

**EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE RIO CLARO - SP**

**PROCESSO :- N° 1003556-59.2016.8.26.0510
CARTA PRECATÓRIA**

**Deprecante :- JUÍZO DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA
DE BAURU – SP.
Processo n° 4001249-45.2013.8.26.0071**

**Deprecado :- JUÍZA DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA
DE RIO CLARO – SP.**

LINO TADEU SARTORI, Perito Judicial nomeado nos Autos da “**CARTA PRECATÓRIA**”, oriunda da 5ª Vara Cível do Foro DA Comarca de Bauru – SP., referente ao Processo n° 4001249-45.2013.8.26.0071, Execução de Título Extrajudicial, em que **BANCO DO BRASIL S/A**, move em relação à **ROCHA GRES PISOS E REVESTIMENTOS LTDA E OUTROS**, e atendendo determinação da **R. JUÍZA**, após ter procedido vistorias, pesquisas e demais elementos indispensáveis ao desempenho de suas funções, vem respeitosamente à presença de **V.Exa.**, para com o devido respeito apresentar o resultado de seus trabalhos consubstanciado no seguinte:-

“L A U D O P E R I C I A L”

1.0 - PRELIMINARES

A presente “Carta Precatória Cível”, tem por finalidade, a avaliação do imóvel denominado Sitio Santo Antônio, retratado na matrícula nº 1.855 com área de 6 alqueires e uma quarta do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Rio Claro, bairro Jacutinga, no Distrito, Município e Comarca de Rio Claro - SP.

2.0 - OBJETIVO

O presente trabalho, tem por objetivo, apresentar subsídios ao M.M. Juízo, no que diz respeito ao justo valor de mercado do imóvel denominado Sitio Santo Antônio, retratado na matrícula nº 1.855 com área de 6 alqueires e uma quarta do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Rio Claro, bairro Jacutinga, no Distrito, Município e Comarca de Rio Claro - SP.

Para tanto este signatário desenvolveu seus cálculos através de dados devidamente tratados como recomendam as normas de avaliação da ABNT e do IBAPE.

O imóvel em análise retratado na matrícula nº 1.855, possui as seguintes características divisas e confrontações.

2.1 - IMÓVEL DA MATRICULA Nº 1.855 SÍTIO SANTO ANTÔNIO

Um parte de terras formada por partes do imóveis denominados Bananal, Sorte e São Bento, com área de 6 alqueires e uma quarta de terras, mais ou menos, neste município e comarca, dividindo com a estrada de Brotas, pela frente, de um lado com Jacinto Moraes, José Antunes e Lázaro Mendes, até uma nascente, de outro divide em reta até encontrar uma estrada, ou caminho, por cerca, na distância de 50,00 metros dividindo com parte do restante do imóvel de Alcides Dias de oliveira e outros, daí deflete a esquerda e segue aproximadamente 385,00 metros pela estrada ou caminho, que dá

acesso ao remanescente do imóvel e nos fundos divide com Alcides Dias de oliveira e outros.

Imóvel cadastrado no INCRA sob nº 623.075.588.008-3, com a denominação de Sítio Santo Antônio.

3.0- DESPACHO SANEADOR

Em despacho saneador de fls. 89 a R. Juíza deferiu a prova pericial a cargo deste signatário que desde já honra sua nomeação.

As partes não indicaram assistente técnico como também não apresentaram quesitos.

4.0 - VISTORIA

O signatário realizou vistoria no imóvel objeto da avaliação nos meses de Março e Abril de 2017, em conjunto com o Sr Fernando, ocasião em que efetuou o reconhecimento do imóvel, sendo as investigações, comparadas com os documentos existentes nos Autos e com os pesquisados pelo Signatário, com relação à situação fática, constatou-se que o imóvel objeto da avaliação, esta retratado na matrícula nº 1.855, do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Rio Claro, e colheu os elementos e dados necessários para a finalização dos trabalhos periciais.

4.1 - LOCALIZAÇÃO

O imóvel em análise está localizado em zona rural, na estrada municipal que liga a cidade de Rio Claro a cidade de Itirapina, distante cerca de 200,00 metros do Km

183+400,00 da Rodovia Washington Luiz, no Município e Comarca de Rio Claro – Estado de São Paulo.

Abaixo juntamos a imagem do google de localização do imóvel.

Sítio Santo Antonio



4.2 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região onde situam a gleba em avaliação, é servida pelos melhoramentos públicos existentes na zona rural do município de Rio Claro, correspondentes a:-

- rede de energia elétrica
- rede telefônica
- transporte intermunicipal

4.3 - TOPOGRAFIA / SUPERFÍCIE

A topografia dos imóveis é plana pouco ondulada, com declividade em direção as aguadas, característica predominante dos imóveis situados naquela região. Quanto à superfície é seca e firme.

4.4 - ACESSO

O acesso ao imóvel é feito diretamente por Estrada de Municipal, constituída em piso de terra batida, com boa trafegabilidade durante todo ano.

4.5 - BENFEITORIAS

As benfeitorias existentes no interior do imóvel em avaliação, foram vistoriadas, como também identificadas e são constituídas de edificação industriais e residenciais, com pequena cultura de eucalipto com cerca de 200 árvores.

De acordo com nossas vistorias as benfeitorias possuem as seguintes características, e são classificadas como abaixo definido

4.5.1 – EDIFICAÇÕES

4.5.1.1 – ESCRITÓRIO

Edificação do tipo galpão comercial, escritório, recepção, salas de reunião, gerencia e arquivo, banheiros, vestiários, lavatórios e sanitários, construído em alvenaria, externamente em tijolos a vista, e internamente em argamassa e acabamento e tinta látex, piso cerâmico decorada e simples, com esquadrias de ferro, portas de madeira, com cobertura de telha de zinco e fibrocimento sobre estrutura metálica, com as instalações elétricas e hidráulicas aparentes, com área total construída de 324,90 m², com idade aparente de 15 anos. Diante dos acabamentos que foram aplicados nessa edificação, podemos classificá-la como sendo do tipo “residência modesta e galpão comercial”, padrão médio, ou seja, 0,80 x R8N.

4.5.1.2 – GALPÃO INDUSTRIAL - FÁBRICA

Edificação do tipo galpão industrial, construído em alvenaria, revestido interno e externos em argamassa com acabamento em tinta látex e parte em fibrocimento, piso concreto armado, com esquadrias de ferro, portas de ferro, com cobertura de telha de aço, sobre estrutura de metálica, instalações elétricas e hidráulicas aparentes, com área total

construída de 12.526,59 m², com idade aparente de 15 anos. Diante dos acabamentos que foram aplicados nessa edificação, podemos classificá-la como sendo do tipo “galpão industrial modesto”, padrão mínimo, ou seja, 0,90 x Gi.

4.5.1.3 – GALPÃO INDUSTRIAL - MOAGEM

Edificação do tipo galpão industrial, construído em alvenaria, revestido interno e externos em argamassa com acabamento em tinta látex e parte em fibrocimento, piso concreto armado, com esquadrias de ferro, portas de ferro, com cobertura de telha de aço, sobre estrutura de metálica, instalações elétricas e hidráulicas aparentes, com área total construída de 917,38 m², com idade aparente de 15 anos. Diante dos acabamentos que foram aplicados nessa edificação, podemos classificá-la como sendo do tipo “galpão industrial modesto”, padrão mínimo, ou seja, 0,60 x Gi.

4.5.1.4 – GALPÃO INDUSTRIAL - SECAGEM / DEPÓSITO DE BARRO

Edificação do tipo galpão industrial aberto, construído sob estrutura metálica, piso terra, com cobertura de telha de aço, sobre estrutura de metálica, instalações elétricas aparentes, com área total construída de 3.262,78 m², com idade aparente de 15 anos. Diante dos acabamentos que foram aplicados nessa edificação, podemos classificá-la como sendo do tipo “galpão industrial modesto”, padrão mínimo, ou seja, 0,40 x R8N.

4.5.1.5 – GUARITA

Edificação do tipo galpão comercial, construído em alvenaria, revestido interno e externos em argamassa com acabamento em tinta látex, piso cerâmico, com esquadrias de ferro, portas de ferro, com cobertura de telha de fibrocimento sobre estrutura de madeira, instalações elétricas e hidráulicas aparentes, com área total construída de 16,84 m², com idade aparente de 15 anos. Diante dos acabamentos que foram aplicados nessa edificação, podemos classificá-la como sendo do tipo “residência modesta”, padrão mínimo, ou seja, 0,80 x Gi

4.5.1.6 – DEPÓSITO, ALMOXARIFADO, TRATAMENTO DE EFLUENTES, MOAGEM

Edificação do tipo galpão comercial, construído em alvenaria, revestido interno e externos em argamassa e placas de fibrocimento, piso concreto, com esquadrias de ferro, portas de ferro, com cobertura de telha de fibrocimento sobre estrutura de madeira,

instalações elétricas e hidráulicas embutidas, com área total construída de 993,64 m², com idade aparente de 15 anos. Diante dos acabamentos que foram aplicados nessa edificação, podemos classificá-la como sendo do tipo “galpão industrial modesto”, padrão mínimo, ou seja, 0,60 x Gi.

4.5.1.7 – COBERTURA

Cobertura tipo galpão aberto, piso concreto, cobertura de telha de aço sobre estrutura de ferro, com área total construída de 685,36 m², com idade aparente de 15 anos. Diante dos acabamentos que foram aplicados nessa edificação, podemos classificá-la como sendo do tipo “Galpão comercial”, padrão mínimo, ou seja, 0,30 x Gi.

4.5.1.8 – SALÃO DE FESTAS

Edificação do tipo casa residencial, construído em alvenaria de tijolos a vista, interno e externos, piso cerâmico, com esquadrias de ferro, portas metálicas, com cobertura de telha de barro do tipo portuguesa, sobre estrutura de madeira, instalações elétricas e hidráulicas embutidas, com área total construída de 270,55 m², com idade aparente de 15 anos. Diante dos acabamentos que foram aplicados nessa edificação, podemos classificá-la como sendo do tipo “residência Modesta”, padrão mínimo, ou seja, 1,00 x R8N.

4.5.1.9 – CASA RESIDENCIAL

Edificação do tipo casa residencial, construído em alvenaria de tijolos revestidos interno e externos, piso cerâmico, com esquadrias de ferro, portas de madeira, com cobertura de telha de barro do tipo portuguesa, sobre estrutura de madeira, instalações elétricas e hidráulicas aparentes, com área total construída de 26,84 m², com idade aparente de 15 anos. Diante dos acabamentos que foram aplicados nessa edificação, podemos classificá-la como sendo do tipo “residência Modesta”, padrão mínimo, ou seja, 0,30 x R8N.

4.5.1.10 – CAIXA D'ÁGUA

Caixa d'água cilíndrica, construída em aço carbono, com torre de 20 metros de altura e capacidade para 50.000 litros.

4.5.1.11 – CABINE DE ENERGIA

Edificação do tipo galpão comercial, construído em alvenaria, em blocos de concreto aparente, piso concreto, com esquadrias de ferro, portas de ferro, com cobertura de telha de fibrocimento sobre estrutura de madeira, instalações elétricas e hidráulicas embutidas, com área total construída de 50,10 m², com idade aparente de 15 anos. Diante dos acabamentos que foram aplicados nessa edificação, podemos classificá-la como sendo do tipo “galpão industrial modesto”, padrão mínimo, ou seja, 0,80 x Gi.

4.5.2 – REDE DE ENÉRGIA ELÉTRICA

4.5.2.1 – REDE DE ENERGIA ELÉTRICA

Rede de energia elétrica com 557,00 metros de extensão.

4.5.3 – CULTURA

4.5.3.1 – EUCALIPTO

Cultura de eucalipto com cerca de 15 anos em uma área de 200/30 metros, com cerca de 200 árvores, com 150,80m³ de estérios.

5 - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

A título de ilustração, a seguir juntamos fotos do local, as quais foram obtidas durante as vistorias que realizamos, a saber:



FOTO N.º 01:- Vista do imóvel denominado Sítio Santo Antonio, situada na Estrada Municipal Rio Claro – Brotas, distante 200,00 metros da Rodovia Washington Luiz - Corumbataí.



FOTO N.º 02:- Vista do prédio do escritório, construído em alvenaria de tijolos a vista, esquadras de ferro.



FOTO N.º 03:- Vista do prédio da produção, construído em alvenaria de e do depósito e banheiros construídos em alvenaria com acabamento em tinta látex.



FOTO N.º 04:- Vista da cobertura da frente do prédio da produção, em estrutura metálica.



FOTO N.º 05:- Vista do prédio da produção, onde ilustramos seus acabamentos.



FOTO N.º 06:- Vista de outro ponto do prédio da produção, onde ilustramos seus acabamentos.



FOTO N.º 07:- Vista do prédio da cabina de energia elétrica, construída em blocos de concreto.



FOTO N.º 08:- Vista da caixa d'água construída em concreto.



FOTO N.º 09:- Vista do galpão de secagem de argila, onde ilustramos as características da construção.



FOTO N.º 10:- Vista da casa residencial onde ilustramos suas características construtivas.



FOTO N.º 11:- Vista do interior do prédio da área de filtragem.



FOTO N.º 12:- Vista do interior do prédio da produção, onde ilustramos suas características construtivas.

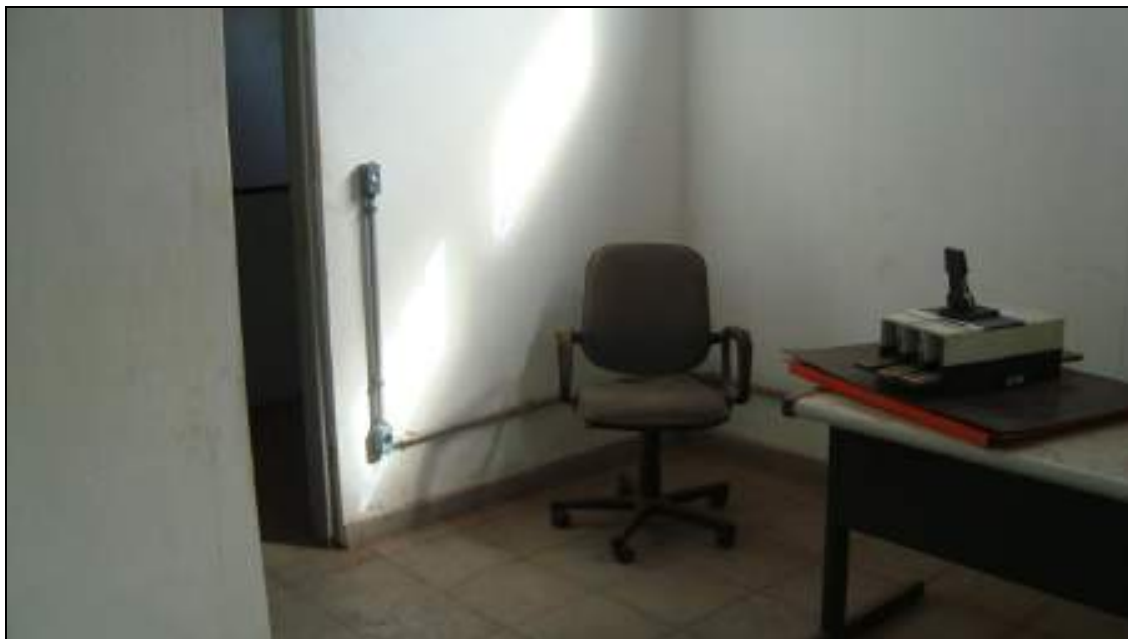


FOTO N.º 13:- Vista do interior do prédio do escritório, onde ilustramos suas características construtivas.

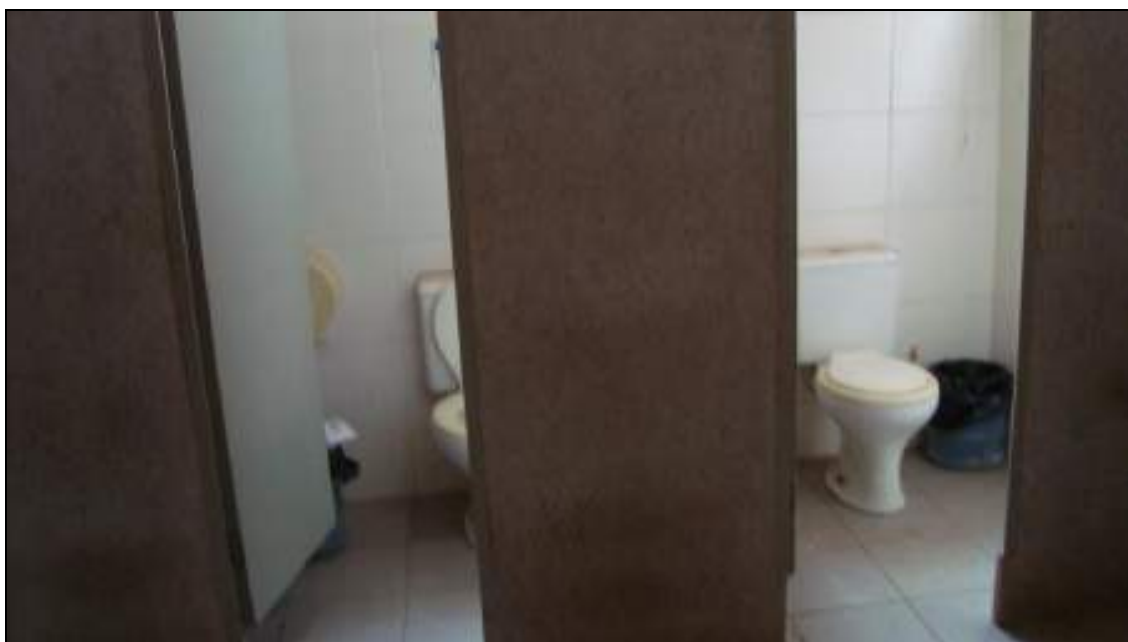


FOTO N.º 14:- Vista do interior dos banheiros do prédio do escritório, onde ilustramos suas características construtivas.



FOTO N.º 15:- Vista do salão de festas, onde ilustramos suas características construtivas.



FOTO N.º 16:- Vista interna do salão de festas, onde ilustramos suas características construtivas.



FOTO N.º 17:- Vista da guarita, onde ilustramos suas características construtivas.



FOTO N.º 18:- Vista geral do imóvel em avaliação, e das edificações existentes em seu interior.



FOTO N.º 19 :- Vista das arvores de eucalipto existente no interior do imóvel em análise.

6.0 – AVALIAÇÃO

6.1 - METODOLOGIA

A avaliação do imóvel, obedecerá aos critérios recomendados pela NB-613 atualização NB 14.653-3, para Avaliações de Imóveis Rurais, da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, que tem força de Lei em todo o território nacional, as quais nortearam todas as nossas análises e cálculos, isso em função das principais características, bem como dos valores de mercado vigente na região onde situa o imóvel avaliando.

Na apuração do valor final do imóvel, levamos em consideração, o máximo de seu potencial para venda, isso em função de suas características, uso e aproveitamento, tendo como data base o mês de Maio de 2.017.

6.2 - CRITÉRIO AVALIATÓRIO

Para a avaliação do imóvel em objeto, que está localizado na zona rural do município de Rio Claro, adotaremos o “**MÉTODO COMPARATIVO**”, onde o valor do terreno é determinado por comparação com outros de mesma semelhança, em que são conhecidos os seus preços no livre mercado imobiliário.

Nestes casos, as características entre os elementos comparativos, serão homogeneizadas entre si, através dos fatores corretivos, para uma determinada situação paradigma básica, ou seja:-

- valor unitário à vista e sem benfeitorias;
- topografia ondulada, $F_{top} = 0,90$
- superfície seca e firme $F_s = 0,90$
- de aproveitamento agropastoril,
- de acesso direto por estrada não pavimentada de boa trafegabilidade - **0,90**
- servido por rede de energia elétrica, telefone e ônibus intermunicipal - **1,20**
- para glebas com dimensão de 3,51 até 10,00 alqueires – $F_d = 0,95$
- para terras enquadradas na classe III e situação boa, $F_{cs} = 0,713$
- válido para pagamento à vista
- válido para Maio de 2.017.

6.3 - VALOR DO IMÓVEL - SÍTIO SANTO ANTÔNIO (VI)

O valor da gleba de terreno denominada Sítio Santo Antônio será dado pela somatória dos valores do terreno, benfeitorias e de sua cultura, assim temos:

6.3.1 - VALOR DO TERRENO - SÍTIO SANTO ANTÔNIO (VT)

A Gleba de terreno denominada Sítio Santo Antônio em avaliação, conforme anteriormente descrita, possui as mesmas características físicas da situação paradigma acima definida e considerando que o valor unitário básico (Q), conforme consta de nosso anexo I

(DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO), é de **R\$ 6,23/m²**, temos que o valor do terreno será determinado pela seguinte equação:

$$VT = Q \times S$$

onde,

VT = valor do terreno

Q = valor unitário básico do terreno = R\$ 6,23/m²

S = área do terreno = 6,25 alqueires

Dessa forma temos,

$$VT = \text{R\$ } 6,23/\text{m}^2 \times (6,25 \times 24.200,00 \text{ m}^2)$$

$$VT = \text{R\$ } 942.281,50$$

(novecentos e quarenta e dois mil e duzentos e oitenta e um reais e cinquenta centavos), válido para o mês de Maio de 2.017.

6.3 - VALOR DA CULTURA DE EUCALIPTO – (Vc).

Para o custo de formação de eucalipto, adotaremos os valores definidos para a produção de estérios, onde consideramos as etapas e os serviços a serem desenvolvidos, para uma cultura de 15 anos.

A produção do eucalipto da variedade GRANTS ou CITRIODORA é de 60m³ por hectare ano, e tendo a cultura 15 anos temos que a produção é de 240m³ de estério, com espaçamento de 3,00m x 2,00m

O custo médio do m³ de estério de lenha em pé atualmente na região de Rio Claro é de R\$ 38,00.

6.3.4 – CALCULO DO VALOR DA CULTURA (Vc)

Considerando o acima exposto, temos que o valor da cultura de eucalipto será dado pela formula abaixo

$$Vc = (m^3/ha \times V1 \times S)$$

$$Vc = (240m^3/ha \times R\$ 38,00/m^3 \times 0,5 \text{ ha})$$

Assim temos,

$$Vc = R\$ 4.560,00$$

(quatro mil e quinhentos e sessenta reais), válido para o mês de Maio de 2.017.

6.3.5 - VALOR DAS EDIFICAÇÕES (Vb)

6.3.5.1 – ESCRITÓRIO

A benfeitoria em objeto será classificada com as seguintes características construtivas: *Residência modesta “Padrão Normal”*, classificação “**R-8N**”, cujo valor unitário básico da construção é de **R\$ 1.295,56/m²**.

O valor unitário da construção foi determinado de acordo com os índices do custo da construção civil – SINDUSCON/SP, publicado na Revista Construção do **mês de abril de 2.017**.

6.3.5.1.1 - DEPRECIACÕES

De acordo com o estudo Edificações – “Valores de Venda”, deve ser aplicada uma depreciação devido à idade aparente, que é definido pela expressão:

$$KD = (1 - r)^n$$

Onde KD = depreciação procurada
 r = razão de depreciação = 1,5%
 n = número de anos

Kd = Depreciação pela idade para 15 anos = **0,797**

Também adotaremos uma depreciação, referente ao estado bom e regular de conservação, com base nos fatores definidos pela Tabela Ross - Heideck.

Escritório/Galpão – Vida útil – 70 anos

Fc = Depreciação para 15 anos, e estado bom de conservação = **0,668**

Considerando que foi exposto, temos que o valor da construção será dado pela equação:-

$$Vb = Cub * S * Kd * Fc$$

Onde:

Vb = Valor da benfeitoria.
 Cub = Valor unitário da construção.
 S = Área construída.
 Kd = Depreciação pela idade.
 FC = Estado de conservação.

$$Vb = [(R\$ 1.295,56/m^2 * 0,80) * 324,90m^2 * 0,797 * 0,668]$$

$$Vb = R\$ 179.280,00$$

(cento e setenta e nove mil e duzentos e oitenta reais), válidos para o mês de maio de 2.017

6.3.5.2 – GALPÃO INDUSTRIAL - FÁBRICA

A benfeitoria em objeto será classificada com as seguintes características construtivas: *galpão industrial modesto “Padrão Normal”*, classificação “Gi”, cujo valor unitário básico da construção é de **R\$ 726,19/m²**.

O valor unitário da construção foi determinado de acordo com os índices do custo da construção civil – SINDUSCON/SP, publicado na Revista Construção do **mês de abril de 2.017**.

6.3.5.2.1 - DEPRECIACÕES

De acordo com o estudo Edificações – “Valores de Venda”, deve ser aplicada uma depreciação devido à idade aparente, que é definido pela expressão:

$$KD = (1 - r)^n$$

Onde KD = depreciação procurada
 r = razão de depreciação = 1,5%
 n = número de anos
Kd = Depreciação pela idade para 15 anos = 0,797

Também adotaremos uma depreciação, referente ao estado bom e regular de conservação, com base nos fatores definidos pela Tabela Ross - Heideck.

Galpão – Vida útil – 70 anos

Fc = Depreciação para 15 anos, e estado bom de conservação = 0,668

Considerando que foi exposto, temos que o valor da construção será dado pela equação:-

$$\mathbf{Vb = Cub * S * Kd * Fc}$$

Onde:

Vb = Valor da benfeitoria.
 Cub = Valor unitário da construção.
 S = Área construída.
 Kd = Depreciação pela idade.
 FC = Estado de conservação.

$$Vb = [(R\$ 726,19/m^2 * 0,90) * 12.526,59m^2 * 0,797 * 0,668]$$

$$\mathbf{Vb = R\$ 4.358.554,00}$$

(quatro milhões trezentos e cinquenta e oito mil e quinhentos e cinquenta e quatro reais)
 válidos para o mês de maio de 2.017

6.3.5.3 – GALPÃO INDUSTRIAL - MOAGEM

A benfeitoria em objeto será classificada com as seguintes características construtivas: *galpão industrial modesto “Padrão Normal”*, classificação “G1”, cujo valor unitário básico da construção é de **R\$ 726,19/m²**.

O valor unitário da construção foi determinado de acordo com os índices do custo da construção civil – SINDUSCON/SP, publicado na Revista Construção do **mês de abril de 2.017**.

6.3.5.3.1 - DEPRECIACÕES

De acordo com o estudo Edificações – “Valores de Venda”, deve ser aplicada uma depreciação devido à idade aparente, que é definido pela expressão:

$$KD = (1 - r)^n$$

Onde
 KD = depreciação procurada
 r = razão de depreciação = 1,5%
 n = número de anos

Kd = Depreciação pela idade para 15 anos = **0,797**

Também adotaremos uma depreciação, referente ao estado bom e regular de conservação, com base nos fatores definidos pela Tabela Ross - Heideck.

Galpão – Vida útil – 70 anos

Fc = Depreciação para 15 anos, e estado bom de conservação = **0,668**

Considerando que foi exposto, temos que o valor da construção será dado pela equação:-

$$Vb = Cub * S * Kd * Fc$$

Onde:

Vb = Valor da benfeitoria.
 Cub = Valor unitário da construção.
 S = Área construída.
 Kd = Depreciação pela idade.
 FC = Estado de conservação.

$$Vb = [(R\$ 726,19/m^2 * 0,60) * 917,38m^2 * 0,797 * 0,668]$$

$$Vb = R\$ 212.806,00$$

(duzentos e doze mil e oitocentos e seis reais) válidos para o mês de maio de 2.017

6.3.5.4 – GALPÃO INDUSTRIAL – SECAGEM/ DEPÓSITO DE BARRO

A benfeitoria em objeto será classificada com as seguintes características construtivas: **galpão industrial modesto “Padrão Normal”**, classificação **“Gi”**, cujo valor unitário básico da construção é de **R\$ 726,19/m²**.

O valor unitário da construção foi determinado de acordo com os índices do custo da construção civil – SINDUSCON/SP, publicado na Revista Construção do **mês de abril de 2.017**.

6.3.5.4.1 - DEPRECIACÕES

De acordo com o estudo Edificações – “Valores de Venda”, deve ser aplicada uma depreciação devido à idade aparente, que é definido pela expressão:

$$KD = (1 - r)^n$$

Onde KD = depreciação procurada
 r = razão de depreciação = 1,5%
 n = número de anos

Kd = Depreciação pela idade para 15 anos = **0,797**

Também adotaremos uma depreciação, referente ao estado bom e regular de conservação, com base nos fatores definidos pela Tabela Ross - Heideck.

Galpão – Vida útil – 70 anos

Fc = Depreciação para 15 anos, e estado bom de conservação = **0,668**

Considerando que foi exposto, temos que o valor da construção será dado pela equação:-

$$Vb = Cub * S * Kd * Fc$$

Onde:

Vb = Valor da benfeitoria.
 Cub = Valor unitário da construção.
 S = Área construída.
 Kd = Depreciação pela idade.
 FC = Estado de conservação.

$$Vb = [(R\$ 726,19/m^2 * 0,40) * 3.262,78m^2 * 0,797 * 0,668]$$

$$Vb = R\$ 504.583,00$$

(quinhentos e quatro mil e quinhentos e oitenta e três reais) válidos para o mês de maio de 2.017

6.3.5.5 – GUARITA

A benfeitoria em objeto será classificada com as seguintes características construtivas: *galpão industrial modesto “Padrão Normal”*, classificação “Gi”, cujo valor unitário básico da construção é de **R\$ 726,19/m²**.

O valor unitário da construção foi determinado de acordo com os índices do custo da construção civil – SINDUSCON/SP, publicado na Revista Construção do **mês de abril de 2.017**.

6.3.5.5.1 - DEPRECIACÕES

De acordo com o estudo Edificações – “Valores de Venda”, deve ser aplicada uma depreciação devido à idade aparente, que é definido pela expressão:

$$KD = (1 - r)^n$$

Onde
 KD = depreciação procurada
 r = razão de depreciação = 1,5%
 n = número de anos

Kd = Depreciação pela idade para 15 anos = **0,797**

Também adotaremos uma depreciação, referente ao estado bom e regular de conservação, com base nos fatores definidos pela Tabela Ross - Heideck.

Galpão – Vida útil – 70 anos

Fc = Depreciação para 15 anos, e estado bom de conservação = **0,668**

Considerando que foi exposto, temos que o valor da construção será dado pela equação:-

$$Vb = Cub * S * Kd * Fc$$

Onde:

Vb = Valor da benfeitoria.
 Cub = Valor unitário da construção.
 S = Área construída.
 Kd = Depreciação pela idade.
 FC = Estado de conservação.

$$Vb = [(R\$ 726,19/m^2 * 0,80) * 16,84m^2 * 0,797 * 0,668]$$

$$Vb = R\$ 5.208,00$$

(cinco mil e duzentos e oito reais) válidos para o mês de maio de 2.017

6.3.5.6 – DEPÓSITO, ALMOXARIFADO, TRATAMENTO DE EFLUENTES, MOAGEM

A benfeitoria em objeto será classificada com as seguintes características construtivas: *galpão industrial modesto “Padrão Normal”*, classificação “Gi”, cujo valor unitário básico da construção é de **R\$ 726,19/m²**.

O valor unitário da construção foi determinado de acordo com os índices do custo da construção civil – SINDUSCON/SP, publicado na Revista Construção do **mês de abril de 2.017**.

6.3.5.6.1 - DEPRECIACÕES

De acordo com o estudo Edificações – “Valores de Venda”, deve ser aplicada uma depreciação devido à idade aparente, que é definido pela expressão:

$$KD = (1 - r)^n$$

Onde
 KD = depreciação procurada
 r = razão de depreciação = 1,5%
 n = número de anos

Kd = Depreciação pela idade para 15 anos = 0,797

Também adotaremos uma depreciação, referente ao estado bom e regular de conservação, com base nos fatores definidos pela Tabela Ross - Heideck.

Galpão – Vida útil – 70 anos

Fc = Depreciação para 15 anos, e estado bom de conservação = 0,668

Considerando que foi exposto, temos que o valor da construção será dado pela equação:-

$$Vb = Cub * S * Kd * Fc$$

Onde:

Vb = Valor da benfeitoria.
 Cub = Valor unitário da construção.
 S = Área construída.
 Kd = Depreciação pela idade.
 FC = Estado de conservação.

$$Vb = [(R\$ 726,19/m^2 * 0,60) * 993,64m^2 * 0,797 * 0,668]$$

$$Vb = R\$ 230.497,00$$

(duzentos e trinta mil e quatrocentos e noventa e sete reais) válidos para o mês de maio de 2.017

6.3.5.7 – COBERTURA

A benfeitoria em objeto será classificada com as seguintes características construtivas: *galpão industrial modesto “Padrão Normal”*, classificação “**Gi**”, cujo valor unitário básico da construção é de **R\$ 726,19/m²**.

O valor unitário da construção foi determinado de acordo com os índices do custo da construção civil – SINDUSCON/SP, publicado na Revista Construção do **mês de abril de 2.017**.

6.3.5.7.1 - DEPRECIACÕES

De acordo com o estudo Edificações – “Valores de Venda”, deve ser aplicada uma depreciação devido à idade aparente, que é definido pela expressão:

$$KD = (1 - r)^n$$

Onde
 KD = depreciação procurada
 r = razão de depreciação = 1,5%
 n = número de anos

Kd = Depreciação pela idade para 15 anos = **0,797**

Também adotaremos uma depreciação, referente ao estado bom e regular de conservação, com base nos fatores definidos pela Tabela Ross - Heideck.

Galpão – Vida útil – 70 anos

Fc = Depreciação para 15 anos, e estado bom de conservação = **0,668**

Considerando que foi exposto, temos que o valor da construção será dado pela equação:-

$$Vb = Cub * S * Kd * Fc$$

Onde:

Vb = Valor da benfeitoria.
 Cub = Valor unitário da construção.
 S = Área construída.
 Kd = Depreciação pela idade.
 FC = Estado de conservação.

$$Vb = [(R\$ 726,19/m^2 * 0,30) * 685,36m^2 * 0,797 * 0,668]/2$$

$$Vb = R\$ 39.746,00$$

(trinta e nove mil e setecentos e quarenta e seis reais) válidos para o mês de maio de 2.017

6.3.5.8 – SALÃO DE FESTAS

A benfeitoria em objeto será classificada com as seguintes características construtivas: *Residência modesta “Padrão Normal”*, classificação “R8N”, cujo valor unitário básico da construção é de **R\$ 1.295,56/m²**.

O valor unitário da construção foi determinado de acordo com os índices do custo da construção civil – SINDUSCON/SP, publicado na Revista Construção do **mês de abril de 2.017**.

6.3.5.8.1 - DEPRECIACÕES

De acordo com o estudo Edificações – “Valores de Venda”, deve ser aplicada uma depreciação devido à idade aparente, que é definido pela expressão:

$$KD = (1 - r)^n$$

Onde KD = depreciação procurada
 r = razão de depreciação = 1,5%
 n = número de anos

Kd = Depreciação pela idade para 15 anos = **0,797**

Também adotaremos uma depreciação, referente ao estado bom e regular de conservação, com base nos fatores definidos pela Tabela Ross - Heideck.

Galpão – Vida útil – 70 anos

Fc = Depreciação para 15 anos, e estado bom de conservação = **0,668**

Considerando que foi exposto, temos que o valor da construção será dado pela equação:-

$$Vb = Cub * S * Kd * Fc$$

Onde:

Vb = Valor da benfeitoria.
 Cub = Valor unitário da construção.
 S = Área construída.

Kd = Depreciação pela idade.

FC = Estado de conservação.

$$Vb = [(R\$ 1.295,56/m^2 * 1,00) * 270,55m^2 * 0,797 * 0,668]$$

$$Vb = R\$ 186.612,00$$

(cento e oitenta e seis mil e seiscentos e doze reais) válidos para o mês de maio de 2.017

6.3.5.9 – CASA RESIDENCIAL

A benfeitoria em objeto será classificada com as seguintes características construtivas: *Residência modesta “Padrão Normal”*, classificação “R8N”, cujo valor unitário básico da construção é de **R\$ 1.295,56/m²**.

O valor unitário da construção foi determinado de acordo com os índices do custo da construção civil – SINDUSCON/SP, publicado na Revista Construção do **mês de abril de 2.017**.

6.3.5.9.1 - DEPRECIACÕES

De acordo com o estudo Edificações – “Valores de Venda”, deve ser aplicada uma depreciação devido à idade aparente, que é definido pela expressão:

$$KD = (1 - r)^n$$

Onde
 KD = depreciação procurada
 r = razão de depreciação = 1,5%
 n = número de anos

Kd = Depreciação pela idade para 15 anos = **0,797**

Também adotaremos uma depreciação, referente ao estado bom e regular de conservação, com base nos fatores definidos pela Tabela Ross - Heideck.

Galpão – Vida útil – 70 anos

Fc = Depreciação para 15 anos, e estado bom de conservação = **0,668**

Considerando que foi exposto, temos que o valor da construção será dado pela equação:-

$$Vb = Cub * S * Kd * Fc$$

Onde:

Vb = Valor da benfeitoria.

Cub = Valor unitário da construção.

S = Área construída.

Kd = Depreciação pela idade.

FC = Estado de conservação.

$$Vb = [(R\$ 1.295,56/m^2 * 0,50) * 26,84m^2 * 0,797 * 0,668]$$

Vb = R\$ 9.256,00

(nove mil e duzentos e cinquenta e seis reais) válidos para o mês de maio de 2.017

6.3.5.10 – CAIXA D'ÁGUA

$$Vb = [(R\$ = R\$ 38.000,00 * 0,668]$$

Vb = R\$ 25.384,00

(vinte e cinco mil e trezentos e oitenta e quatro reais) válidos para o mês de maio de 2.017

6.3.5.11 – CABINE DE ENERGIA

A benfeitoria em objeto será classificada com as seguintes características construtivas: *galpão industrial modesto “Padrão Normal”*, classificação “Gi”, cujo valor unitário básico da construção é de **R\$ 726,19/m²**.

O valor unitário da construção foi determinado de acordo com os índices do custo da construção civil – SINDUSCON/SP, publicado na Revista Construção do **mês de abril de 2.017**.

6.3.5.11.1 - DEPRECIAÇÕES

De acordo com o estudo Edificações – “Valores de Venda”, deve ser aplicada uma depreciação devido à idade aparente, que é definido pela expressão:

$$KD = (1 - r)^n$$

Onde
 KD = depreciação procurada
 r = razão de depreciação = 1,5%
 n = número de anos

Kd = Depreciação pela idade para 15 anos = 0,797

Também adotaremos uma depreciação, referente ao estado bom e regular de conservação, com base nos fatores definidos pela Tabela Ross - Heideck.

Galpão – Vida útil – 70 anos

Fc = Depreciação para 15 anos, e estado bom de conservação = 0,668

Considerando que foi exposto, temos que o valor da construção será dado pela equação:-

$$Vb = Cub * S * Kd * Fc$$

Onde:

Vb = Valor da benfeitoria.
 Cub = Valor unitário da construção.
 S = Área construída.
 Kd = Depreciação pela idade.
 FC = Estado de conservação.

$$Vb = [(R\$ 726,19/m^2 * 0,80) * 50,10m^2 * 0,797 * 0,668]$$

$$Vb = R\$ 15.435,00$$

(quinze mil e quatrocentos e trinta e cinco reais) válidos para o mês de maio de 2.017

6.3.5.12 – REDE DE ENERGIA ELETRICA

$$Vb = [(R\$ = R\$ 73.820,00/Km x 0,557Km)]$$

$$Vb = R\$ 41.117,00$$

(quarenta e um mil e cento e dezessete reais) válidos para o mês de maio de 2.017

7.0 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL (VI)

O valor total do imóvel em avaliação, será dado pela somatória dos valores do terreno, benfeitorias e da cultura existente, e que será igual a :-

- VALOR DO TERRENO.....	R\$	942.281,50
- VALOR DAS EDIFICAÇÕES.....	R\$	5.808.418,00
- CULTURAS (EUCALIPTO)	R\$	4.560,00
- VALOR TOTAL IMÓVEL	R\$	6.755.319,50

(seis milhões e setecentos e cinquenta e cinco mil e trezentos e dezenove reais e cinquenta centavos), válido para Maio de 2.017.

8.0 - ENCERRAMENTO

Nada mais a acrescentar, damos por encerrado o presente Laudo Pericial, o qual é composto de 33 (*trinta e três*) folhas as anteriores rubricadas e esta última datada e assinada. Segue anexo.

Anexo I – Determinação do Valor Unitário “Q”.

Anexo II - Planta do Sítio Santo Antônio.

Anexo III – Boletim Econômico.

Rio Claro, 15 de Maio de 2.017.


 Eng.º Lino Tadeu Sartori
 Crea/SP n.º 064.193.769-7
 Perito Judicial

“A N E X O I”

SUBSÍDIOS E CRITÉRIOS PARA A DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO BÁSICO DO TERRENO (Q)

Processo nº 1003556-17.2017.8.26.0510– Execução
Estrada Municipal Rio Claro - Brotas – Sítio Santo Antonio – Rio Claro – SP.

CRITÉRIOS PARA HOMOGENEIZAÇÕES DOS COMPARATIVOS

Os elementos comparativos serão homogeneizados de acordo com as Normas de Avaliações do IBAPE - INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA e da NB-613 e 14.653 da ABNT-ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, a saber:

1.0 - FATOR FONTE (oferta) (Fo)

O fator fonte, visa corrigir as disponibilidades, nos casos onde as fontes de informações não reflitam com absoluta exatidão o valor de mercado, porque admitem uma elasticidade de negociação ou ocultam uma maior valorização, efetuando-se um desconto ou acréscimo, conforme esteja ela, acima ou abaixo do real valor de mercado.

Os elementos coletados, podem ser provenientes de:

- a) Informações obtidas em Cartórios, Prefeituras ou em outros Órgãos Públicos;
- b) Anúncios de jornais, ofertas e informações, etc.. Para os casos de transações imobiliárias, costuma-se usar o valor de fonte igual a 1,00.
- c) Para os casos de ofertas, costuma-se usar o valor de fonte igual a 0,90. Para as informações, bem como quando for declinado “**sem contra oferta**”, o fator de fonte será igual a 1,00.

2.0 - FATOR DIMENSÃO (Fd)

As dimensões, serão relacionadas com os respectivos valores, através de estudo realizado na região, com o emprego de regressões, pelas fórmulas da estatística. De acordo com as observações realizadas, temos os seguintes fatores corretivos para as dimensões:-

até		3,50 alq.....	100
3,51	a	10,00 alq.....	95
10,01	a	30,00 alq.....	89
30,01	a	100,00 alq.....	84
mais	de	100,00 alq.....	80

3.0 - FATOR PARA ATENDER A TOPOGRAFIA (Ftop)

Com base no trabalho desenvolvido pelo Engº João Ruy Canteiro, adotaremos os seguintes fatores corretivos:

Terreno plano	1,00
Terreno ondulado	0,90
Terreno montanhoso	0,80
Terreno escarpado	0,70

4.0 - FATOR PARA ATENDER A SUPERFÍCIE (Fs)

Os fatores para atender a superfície, também serão aqueles constantes do trabalho do desenvolvido pelo Engº João Ruy canteiro, a saber:

Terreno seco	1,00
Terreno seco/alagadiço	0,90
Terreno alagadiço	0,70
Terreno brejoso/pantanosos.....	0,60
Terreno permanentemente alagado.....	0,50

5.0 - FATOR MELHORAMENTOS (Fmp)

Os melhoramentos públicos, terão fatores valorizantes ou desvalorizantes, segundo os critérios propostos pelo Engº João Ruy Canteiro, em seu trabalho (Subsídios a Técnica de Avaliação), a saber:

Luz.....	1,15
Força	1,10
Telefone	1,05
Aguada	1,20
Asfalto	1,20

6.0 - QUANTO A CAPACIDADE DE USO SITUAÇÃO - Fcs

Para as homogeneizações dos comparativos no que diz respeito a capacidade de uso e situação das terras, essa será realizada com base no quadro abaixo, o qual representa a conjugação dos critérios de capacidade de uso, da localização e dos acessos ou sejam:

Classes Situação	I 100%	II 95%	III 75%	IV 55%	V 50%	VI 40%	VII 30%	VIII 20%
Ótima 100%	1,000	0,950	0,750	0,550	0,500	0,400	0,300	0,200
Muito Boa 95%	0,950	0,903	0,713	0,523	0,475	0,380	0,283	0,190
Boa 90%	0,900	0,855	0,675	0,495	0,450	0,360	0,270	0,180
Desfavorável 80%	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,320	0,240	0,160
Má 75%	0,750	0,713	0,563	0,413	0,375	0,300	0,225	0,150
Péssima 70%	0,700	0,665	0,525	0,385	0,350	0,280	0,210	0,140
VALOR DAS TERRAS RÚSTICAS SEGUNDO A CAPACIDADE DE USO E SITUAÇÃO								

7.0 - MÉDIA SANEADA (Ms)

O valor unitário básico (Q), deve resultar da média saneada (Ms), do resultado obtido 20%, acima ou abaixo da média aritmética (M), a ser determinada.

Os elementos comparativos, serão homogeneizados para a seguinte situação paradigma:-

- valor unitário à vista e sem benfeitorias;
- topografia ondulada, $F_{top} = 0,90$
- superfície seca e firme, $F_s = 0,90$
- de aproveitamento agropastoril,
- de acesso direto por estrada não pavimentada de boa trafegabilidade - **0,90**
- servido por rede de energia elétrica, telefone e ônibus intermunicipal - **1,20**
- para glebas com dimensão de 3,51 até 10,00 alqueires – $F_d = 0,95$
- para terras enquadradas na classe III e situação boa, $F_{cs} = 0,713$
- válido para pagamento à vista
- válido para Maio de 2.017.

A seguir passamos a relacionar os elementos comparativos que utilizaremos no presente trabalho, ou sejam:

Elemento N.º 1

Fonte: Proprietário.

Endereço: fone (19) 3522-9955 – Rio Claro

Imóvel : Área com 34,02 alqueires, sem benfeitorias a considerar. Fd = 84

Valor : R\$ 2.800.000,00

Local : Localizado na altura do Km 1 da Via de Acesso Rodovia Amin José Bichara, no município de Corumbataí, formada em pasto, com boa localização, acesso por estrada de boa trafegabilidade.

Capacidade de uso : terra de classe IV e situação boa – Fcs = 0,675

Topografia ; Ondulada

Superfície : Seca

Melhoramentos : rede de energia elétrica e telefone, ônibus intermunicipal.

Data - Março/2017

Homogeneização

$$Q_1 = Vt/S * F_o * F_d * F_{top} * F_s * F_{mp} * F_{cs} \quad \text{acesso}$$

$$Q_1 = \text{R\$ } 4,55/\text{m}^2$$



Elemento N.º 2

Fonte: Imobiliária Cardinali Imóveis

Endereço: Rua Miguel Petroni, n.º 2.401 - fone (16) 2107.8000 e 2107.8001 – São Carlos

Imóvel : Área rural contendo 35 alqueires, sem benfeitorias a considerar. Fd = 0,84

Valor : R\$ 5.600.000,00

Local : Localizado no município de Rio Claro, formada em pasto, com boa localização, acesso por estrada de com boa trafegabilidade, altura do Km 183,5 da Rodovias Washington Luiz, com frente para o asfalto.

Capacidade de uso : terra de classe III e situação boa – Fcs = 0,713

Topografia ; Ondulada

Superfície : Seca/alagadiça

Melhoramentos : rede de energia elétrica e telefone, ônibus intermunicipal.

Data - Maio/2017

Homogeneização

$$Q_2 = Vt/S * Fo * Fd * Ftop * Fs * Fmp * Fcs$$

$$Q_2 = \mathbf{R\$ 6,59/m^2}$$



Elemento N.º 3

Fonte: Imobiliária Camargo

Endereço: fone (19) 3534.0022 98135.0022 – Rio Claro

Imóvel : Área rural contendo 35 alqueires, sem benfeitorias a considerar. Fd = 0,84

Valor : R\$ 5.550.000,00

Local : Localizado no município de Rio Claro, formada em pasto, com boa localização, acesso por estrada de com boa trafegabilidade, altura do Km 183,5 da Rodovias Washington Luiz, com frente para o asfalto.

Capacidade de uso : terra de classe III e situação boa – Fcs = 0,713

Topografia ; Ondulada

Superfície : Seca/alagadiça

Melhoramentos : rede de energia elétrica e telefone, ônibus intermunicipal.

Data - Maio/2017

Homogeneização

$$Q_3 = Vt/S * F_o * F_d * F_{top} * F_s * F_{mp} * F_{cs}$$

$$Q_3 = \mathbf{R\$ 6,93/m^2}$$



Elemento N.º 4

Fonte: Imobiliária Camargo

Endereço: fone (19) 3534.0022 98135.0022 – Rio Claro

Imóvel : Área rural contendo 13,7 alqueires, sem benfeitorias a considerar. Fd = 0,95

Valor : R\$ 10.000.000,00

Local : Localizado no município de Rio Claro, formada em pasto, com boa localização, acesso por estrada de com boa trafegabilidade, altura do Km 183,5 da Rodovias Washington Luiz, com frente para o asfalto.

Capacidade de uso : terra de classe III e situação muito boa – Fcs = 0,713

Topografia ; Ondulada

Superfície : Seca/alagadiça

Melhoramentos : rede de energia elétrica e telefone, ônibus intermunicipal.

Data - Maio/2017

Homogeneização

$$Q_4 = Vt/S * F_o * F_d * F_{top} * F_s * F_{mp} * F_{cs}$$

$$Q_4 = \mathbf{R\$ 6,88/m^2}$$



Elemento N.º 5

Fonte: Camargo Imóveis

Endereço: Avenida 6 n.º 762, cidade de Rio Claro - SP

Fone : (19) 3534.0022 98135.0022

Imóvel : Área rural contendo 60 alqueires, com benfeitorias (casa sede e curral) Fd = 0,84

Valor : R\$ 5.000.000,00

Local : Localizado no município de Rio Claro bairro de Ferraz, formada em pasto, com a localização, acesso por estrada de com boa trafegabilidade.

Capacidade de uso : terra de classe IV e situação muita boa – Fcs = 0,523

Topografia ; Ondulada

Superfície : Seca

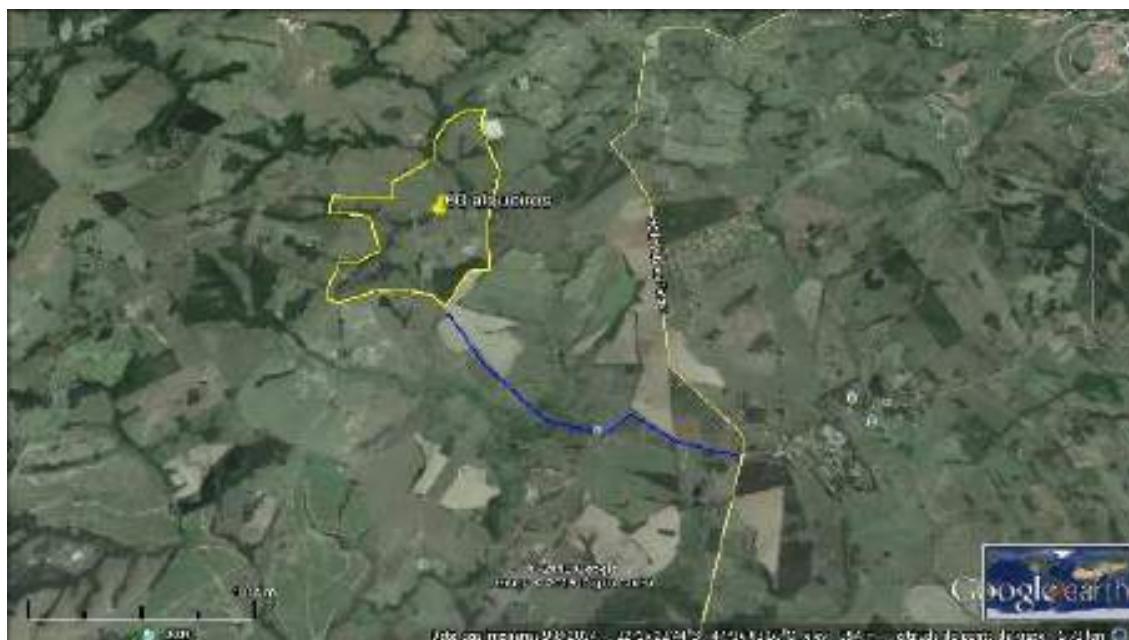
Melhoramentos : rede de energia elétrica e telefone, ônibus intermunicipal.

Data - Março/2017

Homogeneização

$$Q_5 = Vt/S * Fo * Fd * Ftop * Fs * Fmp * Fcs$$

$$Q_5 = \text{R\$ } 5,64/\text{m}^2$$



Elemento N.º 6

Fonte: Picini Imobiliária

Endereço: município de Rio Claro - fone (19) 3522.9955.

Imóvel : Área rural contendo 8,50 alqueires, sem benfeitorias a considerar. Fd = 0,95

Valor : R\$ 2.000.000,00

Local : Localizado no município de Rio Claro, formada em pasto, com boa localização, acesso por estrada de com boa trafegabilidade, Estrada do Jacutinga, bairro Simão.

Capacidade de uso : terra de classe II e situação muito boa – Fcs = 0,713

Topografia ; Ondulada

Superfície : Seca

Melhoramentos : rede de energia elétrica e telefone, ônibus intermunicipal.

Data - Março/2017

Homogeneização

$$Q_6 = Vt/S * Fo * Fd * Ftop * Fs * Fmp * Fcs$$

$$Q_6 = \mathbf{R\$ 5,20/m^2}$$



“R E S U M O”

ELEMENTOS	VALOR/m²
01	R\$ 5,87/m²
02	R\$ 6,59/m²
03	R\$ 6,93/m²
04	R\$ 6,88/m²
05	R\$ 5,64/m²
06	R\$ 5,20/m²
TOTAL.....	R\$ 37,11/m²

Média (M) = R\$ 6,18/m²

Limite mínimo (-20%) R\$ 4,95/m²

Limite máximo (+20%) R\$ 7,42/m²

Como todos os elementos comparativos situam-se no intervalo de confiança, e considerando os coeficientes de homogeneização temos que a média saneada (Ms), diverge da média aritmética (M), a qual representa o valor unitário básico (Q), que é válido para seguinte situação paradigma:

- valor unitário à vista e sem benfeitorias;
- topografia ondulada, Ftop = 0,90
- superfície seca e firme, Fs = 0,90
- de aproveitamento agropastoril,
- de acesso direto por estrada não pavimentada de boa trafegabilidade - 0,90
- servido por rede de energia elétrica, telefone e ônibus intermunicipal - 1,20
- para glebas com dimensão de 3,51 até 10,00 alqueires – Fd = 0,95
- para terras enquadradas na classe III e situação boa, Fcs = 0,713
- válido para pagamento à vista
- válido para Maio de 2.017.

Portanto, temos :


Q = R\$ 6,23/m²

Município de Rio Claro - Sítio Santo Antônio

Situação Paradigma											
Área em alqueires	Venda	Situação de Acesso	Benfeit. Valor em %	Superf.	Aproveit.	Topograf.	Classe	Melhoramentos	Dimensão da Área Avaliada em (m ²)		
6,25	1,00	Boa	1,00	Seca/Alagado	agrícola	Ond.	II	Força/Luz/Fone	151.250,00		Fator = 0,95
Homogeneização das áreas Pesquisadas											
N.º	Área (alq.)	Oferta/Venda	Acessibil.	Benfeit.	Superf.	Aproveit.	Topogr.	Classe	Melhor.	Dimensão (m ²) Fator	Valor (R\$)
1	34,0 alqueires	Oferta 0,90	Boa 0,90	Sim 0%	Seca 0,90	agrícola 1,00	Ond. 0,90	VI/Boa 0,52	Força/Fone/Aguada 1,10	823.284,00 0,84	2.800.000,00
2	35,0 alqueires	oferta 0,90	Boa 1,00	Sim 5%	Seca 0,90	agrícola 1,00	Ond. 0,80	III 0,71	Força/Luz/Fone 1,20	847.000,00 0,84	5.000.000,00
3	35,0 alqueires	oferta 0,90	Boa 1,00	Sim 10%	Seca 0,90	agrícola 1,00	Ond. 0,80	III 0,71	Força/Luz/Fone 1,20	847.000,00 0,84	5.550.000,00
4	13,7 alqueires	oferta 0,90	Boa 1,00	Sim 20%	Seca 1,00	Comercial 2,80	Ond. 1,00	III 0,71	Força/Luz/Fone 1,20	331.540,00 0,89	10.000.000,00
5	60,0 alqueires	oferta 0,90	Boa 0,90	Sim 5%	Seca 1,00	agrícola 0,90	Ond. 0,90	VI/Boa 0,52	Força/Fone/Aguada 1,10	1.452.000,00 0,84	5.000.000,00
6	16,0 alqueires	oferta 0,90	Boa 0,90	Sim 10%	Seca 0,90	agrícola 1,00	Ond. 0,90	III 0,71	Força/Fone/Aguada 1,10	387.200,00 0,95	2.000.000,00
N.º	Unit. básico. (R\$/m ²)	Fator Oferta	Fator Acesso	Fator Benf.	Fator Superf.	Fator Aproveit.	Fator Topogr.	Classe	Fator Melhor.	Fator Dimensão	Unitário Homog.
1	3,40	0,90	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	1,73	1,09	1,13	5,87
2	5,90	0,90	0,90	0,95	1,00	0,90	1,13	1,27	1,00	1,13	6,59
3	6,55	0,90	0,90	0,90	1,00	0,90	1,13	1,27	1,00	1,13	6,93
4	30,16	0,90	0,90	0,80	0,90	0,32	0,90	1,27	1,00	1,07	6,88
5	3,44	0,90	1,00	0,95	0,90	1,00	1,00	1,73	1,09	1,13	5,64
6	5,17	0,90	1,00	0,90	1,00	0,90	1,00	1,27	1,09	1,00	5,20
Somatória :			37,11	Limite Confiança			Critério de Exclusão de CHAUVENET				
Média Aritmética (R\$/m ²) :			6,18	Xmínimo = 5,71			Xmenor = 1,37 < 1,73				
Desvio Padrão :			0,71	Xmáximo = 6,66			Xmaior = 1,04 < 1,73				
Coeficiente de Variação:			0,12	n = 6			amplitude = 0,95				
Tc = 1,48 [d/S] = 1,73				n-1 = 5			amplitude / 3 = 0,32				
Classe	Intervalo	Elementos		Pesos		Amostras		Valores Ponderados			

1	5,71	6,03	1	1	5,87	5,87
2	6,03	6,34	0	0	0,00	0,00
3	6,34	6,66	1	1	6,59	6,59
				2	12,46	12,46
Xmenor		Xmaior		Xmédio		Desv. Padrão (S)
5,20		6,93		6,18		0,71
Nova Média						
6,23						
Área do Imóvel				Valor Unitário		Valor Total do Imóvel
151.250,00 m2				R\$6,23 /m2		R\$941.983,00

São Paulo, 30 de Março de 2017


 Engº Lino Tadeu Sartori
 Crea nº 064193769-7
 Perito Judicial

“A N E X O I I”

PLANTA DO SÍTIO SANTO ANTÔNIO

Processo nº 1003556-17.2017.8.26.0510– Execução
Estrada Municipal Rio Claro - Brotas – Sítio Santo Antonio – Rio Claro – SP.



“A N E X O I I I”

INDÍCE ECONÔMICO

Processo nº 1003556-17.2017.8.26.0510– Execução
Estrada Municipal Rio Claro - Brotas – Sítio Santo Antonio – Rio Claro – SP.

Setor de Economia



Boletim Econômico - Abril de 2017

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base fev/07=100

Data	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
abr/16	177,60	0,12	0,59	4,68	210,68	0,14	0,70	6,78	140,45	0,10	0,46	1,42	208,57	0,00	0,00	5,51
mai/16	177,64	0,02	0,61	2,44	210,68	0,00	0,70	3,19	140,53	0,06	0,52	1,25	208,57	0,00	0,00	2,56
jun/16	183,69	3,40	4,03	4,65	221,92	5,34	6,08	6,61	140,80	0,19	0,71	1,37	218,22	4,63	4,63	6,40
jul/16	185,92	1,21	5,30	5,63	226,31	1,98	8,17	8,25	140,69	-0,08	0,63	1,28	221,10	1,32	6,01	7,26
ago/16	185,93	0,01	5,30	5,68	226,31	0,00	8,17	8,25	140,72	0,02	0,65	1,47	221,10	0,00	6,01	6,42
set/16	186,34	0,22	5,53	5,71	226,86	0,25	8,44	8,44	140,94	0,16	0,81	1,27	221,86	0,34	6,37	6,40
out/16	186,42	0,04	5,58	5,78	226,86	0,00	8,44	8,44	141,11	0,12	0,93	1,45	221,86	0,00	6,37	6,37
nov/16	186,42	0,00	5,58	5,76	226,89	0,01	8,45	8,45	141,07	-0,03	0,90	1,36	222,07	0,10	6,47	6,47
dez/16	186,36	-0,03	5,55	5,55	226,89	0,00	8,45	8,45	140,95	-0,08	0,82	0,82	222,07	0,00	6,47	6,47
jan/17	186,46	0,05	0,05	5,18	226,89	0,00	0,00	7,89	141,17	0,15	0,15	0,71	222,07	0,00	0,00	6,47
fev/17	186,52	0,03	0,09	5,17	226,89	0,00	0,00	7,85	141,30	0,10	0,25	0,75	222,07	0,00	0,00	6,47
mar/17	186,63	0,06	0,15	5,21	226,89	0,00	0,00	7,85	141,54	0,16	0,41	0,88	222,07	0,00	0,00	6,47
abr/17	186,41	-0,12	0,02	4,96	226,89	0,00	0,00	7,70	141,05	-0,34	0,07	0,43	222,07	0,00	0,00	6,47

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, abril de 2017

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	793,74	61,27
Material	460,87	35,57
Despesas Administrativas	40,95	3,16
Total	1.295,56	100,00

(*) Encargos Sociais: 175,96%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, abril de 2017 em R\$/m²

	Padrão Baixo		Padrão Normal		Padrão Alto			
	Custo m²	% mês	Custo m²	%mês	Custo m²	% mês		
R-1	1.280,60	-0,10	R-1	1.586,30	-0,11	R-1	1.893,62	-0,05
PP-4	1.165,13	-0,17	PP-4	1.485,53	-0,12	R-8	1.514,56	-0,08
R-8	1.107,44	-0,17	R-8	1.295,56	-0,12	R-16	1.625,21	-0,12
PIS	870,77	-0,19	R-16	1.255,42	-0,13			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, abril de 2017 em R\$/m²

CAL (comercial andares livres) e CSL(comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

	Padrão Normal		Padrão Alto		
	Custo m²	% mês	Custo m²	% mês	
CAL-8	1.486,74	-0,13	CAL-8	1.574,03	-0,12
CSL-8	1.290,15	-0,13	CSL-8	1.391,22	-0,12
CSL-16	1.716,70	-0,14	CSL-16	1.849,09	-0,13
RP1Q	1.411,66	-0,30			
GI	726,19	-0,28			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Setor de Economia



Boletim Econômico - Abril de 2017

Salários médios sem encargos sociais no Estado de São Paulo, abril de 2017

Função	R\$/h	Varição mês (%)
Servente	6,10	0,00
Pedreiro	7,47	0,00
Carpinteiro	7,54	0,00
Armador	7,56	0,00
Eletricista	7,82	0,00
Encanador	7,67	0,00
Pintor	7,78	0,00

Salário médio com encargos sociais no Estado de São Paulo, abril de 2017

Função	R\$/h	Varição mês (%)
Engenheiro	47,67	0,00

Setor de Economia



Boletim Econômico - Abril de 2017

Preço de materiais de construção no Estado de São Paulo, abril de 2017
Ordem decrescente de variação percentual no mês

	Material	Unidade	Preço	Variação (%)		
				Mês	Ano	12 meses
1	Chapa compensado plastificado 18mm	m ²	31,94	0,82	1,82	4,41 *
2	Placa cerâmica (azulejo) 15x15cm 1ª linha PEI II	m ²	17,13	0,59	0,59	1,42
3	Porta lisa p/ pintura 3,5x70x210cm	unidade	95,10	0,45	1,30	3,47 *
4	Registro de pressão cromado Ø=1,27cm	unidade	63,08	0,21	-0,47	1,56
5	Brita 2	m ³	75,60	0,16	-0,18	2,20
6	Concreto FCK=25 MPa	m ³	250,36	0,10	-0,34	-0,73
7	Areia média lavada	m ³	72,47	0,10	0,21	4,26 *
8	Fechadura, tráfego moderado acab. cromo	unidade	41,80	0,07	0,80	1,75
9	Tinta látex branca PVA	lata	173,37	0,00	0,94	1,10
10	Bloco de concreto 19x19x39cm	unidade	2,09	0,00	0,48	2,45
11	Locação de betoneira elétrica 320 l	R\$/mês	204,19	0,00	0,34	2,22
12	Placa de gesso p/ forro s/ colocação	m ²	10,74	0,00	0,28	1,51
13	Bloco cerâmico p/ alv vedação 9x19x19cm	milheiro	493,02	0,00	0,00	3,45 *
14	Alimentação tipo marmitex nº 8	unidade	10,29	0,00	0,00	3,11
15	Tubo PVC-R rígido p/ esgoto Ø 150 mm	m	24,64	0,00	0,00	2,75
16	Vidro liso transparente 4 mm c/ massa	m ²	56,07	0,00	0,00	1,12
17	Esquadrias correr 4 folhas al. 2,0x1,4m	m ²	309,49	0,00	0,00	0,11
18	Tubo de ferro galv. c/ costura Ø 2 1/2"	m	43,75	0,00	-0,21	0,55
19	Bancada de pia de mármore 2x0,6x0,02cm	unidade	291,48	0,00	-0,36	0,69
20	Janela de correr 2 folhas 1,2x1,2 m	m ²	267,57	-0,08	-0,25	-0,80
21	Emulsão asfáltica c/elastômero p/imperm.	kg	7,49	-0,13	0,13	-1,19
22	Fio cobre antichama isol. 750 V 2,5 mm ²	rolo	73,42	-0,15	0,01	0,87
	CUB- Materiais	R\$/m ²	460,87	-0,34	0,07	0,43
23	Telha ondulada fibrocimento 6 mm	m ²	16,81	-0,41	0,06	1,82
24	Aço CA-50 Ø 10 mm	kg	3,53	-0,56	1,73	0,28
25	Bacia sanit. branca c/ cx. acoplada 6 L	unidade	173,17	-0,65	-0,45	-0,02
	IGP-M -Abril/2017	Índice	658,90	-1,10	-0,36	3,37
26	Disjuntor tripolar 70 A	unidade	64,53	-1,89	-1,06	-1,13
27	Cimento CPE-32 saco 50kg	saco	19,24	-3,70	-5,69	-8,12

(*) Materiais com variação em 12 meses superior ao IGP-M

Setor de Economia



Boletim Econômico - Abril de 2017

Preço de materiais de construção no Estado de São Paulo, abril de 2017
Ordem decrescente de variação percentual em 12 meses

	Material	Unidade	Preço	Variação (%)		
				Mês	Ano	12 meses
1	Chapa compensado plastificado 18mm	m ²	31,94	0,82	1,82	4,41
2	Areia média lavada	m ³	72,47	0,10	0,21	4,26
3	Porta lisa p/ pintura 3,5x70x210cm	unidade	95,10	0,45	1,30	3,47
4	Bloco cerâmico p/ alv vedação 9x19x19cm	milheiro	493,02	0,00	0,00	3,45
	IGP-M -Abril/2017	Índice	658,90	-1,10	-0,36	3,37
5	Alimentação tipo marmitex nº 8	unidade	10,29	0,00	0,00	3,11
6	Tubo PVC-R rígido p/ esgoto Ø 150 mm	m	24,64	0,00	0,00	2,75
7	Bloco de concreto 19x19x39cm	unidade	2,09	0,00	0,48	2,45
8	Locação de betoneira elétrica 320 l	R\$/mês	204,19	0,00	0,34	2,22
9	Brita 2	m ³	75,60	0,16	-0,18	2,20
10	Telha ondulada fibrocimento 6 mm	m ²	16,81	-0,41	0,06	1,82
11	Fechadura, tráfego moderado acab. cromo	unidade	41,80	0,07	0,80	1,75
12	Registro de pressão cromado Ø=1,27cm	unidade	63,08	0,21	-0,47	1,56
13	Placa de gesso p/ forro s/ colocação	m ²	10,74	0,00	0,28	1,51
14	Placa cerâmica (azulejo) 15x15cm 1ª linha PEI II	m ²	17,13	0,59	0,59	1,42
15	Vidro liso transparente 4 mm c/ massa	m ²	56,07	0,00	0,00	1,12
16	Tinta látex branca PVA	lata	173,37	0,00	0,94	1,10
17	Fio cobre antichama isol. 750 V 2,5 mm ²	rolo	73,42	-0,15	0,01	0,87
18	Bancada de pia de mármore 2x0,6x0,02cm	unidade	291,48	0,00	-0,36	0,69
19	Tubo de ferro galv. c/ costura Ø 2 1/2"	m	43,75	0,00	-0,21	0,55
	CUB- Materiais	R\$/m ²	460,87	-0,34	0,07	0,43
20	Aço CA-50 Ø 10 mm	kg	3,53	-0,56	1,73	0,28
21	Esquadrias correr 4 folhas al. 2,0x1,4m	m ²	309,49	0,00	0,00	0,11
22	Bacia sanit. branca c/ cx. acoplada 6 L	unidade	173,17	-0,65	-0,45	-0,02
23	Concreto FCK=25 MPa	m ³	250,36	0,10	-0,34	-0,73
24	Janela de correr 2 folhas 1,2x1,2 m	m ²	267,57	-0,08	-0,25	-0,80
25	Disjuntor tripolar 70 A	unidade	64,53	-1,89	-1,06	-1,13
26	Emulsão asfáltica c/elastômero p/imperm.	kg	7,49	-0,13	0,13	-1,19
27	Cimento CPE-32 saco 50kg	saco	19,24	-3,70	-5,69	-8,12



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE RIO CLARO

FORO DE RIO CLARO

3ª VARA CÍVEL

Avenida 5, nº 535, 1º andar, centro - CEP 13500-380, Fone: (19)

3524-4722, Rio Claro-SP - E-mail: rioclaro3cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

DECISÃO

Processo Digital nº: **1003556-59.2016.8.26.0510**
 Classe - Assunto: **Carta Precatória Cível - Atos executórios**
 Autor: **Banco do Brasil S/A**
 Réu: **Rocha Gres Pisos e Revestimentos Ltda. e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Cyntia Andraus Carretta**

Vistos.

Fls. 106/107.

Sem razão os peticionantes.

Nos autos principais, de execução, e dos embargos, estavam devidamente representados por Advogado, e, portanto, tinham conhecimento da expedição da Carta Precatória, e nem há falar-se em republicação, visto que nada havia sido resolvido nos autos da precatória que, de alguma forma, trouxesse prejuízo aos executados, vez que ingressaram nos autos antes do laudo pericial, e puderam sobre ele apresentar manifestação, impugnação, e não o fizeram.

Fls. 190/191.

Também este pleito não pode ser acolhido.

Os parâmetros fixados pelo artigo 1484 do Código Civil são relativos.

Segundo Francisco Eduardo Loureiro, in "Código Civil Comentado", Manole, 2017, pg. 1492, "A liberdade de estipulação, porém, encontra limites nas normas cogentes tanto do CDC como do CC...O valor contratual do bem hipotecado deve corresponder sempre ao seu valor de mercado, evitando a ocorrência de danos ao próprio credor, ou ao devedor". E conclui, referindo-se ao mencionado artigo"... recebe, porém, interpretação restritiva, somente alcançando o seu escopo se a avaliação corresponder ao valor de mercado do bem dado em garantia".

E é exatamente o caso dos autos.

O bem foi avaliado, sem impugnação, em R\$ 6.755.319,50, e se fosse aplicado, com rigor, o artigo 1484 do Código Civil, o bem deveria ir a leilão pelo valor de R\$ 14.451.873,34, para julho/2017, quase três vezes mais que a avaliação, o que tornaria inútil qualquer tentativa de arrematação.

Assim, homologo o valor da avaliação, e transitada esta, tornem, para designação de leilão.

Intime-se.

Rio Claro, 17 de maio de 2018.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE RIO CLARO

FORO DE RIO CLARO

3ª VARA CÍVEL

AVENIDA 5, Nº 535, Rio Claro-SP - CEP 13500-380

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**DESPACHO**

Processo Digital nº: **1003556-59.2016.8.26.0510**
 Classe – Assunto: **Carta Precatória Cível - Atos executórios**
 Autor: **Banco do Brasil S/A**
 Réu: **Rocha Gres Pisos e Revestimentos Ltda.**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Cyntia Andraus Carretta**

Vistos.

Em cumprimento ao v. acórdão de fls.228/231, acolho o pedido formulado às fls.234/235, determinando a reavaliação do imóvel, para adequação do seu valor considerando-se a manifestação de vontade das partes em conjunto com as eventuais depreciações ocasionadas pela conservação do imóvel bem como das oscilações do mercado imobiliário, como restou decidido pela E. Superior Instância (fls.230).

Intime-se, pois, o expert para o início dos trabalhos.

Int.

Rio Claro, 15 de agosto de 2019.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**

**EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE RIO CLARO - SP**

**PROCESSO :- Nº 1003556-59.2016.8.26.0510
CARTA PRECATÓRIA**

**Deprecante :- JUÍZO DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA
DE BAURU – SP.
Processo nº 4001249-45.2013.8.26.0071**

**Deprecado :- JUÍZA DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA
DE RIO CLARO – SP.**

LINO TADEU SARTORI, Perito Judicial nomeado nos Autos da “**CARTA PRECATÓRIA**”, oriunda da 5ª Vara Cível do Foro DA Comarca de Bauru – SP., referente ao Processo nº 4001249-45.2013.8.26.0071, Execução de Título Extrajudicial, em que **BANCO DO BRASIL S/A**, move em relação à **ROCHA GRES PISOS E REVESTIMENTOS LTDA E OUTROS**, e atendendo determinação da **R. JUÍZA**, após ter procedido vistorias, pesquisas e demais elementos indispensáveis ao desempenho de suas funções, vem respeitosamente à presença de **V.Exa.**, para com o devido respeito apresentar o resultado de seus trabalhos consubstanciado no seguinte:-

“L A U D O P E R I C I A L”

1.0 - PRELIMINARES

A presente “**Carta Precatória Cível**”, tem por finalidade, a avaliação do imóvel denominado Sítio Santo Antônio, retratado na matrícula nº 1.855 com área de 6 alqueires e uma quarta do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Rio Claro, bairro Jacutinga, no Distrito, Município e Comarca de Rio Claro - SP.

2.0 - OBJETIVO

O presente trabalho, tem por objetivo, apresentar subsídios ao M.M. Juízo, no que diz respeito ao justo valor de mercado atualizado do imóvel denominado Sítio Santo Antônio, retratado na matrícula nº 1.855 com área de 6 alqueires e uma quarta do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Rio Claro, bairro Jacutinga, no Distrito, Município e Comarca de Rio Claro - SP.

O presente trabalho visa atender ao que ficou determinado pelo v. Acodão, onde a metodologia a ser aplicada na nova avaliação, será consolidada e definida a partir de dados de mercado, e seu resultado será obtido de forma estatística, para tanto este signatário desenvolveu seus cálculos através de dados devidamente tratados como recomendam as normas de avaliação da ABNT NB 14.653-3, e do IBAPE, para avaliação de imóveis rurais.

A ABNT NB 14.653-3 -2004 é válida para todo o território nacional, e tem caráter geral e abrangente, devendo ser aplicada para cada região, em função de suas considerações e particularidades, e por sua unanimidade e oficialização pelos tribunais, essa norma tem sido utilizada sem restrições.

2.1 - IMÓVEL DA MATRICULA Nº 1.855 SÍTIO SANTO ANTÔNIO

O imóvel em análise retratado na matrícula nº 1.855, possui as seguintes características divisas e confrontações.

Um parte de terras formada por partes do imóveis denominados Bananal, Sorte e São Bento, com área de 6 alqueires e uma quarta de terras, mais

ou menos, neste município e comarca, dividindo com a estrada de Brotas, pela frente, de um lado com Jacinto Moraes, José Antunes e Lázaro Mendes, até uma nascente, de outro divide em reta até encontrar uma estrada, ou caminho, por cerca, na distância de 50,00 metros dividindo com parte do restante do imóvel de Alcides Dias de oliveira e outros, daí deflete a esquerda e segue aproximadamente 385,00 metros pela estrada ou caminho, que dá acesso ao remanescente do imóvel e nos fundos divide com Alcides Dias de oliveira e outros.

Imóvel cadastrado no INCRA sob nº 623.075.588.008-3, com a denominação de Sítio Santo Antônio.

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
Comarca de Rio Claro - SP.	
Livro N.º 2 - Registró Geral	1.855 FOLHA 01
<p>IMÓVEL: Uma parte de terras formada de partes dos imóveis denominados Bananal, Sorte e São Bento, com a área de seis alqueires e uma quarta, mais ou menos, neste município e Comarca, dividindo com a estrada de Brotas, pela frente; de um lado, com Jacinto Moraes, José Antunes e Lázaro Mendes, até uma nascente, de outro lado divide em reta até alcançar uma estrada ou caminho, por cerca, na distância de 50,00 metros, dividindo com parte do restante do imóvel (Alcides Dias de Oliveira e Outros); aí, deflete à esquerda e segue aproximadamente 385,00 metros, pela estrada ou caminho que dá acesso ao remanescente do imóvel e nos fundos divide com Alcides Dias de Oliveira e outros, existindo como benfeitorias, casa de morada, paiol, rancho e 10.000 pés de eucaliptos.-PROPRIETÁRIOS: ANTONIO FERNANDES SOBRINHO e sua mulher VIRGÍNIA CRISTOPOLETTI FERNANDES; ALCIDES DIAS DE OLIVEIRA e sua mulher MARGEMINA BORTOLIN DE OLIVEIRA; JOÃO DIAS DE OLIVEIRA e sua mulher IVONE BENINI DE OLIVEIRA; EURICO DIAS DE OLIVEIRA e sua mulher SONA DE LOURDES FRANCHIN DIAS DE OLIVEIRA e MARIÁ DO CARMO DIAS DE OLIVEIRA, solteira e maior, todos brasileiros, proprietários, Rio Claro.- TÍTULO AQUISITIVO: Matrícula nº 1.854 e R.1-1.854, neste Cartório.- Rio Claro, 3 de setembro de 1976.- O Oficial Maior</p>	

3.0- DESPACHO SANEADOR

Em despacho saneador de fls. 237 a R. Juíza deferiu a reavaliação do imóvel, para adequação do seu valor, considerando eventuais depreciações ocasionadas pela conservação do imóvel, bem como das oscilações do mercado imobiliário, conforme decidido pelo E. Superior Instância (fls. 230).

As partes não indicaram assistente técnico como também não apresentaram quesitos.

4.0 - VISTORIA

O signatário realizou vistoria no imóvel objeto da avaliação no mês de Julho de 2.020, ocasião em que efetuou o reconhecimento do imóvel, sendo as investigações, comparadas com os documentos existentes nos Autos e com os pesquisados pelo Signatário, com relação à situação fática, constatou-se que o imóvel objeto da avaliação, esta retratado na matrícula nº 1.855, do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Rio Claro, com benfeitorias reprodutivas e não reprodutivas, como também colheu os elementos e dados necessários para a finalização dos trabalhos periciais.

4.1 - LOCALIZAÇÃO

O imóvel em análise está localizado em zona rural, na estrada municipal que liga a cidade de Rio Claro a cidade de Itirapina (estrada velha Rio Claro Brotas) distante cerca de 200,00 metros do Km 183+400,00 da Rodovia Washington Luiz, no Município e Comarca de Rio Claro – Estado de São Paulo.

Abaixo juntamos a imagem do google de localização do imóvel.

SÍTIO SANTO ANTONIO – MATRÍCULA Nº 1.855



4.2 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região onde situam a gleba em avaliação, é servida pelos melhoramentos públicos existentes na zona rural do município de Rio Claro, correspondentes a:-

- rede de energia elétrica
- rede telefônica
- transporte intermunicipal

4.3 - TOPOGRAFIA / SUPERFÍCIE

A topografia dos imóveis é plana pouco ondulada, com declividade em direção as aguadas, característica predominante dos imóveis situados naquela região. Quanto à superfície é seca e firme.

4.4 - ACESSO

O acesso ao imóvel é feito diretamente por Estrada de Municipal RCL 350, constituída em piso de terra batida, com boa trafegabilidade durante todo ano.

4.5 – BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

As benfeitorias não reprodutivas existentes no interior do imóvel em avaliação, foram vistoriadas, como também identificadas e são constituídas de edificação industriais e residenciais.

De acordo com nossas vistorias as benfeitorias possuem as seguintes características, e são classificadas como abaixo definido

4.5.1 – EDIFICAÇÕES

4.5.1.1 – ESCRITÓRIO

Edificação do tipo galpão comercial, escritório, recepção, salas de reunião, gerencia e arquivo, banheiros, vestiários, lavatórios e sanitários, construído em alvenaria, externamente em tijolos a vista, e internamente em argamassa e acabamento e tinta látex, piso cerâmico decorada e simples, com esquadrias de ferro, portas de madeira, com cobertura de telha de zinco e fibrocimento sobre estrutura metálica, com as instalações elétricas e hidráulicas aparentes, com área total construída de 324,90 m², com idade aparente de 18 anos. Diante dos acabamentos que foram aplicados nessa edificação, podemos classificá-la como sendo do tipo “residência modesta e galpão comercial”, padrão médio, ou seja, 0,80 x R8N.

4.5.1.2 – GALPÃO INDUSTRIAL - FÁBRICA

Edificação do tipo galpão industrial, construído em alvenaria, revestido interno e externos em argamassa com acabamento em tinta látex e parte em fibrocimento, piso concreto armado, com esquadrias de ferro, portas de ferro, com cobertura de telha de aço, sobre estrutura de metálica, instalações elétricas e hidráulicas aparentes, com área total construída de 12.526,59 m², com idade aparente de 18 anos. Diante dos acabamentos que

foram aplicados nessa edificação, podemos classificá-la como sendo do tipo “galpão industrial modesto”, padrão mínimo, ou seja, 0,90 x Gi.

4.5.1.3 – GALPÃO INDUSTRIAL - MOAGEM

Edificação do tipo galpão industrial, construído em alvenaria, revestido interno e externos em argamassa com acabamento em tinta látex e parte em fibrocimento, piso concreto armado, com esquadrias de ferro, portas de ferro, com cobertura de telha de aço, sobre estrutura de metálica, instalações elétricas e hidráulicas aparentes, com área total construída de 917,38 m², com idade aparente de 18 anos. Diante dos acabamentos que foram aplicados nessa edificação, podemos classificá-la como sendo do tipo “galpão industrial modesto”, padrão mínimo, ou seja, 0,60 x Gi.

4.5.1.4 – GALPÃO INDUSTRIAL - SECAGEM / DEPÓSITO DE BARRO

Edificação do tipo galpão industrial aberto, construído sob estrutura metálica, piso terra, com cobertura de telha de aço, sobre estrutura de metálica, instalações elétricas aparentes, com área total construída de 3.262,78 m², com idade aparente de 18 anos. Diante dos acabamentos que foram aplicados nessa edificação, podemos classificá-la como sendo do tipo “galpão industrial modesto”, padrão mínimo, ou seja, 0,40 x R8N.

4.5.1.5 – GUARITA

Edificação do tipo galpão comercial, construído em alvenaria, revestido interno e externos em argamassa com acabamento em tinta látex, piso cerâmico, com esquadrias de ferro, portas de ferro, com cobertura de telha de fibrocimento sobre estrutura de madeira, instalações elétricas e hidráulicas aparentes, com área total construída de 16,84 m², com idade aparente de 18 anos. Diante dos acabamentos que foram aplicados nessa edificação, podemos classificá-la como sendo do tipo “residência modesta”, padrão mínimo, ou seja, 0,80 x Gi

4.5.1.6 – DEPÓSITO, ALMOXARIFADO, TRATAMENTO DE EFLUENTES, MOAGEM

Edificação do tipo galpão comercial, construído em alvenaria, revestido interno e externos em argamassa e placas de fibrocimento, piso concreto, com esquadrias de ferro, portas de ferro, com cobertura de telha de fibrocimento sobre estrutura de madeira,

instalações elétricas e hidráulicas embutidas, com área total construída de 993,64 m², com idade aparente de 18 anos. Diante dos acabamentos que foram aplicados nessa edificação, podemos classificá-la como sendo do tipo “galpão industrial modesto”, padrão mínimo, ou seja, 0,60 x Gi.

4.5.1.7 – COBERTURA

Cobertura tipo galpão aberto, piso concreto, cobertura de telha de aço sobre estrutura de ferro, com área total construída de 685,36 m², com idade aparente de 18 anos. Diante dos acabamentos que foram aplicados nessa edificação, podemos classificá-la como sendo do tipo “Galpão comercial”, padrão mínimo, ou seja, 0,30 x Gi.

4.5.1.8 – SALÃO DE FESTAS

Edificação do tipo casa residencial, construído em alvenaria de tijolos a vista, interno e externos, piso cerâmico, com esquadrias de ferro, portas metálicas, com cobertura de telha de barro do tipo portuguesa, sobre estrutura de madeira, instalações elétricas e hidráulicas embutidas, com área total construída de 270,55 m², com idade aparente de 18 anos. Diante dos acabamentos que foram aplicados nessa edificação, podemos classificá-la como sendo do tipo “residência Modesta”, padrão mínimo, ou seja, 1,00 x R8N.

4.5.1.9 – CASA RESIDENCIAL

Edificação do tipo casa residencial, construído em alvenaria de tijolos revestidos interno e externos, piso cerâmico, com esquadrias de ferro, portas de madeira, com cobertura de telha de barro do tipo portuguesa, sobre estrutura de madeira, instalações elétricas e hidráulicas aparentes, com área total construída de 26,84 m², com idade aparente de 18 anos. Diante dos acabamentos que foram aplicados nessa edificação, podemos classificá-la como sendo do tipo “residência Modesta”, padrão mínimo, ou seja, 0,30 x R8N.

4.5.1.10 – CAIXA D'ÁGUA

Caixa d'água cilíndrica, construída em aço carbono, com torre de 20 metros de altura e capacidade para 50.000 litros.

4.5.1.11 – CABINE DE ENERGIA

Edificação do tipo galpão comercial, construído em alvenaria, em blocos de concreto aparente, piso concreto, com esquadrias de ferro, portas de ferro, com cobertura de telha de fibrocimento sobre estrutura de madeira, instalações elétricas e hidráulicas embutidas, com área total construída de 50,10 m², com idade aparente de 18 anos. Diante dos acabamentos que foram aplicados nessa edificação, podemos classificá-la como sendo do tipo “galpão industrial modesto”, padrão mínimo, ou seja, 0,80 x Gi.

4.5.2 – REDE DE ENÉRGIA ELÉTRICA

4.5.2.1 – REDE DE ENERGIA ELÉTRICA

Rede de energia elétrica com 557,00 metros de extensão.

4.6 – BENDEITORIAS REPRODUTIVAS

Segundo constatado no local sobre os imóveis existiam benfeitorias reprodutivas a considerar, com cultura de eucalipto com cerca de 18 anos em uma área de 200/30 metros, com cerca de 200 árvores, cujo aproveitamento corresponde a um volume de 182,50m³ de estérios.

5 - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

A título de ilustração, a seguir juntamos fotos do local, as quais foram obtidas durante as vistorias que realizamos, a saber:



FOTO N.º 01:- Vista do imóvel denominado Sítio Santo Antonio, em sua entrada principal, pela Estrada Municipal RCL 350, Rio Claro – Brotas, distante cerca de 200,00 metros da Rodovia Washington Luiz - Corumbataí.



FOTO N.º 02:- Vista do imóvel denominado Sítio Santo Antonio, pela Estrada Municipal RCL 350, Rio Claro – Brotas, onde ilustramos as divisas em alambrado, e as características da via pública.



FOTO N.º 03:- Vista do prédio do escritório, construído em alvenaria de tijolos a vista, esquadras de ferro, com acabamento interno em piso cerâmico e tinta latex.



FOTO N.º 04:- Vista do prédio da produção, construído em alvenaria de e do depósito e banheiros construídos em alvenaria com acabamento em tinta látex.



FOTO N.º 05:- Vista da cobertura situada na frente do prédio da produção, em estrutura metálica.



FOTO N.º 06:- Vista do prédio da produção, onde ilustramos seus acabamentos.



FOTO N.º 07:- Vista de outro ponto do prédio da produção, onde ilustramos seus acabamentos.



FOTO N.º 08:- Vista do prédio da cabina de energia elétrica, construída em blocos de concreto.



FOTO N.º 09:- Vista da caixa d'água construída em concreto.



FOTO N.º 10:- Vista do galpão de secagem de argila, onde ilustramos as características da construção.



FOTO N.º 11:- Vista da casa residencial onde ilustramos suas características construtivas.



FOTO N.º 12:- Vista do interior do prédio da área de filtragem.



FOTO N.º 13:- Vista do interior do prédio da produção, onde ilustramos suas características construtivas.



FOTO N.º 14:- Vista do interior do prédio do escritório, onde ilustramos suas características construtivas.



FOTO N.º 15:- Vista do interior dos banheiros do prédio do escritório, onde ilustramos suas características construtivas.



FOTO N.º 16:- Vista do salão de festas, onde ilustramos suas características construtivas.



FOTO N.º 17:- Vista interna do salão de festas, onde ilustramos suas características construtivas.



FOTO N.º 18:- Vista da guarita, onde ilustramos suas características construtivas.



FOTO N.º 19:- Vista geral do imóvel em avaliação, e das edificações existentes em seu interior.



FOTO N.º 20 :- Vista das árvores de eucalipto existente no interior do imóvel em análise.

8.0 – AVALIAÇÃO

8.1 – AVALIAÇÃO DO TERRENO

8.1.1 - METODOLOGIA

A avaliação do imóvel, obedecerá aos critérios recomendados pela NB 14.653-3-2004, para Avaliações de Imóveis Rurais, da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, que tem força de Lei em todo o território nacional, as quais nortearam todas as nossas análises e cálculos, isso em função das principais características, bem como dos valores de mercado vigente na região onde situa o imóvel avaliando.

Na apuração do valor final do imóvel, levamos em consideração, o máximo de seu potencial para venda, isso em função de suas características, uso e aproveitamento, tendo como data base o mês de Julho de 2.020.

8.1.2 - CRITÉRIO AVALIATÓRIO

Para a avaliação do imóvel em objeto, que está localizado na zona rural do município de Rio Claro, adotaremos o “**MÉTODO COMPARATIVO**”, onde o valor do terreno é determinado por comparação com outros de mesma semelhança, em que são conhecidos os seus preços no livre mercado imobiliário.

Os dados estatísticos correlacionados mediante variáveis que possibilitaram a melhor definição para o cálculo do valor da terra nua.

Quando a dimensão (Fd) dos pesquisados for diferente de 151.250,00m², haverá correção da dimensão, através da correlação de área, com o emprego do estudo elaborado pelo ENGº HUMBERTO C. M. FADIGA, dado pela equação:-

$$FD = 2,7388 \times A^{ - 0,1156}$$

O fator dimensão para a área avaliada com dimensão de 151.250,00m², corresponde a **0,6899**.

Para o imóvel em análise, ou seja, Sítio Santo Antônio, no que diz respeito a capacidade de uso e situação das terras, essa será realizada mediante estudos com base no quadro abaixo, o qual representa a conjugação dos critérios de capacidade de uso, da localização e dos acessos ou sejam, situação muito boa 95% e classe III = 0,713.

Classes Situação	I 100%	II 95%	III 75%	IV 55%	V 50%	VI 40%	VII 30%	VIII 20%
Ótima 100%	1,000	0,950	0,750	0,550	0,500	0,400	0,300	0,200
Muito Boa 95%	0,950	0,903	0,713	0,523	0,475	0,380	0,283	0,190
Boa 90%	0,900	0,855	0,675	0,495	0,450	0,360	0,270	0,180
Desfavorável 80%	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,320	0,240	0,160
Má 75%	0,750	0,713	0,563	0,413	0,375	0,300	0,225	0,150
Péssima 70%	0,700	0,665	0,525	0,385	0,350	0,280	0,210	0,140
VALOR DAS TERRAS RÚSTICAS SEGUNDO A CAPACIDADE DE USO E SITUAÇÃO								

8.1.3 - CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO IMOBILIÁRIO

Quando de nossa pesquisa, constatamos a existência de imóveis em oferta na macro região, porém nem todos foram utilizados por possuírem características, situação do imóvel avaliando. Segundo apuramos junto as imobiliárias e corretores que atuam na região, os imóveis que tiveram concretizadas as negociações, haviam permanecido em oferta por um período mínimo de 16 (seis) meses.

As pesquisas que deram origem ao valor total das unidades foram realizadas na região circunvizinha, através de anúncios, placas e em contatos com corretores, imobiliárias, proprietários e pessoas afins.

O desempenho e absorção do mercado imobiliário local se apresentam ativos, com características recessivas de liquidez.

Para se estabelecer os valores *mínimo, médio e máximo* de venda das tipologias de unidades foram coletadas 23 (vinte e três) elementos, provenientes de ofertas imobiliárias para venda de apartamentos, todos localizados na mesma região geoeconômica do imóvel em questão, sendo que 19 (dezenove) foram efetivamente utilizados no presente cálculo.

METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS

A metodologia básica aplicável e recomendada pelas Normas Técnicas de Avaliação da ABNT – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMA TÉCNICAS é aquela que contempla o MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO (MCDM), embasada em levantamento de ofertas ou transações disponíveis no mercado imobiliário da região, através da ANÁLISE ESTATÍSTICA POR REGRESSÕES MÚLTIPLAS E MÉTODO DOS MÍNIMOS QUADRADOS, conforme NBR 14.653-3.

As pesquisas mercadológicas foram realizadas entre os dias 08/2019 a 06/2020, na macro região onde será implantando o empreendimento em avaliação, isso após termos identificado suas principais características, sendo que em consulta a diversas imobiliárias e corretores do local, obtivemos elementos comparativos que foram utilizados no modelo de regressão proposto.

De acordo com nosso ANEXO I, os atributos praticados e analisados no modelo estatístico apresentado foram:

- **Valor unitário do terreno em reais (R\$):** Variável dependente, representando o valor total da amostra. Amplitude da amostra: R\$ 1,78/m² a R\$ 55,92/m²;
- **Área de terreno em m²:** Variável independente quantitativa, que considera a área de terreno de cada amostra. Amplitude da amostra: 32.186,00 m² a 3.678.400,00 m²;
- **Dimensão:** Variável independente quantitativa, que considera a dimensão do terreno de cada amostra. Amplitude da amostra: 0,48 a 0,82.

- **Classe:** Variável independente dicotômica, que considera a classe de terra de cada amostra. Amplitude da amostra; 0,68 a 0,90.

Todos os atributos acima indicados foram considerados na análise estatística.

A ferramenta de cálculo utilizada para investigação do comportamento do mercado foi o PROGRAMA ESTATÍSTICO “TS-Sisreg”. A pesquisa básica preocupada em detectar o comportamento do mercado imobiliário e sua lei de formação, após a aplicação da expressão e dos seus regressores aos testes pertinentes, permitiu concluir pela aceitação do modelo estatístico não tendencioso, sendo que a melhor equação de regressão que explica o comportamento de mercado e define o valor de mercado de terreno é uma função do tipo “direta”, conforme indicamos a seguir:

MODELO

$$V_{\text{terr}} = 111,98613 * e^{(1,553915 * \text{Classe}^2)} * e^{(1,5509268e+09 * 1/\text{Ater}^2)} * e^{(-3,1094322 * 1/\text{Dim}^{1/2})}$$

onde,

- *Vunit* = Valor unitário do terreno em reais (R\$);
- *Áter* = Área do terreno (m²).
- *Dim* = Dimensão da amostra;
- *Classe* = Classe da terra de cada amostra.

Salientamos que foram testadas as hipóteses recomendadas pela NBR 14.653-2, verificando-se a sua significância e confiabilidade, permitindo a aprovação do modelo inferido como explicativo.

1) COEFICIENTE DE CORRELAÇÃO

O modelo estatístico encontrado apresentou um COEFICIENTE DE CORRELAÇÃO de 0,96154 (96,15%), representando o grau de ajustamento da equação de regressão, levando-se em consideração os dados de mercado levantados.

2) COEFICIENTE DE DETERMINAÇÃO

O poder de explicação de um modelo inferido estatisticamente sobre o comportamento de um fenômeno, ou seja, representativo do campo amostral, é dado através do COEFICIENTE DE DETERMINAÇÃO, que no nosso estudo, resultou em 0,92457, ou seja, a equação inferida responde por 92,24% da formação dos valores sendo que 7,55% são atribuídos às perturbações aleatórias e a outras variáveis que, embora menos significativas, estão contribuindo nos erros acidentais de medição e interpretação do levantamento de dados.

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

Com base no modelo inferido e apresentado anteriormente, cujos cálculos encontram-se demonstrados em nosso ANEXO I, temos que os valores de mercado para o terreno localizado na Estrada Municipal Rio Claro _ Itirapina (antiga Rio Claro – Brotas), no Município e Comarca de Rio Claro – SP. sem benfeitorias, foi calculado e encontra-se relacionados a seguir:

PELA MODA – ÁREA DE 121.250,00 m².

VARIÁVEIS DE ENTRADA:

Área do Terreno (m ²)	121.250,00
Dimensão	0,69
Classe de terra	0,713

Valores para a média, com intervalo de confiança ao nível de 80%:

Valores intervalo de confiança 80%:

Vunit Mínimo: R\$ 5,70/m²

Vunit Médio: R\$ 6,45/m²

Vunit Máximo: R\$ 7,29/m²

Tendo em vista que todos os elementos comparativos referem-se a OFERTAS de venda, onde já foram deduzidos o valor de oferta, para o presente caso, adotaremos o valor determinado pelo modelo matemático apresentado no valor médio.

$$\underline{\mathbf{Vunit = R\$ 6,45/m^2}}$$

(Seis reais e quarenta e cinco centavos), válido para Julho/2.020.

6.3 - VALOR DO IMÓVEL - SÍTIO SANTO ANTÔNIO (VI)

O valor da gleba de terreno denominada Sitio Santo Antônio será dado pela somatória dos valores do terreno (terra nua), e das benfeitorias reprodutivas e não reprodutivas existentes em seu interior, onde temos:

6.3.1 - VALOR DO TERRENO - SÍTIO SANTO ANTÔNIO (VT)

A Gleba de terreno denominada Sítio Santo Antônio em avaliação, conforme anteriormente descrita, possui as mesmas características físicas da situação paradigma acima definida e considerando que o valor unitário básico (Q), conforme consta de nosso anexo I (**DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO**), é de **R\$ 6,45/m²**, temos que o valor do terreno será determinado pela seguinte equação:

$$\mathbf{VT = Q \times S}$$

onde,

VT = valor do terreno

Q = valor unitário básico do terreno = R\$ 6,45/m²

S = área do terreno = 6,25 alqueires

Dessa forma temos,

$$VT = R\$ 6,45/m^2 \times (6,25 \times 24.200,00 \text{ m}^2)$$

$$VT = R\$ 975.562,50$$

(novecentos e setenta e cinco mil e quinhentos e sessenta e dois reais e cinquenta centavos), válido para o mês de Julho de 2.020.

6.3 - VALOR DAS BENFEITORIAS REPRODUTIVAS – (Vc).

Para o custo de formação de eucalipto, adotaremos os valores definidos para a produção de estérios, onde consideramos as etapas e os serviços a serem desenvolvidos, para uma cultura de 18 anos.

A produção do eucalipto da variedade GRANTS ou CITRIODORA é de 60m³ por hectare ano, e tendo a cultura 18 anos temos que a produção é de 648,00m³ de estério, com espaçamento de 3,00m x 2,00m

O custo médio do m³ de estério de lenha em pé atualmente na região de Rio Claro é de R\$ 41,00.

6.3.4 – CALCULO DO VALOR DA CULTURA (VC)

Considerando o acima exposto, temos que o valor da cultura de eucalipto será dado pela formula abaixo

$$Vc = (m^3/ha \times V_l \times S)$$

$$Vc = (648,00m^3/ha \times R\$ 41,00/m^3 \times 0,5 \text{ ha})$$

Assim temos,

$$Vc = R\$ 13.282,00$$

(treze mil e duzentos e oitenta reais), válido para o mês de Julho de 2.020.

6.3.5 - VALOR DAS BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS (Vb)

6.3.5.1 – ESCRITÓRIO

A benfeitoria em objeto será classificada com as seguintes características construtivas: **Residência modesta “Padrão Normal”**, classificação **“R-8N”**, cujo valor unitário básico da construção é de **R\$ 1.435,51/m²**.

O valor unitário da construção foi determinado de acordo com os índices do custo da construção civil – SINDUSCON/SP, publicado na Revista Construção do **mês de Junho de 2.020**.

6.3.5.1.1 - DEPRECIACÕES

De acordo com o estudo Edificações – “Valores de Venda”, deve ser aplicada uma depreciação devido à idade aparente, que é definido pela expressão:

$$KD = (1 - r)^n$$

Onde
 KD = depreciação procurada
 r = razão de depreciação = 1,5%
 n = número de anos

Kd = Depreciação pela idade para 18 anos = 0,762

Também adotaremos uma depreciação, referente ao estado bom e regular de conservação, com base nos fatores definidos pela Tabela Ross - Heideck.

Escritório/Galpão – Vida útil – 70 anos

Fc = Depreciação pelo estado de conservação = 0,668

Considerando que foi exposto, temos que o valor da construção será dado pela equação:-

$$Vb = Cub * S * Kd * Fc$$

Onde:

Vb = Valor da benfeitoria.
 Cub = Valor unitário da construção.
 S = Área construída.
 Kd = Depreciação pela idade.
 FC = Estado de conservação.

$$Vb = [(R\$ 1.435,51/m^2 * 0,80) * 324,90m^2 * 0,762 * 0,668]$$

Vb = R\$ 189.923,00

(cento e oitenta e nove mil e novecentos e vinte e três reais), válidos para o mês de Julho de 2.020

6.3.5.2 – GALPÃO INDUSTRIAL - FÁBRICA

A benfeitoria em objeto será classificada com as seguintes características construtivas: *galpão industrial modesto “Padrão Normal”*, classificação “**Gi**”, cujo valor unitário básico da construção é de **R\$ 809,40/m²**.

O valor unitário da construção foi determinado de acordo com os índices do custo da construção civil – SINDUSCON/SP, publicado na Revista Construção do **mês de Junho de 2.020**.

6.3.5.2.1 - DEPRECIACÕES

De acordo com o estudo Edificações – “Valores de Venda”, deve ser aplicada uma depreciação devido à idade aparente, que é definido pela expressão:

$$KD = (1 - r)^n$$

Onde
 KD = depreciação procurada
 r = razão de depreciação = 1,5%
 n = número de anos

Kd = Depreciação pela idade para 18 anos = 0,762

Também adotaremos uma depreciação, referente ao estado bom e regular de conservação, com base nos fatores definidos pela Tabela Ross - Heideck.

Galpão – Vida útil – 70 anos

Fc = Depreciação pelo estado conservação = 0,668

Considerando que foi exposto, temos que o valor da construção será dado pela equação:-

$$Vb = Cub * S * Kd * Fc$$

Onde:

Vb = Valor da benfeitoria.
 Cub = Valor unitário da construção.
 S = Área construída.
 Kd = Depreciação pela idade.
 FC = Estado de conservação.

$$Vb = [(R\$ 809,40/m^2 * 0,90) * 12.526,59m^2 * 0,762 * 0,668]$$

$$Vb = R\$ 4.644.832,00$$

(quatro milhões seiscentos e quarenta e quatro mil e oitocentos e trinta e dois reais) válidos para o mês de Julho de 2.020

6.3.5.3 – GALPÃO INDUSTRIAL - MOAGEM

A benfeitoria em objeto será classificada com as seguintes características construtivas: *galpão industrial modesto “Padrão Normal”*, classificação “Gi”, cujo valor unitário básico da construção é de **R\$ 809,40/m²**.

O valor unitário da construção foi determinado de acordo com os índices do custo da construção civil – SINDUSCON/SP, publicado na Revista Construção do **mês de Junho de 2.020**.

6.3.5.3.1 - DEPRECIACÕES

De acordo com o estudo Edificações – “Valores de Venda”, deve ser aplicada uma depreciação devido à idade aparente, que é definido pela expressão:

$$KD = (1 - r)^n$$

Onde
 KD = depreciação procurada
 r = razão de depreciação = 1,5%
 n = número de anos

Kd = Depreciação pela idade para 18 anos = 0,762

Também adotaremos uma depreciação, referente ao estado bom e regular de conservação, com base nos fatores definidos pela Tabela Ross - Heideck.

Galpão – Vida útil – 70 anos

Fc = Depreciação pelo estado de conservação = 0,668

Considerando que foi exposto, temos que o valor da construção será dado pela equação:-

$$Vb = Cub * S * Kd * Fc$$

Onde:

Vb = Valor da benfeitoria.
 Cub = Valor unitário da construção.
 S = Área construída.
 Kd = Depreciação pela idade.

FC = Estado de conservação.

$$Vb = [(R\$ 809,40/m^2 * 0,60) * 917,38m^2 * 0,762 * 0,668]$$

$$Vb = R\$ 226.775,00$$

(duzentos e vinte e seis mil e setecentos e setenta e cinco reais) válidos para o mês de Julho de 2.020

6.3.5.4 – GALPÃO INDUSTRIAL – SECAGEM / DEPÓSITO DE BARRO

A benfeitoria em objeto será classificada com as seguintes características construtivas: *galpão industrial modesto “Padrão Normal”*, classificação “G1”, cujo valor unitário básico da construção é de **R\$ 809,40/m²**.

O valor unitário da construção foi determinado de acordo com os índices do custo da construção civil – SINDUSCON/SP, publicado na Revista Construção do **mês de Junho de 2.020**.

6.3.5.4.1 - DEPRECIACIONES

De acordo com o estudo Edificações – “Valores de Venda”, deve ser aplicada uma depreciação devido à idade aparente, que é definido pela expressão:

$$KD = (1 - r)^n$$

Onde KD = depreciação procurada
 r = razão de depreciação = 1,5%
 n = número de anos

Kd = Depreciação pela idade para 18 anos = **0,762**

Também adotaremos uma depreciação, referente ao estado bom e regular de conservação, com base nos fatores definidos pela Tabela Ross - Heideck.

Galpão – Vida útil – 70 anos

Fc = Depreciação pelo estado de conservação = **0,668**

Considerando que foi exposto, temos que o valor da construção será dado pela equação:-

$$Vb = Cub * S * Kd * Fc$$

Onde:

Vb = Valor da benfeitoria.
 Cub = Valor unitário da construção.
 S = Área construída.

Kd = Depreciação pela idade.

FC = Estado de conservação.

$$Vb = [(R\$ 809,40/m^2 * 0,40) * 3.262,78m^2 * 0,762 * 0,668]$$

$$Vb = R\$ 537.703,00$$

(quinhentos e trinta e sete mil e setecentos e três reais) válidos para o mês de Julho de 2.020

6.3.5.5 – GUARITA

A benfeitoria em objeto será classificada com as seguintes características construtivas: *galpão industrial modesto “Padrão Normal”*, classificação “Gi”, cujo valor unitário básico da construção é de **R\$ 809,40/m²**.

O valor unitário da construção foi determinado de acordo com os índices do custo da construção civil – SINDUSCON/SP, publicado na Revista Construção do **mês de Junho de 2.020**.

6.3.5.5.1 - DEPRECIACÕES

De acordo com o estudo Edificações – “Valores de Venda”, deve ser aplicada uma depreciação devido à idade aparente, que é definido pela expressão:

$$KD = (1 - r)^n$$

Onde KD = depreciação procurada
 r = razão de depreciação = 1,5%
 n = número de anos

Kd = Depreciação pela idade para 18 anos = 0,762

Também adotaremos uma depreciação, referente ao estado bom e regular de conservação, com base nos fatores definidos pela Tabela Ross - Heideck.

Galpão – Vida útil – 70 anos

Fc = Depreciação pelo estado de conservação = 0,668

Considerando que foi exposto, temos que o valor da construção será dado pela equação:-

$$Vb = Cub * S * Kd * Fc$$

Onde:

Vb = Valor da benfeitoria.

Cub = Valor unitário da construção.

S = Área construída.
 Kd = Depreciação pela idade.
 FC = Estado de conservação.

$$Vb = [(R\$ 809,40/m^2 * 0,80) * 16,84m^2 * 0,762 * 0,668]$$

Vb = R\$ 5.550,00

(cinco mil e quinhentos e cinquenta reais) válidos para o mês de Julho de 2.020

6.3.5.6 – DEPÓSITO, ALMOXARIFADO, TRATAMENTO DE EFLUENTES, MOAGEM

A benfeitoria em objeto será classificada com as seguintes características construtivas: *galpão industrial modesto “Padrão Normal”*, classificação “Gi”, cujo valor unitário básico da construção é de **R\$ 809,40/m²**.

O valor unitário da construção foi determinado de acordo com os índices do custo da construção civil – SINDUSCON/SP, publicado na Revista Construção do **mês de Junho de 2.020**.

6.3.5.6.1 - DEPRECIACÕES

De acordo com o estudo Edificações – “Valores de Venda”, deve ser aplicada uma depreciação devido à idade aparente, que é definido pela expressão:

$$KD = (1 - r)^n$$

Onde KD = depreciação procurada
 r = razão de depreciação = 1,5%
 n = número de anos

Kd = Depreciação pela idade para 18 anos = 0,762

Também adotaremos uma depreciação, referente ao estado bom e regular de conservação, com base nos fatores definidos pela Tabela Ross - Heideck.

Galpão – Vida útil – 70 anos

Fc = Depreciação pelo estado de conservação = 0,668

Considerando que foi exposto, temos que o valor da construção será dado pela equação:-

$$Vb = Cub * S * Kd * Fc$$

Onde:

Vb = Valor da benfeitoria.
 Cub = Valor unitário da construção.
 S = Área construída.
 Kd = Depreciação pela idade.
 FC = Estado de conservação.

$$Vb = [(R\$ 809,40/m^2 * 0,60) * 993,64m^2 * 0,762 * 0,668]$$

$$Vb = R\$ 245.626,00$$

(duzentos e quarenta e cinco mil e seiscentos e vinte e seis reais) válidos para o mês de Julho de 2.020

6.3.5.7 – COBERTURA

A benfeitoria em objeto será classificada com as seguintes características construtivas: *galpão industrial modesto “Padrão Normal”*, classificação “Gi”, cujo valor unitário básico da construção é de **R\$ 809,40/m²**.

O valor unitário da construção foi determinado de acordo com os índices do custo da construção civil – SINDUSCON/SP, publicado na Revista Construção do **mês de Junho de 2.020**.

6.3.5.7.1 - DEPRECIACÕES

De acordo com o estudo Edificações – “Valores de Venda”, deve ser aplicada uma depreciação devido à idade aparente, que é definido pela expressão:

$$KD = (1 - r)^n$$

Onde KD = depreciação procurada
 r = razão de depreciação = 1,5%
 n = número de anos

Kd = Depreciação pela idade para 18 anos = 0,762

Também adotaremos uma depreciação, referente ao estado bom e regular de conservação, com base nos fatores definidos pela Tabela Ross - Heideck.

Galpão – Vida útil – 70 anos

Fc = Depreciação pelo estado de conservação = 0,668

Considerando que foi exposto, temos que o valor da construção será dado pela equação:-

$$Vb = Cub * S * Kd * Fc$$

Onde:

- Vb = Valor da benfeitoria.
 Cub = Valor unitário da construção.
 S = Área construída.
 Kd = Depreciação pela idade.
 FC = Estado de conservação.

$$Vb = [(R\$ 809,40/m^2 * 0,30) * 685,36m^2 * 0,762 * 0,668]/2$$

$$Vb = R\$ 42.355,00$$

(quarenta e dois mil e trezentos e cinquenta e cinco reais) válidos para o mês de Julho de 2.020

6.3.5.8 – SALÃO DE FESTAS

A benfeitoria em objeto será classificada com as seguintes características construtivas: *Residência modesta “Padrão Normal”*, classificação “R8N”, cujo valor unitário básico da construção é de **R\$ 1.435,51/m²**.

O valor unitário da construção foi determinado de acordo com os índices do custo da construção civil – SINDUSCON/SP, publicado na Revista Construção do **mês de Junho de 2.020**.

6.3.5.8.1 - DEPRECIÇÕES

De acordo com o estudo Edificações – “Valores de Venda”, deve ser aplicada uma depreciação devido à idade aparente, que é definido pela expressão:

$$KD = (1 - r)^n$$

Onde KD = depreciação procurada
 r = razão de depreciação = 1,5%
 n = número de anos

Kd = Depreciação pela idade para 18 anos = **0,762**

Também adotaremos uma depreciação, referente ao estado bom e regular de conservação, com base nos fatores definidos pela Tabela Ross - Heideck.

Galpão – Vida útil – 70 anos

Fc = Depreciação pelo estado de conservação = **0,668**

Considerando que foi exposto, temos que o valor da construção será dado pela equação:-

$$Vb = Cub * S * Kd * Fc$$

Onde:

Vb = Valor da benfeitoria.

Cub = Valor unitário da construção.

S = Área construída.

Kd = Depreciação pela idade.

FC = Estado de conservação.

$$Vb = [(R\$ 1.435,51/m^2 * 1,00) * 270,55m^2 * 0,762 * 0,668]$$

$$Vb = R\$ 197.690,00$$

(cento e noventa e sete mil e seiscentos e noventa reais) válidos para o mês de Julho de 2.020

6.3.5.9 – CASA RESIDENCIAL

A benfeitoria em objeto será classificada com as seguintes características construtivas: *Residência modesta “Padrão Normal”*, classificação “R8N”, cujo valor unitário básico da construção é de **R\$ 1.435,51/m²**.

O valor unitário da construção foi determinado de acordo com os índices do custo da construção civil – SINDUSCON/SP, publicado na Revista Construção do **mês de Junho de 2.020**.

6.3.5.9.1 - DEPRECIACÕES

De acordo com o estudo Edificações – “Valores de Venda”, deve ser aplicada uma depreciação devido à idade aparente, que é definido pela expressão:

$$KD = (1 - r)^n$$

Onde

KD = depreciação procurada

r = razão de depreciação = 1,5%

n = número de anos

Kd = Depreciação pela idade para 18 anos = **0,762**

Também adotaremos uma depreciação, referente ao estado bom e regular de conservação, com base nos fatores definidos pela Tabela Ross - Heideck.

Galpão – Vida útil – 70 anos

Fc = Depreciação pelo estado de conservação = **0,668**

Considerando que foi exposto, temos que o valor da construção será dado pela equação:-

$$Vb = Cub * S * Kd * Fc$$

Onde:

Vb = Valor da benfeitoria.

Cub = Valor unitário da construção.

S = Área construída.

Kd = Depreciação pela idade.

FC = Estado de conservação.

$$Vb = [(R\$ 1.435,51/m^2 * 0,50) * 26,84m^2 * 0,762 * 0,668]$$

$$Vb = R\$ 9.806,00$$

(nove mil e oitocentos e seis reais) válidos para o mês de Julho de 2.020

6.3.5.10 – CAIXA D'ÁGUA

$$Vb = [(R\$ = R\$ 43.320,00 * 0,668]$$

$$Vb = R\$ 28.938,00$$

(vinte e oito mil e novecentos e trinta e oito reais) válidos para o mês de Julho de 2.020

6.3.5.11 – CABINE DE ENERGIA

A benfeitoria em objeto será classificada com as seguintes características construtivas: *galpão industrial modesto “Padrão Normal”*, classificação “Gi”, cujo valor unitário básico da construção é de **R\$ 809,40/m²**.

O valor unitário da construção foi determinado de acordo com os índices do custo da construção civil – SINDUSCON/SP, publicado na Revista Construção do **mês de Junho de 2.020**.

6.3.5.11.1 - DEPRECIACÕES

De acordo com o estudo Edificações – “Valores de Venda”, deve ser aplicada uma depreciação devido à idade aparente, que é definido pela expressão:

$$KD = (1 - r)^n$$

Onde
 KD = depreciação procurada
 r = razão de depreciação = 1,5%
 n = número de anos

Kd = Depreciação pela idade para 18 anos = 0,762

Também adotaremos uma depreciação, referente ao estado bom e regular de conservação, com base nos fatores definidos pela Tabela Ross - Heideck.

Galpão – Vida útil – 70 anos

Fc = Depreciação pelo estado de conservação = 0,668

Considerando que foi exposto, temos que o valor da construção será dado pela equação:-

$$Vb = Cub * S * Kd * Fc$$

Onde:

Vb = Valor da benfeitoria.
 Cub = Valor unitário da construção.
 S = Área construída.
 Kd = Depreciação pela idade.
 FC = Estado de conservação.

$$Vb = [(R\$ 809,40/m^2 * 0,80) * 50,10m^2 * 0,762 * 0,668]$$

$$Vb = R\$ 16.513,00$$

(dezesesseis mil e quinhentos e treze reais) válidos para o mês de Julho de 2.020

6.3.5.12 – REDE DE ENERGIA ELETRICA

$$Vb = [(R\$ = R\$ 84.893,00/Km x 0,557Km)]$$

$$Vb = R\$ 47.285,00$$

(quarenta e sete mil e duzentos e oitenta e cinco reais) válidos para o mês de Julho de 2.020

7.0 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL (VI)

O valor total do imóvel em avaliação, será dado pela somatória dos valores do terreno, benfeitorias e da cultura existente, e que será igual a :-

- VALOR DO TERRENO.....	R\$	975.562,50
- VALOR DAS BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS	R\$	6.192.996,00
- VALOR DAS BENFEITORIAS REPRODUTIVAS.....	R\$	13.282,00
- VALOR TOTAL IMÓVEL.....	R\$	7.181.840,50

(sete milhões e cento e oitenta e um mil e oitocentos e quarenta reais e cinquenta centavos), válido para Julho de 2.020.

8.0 - ENCERRAMENTO

Nada mais a acrescentar, damos por encerrado o presente Laudo Pericial, o qual é composto de 38 (*trinta e oito*) folhas as anteriores rubricadas e esta última datada e assinada. Segue anexo.

- Anexo I – Calculo Estatístico
- Anexo II Especificação da Avaliação
- Anexo III – Amostras - Pesquisas
- Anexo IV - Boletim Econômico.
- Anexo V – Planta do Sítio Santo Antônio.

Rio Claro, 28 de Julho de 2.020.


 Eng.º Lino Tadeu Sartori
 Crea/SP n.º 064.193.769-7
 Perito Judicial

ANEXO I

CALCULO ESTATÍSTICO

Processo nº 1003556-59.2016.8.26.0510 – Execução
Estrada Municipal Rio Claro - Brotas - RCL 350 – Sitio Santo Antonio – Rio Claro – SP

MODELO: SÍTIO SANTO ANTÔNIO - RIO CLARO

Data: 27/07/2020

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS

Total da Amostra : 24

Utilizados : 19

Outlier : 0

VARIÁVEIS

Total : 4

Utilizadas : 4

Grau Liberdade : 15

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: ln(y)

COEFICIENTES

Correlação : 0,96154

Determinação : 0,92457

Ajustado : 0,90948

VARIAÇÃO

Total : 7,66884

Residual : 0,57849

Desvio Padrão : 0,19638

F-SNEDECOR

F-Calculado : 61,28287

Significância : < 0,01000

D-WATSON

D-Calculado : 2,34782

Resultado Teste : Não auto-regressão 95%

NORMALIDADE

Intervalo	Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1		68	73
-1,64 a +1,64		90	89
-1,96 a +1,96		95	100

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Média)

$$Y = 111,986126 * 2,718^{(1,553915 * X_1^2)} * 2,718^{(1550926780,020859 * 1/X_2^2)} * 2,718^{(-3,109432 * 1/X_3^{1/2})}$$

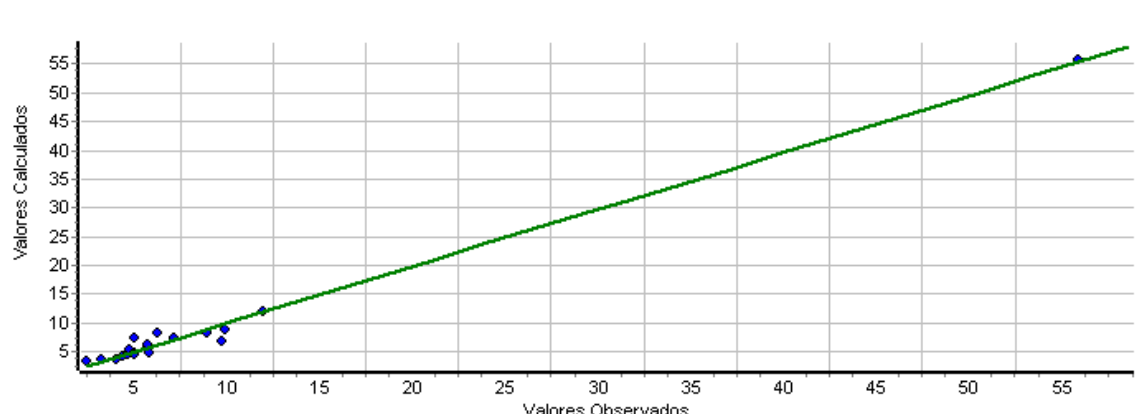
MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA		MODELO	
Média	: 8,75	Coefic. Aderência	: 0,99056
Varição Total	: 2456,28	Varição Residual	: 23,19
Variância	: 129,28	Variância	: 1,55
Desvio Padrão	: 11,37	Desvio Padrão	: 1,24

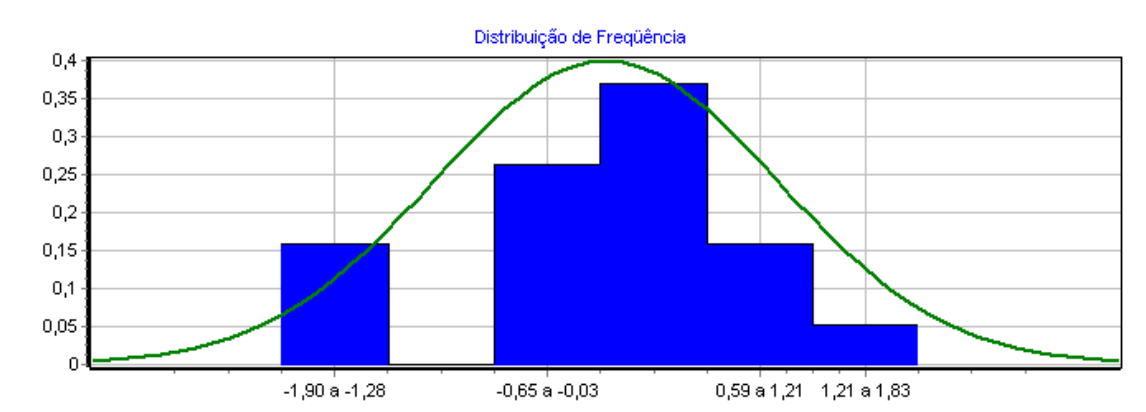
Eng.º Lino Tadeu Sartori 41
Crea n.º 064.193.769-7
Avaliações e Perícia

Processo nº 1003556-59-2016.8.26.0510 – Execução

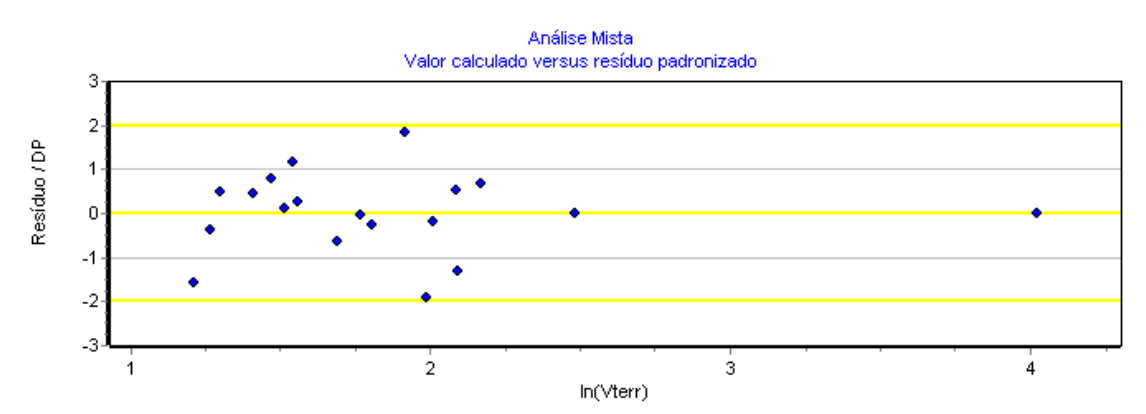
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



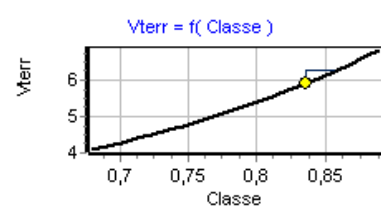
Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

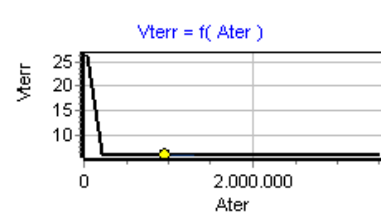
X₁ Classe

Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 0,68 a 0,9
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 5,96 % na estimativa



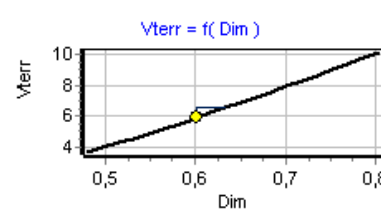
X₂ Ater

Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 32186,00 a 3678400,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: -0,08 % na estimativa



X₃ Dim

Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 0,48 a 0,82
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 11,50 % na estimativa



Y Vterr

Tipo: Dependente
 Amplitude: 2,47 a 55,92

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,90948)
X ₁ Classe	x ²	5,13	0,0122354	0,76603

X ₂ Ater	1/x ²	5,73	0,01	0,72916
X ₃ Dim	1/x ^{1/2}	-4,81	0,0229945	0,78431

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- **MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS**
- **MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS**

Variável	Forma Linear	Classe	Ater	Dim	Vterr
X ₁	x ²		59	68	80
X ₂	1/x ²	15		43	83
X ₃	1/x ^{1/2}	3	-61		78
Y	ln (y)	44	84	-74	

IMÓVEL – SÍTIO SANTO ANTÔNIO

Endereço: Estrada Municipal Rio Claro Itirapina (antiga Rio Claro – Brotas)

Município: Rio Claro UF: SP

Dados do imóvel avaliado:

- Classe 0,713
- Ater 121.500,00m²
- Dim 0,69

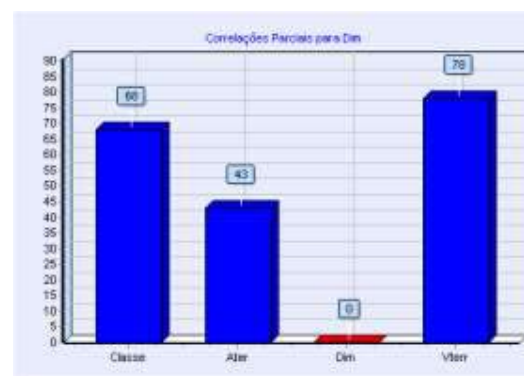
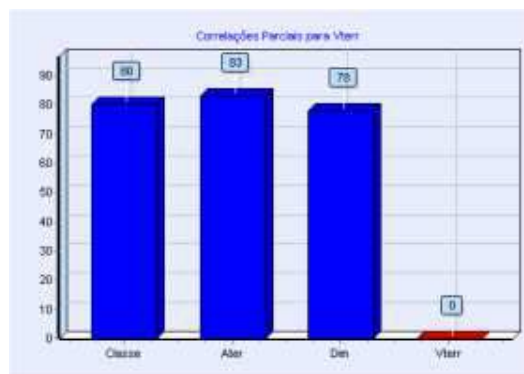
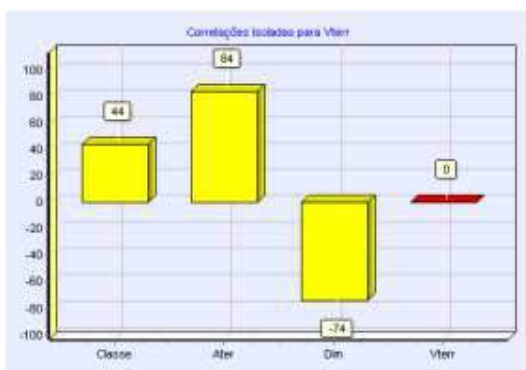
Valores da Média para 80 % de confiança

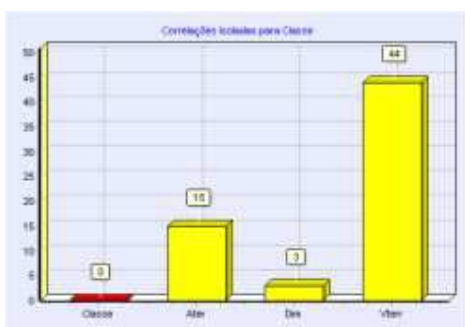
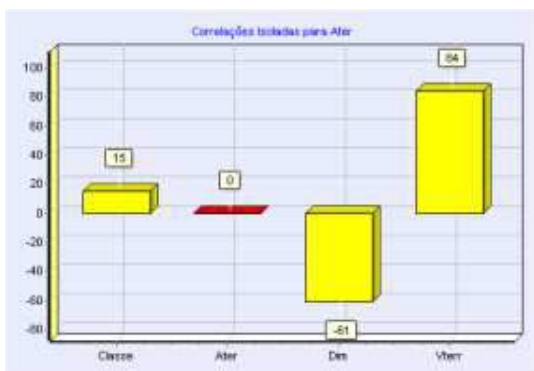
- Vterr Médio: R\$ 6,45/m²
- Vterr Mínimo: R\$ 5,70/m²
- Vterr Máximo: R\$ 7,29/m²

Precisão: Grau III

Média:

$$V_{terr} = 111,98613 * e^{(1,553915 * Classe^2)} * e^{(1,5509268e+09 * 1/Ater^2)} * e^{(-3,1094322 * 1/Dim^{1/2})}$$





“ANEXO II”

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Processo nº 1003556-59.2016.8.26.0510– Execução
Estrada Municipal Rio Claro - Brotas - RCL 350 – Sitio Santo Antonio – Rio Claro – SP

TABELA 1 – GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR:

		Grau III	Grau II	Grau I	Nota
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis	Completa quanto as variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	$6(K + 1)$, onde K é o nº de variáveis independentes	$4(K + 1)$ onde K é o nº de variáveis independentes	$3(K + 1)$ onde k é o nº de variáveis independentes	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisadas com fotos	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis utilizadas no modelo	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis utilizadas no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável	Admitida	3
5	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

TABELA - 2 – CLASSIFICAÇÃO DOS LAUDOS DE AVALIAÇÃO QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos no mínimo no grau I

No caso em questão atingimos **16 pontos**, conforme notas da Tabela 1, portanto, iremos enquadrá-la em **Grau II de Fundamentação**.

TABELA 3 - GRAU DE PRECISÃO DA ESTIMATIVA DE VALOR NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR

Descrição	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

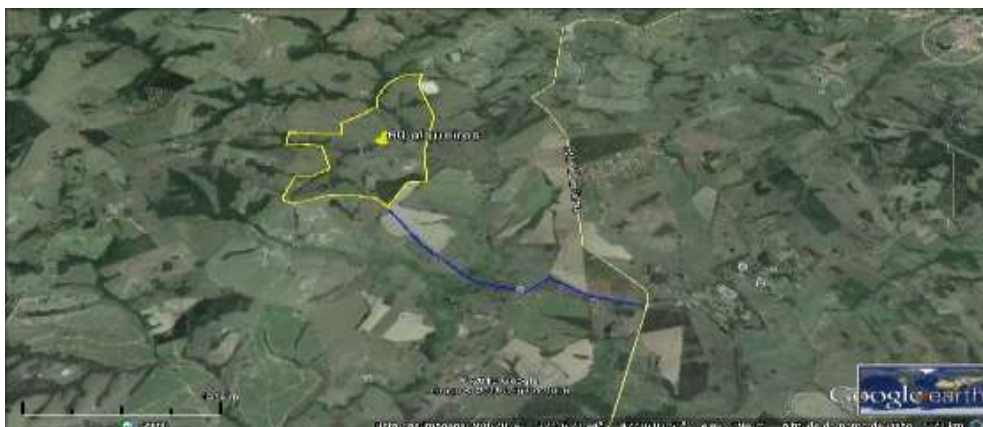
Atingimos no presente laudo a amplitude máxima do intervalo de confiança de **24,72%**, assim, enquadra, portanto, de acordo com a TABELA 3 em **GRAU III de Precisão**.

“A N E X O III”

AMOSTRAS

Processo nº 1003556-59.2016.8.26.0510 – Execução
Estrada Municipal Rio Claro - Brotas - RCL 350 – Sitio Santo Antonio – Rio Claro – SP

AMOSTRA N.º 1 (oferta)**Fonte:** Proprietário.**Endereço:** fone (19) 3522-9955 – Rio Claro**Imóvel :** Área com 34,02 alqueires, sem benfeitorias a considerar. Fd = 0,57**Valor :** R\$ 3.740.000,00**Local :** Localizado na altura do Km 1 da Via de Acesso Rodovia Amin José Bichara, com acesso por estrada de terre batida, no município de Corumbataí, formada em pasto, com boa localização, acesso por estrada de boa trafegabilidade.**Capacidade de uso :** terra de classe III e situação boa – Fcs = 0,675**Topografia ;** Ondulada**Superfície :** Seca**Melhoramentos :** rede de energia elétrica e telefone, ônibus intermunicipal.**AMOSTRA N.º 2 (oferta)****Fonte:** Picini Imobiliária**Endereço:** município de Rio Claro - fone (19) 3522.9955.**Imóvel :** Área rural contendo 8,50 alqueires, com benfeitorias a considerar. Fd = 0,66**Valor :** R\$ 5.400.000,00**Local :** Localizado no município de Rio Claro, formada em pasto, com boa localização, acesso por estrada de com boa trafegabilidade, Estrada do Jacutinga, bairro Simão.**Capacidade de uso :** terra de classe III e situação boa – Fcs = 0,675**Topografia ;** Ondulada**Superfície :** Seca**Melhoramentos :** rede de energia elétrica e telefone.

AMOSTRA N.º 3 (oferta)**Fonte:** Imobiliária Camargo**Endereço:** fone (19) 3534.0022 98135.0022 – Rio Claro**Imóvel :** Área rural contendo 35 alqueires, sem benfeitorias a considerar. Fd = 0,56**Valor :** R\$ 4250.000,00**Local :** Localizado no município de Rio Claro, formada em pasto, com boa localização, acesso por estrada de com boa trafegabilidade, altura do Km 183,5 da Rodovias Washington Luiz, com frente para o asfalto.**Capacidade de uso :** terra de classe III e situação boa – Fcs = 0,675**Topografia ;** Ondulada**Superfície :** Seca**Melhoramentos :** rede de energia elétrica e telefone, ônibus intermunicipal.**AMOSTRA N.º 4 (oferta)****Fonte:** Camargo Imóveis**Endereço:** Avenida 6 n.º 762, cidade de Rio Claro - SP**Fone :** (19) 3534.0022 98135.0022**Imóvel :** Área rural contendo 60 alqueires, com benfeitorias (casa sede e curral) Fd = 0,53**Valor :** R\$ 6.000.000,00**Local :** Localizado no município de Rio Claro bairro de Ferraz, formada em pasto, com a localização, acesso por estrada de com boa trafegabilidade.**Capacidade de uso :** terra de classe IV e situação muita boa – Fcs = 0,523**Topografia ;** Ondulada**Superfície :** Seca**Melhoramentos :** rede de energia elétrica e telefone, ônibus intermunicipal.

AMOSTRA N.º 5 - Venda

Fonte: Proprietário Josué Fernandes Filho.

Endereço: Av. 3, n.º 235 - fone (19) 3524-9955 – Itirapina

Imóvel : Sítio Monte Alegre com 20 alqueires, com benfeitorias a considerar. Fd = 0,60

Valor : R\$ 3.400.000,00

Local : Localizado na Rodovia Eng Paulo Nilo Romano, no município de Itirapina, formado em pasto, com boa localização, acesso com boa trafegabilidade com estrada pavimentada.

Capacidade de uso : terra de classe III e situação boa – Fcs = 0,675

Topografia ; Ondulada

Superfície : Seca

Melhoramentos : rede de energia elétrica e telefone, ônibus intermunicipal.

**AMOSTRA N.º 6 (oferta)**

Fonte: Patrimóveis. Francisco

Endereço: Av. 1, n.º 1.125 - Centro - fone (19) 3523-5013 – Rio Claro/SP.

Imóvel: Sítio em Itapé com 16 alqueires, mais 04 alqueires de preservação, com benfeitorias a considerar. Fd = 0,62

Valor: R\$ 3100.000,00

Local: Localizado no Bairro de Itapé, município de Rio Claro, todo cercado, com acesso por estrada não pavimentada com boa trafegabilidade.

Capacidade de uso: terra de classe III e situação Boa – Fcs = 0,675

Topografia: Ondulada

Superfície: Seca

Melhoramentos: energia elétrica, telefone.



AMOSTRA N.º 7 (oferta)

Fonte : Imóveis Araras - Pedro

Endereço : Centro, município de Araras

Telefone : (19) 3321.9280 – 99216.5492

Imóvel : Fazenda Engenho Velho, com 152 alqueires, sem benfeitorias a considerar. Fd = 0,48

Valor : R\$ 21.760.000,00

Local : Localizado na estrada municipal Araras - que liga a **Rodovia** Washington Luís no município de Araras, boa localização, acesso por estrada municipal de terra de boa trafegabilidade.

Capacidade de uso : terra de classe II e situação boa – Fcs = 0,903

Topografia- Plana

Superfície : Seca

Melhoramentos : rede de energia elétrica e telefone.



AMOSTRA N.º 8 (oferta)

Fonte : Proprietário

Endereço : Campinas

Telefone : (19) 3295.3000

Imóvel : Fazenda Bela Vista, com 125 alqueires, com benfeitorias a considerar. Fd = 0,49

Valor : R\$ 15.000.000,00

Local : Localizado na rodovia Washington Luiz e Estrada do Horto Florestal, boa localização, acesso por estrada estadual e municipal de terra de boa trafegabilidade.

Capacidade de uso : terra de classe III e situação Boa – Fcs = 0,675

Topografia- Plana

Superfície : Seca

Melhoramentos : rede de energia elétrica e telefone.



AMOSTRA N.º 9 (oferta)

Fonte: Estrutura Imóveis.

Endereço: Av. 4, 548 - fone (19) 3024-3000 e (19) 99578-2098 – Rio Claro/SP.

Imóvel: Sítio com 4,00 alqueires, com benfeitorias a considerar. **Fd = 0,73**

Valor: R\$ 1.100.000,00

Local: Localizado no Distrito de Assistência, zona rural da cidade de Rio Claro/SP, com acesso por estrada não pavimentada com boa trafegabilidade.

Capacidade de uso: terra de classe II e situação muito Boa. **Fcs = 0,90**

Topografia: Ondulada.

Superfície: Seca.

Melhoramentos: energia elétrica – (força e luz), Aguada. -



AMOSTRA N.º 10 (oferta)

Fonte ; Elo Consultoria imobiliária

Endereço: fone (13) 3345-9192 - Santos/SP.

Imóvel: Sítio com 12,6 alqueires, sem benfeitorias a considerar. **Fd = 0,64**

Valor: R\$ 3.000.000,00,00

Local: Imóvel rural localizado em Rio Claro no bairro Campo do Coxo, próximo ao barreiro do Grupo Delta, atualmente está arrendado para plantio de cana de açúcar.

Está a 7 km do asfalto, com acesso por estrada de boa trafegabilidade.

Capacidade de uso: terra de classe II e situação muito Boa. **0,90**

Topografia: Ondulada.

Superfície: Seca.

Melhoramentos: energia elétrica – (força e luz), telefone.



AMOSTRA N.º 11 (oferta)

Fonte: Carpe Dien Imóveis.

Endereço: Av. Dr. Romeu Tortima, n.º 184 – fone (19) 3579-5655 – Campinas/SP.

Imóvel: Fazenda localizada a 2 km da cidade de Rio Claro, com 24 alqueires, acesso por estrada de terra de boa trafegabilidade. **Fd = 0,59**

Valor: R\$ 7.200.000,00

Local: Está localizada a 2 km da cidade, possui área de APP e dos 24 alqueires, 16 são considerados úteis. Fica próximo ao distrito industrial com Polo Cerâmico em Santa Gertrudes é um ótimo local para instalação de painéis solares para usina Foto Voltaica.

Capacidade de uso: terra de classe II e situação muito Boa.

Topografia: Ondulada.

Superfície: Seca.

Melhoramentos: energia elétrica – (força e luz), telefone.



AMOSTRA N.º 12 (oferta)

Fonte: Proprietário.

Endereço: fone (19) 3523.5656 – Rio Claro

Imóvel : Área com 4,13 alqueires, sem benfeitorias a considerar. Fd = 0,72

Valor : R\$ 5.200.000,00

Local : Localizado na altura do Km 7 da Via de ligação Rio Claro - Ajapí, distrito de Ajapí, no município de Rio Claro, formada em pasto, com boa localização, acesso por estrada de boa trafegabilidade.

Capacidade de uso : terra de classe IV e situação boa – Fcs = 0,713

Topografia ; Ondulada

Superfície : Seca

Melhoramentos : rede de energia elétrica e telefone, ônibus intermunicipal.



AMOSTRA N.º 13 – (oferta)

Ofertante: Xavier Camargo Imóveis.

Endereço: Rua 6, nº 162, Cidade Jardim – Rio Claro/SP.

Tel. (19) 3522-7777.

Local do Imóvel: : Área na SP 316 - Rodovia Constantino Peruchi, SP 216, em Santa Gertrudes. Fd = 0,82

Área do Terreno: 32.000,00m².

Valor Total do Imóvel: R\$ 2.000.000,00

Capacidade de uso : terra de classe II e situação boa – Fcs = 0,90**Topografia** ; Ondulada**Superfície** : Seca**Melhoramentos** : rede de energia elétrica e telefone, ônibus intermunicipal.**AMOSTRA N.º 14 - (Oferta)**

Ofertante: Xavier Camargo Imóveis.

Endereço: Rua 6, nº 162, Cidade Jardim – Rio Claro/SP.

Tel. (19) 3522-7777

Local do Imóvel: : Área na SP 316 - Rodovia Constantino Peruchi, SP 216, em Santa Gertrudes. Fd = 0,78

Área do Terreno: 52.000,00m².

Valor Total do Imóvel: R\$ 2.818.000,00

Capacidade de uso : terra de classe II e situação boa – Fcs = 0,90**Topografia** ; Ondulada**Superfície** : Seca**Melhoramentos** : rede de energia elétrica e telefone, ônibus intermunicipal.

AMOSTRA N.º 15 – (oferta)

Ofertante: Hofling Imóveis.

Endereço: fone (19) 3541-4949 – Araras**Imóvel :** Sítio com 60,00 alqueires, com benfeitorias a considerar. Fd = 0,53**Valor :** R\$ 4.200.000,00**Local :** Localizado no município de Corumbataí, com boa localização, acesso com boa trafegabilidade.**Capacidade de uso :** terra de classe II, situação ótima – Fcs = 0,903**Topografia ;** Ondulada**Superfície :** Seca**Melhoramentos :** energia elétrica, força e fone

Fazenda com casa sede possuindo 3 suítes, sala de tv, sala de jantar, cozinha com fogão a lenha, varanda, mais duas suítes na parte externa com abrigo coberto para 2 carros, área de lazer com piscina e churrasqueira, casa de administrador, cocheira, baias para cavalos, poço semi artesiano, duas minas de água, plantação de eucaliptos, pasto, silos, maquinário agrícola completo, lago natural, possui rio que percorre toda a extensão da fazenda. Venda de porteira fechada

**AMOSTRA N.º 16 –(oferta)**

Ofertante: Imobiliária Ramos

Endereço: fone (19) 3541-4949 – Limeira**Imóvel :** Sítio com 45,00 alqueires, sem benfeitorias a considerar. Fd = 0,55**Valor :** R\$ 8.500.000,00

Local : Oportunidade de compra de fazenda na Rodovia dos Bandeirantes alturas do Km 147, município de Limeira. Oportunidade com possibilidade de parcelamento direto com os proprietários. Fazenda à venda em Limeira-SP, na Rodovia dos Bandeirantes, com acesso por estrada municipal, área total de 45 alqueires paulistas, equivalente a 109 hectares ou 1.090.000 m², sendo 70% agriculturável mecanicamente e com 150.000 pés de eucaliptos. Recursos hídricos: Junto à área de preservação ecológica há uma nascente e três lagos. Benfeitorias: Totalmente cercada; servida por eletricidade trifásica; curral simples e 7 baias para cavalos; 3 casas para funcionários, com quartos, sala, cozinha e banheiro; poço semi-artesiano. Casa sede com entorno totalmente cercado, contendo 8 apartamentos, sala com lareira, cozinha completa, piscina, quadra de tênis, quadra de bocha, viveiro de plantas. Região: Limeira e redondezas apresenta um vasto leque de atividades econômicas, com grande e diversificado parque industrial, notadamente indústrias ligadas ao setor agrícola como usinas de álcool e açúcar e indústrias de sucos, e intensa atividade agrícola, sendo importante polo produtor de de cana de açúcar e de frutas cítricas. Principais distancias: 6 Km de Santa Bárbara D'Oeste; 6 Km de Limeira; 9 Km de Iracemápolis; 36 Km de Piracicaba; 65 Km de Campinas; 150 Km de São Paulo.

Capacidade de uso : terra de classe III, situação ótima – Fcs = 0,74**Topografia ;** Ondulada**Superfície :** Seca**Melhoramentos :** energia elétrica, força e fone

**AMOSTRA N.º 17 (oferta)**

Ofertante: Imobiliária Ponto Certo.

Fonte: fone (19) 3541-4949 – Araras**Endereço:** Rua Cristovão Colombo, 635 – Araras**Imóvel:** Sítio com 2,30 alqueires, sem benfeitorias a considerar. Fd = 0,77**Valor:** R\$ 103.000,00**Local:** Localizado no município de Araras – Mata Negra, com boa localização, acesso com boa trafegabilidade.**Capacidade de uso:** terra de classe II, situação ótima – Fcs = 0,903**Topografia:** Plana**Superfície:** Seca**Melhoramentos:** energia elétrica, força e fone**Data:** março/2020**MOSTRA N.º 18 – (venda)****Fonte:** Agropecuária OMZ Ltda.**Endereço:** Avenida Jeronimo Ometto s/nº - Araras**Imóvel:** Fazenda Água Boa Parte A, com 126,50090 hectares ou 52,2730 alqueires, sem benfeitorias a considerar. Fd = 0,53**Valor:** R\$ 7.056.868,00**Local:** Localizado no município de Araras, estrada municipal ARR-376, com boa localização, acesso com boa trafegabilidade.**Capacidade de uso:** terra de classe II, situação ótima – Fcs = 0,903**Topografia:** Plana**Superfície:** Seca

Melhoramentos : energia elétrica, força e fone



AMOSTRA N.º 19 (venda)

Fonte: Agropecuaria OMZ Ltda.

Endereço: Avenida Jeronimo Ometto s/nº - Araras

Imóvel : Fazenda Santa Maria Gleba 2, com 40,7035 hectares ou 16,8196 alqueires, sem benfeitorias a considerar. Fd = 0,61

Valor : R\$ 2.270.646,00

Local : Localizado no município de Araras, Rodovia Wilson Finardi, com ótima localização, acesso com ótima trafegabilidade.

Capacidade de uso : terra de classe II, situação ótima – Fcs = 0,903

Topografia ; Plana

Superfície : Seca

Melhoramentos : energia elétrica, força e fone



AMOSTRA N.º 20 - (Venda)

Fonte: Agropecuaria OMZ Ltda.

Endereço: Avenida Jeronimo Ometto s/nº - Araras

Imóvel : Fazenda Água Boa Parte C, com 226,3364 hectares ou 93,5274 alqueires, sem benfeitorias a considerar. Fd = 0,50

Valor : R\$ 12.625.983,00

Local : Localizado no município de Araras, Rodovia Wilson Finardi, com ótima localização, acesso com ótima trafegabilidade.

Capacidade de uso : terra de classe II, situação ótima – Fcs = 0,903

Topografia ; Plana

Superfície : Seca

Melhoramentos : energia elétrica, força e fone



AMOSTRA N.º 21 - (Venda)

Fonte: Agropecuária OMZ Ltda.

Endereço: Avenida Jerônimo Ometto s/nº - Araras

Imóvel : Fazenda Bosque Gleba A, com 102,7535 hectares ou 42,4601 alqueires, sem benfeitorias a considerar. Fd = 0,55

Valor : R\$ 6.604.824,08

Local : Localizado no município de Araras, Estrada Municipal Antonio Ragazzo Filho, com ótima localização, acesso com ótima trafegabilidade.

Capacidade de uso : terra de classe II, situação ótima – Fcs = 0,903

Topografia ; Plana

Superfície : Seca

Melhoramentos : energia elétrica, força e fone



AMOSTRA N.º 22 - (Venda)

Fonte: Agropecuária OMZ Ltda.

Endereço: Avenida Jerônimo Ometto s/nº - Araras

Imóvel : Fazenda Bosque Gleba 2A, com 83,9346 hectares ou 34,6868 alqueires, sem benfeitorias a considerar. Fd = 0,56

Valor : R\$ 5.395.175,92

Local : Localizado no município de Araras, Estrada Municipal COR-245, com ótima localização, acesso com ótima trafegabilidade.

Capacidade de uso : terra de classe II, situação ótima – Fcs = 0,903

Topografia ; Plana

Superfície : Seca

Melhoramentos : energia elétrica, força e fone



AMOSTRA N ° 23 - (Venda)

Fonte: Agropecuaria OMZ Ltda.

Endereço: Avenida Jeronimo Ometto s/n° - Araras

Imóvel : Fazenda Santa Maria Gleba II, com 28,3446 hectares ou 11,7126 alqueires, sem benfeitorias a considerar. Fd = 0,64

Valor : R\$ 5.395.175,92

Local : Localizado no município de Araras, Estrada Municipal COR-245, com ótima localização, acesso com ótima trafegabilidade.

Capacidade de uso : terra de classe II, situação ótima – Fcs = 0,903

Topografia ; Plana

Superfície : Seca

Melhoramentos : energia elétrica, força e fone



ANEXO IV

BOLETIM ECONÔMICO - SINDUSCON.

Processo nº 1003556-59.2016.8.26.0510– Execução

Estrada Municipal Rio Claro - Brotas - RCL 350 – Sitio Santo Antonio – Rio Claro – SP.

Sector de Economia



Boletim Econômico - Maio de 2020

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base fev07=100

Data	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
mai/19	200,00	0,06	1,28	3,09	239,58	0,00	0,68	1,40	155,65	0,17	2,38	6,22	234,98	0,00	0,00	0,72
jun/19	203,61	1,81	3,11	4,29	246,33	2,82	3,52	3,64	155,77	0,08	2,46	5,61	240,94	2,54	2,54	2,04
jul/19	205,39	0,87	4,01	4,84	248,92	1,05	4,61	4,61	156,73	0,62	3,10	5,48	241,76	0,34	2,88	2,29
ago/19	205,53	0,07	4,08	4,58	248,92	0,00	4,61	4,61	157,03	0,19	3,29	4,74	241,76	0,00	2,88	2,29
set/19	205,75	0,11	4,19	4,72	248,92	0,00	4,61	4,61	157,50	0,30	3,61	5,08	241,76	0,00	2,88	2,88
out/19	205,97	0,10	4,30	4,68	248,92	0,00	4,61	4,61	157,96	0,29	3,91	4,95	241,76	0,00	2,88	2,88
nov/19	206,17	0,10	4,40	4,48	249,18	0,10	4,71	4,71	158,11	0,10	4,01	4,23	241,76	0,00	2,88	2,88
dez/19	206,18	0,01	4,41	4,41	249,18	0,00	4,71	4,71	158,14	0,02	4,02	4,02	241,76	0,00	2,88	2,88
jan/20	206,84	0,32	0,32	4,17	250,13	0,38	0,38	4,40	158,52	0,24	0,24	3,90	241,76	0,00	0,00	2,88
fev/20	206,82	-0,01	0,31	3,87	250,13	0,00	0,38	4,40	158,48	-0,03	0,21	3,06	241,76	0,00	0,00	2,88
mar/20	207,00	0,09	0,40	3,79	250,13	0,00	0,38	4,40	158,86	0,24	0,45	2,85	241,76	0,00	0,00	2,88
abr/20	206,22	-0,38	0,02	3,17	248,22	-0,76	-0,38	3,61	159,24	0,24	0,69	2,48	241,76	0,00	0,00	2,88
mai/20	206,54	0,16	0,18	3,27	248,22	0,00	-0,38	3,61	159,93	0,43	1,13	2,75	241,76	0,00	0,00	2,88

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, maio de 2020

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	868,38	60,49
Material	522,55	36,40
Despesas Administrativas	44,58	3,11
Total	1.435,51	100,00

(*) Encargos Sociais: 174,98%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, maio de 2020 em R\$/m²

	Padrão Baixo		Padrão Normal		Padrão Alto	
	Custo m²	% mês	Custo m²	% mês	Custo m²	% mês
R-1	1.413,48	0,14	1.751,10	0,15	2.094,08	0,18
PP-4	1.286,89	0,20	1.642,84	0,14	1.677,56	0,18
R-8	1.225,21	0,20	1.435,51	0,16	1.813,08	0,19
PI8	958,58	0,25	1.391,01	0,15		

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, maio de 2020 em R\$/m²

CAL (comercial andares livres) e CSL (comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

	Padrão Normal		Padrão Alto	
	Custo m²	% mês	Custo m²	% mês
CAL-8	1.655,43	0,14	1.750,82	0,13
C8L-8	1.435,22	0,14	1.544,75	0,16
C8L-16	1.910,20	0,15	2.053,83	0,17
RP1Q	1.558,68	0,26		
GI	809,40	0,24		

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Fonte: Secon/SindusCon-SP

1

ANEXO V

PLANTA DO SÍTIO SANTO ANTÔNIO

Processo nº 1003556-17.2017.8.26.0510 – Execução
Estrada Municipal Rio Claro - Brotas – Sitio Santo Antonio – Rio Claro – SP.



**EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE RIO CLARO - SP**

**PROCESSO :- Nº 1003556-59.2016.8.26.0510
CARTA PRECATÓRIA**

**Deprecante :- JUÍZO DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA
DE BAURU – SP.
Processo nº 4001249-45.2013.8.26.0071**

**Deprecado :- JUÍZA DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA
DE RIO CLARO – SP.**

LINO TADEU SARTORI, Perito Judicial nomeado nos Autos da “**CARTA PRECATÓRIA**”, oriunda da 5ª Vara Cível do Foro DA Comarca de Bauru – SP., referente ao Processo nº 4001249-45.2013.8.26.0071, Execução de Título Extrajudicial, em que **BANCO DO BRASIL S/A**, move em relação à **ROCHA GRES PISOS E REVESTIMENTOS LTDA E OUTROS**, após a entrega do Laudo Pericial, vem respeitosamente à presença de **V.Exa.**, para com o devido respeito apresentar o resultado de seus trabalhos consubstanciado no seguinte:-

“E S C L A R E C I M E N T O S”

1.0 - INTRODUÇÃO

A presente “**Carta Precatória Cível**”, tem por finalidade, a avaliação do imóvel denominado Sitio Santo Antônio, retratado na matrícula nº 1.855 com área de 6 alqueires e uma quarta do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Rio Claro, bairro Jacutinga, no Distrito, Município e Comarca de Rio Claro - SP., com base em dados de mercado do imóvel e das benfeitorias não reprodutivas e reprodutivas existentes e que fazem parte da ESCRITURA DE HIPOTECA, sendo o imóvel da matrícula nº 1.855 com 15,20 hectares, as benfeitorias com área de 18.287,20m², casa de morada, paiol rancho e 10.000 pés de eucalipto.

Conforme consta dos Autos, as fls. 269/334, apresentamos LAUDO PERICIAL, através do qual ficou definido que o imóvel com suas benfeitorias atuais e correspondentes aquelas reprodutivas e não reprodutivas, com VALOR DE 7.181.840,50 (sete milhões cento e oitenta e um mil e oitocentos e quarenta reais e cinquenta centavos) válido para julho de 2.020.

Tendo em vista o LAUDO PERICIAL apresentado, as partes foram regularmente intimadas a manifestarem a respeito do mesmo.

2.0 – MANIFESTAÇÃO DA EXECUTADA - FLS. 342/345

Quanto às manifestações da Executada, esta não concordou com os procedimentos e critérios adotados pelo Signatário no Laudo Pericial, no que relacionam com os valores apurados, uma vez que da forma apresentada pelo Signatário não caracteriza a formação do valores declarada na Escritura de Hipoteca de onde as partes atribuíram o valores do imóvel e que deveria a partir desse valor obter eventuais deteriorações que pudessem, a partir do valor declarado reduzir, bem como outros aspectos que pudessem elevá-lo.

Que o Perito não obedeceu aos termos do V. ARESTO, e que em nenhum momento se refere ao valor estabelecido pelas partes na escritura pública de hipoteca, sendo que ainda o V. Aresto salientou que no caso em tela é cabível a aplicação do artigo 1.494 do Código Civil,

Que deverá o Sr. Perito ser intimado para obedecer os termos do v. aresto, pra nova pericia, que deverá partir do valor atualizado expresso na escritura, e depois apontar

eventuais deteriorações do valor estabelecido pelas partes, ou ainda outros aspectos que possam ter causado aumento do valor estipulado

ANALISES

Com relação ao que estabelece a Escritura Pública de Abertura de Crédito Fixo com Garantia Hipotecaria e Fidejussória de 17 de dezembro de 2012, onde temos em sua Cláusula **DECÍMA OITAVA- Dá em garantia o imóvel rural denominado Sítio Santo Antonio objeto da matrícula nº 1.855 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Rio Claro, com área de seis alqueires e uma quarta mais ou menos, no município e comarca de Rio Claro, com Benfeitorias = 18.287,20 m² de benfeitorias: casa de morada, paiol, rancho e 10.000 pés de eucalipto. Valor total do imóvel R\$ 10.635.000,00 (dez milhões, seiscentos e trinta e cinco mil reais). E que para os fins e de direito integram também ao imóvel hipotecado todas as benfeitorias existentes e que venham a ser incluídas no imóvel.**

Assim como indicado na referida escritura o imóvel denominado Sitio Santo Antonio retratado na matrícula nº 1.855, teve seu valor total declarado em R\$ 10.635.000,00 (dez milhões, seiscentos e trinta e cinco mil reais), valor este do imóvel que correspondente ao valor do seu terreno, de suas benfeitorias e da plantação de eucalipto, dessa forma mediante as análises, e para que possamos indicar os fatores de depreciação de cada item que compõe o imóvel, os quais constam do Laudo Pericial, isto é, valor do terreno, valor das benfeitorias não reprodutivas e das reprodutivas, onde foram considerados a situação existentes de suas metragens.

Considerando o valor declarado de R\$ 10.635.000,00 (dez milhões, seiscentos e trinta e cinco mil reais), o qual será corrigido pelos IGPM- índice Geral de Preços de Mercado, no período da data escritura (17/12/2012) e do Laudo Pericial (28/07/2020), onde temos: -

Vc = Valor Corrigido

Ve = Valor da escritura

Ip = IGPM do período

$Vc = R\$ 10.635.000,00 \times 1,564213$

Vc = R\$ 16.635.405,26

(dezesesseis milhões seiscentos e trinta e quatro mil quatrocentos e cinco reais e vinte e seis centavos), validos para julho de 2020.

Dessa forma para que possamos atribuir aos valores correspondentes ao terreno e as benfeitorias, e assim obter o valor do imóvel a partir da atualização do capital

declarado na escritura, e para possamos atender ao que ficou determinado, teremos assim que considerar o valor atual do terreno, e dos pés de eucalipto constantes da escritura e dos existentes.

Avaliação do terreno

Tomando como base os elementos que formam o imóvel denominado Sítio Santo Antônio, e de acordo com as normas técnicas de Avaliação do ABNT (NB 14.653-3) e do IBAPE, normas estas que regulamentam os critérios e os métodos avaliatórios, procedemos a avaliação do imóvel de forma separadamente, ou sejam, o valor do terreno que foi devidamente e estatisticamente calculados, e com a aplicação do método comparativo de dados de mercado, foi apurado o valor do metro quadrado do terreno.

Para esses cálculos apresentamos variáveis que possibilitaram a adequação do seu valor (do terreno) em relação a sua capacidade de uso, sua dimensão, sua localização, sua classe, e mediante o MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO (MCDM), embasada em levantamento de ofertas ou transações disponíveis no mercado imobiliário da região, através da ANÁLISE ESTATÍSTICA POR REGRESSÕES MÚLTIPLAS E MÉTODO DOS MÍNIMOS QUADRADOS, ficou definido sua valoração em relação ao mercado, ou seja, com os dados definidos no Laudo Pericial.

Assim como consta do Laudo Pericial atribui-se ao terreno o valor de **R\$ 975.562,50** (novecentos e setenta e cinco mil e quinhentos e sessenta e dois reais e cinquenta centavos), onde foram observadas e elaborados em função das normas técnicas o valor do terreno, critérios e metodologias e dessa forma ficou definido o valor do terreno objeto destes autos.

Avaliação dos pés de eucalipto

Com relação a plantação de eucalipto, a qual a época da escritura de hipoteca foi declarado uma quantidade de 10.000 mil pés de eucalipto, o que foi também no Laudo Pericial devidamente informadas suas características e sua real quantidade, ou sejam atualmente com cerca de 200 árvores com valor unitário de R\$ 66,41 (sessenta e seis reais e quarenta um centavos), e sendo assim, utilizando dos mesmos critérios, podemos apurar o valor total dos 10.000 pés de eucaliptos, correspondem a **R\$ 664.100,00** (seiscentos e sessenta e quatro mil e cem reais).

Avaliação das benfeitorias

Tendo em vista que na referida escritura de hipoteca, foram declarados que a área total das benfeitorias é de 18.287,20 m², mais as que vierem a ser implantadas, assim podemos então concluir que o valor total das benfeitorias corresponde ao valor total do imóvel declarado subtraindo os valores do terreno e dos pés de eucalipto e a partir desse valor total das benfeitorias, aplicando sobre elas os mesmos índices de depreciação e conservação

aplicados no Laudo Pericial, teremos o valor correspondentes ao valor atual das mesmas, assim temos :-

Onde,

Vab = Valos das benfeitorias atuais

Vtb = Valor total das benfeitorias = **R\$ 14.995.742,76**

Kd = Depreciação pela idade = **0,762**

Fc = Depreciação pelo estado de conservação = **0,668**

Substituindo temos:-

$$\mathbf{Vab = Vtb \times Kd \times Fc}$$

$$\mathbf{Vab = R\$ 9.545.510,90 \times 0,762 \times 0,668}$$

$$\mathbf{Vab = R\$ 7.633.073,00}$$

(sete milhões seiscentos e trinta e três mil e setenta e três reais).

3.0 - VALOR TOTAL ATUAL DO IMÓVEL COM BASE NA ESCRITURA DE HIPOTECA - (VI)

Assim como acima definido, e utilizando como ponto de partida o VALOR DO IMÓVEL declarado na **Escritura Pública de Abertura de Crédito Fixo com Garantia Hipotecária e Fidejussória de 17 de dezembro de 2012**, temos que o valor atual do imóvel, corresponde a soma dos valores atual do terreno, dos pés de eucalipto existentes, com a soma do valor das benfeitorias (conforme acima definido).

Dessa forma, e a partir do valor corrigido declarado na escritura de hipoteca o valor do imóvel será de :-

- VALOR DO TERRENO.....	R\$	975.562,50
- VALOR DAS BENFEITORIAS	R\$	7.633.073,00
- <u>VALOR DOS EUCALIPTOS</u>	<u>R\$</u>	<u>13.282,00</u>
- VALOR TOTAL IMÓVEL.....	R\$	8.621.917,50

(oito milhões seiscentos e vinte e um mil e novecentos e dezessete reais e cinquenta centavos), válido para Julho de 2.020. (data do Laudo Pericial)

4.0 - VALOR TOTAL ATUAL DO IMÓVEL COM BASE EM DADOS DE MERCADO - (VI)

Como definido no Laudo Pericial, o valor total do imóvel em avaliação, conforme pesquisas atuais e de mercado, e das benfeitorias apuradas no local, tanto as reprodutivas como as não reprodutivas, temos que o valor de mercado do imóvel é de **R\$ 7.181.840,50** (sete milhões e cento e oitenta e um mil e oitocentos e quarenta reais e cinquenta centavos), válido para Julho de 2.020.

5.0 - ENCERRAMENTO

Nada mais a acrescentar, damos por encerrado o presente ESCLARECIMENTO, o qual é composto de 6 (seis) folhas as anteriores rubricadas e esta última datada e assinada.

Rio Claro, 15 de setembro de 2.020.


Eng.º Lino Tadeu Sartori
Crea/SP n.º 064.193.769-7
Perito Judicial

**EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE RIO CLARO - SP**

**PROCESSO :- N° 1003556-59.2016.8.26.0510
CARTA PRECATÓRIA**

**Deprecante :- JUÍZO DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA
DE BAURU – SP.
Processo n° 4001249-45.2013.8.26.0071**

**Deprecado :- JUÍZA DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA
DE RIO CLARO – SP.**

LINO TADEU SARTORI, Perito Judicial nomeado nos Autos da “**CARTA PRECATÓRIA**”, oriunda da 5ª Vara Cível do Foro DA Comarca de Bauru – SP., referente ao Processo n° 4001249-45.2013.8.26.0071, Execução de Título Extrajudicial, em que **BANCO DO BRASIL S/A**, move em relação à **ROCHA GRES PISOS E REVESTIMENTOS LTDA E OUTROS**, após a entrega do Laudo Pericial, vem respeitosamente à presença de **V.Exa.**, para com o devido respeito apresentar o resultado de seus trabalhos consubstanciado no seguinte:-

“E S C L A R E C I M E N T O S - 2”

1.0 - INTRODUÇÃO

A presente “**Carta Precatória Cível**”, tem por finalidade, a avaliação do imóvel denominado Sítio Santo Antônio, retratado na matrícula nº 1.855 com área de 6 alqueires e uma quarta do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Rio Claro, bairro Jacutinga, no Distrito, Município e Comarca de Rio Claro - SP., com base em dados de mercado do imóvel e das benfeitorias não reprodutivas e reprodutivas existentes e que fazem parte da ESCRITURA DE HIPOTECA, sendo o imóvel da matrícula nº 1.855 com 15,20 hectares, as benfeitorias com área de 18.287,20m², casa de morada, paiol rancho e 10.000 pés de eucalipto.

Conforme consta dos Autos, as fls. 269/334, apresentamos LAUDO PERICIAL, através do qual ficou definido que o imóvel com suas benfeitorias atuais e correspondentes aquelas reprodutivas e não reprodutivas, com VALOR DE 7.181.840,50 (sete milhões cento e oitenta e um mil e oitocentos e quarenta reais e cinquenta centavos) válido para julho de 2.020.

E ainda consta dos Autos, as fls. 579/584, os ESCLARECIMENTOS, através do qual ficou definido que o valor do imóvel a partir do Valor do Imóvel declarado na **Escritura Pública de Abertura de Crédito Fixo com Garantia Hipotecária e Fidejussória** de 17 de dezembro de 2.012, consoante ao seu terreno suas benfeitorias atuais as reprodutivas e não reprodutivas, tiveram seu valores corrigidos, como também depreciados, onde apurou-se o com VALOR DE R\$ 8.621.917,50 (oito milhões seiscentos e vinte e um mil e novecentos e dezessete reais e cinquenta centavos) válidos para julho de 2.020.

Tendo em vista o LAUDO PERICIAL E O ESCLARECIMENTOS apresentados, as partes foram regularmente intimadas a manifestarem a respeito do mesmo.

2.0 – MANIFESTAÇÃO DA EXECUTADA - FLS. 588/593

Quanto às manifestações da Executada, esta não concordou com os procedimentos e critérios adotados pelo Signatário nos Esclarecimentos, onde ficou apurado-se o valor do imóvel em R\$ 8.621.917,50 (oito milhões seiscentos e vinte e um mil e novecentos e dezessete reais e cinquenta centavos) válidos para julho de 2.020, no que diz respeito aos índices adotados como depreciação das benfeitorias não reprodutivas (edificação) e concordou com os valores atribuídos ao terreno e as benfeitorias reprodutivas.

Que no laudo pericial apresentado não traz, nenhum qualquer questão relativa a eventual má conservação ou deterioração do imóvel, que pudesse dar evidências de depreciação do valor acordado na escritura de hipoteca, e que o valor definido na referida escritura de hipoteca, deve ser o valor considerado como ponto de partida e desse ponto

identificar eventuais depreciações decorrentes de deteriorações pela má conservação as quase possam interferir na diminuição ou no aumento do valores do imóvel.

Que com os trabalhos encartados as fls. 579/584, foi atualizado o valor do imóvel estipulado na pelas partes na escritura de Hipoteca, em **R\$ 16.635.405,26** (dezesseis milhões seiscentos e trinta e quatro mil quatrocentos e cinco reais e vinte e seis centavos), validos para julho de 2020.

Em continuação foi determinado o valor do terreno e da plantação de eucaliptos, cujos valores somadas e subtraídos do valor do imóvel atualizado, definiu o valor das benfeitorias, e a partir desse valor remanescente, correspondente a R\$ 14.995.742,76 (quatorze milhões novecentos e noventa e cinco mil e setecentos e quarenta e dois reais e setenta e seis centavos), aplicou um fator de depreciação pela idade aparente correspondente a $Kd = 0,762$ e o fator de conservação $Fc = 0,668$, para uma idade aparente considerada de 15 anos.

Que as partes avaliaram o imóvel na data da escritura (17/12/2012), data esta que deve ser tomada como base para considerar os fatores de depreciação, ou seja, deve ser considerado para efeito de cálculo de depreciação o período de 7 anos e não como ficou definido no Laudo Pericial, onde considerou a idade de 15 anos das benfeitorias.

Que considerando a data da escritura, onde as partes concordaram com valor do imóvel, e aplicando os indicas relativos a 7 anos, que correspondem ao período entre a data da escritura e da data da avaliação, os índices a serem aplicados deveriam ser para $Kd = 0,899$ e para $Fc = 0,834$, o resultaria no valor das benfeitorias o montante de R\$ 11.243.298,07 (onze milhões duzentos e quarenta e três mil e duzentos e noventa e oito reais e sete centavos).

Que pelo exposto fica impugnado o aludo pericial, de fls. 574/584, por ter o Sr Perito equivocado ao determinar a idade do imóvel a ser considerada nos cálculos dos índices de depreciação, cuja idade deve ser aquela entre constante da escritura pública de hipoteca, e a data da avaliação, ou seja Julho de 2.020.

ANALISES

Com relação ao que estabelece a Escritura Pública de Abertura de Crédito Fixo com Garantia Hipotecaria e Fidejussória de 17 de dezembro de 2012, onde temos em sua Cláusula DECÍMA OITAVA- dá em garantia o imóvel rural denominado Sítio Santo Antonio objeto da matrícula nº 1.855 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Rio Claro, com área de seis alqueires e uma quarta mais ou menos, no município e comarca de Rio Claro, com área das benfeitorias de 18.287,20 m², e 10.000 pés de eucalipto. Valor total do imóvel R\$ 10.635.000,00 (dez milhões, seiscentos e trinta e cinco mil reais). E que para os fins e de direito integram também ao imóvel hipotecado todas as benfeitorias existentes e que venham a ser incluídas no imóvel.

A correção da forma apresentada, tiveram a concordância das partes, como também os valores apurados do terreno em função de dados de mercado devidamente atualizados de forma a definir seu valor, a partir das amostras obtidas na mesma região geoeconômica do imóvel em análise, e ainda a concordâncias das partes nos valores apuradas para a cultura de eucalipto, isto em conformidade com o que determinam as normas técnicas de avaliação, ao ABNT (NB 14.653-3) e do IBAPE, normas estas que regulamentam os critérios e os métodos avaliatórios, procedemos a avaliação do imóvel mediante a apuração do valor do terreno, e das benfeitorias e da cultura de eucalipto.

Assim restou a discordância com o pedido de impugnação do Laudo Pericial por parte da Executada, no tocante único e pontual no que diz respeito a idade das benfeitorias existentes no interior do imóvel, onde o Signatário considerou a **IDADE APARENTE** (grifos nossos) das edificações em 18 anos e classificou as benfeitorias como fator de conservação a necessidade de reparos simples e importantes para o desempenho funcional das edificações.

Para a determinação da idade de uma edificação, deve-se levar em conta a sua situação e suas características construtivas, e a idade aparente é aquela, pela qual se classifica a edificação e não necessariamente corresponde com a idade real da mesma, assim uma edificação com idade real de 50 anos, porém com todas suas estruturas, acabamentos, instalações em perfeito estado de uso e de segurança, pode ser considerada com idade aparente de 20 anos, isto para efeito da depreciação pela idade aparente, ou ainda uma edificação com 20 anos de vida real, pode ter idade aparente de 40 anos para efeito de cálculo em função de sua idade, pois se assim não o fosse as edificações seculares não teriam valores se calculadas em função de suas idades reais.

Para efeito de cálculo, determinamos mediante vistorias realizadas nas edificações a idade aparente de 18 anos, idade considerada da situação atual, onde observamos suas características construtivas, as estruturas, acabamentos, e todas as questões relevantes que somadas resultaram nos índices de depreciações, os quais definiram o valor correspondente aos índices de depreciação entre a data da escritura e a data da avaliação.

Para a formação dos índices de depreciação pela idade aparente e de conservação, adotamos como referência os trabalhos pelo método de Heidecke, recomendados pelo IBAPE, de forma separada para calcular a depreciação que diminuiu os valores das edificações, como determinou o V. Acordão, e teve como ponto de partida os valores definidos na referida escritura pública de hipoteca de 12/2012.

REFERÊNCIA	ESTADO DA EDIFICAÇÃO	DEPRECIACÃO%
a	Nova	0,00
b	Entre Nova e Regular	0,32
c	Regular	2,52
d	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	8,09

e	Necessitando de reparos simples	18,10
f	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20
g	Necessitando de reparos importantes	52,60
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20
i	Sem valor	100

Avaliação do terreno

Tomando como base os elementos que formam o imóvel denominado Sítio Santo Antônio, e de acordo com as normas técnicas de Avaliação do ABNT (NB 14.653-3) e do IBAPE, normas estas que regulamentam os critérios e os métodos avaliatórios, procedemos a avaliação do imóvel de forma separadamente, ou sejam, o valor do terreno que foi devidamente e estatisticamente calculados, e com a aplicação do método comparativo de dados de mercado, foi apurado o valor do metro quadrado do terreno e conseqüentemente o valor do terreno em **R\$ 975.562,50** (novecentos e setenta e cinco mil e quinhentos e sessenta e dois reais e cinquenta centavos),

Avaliação dos pés de eucalipto

Da mesma forma atualizamos os valores correspondentes a plantação de eucalipto, a qual a época da escritura de hipoteca foi declarada uma quantidade de 10.000 mil pés de eucalipto, o que foi também no Laudo Pericial devidamente informadas suas características e sua real quantidade, ou sejam atualmente com cerca de 200 árvores com valor unitário de R\$ 66,41 (sessenta e seis reais e quarenta um centavos), no valor de **R\$ 664.100,00** (seiscentos e sessenta e quatro mil e cem reais).

Avaliação das benfeitorias

E finalmente as benfeitorias com área total de 18.287,20 m², mais as que vierem a ser implantadas, onde, aplicando sobre elas os mesmos índices de depreciação e conservação, obtidos pela idade aparente das benfeitorias, correspondentes ao período de sua situação de uso, conservação e segurança, etc, entre a data da escritura de hipoteca de 17/12/2012 e a do Laudo Pericial, onde apurou-se o valor de **R\$ 7.633.073,00** (sete milhões seiscentos e trinta e três mil e setenta e três reais).

Assim temos que o valor do imóvel foi calculado, como determinam as normas técnicas, tanto quanto ao valor do terreno, dos pés de eucalipto, e das benfeitorias, e utilizando como ponto de partida o VALOR DO IMÓVEL declarado na **Escritura Pública de Abertura de Crédito Fixo com Garantia Hipotecaria e Fidejussória de 17 de dezembro de 2012**, isto entre a data da escritura e a do Laudo Pericial, como definido em nossos esclarecimentos de fls. o valor total do imóvel vem a ser de **R\$ 8.621.917,50 (oito milhões seiscentos e vinte e um mil e novecentos e dezessete reais e cinquenta centavos), válido para Julho de 2.020. (data do Laudo Pericial).**

3.0 – MANIFESTAÇÃO DA EXECUTADA - FLS. 594/595

Quanto às manifestações da Exequente, esta concordou com os procedimentos e critérios adotados pelo Signatário nos Esclarecimentos e com o Valor do Imóvel apurado com base no valor declarado na Escritura de Hipoteca, cujo valor é de R\$ 8.621.917,50 (oito milhões seiscentos e vinte e um mil e novecentos e dezessete reais e cinquenta centavos) válidos para julho de 2.020.

4.0 - ENCERRAMENTO

Nada mais a acrescentar, ratificamos os valores definidos e calculados no Laudo Pericial e damos por encerrado o presente ESCLARECIMENTO, o qual é composto de 6 (*seis*) folhas as anteriores rubricadas e esta última datada e assinada.

Rio Claro, 15 de março de 2.021.


Eng.º Lino Tadeu Sartori
Crea/SP n.º 064.193.769-7
Perito Judicial



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE RIO CLARO
FORO DE RIO CLARO
3ª VARA CÍVEL
 Avenida 5, nº 535, 1º andar, centro - CEP 13500-380, Fone: (19)
 3524-4722, Rio Claro-SP - E-mail: rioclaro3cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

DECISÃO

Processo Digital nº: **1003556-59.2016.8.26.0510**
 Classe - Assunto: **Carta Precatória Cível - Atos executórios**
 Requerente: **Fundo de Investimento Em Direitos Creditórios Não padronizados I**
 Réu: **Rocha Gres Pisos e Revestimentos Ltda. e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Cyntia Andraus Carretta**

Vistos.

A impugnação de fls. 608/612 ao laudo pericial não merece acolhida.

Com efeito, no laudo pericial de fls. 600/605, o Dr. Perito observou e atendeu a determinação judicial de fls. 596, para "fins de cálculo de depreciação por idade e estado de conservação, considerar o período de dezembro/12 até julho/20".

Asseverou o Dr. Expert que "Assim temos que o valor do imóvel foi calculado, como determinam as normas técnicas, tanto quanto ao valor do terreno, dos pés de eucalipto, e das benfeitorias, e utilizando como ponto de partida o valor do imóvel declarado na Escritura Pública de Abertura de Crédito Fixo com Garantia Hipotecária e Fidejussória de 17 de dezembro de 2012, isto **entre a data da escritura e a do Laudo Pericial**, como definido em nossos esclarecimentos de fls. o valor total do imóvel vem a ser de R\$ 8.621.917,50" (fls. 605).

Ante o exposto, HOMOLOGO o laudo pericial de fls. 600/605, para que produza seus jurídicos e legais efeitos e atribuir ao imóvel o valor de R\$ 8.621.917,50.

No mais, ante os documentos de fls. 618 e seguintes, defiro a substituição processual para constar no polo ativo TRAVESSIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS X S.A.

Requeiram as partes, no prazo legal.

Int.

Rio Claro, 28 de julho de 2021.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**