

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 4ª. VARA CÍVEL
DA COMARCA DE ARAÇATUBA-SP.**

Processo Digital nº: **1 0 0 2 2 4 6 6 – 2 9 . 2 0 1 5 . 8 . 2 6 . 0 0 3 2 / 0 1**

Classe –Assunto: **Cumprimento de Sentença – Construção /
Penhora / Avaliação**

Exequente: **Aline Rodrigues Mazuche Vargas**

Executado: **Helena Ferreira Baptista ME**

Silvio Eduardo Mathias Duarte, Creci nº 75.519, Perito nomeado nos autos referenciados, dando por terminado seus estudos, diligencias e vistorias, apresenta a V. Ex.^a., suas conclusões através do resumo dos valores alcançados na avaliação e o Laudo de Avaliação completo, tudo com um total de 36 (trinta e seis) paginas.

Outrossim, colocando-me inteira à disposição de V. Ex.^a., bem como das partes envolvidas, para eventuais esclarecimentos se necessários.

Termos em que,

P. Deferimento.

Araçatuba, 16 de abril de 2019



Silvio Eduardo Mathias Duarte
Perito Judicial
Creci 75.519

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIO EM DUARTE e transmitido ao SIAPE para fins de autenticação. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002268-09.2015.8.26.0032 e código 58AD6866.

RESUMO AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Processo Digital nº: **1 0 0 2 2 4 6 6 – 2 9 . 2 0 1 5 . 8 . 2 6 . 0 0 3 2 / 0 1**

Classe –Assunto: **Cumprimento de Sentença – Construção /
Penhora / Avaliação**

Exequente: **Aline Rodrigues Mazuche Vargas**

Executado: **Helena Ferreira Baptista ME**

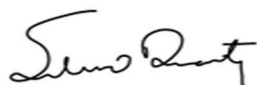
Objeto: **Área Rural Localizada na Rodovia Eliezer Montenegro Magalhaes (SP563) prox. do km 50, antiga fazenda Baguassu.**

IMÓVEL	IA
MATRICULA C.R.I	<u>12.035</u>
AREA DA PROPRIEDADE (m²)	135.200,00
VALOR TERRA (m²):	R\$ 4,99
VALOR DA TERRA - TOTAL	R\$ 674.291,07
VALOR CONSTRUÇÃO DE APOIO E ACESSORIOS	R\$ 1.747.229,92
VALOR TOTAL DO IMOVEL	<u>R\$ 2.421.520,99</u>

Avaliamos os imóveis acima descrito, para venda a vista em:
IA - R\$ 2.421.520,99 (Dois milhões, quatrocentos e vinte e um mil, quinhentos e vinte reais e noventa e nove centavos)

Por ser expressão da verdade, firmo o presente.

Araçatuba, 16 de Abril de 2019.



Silvio E M Duarte
Perito Judicial
Creci 75.519

Parecer Comercial/ Técnico	PROCESSO DIGITAL 1 0 0 2 2 4 6 6 – 2 9 . 2 0 1 5 . 8 . 2 6 . 0 0 3 2 / 0 1		
Interessados	Aline Rodrigues Mazuche Vargas X Helena Ferreira Baptista ME		
Endereço do (IA)	Rodovia Eliezer Montenegro Magalhães, km 50		
Bairro	ZONA RURAL	Cidade	ARAÇATUBA-SP
UF	SÃO PAULO	CEP	NÃO CONSTA

1 – TIPO DE ACESSO

IA	IP
----	----

- 1.1 - Asfalto
- 1.2 - Cascalho
- 1.3 - Terra
- 1.4 - Servidões
- 1.4 - Servidões com porteiras

X	100
	090
	080*
	075
	070

6 – CAPACIDADE DE GERAR RENDIMENTOS

- 6.1 - Culturas / grãos
- 6.2 - Rotação de culturas / pasto
- 6.3 - Pasto
- 6.4 - Reserva / floresta
- 6.5 - Reserva com vida silvestre

	100
X	090*
	080
	075
	070

2 – IMPORTÂNCIA DAS DISTÂNCIAS

- 2.1 - Limitada
- 2.2 - Relativa
- 2.3 - Significativa

X	100
	090*
	080

7 – PROBLEMAS DE MANEJO

- 7.1 - Nenhum
- 7.2 - Pequenos
- 7.3 - Sérios
- 7.4 - Proibido / inviável

	100
X	090*
	080
	070

3 – PRATICABILIDADE DURANTE O ANO

- 3.1 - Permanente
- 3.2 – Sem condições satisfatórias
- 3.3 – Problemas nas chuvas
- 3.4 – Dificuldades na seca

X	100
	090*
	080
	070

8 – O SOLO EXIGE

- 8.1 - Adubação de manutenção
- 8.2 - Práticas simples
- 8.3 - Complexos e terracimento
- 8.4 - Proibida / inviável

	100
X	090*
	080
	070

4 – FATOR ENERGIA

- 4.1 - Possui e dimensionada
- 4.2 - Possui não dimensionada
- 4.3 - Disponível
- 4.4 - Indisponível

X	100*
	090
	080
	070

9 – FATOR ÁGUA

- 9.1 - Córrego / riacho / rio / lago
- 9.2 - Minas
- 9.3 - Somente via poço
- 9.4 - Não possui

	100
	100*
X	090
	080

5 – DESCRIÇÃO LIMÍTROFE

- 5.1 - Ad-corporis
- 5.2 - Planta planimétrica
- 5.3 - Georeferenciada

	080
X	090*
	100

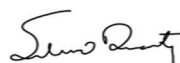
10 – APP = 20%

- 10.1 - Regularizada
- 10.2 - Existe / a regularizar
- 10.3 - Não existe / a regularizar

	100
	090*
X	080

PONTUAÇÃO IP 910 = 100,00%	PONTUAÇÃO IA 930 = 102,20%
---	---

Araçatuba, 16 de Abril de 2019.



Silvio Duarte
 Perito Judicial
 CRECI 75.519


Parecer Comercial/ Técnico	PROCESSO DIGITAL 10022466-29.2015.8.26.0032/01		
Interessados	Aline Rodrigues Mazuche Vargas X Helena Ferreira Baptista ME		
Endereço do (IA)	Rodovia Eliezer Montenegro Magalhães, km 50		
Bairro	ZONA RURAL - antiga Faz. Baguassu	Cidade	ARAÇATUBA-SP
UF	SÃO PAULO	CEP	NÃO CONSTA

RESUMO, METODOLOGIA, CONCEITO, HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS E CONCLUSÃO

BREVE RESUMO DO (IA) IMÓVEL AVALIANDO

Trata-se de área de terra (zona rural) com 13,52 hectares (135.200,00 m²). com topografia e divisas regulares, sem fonte de água natural (vide imagem panorâmica), apenas com poço semi-artesiano, com uma casa sede, residência de hóspedes (chalés), área de lazer com piscina com vestiários, playground, salão de festa com vestiários, adega, sauna, casa de colono, curral, selaria, baia para cavalos, paiol, pasto com divisas. Com acesso fácil por estrada de asfalto, rodovia Eliezer Montenegro Magalhaes, próxima ao km 50. O Imóvel Avaliando não está na área de expansão urbana, e está a aproximadamente 12km do principal centro comercial da cidade de Araçatuba-SP.

- **Confrontantes: Vide certidão de Matrícula anexa no processo.** (vide imagem em anexo 01)
- **Certidão de matrícula (C.R.I) local: nº12.035**
- **Dos documentos: Não foi solicitado pesquisa documental.**



REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARAÇATUBA - SP

Rua Torres Homem, 135 - Centro - CEP - 16.010-360
Fone: (18) 3609-9290 - E-mail: criata@aal.com.br

MARCELO AUGUSTO SANTANA DE MELO
OFICIAL

Protocolo Nº 320572

MATRÍCULA
12.035

FOLHA
01

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
ARAÇATUBA - SP.
ULYSSES DO AMARAL PAULA
OFICIAL

LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL

Um imóvel rural denominado "Sítio Santo Antonio", com a área de 13,52,00 - has. de terras, situado na Fazenda Baguassu, Bairro Córrego do Jacú, neste - Distrito, município e comarca de Araçatuba, do Estado de São Paulo, contendo casa residencial, pomar, cercados, tulha, garagem, paiol, chiqueiros, horta e outras benfeitorias, confrontando: na frente com a Rodovia Oficial do D.E. R., do Estado de São Paulo-Sp-563; por um lado com terras de propriedade de Yoshio Kano; por outro lado com terras de propriedade de José Silva; e, nos fundos com terras de propriedade de José Ferreira Baptista, cadastrado no - Inera sob nº 607.029.008.737, área total 13,5, área explorável, 13,5, área - explorável 13,5, módulo 18,2, nº de módulos 0,74, fração mínima de parcela - mento 13,5, conforme Recibo-Certificado de Cadastro relativo ao exercício de 1 976.- Proprietários: ANTONIO BORDIN e sua mulher de. NAIR DALBEN BORDIN. - Título aquisitivo; transcrição anterior nº 30.892, deste registro.- Dou fé. - Araçatuba, 13 de março de 1 978.- Eu, Ulysses do Amaral Paula (Ulysses do - Amaral Paula) Oficial, o fiz datilografar e subscrevi.

R-01-M-12.035

fls. 46

sub o número WARC16700998409

informe o processo 1002466-29-2015.8.26.0032 e código 13BE774

01. Vista parcial certidão de matrícula - dados do Avaliando

DESCRIÇÃO – CONTRUÇÃO – BENFEITORIAS - ACESSORIOS

ITEM	DESCRIÇÃO	AREA(m ²) aprox	VALOR DA CONST. EDITORA PINI	VALOR DE REPOSIÇÃO	IDADE APROX (Anos)	FATOR DEPRECIA ÇÃO (R H)	DEPRECI AÇÃO (%)	VALOR DEPRECIADO	
1	Sede - casa principal	750	R\$ 1.860,65	R\$ 1.395.487,50	35	E-54	52,10	R\$ 668.438,51	
2	Vestiaro I	40	R\$ 1.373,98	R\$ 54.959,20	20	D-32	27,50	R\$ 39.845,42	
3	Almoxerifado	55	R\$ 820,15	R\$ 45.108,25	60	D-88	84,10	R\$ 7.172,21	
4	Paioi / Deposito	180	R\$ 820,15	R\$ 147.627,00	60	D-88	84,10	R\$ 23.472,69	
5	Adega / deposito	40	R\$ 1.373,98	R\$ 54.959,20	60	D-88	84,10	R\$ 8.738,51	
6	Chales	80	R\$ 1.373,98	R\$ 109.918,40	20	D-32	27,50	R\$ 79.690,84	
7	Quiosque	30	R\$ 724,34	R\$ 21.730,20	25	H-35	80,40	R\$ 4.259,12	
8	Piscina	32	R\$ 1.373,98	R\$ 43.967,36	20	F-32	47,30	R\$ 23.170,80	
9	Vestiaro II	50	R\$ 1.373,98	R\$ 68.699,00	20	D-32	27,50	R\$ 49.806,78	
10	Salao de Festa	900	R\$ 724,34	R\$ 651.906,00	35	D-54	46,30	R\$ 350.073,52	
11	Vestiaro III	50	R\$ 1.373,98	R\$ 68.699,00	20	D-32	27,50	R\$ 49.806,78	
12	Galpao	400	R\$ 724,00	R\$ 289.600,00	15	C-22	15,60	R\$ 244.422,40	
13	Casa de colono	110	R\$ 1.373,98	R\$ 151.137,80	35	F-54	61,00	R\$ 58.943,74	
14	Baia para cavalos	120	R\$ 820,15	R\$ 98.418,00	18	F-42	53,10	R\$ 46.158,04	
15	selaria	125	R\$ 820,15	R\$ 102.518,75	60	D-88	84,10	R\$ 16.300,48	
16	Curral/cocheira	200	R\$ 820,15	R\$ 164.030,00		F-42	53,10	R\$ 76.930,07	
17	VALOR APURADO DA AREA CONSTRUIDA / BENFEITORIAS / ACESSORIOS								R\$ 1.747.229,92

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIO EM DUARTE e TIBONADELE JUSITIAO DE ESTADO DO PARANÁ, produzido com o software WARC 19700803382. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002488-09.2015.8.26.0032 e código 58AD6B65.

ROTEIRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO



02. Vista – imagem panorâmica da propriedade avaliando

Fonte Google Earth



03. Vista acesso ao avaliando



04 -Vista da identificação visual do avaliando - entrada



05. Vista acesso principal do Avaliando



06 - Vista da fachada casa Sede



07 - Vista lateral casa sede



08 - Vista lateral casa sede



09 - Vista capela incorporada na casa sede

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIO EM DUARTE em 27/05/2019 às 11:45:56, sob o número WARRC19700803382. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002288-09.2015.8.26.0032 e código 58AD6646.



10. Vista fundos casa sede



11. Vista playground



12. Vista almoxarifado



13. Vista paiol



14. Vista da adega



15. Vista chalés



16. Vista acesso chalés



17. Vista quiosque sem cobertura



18. Vista da piscina com vestiários I



19. Vista salão de festa interno



20. Vista parcial salão de festa



21. Vista salão de festa externo



22. Vista Vestiários II



23. Vista Fachada barraca / deposito

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIO EMILIANO DUARTE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, produto de acesso em 27/05/2019 às 11:45:56, sob o número WARRC197008003382 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002288-09.2015.8.26.0032 e código 58AD6646.



24. Vista Barracão / depósito

DAS BENFEITORIAS, CONSTRUÇÕES, SEMOVENTES E OUTROS... (se houver)



25. Vista Fachada casa de colono



26. Vista fundos casa de colono



27. Vista Baia para cavalos fundos



27. Vista baias para cavalos frente



28. Vistas Selaria



29. Vista curral



30. Vista curral / cocheira II



31. Vista área destina a estacionamento



32. Vista frente / fundos do avaliando

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIO EM DUARTE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, processo eletrônico nº 274/054/2019, às 11:24:56, sob o número WARRC197008003382. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002288-09.2015.8.26.0032 e código 58AD6646.



33. Vista fundos / frente avaliando



34. vista divisa área

PESQUISA MERCADOLÓGICA

01 – Agente Vendedor: Mario Moreira Junior – creci –J 28.034	
Telefone/Contato (18) 98107-7457	
Referencial 01: MM46084 – Propriedade frente	Bilac-SP
Eliezer Montenegro Magalhaes	

The screenshot shows the Marimor Imóveis website interface. At the top, there are navigation buttons: Principal, Quem Somos, Busca Avançada, Financiamento, Notícias, and Fale Conosco. Below these are contact options: a phone icon with numbers (18) 99781-1924 and (18) 98107-7457, an email icon with @, and a chat icon labeled 'Corretor (Offline)'. A green banner indicates the date: 'Bom dia! Hoje Quarta-Feira, 27 de Março de 2019'. Below the banner are buttons for 'Quero Comprar', 'Quero Alugar', and 'Quero Vender'. A search bar is visible with filters for Finalidade, Tipo, Dormitórios, and Preço. The main content area displays a listing for 'Terreno à Venda, 48000,00m²' in Bilac-SP. The listing includes a 'Vendido' badge, a large photo of the plot, and several smaller photos. Text details include: 'EXCELENTE TERRENO FRENTE PARA ELIEZER', 'Cód. Referência: MM46084', 'Perfil: Usado', 'Mobilidade: Não Mobilizado', 'Medidas: Área Total: 48000,00m² (R\$ 4/m²), Área Privativa: 48000,00m², Terreno Área Total: 48000,00m²', and 'Localização: Cidade: Bilac / SP, Bairro: Rodovia Eliezer Montenegro Magalhães'. A price box shows 'Valor de venda: R\$ 220.000,00' with a note 'valor sujeito a alteração'. There are buttons for 'Versão para impressão', 'Enviar por e-mail', 'Mais informações', 'Solicitar ligação', and 'Adicionar aos favoritos'. A social sharing section includes 'Compartilhe com seus amigos' and buttons for Facebook, Twitter, and LinkedIn. A 'Descrição' section states: 'EXCELENTE TERRENO PARA SE MONTAR UM POSTO DE COMBUSTÍVEL, RODOVIA DE GRANDE MOVIMENTAÇÃO DE VEÍCULOS, ACESSO A BIRIGUI, ARAÇATUBA, BILAC E CLEMENTINA SENTIDO PRESIDENTE PRUDENTE'. A 'Corretor responsável pelo imóvel' section features a profile picture of Mario Moreira Junior and his contact information: 'Creci: 83464', 'Telefone: (18) 98107-7457', 'Celular: (18) 99781-1924', and 'E-mail: mario_corretor@hotmail.com'.

35 - Vista do Agente vendedor

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIO EMILIANO DUARTE e transmitido para o Estado de São Paulo, produto de acesso em 27/03/2019 às 11:45:56, sob o número WAPRC19700800382. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002288-09.2015.8.26.0032 e código 58AD6866.



36 – Vista da propriedade



I 37- Vista da propriedade II

01 – VALOR DA TERRA	
A. Valor de Venda	R\$ 220.000,00
B. Construção – Benfeitorias – Acessórios	R\$ 0,00
C. Valor da Terra	R\$ 220.000,00
D. Quantidade de Alqueires	1,983
E. Valor do Alqueire (V.Venda : Quant. Alqueires)	R\$ 110.916,67
F. Valor do hectare (V. Alqueire : 2.42/São Paulo)	R\$ 45.833,33
G. Valor do m ² (Valor do ha : 10.000)	R\$ 4,58


02 – Agente Vendedor: Imobiliária Casa Branca – creci-J- 25.000	
Telefone/Contato (18) 3304-3004	
Referencial 02: Sitio próximo ao bairro São José/ Rod. Eliezer M. Magalhaes	Araçatuba-P

SP > Presidente Prudente e região > Terrenos, sítios e fazendas > Sítios e chácaras > Araçatuba > São José

Chácara

Anúncio de Empresa | Disponível em: 3 Março de 2019

R\$ 750.000



Casa Branca Imobiliária
(18) 3304-3004
Ver todos os anúncios

SILVIO EDUARDO
silvioemduarte@hotmail.com
(18) 3624-2879
Mensagens


Enviar mensagem

Como você avalia sua experiência de comprar e vender imóveis na OLX?
Comente aqui

Dicas de Segurança

- Não pague adiantado
- Desconfie de anúncios não realistas

Denunciar Compartilhar



Selecionamos para você!

Preço: R\$ 750.000

CH-0019. Chácara 50.784 m², casa com 02 salas, cozinha, 01 dormitório, 1 wc social, poço artesiano, curral, divididos em piquetes, cerca nova, terreno plano, bem localizada, e dentro da cidade. Acesso fácil, aceita permuta por imóvel de valor menor. 27/03/2019

Detalhes do imóvel

Tipo: Sítios e chácaras
Tamanho: 50784 m²

Localização

Município: Araçatuba
CEP do imóvel: 16070-070
Bairro: São José

38 – Vista do Agente vendedor



39- Vista Sede



40- Vista curral e pasto

- CASA SEDE	SIM	X	NÃO		IDADE APROXIMADA	20 Anos	
Padrão de construção	BAIXO		X		MÉDIO	ALTO	100M² existente:
Custo de reposição / Editora PINI	R\$ 1.373,98						
Fator depreciação / Ross- Heideck	E-34 36,80%					(Cruzamento cartesiano / vida útil / letra)	
Construção depreciada	R\$868,35 X 100m² = R\$86.835,54						

- CASAS COLONOS	SIM		NÃO	X	IDADE APROXIMADA	-0-	
Padrão de construção	BAIXO				MÉDIO	ALTO	M² existente:
Custo de reposição / Editora PINI	R\$0,00						
Fator depreciação / Ross Heideck	0%						
Construção depreciada							

- CONSTRUÇÕES DE APOIO	01	Curral simples com embarcador					100,00m²
	-0-	Mangueiro equipado					0m²
	-0-	Galpão de serviços ou seleiros					0m²
	-0-	Galpão de manutenção e equipamentos					0m²
	-0-	Outros					0m²
		SIM	X	NÃO		IDADE APROXIMADA	8 a 10 anos
Padrão de construção	BAIXO				MÉDIO	ALTO	0M² existente:
Custo de reposição /	R\$ 300,00						
Fator depreciação / Ross Heideck	19,10%					D-20	
Construção depreciada	R\$ 24.270,00						

02 – VALOR DA TERRA	
A. Valor de Venda	R\$ 750.000,00
B. Construção – Benfeitorias – Acessórios	R\$ 111.105,54
C. Valor da Terra	R\$ 638.894,46
D. Quantidade de Alqueires	2,0985
E. Valor do Alqueire (V.Venda : Quant. Alqueires)	R\$ 304.451,12
F. Valor do hectare (V. Alqueire : 2.42/São Paulo)	R\$ 125.806,25
G. Valor do m² (Valor do ha: 10.000)	R\$ 12,58

03 – Agente Vendedor: Imobiliária Interplan - Creci 27.916 - Carlos	
Telefone/Contato 017-3211-1212	
Referencial 03: Rural prox a Rod. Eliezer Montenegro Magalhaes – 3KM	Araçatuba-P

41 – Vista do Agente Vendedor

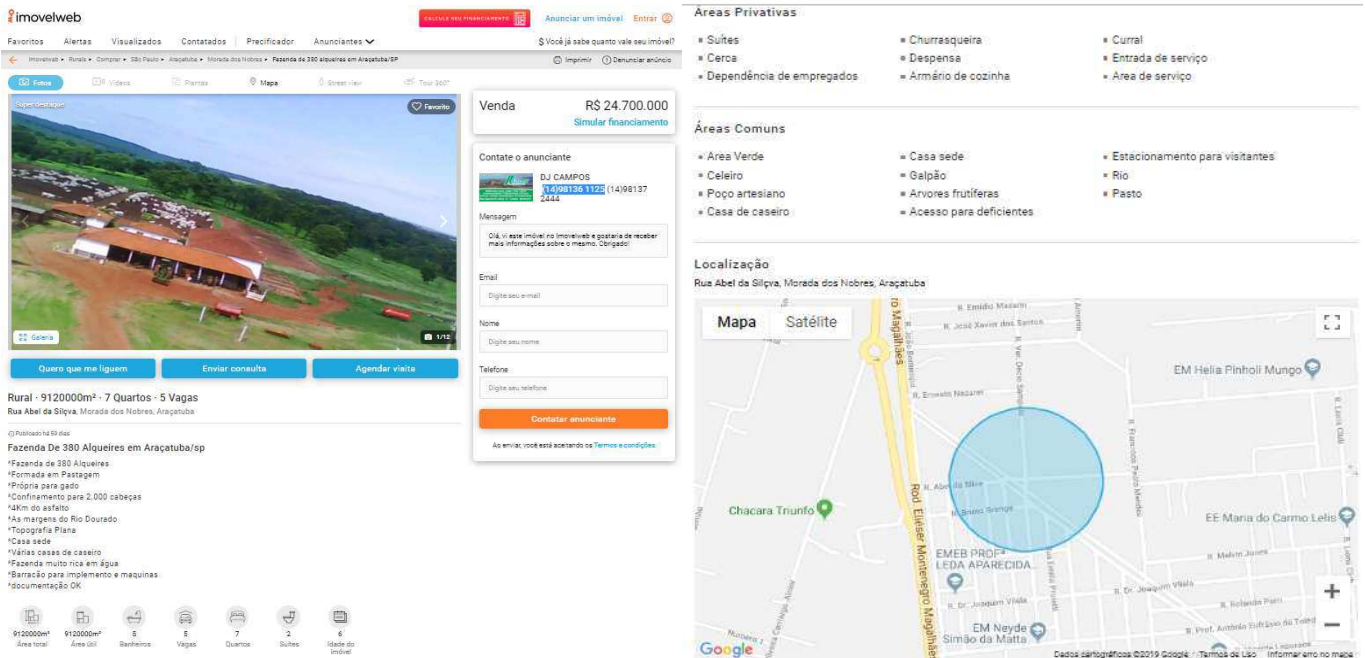


42- Vista da propriedade

43-Vista dos contatos do agente vendedor

03 – VALOR DO IMÓVEL	
A. Valor de Venda	R\$ 55.000.000,00
B. Construção – Benfeitorias – Acessórios	R\$ 0,00
C. Valor da Terra	R\$ 55.000.000,00
D. Quantidade de Alqueires	700,00
E. Valor do Alqueire (V.Venda : Quant. Alqueires)	R\$ 78.571,43
F. Valor do hectare (V. Alqueire : 2.42/São Paulo)	R\$ 32.467.53
G. Valor do m² (Valor do ha : 10.000)	R\$ 3,25

04 – Agente Vendedor: DJ Campos – Creci 160.722	
Telefone/Contato (14)98136 1125	
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-de-380-alqueires-em-aracatuba-sp-2940138449.html	
Referencial 04: Área rural prox. Rod. Eliezer Montenegro Magalhaes	Araçatuba-SP



44. Vista do Anuncio do Agente Vendedor



45. Vista da panorâmica do imóvel

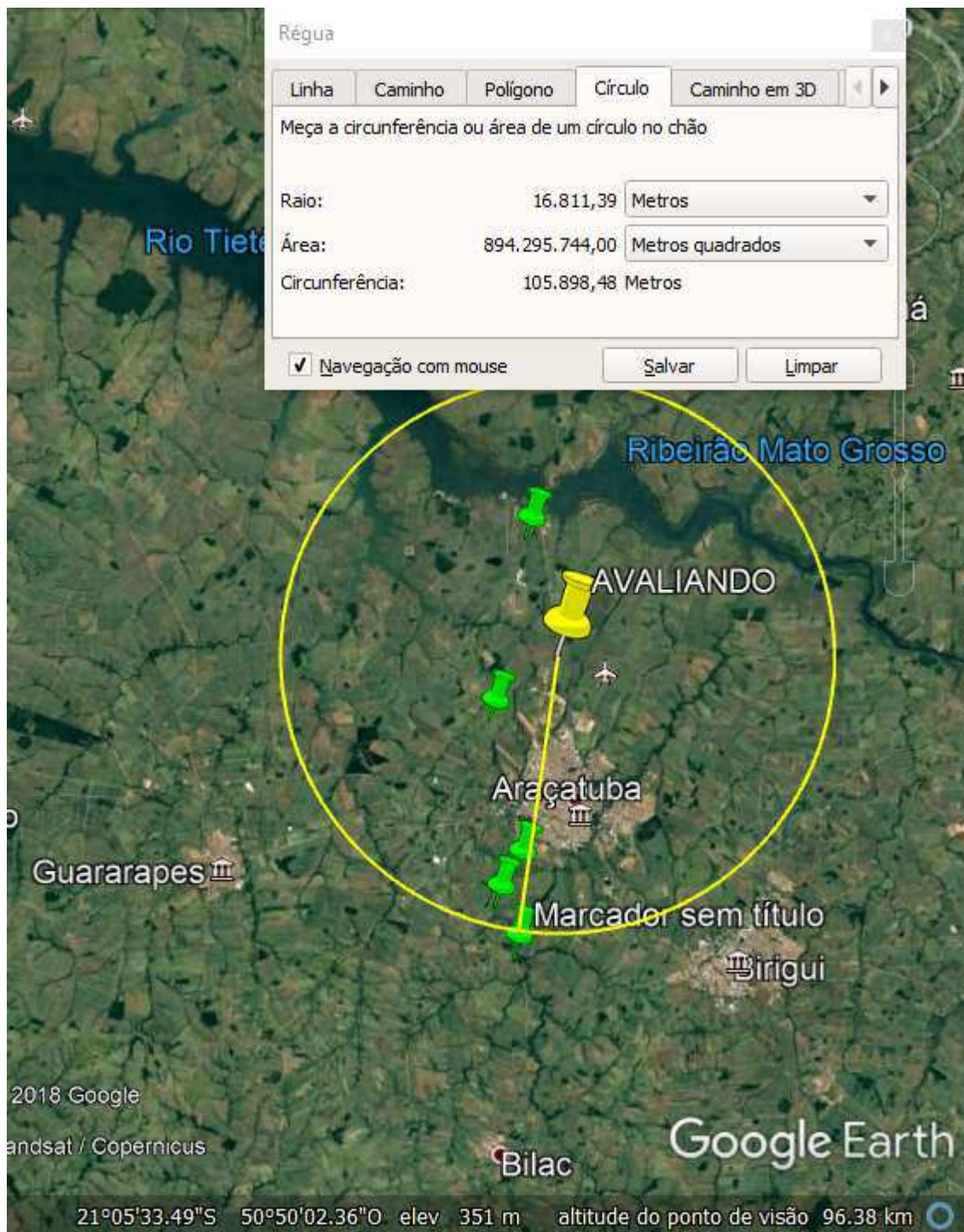


46. Vista do contato do agente vendedor

04 – VALOR DO IMÓVEL	
A. Valor de Venda	R\$ 24.700.000,00
B Construção – Benfeitorias – Acessórios	R\$ 0,00
C. Valor da Terra	R\$ 134.520,00
D. Quantidade de Alqueires	380,00
E. Valor do Alqueire (V.Venda : Quant. Alqueires)	R\$ 65.000,00
F. Valor do hectare (V. Alqueire : 2.42/São Paulo)	R\$ 26.859,50
G. Valor do m² (Valor do ha : 10.000)	R\$ 2,69

METODOLOGIA

Adotaremos neste trabalho o **método COMPARATIVO**, com a conjunção quando necessário do **método EVOLUTIVO** com aplicação direta simplificada de fatores pré-estabelecidos previsto na NBR 14.653 da ABNT e uso de Paradigma.



48 – Vista do avaliando e referenciais

Fonte: Google Earth

CONCEITO

O uso direto de fatores é passivo de ser aplicado, uma vez que receberão tratamento matemático e homogeneizados a seguir.

HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

IMÓVEL	Imóvel Paradigma (910 pontos) IP = 100 %	REPRESENTATIVA % Fórmula: pontuação IA : 910% = X %
IA =	930	102,20 %

Adotando o valor do alqueire conhecido na região como equivalente ao IP (Imóvel Paradigma) temos:

REFEENCIAL	VALOR ALQ.	VALOR MEDIO PESQUISADO:	
R01	110.916,67	ALQUEIRE:	131.099,44
R02	304.451,12	HECTARE:	54.173,32
R03	78.571,43	M ² :	5,42
R04	65.000,00		
R05	96.558,00		
TOTAL	655.497,22		

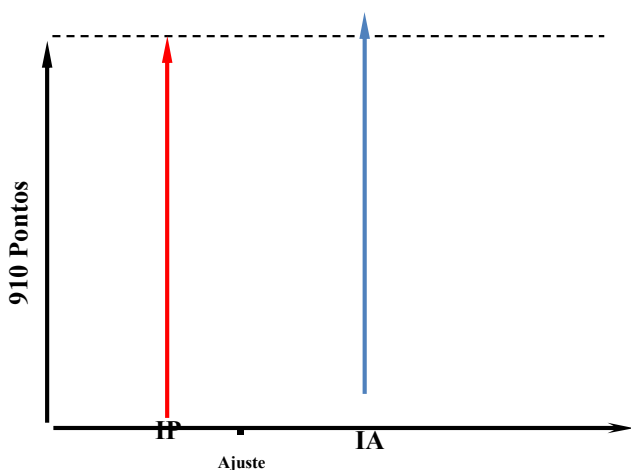
Valor medio do Alqueire	R\$ 131.099,44	-10%	=	R\$ 117.989,50
Valor do hectare (10.000 m ²) =(alq/2,42)			=	R\$ 48.755,99
Valor do m ² (hectare/10.000)			=	R\$ 4,88

Logo IA (Imovel Avaliando) correspondendo a **102,20%** (representativa do IA) quando comparada ao Imóvel Paradigma(IP) tem seu valor aproximado de m² igual a:

R\$	4,88	(valor do m ² do IP)	X	102,20%	=	R\$	4,99
Logo em hectares (valor do m ² X 10.000)					=	R\$	49.873,60
Em Alqueires (R\$/hectare X 2,42)					=	R\$	120.694,11

Portanto, se o imóvel Avaliando possui **135.200,00** m², então seu valor de terra é aproximadamente: **R\$ 674.291,07** que somado às benfeitorias e construções existentes conforme ANEXO I **R\$ 1.747.229,92**, tem seu valor global aproximado: **R\$ 2.421.520,99**

GRÁFICO DE EQUIVALÊNCIA COMPARATIVA



REPRESENTATIVIDADE		
IP	=	100,00 %
IA	=	102,20 %

Justificativa/Fundamentação: Pequena propriedade, de medidas regulares, topografia plana, próxima da cidade (não pertence a área de expansão urbana) e de frente para rodovia, facilitando o acesso a propriedade, são justificativas para o alqueire alcançar um valor maior em relação a outras propriedades rurais.

CONCLUSÃO

Foram realizadas pesquisas de mercado e vistorias ao Imóvel Avaliando em cumprimento ao que estabelece a NBR 14.653/2 da ABNT de Jun/2004, aplicando-se fatores de transposição consubstanciada segundo técnica moderna de avaliações como o CAAVI – Conceitos Avançados em Avaliações Imobiliárias, trabalhos periciais Nível I e registrada na Biblioteca Nacional/MEC.

Este trabalho se enquadra como simplificado pela NBR 14.652/1 que se louva em informações colhidas junto às mencionadas fontes de consultas, com respeitável atuação na cidade e região prevista na Lei 6.530 refletindo assim valores que efetivamente torna possível a liquidez do referido imóvel.

Diante do exposto, atribuímos ao Imóvel em questão o valor aproximado de mercado de



Araçatuba, 16 de Abril 2019

Silvio Duarte
Perito Judicial
Creci 75.519 F

CUPE

Custos Unitários PINI de Edificações (R\$/m²)

fevereiro, 2019

Uso de Edificação	São Paulo - R\$/m²			Rio de Janeiro - R\$/m²			Vitória - R\$/m²		
	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra
Habitacional									
Residencial fino (1)	2.311,33	1.397,76	913,57	2.332,96	1.346,15	986,82	2.020,66	1.298,57	722,09
Residencial médio (2)	1.860,65	1.081,64	779,01	1.869,08	1.026,86	842,22	1.602,53	987,96	614,56
Residencial popular (3)	1.373,98	794,22	579,76	1.445,69	819,99	625,70	1.233,44	777,72	455,71
Sobrado popular (11)	1.640,57	950,47	690,10	1.646,56	904,66	741,90	1.396,17	859,69	536,48
Prédio com elevador fino (4)	1.951,32	1.237,17	714,15	1.928,31	979,95	948,36	1.656,71	1.079,57	577,14
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	1.923,54	1.048,67	874,87	1.912,44	1.137,64	774,80	1.653,90	954,57	699,33
Prédio com elevador médio (10)	1.704,98	1.131,74	573,24	1.745,24	1.032,08	713,16	1.558,71	1.104,74	453,97
Prédio sem elevador médio (5)	1.684,30	1.026,80	657,50	1.726,22	1.105,69	620,53	1.515,54	995,17	520,37
Prédio sem elevador popular (6)	1.380,78	722,57	658,22	1.407,26	697,37	709,90	1.160,78	644,56	516,23
Comercial									
Prédio com elevador fino (7)	2.151,71	1.439,57	712,15	2.043,51	1.270,85	772,66	1.778,65	1.205,26	573,39
Prédio sem elevador médio (8)	2.013,51	1.173,13	840,38	2.018,93	1.108,58	910,34	1.763,65	1.093,14	670,51
Clinica Veterinária (14)	1.934,38	1.240,02	694,36	1.902,07	1.156,84	745,23	1.693,15	1.162,68	530,47
Industrial									
Galpão de uso geral médio (9)	1.640,31	1.153,70	486,61	1.635,70	1.117,63	518,06	1.450,29	1.065,48	384,80

49 – Vista Tabela Pini – piniweb – construção civil

Observações:

O cálculo mensal dos Custos Unitários PINI de Edificações promove a atualização dos orçamentos dos projetos padrão de cada tipo de obra, ou seja, mensalmente são atualizados os preços de todos os insumos que compõem o orçamento, entre materiais, mão de obra, equipamentos, Taxas de Leis Sociais e Risco do Trabalho (129,34% - para a regiões de São Paulo, Rio de Janeiro e Espírito Santo e 127,95% - para as demais regiões). Os orçamentos não consideram Taxa de BDI e os seguintes itens: projetos, cópias, orçamentos, emolumentos, movimentos de terra, fundações profundas ar-condicionado, calefação e paisagismo. Na etapa de Infraestrutura foram considerados somente os serviços referentes à execução de vigas baldrame, travamentos e blocos de apoio. Para se estimar o preço de prédios, os custos devem ser aplicados ao total de área construída, que engloba áreas privativas e comuns (garagens, hall, escadas, etc.).

Tipos de construção e padrões de acabamento são os adotados como padrão para cálculo dos Custos Unitários Pini de Edificações:

- (1) Residência térrea, área 250 m²: alvenaria de tijolos comuns; caixilhos de alumínio e vidros temperados; fachada com pintura látex acrílica sobre massa fina e silicone e sobre concreto aparente.
- (2) Residência padrão médio, área 215 m²: alvenaria de tijolos cerâmicos; vidros comuns em caixilhos de ferro e madeira com pintura; cobertura com telhas cerâmicas; fachada com pintura látex PVA sobre massa fina.
- (3) Residência térrea (63 m²), executada com: alvenaria de blocos de concreto; vidros comuns em caixilhos de ferro com pintura esmalte, pintura interna e externa com caiação sobre massa grossa desempenada; cobertura com telhas de fibrocimento;
- (4) Edifício residencial com 29 pavimentos, área 18.900 m²: estrutura de concreto; alvenaria de tijolos cerâmicos; vidros comuns em caixilhos de alumínio; piso das áreas comuns revestidos com granilite, hall social, entrada e salão de festa
- (5) Edifício residencial com 4 pavimentos, área 1.662,50 m²: estrutura de concreto; alvenaria de blocos de concreto; caixilhos de alumínio; piso das áreas comuns revestidos com granilite, entrada social com placas de mármore; fachada com pastilhas de porcelana.
- (6) Edifício residencial 4 pavimentos, área 638 m²: estrutura de concreto; alvenaria de blocos de concreto; caixilhos de ferro; pintura interna e externa com caiação sobre massa grossa desempenada; cobertura com laje impermeabilizada.
- (7) Edifício comercial 13 pavimentos, 5.800 m²: estrutura de concreto; alvenaria de tijolos cerâmicos; vidros temperados em caixilhos de alumínio; fachada com pintura látex sobre massa corrida e silicone e sobre concreto aparente; cobertura com laje impermeabilizada.
- (8) Edifício comercial com 3 pavimentos, área 1.426 m²: estrutura de concreto; alvenaria de tijolos cerâmicos; caixilhos de ferro com pintura esmalte; fachada com pintura látex acrílico sobre massa grossa desempenada e placas cerâmicas; cobertura com laje impermeabilizada.
- (9) Galpão industrial, área 1.553,50 m²: fechamento lateral em blocos de concreto e estrutura metálica com telhas de fibrocimento; piso de alta resistência e cobertura com telhas de fibrocimento.
- (10) Edifício Residencial de 19 pavimentos, área 7.373,66 m²: alvenaria de blocos de concreto, caixilhos de alumínio, fachada com argamassa, pintura látex e textura e laje com cobertura de telha em fibrocimento.
- (11) Sobrado padrão popular, área 79,40m²: alvenaria de blocos de concreto, janelas de alumínio e portas de madeira, revestimento de azulejo (áreas molháveis) e argamassa e pintura látex (áreas secas), cobertura com estrutura de madeira e telha cerâmica.
- (12) Prédio com elevador, área 13.478,64 m²: estrutura de concreto; alvenaria de blocos de concreto, janelas de alumínio e portas de madeira, fachada revestida com placas cerâmicas, cobertura da laje com telha de fibrocimento.

(*) Custos calculados com base nos preços de insumos básicos pesquisados na região e demais insumos na capital representativa mais próxima.

Fonte: PINI

Fonte: <http://tcpoweb.pini.com.br/home/home.aspx>

Tabela de Ross-Heidecke – Para Depreciação de Imóveis

CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO		CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO				
A	Novo		E	Reparos simples				
B	Entre novo e regular		F	Entre reparos simples e importantes				
C	Regular		G	Reparos importantes				
D	Entre regular e reparos simples		H	Entre reparos importantes e s/ valor				
IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2,00	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4,00	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6,00	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8,00	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10,00	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12,00	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14,00	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16,00	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18,00	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20,00	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22,00	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24,00	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26,00	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28,00	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30,00	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32,00	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34,00	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36,00	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38,00	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40,00	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42,00	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44,00	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46,00	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48,00	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50,00	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52,00	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54,00	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56,00	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58,00	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60,00	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62,00	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64,00	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66,00	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68,00	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70,00	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72,00	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74,00	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76,00	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78,00	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	79,60	85,50	92,40
80,00	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82,00	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84,00	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86,00	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88,00	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90,00	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92,00	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94,00	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96,00	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98,00	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100,00	100,00	100,00	100,0	100,00	100,00	100,0	100,0	100,0

50 – Vista Tabela de depreciação da construção civil

