

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

PROCESSO 1001955-34.2018.8.26.0288



Hayumi Célia Sales Ramos
Engenheira Civil, Perita Judicial e Avaliadora
CREA/SP 5070809526



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2º VARA CÍVEL DA
COMARCA DE ITUVERAVA ESTADO DE SÃO PAULO

Carta Precatória nº 1001955-34.2018.8.26.0288

Requerente: Jamil Miguel

Requerido: José Antônio Martins

1. **Profa. Hayumi Célia Sales Ramos**, brasileira, Engenheira Civil regularmente inscrita no CREA/SP sob o nº 5070809526, nomeada nos autos em epígrafe às fls. 213, vem respeitosamente perante Vossa Excelência apresentar a Avaliação do Imóvel Rural.

INTRODUÇÃO

Trata-se da avaliação de um imóvel agropastoril objeto da matrícula 3.746, com área de 108,9352 ha e perímetro de 5.148,20 metros. A vistoria foi realizada no dia 07 de novembro de 2022, analisada de acordo com os documentos anexados em processo. O desenvolvimento do trabalho contou com os procedimentos técnicos necessários e exigidos pela normativa e regulamentação aplicável aos trabalhos de perícias e avaliações de engenharia, bem como os preceitos estabelecidos pela legislação brasileira, normas internacionais, federais, estaduais e municipais que tratam sobre o exercício profissional da engenharia civil e sua prática.

Este trabalho foi realizado com a participação do Assistente Técnico David de Almeida Pereira, engenheiro agrônomo, auxiliando nos levantamentos de dados topográficos e demais dados pertinentes para a elaboração de um Laudo de Avaliação do imóvel de matrícula nº 3.746.

OBJETIVO E FINALIDADE

O objetivo do Laudo de Avaliação é a identificação do valor de mercado do terreno e das suas respectivas benfeitorias considerando os fatores necessários,

avaliando e ponderando o seu valor com base em pesquisas do mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliando, apresentando ao final a conclusão dos valores após homogeneização dos dados coletados e apuração do seu valor.

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel localiza-se no município de Ituverava, estado de São Paulo. A população total estimada é de 42.259 habitantes (IBGE, 2021). O município é formado pela sede, pelos distritos de Capivari da Mata e São Benedito da Cachoeirinha e Aparecida do Salto. Tem como municípios vizinhos: Buritizal, Guará e Aramina. Ituverava se situa a 28 km ao Norte-Leste de São Joaquim da Barra a maior cidade nos arredores.

O clima da região foi classificado, segundo o Open edition, em clima tropical (Aw - Classificação de Köppen). Neste sistema, o município de Ituverava comporta o clima tropical megatérmico (tropical úmido) com temperatura média do mês mais frio acima de 18 °C, denominado clima de savanas, com inverno seco e chuvas máximas de verão.

A maior parte de seu solo é formada por terra roxa e arenosa, originado da decomposição de basalto vulcânico, o que torna Ituverava um lugar excelente para a agricultura, especialmente para o cultivo de grãos, cana-de-açúcar, algodão, entre outras culturas.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliando constitui-se de uma área agropastoril, situada no município de Ituverava, denominado Sítio do Pica-Pau Amarelo, todo fechado por cercas de arame e por Córrego. Esta, localizada pela seguinte coordenada da casa: 20°17'19.36"S, 47°56'6.33"; com área de 109,3455 há e perímetro de 5.148,20 metros, contendo uma casa-sede, construída de tijolos e coberta de telhas francesas, rebocada, piso assoalhado e parte cimentado, com onze cômodos, uma varanda na parte da cozinha, de esteio e coberta de telhas francesas, piso ladrilhado, para tanque e forno, com água encanada, um prédio para depósito de cereais, construído de tijolos e coberto de telhas francesas, piso cimentado e concretado, medindo 8,60m x 16,60m, totalizando 142,76 m². Está distante do Município de Ituverava cerca de 17,20 km. A figura 01 apresenta imagem de satélite com demarcação do imóvel de acordo com a área retificada apresentada na matrícula 3.746, esta constando no Sistema Ambiental Paulista; CAR - Cadastro Ambiental Rural - SIGAM.

A matrícula é composta por 31,50 hectares de área produtiva, uma área de 48,23 de área mista, e 29,2052 hectares de APP (área de preservação permanente).



Figura 1 - Imagem de satélite com demarcação e ponto de localização do local. (Fonte: Google Maps, 2023)



Figura 2 - Imagem de satélite com demarcação levantada pelo SIGEF. (Fonte: Google Maps, 2023)

ACESSO AO LOCAL

Considerando as regiões geográficas intermediárias, o imóvel localiza-se a 18,30 km do Município de Ituverava, a 8,20 km do Pedágio Municipal e Pesqueiro Vidinha + ou -, a 18,30 km do distrito de São Benedito da Cachoeirinha, a 28,50 km do município de Guará, a 23,60 km do distrito de Aparecida do Salto, a 16,90 km do município de Miguelópolis, a 50,20 km do município de Guaíra, a 74,80 km do município de Franca, dentre outras cidades.

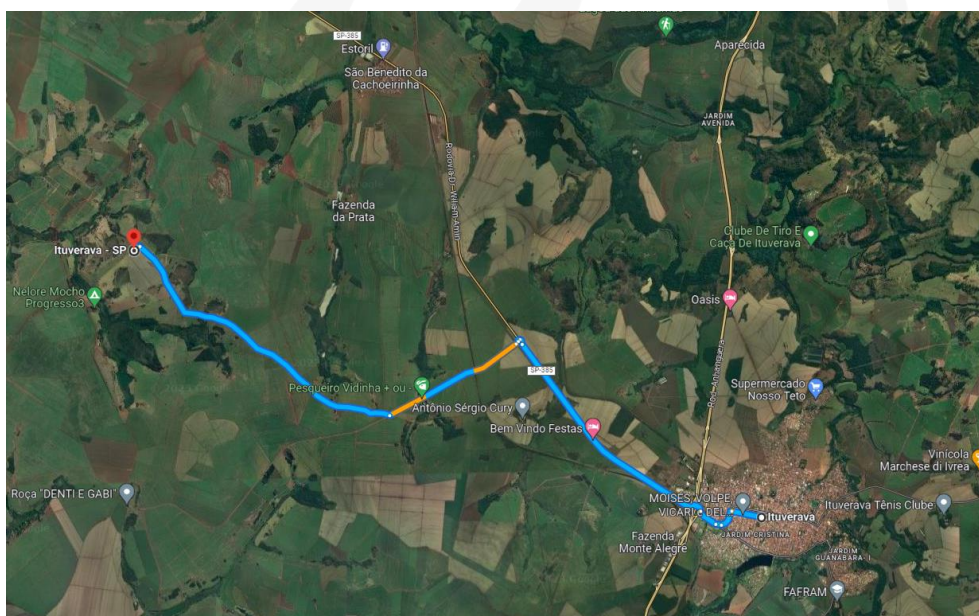


Figura 3 - Croqui de acesso à Ituverava. (Fonte: Google Maps, 2023)

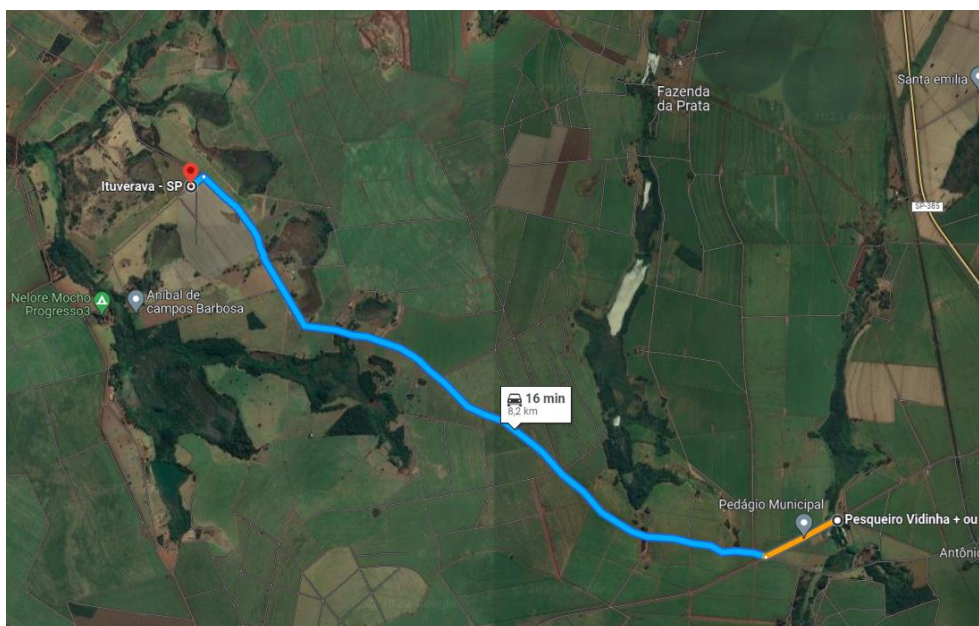


Figura 4 - Croqui de acesso à Pesqueiro Vidinha + ou - e Pedágio Municipal. (Fonte: Google Maps, 2023)

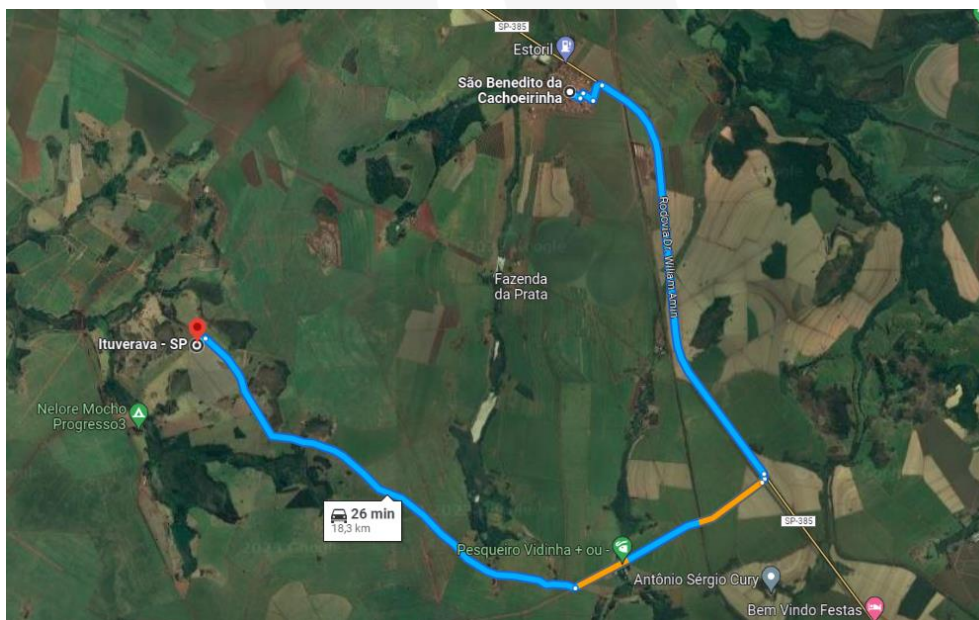


Figura 5 - Croqui de acesso à São Benedito da Cachoeirinha. (Fonte: Google Maps, 2023)

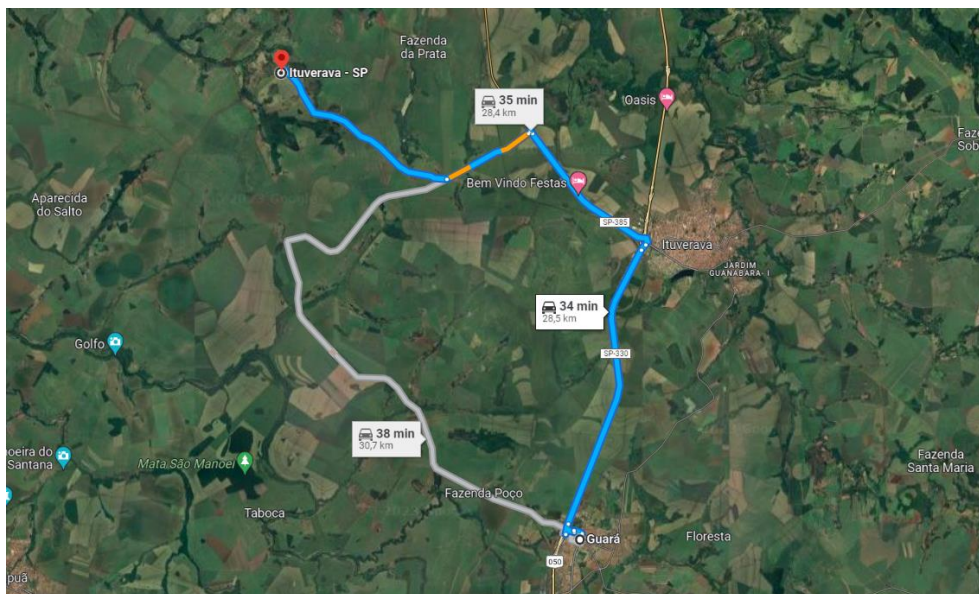


Figura 6 - Croqui de acesso à Guará. (Fonte: Google Maps, 2023)

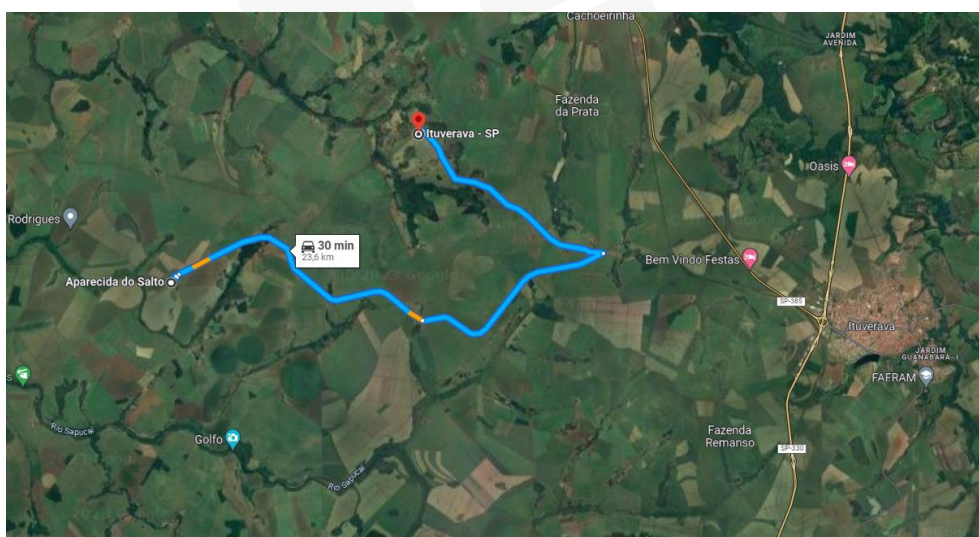


Figura 7 - Croqui de acesso à Aparecida do Salto. (Fonte: Google Maps, 2023)

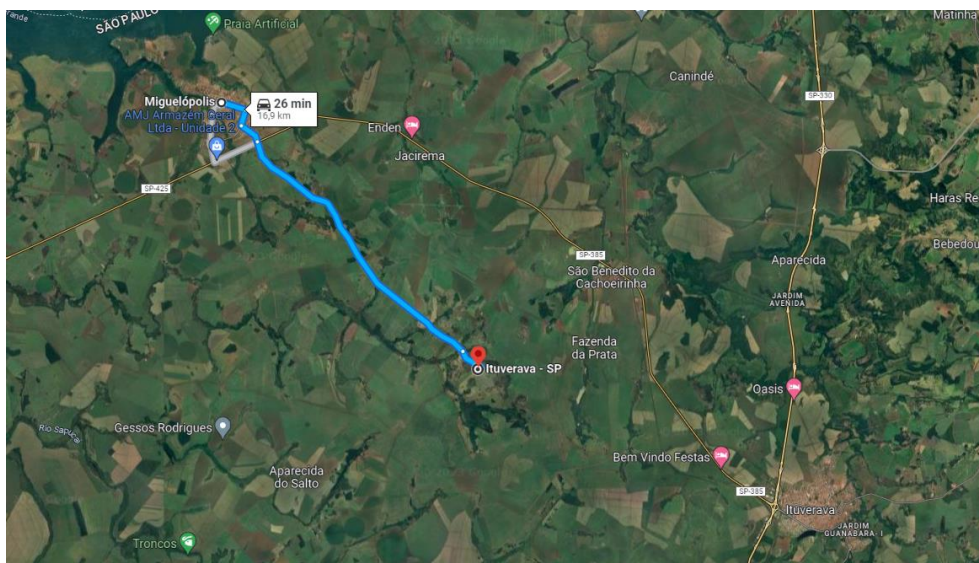


Figura 8 - Croqui de acesso à Miguelópolis. (Fonte: Google Maps, 2023)

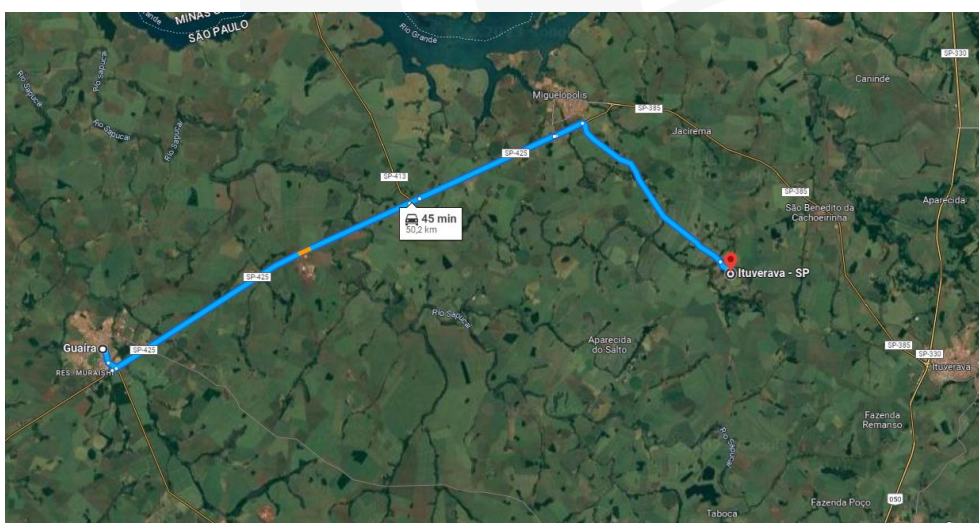


Figura 9 - Croqui de acesso à Guaiara. (Fonte: Google Maps, 2023)

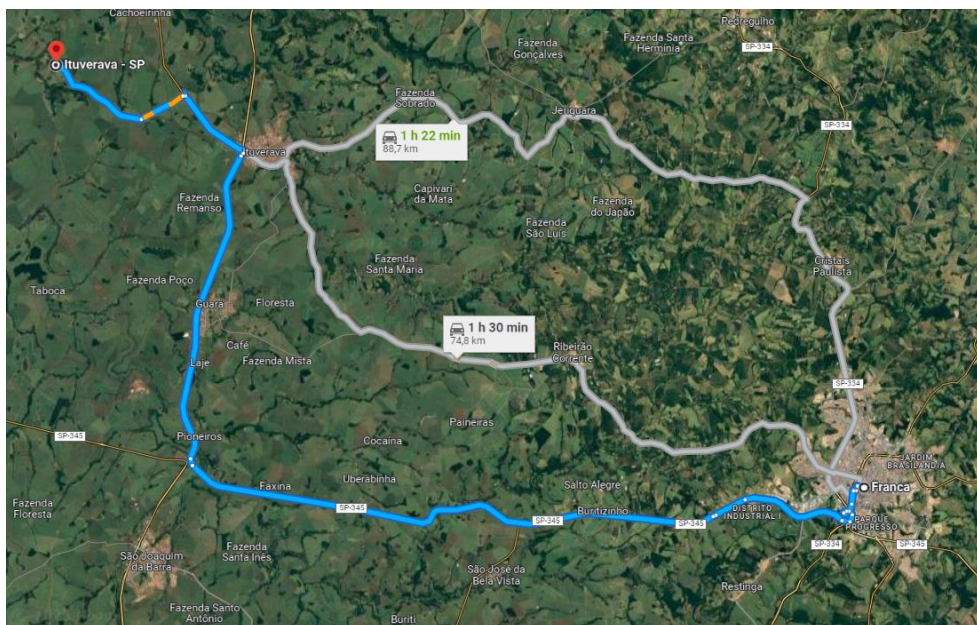


Figura 10 - Croqui de acesso à Franca. (Fonte: Google Maps, 2023)

NORMAS

Para elaboração do presente utilizou-se como referência as normas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas: NBR – 14653-1 – Avaliação de Bens – parte 1 – Procedimento Gerais; NBR – 14653-3 – Avaliação de Bens – parte 2 – Imóveis Rurais.

DOCUMENTAÇÕES

A documentação utilizada foi extraída do processo e, levantada junto ao Sistema de Gestão Fundiária – SIGEF, sendo este, uma ferramenta eletrônica desenvolvida pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) e pelo Ministério do Desenvolvimento Agrário (MDA) para subsidiar a governança fundiária do território nacional. Os quais são suficientes para determinação da sua situação, localização e regularidade registral, necessários para elaboração do presente trabalho.

VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 07/11/2022 às 14h com a presença do advogado Dr. José Antônio Martos, advogado requerente. Sendo assim não foi possível adentrar em todas as áreas do imóvel, impossibilitando uma vistoria mais completa do local.

METODOLOGIA

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Define o valor por meio de comparações com dados assemelhados de mercado, quanto às características intrínsecas. Características e atributos, dados pesquisados que exercem influência na formação do valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os graus de fundamentação definidos na norma.

A apuração do real Valor de Mercado do imóvel avaliando, exige inicialmente a elaboração de pesquisas de ocorrências de mercado imobiliário local e região do entorno, relativos a ofertas reais de compor a amostra do mercado, foram desenvolvidos diversos contatos junto à imobiliárias, administradoras de imóveis, corretores autônomos e anúncios em internet, desprezando-se informações incompletas e/ou inconsistentes.

i.FATORES ANALISADOS

Para a presente pesquisa foram seguidos os ditames recomendados pela NORMA NBR 14653-3 - NORMA PARA AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS RURAIS, da Associação Brasileira de Normas Técnicas, ABNT, utilizando-se o Método Comparativo Direto.

a) Fator de fonte (oferta) - Fof: Obtido por meio de um desconto de 10% (Fator = 0,90) para compensar a elasticidade natural das ofertas.

b) Fator Área - (Fa): Variável dimensional, representativa em relação entre a área da referência e a do imóvel avaliando, obedecendo ao seguinte cálculo:

Fa1 = (área amostra / área avaliando) ^{1/4} - quando < 30%

$Fa2 = (\text{área amostra} / \text{área avaliando})^{1/8}$ - quando $> 30\%$

c) Fator de Localização (transposição) / Logística - Floc : Correção para áreas com localizações distantes ou privilegiadas.

d) Fator de Topografia - Ftop: Correção para áreas com relevos, topografias diferentes, áreas acidentadas.

e) Fator de Culturas - Fcul: Correção para áreas com plantações, culturas diferentes e app.

f) Fator de benfeitorias - Fben: Obtido como estimativa para correção das benfeitorias existentes.

ii. CLASSIFICAÇÕES DE CAPACIDADE DE USO DA TERRA

Utiliza-se as consoantes do trabalho do Eng^o Mendes Sobrinho, precursor da Engenharia de Avaliações no âmbito rural e tabela de capacidade de uso da terra, onde o imóvel avaliando se enquadra nas seguintes classes:

Para Terras Cultiváveis:

Classe I: Terras cultiváveis aparentemente sem problemas especiais de conservação.

Classe II: Terras cultiváveis com problemas simples de conservação.

Classe III: Terras cultiváveis com problemas complexos de conservação.

Classe IV: Terras cultiváveis apenas ocasionalmente ou em extensão limitada com sérios problemas de conservação.

MEMORIAL DE CÁLCULO

ELEMESTOS AMOSTRAIS

Na pesquisa realizada no mercado imobiliário local, foram obtidas 5 (cinco) amostras, nas quais todas foram aproveitadas no cálculo realizado.

AMOSTRAS

ELEMENTO 1			
Objeto	Imóvel Rural	Cidade	Ituverava
Contato:	Corretor Fabiano	Tel:	(016) 99998-2754
Área (hectares):	31,45		
Preço do Imóvel (R\$):	R\$ 3.055.000,00	Data de referência:	mai-23
Preço por ha (R\$):	R\$ 97.138,31		
Oferta/Venda (Fof)	Venda	Topografia (Ftop)	Plana
Área (Fa)	> 30% - aplica-se Fa2	Cultura (Fcul)	Produtiva, mista, APP
Localização/Logística (Floc)	Favorável	Benfeitoria (Fben)	Casa-sede

Amostra 2			
Objeto	Imóvel Rural	Cidade	Ituverava
Contato:	Marcia Imobiliária	Tel:	(016) 3729-5223
Área (hectares):	12,1	Cód. Site: 20851	
Preço do Imóvel (R\$):	R\$ 1.300.000,00	Data de referência:	jun-23
Preço por ha (R\$):	R\$ 107.438,02		
Oferta/Venda (Fof)	Venda	Topografia (Ftop)	Plana, mista
Área (Fa)	> 30% - aplica-se Fa2	Cultura (Fcul)	Produtiva, mista, pastagem, APP
Localização/Logística (Floc)	Favorável	Benfeitoria (Fben)	Casa-sede, curral e poço artesiano

Amostra 3			
Objeto	Imóvel Rural	Cidade	Uberaba/MG
Contato:	Marcia Imobiliária	Tel:	(016) 3729-5223
Área (hectares):	30,25	Cód. Site:	27867
Preço do Imóvel (R\$):	R\$ 4.200.000,00	Data de referência:	jun-23
Preço por ha (R\$):	R\$ 138.842,98		
Oferta/Venda (Fof)	Venda	Topografia (Ftop)	Plana, mista
Área (Fa)	> 30% - aplica-se Fa2	Cultura (Fcul)	Produtiva, mista, pastagem, APP
Localização/Logística (Floc)	Favorável	Benfeitoria (Fben)	Casa e curral

Amostra 4			
Objeto	Imóvel Rural	Cidade	Ituverava
Contato:	Corretor Fabiano	Tel:	(016) 99998-2754
Área (hectares):	16,63		
Preço do Imóvel (R\$):	R\$ 1.500.000,00	Data de referência:	mai-23
Preço por ha (R\$):	R\$ 90.198,44		
Oferta/Venda (Fof)	Venda	Topografia (Ftop)	Plana
Área (Fa)	> 30% - aplica-se Fa2	Cultura (Fcul)	Produtiva, mista, APP
Localização/Logística (Floc)	Favorável	Benfeitoria (Fben)	Casa-sede

Amostra 5			
Objeto	Imóvel Rural	Cidade	Ituverava
Contato:	Imovel Web	Tel:	-
Área (hectares):	11,13	Cód. Site:	2981085733
Preço do Imóvel (R\$):	R\$ 1.500.000,00	Data de referência:	mai-23
Preço por ha (R\$):	R\$ 134.770,89		
Oferta/Venda (Fof)	Venda	Topografia (Ftop)	Plana
Área (Fa)	> 30% - aplica-se Fa2	Cultura (Fcul)	Produtiva, mista, APP
Localização/Logística (Floc)	Favorável	Benfeitoria (Fben)	Isento

APLICAÇÃO DO MÉTODO EMPREGADO

HOMOGENEIZAÇÃO

Com base no método Comparativo Direto de Dados de Mercado, será realizado a homogeneização dos elementos amostrais e aplicados os fatores apresentados no valores finais de cada elemento em R\$/hectare.

	1	2	3	4	5
Fator Oferta	1,00	0,90	0,90	1,00	0,87
Fator Área	0,86	0,76	0,85	0,79	0,75
Fator Local	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Fator Topografia	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Fator Cultura	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Fator Benfeitoria	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
R\$/ha (homogeneizado)	R\$83.160,11	R\$70.887,60	R\$104.409,92	R\$71.310,88	R\$111.753,82

Os valores homogeneizados são saneados pelo Critério Excludente de Chauvenet: valor determinado o valor máximo encontrado pela razão entre o máximo desvio aceitável e o desvio padrão; Limite inferior e superior: mais ou menos 30 % (trinta por cento); Teoria estatística das pequenas amostras ($n < 30$); Grau de confiança de 80%: valor percentual para a distribuição "t" (tabela Student); Campo de arbítrio: mais ou menos 15% (quinze por cento) - o engenheiro pode utilizá-lo desde que fundamente por características relevantes ao avaliando.

O valor final do imóvel pode ser arredondado com variação máxima de 1% (um por cento) de acordo com a norma.

APLICAÇÃO DOS COEFICIENTES

Conforme previsto em norma, os fatores devem ser aplicados em fórmula em somatório (desconsiderando o fator oferta), da seguinte maneira:

$$V_u = V_0 * \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\}$$

DESVIO PADRÃO

O desvio padrão é uma medida que expressa o grau de dispersão de um conjunto de dados. Ou seja, o desvio padrão indica o quanto um conjunto de dados é uniforme. Quanto mais próximo de 0 for o desvio padrão, mais homogêneo são os dados.

$$DP = \frac{\sum_{i=0}^n (x_i - M_a)^2}{n}$$

Onde:

Σ = Somatório;

X_i = Valor na posição i no conjunto de dados;

M_A = Média aritmética dos dados;

N = Quantidade de dados

SANEAMENTO DOS DADOS HOMOGENEIZADOS

Após os devidos cálculos dos valores unitários homogeneizados, calcula-se a média dos mesmos. A partir da média, adota-se um intervalo dos elementos homogêneos em um limite de mais ou menos 30% (trinta por cento) do valor médio. Após a confirmação da média dentro dos limites, adota-se a média como o valor unitário de mercado para a respectiva coleta de elementos amostrais. Além da média, é necessário analisar se os elementos homogeneizados se encontram dentro do critério de mais ou menos 30% (trinta por cento).

Elemento Crítico Inferior > Limite Inferior (ATENDE)

Elemento Crítico Superior < Limite Superior (ATENDE)

Na sequência do saneamento, realiza-se a verificação pelo Critério Excludente de Chauvenet, onde determina o valor máximo encontrado pela razão entre o máximo desvio aceitável e o desvio padrão.

Tabela 1 – Critério de Chauvenet para rejeição de valor medido.

Número de leituras, n	Razão entre o máximo desvio aceitável e o desvio padrão, d_{max} / σ
3	1,38
4	1,54
5	1,65
6	1,73
7	1,80
10	1,96
15	2,13
25	2,33
50	2,57
100	2,81
300	3,14
500	3,29
1000	3,48

Figura 11 - Critério de Chauvenet

Na coleta de dados em questão, para atender o Critério Excludente de Chauvenet, para 5 amostras o valor crítico é de 1,65. Assim, calcula-se essa verificação pelas seguintes fórmulas.

Elemento Crítico Inferior

$$D_{5/5} = \frac{(X_{MÉD} - \text{Elemento Crítico Inferior})}{\text{Desvio Padrão}}$$

Elemento Crítico Superior

$$D_{5/5} = \frac{(\text{Elemento Crítico Superior} - X_{MÉD})}{\text{Desvio Padrão}}$$

Ao lançar os dados nas fórmulas, os valores precisam ser menores que o valor crítico de 1,65.

INTERVALO DE CONFIANÇA

Para o intervalo de confiança, utilizamos a Teoria Estatística das Pequenas Amostras ($n < 30$), onde neste caso $n = 5$, o grau de liberdade considera-se $n - 1 = 4$ e o grau de confiança de 80%. Em seguida, analisa-se a tabela de Student de acordo com os dados adotados.

Para o conjunto de elementos em questão, temos $t_c = 1,533$.

<i>Unicaudal</i>	75%	80%	85%	90%	95%	97,5%	99%	99,5%	99,75%	99,9%	99,95%
<i>Bicaudal</i>	50%	60%	70%	80%	90%	95%	98%	99%	99,5%	99,8%	99,9%
1	1,000	1,376	1,963	3,078	6,314	12,71	31,82	63,66	127,3	318,3	636,6
2	0,816	1,061	1,386	1,886	2,920	4,303	6,965	9,925	14,09	22,33	31,60
3	0,765	0,978	1,250	1,638	2,353	3,182	4,541	5,841	7,453	10,21	12,92
4	0,741	0,941	1,190	1,533	2,132	2,776	3,747	4,604	5,598	7,173	8,610
5	0,727	0,920	1,156	1,476	2,015	2,571	3,365	4,032	4,773	5,893	6,869
6	0,718	0,906	1,134	1,440	1,943	2,447	3,143	3,707	4,317	5,208	5,959
7	0,711	0,896	1,119	1,415	1,895	2,365	2,998	3,499	4,029	4,785	5,408
8	0,706	0,889	1,108	1,397	1,860	2,306	2,896	3,355	3,833	4,501	5,041
9	0,703	0,883	1,100	1,383	1,833	2,262	2,821	3,250	3,690	4,297	4,781
10	0,700	0,879	1,093	1,372	1,812	2,228	2,764	3,169	3,581	4,144	4,587

Figura 12 - Intervalo de Confiança

Assim, aplicando-se à fórmula, tem-se que:

$$X_{máx,mín} = X_{médio} \pm t_c * \left[\frac{\delta}{(n - 1)^{0,5}} \right]$$

Onde:

$X_{máx}$ = Valor máximo/ m^2

$X_{mín}$ = valor mínimo/ m^2

$X_{méd}$ = Valor médio/ m^2

T_c = Coeficiente de Student

δ = Desvio padrão calculado

n = número de dados da amostra

CAMPO DE ARBÍTRIO

“O campo de arbítrio é o intervalo com amplitude de até 15 para mais e para menos, em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação (por exemplo, a média) O engenheiro de avaliações pode utilizar o campo de arbítrio da avaliação, desde que devidamente fundamentado pela existência de características relevantes do avaliando, não contempladas no tratamento dos elementos amostrais..” (Norma para avaliação de imóveis urbanos IBAPE/SP 2011).

VALOR FINAL DO IMÓVEL

De acordo com a ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas: NBR - 14653-1 - Avaliação de Bens - parte 1 - Procedimento Gerais é permitido arredondamento do valor final, desde que não varie mais de 1% do valor estimado.

HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES

ELEMENTO CRÍTICO INFERIOR	>	LIMITE INFERIOR
R\$ 70.887,60	>	R\$ 61.813,13
ELEMENTO CRÍTICO SUPERIOR	<	LIMITE SUPERIOR
R\$ 111.753,82	<	R\$ 114.795,81

VERIFICAÇÃO DO CRITÉRIO EXCLUDENTE DE CHAUVENET			
ELEMENTO CRÍTICO INFERIOR		VALOR CRÍTICO	
0,92	<	1,65	OK
ELEMENTO CRÍTICO SUPERIOR		VALOR CRÍTICO	
1,24	<	1,65	OK

LIMITES DE CONFIANÇA PARA 5 ELEMENTOS	
GRAU DE CONFIANÇA 80% - TC:1,476	
X_{mín}	R\$ 75.351,52
X_{máx}	R\$ 101.257,41

CÁLCULO DOS LIMITES DE AMPLITUDE	
AMPLITUDE TOTAL (%) =	29,34 > 30%

De acordo com as análises realizadas o valor do imóvel foi de R\$9.619.464,76.

$$R\$ 88.304,47 * 108,9352 \text{ hectares} = R\$ 9.619.464,76$$

De acordo com a norma, é permitido o arredondamento de + ou - 1% do valor final.

Resultando em um valor final de **R\$ 9.600.000.**

PARTE IDEAL

Considerando que a penhora recaiu sobre 8/14 avos do imóvel matriculado sob nº 3.746 no Cartório de Registro de Imóveis de Ituverava/SP, conforme termo de penhora apresentado nos autos em epígrafe às fls. 65, que permanece em condomínio existente entre o executado e os demais condôminos.

Assim, considerando o fator de aproximação utilizado, o valor da avaliação da quota parte do executado é de:

$$\frac{R\$ 88.304,47 * 108,9352 \text{ ha}}{14} * 8 = R\$ 5.496.837,01$$

De acordo com a norma, é permitido o arredondamento de + ou - 1% do valor final.

Parte ideal: **R\$ 5.500.000,00**

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Com base na NBR 14.653-2 item 9.2.2 "Grau de Fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores", enquadramos este trabalho como GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II e GRAU DE PRECISÃO III.

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 (a)

(a) No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Figura 13 - Grau de Fundamentação

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Figura 14 - Grau de Fundamentação

Tabela 5 – Grau de precisão no caso de utilização de modelos de tratamento por fatores

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

Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

Figura 15 - Grau de Precisão

PRINCÍPIOS E VALIDADE DO LAUDO

O laudo segue os postulados do Código de Profissional, Leis e Regulamentos do CREA e CONFEA. A avaliadora não possui nenhum interesse direto ou indireto pelo bem envolvido na avaliação, tampouco relacionados ao contratante. A validade do presente está atrelada às informações condições avaliadas na data da avaliação, não sendo aplicado e válido para condições que ocorrerem posteriormente, seja em relação a fatos materiais quanto ao bem avaliado ou a aspectos mercadológicos de âmbito local ou nacional, sejam eles relativos à evolução ou involução de valores imobiliários. A validade dos dados no presente trabalho está estritamente vinculada a apresentação do inteiro teor do documento.

Sem mais para o momento, ficamos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos.

Ituverava/SP, 13 de dezembro de 2023.



HAYUMI CÉLIA SALES RAMOS
REGISTRO NACIONAL 2619898536
CREA-SP 5070809526

DAVID DE ALMEIDA PEREIRA
REGISTRO NACIONAL 2614994405
CREA-SP 5069684088

ANEXO A QUESITOS

QUESITOS

→ Resposta aos quesitos apresentados nos autos em epígrafe às **fls. 170, 171.**

1) *Queira o Senhor Perito Judicial descrever pormenorizadamente o imóvel penhorado, levando-se em conta o estado atual do bem.*

Considerando a avaliação do imóvel apresentado, não se aplica este quesito, pois o imóvel de matrícula 2.315 foi desconsiderado na presente avaliação.

2) *Informe o Senhor Perito Judicial como se encontram as instalações elétricas e hidráulicas do imóvel?*

Considerando a avaliação do imóvel apresentado, não se aplica este quesito, pois o imóvel de matrícula 2.315 foi desconsiderado na presente avaliação.

3) *Queira o Senhor Perito Judicial informar se a localização do imóvel pode ser considerada, comercialmente falando, como valorizada.*

Considerando a avaliação do imóvel apresentado, não se aplica este quesito, pois o imóvel de matrícula 2.315 foi desconsiderado na presente avaliação.

4) *Informe o Senhor Perito Judicial qual tipo de Zona pode ser classificada a região onde encontra-se o imóvel, especialmente se a predominância na vizinhança é de imóveis residenciais ou comerciais.*

Considerando a avaliação do imóvel apresentado, não se aplica este quesito, pois o imóvel de matrícula 2.315 foi desconsiderado na presente avaliação.

5) *Indique o Senhor Perito qual o valor de mercado do imóvel para venda, locação, alienação e outros fins.*

Para o imóvel avaliado (matrícula 3.746), o seu valor de mercado é de R\$9.600.000,00.

6) *Queira o Senhor Perito informar se o imóvel pode ser considerado de alto padrão?*

Considerando a avaliação do imóvel apresentado, não se aplica este quesito, pois o imóvel de matrícula 2.315 foi desconsiderado na presente avaliação.

7) *Informe o Senhor Perito Judicial, se o imóvel possui danos estruturais. Caso positivo, descrevê-los.*

Considerando a avaliação do imóvel apresentado, não se aplica este quesito, pois o imóvel de matrícula 2.315 foi desconsiderado na presente avaliação.



ANEXO B

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

IMÓVEL AVALIANDO

IMÓVEL AVALIANDO



Figura 16 - Imóvel Avaliando



Figura 17 - Imóvel Avaliando



Figura 18 - Imóvel Avaliando



Figura 19 - Imóvel Avaliando



Figura 20 - Imóvel Avaliando



Figura 21 - Imóvel Avaliando



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
28027230231086565

Equipe-vinculada à 28027230231076886

1. Responsável Técnico

DAVID DE ALMEIDA PEREIRA

Título Profissional: **Engenheiro Agrônomo, Engenheiro de Segurança do Trabalho**

RNP: **2614994405**

Empresa Contratada:

Registro: **5069684088-SP**

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: **PARTES INTEGRANTES DO PROCESSO**

Endereço: **Rua ANHANGUERA**

Nº: **778**

Complemento:

Bairro:

Cidade: **Ituverava**

UF: **SP**

CEP: **14500-000**

Processo Judicial: **1001955-34.2018.8.26.0288** Data de Nomeação: **02/06/2022**

Vinculada à Art nº:

Valor: R\$ **5.000,00**

Tipo de Contratante: **Processo Judicial**

Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Estrada Municipal DA PRATA**

Nº:

Complemento:

Bairro:

Cidade: **Ituverava**

UF: **SP**

CEP: **14500-000**

Data de Início: **01/07/2023**

Previsão de Término: **31/07/2023**

Coordenadas Geográficas: **-20.289032;-47.935320**

Finalidade: **Judicial**

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

Quantidade

Unidade

Assistência

1

Avaliação

de imóveis

108,93520

hectare

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

Assistência junto à Perita designada, visando auxílio nos levantamentos de dados topográficos e demais dados pertinentes para a elaboração de um Laudo de Avaliação de um imóvel de matrícula nº 3.746.

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Entidade de Classe

ASSOCIAÇÃO DOS ENGENHEIROS, ARQUITETOS E AGRÔNOMOS DE ITUVERAVA

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

_____ de _____ de _____
Local data

DAVID DE ALMEIDA PEREIRA - CPF: 377.789.928-33

PARTES INTEGRANTES DO PROCESSO

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo *Nosso Número*.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confes.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br
Tel: 0800 017 18 11
E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima



Valor ART R\$ 96,62

Registrada em: 14/07/2023

Valor Pago R\$ 96,62

Nosso Número: 28027230231086565

Versão do sistema

Impresso em: 14/07/2023 09:54:23



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
28027230231076886

1. Responsável Técnico

HAYUMI CELIA SALES RAMOS

Título Profissional: **Engenheira Civil**

Empresa Contratada:

RNP: **2619898536**

Registro: **5070809526-SP**

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: **PARTES INTEGRANTES DO PROCESSO**

Endereço: **Rua Anhanguera**

Complemento:

Cidade: **Ituverava**

Processo Judicial: **1001955-34.2018.8.26.0288** Data de Nomeação: **02/06/2022**

Valor: R\$ **5.000,00**

Tipo de Contratante: **Processo Judicial**

Ação Institucional:

Bairro:

UF: **SP**

Vinculada à Art nº:

Nº: **778**

CEP: **14500-000**

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Estrada Estrada Municipal da Prata**

Complemento:

Cidade: **Ituverava**

Data de Início: **01/07/2023**

Previsão de Término: **31/07/2023**

Coordenadas Geográficas: **-20.289032;-47.935320**

Finalidade: **Judicial**

Bairro:

UF: **SP**

Nº:

CEP: **14500-000**

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

Elaboração

			Quantidade	Unidade
1	Avaliação	de imóveis	108,93520	hectare

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

Elaboração de um Laudo de Avaliação de um imóvel de matrícula nº 3.746.

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Entidade de Classe

ASSOCIAÇÃO DOS ENGENHEIROS, ARQUITETOS E AGRÔNOMOS DE ITUVERAVA

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

ITUVERAVA 18 de JULHO de 2023

Local

data

HAYUMI CELIA SALES RAMOS - CPF: 376.062.418-99

PARTES INTEGRANTES DO PROCESSO

Valor ART R\$ 88,78

Registrada em: 13/07/2023

Valor Pago R\$ 88,78

Nosso Numero: 28027230231076886

Versão do sistema

Impresso em: 13/07/2023 17:44:16

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo *Nosso Número*.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confea.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br
Tel: 0800 017 18 11

E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima

