



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2a. VARA CÍVEL
COMARCA DE PIRACICABA - SP**

AUTOS Nº 1001829-48.2016.8.26.0451

EVANDRO HENRIQUE e WALMIR PEREIRA MODOTTI, ambos Engenheiros, Peritos Judiciais, nomeados nos **AUTOS DA AÇÃO DE AUTOFALÊNCIA DE M. PINAZZA & CIA LTDA. EPP**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado conforme resumo a seguir, para o imóvel localizado na **Estrada do Guarizinho, s/nº, Sítio Caramuru, Itapeva, Estado de São Paulo**, matriculado sob nº 15.596, no Primeiro CRI de Itapeva.

Termos em que,

P. Deferimento.

Piracicaba, 15 de Março de 2.017.

WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128880/D

EVANDRO HENRIQUE

CREA 5069364365



RESUMO

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 670.000,00

(Seiscentos e setenta mil reais)

Março / 2.017



Vista do Imóvel Avaliando, localizado na Estrada do Guarizinho, s/nº, Sítio Caramuru, Cidade de Itapeva, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 15.596, no Primeiro CRI de Itapeva.



I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O presente Laudo tem como objetivo a avaliação do imóvel, descrito a seguir, referente aos **AUTOS DA AÇÃO DE AUTOFALÊNCIA DE M. PINAZZA & CIA LTDA. EPP**, em curso na **2a. VARA CÍVEL - COMARCA DE PIRACICABA - SP, AUTOS Nº 1001829-48.2016.8.26.0451**:

Estrada do Guarizinho, s/nº, Sitio Caramuru, Cidade de Itapeva, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 15.596, no Primeiro CRI de Itapeva.



II - VISTORIA

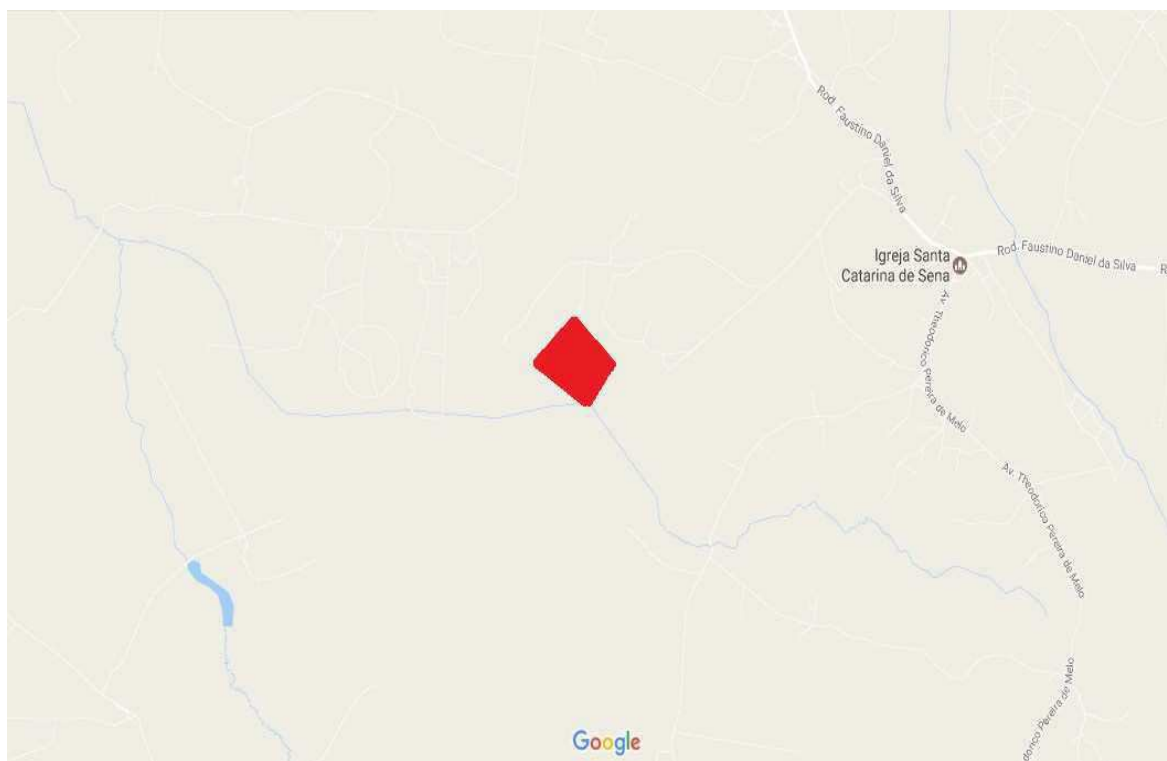
A vistoria foi acompanhada pelo Dr. Alexandre, advogado do Requerido e pelo Sr. Neto, Filho do Requerido da presente ação.

2.1 - LOCAL

2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na **Estrada do Guarizinho, s/nº**.

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Itapeva, do Google Maps e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:





2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de Itapeva, o imóvel possui a seguinte situação:

ZONA: Zona Rural

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

- Via de terra batida;
- Água;
- Energia Elétrica;
- Telefone.



2.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso predominantemente rural.

A ocupação residencial é caracterizada por edificações térreas e assobradadas, de padrão construtivo "Econômico, Simples e Médio", de acordo com a classificação constante do "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA - 2007".

A ocupação comercial é de âmbito local e pouco diversificada, predominando postos de serviços, bares, padarias, borracharias, lojas de conveniência dentre outros, localizados ao longo dos logradouros adjacentes.

2.1.5 - ZONEAMENTO

De acordo com a Lei de Zoneamento, que define o uso e ocupação do solo, o imóvel situa-se em área de ocupação horizontal, com predominância de chácaras, sítios e fazendas, ou seja, "Zona Rural".



2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 - TERRENO

Topografia: Suave Ondulado;
Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;
Formato: Irregular;
Hidrografia: Bom;
Capacidade de Uso: II;
Acesso: Bom.

O terreno do imóvel avaliando possui as seguintes dimensões:

15.596 FOLHA 170
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Itapeva, 10 de Janeiro de 1.989
LIVRO N. 2 - CP- REGISTRO GERAL 001
CÓDIGO NACIONAL DA SERVENTIA 12.000-6

IMÓVEL: Uma área de 269.595,12 m², ou sejam 26,9595 has ou ainda 11,14 alqueires paulistas, destacada do imóvel rural denominada Pê Chate ou Sitio Caramuru, localizado no Distrito de Guarizinho, neste município e comarca, correspondente ao quinhão nº 8 (oite) que se encontra dentro das seguintes divisas, medidas e confrontações: principiando no marco 13 cravado às margens de Ribeirão do Barreirinho, no canto das terras de Pedro Valério da Silva, Angela Aparecida Lopes de Paula e o proprietário, e daí segue com o rumo e distancia que segue: 31º52'42" Noroeste com a distancia de 588,284 ms, chega ao marco 31, cravado no canto das divisas do proprietário, Mauro Lopes de Paula e a confrontante Angela Aparecida Lopes de Paula, daí deflete para a esquerda e segue o rumo e distancia seguinte: 51º08'38" sudoeste, com distancia de 434.941 ms, chega ao marco 11, cravado às margens de um pequeno córrego, no canto das divisas do proprietário com Mauro Lopes de Paula e Leandro Valério da Silveira, confrontando na distancia, com Mauro Lopes de Paula, daí segue acompanhando o córrego e após a distancia de 531,298 ms chega ao marco 12 cravado na confluência com o ribeirão do Barreirinho, confrontando com Leandro Valério da Silveira, daí segue o ribeirão do Barreirinho e após a distancia de 576,387 ms chega ao marco 13, que foi o ponto de partida, confrontando com terras da Sevemag e de Pedro Valério da Silva e desta maneira, encerrando o polígono. **PROPRIETARIO:** MARINHO LOPES DE PAULA, brasileiro, casado com LAURITA FERREIRA DE PAULA, brasileira, proprietários, residentes no Bairro da Caputera, deste município, c/c 613.909.928/53. **TITULO AQUISITIVO:** Havido pelas matriculas nºs 3.681 e 3.053 deste Cartório. A Escrevente Habilitada *Helena Ferraz Rimentel Sakabayachi* (Inicia Helena Ferraz Rimentel Sakabayachi). A Escrevente Autorizada *Unice Aparecida Dognani Ferrarese Frazilli* (Unice Aparecida Dognani Ferrarese Frazilli).

R.01-15.596- Itapeva, 10 de janeiro de 1.989. **TRANSMITENTE:** O espólio de Marinho Lopes de Paula, falecido aos 19 de maio de 1.982, no qual figura como inventariante Laurita Ferreira de Paula e outros, processo nº 153/83. **ADQUIRENTE:** ANTONIO FRANCISCO DE PAULA, herdeiro filho, brasileiro, solteiro, maior, funcionário público, residente e domiciliado no Bairro da Caputera, distrito de Guarizinho, deste município, cpf nº 021.176.058/77. **TITULO:** Partilha (homologada por sentença de 03/09/1985). **FORMA DO TITULO:**

63640

O imóvel avaliando está registrado no Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de Itapeva, matriculado sob nº 15.596.

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, não há benfeitoria a serem consideradas.

As características do imóvel, objeto da lide, bem como as características da região, podem ser observadas na documentação fotográfica que segue:



FOTO 01



**VISTA DA VIA ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO,
NOTANDO-SE OS MELHORAMENTOS PÚBLICOS PRESENTES, BEM COMO AS
CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.**



FOTO 02



VISTA, NO SENTIDO CONTRÁRIO DE DIREÇÃO, DA VIA.



FOTO 03



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.



FOTO 04



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA LATERAL DIREITA DO IMÓVEL.



FOTO 05



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA DECLIVIDADE DO IMÓVEL.



FOTO 06



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DO IMÓVEL.



FOTO 07



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DOS FUNDOS DO IMÓVEL.



FOTO 08



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA DELIMITAÇÃO DO TERRENO.



FOTO 09



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA TOPOGRAFIA DO TERRENO.



FOTO 10



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA DELIMITAÇÃO DO TERRENO.



III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

3.1 - TERRENO

Para a avaliação do terreno será usado o método comparativo publicado por Cristiano Augusto Deslandes, em publicação intitulada “Avaliação de Imóveis Rurais”, Editora Aprenda Fácil, no ano de 2.002.

Na referida publicação temos a seguinte expressão para o cálculo do valor do terreno:

$VT = AT \times Vu$, sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

No cálculo do “Vu” (valor unitário médio), os elementos comparativos pesquisados sofrerão as seguintes transformações:

a) Dedução de 10% no preço para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transação não haverá o referido desconto.

b) A capacidade de uso da terra para produção, bem como seu potencial de geração de renda. Para tanto, utilizam-se os parâmetros do “Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra” – ETA, do ano de 1.971, estabelecendo as diferenças entre 8 (oito) classes de solos. A classificação, bem como sua

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CRISTINA BAPTISTA CAMPI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/03/2017 às 11:57, sob o número WPAA17700363323. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001829-48.2016.8.26.0451 e código 66xoc0KE.



escala de valores (MOREIRA, J.O., 1.997, “Princípios de Engenharia de Avaliações” Editora Pini, 4ª. Edição), são mostrada abaixo.

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.

Terras Cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes e adaptadas em geral a pastagens ou reflorestamento:

Classe V – Terras cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes e adaptadas em geral para pastagens ou reflorestamentos, sem problemas de conservação.

Classe VI – Terras cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes e adaptadas em geral para pastagens ou



reflorestamentos, com problemas simples de conservação.

Classe VII – Terras cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas e adaptadas em geral para pastagens ou reflorestamentos, com problemas complexos de conservação.

Terras impróprias para vegetação produtivas e próprias para proteção da fauna silvestre, para recreação ou para armazenamento de água.

Classe VIII – Terras impróprias para cultura, pastagem ou reflorestamento, podendo servir apenas como abrigo da fauna silvestre, como ambiente para recreação ou para fins de armazenamento de água.

CAPACIDADE DO USO DO SOLO E SEU RELATIVO VALOR A CADA CLASSE, EM FUNÇÃO DO PERCENTUAL DA RENDA LÍQUIDA	
Classe do Solo	Escala de Valor (% de renda líquida)
I	100,00
II	95,00
III	75,00
IV	55,00
V	50,00
VI	40,00
VII	30,00
VIII	20,00



c) Para compensações entre melhoramentos existentes serão adotados os fatores encartados no trabalho dos Engenheiros José Carlos Pellegrino e Hélio de Caires, publicado no livro Avaliações para Garantias da Editora PINI, tendo a seguinte situação paradigma:

Melhoramento	Escala de Valor
Rede Elétrica	1,15 a 1,20
Rede de Telefone	1,05

d) Para considerações entre diferentes tipos de topografia serão adotados os fatores encartados no trabalho dos Engenheiros José Carlos Pellegrino e Hélio de Caires, publicado no livro Avaliações para Garantias da Editora PINI, tendo a seguinte situação paradigma:

Topografia	Escala de Valor
Plana	1,20
Suave Ondulada	1,10
Terreno Ondulado	1,00
Montanhosa (Acidentada)	0,80

e) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função da riqueza da rede hidrográfica dos elementos, levando em consideração quantidade, qualidade e distribuição de águas superficiais das propriedades. A homogeneização é realizada segundo a tabela mostrada abaixo:

Classificação	Qualificações	Escala de Valor
Muito Bom	Recursos Naturais: margem de rios secundários, ou de grande rio, com várias nascentes perenes e intermitentes, córregos ou veredas, lagoas, etc.	Entre 1,30 e 1,50 quando relacionados à qualidade, quantidade e distribuição dos recursos hídricos



	Recursos Artificiais: serviços de fornecimento público, cisternas, poços artesianos, açudes, represas, caixas d'água, bebedouros, etc.	
Bom	Recursos Naturais: margem de rios secundários, ou de grande rio, ou nascentes perenes e intermitentes, córregos ou veredas, lagoas, etc. Recursos Artificiais: cisternas, poços artesianos, açudes, represas, caixas d'água, bebedouros, etc.	Entre 1,15 e 1,29 quando relacionados à qualidade, quantidade e distribuição dos recursos hídricos
Normal	Recursos Naturais: margem de rios secundários, ou de grande rio, ou nascentes perenes e intermitentes, córregos ou veredas, lagoas, etc. Recursos Artificiais: cisternas, poços artesianos, açudes, represas, caixas d'água, bebedouros, etc.	Entre 1,01 e 1,14 quando relacionados à qualidade, quantidade e distribuição dos recursos hídricos
Regular	Recursos Naturais: margem de rios secundários, ou de grande rio, ou nascentes perenes e intermitentes, córregos ou veredas, lagoas, etc. Recursos Artificiais: cisternas, poços artesianos, açudes, represas, caixas d'água, bebedouros, etc.	Fixo em 1,00 quando relacionados à qualidade, quantidade e distribuição dos recursos hídricos
Ruim	Recursos naturais ou artificiais que não possibilitem a total utilização do imóvel, dentro de sua vocação regional e natural.	Entre 0,80 e 0,99, quando relacionados à quantidade, qualidade e distribuição dos recursos hídricos.
Muito Ruim	Inexistência de recursos naturais ou artificiais, o que impossibilita a utilização do imóvel, dentro de sua vocação regional e natural.	Entre 0,50 e 0,79, dependendo da ocação regional e natural do imóvel.



f) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função da forma de acesso à propriedade. As situações de referência são mostradas na tabela abaixo:

Situação	Tipo de Acesso	Praticabilidade	Escala de Valor
Muito Bom	Asfalto	Todo o ano	1,11 a 1,20
Bom	Asfalto + pouca terra	Todo o ano	1,01 a 1,10
Normal	Asfalto + muita terra	Todo o ano	1,00
Regular	Terra	Todo o ano	1,00
Ruim	Muita terra	Parte do ano	0,90 a 0,99
Muito Ruim	Obstáculos	Parte do ano	0,80 a 0,89

g) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função da área, com o emprego das equações abaixo apresentadas.

$$\text{Se } \left(\frac{AEP}{AEA} \right) < 0,30, \text{ então } FA = \sqrt[4]{\frac{\frac{AEP}{AEA} + 1}{2}}$$

$$\text{Se } \left(\frac{AEP}{AEA} \right) \geq 0,30, \text{ então } FA = \sqrt[8]{\frac{\frac{AEP}{AEA} + 1}{2}}$$

Onde AEP corresponde à área do elemento pesquisado e AEA é representado pela área do elemento avaliando.

h) Para considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função do posicionamento de unidades padronizadas será utilizada, se constatada sua influência no preço de mercado, através de pesquisa mercadológica, tal como previstos na referida publicação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CRISTINA BAPTISTA CAMPI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/03/2017 às 11:57, sob o número WPAA17700363323. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001829-48.2016.8.26.0451 e código 66xoc0KE.



i) Atualização dos elementos comparativos será realizada quando necessária, através da variação dos Índices de Custo de Vida, publicados pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE - USP.

j) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário m função de possuir restrições legais ao seu pleno aproveitamento. Bem como às benfeitorias. Podemos citar as seguintes restrições: área non aedificandi de qualquer natureza, projetos de alimentação com recuo, imóveis tombados, zona de vida silvestre unidade de conservação da natureza, reserva florestal, manguezais, outras zonas com restrições ecológicas e outras restrições.

Faixa “non aedificandi” de qualquer natureza....0,10
Reserva Florestal.....0,10

3.2 - BENFEITORIAS

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

Referido trabalho representa a revisão das regulamentações anteriores, que são: “Normas para Avaliação de Imóveis - 2005”, e “Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação”, ambas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE, e está baseada na NBR 14653, de 2011.

A ABNT NBR 14653-2 foi elaborada no Comitê Brasileiro de Construção Civil (ABNT/CB-02), pela Comissão de Estudo de Avaliação na Construção Civil (CE-02:134.02).

A) Valores unitários

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, está vinculado ao valor do R8-N do SINDUSCON, conforme tabela a seguir:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CRISTINA BAPTISTA CAMPI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/03/2017 às 11:57, sob o número WPAA17700363323. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001829-48.2016.8.26.0451 e código 66xoc0KE.



CLASSE	TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	PADRAO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1-RESIDENCIAL	Grupo 1.1 - BARRACO	1.1.1 - RÚSTICO	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2 - SIMPLES	0,132	0,156	0,180	
	Grupo 1.2 - CASA	1.2.1 - RÚSTICO	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2 - PROLETÁRIO	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3 - ECONÔMICO	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4 - SIMPLES	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5 - MÉDIO	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6 - SUPERIOR	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7 - FINO	1,992	2,436	2,880	
		1.2.8 - LUXO	Acima	2,89		
	GRUPO 1.3 - APARTAMENTO	1.3.1 - ECONÔMICO	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2 - SIMPLES	S/elevador	1,032	1,266	1,500
			C/elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3 - MÉDIO	S/elevador	1,512	1,746	1,980
			C/elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4 - SUPERIOR	S/elevador	1,992	2,226	2,460
C/elevador	2,172		2,406	2,640		
1.3.5 - FINO	2,652	3,066	3,480			
1.3.6 - LUXO	Acima	3,49				
2 - COMERCIAL SERVIÇOS/ INDUSTRIAL	GRUPO 2.1 - ESCRITÓRIO	2.1.1 - ECONÔMICO	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2- SIMPLES	S/elevador	0,972	1,206	1,440
			C/elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- MÉDIO	S/elevador	1,452	1,656	1,860
			C/elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- SUPERIOR	S/elevador	1,872	2,046	2,220
	C/elevador		2,052	2,286	2,2520	
	2.1.5 - FINO	2,532	3,066	3,600		
	2.1.6 - LUXO	Acima	3,61			
	GRUPO 2.2 - GALPÃO	2.2.1 - ECONÔMICO	0,240	0,360	0,480	
		2.2.2 - SIMPLES	0,492	0,726	0,960	
		2.2.3 - MÉDIO	0,972	1,326	1,680	
2.2.4 - SUPERIOR		Acima	1,69			
3 - ESPECIAL	GRUPO 3.1 - COBERTURA	3.1.1 - SIMPLES	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2 - MÉDIO	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3 - SUPERIOR	0,312	0,456	0,600	



B) Depreciação pelo obsolescência e pelo estado de conservação das benfeitorias

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação – Foc para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão:

$$\text{Foc} = R + K \cdot (1 - R)$$

Sendo:

K = coeficiente de Ross/Heideck

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela a seguir:



Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL Ir (anos)	VALOR RESIDUAL "R" (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RUSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
FINO		50	20	
LUXO		50	20	
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10



O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

Estado	Depreciação (%)
a) Novo	0,00
b) Entre novo e regular	0,32
c) Regular	2,52
d) Entre regular e reparos simples	8,09
e) Reparos simples	18,10
f) Entre reparos simples e importantes	33,20
g) Reparos importantes	52,60
h) Entre reparos importantes e sem valor	75,20
i) Sem valor	100,00

O Fator “K” é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

- na linha entra-se com o número de relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie), e a vida referencial (Ir) relativo ao padrão dessa construção.

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram o sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; inferindo os seus custos para uma eventual recuperação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CRISTINA BAPTISTA CAMPI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/03/2017 às 11:57, sob o número WPAA17700363323. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001829-48.2016.8.26.0451 e código 66xoc0KE.



Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,697	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,659	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,627	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,763	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,604	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,655	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155



Os critérios adotados no desenvolvimento do presente laudo técnico obedeceram as recomendações da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/2011, que atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2, de 2011.

A metodologia empregada na presente avaliação é o Método Comparativo Direto, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

Consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno e somá-lo com o valor da construção com os custos diretos e indiretos, conforme descrito neste capítulo.

A fórmula básica para o emprego do método é:

$$VI = (VT + VB)$$

Sendo:

VI = valor do imóvel procurado;

VT = valor do terreno;

VB = Valor das benfeitorias.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CRISTINA BAPTISTA CAMPI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/03/2017 às 11:57, Sob o número WPAA17700363323. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001829-48.2016.8.26.0451 e código 6xoc0Kf.



IV – CALCULOS AVALIATÓRIOS

4.1 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para venda imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obteve-se os elementos comparativos listados na sequência.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado resultou em:

$$\text{qmf} = \text{R\$ } 60.187,74 / \text{alqueires}$$

OBS: O valor unitário, de **R\$ 60.187,74 / alqueires (sessenta mil, cento e oitenta e sete reais e setenta e quatro centavos)**, foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características dos imóveis estão detalhadas a seguir.



ELEMENTO DE Nº 01

LOCAL	Área a venda em Itapeva – Ref.: 0003046
BAIRRO	Zona Rural
CIDADE	Itapeva
DATA	15/03/2.017
FONTE	MFG Imóveis
INFORMANTE	Sra. Michelle
TELEFONE	(15) 3342-7300
DIMENSÕES	240 alqueires
TIPO	Terreno
VALOR DA CONSTRUÇÃO	R\$ 0,00
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 m ²
VALOR À VISTA	R\$ 15.000.000,00
NATUREZA	Oferta
CAPACIDADE DE USO	Classe II
MELHORAMENTOS	Rede de Telefone
TOPOGRAFIA	Terreno Ondulado
HIDROGRAFIA	Normal
ACESSO	Regular

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES	VALORES DO ELEMENTO	TOTAL
A) Valor à Vista sem benfeitoria	R\$ 15.000.000,00	
B) Área	240 alqueires	
C) Fator Oferta	0,90	0,90
D) Fator Capacidade de Uso	0,75 / 0,75	1,00
E) Fator Melhoramentos	1,20 / 1,05	1,14
F) Fator Topografia	1,15 / 1,00	1,15
G) Fator Hidrografia	1,15 / 1,05	1,10
H) Fator Acesso	1,10 / 1,00	1,10
I) Fator de Área	0,68	0,68

$$VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H * I$$

$$VU = R\$ 60.680,31/ alqueires.$$



ELEMENTO DE Nº 02

LOCAL	Área a venda em Itapeva – Ref.: TerrenoRodovialtapeva
BAIRRO	Zona Rural
CIDADE	Itapeva
DATA	15/03/2.017
FONTE	AMTL Imóveis
INFORMANTE	Sra. Ana
TELEFONE	(13) 3385-1380
DIMENSÕES	50,00 alqueires
TIPO	Terreno
VALOR DA CONSTRUÇÃO	R\$ 0,00
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 m ²
VALOR À VISTA	R\$ 1.900.000,00
NATUREZA	Oferta
CAPACIDADE DE USO	Classe II
MELHORAMENTOS	Rede de Telefone
TOPOGRAFIA	Terreno Ondulado
HIDROGRAFIA	Regular
ACESSO	Regular

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES	VALORES DO ELEMENTO	TOTAL
A) Valor à Vista sem benfeitoria	R\$ 1.900.000,00	
B) Área	50 alqueires	
C) Fator Oferta	0,90	0,90
D) Fator Capacidade de Uso	0,75 / 0,75	1,00
E) Fator Melhoramentos	1,20 / 1,05	1,14
F) Fator Topografia	1,15 / 1,00	1,15
G) Fator Hidrografia	1,15 / 1,00	1,15
H) Fator Acesso	1,10 / 1,05	1,05
I) Fator de Área	0,83	0,83

$$VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H * I$$

$$VU = R\$ 44.885,55 / \text{alqueires.}$$



ELEMENTO DE Nº 03

LOCAL	Área a venda em Itapeva – Ref.: F1101
BAIRRO	Zona Rural
CIDADE	Itapeva
DATA	15/03/2.017
FONTE	Corretor
INFORMANTE	Sr. Lincoln
TELEFONE	(19) 9.9966-7007
DIMENSÕES	67 alqueires
TIPO	Terreno
VALOR DA CONSTRUÇÃO	R\$ 0,00
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 m ²
VALOR À VISTA	R\$ 4.489.000,00
NATUREZA	Oferta
CAPACIDADE DE USO	Classe II
MELHORAMENTOS	Rede de Telefone
TOPOGRAFIA	Plano
HIDROGRAFIA	Normal
ACESSO	Bom

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES	VALORES DO ELEMENTO	TOTAL
A) Valor à Vista sem benfeitoria	R\$ 4.489.000,00	
B) Área	67 alqueires	
C) Fator Oferta	0,90	0,90
D) Fator Capacidade de Uso	0,75 / 0,75	1,00
E) Fator Melhoramentos	1,20 / 1,05	1,14
F) Fator Topografia	1,15 / 1,10	1,05
G) Fator Hidrografia	1,15 / 1,00	1,15
H) Fator Acesso	1,10 / 1,05	1,05
I) Fator de Área	0,80	0,80

$$VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H * I$$

$$VU = R\$ 69.361,25/ \text{alqueires.}$$



ELEMENTO DE Nº 04

LOCAL	Área a venda em Itapeva – Ref.: FA00032
BAIRRO	Zona Rural
CIDADE	Itapeva
DATA	15/03/2.017
FONTE	SP Brokers
INFORMANTE	Sr. Alexandre
TELEFONE	(19) 4119-1690
DIMENSÕES	230 alqueires
TIPO	Terreno
VALOR DA CONSTRUÇÃO	R\$ 0,00
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 m ²
VALOR À VISTA	R\$ 17.000.000,00
NATUREZA	Oferta
CAPACIDADE DE USO	Classe II
MELHORAMENTOS	Rede de Telefone
TOPOGRAFIA	Terreno Ondulado
HIDROGRAFIA	Regular
ACESSO	Regular

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES	VALORES DO ELEMENTO	TOTAL
A) Valor à Vista sem benfeitoria	R\$ 17.000.000,00	
B) Área	230 alqueires	
C) Fator Oferta	0,90	0,90
D) Fator Capacidade de Uso	0,75 / 0,75	1,00
E) Fator Melhoramentos	1,20 / 1,05	1,14
F) Fator Topografia	1,15 / 1,00	1,15
G) Fator Hidrografia	1,15 / 1,05	1,10
H) Fator Acesso	1,10 / 1,00	1,10
I) Fator de Área	0,68	0,68

$$VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H * I$$

$$VU = R\$ 72.143,84/ \text{alqueires.}$$



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CRISTINA BAPTISTA CAMPI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/03/2017 às 11:57, sob o número WPAA17700363323. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001829-48.2016.8.26.0451 e código 6xoc0KE.

ELEMENTO DE Nº 05

LOCAL	Área a venda em Itapeva – Ref.: F1102
BAIRRO	Zona Rural
CIDADE	Itapeva
DATA	15/03/2.017
FONTE	Corretor
INFORMANTE	Sr. Lincoln
TELEFONE	(19) 9.9966-7007
DIMENSÕES	220 alqueires
TIPO	Terreno
VALOR DA CONSTRUÇÃO	R\$ 0,00
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 alqueires
VALOR À VISTA	R\$ 13.200.000,00
NATUREZA	Oferta
CAPACIDADE DE USO	Classe II
MELHORAMENTOS	Rede de Telefone
TOPOGRAFIA	Terreno Ondulado
HIDROGRAFIA	Regular
ACESSO	Normal

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES	VALORES DO ELEMENTO	TOTAL
A) Valor à Vista sem benfeitoria	R\$ 13.200.000,00	
B) Área	220 alqueires	
C) Fator Oferta	0,90	0,90
D) Fator Capacidade de Uso	0,75 / 0,75	1,00
E) Fator Melhoramentos	1,20 / 1,05	1,14
F) Fator Topografia	1,15 / 1,00	1,15
G) Fator Hidrografia	1,15 / 1,05	1,10
H) Fator Acesso	1,10 / 1,05	1,05
I) Fator de Área	0,69	0,69

$$VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H * I$$

$$VU = R\$ 56.085,85/ \text{alqueires.}$$



ELEMENTO DE Nº 06

LOCAL	Área a venda em Itapeva – Ref.: 100441
BAIRRO	Zona Rural
CIDADE	Itapeva
DATA	15/03/2.017
FONTE	São José Imóveis
INFORMANTE	Sr. Alberto
TELEFONE	(41) 3282-9955
DIMENSÕES	246 alqueires
TIPO	Terreno
VALOR DA CONSTRUÇÃO	R\$ 0,00
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 m ²
VALOR À VISTA	R\$ 14.000.000,00
NATUREZA	Oferta
CAPACIDADE DE USO	Classe II
MELHORAMENTOS	Rede de Telefone
TOPOGRAFIA	Terreno Ondulado
HIDROGRAFIA	Regular
ACESSO	Normal

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES	VALORES DO ELEMENTO	TOTAL
A) Valor à Vista sem benfeitoria	R\$ 14.000.000,00	
B) Área	246 alqueires	
C) Fator Oferta	0,90	0,90
D) Fator Capacidade de Uso	0,75 / 0,795	1,00
E) Fator Melhoramentos	1,20 / 1,05	1,14
F) Fator Topografia	1,15 / 1,00	1,15
G) Fator Hidrografia	1,15 / 1,05	1,10
H) Fator Acesso	1,10 / 1,05	1,05
I) Fator de Área	0,68	0,68

$$VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H * I$$

$$VU = R\$ 52.460,32/ \text{alqueires.}$$



ELEMENTO DE Nº 07

LOCAL	Área a venda em Itapeva – Ref.: 0002982
BAIRRO	Zona Rural
CIDADE	Itapeva
DATA	15/03/2.017
FONTE	MFG Imóveis
INFORMANTE	Sra. Michelle
TELEFONE	(15) 3342-7300
DIMENSÕES	620,00 alqueires
TIPO	Terreno
VALOR DA CONSTRUÇÃO	R\$ 0,00
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 m ²
VALOR À VISTA	R\$ 49.600.000,00
NATUREZA	Oferta
CAPACIDADE DE USO	Classe II
MELHORAMENTOS	Rede de Telefone
TOPOGRAFIA	Terreno Ondulado
HIDROGRAFIA	Regular
ACESSO	Regular

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES	VALORES DO ELEMENTO	TOTAL
A) Valor à Vista sem benfeitoria	R\$ 49.600.000,00	
B) Área	620 alqueires	
C) Fator Oferta	0,90	0,90
D) Fator Capacidade de Uso	0,75 / 0,75	1,00
E) Fator Melhoramentos	1,20 / 1,05	1,14
F) Fator Topografia	1,15 / 1,00	1,15
G) Fator Hidrografia	1,15 / 1,05	1,10
H) Fator Acesso	1,10 / 1,05	1,05
I) Fator de Área	0,61	0,61

$$VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H * I$$

$$VU = R\$ 65.697,05/ \text{alqueires.}$$



TABELA DE CÁLCULO DA MÉDIA SANEADA

ELEMENTO	VALOR (R\$/alqueires)
01	R\$ 60.680,31
02	R\$ 44.885,55
03	R\$ 69.361,25
04	R\$ 72.143,84
05	R\$ 56.085,85
06	R\$ 52.460,32
07	R\$ 65.697,05
TOTAL	R\$ 421.314,17

MÉDIA ARITMÉTICA

R\$ 421.314,17 = R\$ 60.187,74 / alqueires

07

Limite Inferior (-30%) = R\$ 42.131,42/ alqueires.

Limite Superior (+30%) = R\$ 78.244,06/ alqueires.

Descartando-se os elementos discrepantes (*) e reprocessando a média, vem:

Média Aritmética Saneada = R\$ 60.187,74 / alqueires



4.2 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se, então, para o cálculo do valor do imóvel em questão:

VT = Valor do terreno procurado

At = 11,14 alqueires

Média Saneada = R\$ 60.187,74 / alqueires

Compondo os fatores segundo os critérios estabelecidos pelas normas vigentes, segue-se ao cálculo do valor do terreno.

Substituindo e calculando:

VT = qmf x At

VT = R\$ 60.187,74 / alqueires x 11,14 alqueires

VT = R\$ 670.491,42

Ou, em números redondos:

VT = R\$ 670.000,00

(Seiscentos e setenta mil reais)



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CRISTINA BAPTISTA CAMPI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/03/2017 às 11:57, sob o número WPAA17700363323. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001829-48.2016.8.26.0451 e código 66xoc0KE.

V - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor do imóvel localizado na **Estrada do Guarizinho, s/nº, Sitio Caramuru, Itapeva, Estado de São Paulo**, matriculado sob nº 15.596, no Primeiro CRI de Itapeva, objeto de avaliação nos **AUTOS DA FALÊNCIA DE M. PINAZZA & CIA LTDA. EPP**, em curso na **2a. VARA CÍVEL - COMARCA DE PIRACICABA - SP, AUTOS Nº 1001829-48.2016.8.26.0451**, é de:

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 670.000,00

(Seiscentos e setenta mil reais)

Março / 2.017



VI - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou digitar o presente **LAUDO** que se compõe de 42 (quarenta e duas) folhas impressas de um lado só, vindo às demais rubricadas e esta, datada e assinada pelo Perito Judicial.

Termos em que,

P. Deferimento.

Piracicaba, 15 de Março de 2.017.

WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D

EVANDRO HENRIQUE

CREA 5069364365