

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº. 060.167.564.6/D

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª
VARA CÍVEL DA COMARCA DE IBIÚNA – SP.**

Processo nº 1003150-73.2019.8.26.0238

Carta Precatória oriunda da
27ª Vara Cível do Foro Central Cível

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES,
Engenheiro Civil e Agrimensor, registrado no CREA sob o nº 060.167.564.6/D,
Perito Judicial, nomeado nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO
EXTRAJUDICIAL** requerida por **MASSA FALIDA DO BANCO BVA S/A**
contra ROCKY MOUNTAIN EDITORIAL LTDA. e CARLOS DOMINGO
ALZUGARAY, em curso perante esse M.M. Juízo e respectivo Cartório, tendo
procedido às diligências, estudos e demais trabalhos, que se fizeram
necessários ao cabal cumprimento da honrosa tarefa que me foi confiada, vêm
mui respeitosamente, a presença de V.Exa., apresentar as suas conclusões
consubstanciadas no seguinte:

LAUDO DE AVALIAÇÃO RETIFICADO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES, em 24/08/2019 às 15:04, sob o número WVNBN2204068629575. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003150-73.2019.8.26.0238 e código 74D5333C.

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº. 060.167.564.6/D

-02-

ESCLARECIMENTO:

Segundo consta da manifestação do Assistente Técnico do Executado às fls. 314/315, o citado colega no dia da vistoria judicial efetuada em conjunto com as partes, além da própria área penhorada, nos mostrou uma outra área vizinha, que foi motivo também do laudo de avaliação às fls. 128/277.

Porém, tal área vizinha, além de não ter relação com a matrícula nº. 12.250 penhorada, possui benfeitorias que foram avaliadas para fins de penhora.

Em função do acima exposto, este perito retifica o seu laudo neste momento, excluindo as benfeitorias avaliadas, as quais não pertencem a matrícula penhorada.

1. OBJETIVO.

O Exequente vem solicitar, nos exatos termos contidos nesta carta precatória, que seja realizada a avaliação judicial (artigo 870, parágrafo único do NCPC), do mencionado imóvel abaixo descrito de forma detalhada, requerendo desde já que conste no corpo da carta precatória que o laudo de avaliação deve ser elaborado por perito avaliador profissional habilitado, com experiência em imóveis rurais, de modo a evitar questionamentos futuros pelos Executados .

A Massa Falida do Banco BVA, ajuizou a presente ação de execução de título extrajudicial, tendo solicitado a penhora do imóvel rural, matrícula nº 12.250 do Cartório de Registro de Imóveis de Ibiúna (fls. 14/17), bairro das Laranjeiras, zona rural, em função de uma dívida no importe de R\$ 6.999.700,89 (Seis milhões e novecentos e noventa e nove mil e setecentos reais e oitenta e nove centavos)

O imóvel é descrito na matrícula nº 12.250, com área de 2.278.382 m² ou 227.83 ha ou 94,148 alqueires paulistas, do Cartório de Registro de Imóveis de Ibiúna/SP, denominado Agropecuária Três, Bairro do Pocinho e Laranjeiras, zona rural desse município, cujas divisas e confrontações são melhores descritas junto a respectiva matrícula, de propriedade do executado, Carlos Domingo Alzugaray.

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº. 060.167.564.6/D

-03-

2. DESCRIÇÃO DA ÁREA PENHORADA.

A matrícula 12.250 do RI de Ibiúna, encontra-se anexada no corpo deste laudo.

3. VISTORIA

A vistoria foi realizada em conjunto com o engenheiro José Silveira Dutra, Assistente Técnico da Executada, bem como pela preposta do Assistente Técnico do Banco Exequente, Engenheiro Mauro Celso Vicente Coelho, bem como pelo D. Patrono do Exequente Dr. Márcio Maia de Britto em 26 de maio de 2.020, às 10 horas.

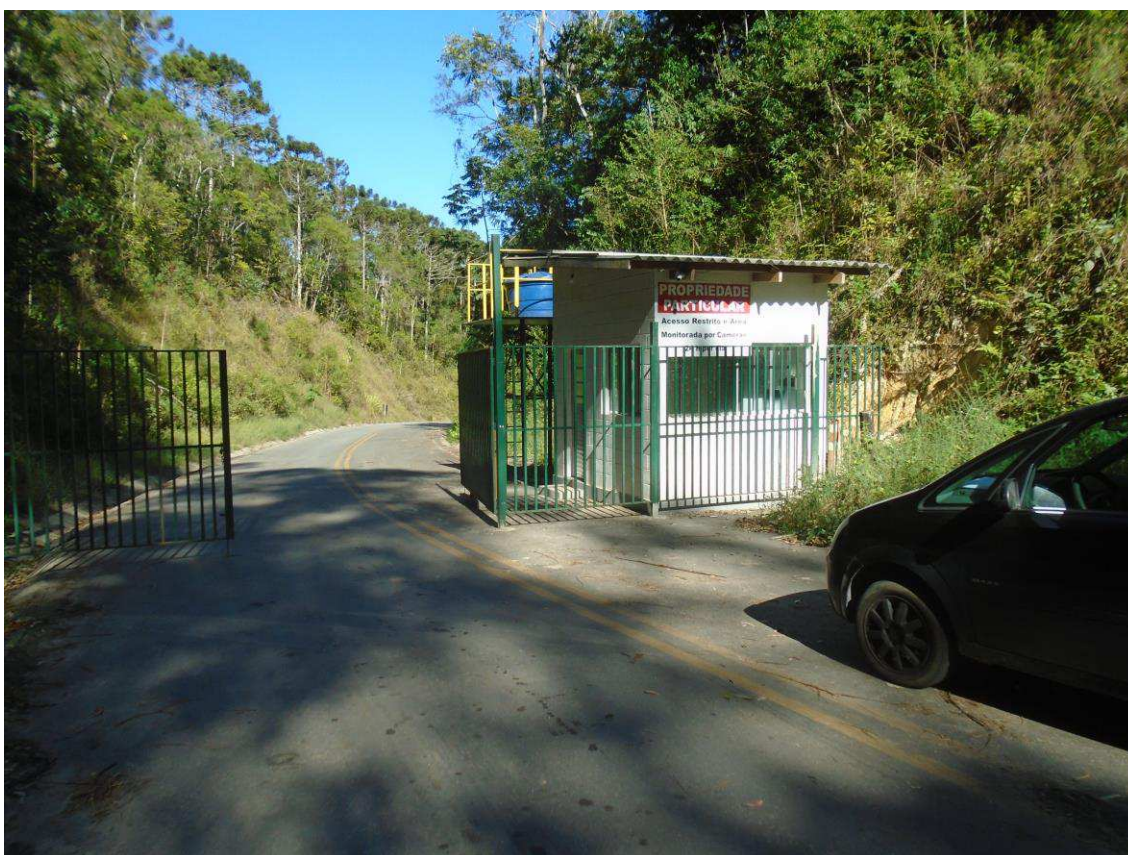
Através das fotos a seguir, será possível detalhar o terreno, as benfeitorias e construções, bem como a vegetação, existente na área objeto da presente avaliação.



ENTRADA DA PROPRIEDADE ATRAVÉS DA ESTRADA QUE DÁ ACESSO À CAPTAÇÃO DA SABESP, JUNTO AO SISTEMA REPRODUTOR SÃO LOURENÇO. A SABESP IMPLANTOU TAL PORTÃO.

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº. 060.167.564.6/D

-04-



MAIS UMA VISTA DO PORTÃO DE ACESSO , ONDE NOTA-SE UMA GUARITA.

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº. 060.167.564.6/D

-05-



PLACA INDICANDO A PROPRIEDADE DO EXECUTADO.

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº. 060.167.564.6/D

-06-



VISTA DA DIVISA DA MATRÍCULA Nº. 12.250 ,PRÓXIMO AO VÉRTICE CA0-MH163 DA PLANTA ANEXA AO CORPO DESTE LAUDO.
DIVISA COM FAZENDA SAMA MATRÍCULA Nº. 15.908 DO CRI DE IBIÚNA.

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº. 060.167.564.6/D

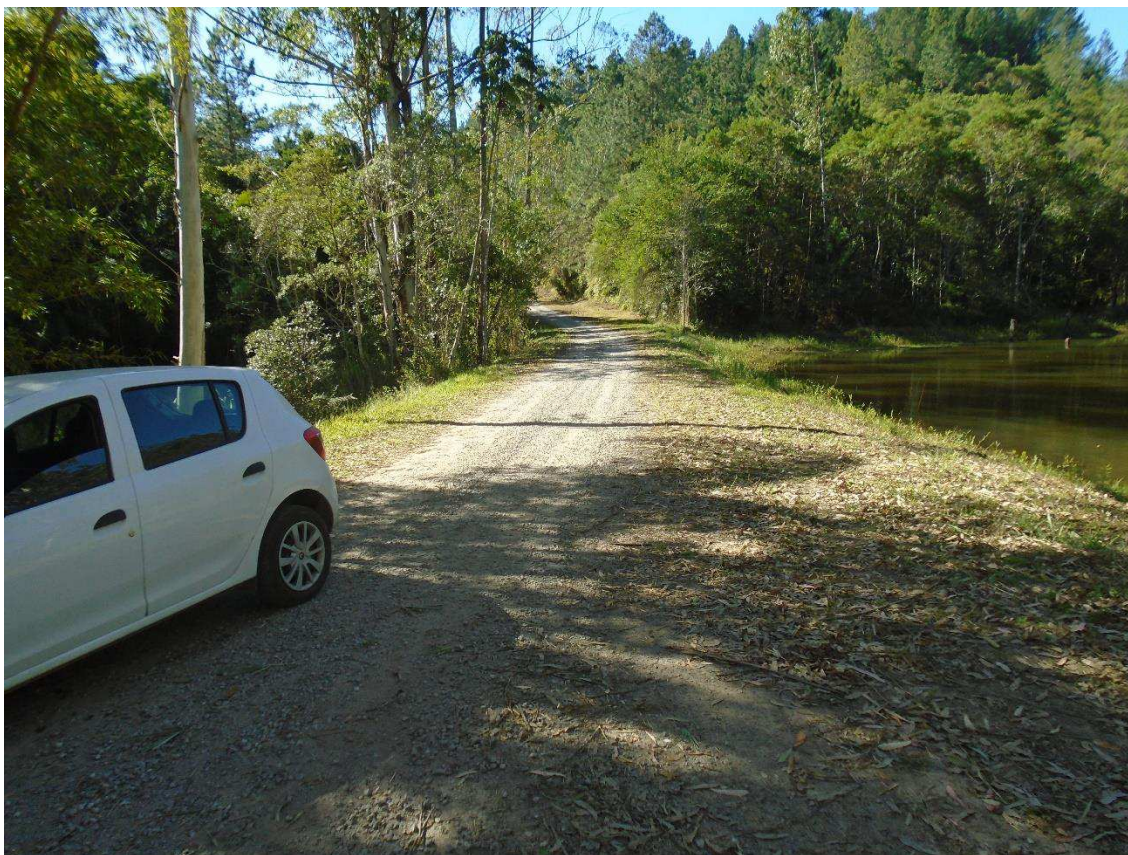
-07-



VISTA INTERNA DA PROPRIEDADE , ONDE NOTA-SE EM PRIMEIRO PLANO UM LAGO, E NO SEU ENTRONO PLANTAÇÃO DE PINUS E EUCALIPTO.

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº. 060.167.564.6/D

-08-



CAMINHO INTERNO DA PROPRIEDADE, JUNTO A UM DOS LAGOS.

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº. 060.167.564.6/D

-09-



CAMINHO INTERNO DA PROPRIEDADE.

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº. 060.167.564.6/D

-10-



EUCALIPTOS PLANTADOS NA PROPRIEDADE.

SEGUNDO A EXECUTADA ÀS FLS. 125 , ESTES NÃO DEVEM SER AVALIADOS, POR NÃO SER O ESCOPO DO TRABALHO DA PERÍCIA.

EM FUNÇÃO DO ACIMA EXPOSTO, SERÁ AVALIADO SOMENTE O TERRENO

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº. 060.167.564.6/D

-11-



VISTA DA REPRESA DEFRONTE A PROPRIEDADE PENHORADA.

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº. 060.167.564.6/D

-12-



VISTA DA REPRESA DEFRENTE A PROPRIEDADE PENHORADA.

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº. 060.167.564.6/D

-13-



VISTA DA PROPRIEDADE NA DIVISA COM A ESTRADA MUNICIPAL QUE DÁ ACESSO À CAPTAÇÃO DO SISTEMA REPRODUTOR SÃO LOURENÇO GERENCIADO PELA SABESP.

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº. 060.167.564.6/D

-14-



MAIS UMA VISTA DA DIVISA, JUNTO A ESTRADA MUNICIPAL.

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº. 060.167.564.6/D

-15-



VISTA DA ÁREA PENHORADA , QUE É SECCIONADA PELA ESTRADA MUNICIPAL.

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº. 060.167.564.6/D

-16-



MAIS UM TRECHO DE DIVISA SECCIONADO PELA ESTRADA MUNICIPAL.

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº. 060.167.564.6/D

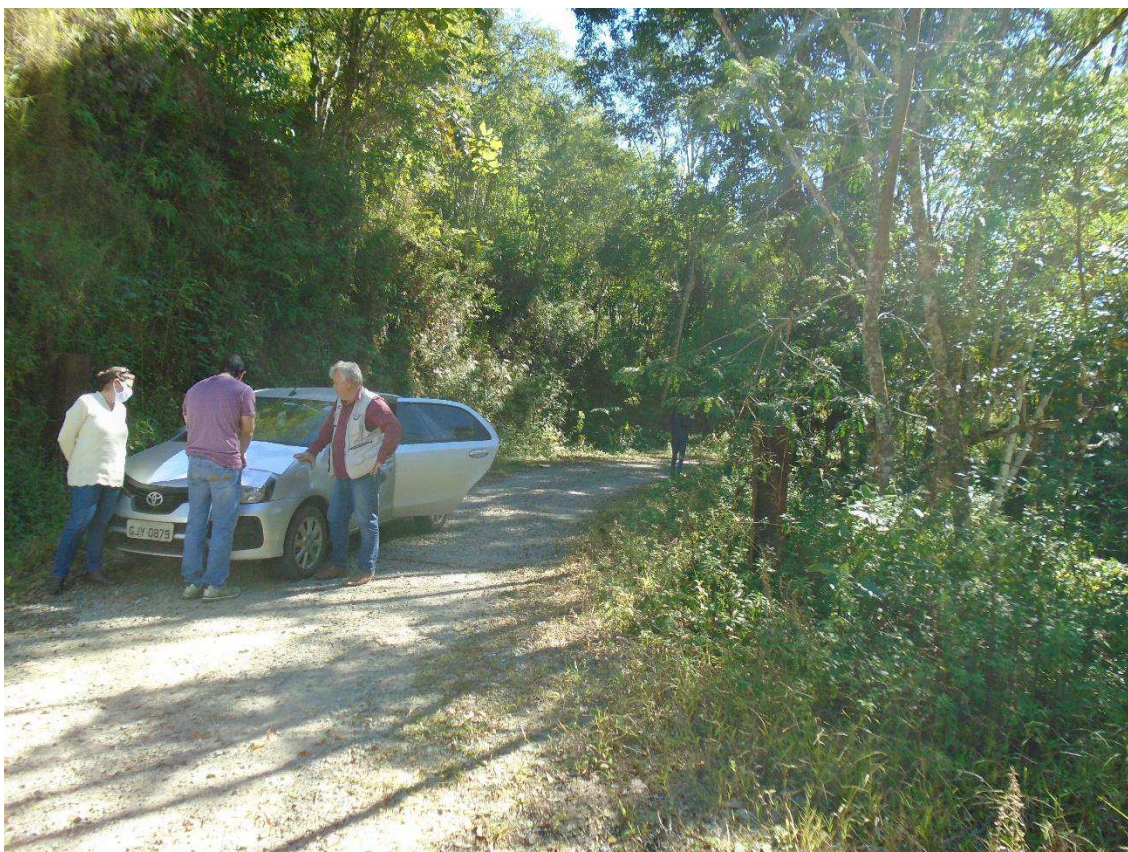
-17-



PICADÃO ABERTO NA DIVISA DA PROPRIEDADE.

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº. 060.167.564.6/D

-18-



VISTA DE UM ACESSO INTERNO DA PROPRIEDADE , PRÓXIMO A ESTRADA MUNICIPAL.

NOTA-SE À ESQUERDA A PREPOSTA DO ASSISTENTE TÉCNICO DO BANCO EXEQUENTE, NO MEIO O PATRONO DO BANCO, E À DIREITA O ASSISTENTE TÉCNICO DOS EXECUTADOS.

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº. 060.167.564.6/D

-19-



VISTA DA GLEBA A DA ÁREA PENHORADA, SEGUNDO PLANTA GEORREFERENCIADA ANEXA NO CORPO DESTE LAUDO.

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº. 060.167.564.6/D

-20-



CAMINHO INTERNO DE DIVISA ENTRE AS GLEBAS A E B DA PLANTA GEORREFERENCIADA.

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº. 060.167.564.6/D

-21-



VISTA DA ESTRADA MUNICIPAL DEFRENTE A PROPRIEDADE PENHORADA.

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº. 060.167.564.6/D

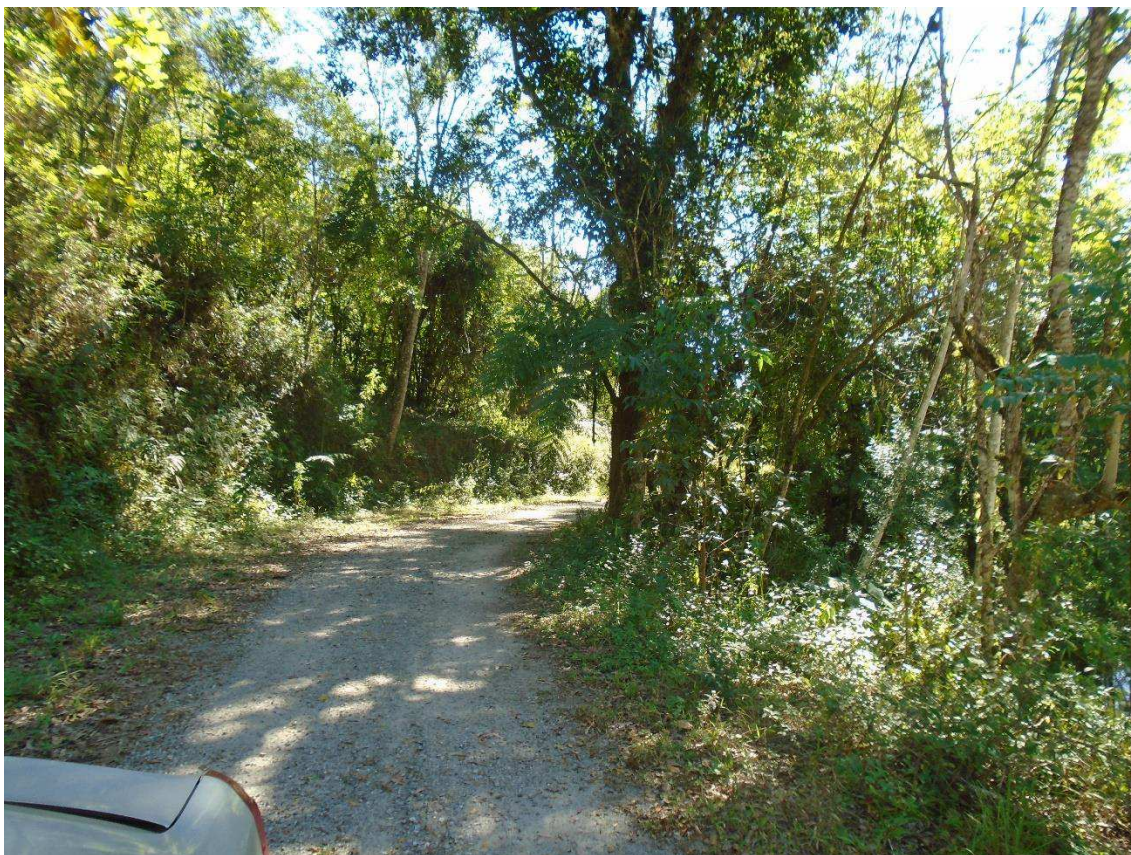
-22-



VISTA PARCIAL DE UM CÓRREGO INTERNO ,QUE ATRAVESSA SOB A ESTRADA MUNICIPAL.

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº. 060.167.564.6/D

-23-



CAMINHO INTERNO DA PROPRIEDADE, SEMPRE EM TERRA .

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº. 060.167.564.6/D

-24-



LAGO INTERNO DA PROPRIEDADE.

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº. 060.167.564.6/D

-25-



VISTA DE OUTRO CAMINHO INTERNO DA PROPRIEDADE.

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº. 060.167.564.6/D

-26-



MAIS UM CAMINHO INTERNO DA PROPRIEDADE.

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº. 060.167.564.6/D

-27-



EUCALIPTOS PLANTADOS.

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº. 060.167.564.6/D

-28-

5. LOCALIZAÇÃO E MELHORAMENTOS PÚBLICOS.

O imóvel objeto desta desapropriação localiza-se no município de Ibiúna, a aproximadamente 44 quilômetros, do centro de Ibiúna, podendo ser alcançado pela estrada do Verava até a divisa de Ibiúna com Juquitiba, ou, através do município de Juquitiba, cujo acesso é feito através da rodovia Régis Bittencourt na altura do Km. 326.

O acesso por Juquitiba é feito através de uma estrada municipal pavimentada denominada Marta Maria de Jesus, onde ao alcançar o escritório da Fazenda Sama, em Juquitiba, acessa-se através de uma estrada pavimentada, até o portão de acesso à Fazenda Editora Três, pertencente ao senhor Carlos Domingo Alzugaray (Executado).

A região possui transporte coletivo próximo e iluminação domiciliar.

A ocupação dominante da região é rural, através de chácaras de lazer e áreas de reflorestamento (Fazenda Sama).

A captação de água do reservatório da represa Cachoeira do França, controlado pela Sabesp, situa-se a aproximadamente 3 kms em linha reta.

7. DO IMÓVEL PENHORADO.

A matrícula nº. 12.250 do SRI de Ibiúna, descreve uma área total de:

2.278.382 m² ou 227,83 hectares ou 94,148 alqueires.

Desta área total, deve-se descontar uma área de 68.488,50 m², referente a área excluída do Patrimônio do Estado, restando o total de área útil, igual a 2.209.893,50 m² (dois milhões, duzentos e nove mil, oitocentos e noventa e três metros quadrados e cinquenta décimos quadrados).

Dentro desta área útil, há como APP (área de preservação permanente) uma área correspondente a: 336.934,10 m² (Vide Anexo I), calculado pelo signatário, sobre a planta georreferenciada elaborada pelo colega Engenheiro José Silveira Dutra, Assistente Técnico dos Executados, que nos forneceu.

As áreas de APP, foram calculadas a partir de 30 metros das margens dos córregos de ambos os lados, e também, dos lagos existentes na propriedade.

Para fins de avaliação, foi adotado um percentual de 1/3 para o valor total de cada área de preservação permanente, eis que há restrições como construir em tais APPs, porém, o seu uso é possível para outros fins.

Segundo o colega José Dutra, a planta georreferenciada fornecida ainda não foi certificada no INCRA, portanto, este perito adotou a área atual descrita na matrícula nº. 12.250 do SRI de Ibiúna.

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº. 060.167.564.6/D

-30-

8. DO TERRENO.

Situação:

Condições do solo na superfície: aparentemente consistente.

Topografia: parte plana e o restante em suave declive (ondulada = 1,00).

9. DAS BENFEITORIAS:

Não há benfeitorias.

CULTURAS:

Foram constatadas plantações de pinus e eucaliptos, os quais não irão fazer parte da avaliação, conforme solicitado pelos Expropriados às fls. 125.

Classificação da terra:

Foi considerada como categoria classe V (0,50), e o acesso externo para a propriedade situa-se na categoria “ótimo”.

Formato: Irregular.

9. CRITÉRIOS ADOTADOS NO PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO.

Serão utilizadas as diretrizes previstas nas Normas para Avaliação de Imóveis do IBAPE e da ABNT.

A citada Norma recomenda os seguintes procedimentos metodológicos para identificar o valor de um bem.

a) **Método Comparativo Direto:**

Onde o valor do imóvel é obtido através da comparação de dados do mercado, relativos a outros imóveis de características semelhantes, sendo que as discrepâncias são ponderadas através de fatores de homogeneização.

b) **Método da Composição:** onde o valor do imóvel é definido pela soma do valor do terreno com o valor das edificações e benfeitorias existentes.

A avaliação do terreno deverá ser realizada, preferencialmente através do Método Comparativo Direto e as edificações serão avaliadas com base nos critérios recomendados no estudo “Edificações Valores de Venda” da Comissão de Peritos da CAJUFA.

c) **Método residual:** é aquele em que o valor do terreno é definido pela diferença entre o valor total do imóvel e o valor das edificações existentes.

Para o caso em questão, o **Método Comparativo Direto** mostra-se adequado em razão da disponibilidade de unitário advindo de pesquisa realizada na região onde está localizado o imóvel expropriado.

10. AVALIAÇÃO DO TERRENO.

Cálculo do valor unitário básico.

No caso em estudo, considerando a quantidade de dados levantados, a correta identificação dos dados, e pelo fato dos mesmos estarem posicionados na mesma região geo-econômica do imóvel expropriado, será desenvolvido o tratamento recomendado pelas Normas, a saber:

- a) Fator de oferta (elasticidade de preços): será aplicado o fator recomendado de 0,9, correspondente a um desconto de 10% (dez por cento) sobre o preço original pedido.
- b) Fator de forma: tendo em vista tratar-se de terreno de grandes dimensões, não serão empregados os fatores de forma (testada e profundidade).
- c) Classe do solo: Tipo V = 0,50.
- d) Topografia: Parte plana (1,0) e parte ondulada (0,90).
- e) Localização: 1,00.
- f) Fator área: Calculado através da fórmula abaixo:

Os elementos comparativos serão corrigidos em função de sua área, tendo em vista que existe uma diferença dos valores unitários de acordo com a dimensão do terreno, sendo os de maior extensão com unitários menores, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel.

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº. 060.167.564.6/D

-33-

$$Ah = [(Ae / Aa)^{1/4} \text{ ou } 1/8]$$

Sendo:

Ah = Área homogeneizada;

Ae = Área do elemento comparativo;

Aa = Área do imóvel avaliando.

A utilização do expoente deve ser utilizada da seguinte forma:

$$Ae - Aa \leq 30\% \rightarrow 1/4;$$

$$Ae - Aa > 30\% \rightarrow 1/8.$$

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº. 060.167.564.6/D

-34-

ELEMENTO Nº. 01

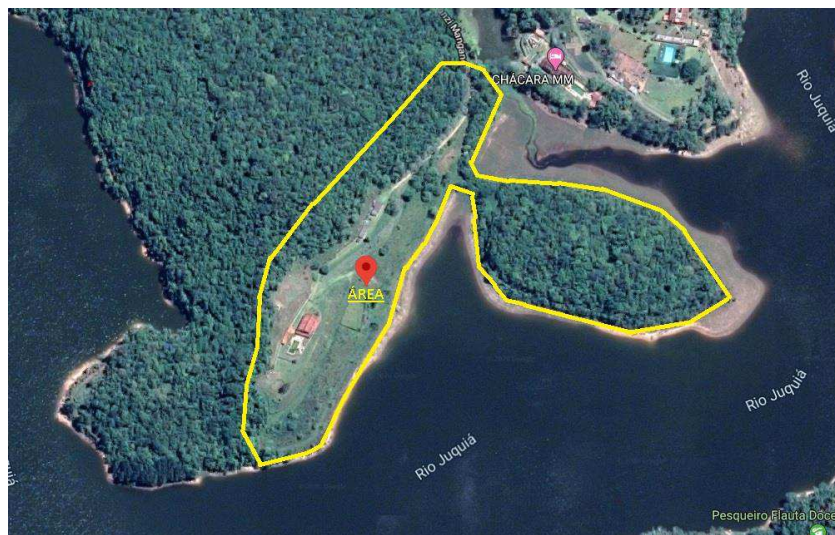
Data:	29/04/2020	Tipo:	GLEBA COM BENFEITORIAS	
Estado:	SP	Município:	JUQUITIBA	
Endereço:	ESTRADA ENGENHEIRO JOSE ANTONIO MANZI MANGANO, S/Nº			
Empreendimento:	GLEBA	Edifício:		
Bairro:	MEIA LEGUA	Distrito:	Zona de Valor :	
Setor:		Quadra:	IF:	
Zoneamento Atual:		Antigo:	Tipo de via: N/F	
<u>Melhoramento Urbano:</u>				
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,			
<u>Dados Econômicos:</u>				
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta	
Valor:	R\$:1.500.000,00	Locação:	0,00	
<u>Dados do Terreno:</u>				
Área:	91960 m²	Frente:	1000 m	Prof. Equiv.: 91.96 m
Formato:	Irregular	Situação:		
Topografia:	Em aclave até 10%	Fração Ideal:	N/F	
<u>Dados da Construção :</u>				
Idade Estimada:	20			
Área da Construção:	1200 m²			
Descrição do Imóvel:	GLEBA COM CASA SEDE/CASEIRO E PISCINA.			
<u>Fonte de Informação:</u>				
Contato:	SR. TARSO	Site:		
Imobiliária:	CASA FORTE IMÓVEIS	Fone:	94552-4032	
Endereço:	NO LOCAL			
OBS: GLEBA COM CASA SEDE/CASEIRO E PISCINA. LATITUDE/LONGITUDE: 23°56'10.4"S 47°08'27.0"W Zone: 23 k Longitude UTM: 282112.12 m E Latitude UTM: 7351182.46 m S				



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES, engenheiro civil e agrimensor, inscrita no Conselho de Engenharia de São Paulo (Crea-SP) sob o número 060.167.564.6/D. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003338-95.2019.8.26.0398 e código 740533333.

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº. 060.167.564.6/D

-35-



Fator acesso = 1,00

Fator área = 0,6720

Área da matrícula = 2.209.893,50 m² (área útil)

Fator Topografia: 1,0

Fator Classe do solo V = 0,50

Fator Localização = 1,0

Custo unitário de edificações = R\$ 1.434,96/m²

Ireal/lútil = 20/70 = 0,28.

Item e necessitando de reparos simples

K = 0,672

Foc = R + K x (1-R)

Foc = 0,2 + 0,672 x 0,8

Foc = 0,7376

VConstrução = 1.200,00 m² x R\$ 1.434,96/m² x 0,7376

Vc = R\$ 1.270.111,79

$$VU1 = ((R\$ 1.500.000,00 \times 0,9) - R\$ 1.270.111,79 / 91.960,00) \times [(1,0/1,0) + ((91.960 / 2.209.893,50) ^{(1/8)}) + (1,0/0,95) + (0,50/0,50) + (1,0/1,0) - 5 + 1] =$$

$$VU1 = R\$ 0,63/m^2$$

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº. 060.167.564.6/D

-36-

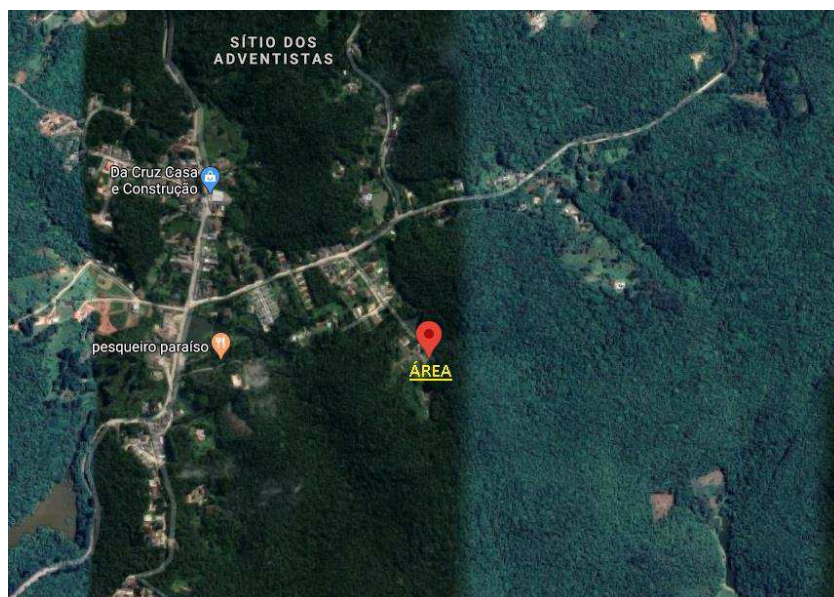
ELEMENTO Nº. 02

Data:	29/04/2020	Tipo:	GLEBA COM BENFEITORIAS		
Estado:	SP	Município:	JUQUITIBA		
Endereço:	ESTRADA DA CACHOEIRA, S/Nº				
Empreendimento:	GLEBA	Edifício:			
Bairro:	LOT DO RECANTO MONJOLO	Distrito:	Zona de Valor :		
Setor:		Quadra:	IF:		
Zoneamento Atual:		Antigo:	Tipo de via:	N/F	
Melhoramento Urbano:					
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,				
Dados Econômicos:					
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$:890.000,00	Locação:	0,00		
Dados do Terreno:					
Área:	147323 m²	Frente:	100 m	Prof. Equiv.:	1473.23 m
Formato:	Irregular	Situação:			
Topografia:	Caído para os fundos até 5%			Fração Ideal:	N/F
Dados da Construção :					
Idade Estimada:	20				
Área da Construção:	600 m²				
Descrição do Imóvel:	GLEBA COM CASA SEDE/CASEIRO; PISCINA E LAGO.				
Fonte de Informação:					
Contato:	SR. AUGUSTO GOMES			Site:	
Imobiliária:	ILÊ IMÓVEIS			Fone:	99940-0351
Endereço:	NO LOCAL				
OBS: GLEBA COM CASA SEDE/CASEIRO; PISCINA E LAGO. LATITUDE/LONGITUDE: 23°54'57.5"S 47°03'43.7"W Zone: 23 k Longitude UTM: 290091.04 m E Latitude UTM: 7353544.65 m S					



PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº. 060.167.564.6/D

-37-



Fator acesso = 1,00

Fator área = 0,7128 (Calculado a seguir)

Área da matrícula = 2.209.893,50 m² (área útil)

Fator Topografia: 1,0

Fator Classe do solo V = 0,50

Fator Localização = 1,0

Custo unitário de edificações = R\$ 1.434,96/m²

Ireal/lútil = 20/70 = 0,28.

Item e necessitando de reparos simples

K = 0,672

Foc = R + K x (1-R)

Foc = 0,2 + 0,672 x 0,8

Foc = 0,7376

Construção = 600 m² x R\$ 1.434,60/m² x 0,7376

Vc = R\$ 634.896,58

$$VU2 = ((R\$ 890.000,00 \times 0,9 - R\$ 634.896,58) / 147.323,00) \times [(1,0/1,0) + ((147.323 / 2.209.893,50) ^{(1/8)}) + (1,0/1,0) + (0,50/0,50) + (1,0/1,0) - 5 + 1] =$$

VU2 = R\$ 0,80/m²

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº. 060.167.564.6/D

-38-

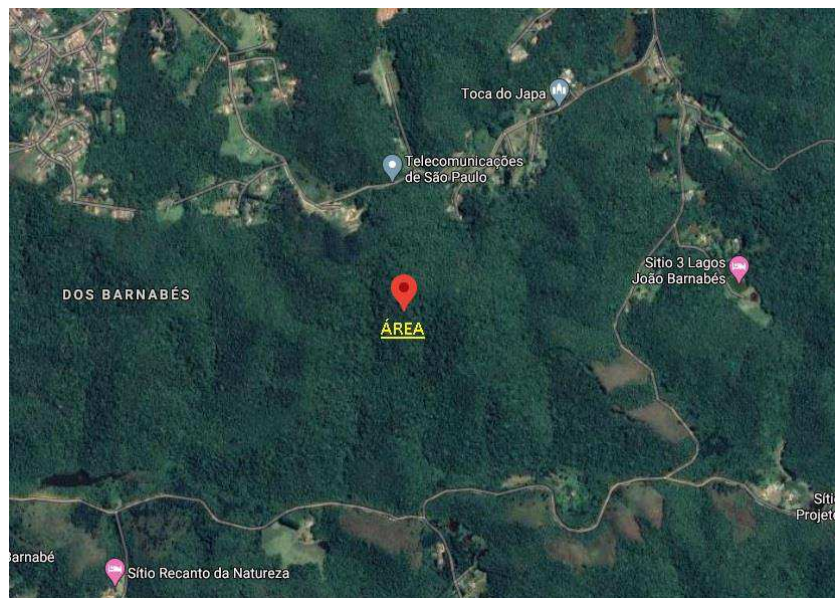
ELEMENTO Nº. 03

Data:	29/04/2020	Tipo:	GLEBA SEM BENFEITORIAS	
Estado:	SP	Município:	JUQUITIBA	
Endereço:	ESTRADA MINA DE CAULIM, S/Nº			
Bairro:	DOS BARNABES	Distrito:	Zona de Valor :	
Setor:		Quadra:	IF:	
Zoneamento Atual:		Antigo:	Tipo de via: N/F	
<u>Melhoramento Urbano:</u>				
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,			
<u>Dados Econômicos:</u>				
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta	
Valor:	R\$:850.000,00	Locação:	0,00	
<u>Dados do Terreno:</u>				
Área:	1210000 m²	Frente:	700 m	Prof. Equiv.: 1728.571 m
Formato:	Irregular	Situação:		
Topografia:	Terreno plano			
<u>Dados da Construção :</u>				
Idade Estimada:	0			
Área da Construção:	m²			
Descrição do Imóvel:	GLEBA COM NASCENTES CACHOEIRA E TOPOGRAFIA MISTA.			
<u>Fonte de Informação:</u>				
Contato:	SRA. FÁTIMA	Site:		
Imobiliária:	MF PARTICIPAÇÕES	Fone:	3562-45134 / 99938-4584	
Endereço:	RUA DR. ALFREDO ELLIS, 213			
OBS: GLEBA COM NASCENTES CACHOEIRA E TOPOGRAFIA MISTA. LATITUDE/LONGITUDE: 23°59'46.3"S 47°07'52.1"W Zone: 23 k Longitude UTM: 283199.51 m E Latitude UTM: 7344554.57 m S				



PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº. 060.167.564.6/D

-39-



Fator acesso = 1,00

Fator área= 0,9274 (Calculado a seguir)

Área da matrícula = 2.209.893,50 m2

Fator Topografia: 1,0

Fator Classe do solo V = 0,50

Fator Localização = 1,0

Construção = não há.

$$VU3 = ((R\$ 850.000,00 \times 0,9) / 1.210.000,00) \times [(1,0/1,0) + ((1.210.000 / 2.209.893,50) ^{(1/8)}) + (1,0/1,0) + (0,50/0,50) + (1,0/1,0) - 5 + 1] =$$

$$VU3 = R\$ 0,59/m^2$$

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº. 060.167.564.6/D

-40-

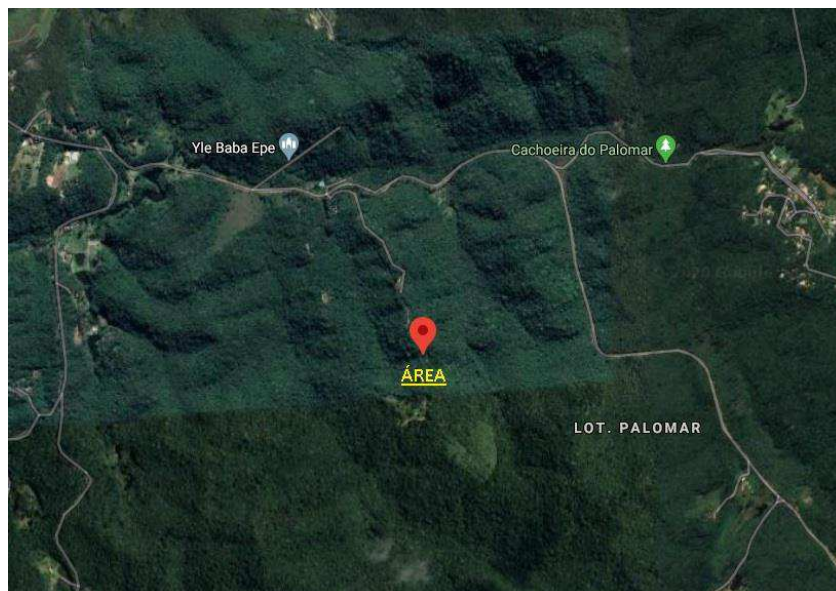
ELEMENTO Nº. 04

Data:	29/04/2020	Tipo:	GLEBA SEM BENFEITORIAS	
Estado:	SP	Município:	JUQUITIBA	
Endereço:	ESTRADA DO SOTURNO, S/Nº			
Bairro:	LOT PALOMAR	Distrito:	Zona de Valor :	
Setor:		Quadra:	IF:	
Zoneamento Atual:		Antigo:	Tipo de via: N/F	
Melhoramento Urbano:				
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,			
Dados Econômicos:				
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta	
Valor:	R\$:550.000,00	Locação:	0,00	
Dados do Terreno:				
Área:	340441 m²	Frente:	300 m	Prof. Equiv.: 1134.803 m
Formato:	Irregular	Situação:		
Topografia:	Caldo para os fundos até 5%			
Dados da Construção :				
Idade Estimada:	0			
Área da Construção:	m²			
Descrição do Imóvel:	GLEBA A VENDA COM TOPOGRAFIA MISTA.			
Fonte de Informação:				
Contato:	SR. ALCIDES	Site:		
Imobiliária:	IMOBILIÁRIA STEINER	Fone:	2463-2626 / 98799-9832	
Endereço:	AVENIDA ONZE DE JUNHO, 446			
OBS: GLEBA A VENDA COM TOPOGRAFIA MISTA. LATITUDE/LONGITUDE: 23°55'58.0"S 46°58'24.5"W Zone: 23 k Longitude UTM: 299145.06 m E Latitude UTM: 7351812.26 m S				



PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº. 060.167.564.6/D

-41-



Fator acesso = 1,00

Fator área = 0,7885 (Calculado a seguir)

Área da matrícula = 2.278.382,00 m2 (área útil)

Fator Topografia: 1,0

Fator Classe do solo V = 0,50

Fator Localização = 1,0

Construção = sem valor comercial.

$$VU4 = ((R\$ 550.000,00 \times 0,9) / 340.441,00) \times [(1,0/1,0) + ((340.441 / 2.278.382,00) ^{(1/8)}) + (1,0/1,0) + (0,50/0,50) + (1,0/1,0) - 5 + 1] =$$

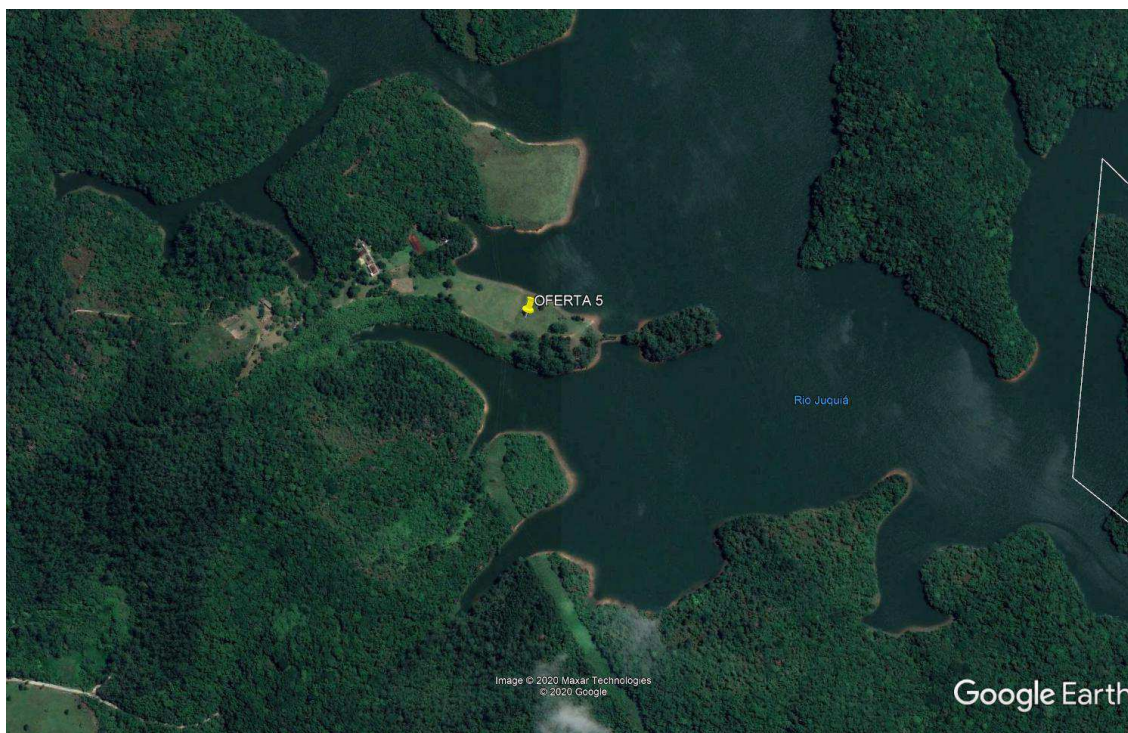
$$VU4 = R\$ 1,15/m^2$$

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº. 060.167.564.6/D

-42-

ELEMENTO Nº. 05

Data:	29/06/2020	Tipo:	GLEBA COM BENFEITORIA
Estado:	SP	Município:	JUQUITIBA
Endereço:	RIO BONITO		
Empreendimento:	GLEBA	Edifício:	
Bairro:	RIO BONITO	Distrito:	Zona de Valor :
Setor:		Quadra:	IF:
Zoneamento Atual:		Antigo:	Tipo de via: N/F
Melhoramento Urbano:			
Melhorias:	Energia Elétrica, Arborização, Rede Telefônica,		
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$:1.800.000,00	Locação:	0,00
Dados do Terreno:			
Área:	2.541.000 m²	Frente:	Prof. Equiv.:
Formato:	Irregular	Situação:	
Topografia:	Em aclave até 10%	Fração Ideal:	N/F
Dados da Construção :			
Idade Estimada:			
Área da Construção:			
Descrição do Imóvel:	GLEBA COM SITIO.		
Fonte de Informação:			
Contato:	SR. CÉSAR	Site:	
Imobiliária:		Fone:	11 97302-9229
Endereço:			
OBS: GLEBA COM SITIO COM FRENTE PARA A REPRESA CACHOEIRA DO FRANÇA			
LATITUDE/LONGITUDE: -23.930270, - 47.201735			
Zone: 23 k			



PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº. 060.167.564.6/D

-43-

Fator acesso = 1,00

Fator área = **1,0355 (Calculado a seguir)**

Área da matrícula = 2.209.893,50 m²

Fator Topografia: 1,0

Fator Classe do solo V = 0,50

Fator Localização = 1,0

$$VU5 = ((R\$ 1.800.000,00 \times 0,9) / 2.541.000,00) \times [(1,0/1,0) + ((2.541.000,00 / 2.209.893,50) ^{(1/4)}) + (1,0/0,95) + (0,50/0,50) + (1,0/1,0) - 5 + 1] =$$

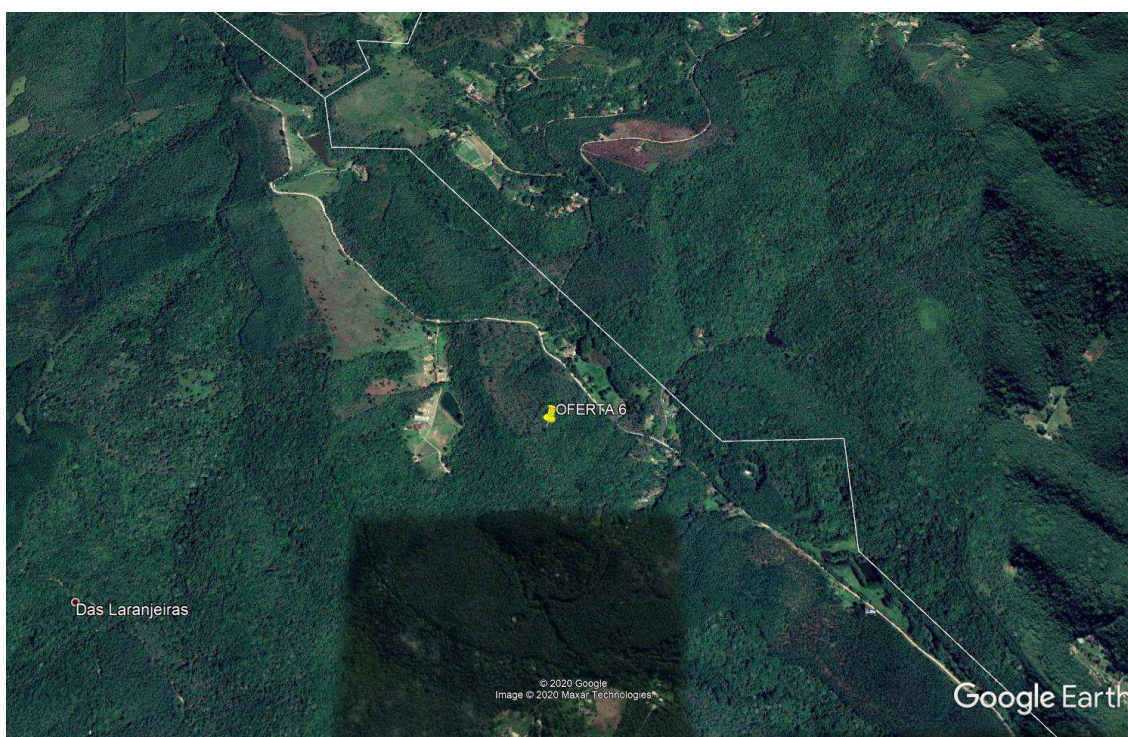
$$VU5 = R\$ 0,69/m^2$$

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº. 060.167.564.6/D

-44-

ELEMENTO Nº. 06

Data:	29/06/2020	Tipo:	GLEBA COM BENFEITORIA
Estado:	SP	Município:	JUQUITIBA
Endereço:	ACESSO PARA A ESTRADA DAS LARANJEIRAS		
Empreendimento:	GLEBA	Edifício:	
Bairro:	LARANJEIRAS	Distrito:	Zona de Valor :
Setor:		Quadra:	IF:
Zoneamento Atual:		Antigo:	Tipo de via: N/F
Melhoramento Urbano:			
Melhorias:	Energia Elétrica, Arborização, Rede Telefônica,		
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$:275.000,00	Locação:	0,00
Dados do Terreno:			
Área:	363.000 m²	Frente:	Prof. Equiv.:
Formato:	Irregular	Situação:	
Topografia:	Em aclave até 10%	Fração Ideal:	N/F
Dados da Construção :			
Idade Estimada:	30		
Área da Construção:			
Descrição do Imóvel:	GLEBA COM SITIO.		
Fonte de Informação:			
Contato:	SR. CÉSAR	Site:	
Imobiliária:		Fone:	11 97302-9229
Endereço:			
OBS: GLEBA COM SITIO COM FRENTE PARA A REPRESA CACHOEIRA DO FRANÇA			
LATITUDE/LONGITUDE: -23.858096 - 47.020036			
Zone: 23 k			



PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº. 060.167.564.6/D

-45-

Fator acesso = 1,00

Fator área = 0,7979 (Calculado a seguir)

Área da matrícula = 2.209.893,50 m²

Fator Topografia: 1,0

Fator Classe do solo V = 0,50

Fator Localização = 1,0

$$VU6 = ((R\$ 275.000,00 \times 0,9) / 363.000,00) \times [(1,0/1,0) + ((363.000,00 / 2.209.893,50) ^{(1/8)}) + (1,0/0,95) + (0,50/0,50) + (1,0/1,0) - 5 + 1] =$$

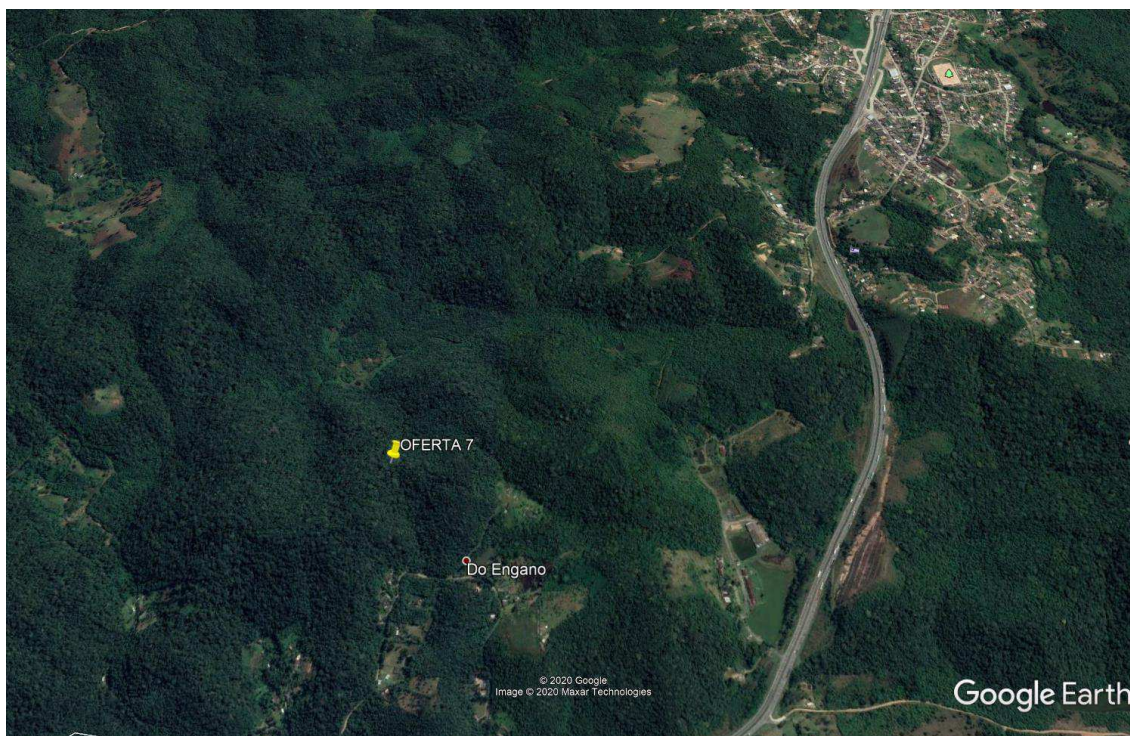
$$VU6 = R\$ 0,58/m^2$$

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº. 060.167.564.6/D

-46-

ELEMENTO Nº. 07

Data:	29/06/2020	Tipo:	GLEBA
Estado:	SP	Município:	JUQUITIBA
Endereço:	ESTRADA VICINAL DO ITAGUAPEVA		
Empreendimento:	GLEBA	Edifício:	
Bairro:	LARANJEIRAS	Distrito:	Zona de Valor :
Setor:		Quadra:	IF:
Zoneamento Atual:		Antigo:	Tipo de via: N/F
Melhoramento Urbano:			
Melhorias:	Energia Elétrica, Arborização, Rede Telefônica,		
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$:180.000,00	Locação:	0,00
Dados do Terreno:			
Área:	96.800,00 m²	Frente:	Prof. Equiv.:
Formato:	Irregular	Situação:	
Topografia:	Em aclave até 10%	Fração Ideal:	N/F
Dados da Construção :			
Idade Estimada:	30		
Área da Construção:			
Descrição do Imóvel:	GLEBA COM SITIO.		
Fonte de Informação:			
Contato:	VIA SUL	Site:	
Imobiliária:		Fone:	11 4683-2345
Endereço:			
OBS: GLEBA LATITUDE/LONGITUDE: -23.992138 - 47.161795 Zone: 23 k			



PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº. 060.167.564.6/D

-47-

Fator acesso = 1,00

Fator área = 0,6763 (Calculado a seguir)

Área da matrícula = 2.209.893,50 m²

Fator Topografia: 1,0

Fator Classe do solo V = 0,50

Fator Localização = 1,0

$$VU7 = ((R\$ 180.000,00 \times 0,9) / 96.800,00) \times [(1,0/1,0) + ((96.800,00 / 2.209.893,50) ^{(1/8)}) + (1,0/0,95) + (0,50/0,50) + (1,0/1,0) - 5 + 1] =$$

$$VU7 = R\$ 1,22/m^2$$

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº. 060.167.564.6/D

-48-

RESUMO

1 – R\$ 0,63/m²

2 - R\$ 0,80/m²

3 - R\$ 0,59/m²

4 – R\$ 1,15/m²

5 – R\$ 0,69/m²

6 – R\$ 0,58/m²

7 – R\$ 1,22/m²

Total.....R\$ 5,66 / 7 = R\$ 0,81/m²

Verificação da amostragem:

R\$ 0,81/m² x 1,30 = R\$ 1,05/m²

R\$ 0,81/m² x 0,70 = R\$ 0,57/m²

Eliminando-se os elementos 4 e 7, situados fora da faixa de mais ou menos 30% em relação à média, o valor unitário de terreno arredondado resulta em:

$V_u = (R\$ 5,66 - (R\$ 1,15 + R\$ 1,22)) / 5 = R\$ 0,66/m^2$

$V_u = R\$ 0,66/m^2$

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº. 060.167.564.6/D

-49-

11. AVALIAÇÃO DO TERRENO.

O valor do terreno expropriado resulta da seguinte expressão:

$$V_t = A_s \times V_u$$

V_t = valor do terreno procurado = ?

A_s = Área total penhorada = 2.209.893,50 m² (área útil)

V_u = valor unitário básico de terreno = R\$ 0,66/m²

A_{app} = área de preservação permanente = 336.934,10 m² (Anexo I)

Área fora da APP = 2.209.893,50 m² – 336.934,10 m²

Área fora da APP = 1.872.959,40 m²

$$V_t = (1.872.959,40 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 0,66/\text{m}^2) + (336.934,10 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 0,66/\text{m}^2 \times 1/3)$$

$$V_{\text{terreno}} = \text{R\$ } 1.236.153,20 + \text{R\$ } 74.125,50$$

$$V_{\text{terrno}} = \text{R\$ } 1.310.278,70$$

$$\mathbf{V_t = R\$ 1.310.278,70}$$

(Hum milhão trezentos e dez mil e duzentos e setenta e oito reais e setenta centavos)

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº. 060.167.564.6/D

-50-

12. AVALIAÇÃO DA BENFEITORIA.

Não há benfeitorias a serem avaliadas.

13. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL PENHORADO.

Refere-se à soma do valor do terreno e das culturas, anteriormente concluídos:

VALOR DO TERRENO.....	R\$ 1.310.278,70
VALOR DAS CONSTRUÇÕES.....	R\$ 0,00
VALOR DO IMÓVEL.....	R\$ 1.310.278,70

Ou arredondando:

VI = R\$ 1.310.000,00

(Hum milhão e trezentos e dez mil reais)

VÁLIDO PARA JULHO DE 2020.

14. QUESITOS DO BANCO EXEQUENTE – FLS. 28/29.

]

1 - Pede-se ao Sr. Perito que descreva o imóvel objeto da lide, detalhando características físicas como área terreno, topografia, cobertura vegetal, condições de acesso, demarcação de divisas e ocupação da área.

Resposta: Favor reportar ao corpo do laudo.

2 - Existe área de APP (preservação permanente) no imóvel avaliando? Qual a percentagem dessa área em relação à área total ?

Resposta: Existe, representando 15,24% da área total.

3 - Qual a característica de cobertura vegetal existente na área? Qual a percentagem de mata área em relação ao total?

Resposta: Mata nativa do bioma da mata atlântica. A perícia não possui o levantamento total da mata.

4 - Diante da legislação aplicável, qual a percentagem de aproveitamento da área em função das restrições, se existentes, de APP e mata de grande porte. Esse aproveitamento é compatível com os comparativos pesquisados? Se negativo, foi aplicada alguma correção nesse sentido? Explicar.

Resposta: Exceto a reserva legal de 20% usualmente, o restante é passível de aproveitamento. As ofertas pesquisadas, são semelhantes dentro do possível, da área avalianda, tendo sido homogeneizadas.

5 - Qual a documentação de titularidade do imóvel? A descrição constante na Matrícula permite a perfeita identificação com o imóvel avaliando ?

Resposta: Matrícula 12.250 do RI de Ibiúna. Sim, e nos foi fornecida uma planta georreferenciada, a qual se encontra anexa ao corpo deste laudo.

6 - Onde se localiza o imóvel objeto da Avaliação? Pede -se ao Sr Perito que descreva as características da localização do imóvel, pedindo -se descrever as condições de infraestrutura urbana presentes no local, distancias de núcleos de comercio local e central, situação de ocupação do entorno informando a ocupação predominante, padrão das construções do entorno, densidade ocupacional do bairro e distancia a polos de valorização regional.

Resposta: Favor reportar ao corpo deste laudo.

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº. 060.167.564.6/D

-52-

7 - Existem benfeitorias? Se positivo, as benfeitorias existentes estão devidamente averbadas nas Matrículas? Se negativo qual o custo de legalização delas se possível for.

Resposta: Não há benfeitorias.

8 - As pesquisas utilizadas na avaliação são contemporâneas a data atual e situam-se no entorno do local do imóvel avaliando? Pede -se juntar mapa assinalando a posição georreferenciada dos comparativos em relação ao avaliando.

Resposta: Sim, em cada oferta foram descritas as coordenadas de localização.

9 - As amostras de dados comparativos são referentes a transações efetivamente realizadas ou são apenas ofertas? Em caso de uso de ofertas, foi aplicado o necessário tratamento para compensar os sobrepreços normalmente existentes nestes preços? Qual tratamento foi aplicado?

Resposta: Ofertas. Sim, foi aplicado o fator oferta , deduzindo 10% do valor pleiteado para venda.

10 - Foi utilizado o método comparativo de Dados de mercado, conforme recomenda a Norma NBR 14.653/2? Caso negativo, pede-se justificar a não utilização do método recomendado pelas normas.

Resposta: Sim, foi utilizado.

11 - Foram aplicadas as devidas correções para homogeneização dos comparativos para ajuste às condições do avaliando? Pede -se detalhar os ajustes aplicados na avaliação de terreno e benfeitorias.

Resposta: Sim , vide pesquisa juntada no corpo do laudo com 7 elementos.

12 - Qual a condição atual de liquidez do mercado imobiliário? Foi levada em conta na avaliação o tempo adicional que se consegue efetivamente comercializar os imóveis em função das condições de recessão do mercado?

Resposta: O mercado imobiliário está recessivo atualmente em função da pandemia.

13 - Qual a metodologia que o Sr. Perito adotou para apuração do valor de venda do imóvel?

Resposta : Vide corpo do laudo e anexos.

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº. 060.167.564.6/D

-53-

14 - Qual o grau de fundamentação e precisão alcançados na avaliação realizada em função das tabelas constantes na Norma NBR 14.653/2? Foi alcançado pelo menos o grau mínimo exigido para avaliações Judiciais? Caso contrário pede-se justificar o motivo.

Resposta: Grau II.

15 - Levando-se em conta as questões abordadas nos quesitos anteriores, informe qual o valor justo de mercado dos imóveis para as condições atuais do mercado.

Resposta: R\$ 1.310.000,00 – Julho de 2.020

15. QUESITOS DA EXECUTADA – FLS. 30/33.

1) Queira o Sr. Perito Avaliador especificar quais os critérios adotados para avaliação do imóvel;

Resposta: Favor reportar ao corpo do laudo.

2) Queira o Sr. Perito detalhar as características do imóvel, inclusive com especificação da área total do imóvel;

Resposta: Favor reportar ao corpo do laudo.

3) Queira o Sr. Perito especificar a localização, vizinhança, documentação, do imóvel;

Resposta: Favor reportar ao corpo do laudo.

4) Queira o Sr. Perito indicar se há benfeitorias feitas no imóvel;

Resposta: Sim, conforme fotos juntadas e foram também avaliadas.

5) Queira o Sr. Perito informar o potencial econômico do imóvel, com base na atual situação do município, que vem crescendo de forma significativa na atualidade, com a criação de uma grande quantidade de empreendimentos na região, o que deu ensejo, inclusive, na realização de obras de duplicação da Rodovia Bunjiro Nakao, que liga tal município à Comarca de São Paulo/SP;

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº. 060.167.564.6/D

-54-

Resposta: Houve a pavimentação da estrada municipal frontal a área penhorada, valorizando esta, por outro lado, a rodovia Bunjiro Nakao situa-se em linha reta 28 quilômetros da área penhorada, sendo que deste 28 kms, oito são em terra.

Esta última rodovia não costuma ser o acesso mais usual para a área.

6) Ainda com relação ao potencial econômico, queira o Sr Perito indicar se o imóvel em questão é utilizado como área de cultivo (agricultura) e especificar quais os desdobramentos positivos de tal fato para o valor de avaliação do bem;

Resposta: Na área penhorada, foram notadas várias espécies de árvores, tais como pinus e eucaliptos, porém, o Executado não apresentou autorização para supressão.

7) Queira o Sr Perito informar o estado de conservação do imóvel;

Resposta: Vide fotografias apresentadas no corpo do laudo.

8) Queira o Sr Perito informar qual a condição de saneamento básico do imóvel e se possui acesso à instalação de energia elétrica;

Resposta : O imóvel é servido por fossa, e possui instalação elétrica trifásica.

9) Queira o Sr Perito informar referências que demonstrem eventual valor de mercado do imóvel para lastrar a avaliação a ser realizada.

Resposta : Favor reportar ao corpo do laudo.

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº. 060.167.564.6/D

-55-

15. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerro o presente laudo de avaliação retificado, onde o mesmo possui 55 (cinquenta e cinco) folhas , sendo todas assinadas por este perito, através de seu certificado digital.

Anexo I - Planta Georreferenciada

Anexo II - Matrícula do imóvel.

Ibiúna, 21 de agosto de 2.020.

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES

Engenheiro Civil e Agrimensor

CREA nº 060.167.564.6/D
Perito Judicial

PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES
ENGENHEIRO CIVIL E AGRIMENSOR
CREA Nº. 060.167.564.6/D

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ANTONIO TARDELLI GOMES, em 24/08/2019 às 15:04, sob o número VN202000062955. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003328-95.2019.8.26.0298 e código 74D5333C.