

Este documento contém informações pessoais e profissionais de caráter confidencial. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tsp.jus.br/paaj/autenticacao/abrirConferirDocumento?codigo=56192E8009-71.2015.8.26.0114> e código 3C9A271. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tsp.jus.br/paaj/autenticacao/abrirConferirDocumento?codigo=56192E8009-71.2015.8.26.0114> e código 3C9A271.

O IMÓVEL

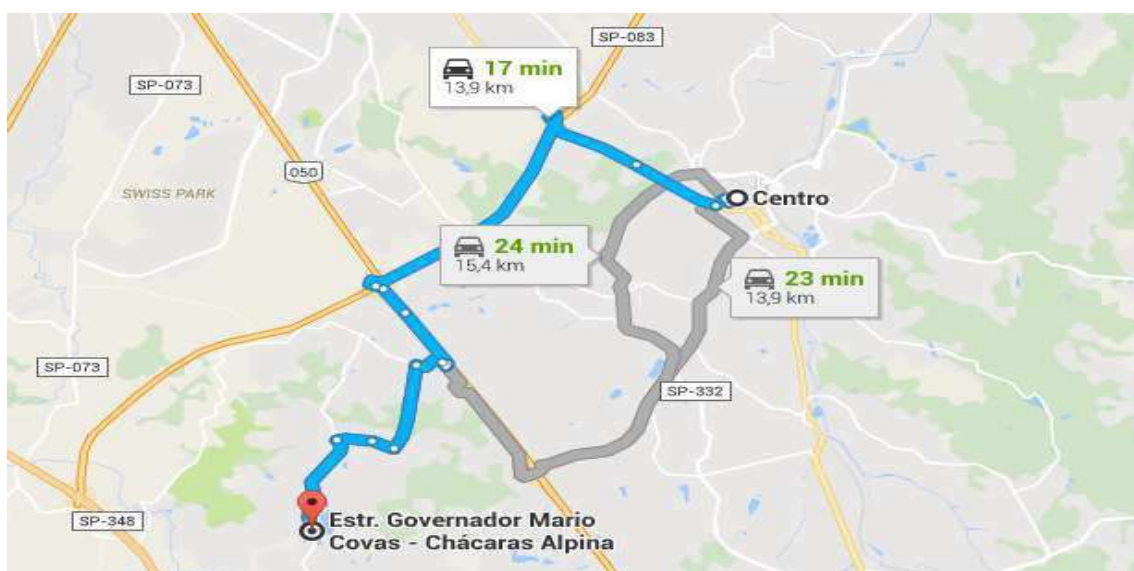
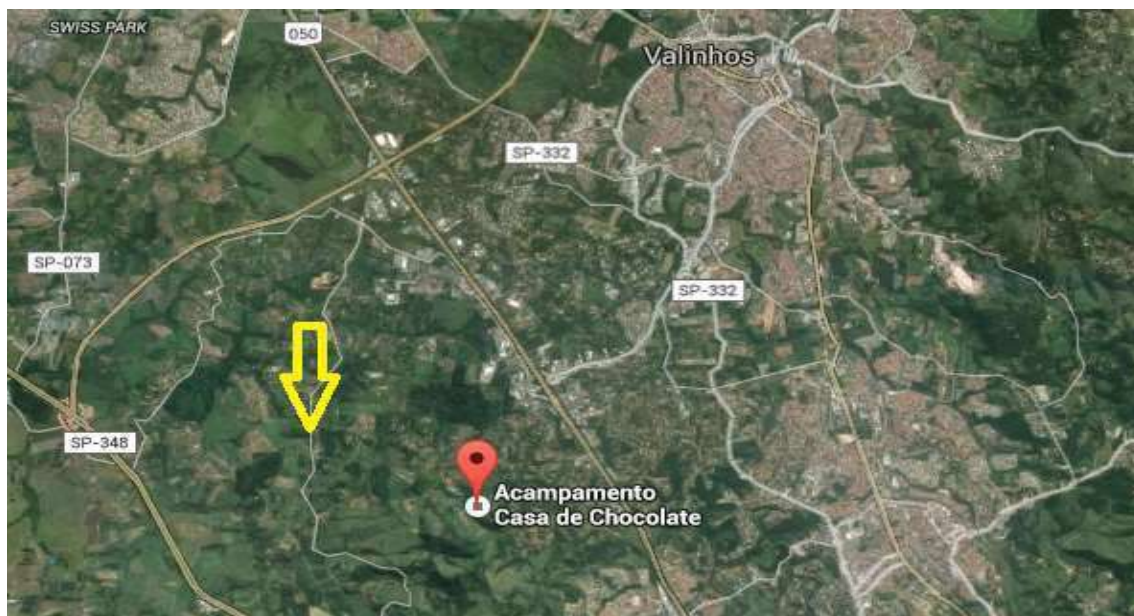
O imóvel está Matriculado sob o n° 362 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Valinhos, e cadastrado no INCRA sob n° 624.179.001.805-1, conforme Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR) 2006/2007/2008/2009, denominado "Sítio Recanto Emília" e fica localizado no Bairro Capivari, zona rural do município de Valinhos/SP, também conhecido como capital do figo roxo e lembrado pela produção de Goiaba na Região Metropolitana de Campinas. É uma cidade rica e desenvolvida da região, com alto IDH. (fonte Wikipédia).

Outras características do imóvel e sua localidade:

- imóvel de 174.000m² localizado a 14 km do centro de Valinhos
- possui 2 casas no local, sendo ambas elas rústicas e antigas
- possui 2 lagos no local
- o sítio encontra-se em "arrendamento" para produção de figo
- possui aproximadamente 17 mil pés de figo de acordo com o arrendatário
- o acesso é efetuado por estrada asfaltada Gov. Mario Covas

Vista aérea do imóvel por meio do google maps:





VISTORIA

Na data de 20 de junho de 2016, a partir das 16h, este expertise, efetuou inspeção técnica através de visita *in loco*, para identificação dos elementos físicos e aspectos essenciais, a fim de possibilitar a definição do método avaliatório e dos níveis de fundamentação e precisão a serem adotados na avaliação do imóvel.

As partes foram comunicadas por e-mail conforme anexo e se fizeram presentes o Dr. Alexandre Longo, procurador do requerente e o Sr. José Sebastião dos Santos que se apresentou como morador e arrendatário do imóvel, sendo este que propiciou o acesso e demonstrou todo o imóvel.

A visita para realização do trabalho ocorreu de forma tranquila sem nenhuma ocorrência imprevista a ser relatada.

Segue fotos do imóvel avaliando:



Vista estrada do sítio



Vista estrada lateral



Cruzamento em frente ao sítio

AVALIAÇÕES CERTIFICADAS



Vista da plantação de figo



Vista do imóvel da parte superior



Vista do imóvel da parte superior



Vista do imóvel da estrada lateral



Residência do arrendatário – vista da entrada do sítio



Casa dos trabalhadores



Plantação



Lago



Plantação de figos



Horta – plantação de bananas

FUNDAMENTAÇÃO

CRITÉRIOS PARA ESTA AVALIAÇÃO

“Método direto comparativo de dados de mercado” se utiliza de uma amostra de dados composta por imóveis com projetos e características semelhantes, aferição de um ou vários fatores físicos, locacionais e econômicos, definidos em relação à propriedade avaliada e esclarecimentos sobre transações feitas com imóveis de características semelhantes, em número e com informações suficientes, para que sejam obtidos resultados confiáveis. Através da visita de campo na região onde se encontra o imóvel avaliando obtêm-se referências sobre outros imóveis semelhantes. Também, busca-se informações em empresas imobiliárias, corretores especializados, anúncios de jornais, bancos de dados existentes, construtores e ou incorporadores, compradores e vendedores, companhias de habitação e órgãos de planejamento.

Fonte NBR – 14.653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas.

A avaliação tem como objeto o valor total do sítio com suas benfeitorias, assim sendo, a comparação e homogeneização deve ser efetuada com outros sítios que respeitem a qualificação de imóveis rurais.

Neste laudo foram considerados os tipos e qualidade dos materiais utilizados na edificação, suas características construtivas, o estado de conservação, a idade aparente, as benfeitorias efetuadas, mas principalmente os valores de negócios ofertados e efetuados neste período de tempo e nas proximidades do imóvel.

O Imóvel foi colocado a venda, anunciado na alguns sites conforme demonstrado a seguir:

AVALIAÇÕES CERTIFICADAS

- Imobiliária Leardi



Rural à venda - em Macuco

Rural à venda - Macuco, Valinhos

Valor Venda: R\$ 4.900.000

Quartos: . Banheiros: . MP total: 174000 Vagas: .

CONTATAR VER MAIS

Valor de venda do m²: R\$ 28,00

- Imobiliária Remax Remo



Área rural à venda, Macuco, Valinhos - AR0081

Valor Venda: R\$ 5.300.000

Área total: 174000m²

REMO IMÓVEIS

(19) 3... VER O TELEFONE

Olá, estou interessado neste imóvel que vi no Imoveiweb e gostaria de receber mais informações.

Nome completo

DDD e Telefone

E-mail

CONTATAR ANUNCIANTE

Valor de venda do m²: R\$ 30,00

AVALIAÇÕES CERTIFICADAS

Abaixo alguns imóveis comparados:

(a) Sítio localizado em Valinhos

Chácara rural à venda em Valinhos. CH0067

Venda
R\$ 850.000

25.000,00m² 80,00m² 2 dorms

Tenho interesse neste imóvel

Nome *

Telefone

E-mail *

Cad. Tenho interesse neste imóvel. Chácara no bairro Fazenda Hotel São Bento do Restoio *

☐ Não sou um robô

WCAPTSA

Valor de venda do m²: R\$ 34,00

(b) sítio localizado em Valinhos

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS

VivaReal Venda SP Fazendas/Sítios à venda em Valinhos

Fazenda / Sítio com 6 Quartos à Venda, 194000 m²

Valinhos, SP

Madia Imóveis

1/31

PREÇO
R\$ 3.200.000

TIPO DE IMÓVEL
Fazenda / Sítio

ÁREA TOTAL
194000m² (R\$ 16/m²)

6 quartos (sendo 4 suítes)

4 banheiros

8 vagas

CÓDIGO DO IMÓVEL
ST0019

Valor de venda do m²: R\$ 16,00

AVALIAÇÕES CERTIFICADAS

(c) sítio localizado em Valinhos



[COMPRAR](#) [ALUGAR](#) [IMÓVEIS NOVOS](#)

VivaReal

Venda

SP

Fazendas/Sítios à venda em Valinhos

Vila Capuava

Fazenda / Sítio com 2 Quartos à Venda, 26200 m²

Vila Capuava, Valinhos, SP



PREÇO

R\$ 848.000

TIPO DE IMÓVEL

Fazenda / Sítio

ÁREA TOTAL

26200m² (R\$ 32/m²)

2 quartos

1 banheiro

CÓDIGO DO IMÓVEL

SI0002

Valor de venda do m²: R\$ 32,00

(d) sítio localizado em Valinhos



[COMPRAR](#) [ALUGAR](#) [IMÓVEIS NOVOS](#)

VivaReal

Venda

SP

Fazendas/Sítios à venda em Amparo

Jardim Seabra

Fazenda / Sítio com 8 Quartos à Venda, 224200 m²

Jardim Seabra, Amparo, SP



PREÇO

R\$ 3.500.000

TIPO DE IMÓVEL

Fazenda / Sítio

ÁREA TOTAL

224200m² (R\$ 15/m²)

8 quartos (sendo 7 suítes)

10 banheiros

CÓDIGO DO IMÓVEL

ST00041

Valor de venda do m²: R\$ 15,00



AVALIAÇÕES CERTIFICADAS

(e) Sítio localizado em Valinhos



MACUCO

SÍTIO | VALINHOS

Venda - R\$ **2.800.000,00**

Ref.: ST00083

DESCRIÇÃO

Excelente sítio de 56.657 m², zona rural com 02 casas geminadas para meeiros, 01 barracão, lavoura permanente de uva e goiaba, com piscina, campo, churrasqueira, lago com nascente, divisa com rio capivarã. Impedível! obs.: mais informações consulte nosso tel.: 3829-7999

Valor de venda do m²: R\$ 49,00

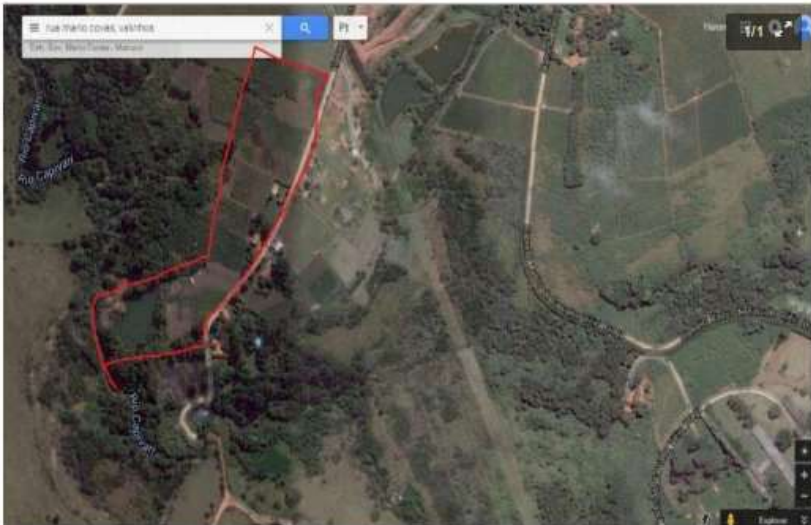
(f) Sítio localizado em Valinhos

COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS

VivaReal Venda SP Lotes/Terrenos à venda em Valinhos Macuco

Lote/Terreno à Venda, 56000 m²

Macuco, Valinhos, SP



PREÇO

R\$ 2.240.000

TIPO DE IMÓVEL

Lote/Terreno

ÁREA TOTAL

56000m² (R\$ 40/m²)

CÓDIGO DO IMÓVEL

AR0426

Valor de venda do m²: R\$ 40,00

Gustavo Guedes Avaliações

Rua General Osório, 492 - Vila Martina - Valinhos/SP - CEP: 13271-130

Fone: 19 98397-1775 | E-mail: gustavo@guedesavaliacoes.com.br | www.guedesavaliacoes.com.br

CRECI 13320



HOMOGEINIZAÇÃO DOS VALORES DO TERRENO

Comparativo	Valor do m ²
Imóvel A	R\$ 34,00
Imóvel B	R\$ 16,00
Imóvel C	R\$ 32,00
Imóvel D	R\$ 15,00
Imóvel E	R\$ 49,00
Imóvel F	R\$ 40,00
Média do m²	R\$ 31,00

O mercado atual de negociação de sítios e fazendas na região do imóvel avaliando, vem praticando anúncios de preços em média de **R\$ 31,00 (trinta e um reais)** o m².

Importante observar que o valor aqui apresentado é bem próximo ao valor ofertado pelas Imobiliárias que anunciam o sítio.

Considerado a diferença entre preços de anúncios e transações efetuadas de venda do m², chegamos a uma diferença de até 10%. Desta forma o valor a ser considerado deve ser de **R\$ 27,90 (vinte e sete reais e noventa centavos)** o m².

Assim, o cálculo do valor fica representado:

R\$ 27,90 (vinte e sete reais e noventa centavos) X 174.000m², totalizando o valor arredondado em milhar de:

R\$ 4.855.000,00 (quatro milhões e oitocentos e cinquenta e cinco mil reais).

Nesta seara, o valor sugerido para venda do sítio em junho de 2016, arredondado em milhar é de:

R\$ 4.855.000,00 (quatro milhões e oitocentos e cinquenta e cinco mil reais).

Campinas, 30 de junho de 2015.

Gustavo Guedes
CRECI 133201



E-mail's:

05/07/2016 Gmail Perícia

<https://mail.google.com/mail/u/0/?ui=2&ik=b5256805e6&view=pt&search=starred&th=1555e81749640f17&siml=1555e81749640f17&siml=1555ecf38e942b17> 1/1

gusto guedes gustoguedes@gmail.com

Perícia

2 mensagens

gusto guedes <gustoguedes@gmail.com> 17 de junho de 2016 10:16

Para: elisabethsilva.adv@gmail.com

Bom dia!

Informo que na data de 20/06 as 16hs será efetuada visita in loco no imóvel objeto do processo 1014324.052015, para colheita de dados para confecção de um laudo legítimo.

Favor confirmar recebimento e informar presença.

att.

Gustavo Guedes - Perito

Tel. (19) 983971775

E

05/07/2016 Gmail Perícia

<https://mail.google.com/mail/u/0/?ui=2&ik=b5256805e6&view=pt&search=starred&th=1555b70fd2484bf0&siml=1555b70fd2484bf0&siml=1555b71002f7172...> ¼

gusto guedes gustoguedes@gmail.com

Perícia

5 mensagens

gusto guedes <gustoguedes@gmail.com> 16 de junho de 2016 19:59

Cco: marcoguerreiro@terra.com.br, alexandre@marcoguerreiro.com.br,

elisabethsilva_adv@gmail.com

Boa noite!

Informo que na data de 20/06 as 16hs será efetuada visita in loco no imóvel objeto do processo 1014324.052015, para colher dados para confecção de um laudo legítimo.

Favor confirmar recebimento e informar presença.

att.

Gustavo Guedes - Perito

Tel. (19) 983971775



QUESITOS

1- Pode o perito descrever o imóvel a ser avaliado, apontando suas características e qualificação?

R: Sítio de 174.000 m², rural, terreno em sua maior extensão em aclive, com duas casas rústicas e antigas, dois lagos e com plantação de figo.

2 – A área encontrada no local, corresponde à área descrita no registro imobiliário?

R: Sim

3 – O imóvel está localizado em área rural ou urbana? Há zoneamento para o imóvel? Se positivo qual é este zoneamento e qual o tipo de benfeitorias que se pode acrescentar ao imóvel?

R: Imóvel em área rural, zoneamento 6I2 – zona rural agrícola, permitido construção com até dois pavimentos

4 – Existem benfeitorias no imóvel? Se positivo de qual tipo e pode o perito descrevê-las?

R: Sim. Possui duas casas rústicas de aparência bem simples e antiga.

5 – Como se dá acesso ao imóvel avaliado? Pode o Perito descrevê-lo?

R: o acesso é feito através do trevo de Valinhos sobre a Rod. Anhanguera, sentido bairro Macuco. A estrada é asfaltada e bem conservada. Aproximadamente a 14km do centro de Valinhos. O Imóvel fica à beira da estrada.

6 – O imóvel avaliado é atendido por infraestrutura pública, como rede de água, esgoto, luz elétrica, telefone, asfaltamento, etc? Favor explicar.

R: Sim. Todos os serviços.

7 – Qual o valor de mercado para venda do imóvel avaliado?

R: R\$ 4.855.000,00 (quatro milhões e oitocentos e cinquenta e cinco mil reais).

8 – Qual o método de avaliação que foi adotado pelo perito? Pode o perito descrevê-lo, explicando os motivos que o levaram à conclusão do valor de mercado do imóvel?

*R: “**Método direto comparativo de dados de mercado**” se utiliza de uma amostra de dados composta por imóveis com projetos e características semelhantes, aferição de um ou vários fatores físicos, locacionais e econômicos, definidos em relação à propriedade avaliada e esclarecimentos sobre transações feitas com imóveis de características semelhantes, em número e com informações suficientes, para que sejam obtidos resultados confiáveis. Através da visita de campo na região onde se encontra o imóvel avaliando obtém-se referências sobre outros imóveis semelhantes. Também, busca-se informações em empresas imobiliárias, corretores especializados, anúncios de jornais, bancos de dados existentes, construtores e ou incorporadores, compradores e vendedores, companhias de habitação e órgãos de planejamento.*