

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE INDAIATUBA, ESTADO DE SÃO PAULO.

Processo Digital nº: 0004543-25.2016.8.26.0248 - Nº de Controle 2012/001415

MARCELO FERREIRA SANTOS, engenheiro civil, perito judicial
nomeado nos autos da ação de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – PRESTAÇÃO DE
SERVIÇOS**, requerida por **ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO VALE DAS
LARANJEIRAS**, em face de **JOSÉ EVERALDO RODRIGUÊS DE OLIVEIRA**.

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

Indaiatuba SP, 05 de outubro de 2020.



Marcelo Ferreira Santos

Engenheiro Civil

Membro do Instituto nº 2103





PRESTAÇÃO DE SERVIÇO LEGAL

INDÍCE

PÁG

01) PRELIMINARES	PÁG 03
02) LOCALIZAÇÃO.....	PÁG 04
03) FINALIDADE DO LAUDO.....	PÁG 07
04) OBJETIVO.....	PÁG 07
05) CARACTERISTICA DO BAIRRO.....	PÁG 07
06) METODOLOGIA	PÁG.07
07) DIAGNÓSTICO DO MERCADO.....	PÁG 08
08) DA GLEBA.....	PÁG 09
09) VALOR DA GLEBA	PÁG 11
10) CONCLUSÃO.....	PÁG 12
11) ENCERRAMENTO.....	PÁG 12



1.0) PRELIMINARES

O objetivo do presente trabalho, é a determinação do valor mais justo de mercado do imóvel penhorado, de propriedade do executado o Sr. José Everaldo Rodrigues de Oliveira.

O imóvel foi avaliado considerando a condição de livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, incluindo dívidas fiscais e de outras naturezas, bem como eventuais contaminações do solo.

O presente Laudo foi elaborado de acordo com as Normas ABNT NBR 14653 - 1: 2019, Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais; ABNT NBR 14653 - 2: 2011, Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos, em especial seu item 8.2.1.4.2; Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011 e estudos consagrados na Engenharia de Avaliações, aprovados pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

O IBAPE/SP, instituto no qual o signatário é membro é uma entidade sem fins lucrativos fundada em 15 de janeiro de 1979, integrada por engenheiros e empresas dedicados às áreas de avaliações, perícias e inspeções de engenharia e arquitetura no Estado de São Paulo.

Dentre seus objetivos destacam-se primordialmente o aprimoramento, a divulgação e a transmissão do conhecimento técnico nas áreas de atuação de seus associados.

É Entidade de Classe com representação no **CREA/SP** – Conselho Regional de Engenharia do Estado de São Paulo, e filiado ao **IBAPE** – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de Engenharia, Arquitetura e Agronomia.



2.0) LOCALIZAÇÃO



Imagem 01: Localização do Estado de São Paulo em relação às divisas com outros estados.

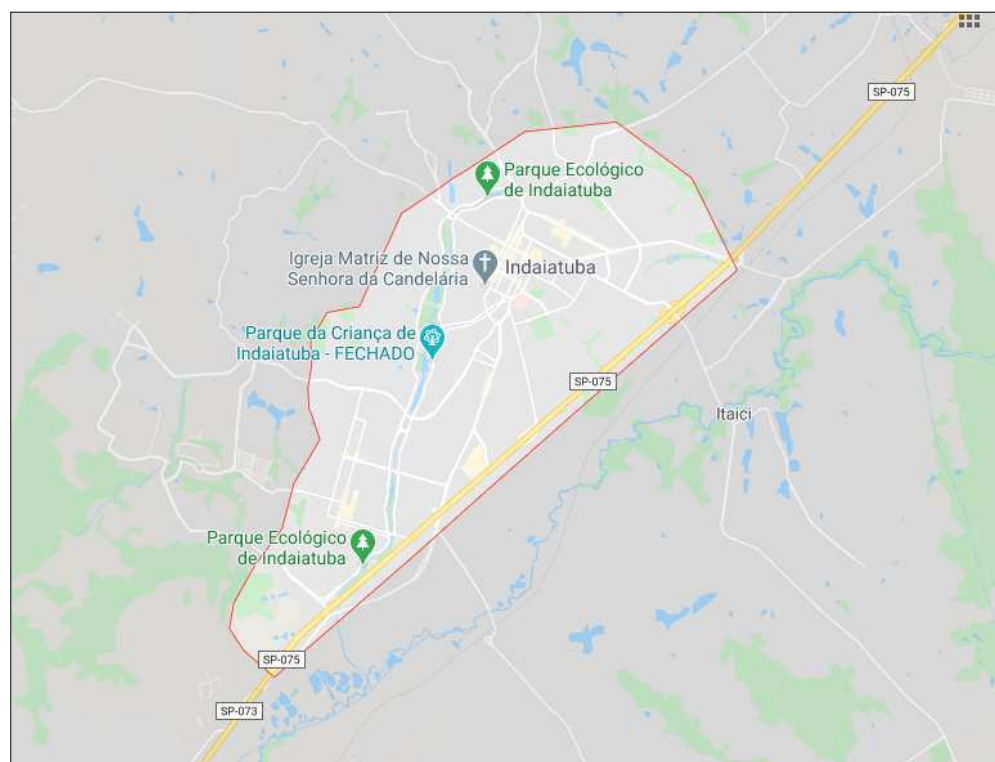


Imagem 02: Localização do município de Indaiatuba SP em relação às divisas com municípios limítrofes.



Marcelo F. Santos / Engenheiro Civil - Crea SP: 5062541370
 E-mail: periciasaguaengenharia@gmail.com
 Fone (011) 9 9489 8201

**Imagem 03:** Jardim das Laranjeiras, Indaiatuba SP.**Imagem 04:** Jardim das Laranjeiras, Indaiatuba SP.



Imagem 05: Jardim das Laranjeiras, Indaiatuba SP.



Imagem 06: Objeto da ação.

2.1. VISTORIA

Atendendo ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, a vistoria foi realizada no dia 01 de outubro de 2020, não teve acompanhamento de ambas as partes.

3.0) FINALIDADE DO LAUDO

O presente trabalho tem por finalidade, avaliar o imóvel penhorado descrito na matrícula em anexo.

4.0) OBJETIVO

O presente trabalho tem por objetivo, informar o valor mais justo do mercado do imóvel, baseado e fundamentado através de estudos e normas técnicas.

5.0) CARACTERISTICA DO BAIRRO

Trate se de uma bairro rural com acesso pela estrada Municipal Grama Videira, estrada de chão batido. O imóvel avaliando situa-se, aproximadamente a 15 km de distância do centro, está localizado numa região predominante de uso destinado a chácaras e sítios. O bairro não é dotado de melhorias públicas e apresenta apenas rede de energia e transporte público.

6.0) METODOLOGIA

Conforme preconiza a ABNT NBR 14653 - 1: 2019 / NBR 14653 - 2:2011 Imóveis Urbanos, para encontrar o valor mais justo de mercado do imóvel avaliando, foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.



Foram utilizadas como variáveis independentes, os fatores Oferta, Topografia e localização.

Portanto, aplicando as tabelas 3 e 4 da referida Norma, a avaliação do imóvel se enquadra no Grau II segundo a ABNT NBR 14.653-2/1 / 2019.

7.0) DIAGNÓSTICO DO MERCADO

Na última década, o mercado imobiliário passou por três fases. A primeira, conhecida como Era de Ouro, ocorrida entre 2008 e 2013, registrou alta na venda de imóveis em decorrência do consolidado e positivo cenário político e econômico do Brasil. Nesse período, as incorporadoras estavam em seu auge, expandindo as operações a nível nacional e apresentando grandes resultados. Mas, como diz o ditado, tudo que é bom dura pouco. Depois desta alta, vieram os problemas: a volatilidade e a incerteza do cenário político do País, desencadeando a crise econômica e levando o setor imobiliário à Era da Seca, que durou até 2018. Felizmente, no último ano, entramos na Era da Eficiência, com 2019 marcando o início da retomada do setor imobiliário e da economia do Brasil. E os dados atestam este otimismo. Segundo o IBGE, o PIB (Produto Interno Bruto) da Construção Civil apresentou um aumento de 0,3% em 2019 – a primeira alta deste 2014. Atualmente, este mercado representa uma média de 8 a 10% do PIB Nacional, o que significa que sua retomada impulsiona a economia do País.

No último ano, por exemplo, este setor foi responsável pela criação de cerca de 117 mil novos postos de trabalho. Além disso, o mercado imobiliário cresceu 2% no último ano, o dobro do crescimento geral do País, que gira em torno de 1%. Para 2020, a expectativa dos especialistas é uma alta de 3%, destacando o setor como um dos motores da economia para este ano.





PRESTAÇÃO DE SERVIÇO LEGAL

Um dos principais propulsores (se não o principal) desses números foi a Caixa Econômica Federal. Em 2019, a instituição financeira baixou drasticamente os juros no financiamento de imóveis ao anunciar uma nova linha de crédito imobiliário, corrigida pela Taxa de Referencial ou IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo). Para 2020, a Caixa já comunicou o lançamento de um produto imobiliário sem correção, o que significa uma nova linha de crédito de financiamento com juros prefixados – oferta ainda inexistente no Brasil. Somado a isso, com a queda dos juros – como a taxa Selic, que atingiu 2% ao ano em agosto de 2020, o interesse de investidores no mercado imobiliário aumentou ainda mais. Com esses aspectos em vista, o segmento se apresentaria como um ambiente seguro em termos fiscais no contexto antes da pandemia.

8.0) GLEBA DE TERRA

A gleba avaliando apresenta as seguintes descrições, conforme a ilustração da matrícula abaixo.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula: **00081532** ficha: **0001**

OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS, TITULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE INDAIATUBA - SP

Indaiatuba, 11 de Maio de 2010

Imóvel: GLEBA I, destacada da Gleba B, Remanescente de uma área de terras desmembrada da Fazenda Taiúva, situada neste município e comarca de Indaiatuba, dentro das seguintes medidas, rumos e confrontações: inicia-se no ponto 28D cravado junto à divisa de Ondina Barbosa e Francisco Antonio Almeida Silva, gleba "C" matrícula 77.830, e a servidão de passagem instituído a favor da gleba "C" nesta serventia sob nº 77.830, com área de 5.303,75m², segue 39,24 metros, no desenvolvimento de uma curva circular de raio 28,00 metros, até o ponto 28E, deflete à esquerda segue em reta de 46,80 metros, no rumo de NW 08903' até o ponto 28F, deflete à direita segue 24,62 metros, no desenvolvimento de uma curva circular com raio 17,00 metros até o ponto do 28G, deflete à direita segue reta de 10,00 metros no rumo de NE 60238' até o ponto 28H, deflete à esquerda segue 38,31 metros, no desenvolvimento de uma curva circular, com raio de 45,00 metros, até o ponto 28I, segue reta de 76,00 metros, no rumo de NE 15230' até o ponto 28J, defletindo à direita segue 15,04 metros no desenvolvimento de uma curva circular, com raio de 7,00 metros, até ponto 28K, segue em reta de 110,00 metros, no rumo de SE 41035' até o ponto 28L, defletindo à direita segue 25,00 metros, no desenvolvimento de uma curva circular com raio de 11,00 metros, até o ponto 4B, do ponto 28D ao ponto 4B confronta com uma servidão de passagem instituída a favor da gleba C, matriculada nesta serventia sob nº 77.830, deflete à direita segue 79,00 metros, até o ponto 4A, confrontando do ponto 4B ao ponto 4A com área designada pela letra B matrícula 77.832, de propriedade da Paulista S/A Comércio e Participações e Empreendimentos, do ponto 4A deflete à direita segue 246,00



Marcelo F. Santos / Engenheiro Civil - Crea SP: 5062541370
E-mail: periciasaguiaengenharia@gmail.com
Fone (011) 9 9489 8201



PRESTAÇÃO DE SERVIÇO LEGAL

metros, até o ponto 28D, confrontando do ponto 4A, ao ponto 28D com a gleba C de propriedade de Ondina Barbosa e Francisco Antonio Almeida Silva, matrícula 77.830, ponto de início da presente descrição, encerrando uma área de 20.000,00 metros quadrados. - - - - -

Propriedade: PAULISTA S/A COMÉRCIO, PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS, com sede em São Paulo-SP, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 1885, 8º andar, inscrita no CNPJ MF sob nº 60.837.192/0001-17. - - - - -

Título Aquisitivo: R2/35.605, feito no dia 04 de fevereiro de 1992, e matrícula nº 77.832, aberta no dia 16 de março de 2009. DADOS CADASTRAIS: Código: 6160100109289; Denominação: FAZENDA TALVA I; Área Total (ha): 42,1000; Classificação Fundiária: Média Propriedade; Data da última Atualização: 08/11/2002; Indicações para Localização: Estrada do Parque da Grama; Módulo Rural (ha): 5,0000; Nº de Módulos Rurais: 3,42; Módulo Fiscal (ha): 10,0000; Nº de Módulos Fiscais: <VIDE VERSO>

8.1 AMOSTRAS DE PESQUISA DE MERCADO

PREÇO DO M² DE GLEBA					
AMOSTRAS	ÁREA (M²)	VALOR	FATOR OFERTA	TOPOGRAFIA	LOCALIZAÇÃO
1	10600,00	R\$ 4.000.000,00	0,9	Declive	Área Rural
2	40000,00	R\$ 2.200.000,00	0,9	Aclive	Área Rural
3	35000,00	R\$ 6.300.000,00	0,9	Plano	Área Rural
4	20000,00	R\$ 1.600.000,00	0,9	Declive	Área Rural
5	30800,00	R\$ 950.000,00	0,9	Plano	Área Rural

O resultado final da pesquisa de elementos comparativos consubstanciados no Apêndice I desde Laudo, determinou o valor de R\$: 75,26/m² para o valor básico unitário do metro quadrado do terreno, válido para outubro de 2020.



Marcelo F. Santos / Engenheiro Civil - Crea SP: 5062541370
E-mail: periciasaguiengenhenaria@gmail.com
Fone (011) 9 9489 8201



9.0) VALOR DA GLEBA

Sobre o terreno descrito, foi utilizado a forma, considerando o fator de comercialização, onde $VI = (VT + CB) \times FC$

VI é o valor do imóvel;

VT é valor terreno;

CB é o valor da reedição das benfeitorias;

FC é valor de comercialização.

$$VI = (R\$:1.505.200,00 + R\$:0,00) \times 0,0\% = 1.505.200,00$$

Valor arredondado

VALOR DO IMÓVEL R\$: 1.500.000,00

(Um milhão e quinhentos mil reais)

Válido para o mês de outubro de 2020.

10) CONCLUSÃO

Encerrados os trabalhos, este signatário conclui para o imóvel penhorado "gleba I com área de 20.000.00m²" destacada da Gleba B, descrito na matrícula nº 00081532 registrado no Cartório de Registro da Comarca de Indaiatuba SP, remanescente de uma área de terra desmembrado da Fazenda Taíuva, o valor mais justo de mercado em R\$: 1.500.000,00 (Um milhão e quinhentos mil reais).

Esperamos ter explorado e trazido aos autos às informações técnicas necessárias, para convicção das partes e a Meritíssimo Juízo, e assim coloco me à vossa inteira disposição para outros esclarecimentos julgados pertinentes.

11) ENCERRAMENTO

O presente Laudo Técnico de Avaliação é composto de 28 páginas todas de um lado só, rubricadas pelo avaliador, que subscreve a primeira e última página.

Indaiatuba 05 de outubro de 2020.



Marcelo Ferreira Santos

Engenheiro Civil / CREA: 5062541370

Apêndice I - Pesquisa de campo

Apêndice II - Memorial de Cálculo / Grau de Fundamentação

Apêndice III - Matrícula



APÊNDICE I

Pesquisa de mercado de valor de terreno semelhante ao bem avaliando, amostras coletadas com as mesma condições e características do bem avaliando.





PRESTAÇÃO DE SERVIÇO LEGAL

Elemento	1
Local	Recreio do Campestre - Indaiatuba - SP
Código	AR00107
Melhoramentos	Estrada de terra, Energia elétrica e Transporte coletivo.
Área	10.600.00m ²
Preço	R\$: 4.000.000,00
Fonte	Visão Imóveis - Centro Rua Pedro de Toledo, 272, Centro Indaiatuba/SP. Fone: (019) 3875-6230
Origem	Site
Topografia	Declive
Data	04/10/2020
Observações	Excelente área



Marcelo F. Santos / Engenheiro Civil - Crea SP: 5062541370
 E-mail: periciasaguaengenharia@gmail.com
 Fone (011) 9 9489 8201



PRESTAÇÃO DE SERVIÇO LEGAL

Elemento	2
Local	Mato a Dentro - Indaiatuba SP
Código	AR00008
Melhoramentos	Estrada de terra, Energia elétrica e Transporte coletivo.
Área	40.000.00m ²
Preço	R\$: 2.220.000,00
Fonte	Gonçalves Imóveis. R. Aparecida, 1023 - Jardim Santa Rosália, Sorocaba - SP. (15) 3211-0548
Origem	Site
Topografia	Aclive
Data	04/10/2020
Observações	MATO DENTRO - AR00008 - ÁREA COM 40.000,00m ² COM MATA NATIVA E LAGO EXCELENTELOCALIZAÇÃO. R\$ 2.200.000,00



Marcelo F. Santos / Engenheiro Civil - Crea SP: 5062541370
 E-mail: periciasaguaengenharia@gmail.com
 Fone (011) 9 9489 8201



PRESTAÇÃO DE SERVIÇO LEGAL

Elemento	3
Local	Chácaras Videiras de Itaici - Indaiatuba
Código	AR0178-CS0
Melhoramentos	Estrada de terra, Energia elétrica e Transporte coletivo.
Área	35.000.00m ²
Preço	R\$: 6.300.000,00
Fonte	GPS Imóveis. R. Jeronymo Perucci, 120 - Jardim Morada do Sol, Indaiatuba - SP. Fone: (19) 3935-7666
Origem	Site
Topografia	Plano
Data	04/10/2020
Observações	Área , estrada Jose Boldrini - Chácaras Videiras Indaiatuba/SP



Marcelo F. Santos / Engenheiro Civil - Crea SP: 5062541370
 E-mail: periciasaguaengenharia@gmail.com
 Fone (011) 9 9489 8201



PRESTAÇÃO DE SERVIÇO LEGAL

Elemento	4
Local	Mato a Dentro - Indaiatuba SP
Código	AR0007-CS0
Melhoramentos	Estrada de terra, Energia elétrica e Transporte coletivo.
Área	20.000.00m ²
Preço	R\$: 1.600.000,00
Fonte	ADMINISTRATIVO E LOCAÇÃO Rua Jerônimo Perucci, 120 - Ant. 47 - Jardim Morada do Sol - Indaiatuba/SP (19) 3935-7666
Origem	Site
Topografia	Declive
Data	04/10/2020
Observações	Excelente localização



Marcelo F. Santos / Engenheiro Civil - Crea SP: 5062541370
 E-mail: periciasaguaengenharia@gmail.com
 Fone (011) 9 9489 8201



PRESTAÇÃO DE SERVIÇO LEGAL

Elemento	5
Local	Chácaras Videiras de Itaiçi - Indaiatuba
Código	AR0173-CS0
Melhoramentos	Estrada de terra, Energia elétrica e Transporte coletivo.
Área	30.800.00m ²
Preço	R\$: 950.000,00
Fonte	ADMINISTRATIVO E LOCAÇÃO Rua Jerônimo Perucci, 120 - Ant. 47 - Jardim Morada do Sol - Indaiatuba/SP (19) 3935-7666
Origem	Site
Topografia	Plano
Data	04/10/2020
Observações	Área com A/T de 30.800 m ² na estrada de Indaiatuba SP.
	



Marcelo F. Santos / Engenheiro Civil - Crea SP: 5062541370
 E-mail: periciasaguaengenharia@gmail.com
 Fone (011) 9 9489 8201



APÊNDICE II

Memorial de Cálculo / Grau de Fundamentação



Marcelo F. Santos / Engenheiro Civil - Crea SP: 5062541370
E-mail: periciasaguaengenharia@gmail.com
Fone (011) 9 9489 8201

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO FERREIRA SANTOS, protocolado em 05/10/2020 às 15:19 , sob o número WIDU20701032367 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004543-25.2016.8.26.0248 e código VZdsLbEu.

Nº Pesquisa	TIPO DE PESQUISA	Área (m²)	Valor (R\$)	VU (R\$/m²)	Topografia
1	Oferta	10600,00	R\$ 4.000.000,00	R\$ 377,36	declive
2	Oferta	40000,00	R\$ 2.200.000,00	R\$ 55,00	active
3	Oferta	35000,00	R\$ 6.300.000,00	R\$ 180,00	plano
4	Oferta	20000,00	R\$ 1.600.000,00	R\$ 80,00	declive
5	Oferta	30800,00	R\$ 950.000,00	R\$ 30,84	plano
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					

[illegible]

Marcelo F. Santos / Engenheiro Civil - Crea SP: 5062541370
E-mail: periciasaguaengenharia@gmail.com
Fone (011) 9 9489 8201



PRESTAÇÃO DE SERVIÇO LEGAL

[illegible]

Exemplo considerando saneamento po
Média Aritmética (MA) =
Amplitude da amostra (AA) =
Desvio Padrão (DP) =
Limite Superior (LS = MA + 2* DP) =
Limite Inferior (LI = MA -2* DP) =
Limite Superior Intervalo de Confinça (80%)
Limite Inferior do Intervalo de Confinça (80%)
Precisão

Intervalo de 30% acima	R\$	139,78
Intervalo de 30% acima	R\$	75,26

Valor Mínimo adorado para este trabalho: R\$: 75,26m²

Área (m ²):	20000,00
-------------------------	----------

n	Área Amostras:	amostra ÷ avaliando	Fárea
1	10600,00	0,530	0,853
2	40000,00	2,000	1,091
3	35000,00	1,750	1,072
4	20000,00	1,000	1,000
5	30800,00	1,540	1,055
6	0,00	0,000	0,000
7	0,00	0,000	0,000
8	0,00	0,000	0,000
9	0,00	0,000	0,000
10	0,00	0,000	0,000
11	0,00	0,000	0,000
12	0,00	0,000	0,000
13	0,00	0,000	0,000
14	0,00	0,000	0,000
15	0,00	0,000	0,000
16	0,00	0,000	0,000



Marcelo F. Santos / Engenheiro Civil - Crea SP: 5062541370
E-mail: periciasaguaengenharia@gmail.com
Fone (011) 9 9489 8201

2.2 Fator área Abunahman

O fator área apresentado pelo Engenheiro Sérgio Antônio Abunahman em seu livro denominado "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações" (2008), apesar de não ser demonstrado por metodologia científica e nem caracterizar sua validade temporal, abrangência regional e tipologia na qual foi deduzido, é um dos fatores área mais utilizados pelos profissionais da Engenharia de Avaliações para as mais diversas tipologias de imóveis.

$$Fa = \left(\frac{\text{Área do elemento pesquisado}}{\text{Área do elemento avaliando}} \right)^{1/4}, \text{ diferença inferior a 30\%}$$

e

$$Fa = \left(\frac{\text{Área do elemento pesquisado}}{\text{Área do elemento avaliando}} \right)^{1/8}, \text{ diferença superior a 30\%}$$

Área (m²):	20000,00	Localização:	B
------------	----------	--------------	---

n	Área Amostras:	LOCALIZAÇÃO	VU (R\$/m²)	Ftransposição
1	10600,00	A	R\$ 377,36	0,80
2	40000,00	A	R\$ 55,00	0,80
3	35000,00	A	R\$ 180,00	0,80
4	20000,00	B	R\$ 80,00	1,00
5	30800,00	C	R\$ 30,84	1,30
6	0,00	0	R\$ -	0,00
7	0,00	0	R\$ -	0,00
8	0,00	0	R\$ -	0,00
9	0,00	0	R\$ -	0,00
10	0,00	0	R\$ -	0,00
11	0,00	0	R\$ -	0,00
12	0,00	0	R\$ -	0,00
13	0,00	0	R\$ -	0,00
14	0,00	0	R\$ -	0,00
15	0,00	0	R\$ -	0,00
16	0,00	0	R\$ -	0,00

MÉDIAS	VALOR (R\$)
LOC A	R\$ 153,09
LOC B	R\$ 421,76
LOC C	R\$ 329,72

MÉDIAS	VALOR (R\$)
LOC A	2,75
LOC B	1,00
LOC C	1,28

DESVIO PADRÃO 67,102

$$S = \sqrt{\frac{\sum (x_i - \bar{x})^2}{n - 1}}$$

Tabela R _c (Rejection criterion, probabilidade 95%)					
N = número de medidas realizadas					
N	R _c	N	R _c	N	R _c
2	1,15	13	2,07	24	2,31
3	1,38	14	2,10	25	2,33
4	1,53	15	2,13	26	2,35
5	1,64	16	2,15	30	2,39
6	1,73	17	2,18	40	2,49
7	1,8	18	2,20	50	2,57
8	1,86	19	2,22	100	2,81
9	1,91	20	2,24	200	3,02
10	1,96	21	2,26	300	3,14
11	2,00	22	2,28	500	3,29
12	2,04	23	2,30	1000	3,48



PRESTAÇÃO DE SERVIÇO LEGAL

n	Xi	(Xi-média)^2	r = (Xi - média)/D.padrão
1	R\$ 237,62	41623,37	3,040
2	R\$ 44,26	113,71	0,159
3	R\$ 142,47	11851,62	1,622
4	R\$ 72,00	1474,56	0,572
5	R\$ 41,25	58,57	0,114
6	R\$ -	0,00	0,000
7	R\$ -	0,00	0,000
8	R\$ -	0,00	0,000
9	R\$ -	0,00	0,000
10	R\$ -	0,00	0,000
11	R\$ -	0,00	0,000
12	R\$ -	0,00	0,000
13	R\$ -	0,00	0,000
14	R\$ -	0,00	0,000
15	R\$ -	0,00	0,000
16	R\$ -	0,00	0,000
média	R\$ 33,60		

n	Xi	(Xi-média)^2	r = (Xi - média)/D.padrão
1	R\$ 237,62	41623,37	2,358
2	R\$ 44,26	113,71	0,123
3	R\$ 142,47	11851,62	1,258
4	R\$ 72,00	1474,56	0,444
5	R\$ 41,25	58,57	0,088
6	R\$ -	0,00	0,000
7	R\$ -	0,00	0,000
8	R\$ -	0,00	0,000
9	R\$ -	0,00	0,000
10	R\$ -	0,00	0,000
11	R\$ -	0,00	0,000
12	R\$ -	0,00	0,000
13	R\$ -	0,00	0,000
14	R\$ -	0,00	0,000
15	R\$ -	0,00	0,000
16	R\$ -	0,00	0,000



Marcelo F. Santos / Engenheiro Civil - Crea SP: 5062541370
 E-mail: periciasagui Engenharia@gmail.com
 Fone (011) 9 9489 8201



PRESTAÇÃO DE SERVIÇO LEGAL

Este trabalho está de acordo com a Normas sobre a avaliação de imóveis urbanos segundo a ABNT NBR 14653-2. 2019, pelo método comparativo direto de dados de mercado. **Grau de Fundamentação atingido do Laudo é II.**

Análise do grau de fundamentação e precisão do referido trabalho, de acordo com a norma da ABNT NBR 14653-2:2011					
Tabela de Grau de Fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores					
Itens	Descrição	Grau			Laudo
		3	2	1	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	2
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	3
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*	3
* 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					
Total de pontos obtidos					11
Conforme NBR 14653:2 item 9.2.1.1 - Para atingir o Grau III, são obrigatórias:					
a) apresentação do laudo na modalidade completa;					OK
b) identificação completa dos endereços dos dados de mercado, bem como das fontes de informação					OK
c) valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central					OK
Conforme NBR 14653:2 item 9.2.1.2 - Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:					
a) na Tabela acima, identificam-se três campos (Graus III, II e I) e itens;					
b) o atendimento a cada exigência do Grau 1 terá 1 ponto; do Grau II terá 2 pontos e do Grau II terá 3 pontos;					
c) o enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à tabela abaixo.					
Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores					
Graus	III	II	I	LAUDO	
Pontos Mínimos	10	6	4		
Itens obrigatórios no grau correspondente	2 e 4 no mínimo no Grau III e os demais no Grau II	2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I	II	





Apêndice III

Matrícula



Marcelo F. Santos / Engenheiro Civil - Crea SP: 5062541370
E-mail: periciasaguaengenharia@gmail.com
Fone (011) 9 9489 8201



PRESTAÇÃO DE SERVIÇO LEGAL

fls. 142

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula	folha
00081532	0001



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS
E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
DA COMARCA DE INDAIATUBA - SP

Indaiatuba, 11 de Maio de 2010

Imóvel: GLEBA I, destacada da Gleba B, Remanescente de uma área de terras desmembrada da Fazenda Taiuva, situada neste município e comarca de Indaiatuba, dentro das seguintes medidas, rumos e confrontações: inicia-se no ponto 28D cravado junto a divisa de Ondina Barbosa e Francisco Antonio Almeida Silva, gleba "C" matrícula 77.830, e a servidão de passagem instituído a favor da gleba "C" nesta serventia sob nº 77.830, com área de 5.303,75m², segue 39,24 metros, no desenvolvimento de uma curva circular de raio 28,00 metros, até o ponto 28E, deflete à esquerda segue em reta de 46,80 metros, no rumo de NW 08903' até o ponto 28F, deflete à direita segue 24,62 metros, no desenvolvimento de uma curva circular com raio 17,00 metros até o ponto do 28G, deflete à direita segue reta de 10,00 metros no rumo de NE 60258' até o ponto 28H, deflete à esquerda segue 38,31 metros, no desenvolvimento de uma curva circular, com raio de 45,00 metros, até o ponto 28I, segue reta de 76,00 metros, no rumo de NE 15930' até o ponto 28J, defletindo à direita segue 15,04 metros no desenvolvimento de uma curva circular, com raio de 7,00 metros, até ponto 28K, segue em reta de 110,00 metros, no rumo de SE 41935' até o ponto 28L, defletindo à direita segue 25,00 metros, no desenvolvimento de uma curva circular com raio de 11,00 metros, até o ponto 4B, do ponto 28D ao ponto 4B confronta com uma servidão de passagem instituída a favor da gleba C, matriculada nesta serventia sob nº 77.830, deflete à direita segue 79,00 metros, até o ponto 4A, confrontando do ponto 4B ao ponto 4A com área designada pela letra B matrícula 77.832, de propriedade da Paulista S/A Comércio e Participações e Empreendimentos, do ponto 4A deflete à direita segue 246,00 metros, até o ponto 28D, confrontando do ponto 4A, ao ponto 28D com a gleba C de propriedade de Ondina Barbosa e Francisco Antonio Almeida Silva, matrícula 77.830, ponto de início da presente descrição, encerrando uma área de 20.000,00 metros quadrados. -----

Propriedade: PAULISTA S/A COMERCIO, PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS, com sede em São Paulo-SP, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 1885, 8º andar, inscrita no CNPJ MF sob nº 60.837.192/0001-17. -----

Título Aquisitivo: R2/35.605, feito no dia 04 de fevereiro de 1992, e matrícula nº 77.832, aberta no dia 16 de março de 2009. DADOS CADASTRAIS: Código: 6160100109289; Denominação: FAZENDA TAIUVA I; Área Total (ha): 42,1000; Classificação Fundiária: Média Propriedade; Data da última Atualização: 08/11/2002; Indicações para Localização: Estrada do Parque da Gramma; Módulo Rural (ha): 5,0000; Nº de Módulos Rurais: 3,42; Módulo Fiscal (ha): 10,0000; Nº de Módulos Fiscais: <VIDE VERSO>

CERTIFICO E DOU FE que a presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. Conservar esta certidão em meio eletrônico, para manter sua validade. A presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do artigo 19, parágrafo 1º, da Lei 8.015, de 31 de dezembro de 1973 (Registros Públicos).

Data de Expedição: 12 de novembro de 2019.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VICTOR MARTINS DA SILVA, liberado nos autos em 13/11/2019 às 16:17. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004543-25.2016.8.26.0248 e código 60438CD.



Marcelo F. Santos / Engenheiro Civil - Crea SP: 5062541370
E-mail: periciasaguiaengenharia@gmail.com
Fone (011) 9 9489 8201

fls. 143

matrícula	fls.
00081532	0001

4,21; FMP (ha): 2,0000; Área Registrada (ha): 42,1000; NIRE: 2.387.632-8. O Escrevente Habilitado: (Eduardo Ceschin).

AV1/81.532 (SERVIDÃO DE PASSAGEM DOMINANTE). Indaiatuba, 11 de maio de 2010. Conforme Planta Topográfica e Memorial Descritivo elaborados pelo responsável técnico Dirceu de Jesus Pinto da Silva (CREA 064145-3/16), e escritura a seguir registrada, verifica-se que o presente imóvel é DOMINANTE da SERVIDÃO DE PASSAGEM instituída no R1/77.832, com 5.303,75 m². O Escrevente Habilitado: (Eduardo Ceschin).

AV2/81.532 (SERVIDÃO DE PASSAGEM DOMINANTE). Indaiatuba, 11 de maio de 2010. Conforme AV3/77.832 e Planta e Memorial Descritivo acima mencionados, verifica-se que o presente imóvel é DOMINANTE da SERVIDÃO DE PASSAGEM instituída no R9/1.687, com 9.026,00m². O Escrevente Habilitado: (Eduardo Ceschin).

AV3/81.532 (SERVIDÃO DE PASSAGEM DOMINANTE). Indaiatuba, 11 de maio de 2010. Conforme AV6/77.832 e Planta e Memorial Descritivo acima mencionados, verifica-se que o presente imóvel é DOMINANTE da SERVIDÃO DE PASSAGEM instituída no R1/77.831 (Alota A), com 1.354,65 m². O Escrevente Hab., (Eduardo Ceschin).

AV4/81.532 (SERVIDÃO DE PASSAGEM DOMINANTE). Indaiatuba, 11 de maio de 2010. Conforme AV7/77.832 e Planta e Memorial Descritivo acima mencionados, verifica-se que o presente imóvel é DOMINANTE da SERVIDÃO DE PASSAGEM instituída no R8/77.830 (Alota C), com 500,25 m². O Escrevente Habilitado, (Eduardo Ceschin).

AV5/81.532 (DADOS CADASTRAIS). Indaiatuba, 11 de maio de 2010. Conforme documentos mencionados na escritura a seguir registrada, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula possui os seguintes dados cadastrais: Códigos: 950.068.968.269-9; Denominação: SÍTIO FUTURO DE MEUS FILHOS; Área Total (ha): 2,0000; Classificação Fundiária: Misto; Data da Última Atualização: 12/09/2006; Indicações para Localização: Bairro Pedregulho; Módulo Fiscal (ha): 10,0000; Nº de Módulos Fiscais: 0,2000; FMP (ha): 2,0000; NIRE: 2.387.632-8. O Escrevente Habilitado, (Eduardo Ceschin).

R6/81.532 (VENDA E COMPRA). Indaiatuba, 11 de maio de 2010. Por escritura de 09 de abril de 2010, lavrada pelo 1º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos local <VIDE FICHA 0002>

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VICTOR MARTINS DA SILVA, liberado nos autos em 13/11/2019 às 16:17. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004543-25.2016.8.26.0248 e código 6043BCD.



PRESTAÇÃO DE SERVIÇO LEGAL

fls. 144

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS
E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
DA COMARCA DE INDAIATUBA - SP

matrícula
00081532

ficha
0002

Indaiatuba, 11 de Maio

de 20 10

(Livro nº 0552, página 279), PAULISTA S/A. COMÉRCIO PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS, vendeu para JOSÉ EVERALDO RODRIGUES DE OLIVEIRA, brasileiro, solteiro, maior, empresário, portador da Cédula de Identidade nº 3.460.875 SSP BA, inscrito no CPF ME sob nº 132.292.948-31, residente e domiciliado nesta cidade, na Alameda Cercal, 320, Vale das Laranjeiras, pelo preço de R\$ 18.000,00, o imóvel descrito nesta matrícula. Para o resguardo dos direitos dos contratantes foram verificadas pelo notário as seguintes certidões: a) Certidão Negativa de Débitos do INSS sob nº 008812009-21200192, emitida em 09/12/2009, válida até 07/06/2010, arquivada naquelas notas sob nº 61/2010; b) Certidão Conjunta Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida com base na Portaria Conjunta PGFN/SRF nº 03, de 22/11/2005, alterada pela Portaria Conjunta PGFN/SRF nº 1, de 19/05/2006, emitida às 10:41:49 h do dia 14/12/2009, válida até 12/06/2010, Código de controle da certidão: 9461.E3C3.6848.DE1B, arquivada naquelas notas sob nº 61/2010. PROTOCOLADO E MICROFILMADO SOB Nº 176.778. O Escrevente Habilitado, (Eduardo Ceschin). - - - - -

AV7/31.532 (PENHORA). Indaiatuba, 12 de novembro de 2019. - Conforme Certidão para Averbação de Penhora, expedida em 22 de outubro de 2019, às 12:28:59 h, pelo Escrivão Diretor do 2º Ofício Cível desta comarca, conforme disposto no parágrafo 6º do artigo 659 do Código de Processo Civil e Provimento CG.6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, publicado no Diário Oficial Eletrônico de 14 de abril de 2009, extraída dos autos de Execução Trabalhista (número de ordem: 0004543-25.2016.8.26.0248), movida por ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO VALE DAS LARANJEIRAS, inscrita no CNPJ nº 51.925.600/0001-00, em face de JOSÉ EVERALDO RODRIGUES DE OLIVEIRA (já qualificado nesta matrícula), com valor da dívida em R\$ 44.374,16, procedo à averbação da PENHORA que recaiu sobre o imóvel descrito nesta matrícula. O executado José Everaldo Rodrigues de Oliveira foi nomeado depositário. PROTOCOLADO E MICROFILMADO SOB Nº 296.876. O Substituto do Oficial, (José Luiz Teixeira de Camargo Junior). - - - - -
Selo Digital No.....: 120170331000001229870H19A

ÚLTIMO ATO

Selo Digital nº
(120170331000001229870H19A)
(120170331000001229870H19A)
(120170331000001229870H19A)
Para conferir o selo digital acesse
<https://reelodigital.tjsp.jus.br>

CERTIFICO E DOU FÉ que a presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. Conserve esta certidão em meio eletrônico, para manter sua validade. A presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere, entrada nos termos do artigo 19, parágrafo 1.º, da Lei 8.912, de 31 de dezembro de 1973 (Registros Públicos).

Data de Expedição: 12 de novembro de 2019.

Valor Cobrado
Protocolo nº 209278
Emolumentos R\$ 31,68
Estado R\$ 6,00
Selar R\$ 6,16
Snores R\$ 1,87
Tribunal Justiça R\$ 2,17
Imposto ao Município R\$ 1,87
Município Público R\$ 1,52
TOTAL R\$ 53,67
Recolhido pela Guia nº 218/2019



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VICTOR MARTINS DA SILVA, liberado nos autos em 13/11/2019 às 16:17. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004543-25.2016.8.26.0248 e código 60438CD.



Marcelo F. Santos / Engenheiro Civil - Crea SP: 5062541370
E-mail: periciasaguiaengenharia@gmail.com
Fone (011) 9 9489 8201