

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Foto 71– Vista geral da construção em péssimo estado de conservação



Foto 72– Vista do logradouro (Estr. Mun. Julio Garcia)



Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Foto 73– Vista geral da gleba “F”

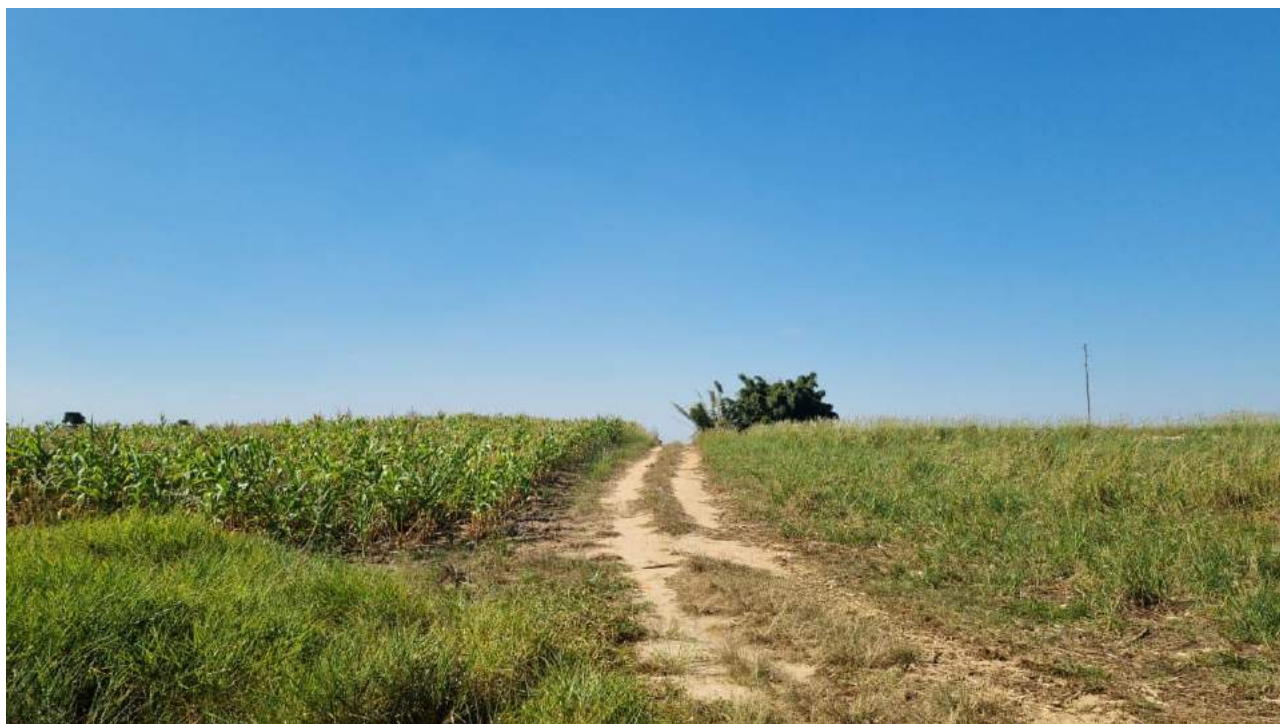


Foto 74– Vista geral da gleba “F”



Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Foto 75– Vista geral da gleba “F”



Foto 76– Vista geral da gleba “F”



Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Foto 77– Vista geral da gleba “F”

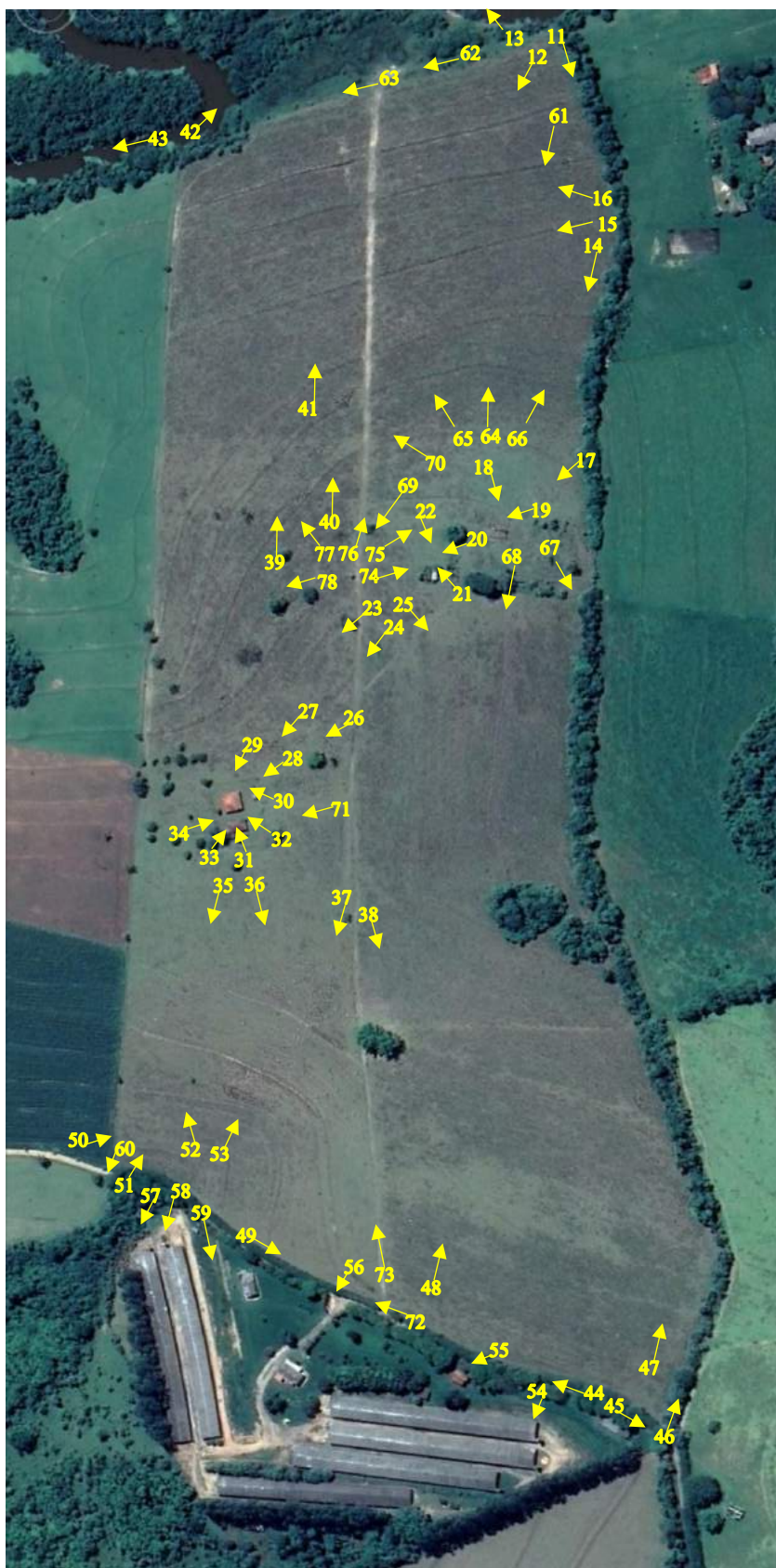


Foto 78– Vista geral da gleba “F”

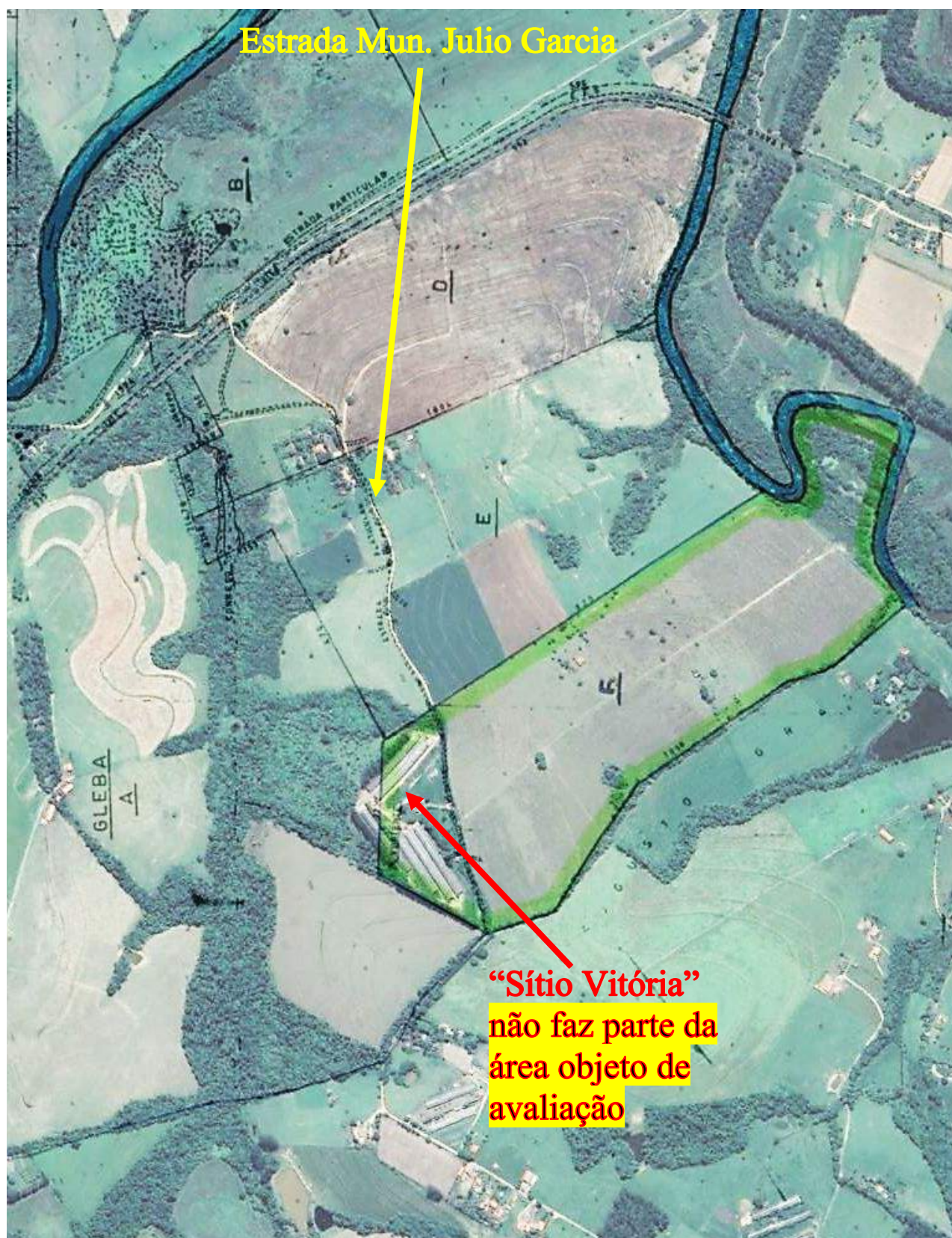


Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Localização das
Fotografias



Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

**PERÍMETRO APROXIMADO DA ÁREA OBJETO DA PRESENTE
AVALIAÇÃO (389.111,28 m²):**



Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

II.III) DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

II.III.I) GLEBA RURAL

Área de terreno remanescente da matrícula nº 5.660:
16,079 alqueires ou, 389.111,28 m².

Obs.: A presente avaliação, conforme Decisão de fls. 459 e penhora de fls. 418 e 419, recai sobre 50% da área remanescente da matrícula 5.660 do C. R. I. de Tatuí / SP.

A gleba possui topografia ondulada.

A gleba em questão possui fechamento em arame farpado fixado em mourões de eucalipto.

A área é formada por pastagem e junto a região dos fundos verificamos a existência de um lago (açude).

Cabe destacar, que a Gleba F está dividida em duas partes, sendo que a parte composta pela área remanescente de 16,079 alqueires correspondente ao imóvel avaliando e, pela parte de cima, com 6,6859 hectares onde foi construída uma granja denominada “Sítio Vitória”, **que não faz parte da presente avaliação**. Cabe destacar que a Estr. Mun. Julio Garcia, separa tais imóveis e inclusive serve de acesso para o imóvel avaliando.

II.III.II) EDIFICAÇÃO

- Casa Sede com área construída de 270,00m², sem valor comercial.

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

III) FINALIDADE

O presente trabalho tem por objetivo determinar o valor de mercado para alienação do imóvel.

IV) VISTORIA AO IMÓVEL

Foi realizada diligência ao imóvel no dia 1 e 20 de fevereiro de 2.019 e 24 de maio de 2.022, sendo que acompanhada apenas pelo requerido - Sr. Fausto Abrão Thame.

V) DOCUMENTAÇÃO COMPULSADA

- MATRÍCULA nº 5.660 do REGISTRO DE IMÓVEIS DE TATUÍ/SP (fls. 440 e 448);

Obs. 1: Conforme R.4, foi transmitida ao requerido, metade, ou seja, 50% (cinquenta por cento) de uma parcela do terreno referente a fração ideal de 87,561946%, que corresponde a uma área de 16,079 alqueires ou, 389.111,28 m², de acordo com a averbação AV.19 / 5.660, o requerido possui 43,780973%, que corresponde a uma área de 8,0395 alqueires ou, 194.555,64 m² do imóvel avaliando.

Obs. 2: O Sítio Vitória, corresponde a área de 6,6859 hectares (vide *ANEXO IV*) destacada da matrícula nº 5.660 e que deu origem a matrícula nº 92.950, ou seja, não será considerada na presente avaliação, conforme decisão de fls. 459.

Maiores detalhes podem ser observados no link que segue:

<https://sigef.incra.gov.br/geo/parcela/detalhe/6d2a4fbc-ec8e-4dd4-99a7-aace4431aa48/>

- AUTO DE PENHORA (FLS. 418 e 419).

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

VI) CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL

Esta região é de natureza rural, no entanto, seu entorno já possui alguns pequenos bairros formados por chácaras de padrão médio/simples. Trata-se o logradouro de acesso ao avaliando, de uma Estrada Municipal em terra, que apresenta boas condições de trafegabilidade.

Em relação ao potencial da região, nota-se que há uma razoável quantidade de imóveis destinados à venda (glebas rurais), no entanto, poucos com as dimensões do avaliando.

VI.I) CARACTERÍSTICA FÍSICA

A topografia da região é levemente acidentada.

VI.II) MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região em questão conta com melhoramentos públicos, tais como rede elétrica e telefonia.

VI.III) SERVIÇOS COMUNITÁRIOS

A região é dotada de transporte coletivo, coleta de lixo, serviço postal e segurança pública. Outros serviços como instituições de ensino e financeiras, hospital, lazer e estabelecimentos comerciais podem ser encontrados na região central da Cidade de Tatuí, distante aproximadamente 13,5 km e, com relação a Cidade de Boituva, dista aproximadamente 12,5km.

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

VI.IV) DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O mercado imobiliário da região em que se encontra o imóvel avaliando é pouco estruturado e atuante, sendo responsável por razoável volume de ofertas e algumas transações do setor.

O imóvel avaliando apresenta dimensões e faixa de valor superior a média observada na sua região, conferindo-lhe desta forma restrito mercado de absorção e taxa de atratividade.

À vista do exposto, tem-se que o imóvel apresenta MÉDIA / BAIXA LIQUIDEZ, sendo importante ressaltar que em virtude da conjuntura econômica recessiva, os valores de negociações tendem a ocorrer com razoável margem de negociação.

VI.V) ZONEAMENTO

Trata-se de zona rural (INCRA), módulo rural 38,9ha, módulo rural 1,00, módulo fiscal 18,0ha, módulo fiscal 2,20 e, fração mínima de parcelamento 2,0ha.

VII) AVALIAÇÃO

VII.I) METODOLOGIA

Para a confecção do presente laudo, adotamos o Método Evolutivo sendo que para tanto procedeu-se à conjugação de métodos, onde através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM) definimos o valor do imóvel avaliando.

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Para tanto, procedemos à elaboração de uma homogeneização entre os referidos elementos comparativos (imóveis circunvizinhos, semelhantes ao imóvel em tela), saneando os valores através de fórmulas matemáticas, de sorte a alcançar, então, o valor unitário de terreno (v) do avaliando.

VII.II) PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS

A coleta de dados foi realizada no mês de **junho de 2.022**.

O tratamento dos dados se houve mediante o emprego de **estatística descritiva**.

Foram coletados **8 (oito) imóveis** como comparativos para cálculo, dos quais **8 (oito) imóveis** foram efetivamente utilizados no cálculo.

VII.III) ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Em obediência ao que prescreve o item 9 da NB 14653-3 – Especificação das Avaliações, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, esta avaliação, de acordo com os resultados obtidos, foi enquadrada como de **Grau II** e **Precisão III**, para cálculo do valor de terreno e dos custos de reedição das benfeitorias.

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

VIII) CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Para obtenção do valor de mercado do imóvel, procedeu-se na busca de elementos comparativos através do Método Comparativo de Dados do Mercado. Foram analisados 8 (oito) elementos situados nas proximidades do avaliando. Estes elementos sofreram uma homogeneização, com o fito de apurar:

- **Fator Fonte:** nos casos de ofertas, que não refletem com absoluta exatidão o valor de mercado pois admitem uma elasticidade de negociação ou escondem uma maior valorização, será efetuado um desconto de 10%, compensando-se desta forma a sua superestimativa natural;

- **Atualizações:** vide “PLANILHA COM PESQUISA DE MERCADO”;

- **Fator Superfície (Fsup):** Será adotada a terminologia do trabalho “Terrenos subsídios à técnica de avaliação”, do Engº João Ruy Canteiro, com a seguinte tabela:

SUPERFÍCIE	FATOR
Seco	1,00
Brejoso ou pantanoso	0,60
Alagadiço	0,70
Permanente alagado	0,50

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

- **Fator localização (Floc):** para imóveis de localização privilegiada, será adotado o fator 1,20, para imóveis de localização boa, será adotado o fator 1,00 e para imóveis de localização regular, será adotado o fator 0,80.

- **Fator acesso – Critério de Norton (Fac):** Relacionando as diversas categorias existentes, temos as seguintes condições:

ACESSIBILIDADE	FAT OR
ÓTIMO (estrada asfaltada, tráfego permanente)	1,00
MUITO BOM (estrada de 1ª classe, não asfaltada, tráfego permanente)	0,95
BOM (estrada não pavimentada)	0,90
DESFAVORÁVEL (estrada não pavimentada – traçado leitos desfavoráveis, servidões de passagem, tráfego sujeito à interrupções)	0,80
MAU (fecho nas servidões, interrupção na chuva)	0,75
PÉSSIMO (fecho nas servidões, interrupções por córregos sem ponte)	0,70
NULO	0,60

- **Fator dimensão da gleba (Fdim):** São fatores de composição entre glebas rurais, mas que variam em função das dimensões, ou seja, as áreas menores possuem valor unitário quase sempre maior. Essa ocorrência é frequente no mercado imobiliário e relativamente compreensível, face à faixa de interessados em uma eventual transação, com uma seguinte relação empírica para os casos correntes, de acordo com a tabela usada com bastante frequência em casos de avaliações em avaliações rurais:

-

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

DIMENSÃO	FATOR
Até 1,00 ha	1,00
Mais de 1,00 até 2,00 ha	0,95
Mais de 2,00 até 5,00 ha	0,85
Mais de 5,00 até 10,00 ha	0,75
Mais de 10,00 até 50,00 ha	0,65
Mais de 50,00 até 200,00 ha	0,60
Mais de 200,00 até 500,00 ha	0,55
Mais de 500,00 ha	0,50

- **Vb** = valor unitário das benfeitorias obtido pela tabela “Custos Unitários Básicos de Edificações – Mês de Ref.: maio/2.022, Fonte: Sinduscon/SP, Padrão R8N com desoneração = R\$ 1.733,41/m²;

- **c** = coeficiente referente ao padrão construtivo - os valores foram obtidos conforme TABELA DE VALORES UNITÁRIOS;

Observação: a TABELA DE VALORES UNITÁRIOS, foi obtida no livro VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP – VERSÃO 2002/2006.

- **Idade aparente:** idade aparente do imóvel em anos;
- **Depreciação:** com a idade aparente do imóvel, aplicaremos a depreciação pelo obsolescência e pelo estado de conservação, calculando assim o coeficiente de ross heideck (K), que é dado pela fórmula: $Foc = R + K \times (1-R)$, sendo Foc = fator de adequação ao obsolescência e ao estado de

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

conservação; R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1;

- **Fator topografia (Ft):** Para tratamento da topografia observada nos elementos comparativos em relação ao imóvel avaliando, serão considerados os seguintes parâmetros:

TOPOGRAFIA	FATOR
plana	1,00
ondulada	0,90
montanhosa	0,70

- **Fator Melhoramentos Públicos (Fmp):** Será adotada a terminologia do trabalho do Eng.º João Ruy Canteiro, para propriedades rurais:

Energia Elétrica = 0,10

Rede Telefônica = 0,05

Será considerado como situação paradigma imóvel com as características do imóvel avaliando, ou seja, de superfície seca ($F_{supr} = 1,00$); localização boa ($F_{locr} = 1,00$); acesso bom ($F_{acr} = 0,90$); dimensão até 50 ha ($F_{dimr} = 0,65$); topografia ondulada ($F_{topr} = 0,90$); e com energia elétrica e telefone ($F_{mpr} = 1,15$).

Segue planilha dos elementos comparativos, homogeneização da amostra e grau de fundamentação e precisão:

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL	INFORMAÇÕES			PREÇO (R\$)	GLEBA		
		FONTE	CONTATO	FONE		TOPOGRAFIA	Ftop	ÁREA (m²)
1	Estrada Vicinal Sorocaba / Iperó 23°22'51.3"s 47°38'33.5"W	Rigo & Porto Imóveis	Jenifer	(15) 3263-4989	2.500.000,00	plana	1,00	127.000,00
2	Rodovia Prefeito Benedito Paula Leite Junior-Iperó	Morar Im.	Gabriel	(11) 4448-2410	4.200.000,00	ondulada	0,90	280.000,00
3	Rua José Sonego 23°23'05.8"S 47°41'14.5"W	SS Perez Im.	Sidnei	(15) 98188-1353	1.060.000,00	plana/ondulada	0,95	40.000,00
4	Vicinal s/ denominação 23°20'03.1"S 47°40'52.7"W	Daiana Pantano	Daiana	(19) 99381-9696	2.000.000,00	ondulada	0,90	130.000,00
5	Rua Mariano Serafim de Almeida 23°25'05.9"S 47°43'10.0"W	Grupo MRW Des. Imob.	Marisa	(15) 3346-8664	600.000,00	plana	1,00	20.000,00
6	Estrada Do Guardinha, s/nº 23°17'30.9"S 47°50'34.5"W	Vale Forte Imóveis	Jaime	(15) 3251-2000	3.230.000,00	ondulada	0,90	450.000,00
7	Rua Maria Conceição Martins 23°19'55.5"S 47°46'34.9"W	Corretor	Waldemar	(19) 97401-0390	11.500.000,00	plana/ondulada	0,95	947.400,00
8	Rod. Antônio Romano Schincariol, s/nº 23°26'07.3"S 47°56'11.1"W	Espaços Corp.	Ademir	(11) 4323-0934	900.000,00	plana	1,00	65.098,00

N	Fdim	Localização	Floc	Superfície	Fsup	Acesso	Fac	Melhoramentos públicos	Fmp	SITUAÇÃO	DATA
1	0,65	boa	1,20	seca	1,00	ótimo	1,00	energia e telefonia	1,15	oferta	abr/22
2	0,65	boa	1,20	seca	1,00	ótimo	1,00	energia e telefonia	1,15	oferta	abr/22
3	0,85	privilegiada	1,20	seca	1,00	bom	0,90	energia e telefonia	1,15	oferta	abr/22
4	0,65	regular	1,00	seca	1,00	ótimo	1,00	energia e telefonia	1,15	oferta	abr/22
5	0,95	boa	1,20	seca	1,00	bom	0,90	energia e telefonia	1,15	oferta	abr/22
6	0,65	regular	0,80	seca	1,00	bom	0,90	energia e telefonia	1,15	oferta	abr/22
7	0,60	boa	1,00	seca	1,00	ótimo	1,00	energia e telefonia	1,15	oferta	abr/22
8	0,75	boa	1,00	seca	1,00	ótimo	1,00	energia e telefonia	1,15	oferta	abr/22

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO			
At (m²)	444.384,00	Fator dimensão	0,65
topografia		ondulada	0,90
localização		boa	1,00
superfície		seca	1,00
melhoramentos públicos		energia e telefonia	1,15
acesso		bom	0,90

INTERVALO DE CONFIANÇA 80%	
T= (N-1) =	7
t student	1,415
DESV. PADRÃO	1,92
FÓRMULA	T X S/(N-1)^0,5
RESULTADO	1,02
VALOR MÉDIO	11,41
VALOR MÍNIMO	10,38
VALOR MÁXIMO	12,43

-8,98%
8,98%

Será adotado o valor central.

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

N	Valor Oferta	F Fonte	Área Terreno	VU m²
1	2.500.000,00	0,90	127.000,00	17,72
2	4.200.000,00	0,90	280.000,00	13,50
3	1.060.000,00	0,90	40.000,00	23,85
4	2.000.000,00	0,90	130.000,00	13,85
5	600.000,00	0,90	20.000,00	27,00
6	3.230.000,00	0,90	450.000,00	6,46
7	11.500.000,00	0,90	947.400,00	10,92
8	900.000,00	0,90	65.098,00	12,44
			Média	15,72
			L. Inf.	11,00
			L. Sup.	20,43
			Desvio	6,82
			CV	0,434

Homogeneização do fator topografia				
N	Topo Amostra	Ftop	(Vu x Ft)-Vu	Vu Homog.
1	1,0000	0,9000	-1,77	15,94
2	0,9000	1,0000	0,00	13,50
3	0,9500	0,9474	-1,26	22,59
4	0,9000	1,0000	0,00	13,85
5	1,0000	0,9000	-2,70	24,30
6	0,9000	1,0000	0,00	6,46
7	0,9500	0,9474	-0,57	10,35
8	1,0000	0,9000	-1,24	11,20
			Média	14,77
			L. Inf.	10,34
			L. Sup.	19,21
			Desvio	6,06
			CV	0,410

SIM

Homogeneização do fator localização				
N	localização Amostra	Floc	(Vu x Fl)-Vu	Vu Homog.
1	1,2000	0,8333	-2,95	14,76
2	1,2000	0,8333	-2,25	11,25
3	1,2000	0,8333	-3,98	19,88
4	1,0000	1,0000	0,00	13,85
5	1,2000	0,8333	-4,50	22,50
6	0,8000	1,2500	1,62	8,08
7	1,0000	1,0000	0,00	10,92
8	1,0000	1,0000	0,00	12,44
			Média	14,21
			L. Inf.	9,95
			L. Sup.	18,47
			Desvio	4,80
			CV	0,338

SIM

Homogeneização do fator dimensão				
N	dimensão Amostra	Fdim	(Vu x Fa)-Vu	Vu Homog.
1	0,6500	1,0000	0,00	17,72
2	0,6500	1,0000	0,00	13,50
3	0,8500	0,7647	-5,61	18,24
4	0,6500	1,0000	0,00	13,85
5	0,9500	0,6842	-8,53	18,47
6	0,6500	1,0000	0,00	6,46
7	0,6000	1,0833	0,91	11,84
8	0,7500	0,8667	-1,66	10,78
			Média	13,86
			L. Inf.	9,70
			L. Sup.	18,01
			Desvio	4,21
			CV	0,303

SIM

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Homogeneização do fator acesso				
N	acesso Amostra	Fac	(Vu x Fa)-Vu	Vu Homog.
1	1,0000	0,9000	-1,48	16,24
2	1,0000	0,9000	-1,35	12,15
3	0,9000	1,0000	0,00	23,85
4	1,0000	0,9000	-1,38	12,46
5	0,9000	1,0000	0,00	27,00
6	0,9000	1,0000	0,00	6,46
7	1,0000	0,9000	-1,09	9,83
8	1,0000	0,9000	-1,24	11,20
Média				14,90
L. Inf.				10,43
L. Sup.				19,37
Desvio				7,10
CV				0,476

NÃO

SANEAMENTO DA AMOSTRA				
N	Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3
1	12,99	12,99	12,99	12,99
2	11,25	11,25	11,25	11,25
3	13,01	13,01	13,01	13,01
4	13,85	13,85	13,85	13,85
5	11,27	11,27	11,27	11,27
6	8,08	8,08	8,08	8,08
7	11,26	11,26	11,26	11,26
8	9,54	9,54	9,54	9,54
Média	11,41	11,41	11,41	11,41
L. Inf.	7,98	7,98	7,98	7,98
L. Sup.	14,83	14,83	14,83	14,83

Homogeneização do fator superfície				
N	superfície Amostra	Fsup	(Vu x Fl)-Vu	Vu Homog.
1	1,0000	1,0000	0,00	17,72
2	1,0000	1,0000	0,00	13,50
3	1,0000	1,0000	0,00	23,85
4	1,0000	1,0000	0,00	13,85
5	1,0000	1,0000	0,00	27,00
6	1,0000	1,0000	0,00	6,46
7	1,0000	1,0000	0,00	10,92
8	1,0000	1,0000	0,00	12,44
Média				15,72
L. Inf.				11,00
L. Sup.				20,43
Desvio				6,82
CV				0,434

SIM

Homogeneização do fator melhoramentos públicos				
N	melhor. púb. Amostra	Fmp	(Vu x Fa)-Vu	Vu Homog.
1	1,1500	1,0000	0,00	17,72
2	1,1500	1,0000	0,00	13,50
3	1,1500	1,0000	0,00	23,85
4	1,1500	1,0000	0,00	13,85
5	1,1500	1,0000	0,00	27,00
6	1,1500	1,0000	0,00	6,46
7	1,1500	1,0000	0,00	10,92
8	1,1500	1,0000	0,00	12,44
Média				15,72
L. Inf.				11,00
L. Sup.				20,43
Desvio				6,82
CV				0,434

SIM

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Item	Especificações das avaliações de imóveis rurais	Para determinação da pontuação, os valores na horizontal não são cumulativos					
		Condição	pt	Condição	pt	Condição	pt
1	Número de dados de mercado efetivamente utilizados	$\geq 3(K+1)$ e no mínimo 5	18	≥ 5	9		
2	Qualidade dos dados colhidos no mercado de mesma exploração, conforme em 5.1.2	Todos	15	Maioria	7	Minoria ou ausência	0
3	Visita dos dados de mercado por engenheiro de avaliações	Todos	10	Maioria	6	Minoria ou ausência	0
4	Critério adotado para avaliar construções e instalações	Custo de reedição por planilha específica	5	Custo de reedição por caderno de preços	3	Como variável, conforme anexo A	3
5	Critério adotado para avaliar produções vegetais	Conforme em 10.3	5	Por caderno de preços	3	Como variável, conforme anexo A	3
6	Apresentação do laudo, conforme seção 11	Completo	16	Simplificado	1		
7	Utilização do método comparativo direto de dados de mercado	Tratamento científico, conforme 7.7.3 e anexo A	15	Tratamentos por fatores, conforme em 7.7.2 e anexo B	12	Outros tratamentos	2
8	Identificação dos dados amostrais	Fotográfica	2				
		Coordenadas geodésicas ou geográficas	2	Roteiro de acesso ou croqui de localização	1		
9	Documentação do avaliando que permita sua identificação e localização	Fotográfica	4				
		Coordenadas geodésicas ou geográficas	4	Croqui de localização	2		
10	Documentação do imóvel avaliando apresentada pelo contratante refere-se a	Certidão dominial atualizada	2				
		Levantamento topográfico planimétrico de acordo com as normas	2	Levantamento topográfico planimétrico	2		

NOTA Observar subseção 9.1.

Total de pontos: 64

Tabela 1 — Classificação dos laudos de avaliação quanto à fundamentação

	Grau		
	I	II	III
Limite mínimo	12	36	71
Limite máximo	35	70	100

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	30% - 50%	> 50%
NOTA Observar subseção 9.1.			

Segundo valor obtido após tratamento dos dados, foi obtido o valor do imóvel avaliado:

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	
Área de terreno (m²)	444.384,00
Vu terreno (R\$/m²)	11,41
Valor total (R\$)	5.068.446,21
Fração ideal	87,561946%
Valor total fração ideal (R\$)	4.438.030,14
Percentual penhorado	50%
Valor avaliação (R\$)	2.219.015,07

IX) CONCLUSÃO

Resultado da avaliação, segundo preceito normativo, que permite ao avaliador arredondar, a menor ou maior, até o limite do valor apurado:

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Valor do imóvel (ref.: junho/2.022)

R\$ 2.219.000,00

(Dois milhões, duzentos e dezenove mil reais).

X) ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo digitado em 60 (sessenta) folhas de um só lado, todas rubricadas, sendo esta última datada e assinada-, integrando-o, ainda, dois anexos.

São Paulo, 14 de junho de 2.022.

ENGº FABIO GABRIEL SILVA PISCETTA
CREA Nº 5060843747/D

ANEXOS

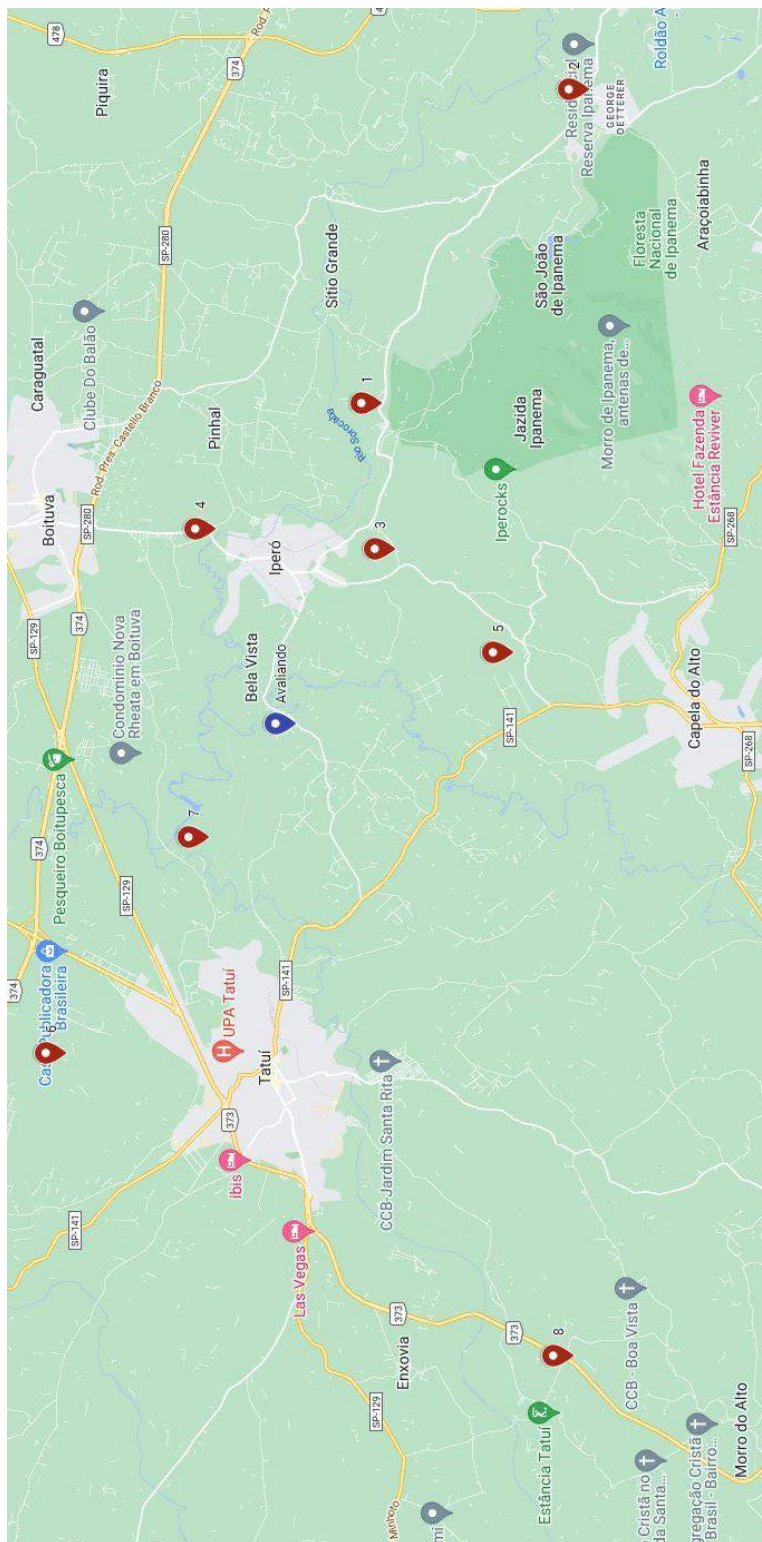
- **Anexo I** – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO AVALIANDO E DOS COMPARATIVOS.
- **Anexo II** – FOTOGRAFIAS DESCRITIVAS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS.
- **Anexo III** – RESPOSTAS AOS QUESITOS.
- **Anexo IV** – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO.

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

ANEXO I

**CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DO AVALIANDO E DOS ELEMENTOS
COMPARATIVOS**

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

A N E X O I I

FOTOGRAFIAS DESCRITIVAS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Elem.	1	Estrada Vicinal Sorocaba / Iperó 23°22'51.3"s 47°38'33.5"w
-------	---	---



Elem.	2	Rodovia Prefeito Benedito Paula Leite Junior
-------	---	--

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Elem.	3	Rua José Sonego 23°23'05.8"S 47°41'14.5"W
-------	---	--



Elem.	4	Vicinal s/ denominação 23°20'03.1"S 47°40'52.7"W
-------	---	---

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Elem.	5	Rua Mariano Serafim de Almeida 23°25'05.9"S 47°43'10.0"W
-------	---	---

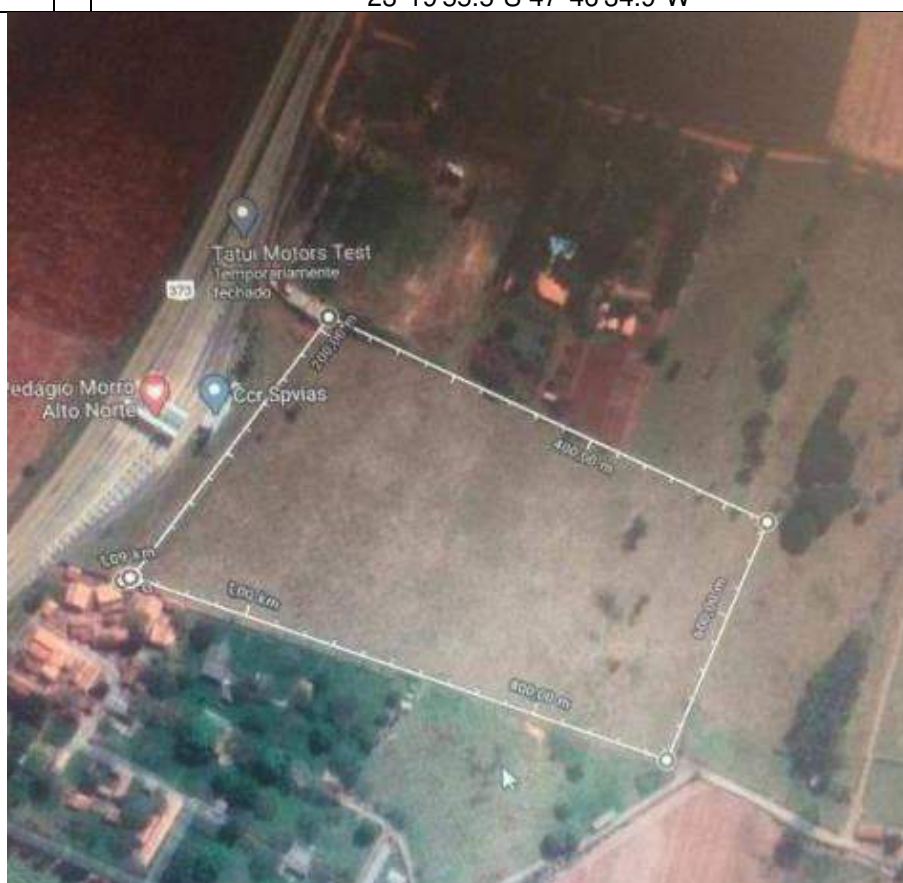


Elem.	6	Estrada Do Guardinha, s/nº 23°17'30.9"S 47°50'34.5"W
-------	---	---

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias



Elem.	7	Rua Maria Conceição Martins 23°19'55.5"S 47°46'34.9"W
-------	---	--



Elem.	8	Rod. Presidente Castelo Branco, Km 133 - 23°15'19.9"S 47°50'23.4"W
-------	---	--

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

A N E X O I I I
RESPOSTA AOS QUESITOS

QUESITOS DO REQUERENTE E REQUERIDO:

Até a data da conclusão desta peça técnica, qual seja, 14/06/2.022, o requerente e requerido não formularam quesitos.

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

ANEXO IV
DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

Informações Sítio SIGEF

 Informações da Área Georreferenciada

Denominação	Sítio Vitória
Situação	Imóvel Registrado
Natureza	Particular
Código do Imóvel (SNCR/INCRA)	6310780165600
Número parcelas	1
Parcelas	
Parte 1 *	
Municípios	
Tatuí - SP	

 Identificação do detentor

Nome	CPF/CNPJ
Arlene de Campos Dal'Bosco	***.187.068**
Enore Luiz Dal'Bosco	***.226.160**

 Informações de Registro

Cartório	OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
Município - UF	Tatuí - SP
Código Nacional de Serventia (CNS)	11.999-0
Matrícula	92.950
Situação do Registro 	Confirmado

Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

A área em destaque corresponde ao Sítio Vitória



Fabio Gabriel Silva Piscetta
Engenharia de Avaliações e Perícias

PLANTA FORNECIDA PELO REQUERIDO:

