

Marinaldo Gomes dos Santos
Eng. Agrimensor e Civil – CREA nº 5062308644

EXMO (A). SR.(ª). DR.(ª). JUIZ (A) DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES – SÃO PAULO

Proc. Físico nº: **1001405-43.2020.8.26.0361**

Classe – Assunto: Carta Precatória Cível – Atos executórios

Exequente: **BANCO DO BRASIL S/A**

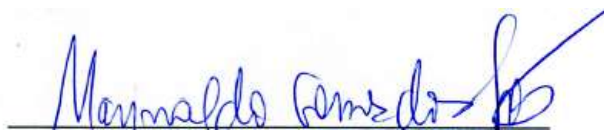
Executado: **SILÓ CHI E outros**

MARINALDO GOMES DOS SANTOS,

Engenheiro Agrimensor e Civil, Pós Graduado em Engenharia de Avaliação e Perícia, CREA/SP Nº 5.062.308.644, nomeado na presente ação como Perito Oficial, conforme **fls. 91**, tendo desempenhado suas funções na conformidade das normas e preceitos em vigor, vem mui respeitosamente apresentar suas conclusões a V. Ex.ª a partir das observações e constatações consubstanciadas no presente Laudo, que contém 32 (**Tinta e duas**) páginas impressas de um só lado, sendo a primeira e a última datada e assinada.

Termos em que,
P. Deferimento.

Mogi das Cruzes/SP, 10 de dezembro de 2020.



MARINALDO GOMES DOS SANTOS

Engenheiro Agrimensor e Civil

CREA/SP: 5.062.308.644

Assinatura Digital

Marinaldo Gomes dos Santos
Eng. Agrimensor e Civil – CREA nº 5062308644

SUMÁRIO

IDENTIFICAÇÃO	PAGINA
01- PRELIMINARES	03
02- VISTORIA	05
03- DOCUMENTAÇÃO	09
04- AVALIAÇÃO	15
05- CONCLUSÃO	26
06- ENCERRAMENTO	26
07- ANEXOS	27

Este documento é um pdf colorido gerado automaticamente pelo sistema de gerenciamento de documentos. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000465-83.2020.8.26.0364 e código 3659300v.

1. PRELIMINARES

1.1. OBJETIVO

O presente trabalho tem por objetivo a determinação de estabelecer o valor de mercado do imóvel, devidamente descrito na inicial, situado na Estrada Akira, s/n, caixa postal 50 – Vila Moraes na cidade de Mogi das Cruzes/SP.

1.2. NOMEAÇÃO DO PERITO

O signatário foi honrado com a indicação, fls. 91 nomeado a proceder à prova pericial.

1.3. INSTRUÇÃO

O presente trabalho trata-se da produção de provas na presente ação CARTA PRECATÓRIA CIVIL – ATOS EXECUTÓRIOS (processo nº: 1001405-43.2020.8.26.0361).

1.4. SANEAMENTO DOS AUTOS

Saneado os autos, é dado prosseguimento aos feitos, procurando justificar as conclusões. São fornecidas as bases para julgamento dos critérios e os elementos que pareceram indispensáveis para a perfeita compreensão.

Consta dos autos que:

1.4.1 Os imóveis foram penhorados e, assim, à AVALIAÇÃO e PRACEAMENTO do bem a seguir descrito;

1.4.2 O imóvel assim se descreve, de acordo com a Matrícula nº 1.189 – 2º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes:

“Um imóvel denominado
“ GRANJA AKIRA TANAKA”, situado na Vila Moraes, lugar denominado Campo Grande, Bairro do Caputera, zona rural deste

Marinaldo Gomes dos Santos
Eng. Agrimensor e Civil – CREA nº 5062308644

município e Comarca, com área de 60.092,75m² ou 6,00ha, com as seguintes divisas: começa no marco nº 1, cravado a margem da estrada que desta cidade vai a Capela do Ribeirão, sobe em reta de 96,00 metros, até o marco 2, deflete á esquerda e segue em reta por 45,00 metros, até o marco 2-A, segue defletindo a direita em uma reta de 49,00 metros, até o marco 3, confrontando aqui com Kioshi Tanaka ou sucessores, por cercas de arame, do marco 3 segue por um córrego, passando pelos marcos A, B, C, D, E até o marco F, confrontando com o mesmo Kioshi Tanaka ou sucessores, do marco F deflete a esquerda e segue em reta de 156,00 metros até o marco 5 confrontando com sucessores de Narciso Rodrigues Souza e sua Mulher Georgina Maria de Souza e desce em reta de 317,50 metros, até o marco 8, encravado a beira da estrada de rodagem que desta cidade vai a Capela do Ribeirão, confrontando com Narciso Rodrigues Souza e sua Mulher Georgina Maria de Souza ou seus sucessores, do marco 8 segue pela referida estrada na direção de quem vem para esta cidade na extensão de 205,60, até encontrar o marco nº 1, ponto inicial destas divisas"

1.4.4 O imóvel está localizado dentro do perímetro do Município de Mogi das Cruzes – SP.

1.4.5 O D. Juízo nos honrou para a produção de prova pericial (fls. 91).

1.4.6 O R. Juízo não apresentou quesitos.

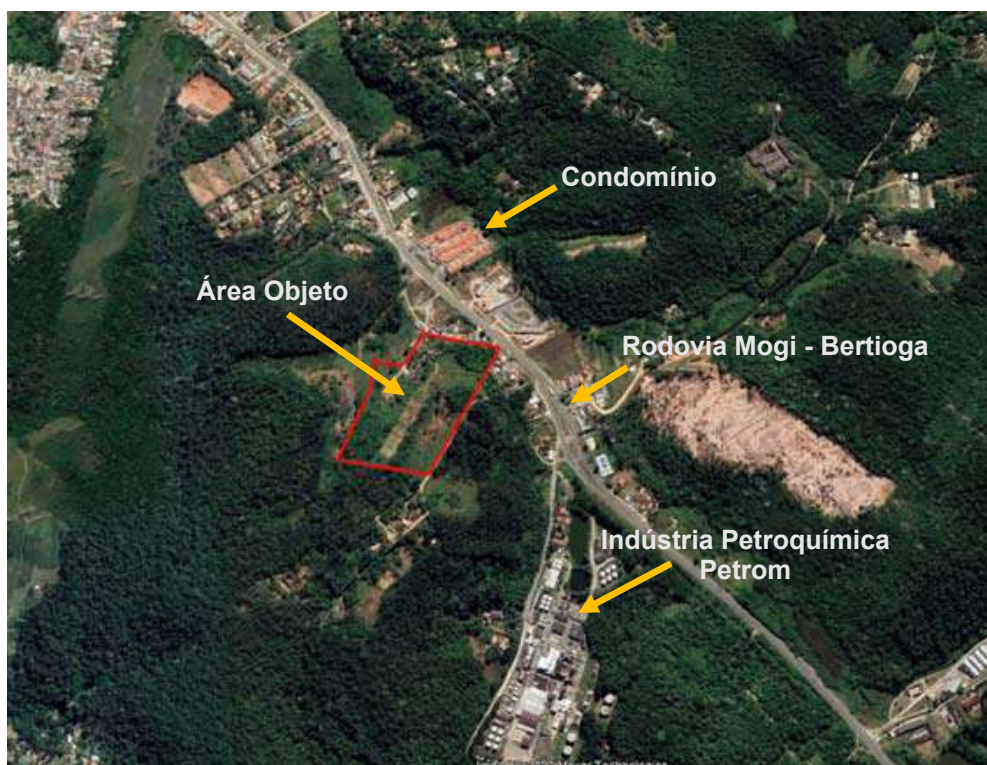
1.4.7 Os Autores não haviam apresentado quesitos. Não foi nomeado assistente técnico.

1.4.8 Os Requeridos não haviam apresentados quesitos. Não foi nomeado assistente técnico.

2. VISTORIA

2.1. DA DATA

Aos 23 de novembro de 2020, o signatário diligenciou a área em questão e procedeu a vistoria junto ao imóvel, localizado na Estrada Akira, s/n, caixa postal 50 – Vila Moraes na cidade de Mogi das Cruzes/SP



Vista aérea do imóvel

2.2 DOS ACOMPANHANTES

No Imóvel Localizado na Estrada Akira, s/n, caixa postal 50 – Vila Moraes na cidade de Mogi das Cruzes/SP, o arrendatário do imóvel, Sr. Marcelo confirmou que o imóvel pertence ao executado, permitiu a entrada do técnico na propriedade e orientou o técnico em campo os limites da propriedade para realização da perícia.

2.3 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

De acordo com a inspeção efetuada no local e documentação fornecida nos autos, as características principais do objeto da avaliação são as seguintes:

2.3.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel situa-se no Município de Mogi das Cruzes/SP, localizado na Estrada Akira, s/n, caixa postal 50 – Vila Moraes na cidade de Mogi das Cruzes/SP.

2.3.2 ZONEAMENTO

O imóvel localiza-se na **zona Urbana** do Município de Mogi das Cruzes /SP.

2.4 CARACTERÍSTICA DOS LOGRADOUROS DE SITUAÇÃO

2.4.1 ACESSO À GLEBA

O acesso à gleba é feito pela Estrada Municipal Akira, com pavimentação, com traçado curvilíneo/retilíneo, com aproximadamente 4,00m de largura, em bom estado de conservação e trafegabilidade durante todas as épocas do ano.

2.4.2 MELHORAMENTO PÚBLICOS

O imóvel é servido pelo seguinte melhoramento público: rede de energia elétrica, rede de telefone, rede água.

2.5 TOPOGRAFIA/ HIDROGRAFIA/ SOLOS/ UTILIZAÇÃO DAS TERRAS

2.5.1 TOPOGRAFIA

As topografias encontradas no imóvel podem ser classificadas em declives e aclives.

2.5.2 HIDROGRAFIA

O imóvel é servido hidricamente por corpo d'água.

2.6 SITUAÇÃO ATUAL

O imóvel encontra-se em utilização e arrendado pelo proprietário a terceiros.

2.7 BENFEITORIAS NÃO PRODUTIVAS

2.7.1 DENOMINAÇÃO

CASA EM DETERIORAÇÃO

Benfeitorias referente ao imóvel localizado na Estrada Akira, s/n, caixa postal 50 – Vila Moraes na cidade de Mogi das Cruzes/SP.

CASA EM DETERIORAÇÃO

Composição: Consta uma construção térrea, em alto nível de deterioração, não habitada. Sendo. Área construída 202,00 m².



Detalhe de benfeitoria abandonada

Composição: Consta uma construção térrea, em alto nível de deterioração, não habitada. Sendo. Área construída 168,00 m².



Detalhe de benfeitoria

CASA SEDE

Composição: Consta uma construção térrea, habitada. Sendo 02 dormitórios, 01 sala de estar, 01 cozinha, 01 banheiros e. Área construída 115,00 m².



Detalhe de benfeitoria

3. DOCUMENTAÇÃO

3.1. TERRENO

De acordo com a Matrícula 1.189 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes – SP (**anexo II**), temos:

Área total	=	6,00 ha =60.092,75ms ²
------------	---	-----------------------------------

De acordo com levantamento topográfico temos:

Área total	=	hectares=59.187,97 m ²
------------	---	-----------------------------------

Observação: O imóvel encontra-se fisicamente demarcado por cercas.

3.2 LEVANTAMENTO TOPOGRAFICO DO IMOVEL ATRAVÉS DO GNSS

O Posicionamento por GNSS pode ser realizado através de diversas metodologias, utilizando diferentes observáveis, que variam segundo a capacidade do receptor utilizado, e a combinação entre estes fatores é fundamental na determinação da acurácia do levantamento.

Marinaldo Gomes dos Santos
Eng. Agrimensor e Civil – CREA nº 5062308644

De acordo com Monico (2008) as técnicas de posicionamento divide-se em: posicionamento absoluto, quando as coordenadas definidas estão referenciadas ao geocentro e são obtidas através de um receptor isolado; posicionamento relativo, quando as coordenadas estão associadas a um referencial materializado por um ou mais pontos de coordenadas conhecidas; e posicionamento diferencial ou DGPS, concebido para reduzir os efeitos da disponibilidade seletiva (SA), onde a posição da estação de interesse (estação de navegação) é definida com base nas correções estimadas na estação base (estação de coordenadas conhecidas) através das pseudodistâncias

Estas técnicas ainda podem ser classificadas como estática ou cinemática, dependendo se a estação de navegação está em repouso ou em movimento e, também, quanto ao processamento da posição desta estação.

Para o levantamento do imóvel objeto, foi utilizado método de estático rápido, no qual tanto a estação de referência (base) como a estação remota (rover) permanecem estacionárias durante todo o levantamento, sendo que o tempo de rastreamento dos levantamentos variaram de 9 a 13 minutos conforme relatório técnico de processamento em anexo.

Para georreferenciar a área foi realizada o transporte de coordenadas geodésicas via GPS de dupla frequência L1/L2 (Vide foto 1) dos marcos oficiais do IBGE POLI (São Paulo) e EACH (São Paulo) para o vértice MG01.

Marinaldo Gomes dos Santos
Eng. Agrimensor e Civil – CREA nº 5062308644

A partir deste vértice (MG01) foram transportadas as coordenadas UTM, para os vértices dos limites divisionais através de receptores GPS de dupla frequência L1/L2, vide fotos abaixo.



Detalhe do transporte de coordenadas.



Detalhe de levantamento topográfico.

Este documento é um pdf colorido gerado pelo sistema de gerenciamento de documentos WANDERLOWEIS, DA OPA B R I E T O S, disponível em <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000465-83.2020.8.26.0364 e código 36599800v. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, sob o número WMCZ20702175137



Detalhe de levantamento topográfico.



Detalhe de levantamento topográfico.



Detalhe de levantamento topográfico.



Detalhe de levantamento topográfico.

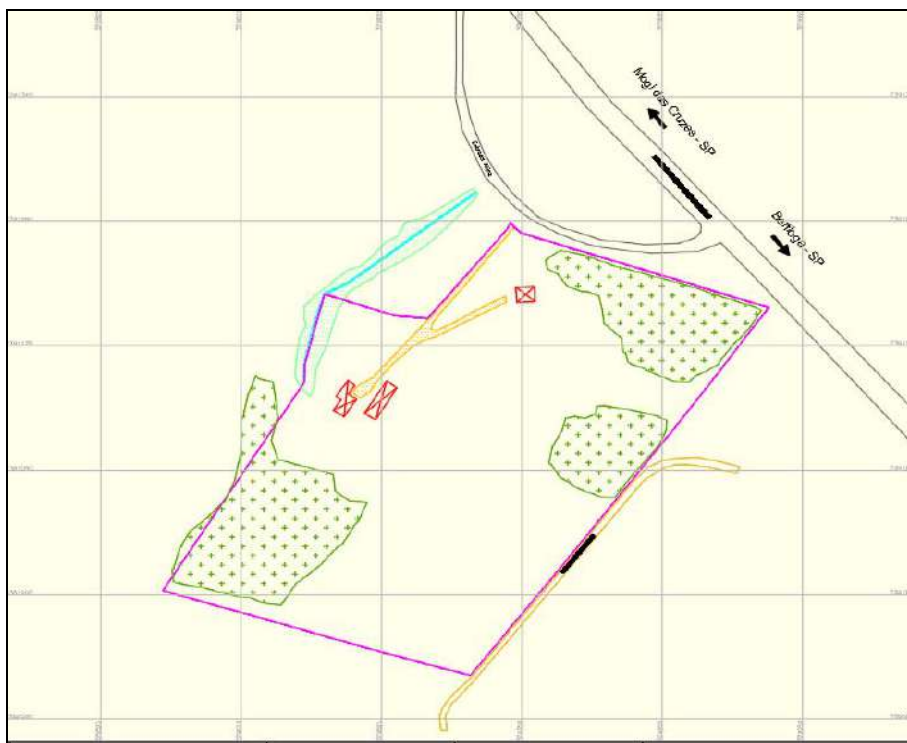


Detalhe de levantamento topográfico.

Finalizada a etapa de campo os dados foram descarregados e através da utilização do software Posição foram calculados

Em seguida estes pontos foram exportados para o software AutoCAD, para geração da planta topográfica cadastral, vide imagem ilustrativa abaixo e a planta em anexo.

Pelo levantamento foi possível apurar uma área de 59.187,97 m².



Croqui

4. AVALIAÇÃO

4.1 NORMAS OBSERVADAS

A avaliação terá por base as recomendações e parâmetros de cálculo preconizados pelas seguintes normas, atualmente em vigor:

- ❖ Norma Brasileira para Avaliação de Bens – NBR 14.653-2
- ❖ Norma para Avaliação de Imóveis Rurais – IBAPE/SP – 2011

4.2 METODOLOGIA

Em função das características do terreno e diante das consultas efetuadas junto ao mercado imobiliário da região, para determinação do valor de venda concluímos pela aplicação do *Método Comparativo Direto de Dados de Mercado*, tratada no item 9.2 da Norma do IBAPE/SP sendo a homogeneização das características dos dados efetuada por meio do *tratamento por fatores*.

Foram utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas suas características, cujas diferenças perante o mesmo, para mais, ou para menos, são levadas em conta. Os fatores foram aplicados ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório.

4.3 SELEÇÃO

Na seleção dos elementos, foi considerada importante a semelhança, no que diz respeito à situação, à destinação, à forma, ao grau de aproveitamento, às características físicas e à adequação ao meio, devidamente verificados, evitando-se, na medida permitida pela pesquisa, aqueles de homogeneização complexa.

4.4 HOMOGENEIZAÇÃO

Para a homogeneização dos elementos de pesquisas serão utilizados os fatores de ponderação proposto pelo Eng.º José Fiker apresentado na obra "Manual de Avaliação e Perícias em Imóveis Urbanos" – 2º Edição, Ed. Pini – São Paulo – 2007.

4.4.1 FATOR OFERTA

Para ofertas a prazo, nas quais não haja indicação de reajuste, deve-se descontar a correção da moeda previsível na data da oferta.

Se as ofertas não fazem indicação de cobrança de juros, deve-se descontar 12% ao ano e, se não especificam facilidades, devemos admitir que essas facilidades fossem as normalmente consideradas no local das pesquisas.

Portanto para quaisquer ofertas, deve-se proceder a um desconto de no mínimo de 10%, admitindo-se todas superestimativas de valor normalmente atribuída pelo vendedor.

4.5 ESPECIFICAÇÃO DAS AVALIAÇÕES

A especificação foi estabelecida segundo a Norma 1.3 do IBAPE – SP/2011, sendo definidas quanto à fundamentação e precisão.

Os requisitos para fundamentação devem estar de acordo com:

- a) Caracterização completa do imóvel avaliando quanto a todas as variáveis analisadas, com fotos que permitam identificá-las, bem como visão geral do entorno;

-
- b) Mínimo de 5 elementos amostrais efetivamente utilizados após a homogeneização;
 - c) Identificação dos elementos comparativos com fotos (pelo menos frontal), com informações sobre as variáveis analisadas no modelo adotado e croqui de localização;
 - d) O valor homogeneizado de cada elemento após a aplicação do conjunto de fatores não resulte aquém da metade, ou além do dobro do valor de transação, ou após aplicação do fator oferta;
 - e) Os fatores utilizados devem ser avaliados em relação a sua condição de homogeneização;
 - f) As áreas do bem avaliando devem estar contidas nos intervalos característicos da tabela 3, de acordo com a Norma do IBAPE/SP -2011

Para a avaliação do imóvel em questão foram encontrados seis elementos comparativos semelhantes, atendendo ao item 13.1.1 alínea b) da Norma do IBAPE, o que confere ao laudo o **grau fundamental**.

Quanto ao grau de precisão, diante dos elementos de mercado colhidos e critérios adotados, a presente avaliação enquadrou-se no **grau de precisão II**, definido na Norma do IBAPE/SP 2011.

4.6 MEMÓRIA DE CÁLCULO DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

4.6.1. MEIO DO LOGIA EMPREGADA

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR – 14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes

Marinaldo Gomes dos Santos
Eng. Agrimensor e Civil – CREA nº 5062308644

cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição “t” de Student com confiança de 80% consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F1: Oferta

F2: Zoneamento

F3: Localização

F4: Área

4.6.1. IMÓVEIS AMOSTRADOS PARA COMPARAÇÃO

4.6.1.1 IMÓVEL 1:

Imóvel situado na Avenida Prefeito Francisco Ribeiro Nogueira 551 km 65, Vila Moraes – Mogi das Cruzes – SP, medindo 900,00 m², Topografia: leve acline; Consistência do terreno: Seco.

Valor do Imóvel: R\$ 200.000,00

Área Terreno: 900,00 m²

Mada Imóveis – Creci nº 165.350

Rua Coronel Cardoso Siqueira, 1118 - Sala 209

Evolution Office. Vila Oliveira, Mogi das Cruzes-SP

Fone 11 984156050

Contato: Madalena

Valor por m²: R\$ 244,44

Fator de homogeneização F1: 0,90

Fator de homogeneização F2: 1,00

Fator de homogeneização F3: 1,00

Fator de homogeneização F4: 0,92

3.6.2.2 IMÓVEL 2:

Imóvel situado na Vila Moraes - Mogi Das Cruzes, medindo 1.700,00 m², Topografia: pouco declive; Consistência do terreno: Seco.

Valor do Imóvel: R\$ 730.000,00

Área Terreno: 1.700,00 m²

Mada Imóveis – Creci nº 165.350

Rua Coronel Cardoso Siqueira, 1118 - Sala 209

Evolution Office. Vila Oliveira, Mogi das Cruzes-SP

Fone 11 984156050

Contato: Madalena

Valor por m²: R\$ 429,41

Fator de homogeneização F1: 0,90

Fator de homogeneização F2: 0,87

Fator de homogeneização F3: 0,90

Fator de homogeneização F4: 0,93

3.6.2.3 IMÓVEL 3:

Imóvel situado no Rodovia Paulo Rolin Loureiro, Vila Moraes, Mogi Das Cruzes, medindo 1.800,00 m², Topografia: pouco declive; Consistência do terreno: Seco.

Valor do Imóvel: R\$ 580.000,00

Área Terreno: 1.800,00 m²

M1 Loja de Imóveis – Creci nº 034.482-J

R. Barão de Jaceguai, 1398

Centro, Mogi das Cruzes - SP

Fone: (11) 4726-6698

Valor por m²: R\$ 322,22

Fator de homogeneização F1: 0,90

Fator de homogeneização F2: 0,87

Fator de homogeneização F3: 0,95

Fator de homogeneização F4: 0,98

3.6.2.4 IMÓVEL 4:

Imóvel situado na Rua José Luiz Guimarães, Vila Moraes – Mogi das Cruzes – SP, medindo 21.000,00 m², Topografia: pouco declive; Consistência do terreno: Seco.

Valor do Imóvel: R\$ 8.400.000,00

Área Terreno: 21.000,00 m²

M. Toyota Negócios Imobiliários – Creci nº 32.310-J

R. Luíz Faccini, 445 - Cj 01 e 02

Centro, Guarulhos - SP

Fone (11) 2409-5577

Valor por m²: R\$ 400,00

Fator de homogeneização F1: 0,90

Fator de homogeneização F2: 1,00

Fator de homogeneização F3: 0,90

Fator de homogeneização F4: 1,00

3.6.2.5 IMÓVEL 5:

Imóvel situado na Vila Moraes – Mogi das Cruzes – SP, medindo 1.700,00 m², Topografia: pouco acentuado; Consistência do terreno: Seco.

Valor do Imóvel: R\$ 700.000,00

Área Terreno: 1.700,00 m²

Mogilar Imóveis – Creci nº 34.371-J

Rua Manuel de Oliveira, 269

Vila Mogilar - Mogi das Cruzes/SP

Fone: (11) 4724-3720

Valor por hectare: R\$ 411,76

Fator de homogeneização F1: 0,90

Fator de homogeneização F2: 1,00

Fator de homogeneização F3: 1,00

Fator de homogeneização F3: 0,97

4.7. TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO:

Imóveis	R\$/m²	F1	F2	F3	F4	R\$/ha homog.
1	244,44	0,90	1,00	1,00	0,92	202,40
2	429,41	0,90	1,00	1,00	0,93	359,42
3	322,22	0,90	1,00	1,00	0,98	284,20
4	400,00	0,90	1,00	1,00	1,00	360,00
5	411,76	0,90	1,00	1,00	0,97	359,47

4.7.1. VALORES HOMOGENEIZADOS (Xi), EM R\$ / ha:

4.7.1.1. MÉDIA “ \bar{X} ”:

$$\bar{X} = \sum_{i=1}^n \frac{X_i}{n}$$

$\bar{X} = 313,10$

4.7.1.2. DESVIO PADRÃO “S”:

$$S = \left[\frac{(\sum X_i - \bar{X})^2}{n-1} \right]^{\frac{1}{2}}$$

$$S = 69,97$$

4.8. VERIFICAÇÃO DOS VALORES PELO CRITÉRIO EXCLUDENTE DE

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecida pela tabela de Chauvenet.

$$\text{Ou seja: } d = \frac{|X_i - \bar{X}|}{S} < VC$$

Valor crítico para 6 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,65

$$\text{Amostra 1: } \frac{|202,40 - 313,10|}{69,97} = 1,58 < 1,65 \rightarrow \text{amostra pertinente}$$

$$\text{Amostra 2: } \frac{|359,42 - 313,10|}{69,97} = 0,66 < 1,65 \rightarrow \text{amostra pertinente}$$

$$\text{Amostra 3: } \frac{|284,20 - 313,10|}{69,97} = 0,41 < 1,65 \rightarrow \text{amostra pertinente}$$

$$\text{Amostra 4: } \frac{|360,00 - 313,10|}{69,97} = 0,67 < 1,65 \rightarrow \text{amostra pertinente}$$

$$\text{Amostra 5: } \frac{|359,47 - 313,10|}{69,97} = 0,67 < 1,65 \rightarrow \text{amostra pertinente}$$

4.9. CÁLCULO DA AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas:

$$Li = \frac{\bar{X} - tc \times S}{\sqrt{n-1}}$$

$$Ls = \frac{\bar{X} + tc \times S}{\sqrt{n-1}}$$

Na qual tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e $6 (n-1)$ graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = \frac{313,10 - 2,776 \times 69,97}{\sqrt{5-1}} = 225,23$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = \frac{313,10 + 2,776 \times 69,97}{\sqrt{5-1}} = 398,96$$

4.10. CÁLCULO DO CAMPO ARBÍTRIO:

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em $\pm 10\%$ em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$ 225,23 a R\$ 398,96 e médio de R\$ 313,10

4.11. TOMADA DE DECISÃO SOBRE O VALOR UNITÁRIO DO IMÓVEL AVALIANDO “Vu”:

- O valor unitário médio do imóvel é de R\$ 313,10 /m²,

$$Vu = R\$ 313,10 /m^2 \times 10.000,00 m^2$$

$$Vu = R\$ 3.131.000,00 /ha$$

4.12. DESCRITIVO DO VALOR DO IMÓVEL

O valor de mercado do imóvel em tela originou-se de pesquisa do valor do bem em condições normais de negociação, em um mercado aberto, sem restrições econômicas e com propriedades negociadas com efetiva comercialização, tendo, portanto, um prazo normal para a realização de comercialização, com relativa garantia de liquidez imediata.

Em função das construções estarem em ruínas e restar somente uma construção de valor residual, implicará que esta construção terá um valor de R\$ 10.000,0 o qual será adicionado ao valor final do imóvel

Para o cálculo do valor do imóvel será levado em conta o valor unitário do hectare e a área total do imóvel, em função deste ser rural e implicar em 20% de reserva, será aplicado um fator de desvalorização de 20% sobre o percentual de área alocada para reserva legal, portanto os cálculos seguirão os procedimentos descritos nas equações abaixo:

$$\text{Área} = 6 /ha$$

$$20\% \text{ de Reserva} = 1,2/ha$$

$$\text{Área líquida} = 4,8/ha$$

$$\text{Fator de desvalorização área de reserva} = 0,2$$

Valor da área líquida

$$\text{Valor da área líquida} = \text{Área líquida} \times \text{Valor Unitário}$$

$$\text{Valor da área líquida} = 4,8/ha \times R\$ 3.131.000,00/ha$$

$$\text{Valor da área líquida} = R\$ 15.028,800,00$$

Valor da área de reserva

Valor da área de reserva = Área de reserva x Valor Unitário x 0,2

Valor da área de reserva = 1,2/ha x 3.131.000,00/ha x 0,2

Valor da área de reserva= R\$ 751.440,00

Valor total

Vt= Valor da área líquida + Valor da área de reserva + Valor da benfeitoria residual

Vt= 15.028,800 + 751.440,00 + 10.000,00

Vt= R\$15.790.200,00

4.13 – VALOR FINAL DO IMÓVEL

Em função dos cálculos realizados o valor final para o imóvel matriculado sob número 1.189 é de R\$ 15.790.200,00

Valor do imóvel: R\$ 15.790.200,00

em números redondos R\$ 15.790.200,00

(Quinze milhões setecentos e noventa mil e duzentos reais)

5. CONCLUSÃO

De acordo com o item 7.7.1 da NBR 14.653-1, os resultados finais de avaliação permitem arredondar o resultado da avaliação, desde que o ajuste final não varie mais que 1% (um por cento) do valor estimado.

Diante do todo exposto e fundamentado na pesquisa imobiliária realizada na região, conclui-se que o valor do imóvel objeto da ação é em números redondos:

R\$ 15.791.000,00

(Quinze milhões setecentos e noventa e um mil reais)

6. ENCERRAMENTO

O signatário declara ter sua conduta ética profissional norteadada pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA, não possuindo qualquer tipo de interesse sobre os bens que são objetos do presente trabalho.

Nada mais havendo a responder ou esclarecer, o signatário dá por encerrada a sua tarefa com a elaboração do presente LAUDO que consta de 32 (**Trinta e duas**) folhas deste papel, as anteriores rubricadas na parte inferior e esta última datada e assinada.

Mogi das Cruzes/SP, 10 de dezembro de 2020.


MARINALDO GOMES DOS SANTOS
Engenheiro Agrimensor e Civil
CREA/SP: 5.062.308.644
Assinatura Digital

Marinaldo Gomes dos Santos
Eng. Agrimensor e Civil – CREA nº 5062308644

7. Anexo

Marinaldo Gomes dos Santos
Eng. Agrimensor e Civil – CREA nº 5062308644

Anexo I

Relatório fotográfico



01. Vista panorâmica do imóvel



02. Vista panorâmica do imóvel



03. Vista do panorâmica imóvel



04. Vista do panorâmica imóvel

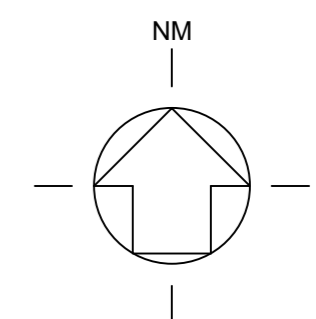
Marinaldo Gomes dos Santos
Eng. Agrimensor e Civil – CREA nº 5062308644

Anexo II

Planta



Planta de Localização Sem Escala.
Situado na Estrada Akira, 50 - Vila Moraes
Mogi das Cruzes - SP



Cumprimento de Sentença - Acidente de Trânsito

FOLHA ÚNICA

Imóvel
Uma área de terras, denominada "GRANJA AKIRA TANAKA",
Matriculado sob número 1.189 do 2 C.R.I.-de Mogi das Cruzes.

Município: Mogi das Cruzes Estado: S.P.

Proprietário Tabular: Chi Wen Hsiung data: 10/12/2020

Escala: 1:500

Área medida: 59.187,97 m²

Dados Cartograficos

SISTEMA TOPOGRÁFICO LOCAL

Ação: Cumprimento de Sentença

Processo: 1001405-43.2020.8.26.0361

Requerente: Banco do Brasil S/A

Executado: Siló Chi e outros

Referência Utilizada para
Elaboração da Planta

- MATRÍCULA
- DIVERSOS DOCUMENTOS LEVANTADOS NOS AUTOS
- LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO ATUALIZADO

Marinaldo Gomes dos Santos
Resp. Técnico: Marinaldo Gomes dos Santos
Engenheiro Agrimensor e Civil
CREA Nº 5062308644

EXECUTADO POR:

Engenheiro: Marinaldo Gomes dos Santos

DESENHO: Antonio Carlos

APROVADO POR: Marinaldo Gomes dos Santos

VISTORIA: 23/11/2020