

100
M

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA-0601664002 - Membro Titular do IRAPF - SP

**EXCELENTESSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA
SEGUNDA VARA CÍVEL DA CIDADE E COMARCA DE TATUÍ - SP.**

Processo nº0007978-58 2007 8 26 0624

(nº Ordem: 965/07)

LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM, Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, CREA 0601664002, nomeado por Vossa Excelência nos autos do **processo nº 00007978-58 2007 8 26 0624: OUTROS EFEITOS NÃO ESPECIFICADOS:** requerida por **MARIA DE L. M. JUNQUEIRA e OUTROS**, contra **EDEMUR PEDROSO DA SILVA e OUTROS**, após ter realizado as diligências e pesquisas que se fizeram necessárias, vem mui respeitosamente, perante Vossa Excelência:

1. Apresentar os resultados de seu trabalho, constantes do presente **LAUDO de avaliação do imóvel rural denominado "B", situada no Bairro Tanquinho**, no Município de Tatui SP, atualmente com frente para o prolongamento da Rua Teófilo Andrade Gama (antiga Estrada Municipal Tatui-Alambari) objeto da Matrícula nº46.359 do CRI da Cidade de Tatui – SP, com a área de 397.762,6840 m², 39,7763 Ha, ou 16,4365 alqueires paulistas;
 2. Requerer que seja expedido o mandado de levantamento do valor depositado e título de honorários, (depósito de Fls. 792 dos Autos) e feito o complemento de R\$880,00 (oitocentos e oitenta reais), referente ao valor da hora técnica atual. Para tal, apresentamos o formulário em anexo (ver ANEXO 04).

Termos em que: P. Deferimento

Tatui, 22 de fevereiro de 2023

LUIZ ANTONIO ROCHA ROSALEM
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
CREA 0601664002
Membro Titular do IBAPF-SP nº817

Endereço: Avenida 01, nº355 - Itirapina - SP - CEP 13.530.000
Telefone: 19 - 3575.1342 e-mail: larr@linkway.com.br

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - Membro Titular do IBAPE - SP

1. PRELIMINARES

2. VISTORIA

3. AVALIAÇÃO

4. CONCLUSÃO

5. ENCERRAMENTO

ANEXOS:

- 01 Pesquisa de Valores Imobiliários/Cálculo do Valor do Imóvel;
- 02 Croqui de localização do imóvel avaliado, (Imóvel objeto Matrícula nº46.359);
- 03 Cópia da Matrícula nº46.359 do CRI de Tatui SP;
- 04 Formulário para expedir MLE;

Endereço: Avenida 01 nº355 - Itirapina - SP - CEP 13.530.000
Telefone: 19 - 3575.1342 e-mail: larr@linkway.com.br

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 – Membro Titular do IBAPE - SP

1. PRELIMINARES:

1.1. Dos Fatos:

1.1.1. É objetivo do presente trabalho, determinar o justo valor do imóvel rural denominado "B", situada no Bairro Tanquinho, no Município de Tatui SP, atualmente com frente para o prolongamento da Rua Teófilo Andrade Gama (antiga Estrada Municipal Tatui-Alambari) objeto da Matrícula nº46.359 do CRI da Cidade de Tatui – SP, com a área de 397.762,6840 m², 39,7763 Ha, ou 16,4365 alqueires paulistas;

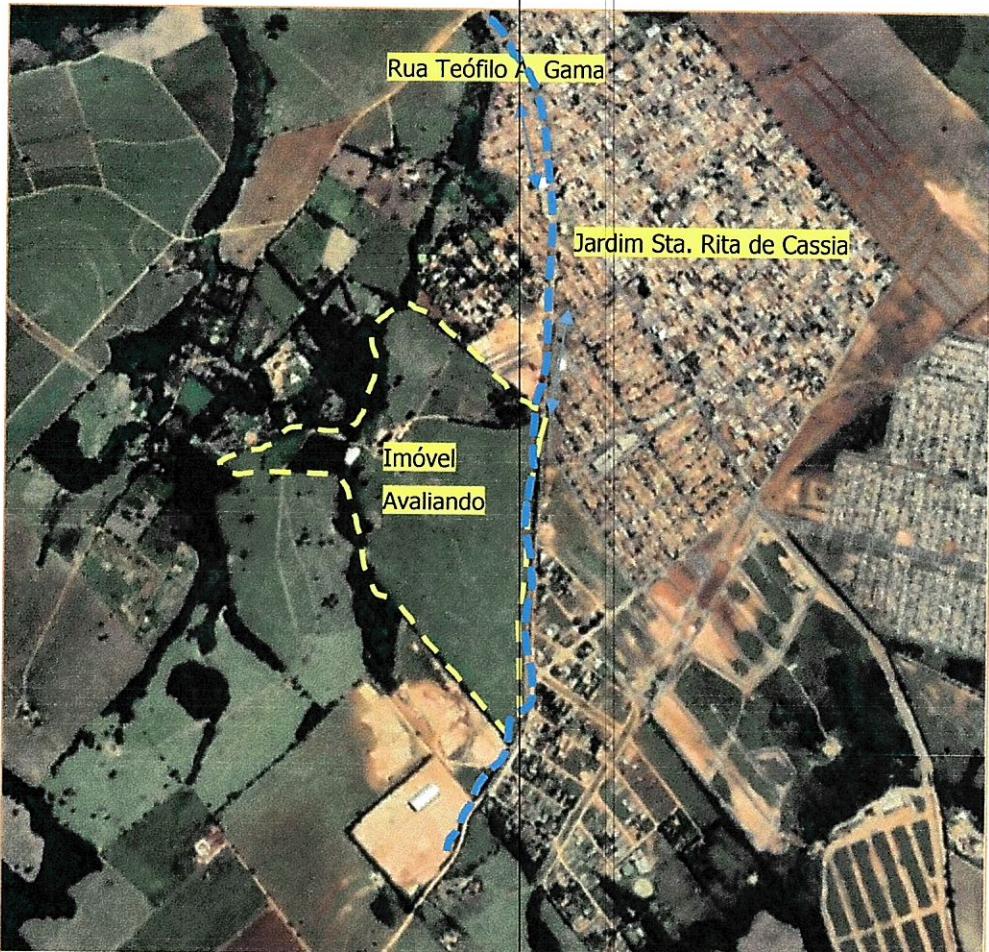


Foto nº01: Vista parcial aérea da região, onde podemos observar a localização do imóvel rural a ser avaliado neste trabalho, (imóvel rural denominado "B", situada no Bairro Tanquinho, no Município de Tatui SP, atualmente com frente para o prolongamento da Rua Teófilo Andrade Gama (antiga Estrada Municipal Tatui-Alambari) objeto da Matrícula nº46.359 do CRI da Cidade de Tatui – SP, com a área de 397.762,6840 m², 39,7763 Ha, ou 16,4365 alqueires paulistas).

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 – Membro Titular do IBAPE - SP

dvi

1.1.2. Para a elaboração do trabalho que estamos apresentando, além dos documentos constantes dos Autos, foram consultadas imobiliárias e pessoas conhecedoras do mercado imobiliário da região e foi realizada uma vistoria no imóvel rural objeto desta Ação¹, sendo ela no dia 09/02/2023 e a mesma foi acompanhada pelo Sr. Roberto, que permitiu acesso ao imóvel, e acompanharam os trabalhos, também, o Dr. José Eduardo Dias, Advogado da Sra. Maria de Lourdes, o Sr. Marcelo Grandino, Assistente Técnico do Requerido (Sr. Edemur).

1.1.3. No que tange aos Órgãos Públicos no que se refere à situação fiscal e legal do imóvel rural que se pretende avaliar neste trabalho, (imóvel rural denominado "B", situada no Bairro Tanquinho, no Município de Tatui SP, atualmente com frente para o prolongamento da Rua Teófilo Andrade Gama (antiga Estrada Municipal Tatui-Alambari) objeto da Matrícula nº46.359 do CRI da Cidade de Tatui – SP, com a área de 397.762,6840 m², 39,7763 Ha, ou 16,4365 alqueires paulistas), nada foi verificado.



Foto nº02: Vista parcial do acesso do imóvel rural a ser avaliado neste trabalho, (imóvel rural denominado "B", situada no Bairro Tanquinho, no Município de Tatui SP, atualmente com frente para o prolongamento da Rua Teófilo Andrade Gama (antiga Estrada Municipal Tatui-Alambari) objeto da Matrícula nº46.359 do CRI da Cidade de Tatui – SP, com a área de 397.762,6840 m², 39,7763 Ha, ou 16,4365 alqueires paulistas). Este acesso é para o prolongamento da Rua Teófilo A Gama.

¹

- imóvel rural denominado "B", situada no Bairro Tanquinho, no Município de Tatui SP, atualmente com frente para o prolongamento da Rua Teófilo Andrade Gama (antiga Estrada Municipal Tatui-Alambari) objeto da Matrícula nº46.359 do CRI da Cidade de Tatui – SP, com a área de 397.762,6840 m², 39,7763 Ha, ou 16,4365 alqueires paulistas.

Endereço: Avenida 01 nº355 - Itirapina - SP - Telefone: 19 - 3575.1342	CEP 13.530.000 e-mail: larr@linkway.com.br
---	---

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 – Membro Titular do IBAPE - SP

1.2. Do objetivo deste trabalho que estamos apresentando:

- 1.2.1. O trabalho que estamos apresentando, tem como objetivo determinar o JUSTO VALOR do imóvel rural denominado "B", situada no Bairro Tanquinho, no Município de Tatui SP, atualmente com frente para o prolongamento da Rua Teófilo Andrade Gama (antiga Estrada Municipal Tatui-Alambari) objeto da Matrícula nº46.359 do CRI da Cidade de Tatui – SP, com a área de 397.762,6840 m², 39,7763 Ha, ou 16,4365 alqueires paulistas **segundo os critérios técnicos**², observando o valor da terra, benfeitorias produtivas e não produtivas e semoventes.

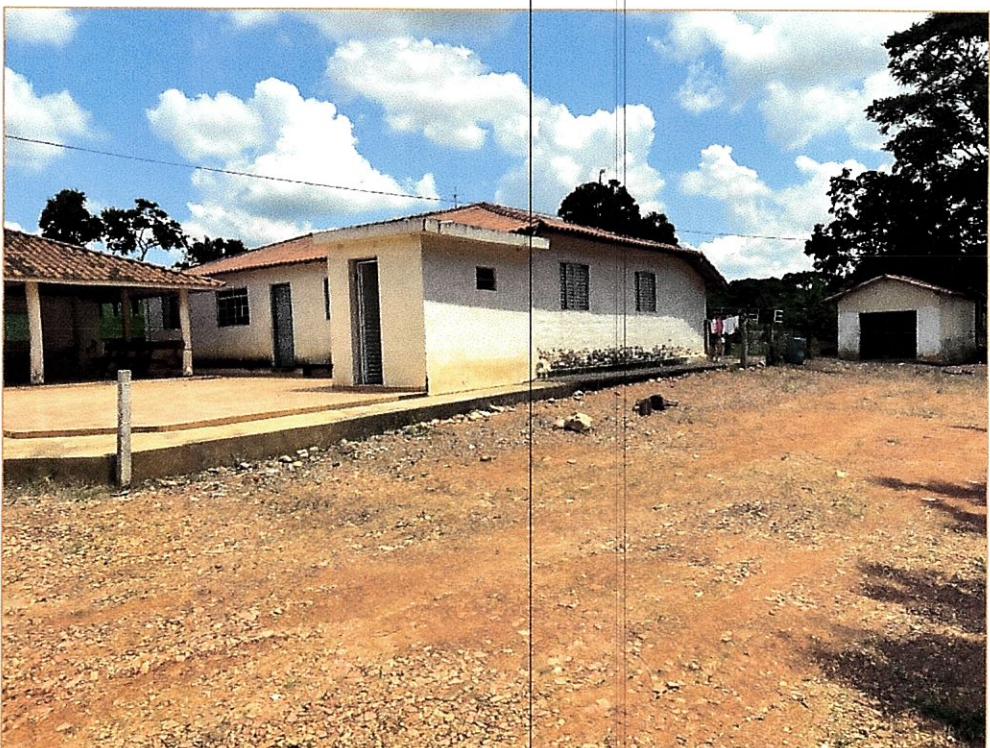


Foto nº03: Vista parcial interna do imóvel rural a ser avaliado neste trabalho, (imóvel rural denominado "B", situada no Bairro Tanquinho, no Município de Tatui SP, atualmente com frente para o prolongamento da Rua Teófilo Andrade Gama (antiga Estrada Municipal Tatui-Alambari) objeto da Matrícula nº46.359 do CRI da Cidade de Tatui – SP, com a área de 397.762,6840 m², 39,7763 Ha, ou 16,4365 alqueires paulistas). Nesta fotografia, vemos uma residência, no imóvel avaliando.

² NBR 14653-3 Parte 3: Imóveis rurais/Parte 4 - Empreendimentos

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 – Membro Titular do IBAPE - SP

2. VISTORIA:

2.1. DA DATA DA VISTORIA:

Para a conclusão dos trabalhos de avaliação do imóvel rural em tela, (imóvel rural denominado "B", situada no Bairro Tanquinho, no Município de Tatui SP, atualmente com frente para o prolongamento da Rua Teófilo Andrade Gama (antiga Estrada Municipal Tatui-Alambari) objeto da Matrícula nº46.359 do CRI da Cidade de Tatui – SP, com a área de 397.762,6840 m², 39,7763 Ha, ou 16,4365 alqueires paulistas), como já relatamos anteriormente, foi realizada uma vistoria sendo ela no dia 09/02/2023 e a mesma foi acompanhada pelo Sr. Roberto, que permitiu acesso ao imóvel, e, também, o Dr. José Eduardo Dias, Advogado da Sra. Maria de Lourdes, o Sr. Marcelo Grandino, Assistente Técnico do Requerido (Sr. Edemur).

2.2. DA REGIÃO:

(Proximidades do imóvel rural a ser avaliado – Tanquinho/Santa Rita de Cassia)

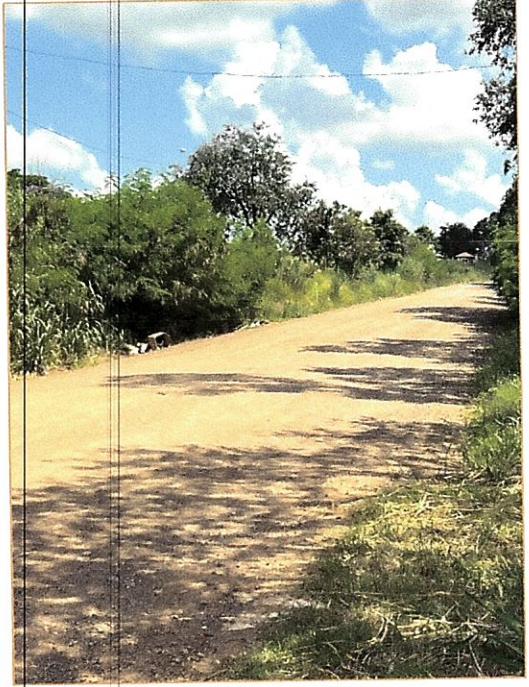
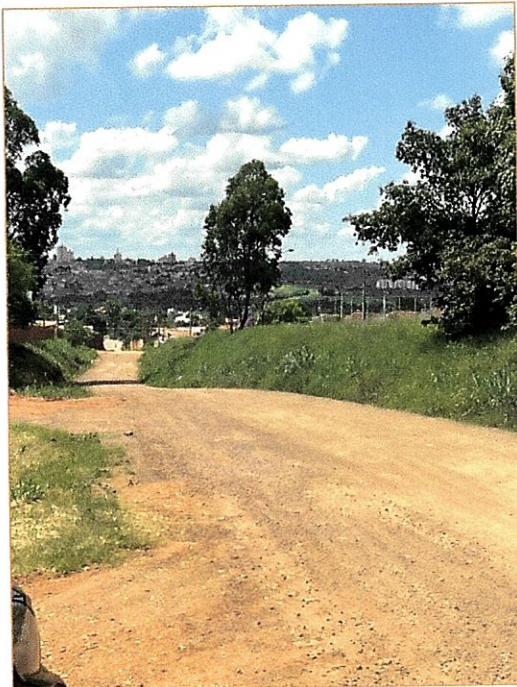


Foto nº04/05: Vista parcial da frente do imóvel a ser avaliado (imóvel rural denominado "B", situada no Bairro Tanquinho, no Município de Tatui SP, atualmente com frente para o prolongamento da Rua Teófilo Andrade Gama (antiga Estrada Municipal Tatui-Alambari) objeto da Matrícula nº46.359 do CRI da Cidade de Tatui – SP, com a área de 397.762,6840 m², 39,7763 Ha, ou 16,4365 alqueires paulistas) onde podemos ver o prolongamento da Rua Teófilo Andrade Gama (antiga Estrada Municipal Tatui-Alambari). Foto do dia 09/02/23, data da vistoria.

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 – Membro Titular do IBAPE - SP

A região é composta na sua maioria por bairros de classe média e média baixa, e na margem direita da Rua Teófilo Andrade Gama, observa a presença de vários imóveis rurais, com atividade agropecuária. A região dista da Praça da Matriz, área central da Cidade de Tatuí (Rua Onze de Agosto com a Treze de Maio), em linha reta, aproximadamente 4.500 (quatro mil e quinhentos) metros.

2.3. **DO IMÓVEL RURAL A SER AVALIADO NESTE TRABALHO³:**

2.3.1. Localização e descrição:

O imóvel RURAL, que pretende avaliar, é denominado **"B"**, situada no Bairro Tanquinho, no Município de Tatuí SP, atualmente com frente para o prolongamento da Rua Teófilo Andrade Gama (antiga Estrada Municipal Tatuí-Alambari) objeto da Matrícula nº46.359 do CRI da Cidade de Tatuí – SP, com a área de 397.762,6840 m², 39,7763 Ha, ou 16,4365 alqueires paulistas. Seu acesso, é feito pelo prolongamento da Rua Teófilo Andrade Gama, vindo do centro da Cidade de Tatuí, e pode ser considerado como área de expansão urbana, em face da presença de vários bairros no seu entorno (ver foto aérea número 01 que acompanha este trabalho).



Foto nº06: Vista interna do imóvel rural a ser avaliado neste trabalho, (imóvel rural denominado "B", situada no Bairro Tanquinho, no Município de Tatuí SP, atualmente com frente para o prolongamento da Rua Teófilo Andrade Gama (antiga Estrada Municipal Tatuí-Alambari) objeto da Matrícula nº46.359 do CRI da Cidade de Tatuí – SP, com a área de 397.762,6840 m², 39,7763 Ha, ou 16,4365 alqueires paulistas).

3

- imóvel rural denominado "B", situada no Bairro Tanquinho, no Município de Tatuí SP, atualmente com frente para o prolongamento da Rua Teófilo Andrade Gama (antiga Estrada Municipal Tatuí-Alambari) objeto da Matrícula nº46.359 do CRI da Cidade de Tatuí – SP, com a área de 397.762,6840 m², 39,7763 Ha, ou 16,4365 alqueires paulistas

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 – Membro Titular do IBAPE - SP

A descrição do imóvel, segundo a sua Titularidade, que pelo observado na vistoria (foi realizada uma vistoria no imóvel rural objeto desta Ação, sendo ela no dia 09/02/2023 e a mesma foi acompanhada pelo Sr. Roberto, que permitiu acesso ao imóvel, e acompanharam os trabalhos, também, o Dr. José Eduardo Dias, Advogado da Sra. Maria de Lourdes, o Sr. Marcelo Grandino, Assistente Técnico do Requerido (Sr. Edemur) reflete a realidade física do local, é:

MATRÍCULA	FOLHA
46.359	01

Tatuí, 08 de Outubro de 1997

Imóvel:- Uma gleba de terras denominada "B", situada no Bairro Tanquinho, neste Município de Tatuí-SP, com a seguinte descrição perimetral: Inicia-se no marco cravado no vértice formado pelas terras de Manoel Catarina Mota, a gleba em questão é pela Estrada Municipal Tatuí-Alambari; partindo-se daí com o rumo de 26°07'NW, confrontando-se em 471,54m com Manoel Catarina Mota e Teófilo Marques Ribeiro; deflete à esquerda, tomado-se o rumo de 67°10'SW, em 42,89m; deflete à esquerda, tomado-se o rumo de 55°42'SW, em 77,55m; deflete à esquerda, tomado-se o rumo de 09°04'SW, em 44,28m; deflete à direita, tomado-se o rumo de 45°00'SW, em 205,80m, confrontando-se nestas quatro faces, por córrego, com José Tavares Almeida; deflete à direita, tomado-se o rumo de 74°52'NW, confrontando-se em 111,99m com o mesmo José Tavares Almeida; deflete à esquerda, tomado-se o rumo de 81°25'NW, em 75,49m; deflete à esquerda, tomado-se o rumo de 89°14'NW, em 56,27m; confrontando-se nestas duas faces com João Batista Costa; deflete à esquerda, tomado-se o rumo de 25°47'SW, em 77,58m; deflete à esquerda, tomado-se o rumo de 64°55'SE, em 223,47m; deflete à direita, tomado-se o rumo de 14°07'SW, por córrego, em 115,42m; deflete à esquerda, tomando-se o rumo de 12°06'SW, em 132,21m; confrontando-se nestas quatro faces com José de Campos; deflete à esquerda, tomando-se o rumo de 18°00'SE, confrontando-se em 578,25m com a área a desmembrar para Gallo Cerâmicas Ltda; deflete à esquerda, tomado-se o rumo de 52°42'NE, em 36,67m; deflete à esquerda, tomado-se o rumo de 41°34'NE, em 28,45m; deflete à esquerda, tomado-se o rumo de 32°56'NE, em 38,40m; deflete à esquerda, tomado-se o rumo de 25°35'NE, em 176,62m; deflete à direita, tomado-se o rumo de 27°07'NE, em 101,70m; deflete à direita, tomado-se o rumo de 27°53'NE, em 469,64m; confrontando-se nestas seis faces com a Estrada Municipal Tatuí-Alambari; chegando-se assim ao ponto de partida, fechando-se o perímetro com a área de 397.762,6840m² ou 39.776,3Ha ou 16.4365 alqueires.

Constatamos, na vistoria, que as divisas, na sua maioria são definidas por cercas de arame farpado e alguns trechos paredes em alvenaria. Não se observou cercas definindo a divisa, no trecho em que confronta com outro imóvel do Sr. Edemur (Requerido). Sua superfície em composta capineiras artificiais, que definem a atividade produtiva. Observa-se a presença de várias áreas de mata de preservação natural, nas proximidades das áreas úmidas, e temos um lago artificial.

Endereço: Avenida 01 nº355 - Itirapina - SP - CEP 13.530.000
Telefone: 19 - 3575.1342 e-mail: larr@linkway.com.br

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 – Membro Titular do IBAPE - SP



Foto nº07/08: Vista interna do imóvel rural a ser avaliado neste trabalho, (imóvel rural denominado "B", situada no Bairro Tanquinho, no Município de Tatui SP, atualmente com frente para o prolongamento da Rua Teófilo Andrade Gama (antiga Estrada Municipal Tatui-Alambari) objeto da Matrícula nº46.359 do CRI da Cidade de Tatui – SP, com a área de 397.762,6840 m², 39,7763 Ha, ou 16,4365 alqueires paulistas). Foto do dia 09/02/23.



Endereço: Avenida 01 nº355 - Itirapina - SP - CEP 13.530.000
Telefone: 19 - 3575.1342 e-mail: larr@linkway.com.br

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 – Membro Titular do IBAPE - SP

2.3.2. Das Benfeitorias Auxiliares e Produtivas:

Suas instalações, **as benfeitorias auxiliares⁴** são: uma casa de sede/hospede, (dormitórios, banheiro, sala, copa, cozinha, área de serviço e abrigo para o poço e auto – área construída de 200,00 m²); um galpão para abrigo de trator e implementos, com pé-direito de 4 m, (alvenaria/estrutura metálica e telhas de metalizadas ou similar – área construída de 200, 00 m²) um outro galpão ao lado que serve de abrigo para adubos e demais insumos necessários a atividade produtiva, (paredes e estruturas de concreto com telhas de amianto ou similar), com área construída de 150 m², uma garagem (área construída de 50,00 m²), e um curral, (com área superficial de 1.300,00 m²). Os ranchos, e instalações destinadas ao manejo de gado bovino, tem 4 (quatro) divisões, sendo constituídos com cinco tábuas. O estado de conservação das benfeitorias, é regular.

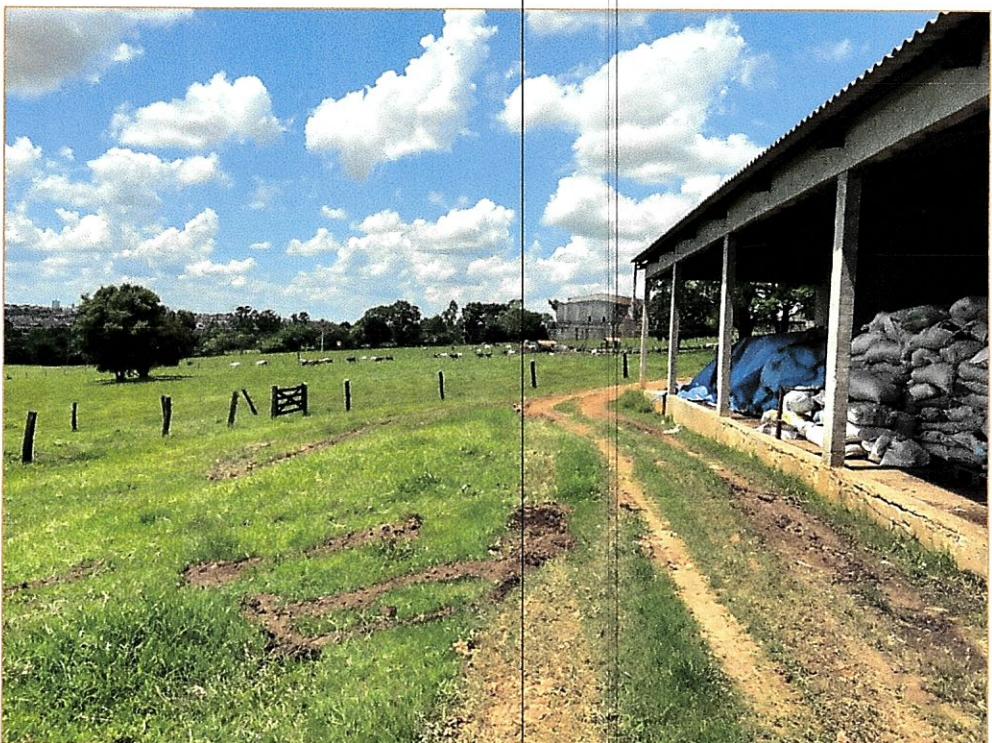


Foto nº09: Vista interna do imóvel rural a ser avaliado neste trabalho, (imóvel rural denominado "B", situada no Bairro Tanquinho, no Município de Tatui SP, atualmente com frente para o prolongamento da Rua Teófilo Andrade Gama (antiga Estrada Municipal Tatui-Alambari) objeto da Matrícula nº46.359 do CRI da Cidade de Tatui – SP, com a área de 397.762,6840 m², 39,7763 Ha, ou 16,4365 alqueires paulistas). Nesta fotografia vemos o rancho que serve para abrigar os insumos.

4

- São as benfeitorias que por estarem aderidas à terra, não possuem condições de serem negociadas separadamente da terra; porém possuem índices para apurar o seu valor individual. Também podem ser chamadas de **Acessórios Industriais**, no caso de cercas, energia elétrica, rede de abastecimento de água, etc.;

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 – Membro Titular do IBAPE - SP



Foto nº10/11: Vista interna do imóvel rural a ser avaliado neste trabalho, (imóvel rural denominado "B", situada no Bairro Tanquinho, no Município de Tatui SP, atualmente com frente para o prolongamento da Rua Teófilo Andrade Gama (antiga Estrada Municipal Tatui-Alambari) objeto da Matrícula nº46.359 do CRI da Cidade de Tatui – SP, com a área de 397.762,6840 m², 39,7763 Ha, ou 16,4365 alqueires paulistas). Nestas fotografias vemos o rancho com pé-direito da ordem de 4 m e aos fundos o curral. Abaixo, tem-se as casas, abrigo e uma balança antiga. Foto 009/02/23.



Endereço: Avenida 01 nº355 - Itirapina - SP -
Telefone: 19 - 3575.1342

CEP 13.530.000
e-mail: larr@linkway.com.br

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 – Membro Titular do IBAPE - SP

Temos ainda de benfeitorias não produtivas cercas de arame, que definem as divisas e as pastagens. Com relação às **benfeitorias produtivas**, que também podem ser chamadas de **capital fundiário produtivo**, que abrange todas a inovações introduzidas no imóvel rural capaz de proporcionar rendimentos pela venda de produtos, que são denominadas as culturas comerciais, no imóvel rural em tela, (imóvel rural denominado "B", situada no Bairro Tanquinho, no Município de Tatui SP, atualmente com frente para o prolongamento da Rua Teófilo Andrade Gama (antiga Estrada Municipal Tatui-Alambari) objeto da Matrícula nº46.359 do CRI da Cidade de Tatui – SP, com a área de 397.762,6840 m², 39,7763 Ha, ou 16,4365 alqueires paulistas) que na data da vistoria encontramos, **são as pastagens artificiais**. Temos no imóvel, uma servidão de uma linha de transmissão da CESP.

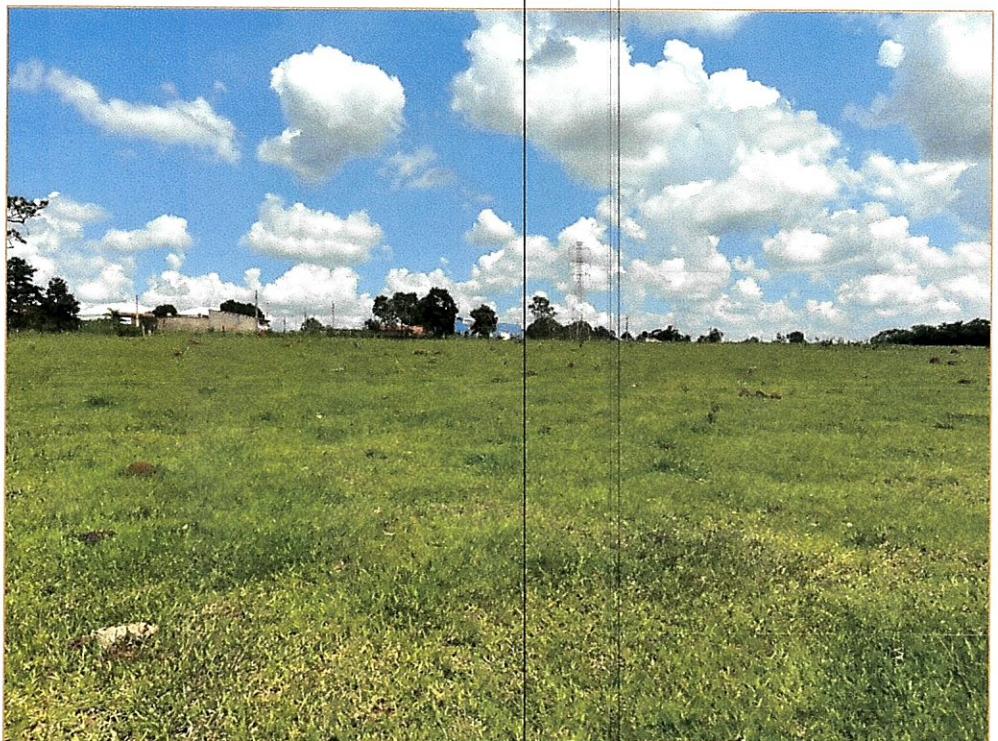


Foto nº12: Vista interna do imóvel rural a ser avaliado neste trabalho, (imóvel rural denominado "B", situada no Bairro Tanquinho, no Município de Tatui SP, atualmente com frente para o prolongamento da Rua Teófilo Andrade Gama (antiga Estrada Municipal Tatui-Alambari) objeto da Matrícula nº46.359 do CRI da Cidade de Tatui – SP, com a área de 397.762,6840 m², 39,7763 Ha, ou 16,4365 alqueires paulistas). Nesta foto, vemos a LT. Foto do dia 09/02/23.

3. AVALIAÇÃO:

3.1. ASPECTOS IMPORTANTES QUE DEVEM SER OBSERVADOS NA AVALIAÇÃO DE PROPRIEDADES RURAIS:

Endereço: Avenida 01 nº355 - Itirapina - SP - CEP 13.530.000
Telefone: 19 - 3575.1342 e-mail: larr@linkway.com.br

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 – Membro Titular do IBAPE - SP

- 3.1.1. A avaliação de imóveis rurais, atualmente é normalizada pela **NBR 14.653**
– Parte 3 – Avaliação de Imóveis Rurais, da ABNT, (Associação Brasileira de Normas Técnicas), e antigamente era normatizada pela NBR 8799, antiga NB 613 da ABNT, (Associação Brasileira de Normas Técnicas). Assim, visto a extensão do assunto; procuramos; no transcorrer deste trabalho, que estamos apresentando, explanar aspectos que consideramos de importantes e suficientes, para que possa ter um bom desempenho na avaliação de propriedades rurais.
- 3.1.2. Já é de todo aceito, e o “bom senso” confirma; que terra, “vale” pela sua capacidade de produzir rendimentos, e ao “valor da terra”, acrescenta-se as benfeitorias; que são as benfeitorias reprodutivas e as não reprodutivas.
- 3.1.3. Assim; no caso geral, as benfeitorias reprodutivas são as culturas comerciais permanentes (pastagens, reflorestamentos, pomares, etc.) e as não reprodutivas, (auxiliares), são as edificações, cercas, instalações de energia elétrica, e água, currais, ranchos, etc.
- 3.1.4. Outro aspecto importante; que deve ser observado; nos trabalhos de avaliação de imóveis rurais, são: *a situação do imóvel em relação às estradas de escoamento e os recursos naturais*. Tais, aspectos, são justificáveis; uma vez que podemos perceber claramente, que um imóvel rural cuja produção seja de difícil escoamento, seja bastante desvalorizado em relação ao outro imóvel rural que disponha de fácil acesso para colocação de seus produtos. Também, devemos observar os recursos naturais, tais como: aguadas, cursos d’água, pastagens naturais e matas, recursos estes que não tem custo de produção, mas são importantes, pois dispensam investimentos, (poços, açudes, etc.).
- 3.1.5. Há de ser relevante também, a observação das benfeitorias, que se incorporam aos equipamentos existentes, (máquinas e implementos agrícolas, conjuntos de irrigação, etc.), as obras de infraestruturas, tais como: estradas internas, energia elétrica, telefonia, adubação, drenagem, etc.
- 3.1.6. No caso em pauta, visto que o imóvel avaliado, (imóvel rural denominado “B”, situada no Bairro Tanquinho, no Município de Tatui SP, atualmente com frente para o prolongamento da Rua Teófilo Andrade Gama (antiga Estrada Municipal Tatui-Alambari) objeto da Matrícula nº46.359 do CRI da Cidade de Tatui – SP, com a área de 397.762,6840 m², 39,7763 Ha, ou 16,4365 alqueires paulistas), se localiza em área de expansão urbana, o mesmo será avaliado, em duas etapa, a primeira, para uma área de 159.000,00 m², margeando o prolongamento da Rua Teófilo Andrade Gama, considerando sua máximo aproveitamento

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 - Membro Titular do IBAPE - SP

(avaliação de empreendimentos Imobiliários, ou com parcelamento do solo, ou com benfeitorias, ou com ambos, que, quanto ao uso, podem ser – NBR 14.653-4 da ABNT) e a segunda, o remanescente, como sendo uma área rural, com atividade agropecuária (NBR 14.653 – Parte 3 – Avaliação de Imóveis Rurais).

3.2. Da definição de Valor:

Inicialmente; é indispensável que sejam fixados os conceitos do que seja avaliar ou determinar o valor, bem como as definições e classificações de imóveis urbanos. De acordo com a antiga Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis Urbanos - NBR5676 da ABNT - o conceito de valor é assim formulado:

"O valor a ser determinado corresponde sempre àquele que, num dado instante, é único, qualquer que seja a finalidade da avaliação. Esse valor corresponde também ao preço que se definiria em um mercado de concorrência perfeita, caracterizado pelas seguintes premissas:

- a) Homogeneidade dos bens levados a mercado.
- b) Número elevado de compradores e vendedores, de tal sorte que não possam, individualmente ou em grupos, alterar o mercado.
- c) Inexistência de influências externas.
- d) Racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as tendências deste.
- e) Perfeita mobilidade de fatores e de participantes, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída do mercado".

"Avaliação; é a determinação técnica de valor de um imóvel ou de um direito sobre o imóvel". "Valor é a expressão monetária do bem, á data de referência da avaliação, numa situação em que as partes conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação não estejam compelidas á negociação."

O valor de um bem decorre sempre de sua utilidade, de sua capacidade de produzir renda ou de ser capaz de atender a uma necessidade ou um desejo. Mas não é uma tarefa fácil a de se definir com exatidão o real significado do termo "valor". Ao contrário, é tão difícil que ensejou o surgimento de duas escolas ou correntes:

- a) a univalente, para a qual o valor de um determinado bem é único, num dado momento, qualquer que seja a finalidade da avaliação;
- b) a plurivalente, para a qual a conceituação de valor pode mudar de acordo com a finalidade de sua determinação, conferindo-lhe caráter subjetivo.

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 – Membro Titular do IBAPE - SP

Esta segunda corrente, principalmente, merece um estudo mais aprofundado, para o que se recomenda a leitura de bibliografia específica face às controvérsias que gera. Diferente do valor, é preço, assim definido:

"Preço é a quantidade de dinheiro pela qual se efetua uma operação imobiliária".

3.3. Das Metodologias:

Classificação geral:

Os métodos utilizados para a avaliação de imóveis urbanos classificam-se em diretos e indiretos, podendo ser conjugados, em alguns casos. Classificados como métodos diretos estão o método comparativo de dados de mercado e o método comparativo de custo de reprodução de benfeitorias. Como métodos indiretos, figuram o método da renda, o método involutivo e o método residual.

De um modo geral, os métodos podem ser assim caracterizados:

- 1) **Método Comparativo de Dados do Mercado** - é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas;
- 2) **Método Comparativo do Custo de Reprodução de Benfeitorias** - é aquele que apropria o valor de benfeitorias através da reprodução dos custos de seus componentes, ao qual deve ser somado o valor calculado do terreno e do custo de comercialização, quando houver;
- 3) **Método da Renda** - é aquele que apropria o valor do imóvel ou de suas partes constitutivas com base na capitalização presente da sua renda líquida, real ou prevista;

3.4. Sobre a avaliação do imóvel:

3.4.1. SOBRE DAS METODOLOGIAS DOS PROCESSOS AVALIATÓRIOS:

Para o caso em tela, o valor do imóvel rural, foi determinado pelo **Método Comparativo direto de Mercado**, utilizando-se de **tratamento de fatores**, consultando os requisitos mínimos estabelecidos no **ANEXO B** da **NBR 14.653**

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 – Membro Titular do IBAPE - SP

– Parte 3 – Avaliação de Imóveis Rurais, da ABNT, (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

Em função da localização da área avaliando, (imóvel rural denominado "B", situada no Bairro Tanquinho, no Município de Tatui SP, atualmente com frente para o prolongamento da Rua Teófilo Andrade Gama (antiga Estrada Municipal Tatui-Alambari) objeto da Matrícula nº46.359 do CRI da Cidade de Tatui – SP, com a área de 397.762,6840 m², 39,7763 Ha, ou 16,4365 alqueires paulistas – **área de expansão urbana**), a **sua avaliação foi realizada em duas etapas.**

A **primeira** etapa consistiu na avaliação da área rural da face dos fundos, de 9,86 Alqueires Paulistas, como podemos observar pela pesquisa do ANEXO 01 que acompanha este laudo. Vejamos, o quadro da pesquisa abaixo, que é o mesmo do ANEXO 01:

2. QUADRO RESUMO:

Pesquisa:	Area (Alq. Paul.):	Valor Ofert:	Valor Unit - R\$/Alq
1. Rodovia Presidente Castelo Branco - Jardim	93,60	35.000.000,00	373.934,93
2. 4km do centro - Vila Dr. Laurindo	13,90	6.500.000,00	467.625,90
3. Proximo ao Lions Club - Mirandas	6,00	600.000,00	100.000,00
4. Fazenda de 127 Alq. - Tatui SP	127,00	40.000.000,00	314.960,63
5. Sítio - Tatui - Sta. Adelaide	23,6	3.950.000,00	167.372,88
6. 18Km da cidade/9 km de estrada de terra	15,00	2.300.000,00	153.333,33
7. 15 km de Tatui/ 5Km de asfalto	43,00	7.000.000,00	162.790,70
8. SIT 280 - Sítio da Região de Tatui SP	6,00	5.980.000,00	996.666,67
9. Area Rural Tatui - cod 1545 - 10 km da Ci	6,40	1.550.000,00	242.187,50
10. COD FA00421 - Area Rural em Tatui SP	194,00	32.100.000,00	165.463,92
11. Faz. 100 Alq Tatui - 1,5 Km do asfalto	100,00	25.000.000,00	250.000,00
		Média Arit.:	308.576,04
		Lim. Superior:	401.148,85
		Lim. Inferior:	216.003,23
		Saneda:	295.270,76

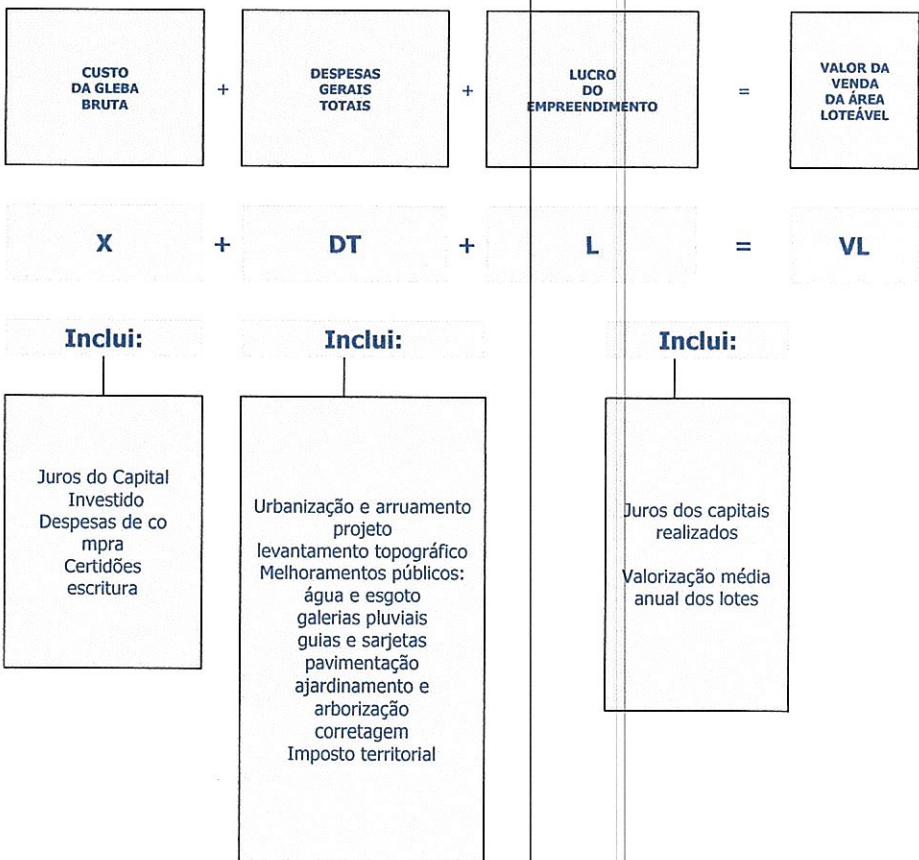
O valor do Alqueire Paulista, encontrado para a região, foi de R\$295.270,76, que homogeneizado para o local, (9,86 Alq. classe II, e ótimo acesso), temos o valor de R\$3.200.000,00 (três milhões e duzentos mil reais), cujos cálculos constam do ANEXO 01 que acompanha este trabalho (R\$324.500,00 por alq. Paulista).

A **segunda** (159.105,00 m², margeando o prolongamento da Rua Teófilo Andrade Gama) apurou-se o valor da gleba, remanescente pelo método **o método involutivo**, (considerando que a mesma se acha inserida em área de expansão urbana) que consiste em **determinar o valor de áreas brutas com base em preços de lotes terrenos já urbanizados**, deduzindo-se **todos os custos despedidos para consecução do loteamento, até chegar-se ao valor da área ainda não beneficiada**. Em resumo, a **metodologia segue o seguinte esquema:**

Endereço: Avenida 01 nº355 - Itirapina - SP - CEP 13.530.000
Telefone: 19 - 3575.1342 e-mail: larr@linkway.com.br

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 – Membro Titular do IBAPE - SP



No presente caso, o **método involutivo será aplicado, em sua expressão completa**, de acordo com a seguinte fórmula⁵:

$$X = \frac{\frac{V_L}{n} \left(\frac{(1+v)^t - (1+v)^{-n}}{v} \right) A_r^n - \frac{D_u}{t-n} A_{rl}^{t-n} (1+r_1)^{t-n} - D_v \frac{V_L}{n} \left(\frac{(1+v)^t - (1+v)^{-n}}{v} \right) A_{rl}^n - i_t (1-m) \frac{V_L}{2n} \left[n(1+v)^{t-n} + (1+v)^{t-n} \right] A_{rl}^n}{[(1+D_c)(1+r_1) + i_t X] \left(\frac{(1+v)^t - (1+v)^{-n}}{v} \right) A_r^{t-n} (1+r_1)^t}$$

As variáveis que intervêm na fórmula são as seguintes:

X = Valor atual da gleba bruta;

V_L = Valor total apurado na venda dos lotes resultantes do loteamento

D_T = Despesas totais

D_c = Despesas de compra de gleba bruta, incluindo despesas com certidões escrituras, imposto de transmissão, registro 2%

D_u = Despesas de urbanização, incluindo projetos, levantamento topográfico e melhoramentos públicos;

L = Lucro do empreendimento; 35%

⁵ Fórmula desenvolvida pelo Engº Hélio de Caíres;

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 – Membro Titular do IBAPE - SP

Su = Área útil da gleba loteável – 65%;

q = Preço unitário de venda por m² de área útil – Lotes a venda no J. Santa Rita de Cassia;

p = Preço unitário do custo das obras públicas referido à área útil – Fonte Editora PINI – jan/23 que consta do ANEXO 01 que acompanha este trabalho;

r₁ = Taxa de juros dos capitais investidos; (1+r₁)¹² = 1,08

r₂ = Taxa de juros dos capitais realizados; (1+r₂)¹² = 1,08

t = Prazo total do investimento, incluindo o prazo de projeto e execução da urbanização, loteamento, e venda dos lotes: 72 meses;

n = Prazo provável de venda dos lotes (do fim da urbanização ao fim das vendas) 36 meses

t-n = Prazo necessário à urbanização do loteamento; 18 meses

it = Imposto territorial; (1+it)¹² = 1,02

m = Taxa de desconto do imposto territorial pelo beneficiamento da gleba; 0,0%

v = Taxa de valorização anual média dos lotes; (1+v)¹² = 1,03

c = Despesas com imposto de transmissão;

a = Despesas com administração;

$A_r'' = \text{Montante das anuidades de R\$1.00 a juros compostos, sob taxa } r, \text{ no fim do prazo } n$

$$\frac{n}{A_{r1}} = \frac{(1 + 0,006434)^{24} - 1}{0,006434} = 25,8625$$

Vejamos o quadro resumo da pesquisa de terrenos do Jardim Santa Rita de Cassia:

2. Quadro resumo:

	Pesquisa:	Unit. Pesquisado:	F. Fonte:	Unit. Saneado:	
1.	Rua Ema Lencione Ostan - J. Santa Rita de Cassia	R\$ 600,00	0,90	R\$ 540,00	*
2.	Jardim Santa Rita de Cassia	R\$ 409,52	0,90	R\$ 368,57	
3.	Rua Benedito Martins, J. Santa Rita de Cassia	R\$ 492,31	0,90	R\$ 443,08	
4.	Rua Gentil Mota, J. Santa Rita de Cassia	R\$ 660,00	0,90	R\$ 594,00	*
5.	Jardim Santa Rita de Cassia - Tatuis	R\$ 444,44	0,90	R\$ 400,00	*
6.	Jardim Santa Rita de Cassia	R\$ 500,00	0,90	R\$ 450,00	
7.	Jardim Santa Rita de Cassia	R\$ 600,00	0,90	R\$ 540,00	
8.	Rua Bento Bueno Casemiro, Jardim Santa Rita de	R\$ 432,00	0,90	R\$ 388,80	
		M. Aritmética:	R\$ 465,56		
		L. Superior:	R\$ 558,67		
		L. Inferior:	R\$ 372,44		
		M. Saneada:	R\$ 460,31		

Apresentamos, também o custo da urbanização com base na publicação da Editora PINI. Vejamos:

Endereço: Avenida 01 nº355 - Itirapina - SP - CEP 13.530.000
Telefone: 19 - 3575.1342 e-mail: larr@linkway.com.br

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho

CREA 0601664002 – Membro Titular do IBAPE - SP

Santa Rita:

Avaliação de Glebas:				jan/08
	Custo de urbanização (R\$ por 1.000 m ² de Área útil)		Existentes:	
1. Serviços de Topografia:	R\$ 12.205,55	R\$ 12.205,55		100%
2. Terraplenagem leve:	R\$ 1.858,92	R\$ 1.301,24		70%
3. Terraplenagem Médio:	R\$ 5.502,34	R\$ 3.301,40		60%
4. Terraplenagem Pesado:	R\$ 14.611,12	R\$ 7.305,56		50%
5. Rede de água potável:	R\$ 12.776,01	R\$ 12.137,21		95%
6. Rede de Esgoto:	R\$ 25.802,86	R\$ 24.512,72		95%
7. Drenagens de Águas Pluviais - Galerias:	R\$ 10.535,83	R\$ 10.009,04		95%
8. Drenagens de Águas Pluviais - Guias e Sarjetas:	R\$ 8.913,92	R\$ 8.468,22		95%
9. Pavimentação:	R\$ 27.440,14	R\$ 27.440,14		100%
10. Rede de Iluminação Pública:	R\$ 3.456,87	R\$ 3.284,03		95%
Fonte: Revista Construção Mercado - jan23				R\$ 123.103,56 R\$ 109.965,11
				R\$ 109,97

Indicamos em negrito as incógnitas do problema. Os valores indicados para **as outras variáveis são pressupostos de cálculo**, conforme sugestões encontradas no trabalho do Engenheiro Fernando Guilherme Martins. O valor unitário saneado para o metro quadrado da gleba avalianda, encontrado foi de **R\$46,47** (**quarenta e seis reais e quarenta e sete centavos**). Assim, temos para a áreas suposta de expansão urbana (159.105,07 m² – margeando a Rua Teófilo Andrade Gama). Assim, o valor atual da Gleba Bruta (X), encontrado foi de **R\$7.400.000,00** (sete milhões e quatrocentos mil reais), cujos cálculos podem ser observados no ANEXO 01 que acompanha este trabalho.

3.4.2. DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO:

Para o caso em pauta (imóvel rural denominado "B", situada no Bairro Tanquinho, no Município de Tatui SP, atualmente com frente para o prolongamento da Rua Teófilo Andrade Gama (antiga Estrada Municipal Tatui-Alambari) objeto da Matrícula nº46.359 do CRI da Cidade de Tatui – SP, com a área de 397.762,6840 m², 39,7763 Ha, ou 16,4365 alqueires paulistas) o valor do mesmo, **será a soma** dos valores acima (primeira etapa: R\$3.200.000,00 – 9,86 Alq. Paulistas na face dos fundos – e a segunda etapa – área de expansão urbana - 159.105,07 m² – margeando a Rua Teófilo Andrade Gama – R\$7.200.000,00). Vejamos:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL (VI1 + VI2):

V Valor do Imóvel Rural - VI1 :	3.200.000,00
V Valor do Imóvel Rural - VI2:	7.200.000,00
	10.400.000,00

Endereço: Avenida 01 nº355 - Itirapina - SP - CEP 13.530.000
Telefone: 19 - 3575.1342 e-mail: larr@linkway.com.br

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 – Membro Titular do IBAPE - SP

Assim, temos, para o imóvel avaliando (imóvel rural denominado "B", situada no Bairro Tanquinho, no Município de Tatui SP, atualmente com frente para o prolongamento da Rua Teófilo Andrade Gama (antiga Estrada Municipal Tatui-Alambari) objeto da Matrícula nº46.359 do CRI da Cidade de Tatui – SP, com a área de 397.762,6840 m², 39,7763 Ha, ou 16,4365 alqueires paulistas), na **presente data o valor de:**

V Area B =R\$10.400.000,00

(Dez milhões e quatrocentos mil reais)

4. DA CONCLUSÃO DO LAUDO PERICIAL

Como já relatamos no início deste trabalho, temos como objetivo **realizar a avaliação do imóvel rural vistoriado e descrito neste trabalho, (imóvel rural denominado "B", situada no Bairro Tanquinho, no Município de Tatui SP, atualmente com frente para o prolongamento da Rua Teófilo Andrade Gama (antiga Estrada Municipal Tatui-Alambari) objeto da Matrícula nº46.359 do CRI da Cidade de Tatui – SP, com a área de 397.762,6840 m², 39,7763 Ha, ou 16,4365 alqueires paulistas), na presente data.**

Para o caso em pauta (imóvel rural denominado "B", situada no Bairro Tanquinho, no Município de Tatui SP, atualmente com frente para o prolongamento da Rua Teófilo Andrade Gama (antiga Estrada Municipal Tatui-Alambari) objeto da Matrícula nº46.359 do CRI da Cidade de Tatui – SP, com a área de 397.762,6840 m², 39,7763 Ha, ou 16,4365 alqueires paulistas) o valor do mesmo, **será a soma** dos valores das avaliação da primeira etapa (primeira etapa: R\$3.200.000,00 – 9,86 Alq. Paulistas na face dos fundos), com a avaliação da segunda etapa (área de expansão urbana - 159.105,07 m² – margeando a Rua Teófilo Andrade Gama – R\$7.200.000,00), que é da presente data de:

V Area B =R\$10.400.000,00

(Dez milhões e quatrocentos mil reais)

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 – Membro Titular do IBAPE - SP

5. QUESITOS:

5.1. Do Requerido (Fls. 964/965):

- Que o expert informe se a localização do imóvel se trata de região de casas de alto padrão, populares (minha casa minha vida/CDHU), ou casa de padrão médio?

RESPOSTA: Como mencionamos no corpo do laudo, o imóvel RURAL, que pretende avaliar, é denominado "**B**", situada no Bairro Tanquinho, no Município de Tatui SP, atualmente com frente para o prolongamento da Rua Teófilo Andrade Gama (antiga Estrada Municipal Tatui-Alambari) objeto da Matrícula nº46.359 do CRI da Cidade de Tatui – SP, com a área de 397.762,6840 m², 39,7763 Ha, ou 16,4365 alqueires paulistas. Seu acesso, é feito pelo prolongamento da Rua Teófilo Andrade Gama, vindo do centro da Cidade de Tatui, e pode ser considerado como área de expansão urbana, em face da presença de vários bairros no seu entorno (ver foto aérea número 01 que acompanha este trabalho). Assim, no caso em pauta, como o imóvel avaliando, (imóvel rural denominado "B", situada no Bairro Tanquinho, no Município de Tatui SP, atualmente com frente para o prolongamento da Rua Teófilo Andrade Gama (antiga Estrada Municipal Tatui-Alambari) objeto da Matrícula nº46.359 do CRI da Cidade de Tatui – SP, com a área de 397.762,6840 m², 39,7763 Ha, ou 16,4365 alqueires paulistas), **se localiza em área de expansão urbana**, o mesmo será avaliado, em duas etapa, a primeira, para uma área de 159.000,00 m², margeando o prolongamento da Rua Teófilo Andrade Gama, considerando sua máximo aproveitamento (avaliação de empreendimentos Imobiliários, ou com parcelamento do solo, ou com benfeitorias, ou com ambos, que, quanto ao uso, podem ser – NBR 14.653-4 da ABNT) e a segunda, o remanescente, como sendo uma área rural, com atividade agropecuária (NBR 14.653 – Parte 3 – Avaliação de Imóveis Rurais).

- Que i expert informe se no raio de até 5 km do imóvel, há farmácias, mercados, padarias, postos de combustível e demais comércios essenciais;

RESPOSTA: Sim, visto que consideramos, parte de imóvel como área de expansão urbana.

Endereço: Avenida 01 nº355 - Itirapina - SP - CEP 13.530.000
Telefone: 19 - 3575.1342 e-mail: larr@linkway.com.br

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 – Membro Titular do IBAPE - SP

3. Que o expert determine qual a idade da incorporação e qual a condição de conservação da referida, informando quais as condições de rede elétrica, fechaduras e áreas de incorporação;

RESPOSTA: Como mencionamos no corpo do laudo, a região, onde se localiza a área objeto da avaliação que apresentamos, é composta na sua maioria por bairros de classe média e média baixa, e na margem direita da Rua Teófilo Andrade Gama, observa a presença de vários imóveis rurais, com atividade agropecuária. A região dista da Praça da Matriz, área central da Cidade de Tatuí (Rua Onze de Agosto com a Treze de Maio), em linha reta, aproximadamente 4.500 (quatro mil e quinhentos) metros.

4. Que o expert informe qual a metragem total do imóvel, especificando área construída e área externa sem construção;

RESPOSTA: Como mencionamos no corpo do laudo e em quesito anterior, o imóvel RURAL, que pretende avaliar, é denominado "B", situada no Bairro Tanquinho, no Município de Tatuí SP, atualmente com frente para o prolongamento da Rua Teófilo Andrade Gama (antiga Estrada Municipal Tatuí-Alambari) objeto da Matrícula nº46.359 do CRI da Cidade de Tatuí – SP, com a área de 397.762,6840 m², 39,7763 Ha, ou 16,4365 alqueires paulistas. Seu acesso, é feito pelo prolongamento da Rua Teófilo Andrade Gama, vindo do centro da Cidade de Tatuí, e pode ser considerado como área de expansão urbana, em face da presença de vários bairros no seu entorno (ver foto aérea número 01 que acompanha este trabalho). Suas instalações, **as benfeitorias auxiliares⁶ são:** uma casa de sede/hospede, (dormitórios, banheiro, sala, copa, cozinha, área de serviço e abrigo para o poço e auto – área construída de 200,00 m²); um galpão para abrigo de trator e implementos, com pé-direito de 4 m, (alvenaria/estrutura metálica e telhas de metalizadas ou similar – área construída de 200,00 m²) um outro galpão ao lado que serve de abrigo para adubos e demais insumos necessários a atividade produtiva, (paredes e estruturas de concreto com telhas de amianto ou similar), com área construída de 150 m², uma garagem (área construída de 50,00 m²), e um curral, (com área superficial de 1.300,00 m²). Os ranchos, e instalações destinadas ao manejo de gado bovino, tem 4 (quatro)

6

- São as benfeitorias que por estarem aderidas a terra, não possuem condições de serem negociadas separadamente da terra; porém possuem índices para apurar o seu valor individual. Também podem ser chamadas de Acessões Industriais, no caso de cercas, energia elétrica, rede de abastecimento de água, etc.;

Endereço: Avenida 01 nº355 - Itirapina - SP - CEP 13.530.000
Telefone: 19 - 3575.1342 e-mail: larr@linkway.com.br

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 – Membro Titular do IBAPE - SP

divisões, sendo constituídos com cinco tábuas. O estado de conservação das benfeitorias, é regular.

5. Que o expert descreva o número de cômodos do imóvel e suas condições, desde sala de estar, banheiros, cozinha, quartos, etc.

RESPOSTA: Como mencionamos no corpo do laudo e no quesito anterior, suas instalações, **as benfeitorias auxiliares⁷** são: uma casa de sede/hospede, (dormitórios, banheiro, sala, copa, cozinha, área de serviço e abrigo para o poço e auto – área construída de 200,00 m²); um galpão para abrigo de trator e implementos, com pé-direito de 4 m, (alvenaria/estrutura metálica e telhas de metalizadas ou similar – área construída de 200,00 m²) um outro galpão ao lado que serve de abrigo para adubos e demais insumos necessários a atividade produtiva, (paredes e estruturas de concreto com telhas de amianto ou similar), com área construída de 150 m², uma garagem (área construída de 50,00 m²), e um curral, (com área superficial de 1.300,00 m²). Os ranchos, e instalações destinadas ao manejo de gado bovino, tem 4 (quatro) divisões, sendo constituídos com cinco tábuas. O estado de conservação das benfeitorias, é regular.

6. Que o expert descreva o terreno e suas benfeitorias, quais as construções existentes, identificando qual o tipo de edificação e seu valor econômico;

RESPOSTA: Como mencionamos no corpo do laudo, temos ainda de benfeitorias não produtivas, no imóvel em questão cercas de arame, que definem as divisas e as pastagens. Com relação às **benfeitorias produtivas**, que também podem ser chamadas de **capital fundiário produtivo**, que abrange todas as inovações introduzidas no imóvel rural capaz de proporcionar rendimentos pela venda de produtos, que são denominadas as culturas comerciais, no imóvel rural em tela, (imóvel rural denominado "B", situada no Bairro Tanquinho, no Município de Tatui SP, atualmente com frente para o prolongamento da Rua Teófilo Andrade Gama (antiga Estrada Municipal Tatui-Alambari) objeto da Matrícula nº46.359 do CRI da Cidade de Tatui – SP, com a área de 397.762,6840 m², 39,7763 Ha, ou 16,4365 alqueires paulistas) que na data da vistoria encontramos, **são as pastagens artificiais**. Temos no imóvel, uma servidão de uma linha de transmissão da CESP. Quanto ao valor,

7

- São as benfeitorias que por estarem aderidas a terra, não possuem condições de serem negociadas separadamente da terra; porém possuem índices para apurar o seu valor individual. Também podem ser chamadas de **Acessões Industriais**, no caso de cercas, energia elétrica, rede de abastecimento de água, etc.;

Endereço: Avenida 01 nº355 - Itirapina - SP - CEP 13.530.000
Telefone: 19 - 3575.1342 e-mail: larr@linkway.com.br

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 – Membro Titular do IBAPE - SP

em face do observado na pesquisa da valores imobiliários, e a situação do mercado, a época, as mesmas, estão incorporadas no imóvel

7. Que o expert descreva os aposentos do imóvel e suas condições, desde sala de estar, banheiros, cozinha, quartos, etc.

RESPOSTA: Como mencionamos em quesito anterior, temos uma casa de sede/hospede, (dormitórios, banheiro, sala, copa, cozinha, área de serviço e abrigo para o poço e auto – área construída de 200,00 m²); um galpão para abrigo de trator e implementos, com pé-direito de 4 m, (alvenaria/estrutura metálica e telhas de metalizadas ou similar – área construída de 200, 00 m²) um outro galpão ao lado que serve de abrigo para adubos e demais insumos necessários a atividade produtiva, (paredes e estruturas de concreto com telhas de amianto ou similar), com área construída de 150 m², uma garagem (área construída de 50,00 m²), e um curral, (com área superficial de 1.300,00 m²). Os ranchos, e instalações destinadas ao manejo de gado bovino, tem 4 (quatro) divisões, sendo constituídos com cinco tábuas. O estado de conservação das benfeitorias, é regular. As fotografias que acompanham este trabalho, melhor elucidam esse quesito.

8. Que o expert informe se a matrícula do imóvel está regular e se constam débitos de IPTU e/ou outros tributos ou taxas que incidam sobre o referido, ou qualquer gravame deste aspecto que possa causar relevante alteração do valor do imóvel;

RESPOSTA: Como mencionamos no corpo do laudo e em quesitos anteriores, o imóvel avaliado, no caso em pauta, é denominado "**B**", situada no Bairro **Tanquinho**, no Município de Tatuí SP, atualmente com frente para o prolongamento da Rua Teófilo Andrade Gama (antiga Estrada Municipal Tatuí-Alambari) objeto da Matrícula nº46.359 do CRI da Cidade de Tatuí – SP, com a área de 397.762,6840 m², 39,7763 Ha, ou 16,4365 alqueires paulistas. Seu acesso, é feito pelo prolongamento da Rua Teófilo Andrade Gama, vindo do centro da Cidade de Tatuí, e pode ser considerado como área de expansão urbana, em face da presença de vários bairros no seu entorno (ver foto aérea número 01 que acompanha este trabalho). Assim, no caso em pauta, como o imóvel avaliado, (imóvel rural denominado "B", situada no Bairro Tanquinho, no Município de Tatuí SP, atualmente com frente para o prolongamento da Rua Teófilo Andrade Gama (antiga Estrada Municipal Tatuí-Alambari) objeto da Matrícula nº46.359 do CRI da Cidade de Tatuí – SP, com a área de 397.762,6840 m², 39,7763 Ha, ou 16,4365 alqueires paulistas), **se localiza em área de expansão urbana**, o mesmo foi avaliado,

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 – Membro Titular do IBAPE - SP

em duas etapa, a primeira, para uma área de 159.000,00 m², margeando o prolongamento da Rua Teófilo Andrade Gama, considerando sua máximo aproveitamento (avaliação de empreendimentos Imobiliários, ou com parcelamento do solo, ou com benfeitorias, ou com ambos, que, quanto ao uso, podem ser – NBR 14.653-4 da ABNT) e a segunda, o remanescente, como sendo uma área rural, com atividade agropecuária (NBR 14.653 – Parte 3 – Avaliação de Imóveis Rurais). Para o trabalho que apresentamos, como base na vistoria do imóvel, adotamos as medidas constante da Titularidade, que pelo aspecto reflete a realidade física do mesmo. Ressaltamos, que há um trecho, passando o lago artificial, que não há cercas, em face da confrontação outro imóvel de propriedade do Requerido.

9. Que o expert informe se cabe loteamento na área vistoriada e se há esse tipo de empreendimento na região;

RESPOSTA: Como também mencionamos no laudo e em quesitos anteriores, no caso em pauta, como o imóvel avaliado, (imóvel rural denominado “B”, situada no Bairro Tanquinho, no Município de Tatui SP, atualmente com frente para o prolongamento da Rua Teófilo Andrade Gama (antiga Estrada Municipal Tatui-Alambari) objeto da Matrícula nº46.359 do CRI da Cidade de Tatui – SP, com a área de 397.762,6840 m², 39,7763 Ha, ou 16,4365 alqueires paulistas), **se localiza em área de expansão urbana**, o mesmo foi avaliado, em duas etapa, a primeira, para uma área de 159.000,00 m², margeando o prolongamento da Rua Teófilo Andrade Gama, considerando sua máximo aproveitamento (avaliação de empreendimentos Imobiliários, ou com parcelamento do solo, ou com benfeitorias, ou com ambos, que, quanto ao uso, podem ser – NBR 14.653-4 da ABNT) e a segunda, o remanescente, como sendo uma área rural, com atividade agropecuária (NBR 14.653 – Parte 3 – Avaliação de Imóveis Rurais). Para o trabalho que apresentamos, como base na vistoria do imóvel, adotamos as medidas constante da Titularidade, que pelo aspecto reflete a realidade física do mesmo. Ressaltamos, que há um trecho, passando o lago artificial, que não há cercas, em face da confrontação outro imóvel de propriedade do Requerido.

10. Que o expert identifique se há imóveis a venda na região e qual o valor de venda dos referidos;

RESPOSTA: As pesquisas realizadas para elaboração trabalho constam do ANEXO 01 que acompanha este trabalho. Como também já mencionamos no laudo e em quesitos anteriores, no caso em pauta, como o imóvel avaliado, (imóvel rural denominado “B”, situada no Bairro Tanquinho, no Município de Tatui SP,

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 – Membro Titular do IBAPE - SP

atualmente com frente para o prolongamento da Rua Teófilo Andrade Gama (antiga Estrada Municipal Tatui-Alambari) objeto da Matrícula nº46.359 do CRI da Cidade de Tatui – SP, com a área de 397.762,6840 m², 39,7763 Ha, ou 16,4365 alqueires paulistas), **se localiza em área de expansão urbana**, o mesmo foi avaliado, em duas etapa, a primeira, para uma área de 159.000,00 m², margeando o prolongamento da Rua Teófilo Andrade Gama, considerando sua máximo aproveitamento (avaliação de empreendimentos Imobiliários, ou com parcelamento do solo, ou com benfeitorias, ou com ambos, que, quanto ao uso, podem ser – NBR 14.653-4 da ABNT) e a segunda, o remanescente, como sendo uma área rural, com atividade agropecuária (NBR 14.653 – Parte 3 – Avaliação de Imóveis Rurais).

11. Que o expert informe a quanto tempo o proprietário está na posse do imóvel;

RESPOSTA: Pelo que se observa dos Autos, a data do documento de compra de Fls. 13 é de fevereiro de 2004. Conclui-se que seja no ato da assinatura, que o Requerido tomou posse do imóvel. No entanto, não cabe a este profissional analisar o negócio realizado, e sim avaliar o imóvel, e foi o que realizamos. E no caso em pauta, como o imóvel avaliando, (imóvel rural denominado "B", situada no Bairro Tanquinho, no Município de Tatui SP, atualmente com frente para o prolongamento da Rua Teófilo Andrade Gama (antiga Estrada Municipal Tatui-Alambari) objeto da Matrícula nº46.359 do CRI da Cidade de Tatui – SP, com a área de 397.762,6840 m², 39,7763 Ha, ou 16,4365 alqueires paulistas), **se localiza em área de expansão urbana**, o mesmo foi avaliado, em duas etapa, a primeira, para uma área de 159.000,00 m², margeando o prolongamento da Rua Teófilo Andrade Gama, considerando sua máximo aproveitamento (avaliação de empreendimentos Imobiliários, ou com parcelamento do solo, ou com benfeitorias, ou com ambos, que, quanto ao uso, podem ser – NBR 14.653-4 da ABNT) e a segunda, o remanescente, como sendo uma área rural, com atividade agropecuária (NBR 14.653 – Parte 3 – Avaliação de Imóveis Rurais)

12. Que o expert informe o tamanho dos lotes que podem ser constituídos no imóvel;

RESPOSTA: Quanto a esse aspecto, tem uma área mais adequada para tal, que é uma faixa de 200 m de profundidade , em toda a extensão da confrontação com o prolongamento da Rua Teófilo Andrade Gama, que foi o que adotamos, como sendo de expansão urbana. Porém, cabe ao profissional a ser contratado

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 – Membro Titular do IBAPE - SP

elaborar o projeto do empreendimento, que como já relatamos, não é o objetivo deste trabalho.

13. Que o expert informe qual o aproveitamento da área em lotes populares;

RESPOSTA: A região se caracteriza pela presença de loteamentos de baixa renda. No entanto, para todo empreendimento, em imóvel destinado ao parcelamento do solo ou construção de benfeitorias, com o objetivo de venda das unidades geradas cabe um estudo, do mercado local e da região, para viabilizar os parâmetros.

14. Que o expert informe qual o preço médio dos lotes na região;

RESPOSTA: Pelas pesquisas, de ofertas do Jardim Santa Rita de Cassia, os preços médios das mesmas, são da ordem média de 460 reais por metro quadrado. Os comparativos encontrados constam do ANEXO 01 que acompanha este trabalho.

15. Que o expert informe qual o VGV (retorno financeiro) da área loteada;

RESPOSTA: Como mencionamos anteriormente, para todo empreendimento, em imóvel destinado ao parcelamento do solo ou construção de benfeitorias, com o objetivo de venda das unidades geradas cabe um estudo, do mercado local e da região, para viabilizar os parâmetros; o que não é o objetivo deste trabalho. Para a avaliação da área mais nobre do imóvel em tela, adotamos, como prazos 72 e 36 meses (Prazo do investimento/Prazo previsto para venda). Porém, para a realização do Empreendimento, cabe um outro estudo.

5.2. Da Requerente (Fls. 966/967):

- 1) Identificar o imóvel objeto da perícia, com sua denominação, área, perímetro, confrontantes;

RESPOSTA: Como mencionamos no corpo do laudo e em quesitos anteriores, o imóvel avaliado, no caso em pauta, é denominado **"B", situada no Bairro Tanquinho**, no Município de Tatui SP, atualmente com frente para o prolongamento da Rua Teófilo Andrade Gama (antiga Estrada Municipal Tatui-Alambari) objeto da Matrícula nº46.359 do CRI da Cidade de Tatui – SP, com a área de 397.762,6840 m², 39,7763 Ha, ou 16,4365

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 – Membro Titular do IBAPE - SP

alqueires paulistas. Seu acesso, é feito pelo prolongamento da Rua Teófilo Andrade Gama, vindo do centro da Cidade de Tatui, e pode ser considerado como área de expansão urbana, em face da presença de vários bairros no seu entorno (ver foto aérea número 01 que acompanha este trabalho). Assim, no caso em pauta, como o imóvel avaliado, (imóvel rural denominado "B", situada no Bairro Tanquinho, no Município de Tatui SP, atualmente com frente para o prolongamento da Rua Teófilo Andrade Gama (antiga Estrada Municipal Tatui-Alambari) objeto da Matrícula nº46.359 do CRI da Cidade de Tatui – SP, com a área de 397.762,6840 m², 39,7763 Ha, ou 16,4365 alqueires paulistas), **se localiza em área de expansão urbana**, o mesmo foi avaliado, em duas etapa, a primeira, para uma área de 159.000,00 m², margeando o prolongamento da Rua Teófilo Andrade Gama, considerando sua máximo aproveitamento (avaliação de empreendimentos Imobiliários, ou com parcelamento do solo, ou com benfeitorias, ou com ambos, que, quanto ao uso, podem ser – NBR 14.653-4 da ABNT) e a segunda, o remanescente, como sendo uma área rural, com atividade agropecuária (NBR 14.653 – Parte 3 – Avaliação de Imóveis Rurais). Para o trabalho que apresentamos, como base na vistoria do imóvel, adotamos as medidas constante da Titularidade, que pelo aspecto reflete a realidade física do mesmo. Ressaltamos, que há um trecho, passando o lago artificial, que não há cercas, em face da confrontação outro imóvel de propriedade do Requerido. Como também já relatamos, a descrição da Titularidade, pelo aspecto da vistoria, reflete a realidade física do imóvel.

- 2) Caracterizar a localização do imóvel, especificando as distâncias da sede do município, da rodovia asfaltada, da agroindústria mais próxima e dos principais centros consumidores;

RESPOSTA: Como mencionamos no corpo do laudo e em quesitos anteriores, a região, onde se localiza a área objeto da avaliação que apresentamos, é composta na sua maioria por bairros de classe média e média baixa, e na margem direita da Rua Teófilo Andrade Gama, observa a presença de vários imóveis rurais, com atividade agropecuária. A região dista da Praça da Matriz, área central da Cidade de Tatui (Rua Onze de Agosto com a Treze de Maio), em linha reta, aproximadamente 4.500 (quatro mil e quinhentos) metros.

- 3) Descrever as características intrínsecas do imóvel, especificando a qualidade das terras, relevo, fertilidade e textura, classificando-as de acordo o tipo de solo, e suas classes e subclasses de capacidade de uso, segundo a classificação de Norton/Pepsch;

RESPOSTA: Como já foi relado anteriormente, no caso em pauta, como o imóvel avaliado, (imóvel rural denominado "B", situada no Bairro Tanquinho, no Município de Tatui SP, atualmente com frente para o prolongamento da Rua Teófilo Andrade Gama (antiga Estrada Municipal Tatui-Alambari) objeto da Matrícula nº46.359 do CRI da Cidade de Tatui – SP, com a área

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 – Membro Titular do IBAPE - SP

de 397.762,6840 m², 39,7763 Ha, ou 16,4365 alqueires paulistas), **se localiza em área de expansão urbana**, o mesmo foi avaliado, em duas etapa, a primeira, para uma área de 159.000,00 m², margeando o prolongamento da Rua Teófilo Andrade Gama, considerando sua máximo aproveitamento (avaliação de empreendimentos Imobiliários, ou com parcelamento do solo, ou com benfeitorias, ou com ambos, que, quanto ao uso, podem ser – NBR 14.653-4 da ABNT) e a segunda, o remanescente, como sendo uma área rural, com atividade agropecuária (NBR 14.653 – Parte 3 – Avaliação de Imóveis Rurais). Para o trabalho que apresentamos, como base na vistoria do imóvel, adotamos as medidas constante da Titularidade, que pelo aspecto reflete a realidade física do mesmo. Ressaltamos, que há um trecho, passando o lago artificial, que não há cercas, em face da confrontação outro imóvel de propriedade do Requerido. Como também já relatamos, a descrição da Titularidade, pelo aspecto da vistoria, reflete a realidade física do imóvel.

4) Qual a área de pastagens do imóvel e seu valor?

RESPOSTA: Os comparativos, encontrados, que constam do ANEXO 01 que acompanham este trabalho, tinham na sua maioria benfeitorias, e utilizamos para determinar o valor da área da face dos fundos, apenas os critérios de classificação de Mendes Sobrinho, um vez, no caso em pauta avaliamos a área em duas etapas, em face da sua localização dentro do contexto da cidade. O item 3. do laudo descreve as metodologias adotadas, bem como também a fundamentação da norma técnica pertinente. Salvo outro entendimento, para maiores esclarecimentos, nos colocamos a disposição e estamos no aguardo das determinações.

5) Qual a área do imóvel destinada a culturas anuais e seu valor?

RESPOSTA: Não se observou na vistoria do imóvel em questão, o plantio de culturas anuais. Ademais, como mencionamos no corpo do laudo e em quesitos anteriores, o imóvel avaliado, no caso em pauta, é denominado "**B**", situada no Bairro Tanquinho, no Município de Tatui SP, atualmente com frente para o prolongamento da Rua Teófilo Andrade Gama (antiga Estrada Municipal Tatui-Alambari) objeto da Matrícula nº46.359 do CRI da Cidade de Tatui – SP, com a área de 397.762,6840 m², 39,7763 Ha, ou 16,4365 alqueires paulistas. Seu acesso, é feito pelo prolongamento da Rua Teófilo Andrade Gama, vindo do centro da Cidade de Tatui, e pode ser considerado como área de expansão urbana, em face da presença de vários bairros no seu entorno (ver foto aérea número 01 que acompanha este trabalho). Assim, no caso em pauta, como o imóvel avaliado, (imóvel rural denominado "B", situada no Bairro Tanquinho, no Município de Tatui SP, atualmente com frente para o prolongamento da Rua Teófilo Andrade Gama (antiga Estrada Municipal Tatui-Alambari) objeto da Matrícula nº46.359 do CRI da Cidade de Tatui – SP, com a área

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 – Membro Titular do IBAPE - SP

de 397.762,6840 m², 39,7763 Ha, ou 16,4365 alqueires paulistas), **se localiza em área de expansão urbana**, o mesmo foi avaliado, em duas etapa, a primeira, para uma área de 159.000,00 m², margeando o prolongamento da Rua Teófilo Andrade Gama, considerando sua máximo aproveitamento (avaliação de empreendimentos Imobiliários, ou com parcelamento do solo, ou com benfeitorias, ou com ambos, que, quanto ao uso, podem ser – NBR 14.653-4 da ABNT) e a segunda, o remanescente, como sendo uma área rural, com atividade agropecuária (NBR 14.653 – Parte 3 – Avaliação de Imóveis Rurais). Para o trabalho que apresentamos, como base na vistoria do imóvel, adotamos as medidas constante da Titularidade, que pelo aspecto reflete a realidade física do mesmo. Ressaltamos, que há um trecho, passando o lago artificial, que não há cercas, em face da confrontação outro imóvel de propriedade do Requerido.

- 6) O imóvel possui rede de energia elétrica? Caso afirmativo, qual a extensão, características e valor da rede elétrica que serve o imóvel, desde o seu ponto de captação até o transformador interno e qual o seu valor?

RESPOSTA: Sim, observamos o medidor de energia no local. Essa benfeitoria, no caso em pauta, são benfeitorias que possuem valor, mas não podem ser negociadas em separado, e o seu valor já está agregado ao valor do imóvel, como se observou nos comparativos utilizados que constam do ANEXO 01 que acompanha este trabalho. Ademais, como mencionamos no corpo do laudo e em quesitos anteriores, o imóvel avaliando, no caso em pauta, é denominado "**B**", situada no Bairro Tanquinho, no Município de Tatui SP, atualmente com frente para o prolongamento da Rua Teófilo Andrade Gama (antiga Estrada Municipal Tatui-Alambari) objeto da Matrícula nº46.359 do CRI da Cidade de Tatui – SP, com a área de 397.762,6840 m², 39,7763 Ha, ou 16,4365 alqueires paulistas. Seu acesso, é feito pelo prolongamento da Rua Teófilo Andrade Gama, vindo do centro da Cidade de Tatui, e pode ser considerado como área de expansão urbana, em face da presença de vários bairros no seu entorno (ver foto aérea número 01 que acompanha este trabalho). Assim, no caso em pauta, como o imóvel avaliando, (imóvel rural denominado "B", situada no Bairro Tanquinho, no Município de Tatui SP, atualmente com frente para o prolongamento da Rua Teófilo Andrade Gama (antiga Estrada Municipal Tatui-Alambari) objeto da Matrícula nº46.359 do CRI da Cidade de Tatui – SP, com a área de 397.762,6840 m², 39,7763 Ha, ou 16,4365 alqueires paulistas), **se localiza em área de expansão urbana**, o mesmo foi avaliado, em duas etapa, a primeira, para uma área de 159.000,00 m², margeando o prolongamento da Rua Teófilo Andrade Gama, considerando sua máximo aproveitamento (avaliação de empreendimentos Imobiliários, ou com parcelamento do solo, ou com benfeitorias, ou com ambos, que, quanto ao uso, podem ser – NBR 14.653-4 da ABNT) e a segunda, o remanescente, como sendo uma área rural, com atividade agropecuária (NBR 14.653 – Parte 3 – Avaliação de Imóveis Rurais). Para o trabalho

Luiz Antonio Rocha Rosalem

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 0601664002 – Membro Titular do IBAPE - SP

que apresentamos, como base na vistoria do imóvel, adotamos as medidas constante da Titularidade, que pelo aspecto reflete a realidade física do mesmo. Ressaltamos, que há um trecho, passando o lago artificial, que não há cercas, em face da confrontação outro imóvel de propriedade do Requerido.

- 7) Pede-se ao Sr. Perito que proceda o levantamento do maior número possível de negócios realizados e ofertas de imóveis na região, semelhantes ao avaliando, os quais deverão ser vistoriados, bem como, de opiniões de pessoas idôneas e bem-informadas sobre preços de terras na região, visando encontrar o justo valor de mercado do imóvel em questão;

RESPOSTA: Os comparativos utilizados constam do ANEXO 01 que acompanha este trabalho. E atendem ao necessário para o trabalho que estamos apresentando, segundo as determinações normativa vigentes. O imóvel avaliando, no caso em pauta, é denominado "**B**", situada no Bairro Tanquinho, no Município de Tatui SP, atualmente com frente para o prolongamento da Rua Teófilo Andrade Gama (antiga Estrada Municipal Tatui-Alambari) objeto da Matrícula nº46.359 do CRI da Cidade de Tatui – SP, com a área de 397.762,6840 m², 39,7763 Ha, ou 16,4365 alqueires paulistas. Seu acesso, é feito pelo prolongamento da Rua Teófilo Andrade Gama, vindo do centro da Cidade de Tatui, e pode ser considerado como área de expansão urbana, em face da presença de vários bairros no seu entorno (ver foto aérea número 01 que acompanha este trabalho). Assim, no caso em pauta, como o imóvel avaliando, (imóvel rural denominado "B", situada no Bairro Tanquinho, no Município de Tatui SP, atualmente com frente para o prolongamento da Rua Teófilo Andrade Gama (antiga Estrada Municipal Tatui-Alambari) objeto da Matrícula nº46.359 do CRI da Cidade de Tatui – SP, com a área de 397.762,6840 m², 39,7763 Ha, ou 16,4365 alqueires paulistas), e se localiza em área de expansão urbana, o mesmo foi avaliado, em duas etapa, a primeira, para uma área de 159.000,00 m², margeando o prolongamento da Rua Teófilo Andrade Gama, considerando sua máximo aproveitamento (avaliação de empreendimentos Imobiliários, ou com parcelamento do solo, ou com benfeitorias, ou com ambos, que, quanto ao uso, podem ser – NBR 14.653-4 da ABNT) e a segunda, o remanescente, como sendo uma área rural, com atividade agropecuária (NBR 14.653 – Parte 3 – Avaliação de Imóveis Rurais). Para o trabalho que apresentamos, como base na vistoria do imóvel, adotamos as medidas constante da Titularidade, que pelo aspecto reflete a realidade física do mesmo. Ressaltamos, que há um trecho, passando o lago artificial, que não há cercas, em face da confrontação outro imóvel de propriedade do Requerido.

- 8) Proceder a avaliação do imóvel, considerando o valor total, o valor das benfeitorias e o valor da terra nua, referindo-se a (s) data (s) questionada (s) nos autos, inclusive para liquidez imediata;

Calculo do Valor Imóvel
 Pesquisa - Imóveis rurais em Tatui SP

1. PESQUISA:

fev/23

1. Elemento nº01:

Fonte:	Bandimóveis	Fone: 15-997860418	
Localização:	Rodovia Presidente Castelo Branco - Jardim Tatui (proximidades do Ribeirão Aleluia)		
Valor Ofertado:	35.000.000,00		
Benfeitorias:	Casa de Sede/casa de caseiro/curral/carcas e campo de futebol		
Área (há):	226,51 93,5991736		

2. Elemento nº02:

Fonte:	Seu Imóvel	Fone:	11-977912459
Localização:	4km do centro - Vila Dr. Laurindo		
Valor Ofertado:	6.500.000,00		
Benfeitorias:	Sede/casa de caseiro e demais		
Área (m2):	336.380,00 13,90		

3. Elemento nº03:

Fonte:	RIZK Imóveis	Fone:	11-55554399
Localização:	Proximo ao Lions Club - Mirandas		
Valor Ofertado:	600.000,00		
Benfeitorias:	Sede/casa de hospede/quadra		
Área (Alq.P):	6,00		

4. Elemento nº04:

Fonte:	Arbo	Fone:	11-999293012
Localização:	Fazenda de 127 Alq. - Tatui SP		
Valor Ofertado:	40.000.000,00		
Benfeitorias:	Casas/Galpão		
Área (Alq. P.):	127,00		

5. Elemento nº05:

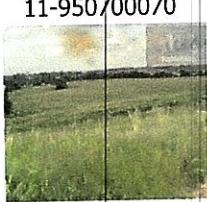
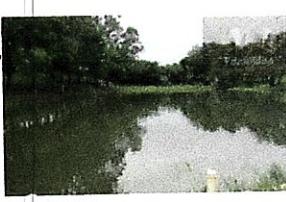
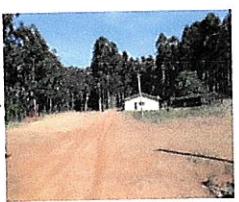
Fonte:	Viva Real	Fone:	19-974010390
Localização:	Sitio - Tatui - Sta. Adelaide		
Valor Ofertado:	3.950.000,00		
Benfeitorias:	sem benfeitorias		
Área (Alq. P.):	23,6		

6. Elemento nº06:

Fonte:	Viva Real	Fone:	19-974010390
Localização:	18Km da cidade/9 km de estrada de terra		
Valor Ofertado:	2.300.000,00		
Benfeitorias:	Casa de Sede/Piscina e área gourmet		
Área (Alq. P.):	15,00		

7. Elemento nº07:

Calculo do Valor Imóvel
Pesquisa - Imóveis rurais em Tatui SP

Fonte:	Tripez Imóveis	Fone:	11-950700070		Cod: Faz126
Localização:	15 km de Tatui/ 5Km de asfalto				
Valor Ofertado:	7.000.000,00				
Benfeitorias:	sem benfeitorias				
Área (Alq., P.):	43,00				
8. Elemento nº08:					
Fonte:	Tripez Imóveis	Fone:	11-95070007		
Localização:	SIT 280 - Sítio da Região de Tatui SP				
Valor Ofertado:	5.980.000,00				
Benfeitorias:	Casa de Sede/Hospedes/Funcionario/Oficina etc.				
Area (Alq.P.):	6,00				
9. Elemento nº09:					
Fonte:	JBViana Imóveis	Fone:	11-99868-457		
Localização:	Area Rural Tatui - cod 1545 - 10 km da Cidade				
Valor Ofertado:	1.550.000,00				
Benfeitorias:	Sem Benfeitorais				
Area (Alq.P.):	6,40				
10. Elemento nº10:					
Fonte:	Viva Real	Fone:	19-974010390		
Localização:	COD FA00421 - Area Rural em Tatui SP				
Valor Ofertado:	32.100.000,00				
Benfeitorias:	Casa de Caseiro/barracão				
Area (Alq.P.):	194,00				
11. Elemento nº11:					
Fonte:	Litos	Fone:	11-916379555		
Localização:	Faz. 100 Alq Tatui - 1,5 Km do asfalto				
Valor Ofertado:	25.000.000,00				
Benfeitorias:	Casa/Currall/Barracão				
Area (Alq.P.):	100,00				
2. QUADRO RESUMO:	Area (Alq. Paul.):	Valor Ofert:	Valor Unit - R\$/Alq:		
Pesquisa:					
1. Rodovia Presidente Castelo Branco - Jardim	93,60	35.000.000,00	373.934,93		
2. 4km do centro - Vila Dr. Laurindo	13,90	6.500.000,00	467.625,90		
3. Proximo ao Lions Club - Mirandas	6,00	600.000,00	100.000,00		
4. Fazenda de 127 Alq. - Tatui SP	127,00	40.000.000,00	314.960,63		
5. Sítio - Tatui - Sta. Adelaide	23,6	3.950.000,00	167.372,88		
6. 18Km da cidade/9 km de estrada de terra	15,00	2.300.000,00	153.333,33		
7. 15 km de Tatui/ 5Km de asfalto	43,00	7.000.000,00	162.790,70		
8. SIT 280 - Sítio da Região de Tatui SP	6,00	5.980.000,00	996.666,67		
9. Area Rural Tatui - cod 1545 - 10 km da Cidade	6,40	1.550.000,00	242.187,50		
10. COD FA00421 - Area Rural em Tatui SP	194,00	32.100.000,00	165.463,92		
11. Faz. 100 Alq Tatui - 1,5 Km do asfalto	100,00	25.000.000,00	250.000,00		

Calculo do Valor Imóvel
Pesquisa - Imóveis rurais em Tatui SP

Média Arit.:	308.576,04
Lim. Superior:	401.148,85
Lim. Inferior:	216.003,23
Saneda:	295.270,76

3. VALOR DO IMÓVEL (VI1):

(Considerado área rural)

Localização: Continuação da Rua Teofilo Andrade Gama
(Estrada Municipal Tatui - Alambari - ao lado Ceramica Mariah)
Titularidade: Matricula nº46.359 do CRI de Tatui SP
Área Superficial (Alq. Paulista): 9,86
Capacidade de uso da terra; Classe II Cultiváveis com problemas simples de conservação
(Manuela Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra)
Situação do ponto de vista da circulação: 1,1
Valor Unitário Saneado (Alq. Paul): 295.270,76
V Valor do Imóvel Rural : 3.203.118,91
Arredondando, temos:
V Valor do Imóvel Rural : 3.200.000,00
(Três milhões e duzentos mil reais)

4. VALOR DO IMÓVEL (VI2):

(Considerada área para urbanização)

Localização: Continuação da Rua Teofilo Andrade Gama
(Estrada Municipal Tatui - Alambari - ao lado Ceramica Mariah)
Titularidade: Matricula nº46.359 do CRI de Tatui SP
Área Superficial (Alq. Paulista): 159.105,07
V Valor do Imóvel Rural : 7.200.000,00
(Sete milhões e duzentos mil reais) 45,25

5. VALOR TOTAL DO IMÓVEL (VI1 + VI2):

V Valor do Imóvel Rural - VI1 : 3.200.000,00
V Valor do Imóvel Rural - VI2 : 7.200.000,00
10.400.000,00
V Valor Total do Imóvel Rural : 10.400.000,00
(Matricula nº46.359 do CRI da Cidade de Tatui SP) (Dez milhões e quatrocentos mil reais)

Pesquisa Santa Rita
Avaliação Terreno - Jardim Gramado Tatui - fev-23

1. Pesquisa de Valores Imobiliários: fev/08

Elemento nº01:

Fonte:	<u>Terreno / Lote / Condomínio 125 m² em Jardim Santa Rita de Cássia, Tatuí - ZAP Imóveis (zapimoveis.com.br)</u>	
Informante:	Zap Imóveis	
Localização:	Rua Ema Lencione Ostam - J. Santa Rita de Cassia - Tatuí SP	
Área Superficial (m ²):	125,00	
Valor Ofertado (R\$):	R\$	75.000,00
Valor Unitário (R\$/m ²):	R\$	600,00

Elemento nº02:

Fonte:	<u>Terreno / Lote / Condomínio 525 m² em Jardim Santa Rita de Cássia, Tatuí - ZAP Imóveis (zapimoveis.com.br)</u>	
Informante:	Zap Imóveis	
Localização:	Jardim Santa Rita de Cassia	
Área Superficial (m ²):	525,00	
Valor Ofertado (R\$):	R\$	215.000,00
Valor Unitário (R\$/m ²):	R\$	409,52

Elemento nº03:

Fonte:	<u>Terreno / Lote / Condomínio 325 m² em Jardim Santa Rita de Cássia, Tatuí - ZAP Imóveis (zapimoveis.com.br)</u>	
Informante:	Zap Imóveis	
Localização:	Rua Benedito Martins, J. Santa Rita de Cassia	
Área Superficial (m ²):	325,00	
Valor Ofertado (R\$):	R\$	160.000,00
Valor Unitário (R\$/m ²):	R\$	492,31

Elemento nº04:

Fonte:	<u>Terreno / Lote / Condomínio 250 m² em Jardim Santa Rita de Cássia, Tatuí - ZAP Imóveis (zapimoveis.com.br)</u>	
Informante:	Zap Imóveis	
Localização:	Rua Gentil Mota, J. Santa Rita de Cassia	
Área Superficial de terreno (m ²):	250,00	
Área Construída (m ²):		
Valor Ofertado (R\$):	R\$	165.000,00
Valor da Benfeitoria (R\$):	R\$	-
Valor do Terreno (R\$):	R\$	165.000,00
Valor Unitário (R\$/m ²):	R\$	660,00

Elemento nº05:

Fonte:	<u>Terreno / Lote / Condomínio 180 m² em Jardim Santa Rita de Cássia, Tatuí - ZAP Imóveis (zapimoveis.com.br)</u>	
Informante:	Zap Imóveis	
Localização:	Jardim Santa Rita de Cassia - Tatuí	
Área Superficial (m ²):	180,00	

Pesquisa Santa Rita
 Avaliação Terreno - Jardim Gramado Tatui - fev-23

Valor Ofertado (R\$):	R\$ 80.000,00
Valor Unitário (R\$/m ²):	R\$ 444,44

Elemento nº06:

Fonte: Terreno / Lote / Condomínio 250 m² em Jardim Santa Rita de Cássia, Tatuí - ZAP Imóveis (zapimoveis.com.br)

Informante: Zap Imóveis

Localização: Jardim Santa Rita de Cassia

Área Superficial (m²): 250,00

Valor Ofertado (R\$): R\$ 125.000,00

Valor Unitário (R\$/m²): R\$ 500,00

Elemento nº07:

Fonte: Terreno / Lote / Condomínio 250 m² em Jardim Santa Rita de Cássia, Tatuí - ZAP Imóveis (zapimoveis.com.br)

Informante: Zap Imóveis

Localização: Jardim Santa Rita de Cassia

Área Superficial (m²): 250,00

Valor Ofertado (R\$): R\$ 150.000,00

Valor Unitário (R\$/m²): R\$ 600,00

Elemento nº08:

Fonte: Terreno à venda com 0 , Jardim Santa Rita de Cássia, Tatuí - R\$ 108.000, 250 m² - ID: 2966420223 - Imovelweb

Informante: ImovelWeb

Localização: Rua Bento Bueno Casemiro, Jardim Santa Rita de Cassia

Área Superficial (m²): 250,00

Valor Ofertado (R\$): R\$ 108.000,00

Valor Unitário (R\$/m²): R\$ 432,00

2. Quadro resumo:

	Pesquisa:	Unit. Pesquisado:	F. Fonte:	Unit. Saneado:	
1.	Rua Ema Lencione Ostan - J. Santa Rita de Cassia	R\$ 600,00	0,90	R\$ 540,00	*
2.	Jardim Santa Rita de Cassia	R\$ 409,52	0,90	R\$ 368,57	
3.	Rua Benedito Martins, J. Santa Rita de Cassia	R\$ 492,31	0,90	R\$ 443,08	
4.	Rua Gentil Mota, J. Santa Rita de Cassia	R\$ 660,00	0,90	R\$ 594,00	*
5.	Jardim Santa Rita de Cassia - Tatuís	R\$ 444,44	0,90	R\$ 400,00	*
6.	Jardim Santa Rita de Cassia	R\$ 500,00	0,90	R\$ 450,00	
7.	Jardim Santa Rita de Cassia	R\$ 600,00	0,90	R\$ 540,00	
8.	Rua Bento Bueno Casemiro, Jardim Santa Rita de	R\$ 432,00	0,90	R\$ 388,80	
		M. Aritmética:		R\$ 465,56	
		L. Superior:		R\$ 558,67	
		L. Inferior:		R\$ 372,44	
		M. Saneada:		R\$ 460,31	

Avaliação de Glebas
 Avaliação Terreno - Jardim Gramado Tatui - fev-23

Cálculo do Valor do Imóvel:

<u>Localização:</u>	Prolongamento da Rua Teófilo Andrade Gama
	Santa Rita
<u>Titularidade:</u>	Matricula nº46.359 do CRI de Tatui SP
Área Superficial (m2):	159.105,07

2. Valor da Gleba:

Área bruta (m2):		159.105,07
k - Taxa de ocupação da área:		65%
Área loteável (m2):		103.418,30
q (R\$/m2) - Unitário Pesquisado:		460,31
Custo de Urb. - PINI (m2) -jan/23:		109,97
L - Lucro do Empreendedor:		35%
t - Prazo total do investimento:		72
n - Prazo provável de venda dos lotes:		36
r1 - Taxa de juros dos capitais investidos:		0,64%
r2 - Taxa de juros dos capitais realizados:		0,64%
V - Taxa de valorização anual média dos lotes		0,247%
it - Imposto territorial:		0,165%
L - Lucro do empreendimento:	R\$	16.661.668,93
VI - Valor total apurado na venda dos lotes resultantes do loteamento:	R\$	47.604.768,37
M - Taxa de desconto do imposto territorial pelo beneficiamento da gleba:		0,000%
DU - Despesas de urbanização, incluindo projetos, levantamento topográfico e melhoramentos públicos:	R\$	11.372.404,86
DV - Despesas totais de vendas - 15%:	R\$	7.140.715,26
DC - Despesas de compra de gleba bruta, incluindo despesas com certidões escrituras, imposto de transmissão, registro - 2%	R\$	952.095,37

$$A_{r1}^{t-n} = \frac{(1 + r1)^{t-n} - 1}{r1} = 40,365$$

$$A_{r1}^n = \frac{(1 + r1)^n - 1}{r1} = 40,37$$

$$I = X (1 + r1)^t + D_c X (1 + r1)^t$$

1,6186

Avaliação de Glebas
 Avaliação Terreno - Jardim Gramado Tatui - fev-23

II	$\frac{D_u}{t-n} A_{r_1}^{t-n} (1+r_1)^n$	=	16.063.097,7254
III	$D_v \frac{V_L}{n^2} x \frac{(1+v)^t - (1+v)^{t-n}}{v} A_{r_1}^{t-n}$	=	9.137.269,2976
IV	$i_t (1-m) \frac{V_L}{2n} \left[n (1+v)^{t-n} + (1+v)^{t-n} \right] A_{r_1}^{t-n}$	=	0,086535251
V	$i_t (1-m) \frac{V_L}{2n} \left[n (1+v)^{t-n} + (1+v)^{t-n} \right] A_{r_1}^{t-n}$	=	1.786.904,44
VI	$L \frac{V_L}{n^2} x \frac{(1+v)^t - (1+v)^{t-n}}{v} A_{r_2}^{t-n}$	=	21.320.295,028
VII	$\frac{V_L}{n^2} x \frac{(1+v)^t - (1+v)^{t-n}}{v} A_{r_2}^{t-n}$	=	60.915.128,65

(VII-II-III-V-VI)/(I+IV)

= R\$ 7.393.841,99

Valor Unitário da Gleba Bruta: R\$ 46,47

3. Cálculo do Valor do Imóvel:

Valor da Gleba:	R\$	7.393.841,99
Valor do Imóvel (VI):	R\$	7.393.841,99

Arredondando, temos:

V Valor da Indenização : R\$ 7.400.000,00
 (Sete milhões e quatrocentos mil reais)

Urbanização
Avaliação Terreno - Jardim Gramado Tatui - fev-23

Santa Rita:

Avaliação de Glebas:

jan/08

Custo de urbanização (R\$ por 1.000 m ² de Área útil)		Existentes:		
1.	Serviços de Topografia:	R\$ 12.205,55	R\$ 12.205,55	100%
2.	Terraplenagem leve:	R\$ 1.858,92	R\$ 1.301,24	70%
3.	Terraplenagem Médio:	R\$ 5.502,34	R\$ 3.301,40	60%
4.	Terraplenagem Pesado:	R\$ 14.611,12	R\$ 7.305,56	50%
5.	Rede de água potável:	R\$ 12.776,01	R\$ 12.137,21	95%
6.	Rede de Esgoto:	R\$ 25.802,86	R\$ 24.512,72	95%
7.	Drenagens de Águas Pluviais - Galerias:	R\$ 10.535,83	R\$ 10.009,04	95%
8.	Drenagens de Águas Pluviais - Guias e Sarjetas:	R\$ 8.913,92	R\$ 8.468,22	95%
9.	Pavimentação:	R\$ 27.440,14	R\$ 27.440,14	100%
10.	Rede de Iluminação Pública:	R\$ 3.456,87	R\$ 3.284,03	95%
Fonte: Revista Construção Mercado - jan23		R\$ 123.103,56	R\$ 109.965,11	
			R\$ 109,97	

Avaliação de Glebas

Custo de Urbanização (R\$ por 1000 m² de área útil)

janeiro-23

Mês e ano	Serviços de Topografia	Terraplenagem Leve	Terraplenagem Médio	Terraplenagem Pesado	Rede de Água Potável
fev/22	11.212,27	1.642,35	4.837,38	12.825,15	12.840,82
mar	11.488,35	1.667,55	4.963,37	13.203,14	13.502,86
abr	11.539,39	1.685,21	5.051,69	13.468,08	13.519,48
mai	12.012,17	1.760,92	5.181,26	13.732,33	13.629,33
jun	12.111,68	1.773,02	5.241,76	13.913,84	13.648,28
jul	12.004,17	1.863,99	5.696,61	15.278,38	13.063,71
ago	12.002,82	1.863,99	5.696,61	15.278,38	12.621,00
set	12.152,67	1.864,36	5.529,53	14.692,67	12.810,06
out	12.110,76	1.868,01	5.547,76	14.747,36	12.788,48
nov	12.131,67	1.868,92	5.552,31	14.761,00	12.786,55
dez	12.122,19	1.855,72	5.486,35	14.563,12	12.768,84
Jan/23	12.205,55	1.858,92	5.502,34	14.611,12	12.776,01

VARIAÇÕES %

mês	0,688	0,172	0,292	0,330	0,056
acumulado:	10,906	14,331	15,712	16,158	-0,420
em 12 meses	10,906	14,331	15,712	16,158	-0,420

Mês e ano	Rede de Esgoto	Drenagem de Águas Pluviais - Galerias	Drenagem de Águas Pluviais Guias e Sarjetas	Pavimentação	Rede de Iluminação Pública	Total
fev/22	23.475,69	9.563,99	7.790,68	25.282,07	3.258,48	112.728,48
mar	23.787,39	9.602,32	7.859,87	26.174,24	3.245,23	115.494,32
abr	23.981,82	9.596,99	8.266,14	26.604,41	3.242,46	116.955,86
mai	24.889,09	9.940,01	8.493,99	27.430,43	3.392,43	120.462,37
jun	25.089,50	9.960,41	8.808,25	28.215,21	3.381,07	122.143,03
jul	25.441,81	10.314,76	8.826,93	29.326,61	3.381,47	125.198,05
ago	24.977,40	10.271,45	8.857,53	29.473,54	3.345,10	124.387,82
set	25.166,76	10.717,98	8.946,19	29.010,02	3.438,21	124.328,44
out	25.410,92	10.469,34	9.119,71	29.085,75	3.433,67	124.581,55
nov	25.618,07	10.519,12	8.871,75	28.195,11	3.435,64	123.740,12
dez	25.695,09	10.519,02	8.832,52	27.916,37	3.451,05	123.210,28
Jan/23	25.802,86	10.535,83	8.913,92	27.440,14	3.456,87	123.103,55

VARIAÇÕES %

mês	0,419	0,160	0,922	-1,706	0,168	-0,087
acumulado:	10,019	15,531	18,822	9,746	6,101	10,774
em 12 meses	10,019	15,531	18,822	9,746	6,101	10,774

*No preço total devem ser expurgados os valores dos itens não utilizados na urbanização avaliada.

Observação: Os custos de urbanização apresentados foram dimensionados para um módulo de mil m² de área útil (área dos lotes) e foram calculados com base no trabalho "Avaliação de Glebas - Subsídios para Pré-Planos" da empresa Guilherme Martins Engenheiros de Avaliações S/C Ltda., que faz parte da 3^a edição do livro "Construções - Terrenos" - Editora Pini.

pág 4 de 114

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



ANEXO 03**Livro Nº 2 - Registro Geral****SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
E ANEXOS DE TATUÍ - S. PAULO**

MATRÍCULA

46.359

FOLHA

01

Tatuí, 08 de Outubro de 1997

Imóvel:- Uma gleba de terras denominada "B", situada no Bairro Tanquinho, neste Município de Tatuí-SP, com a seguinte descrição perimetral: Inicia-se no marco cravado no vértice formado pelas terras de Manoel Catarina Mota, a gleba em questão é pela Estrada Municipal Tatuí-Alambari; partindo-se daí com o rumo de 26°07'NW, confrontando-se em 471,54m com Manoel Catarina Mota e Teófilo Marques Ribeiro; deflete à esquerda, tomando-se o rumo de 67°10'SW, em 42,89m; deflete à esquerda, tomando-se o rumo de 55°42'SW, em 77,55m; deflete à esquerda, tomando-se o rumo de 09°04'SW, em 44,28m; deflete à direita, tomando-se o rumo de 45°00'SW, em 205,80m, confrontando-se nestas quatro faces, por córrego, com José Tavares Almeida; deflete à direita, tomando-se o rumo de 74°52'NW, confrontando-se em 111,99m com o mesmo José Tavares Almeida; deflete à esquerda, tomando-se o rumo de 81°25'NW, em 75,49m; deflete à esquerda, tomando-se o rumo de 89°14'NW, em 56,27m; confrontando-se nestas duas faces com João Batista Costa; deflete à esquerda, tomando-se o rumo de 25°47'SW, em 77,58m; deflete à esquerda, tomando-se o rumo de 64°55'SE, em 223,47m; deflete à direita, tomando-se o rumo de 14°07'SW, por córrego, em 115,42m; deflete à esquerda, tomando-se o rumo de 12°06'SW, em 132,21m; confrontando-se nestas quatro faces com José de Campos; deflete à esquerda, tomando-se o rumo de 18°00'SE, confrontando-se em 578,25m com a área a desmembrar para Gallo Cerâmicas Ltda; deflete à esquerda, tomando-se o rumo de 52°42'NE, em 36,67m; deflete à esquerda, tomando-se o rumo de 41°34'NE, em 28,45m; deflete à esquerda, tomando-se o rumo de 32°56'NE, em 38,40m; deflete à esquerda, tomando-se o rumo de 25°35'NE, em 176,62m; deflete à direita, tomando-se o rumo de 27°07'NE, em 101,70m; deflete à direita, tomando-se o rumo de 27°53'NE, em 469,64m; confrontando-se nestas seis faces com a Estrada Municipal Tatuí-Alambari; chegando-se assim ao ponto de partida, fechando-se o perímetro com a área de 397.762,6840m² ou 39,7763Ha ou 16,4365 alqueires. Imóvel esse contendo 1 casa, 1 curral, com galpão, instalação para suínos, 11 pocilgas, 1 maternidade, 1 boia, 1 barracão, 1 açude, instalação de luz e força, cercas de arame farpado 3 a 4 fios, madeira comum e de lei, e que sobre a gleba pesa servidão de passagem em favor da CESP-Companhia Energética de São Paulo, registrada sob n.º 8/644 no livro 02 e servidão de passagem em favor de José de Campos. Imóvel esse cadastrado no

continua no verso...