

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

IDENTIFICAÇÃO

Juízo de Direito da 1ª Vara Cível

Comarca de Tatuí – Estado de São Paulo

Processo nº. 1000950-70.2017.8.26.0624

Ação: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

Exeqüente: COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DE ITAÍ
– PARANAPANEMA – AVARÉ - SICOOB CREDICERIPA

Executados: CERÂMICA BLOCO FORTE LTDA – EPP E OUTROS

RESPONSÁVEL TÉCNICO

EDWARD MALUF JUNIOR

Engenheiro Civil - CREA-SP nº. 060.149.459-2

Membro Titular do IBAPE-SP



RESUMO

A perícia vem através do presente, atender a determinação do D. Juízo de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Tatuí, empreendendo prova técnica para apuração do valor de mercado do imóvel constante no Termo de Penhora de fls. 254 dos autos.

O imóvel avaliado é representado pela gleba rural, sem benfeitorias, localizada no Bairro Rio Tatuí, nesta cidade de Tatuí e matriculada no Cartório de Registro de Imóveis de Tatuí sob o n°. 18.147.

O trabalho pericial baseou-se nos procedimentos e especificações prescritos pela Norma Brasileira NBR 14653/11, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, e Norma de Avaliações recomendada pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

O desenvolvimento dos cálculos avaliatórios compreendeu a vistoria “*in loco*” para constatação das características do imóvel avaliado, análise de mercado da região, pesquisa imobiliária compondo a amostragem apresentada no Anexo II e elaboração da avaliação.

Assim, o valor de mercado para o imóvel nesta praça de Tatuí, para novembro de 2018 perfaz o total total **R\$ 849.600,00 (oitocentos e quarenta e nove mil e seiscentos reais)**, obtido sob Grau de Fundamentação I e Grau de Precisão II, segundo a NBR 14.653-3.

Contudo, a penhora recai sobre 50% do imóvel, de maneira que o valor da parte penhorada corresponde a **R\$ 424.800,00 (quatrocentos e vinte e quatro mil e oitocentos reais)**.



Índice

1. PRESSUPOSTO.....	5
1.1. OBJETIVO DO TRABALHO	5
1.2. RESUMO DOS AUTOS	5
1.3. DOS DOCUMENTOS.....	6
1.4. CRITÉRIOS PARA O DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO	7
2. METODOLOGIA DA ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES	8
2.1. AVALIAÇÃO DO TERRENO	8
2.2. AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS	11
2.3. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	12
2.4. VALOR TOTAL DO IMÓVEL	13
3. VISTORIA.....	14
3.1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL	14
3.2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL.....	17
4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	20
4.1. ANÁLISE DE MERCADO.....	20
4.2. CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL	20
4.3. VALOR DO TERRENO (TERRA NUA)	22
4.4. VALOR DAS BENFEITORIAS	34
4.5. VALOR DA CULTURA	34
4.6. VALOR TOTAL DE MERCADO DO IMÓVEL.....	34
5. CONCLUSÃO TÉCNICA	35
6. ENCERRAMENTO.....	36
ANEXO I.....	37
ANEXO II.....	42



1. PRESSUPOSTO

1.1. OBJETIVO DO TRABALHO

Instruir a perícia determinada em fls. 259 dos autos da ação “EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL”, que COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DE ITAÍ – PARANAPANEMA – AVARÉ - SICOOB CREDICERIPA promove contra CERÂMICA BLOCO FORTE LTDA – EPP E OUTROS, processo nº. 1000950-70.2017.8.26.0624, em trâmite por este D. Juízo e Cartório da 1ª Vara Cível da Comarca de Tatuí.

O presente trabalho consiste na aferição do valor de mercado do imóvel rural localizado no Bairro Rio Tatuí, neste Município e Comarca de Tatuí/SP, penhorado conforme Termo de Penhora de fls. 252 dos autos.

1.2. RESUMO DOS AUTOS

Em inicial de fls. 01/03 a requerente relata que o executado contraiu uma dívida junto ao exequente no valor total de R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais), em razão da Cédula de Crédito Bancário (Desconto de Título) nº 16458-5, com posterior Contrato de Confissão e Composição de Dívida nº 21696-0.

Diz que pelo Contrato de Confissão e Composição de Dívida, o executado se comprometeu a pagar sua dívida em 60 (sessenta) parcelas, porém deixou de cumprir com o prometido, não tendo pago a parcela de nº 15, com vencimento em 30/12/2016 e as demais subsequentes.



Encartada às fls. 252 dos autos encontra-se o Termo de Penhora lavrado em 10 de outubro de 2017, ficando penhorado a parte ideal de 50% do imóvel matriculado sob nº 18.147 do CRI de Tatuí.

às fls. 284/285 dos autos foi determinada a avaliação do imóvel penhorado, indicando-se este signatário como avaliador.

1.3. DOS DOCUMENTOS

Objetivando-se a compreensão sobre o que versa a presente lide, e assim eleger a adequada postura técnica em tempos da vistoria, empreendeu a perícia estudos aos autos, neles colhendo as seguintes peças:

- **Fls. 6/11:** Cédula de Credito Bancário – CCB n 16458-5, emitida em 25/08/2014
- **Fls. 13/24:** Contrato de Confissão e Composição de dívida nº 21696-0, firmado entre as partes, datado 25/09/2015;
- **Fls. 225/236:** Certidão da Matrícula nº. 18.147 expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis de Tatuí em 15 de julho de 1983, referente a uma área de terras com 30.000,00 m², sem benfeitorias, situada no Bairro Rio Tatuí, neste Município e Comarca de Tatuí.
- **Fls. 254/256:** Certidão de Penhora lavrado em 10 de outubro de 2017, ficando penhorado a parte ideal de 50% do imóvel matriculado sob nº 18.147 do CRI de Tatuí.



1.4. CRITÉRIOS PARA O DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO

No desenvolvimento do trabalho avaliatório, procuramos nos deter somente ao campo da engenharia técnica de avaliações, empregando os meios a ela atinentes.

Assim sendo, temos por objetivo lastrear as ponderações e conclusões aqui reportadas dentro dos dados que puderem ser tecnicamente aferíveis à nossa área de atuação.

A conduta profissional constou primeiramente de estudo aos autos e diligência de vistoria ao imóvel avaliado para constatação "in loco" de suas características, cadastro das edificações existentes e obtenção de relatório fotográfico.

A partir de então foram coletadas ofertas no mercado imobiliário de interesse, através de anúncios em sites das imobiliárias da região e consulta via telefone com corretores e/ou responsáveis pela venda.

Assim, foi possível a composição da amostra apresentada no Anexo II, com elementos amostrais comparáveis, estudo técnico avaliatório, análise estatística, cálculo do valor do terreno, benfeitorias e culturas, elaboração e confecção do *Laudo Técnico de Avaliação*.



2. METODOLOGIA DA ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

O valor de mercado obtido para o imóvel seguirá as especificações das normas técnicas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, NBR 14653 – Avaliação de Bens e do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Norma de Avaliações de Imóveis Rurais 2004.

2.1. AVALIAÇÃO DO TERRENO

Para a terra nua será utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, considerando-se amostras compostas por características semelhantes ao do imóvel avaliando, pertencendo à mesma região geoeconômica, empregando fatores de homogeneização, envolvendo variáveis, tais como: escalas de fatores de classe de capacidade de uso, fatores de situação e recursos hídricos.

A amostra será composta com dados de mercado transacionados ou que ainda estiverem em oferta, com as devidas ponderações, buscando compô-la de elementos com características semelhantes às do imóvel avaliando, pertencendo à mesma região geo-econômica.

A qualidade da amostra deve estar assegurada quanto a:

- a) *correta identificação dos dados de mercado, devendo constar a localização, a especificação e quantificação das principais variáveis levantadas, mesmo aquelas não utilizadas no modelo;*
- b) *identificação das fontes de informação de sua confiabilidade;*
- c) *número de dados de mercado efetivamente utilizados, de acordo com o grau de fundamentação;*



d) sua semelhança com o imóvel objeto da avaliação, no que diz respeito à sua localização, à destinação e à capacidade de uso das terras.

Para o tratamento técnico dos dados amostrais será empregado o Tratamento por Fatores, com homogeneização por fatores e critérios fundamentados por estudos, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.

Os procedimentos específicos para aplicação de fatores de homogeneização são definidos no Anexo B (normativo) da NBR 14.653/11, Parte 3 – Avaliação de Imóveis Rurais.

De acordo com o item B.1.2.1, cada um dos fatores de homogeneização calculados em relação ao avaliando, devem estar contidos no intervalo entre 0,50 e 1,50.

Ainda, no item B.1.2.2, a norma determina que o preço homogeneizado de cada dado amostral, resultado da aplicação de todos os fatores de homogeneização, deve estar contido no intervalo de 0,50 a 1,50, em relação ao preço observado no mercado.

Os fatores de homogeneização são definidos no item B.2, considerando-se fator de fonte, fator classe de capacidade de uso das terras e fator de situação, fatores usualmente utilizados nos estudos existentes.

O “*fator de fonte*” ou “*fator oferta*” é a relação média entre o valor transacionado e o valor ofertado observado no mercado imobiliário onde está inserido o bem avaliando.

O “*fator classe de capacidade de uso de terras*” trata-se de um fator de homogeneização que expressa simultaneamente a influência sobre o valor do imóvel rural de sua capacidade de uso e taxonomia, ou seja, das características intrínsecas e extrínsecas das terras, como fertilidade, topografia, drenagem, permeabilidade, risco de erosão ou inundação, entre outras.

Corresponde à razão entre o índice agrônômico do paradigma (*imóvel avaliando*) com o índice de cada dado de mercado. Os índices agrônômicos são obtidos com a utilização da escala de Mendes Sobrinho, sendo as terras enquadradas segundo o



Sistema de Classificação da Capacidade de Uso das Terras, conforme o Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra – III aproximação.

O “*fator de situação*” é um fator de homogeneização que expressa simultaneamente a influência sobre o valor do imóvel rural decorrente de sua localização e condições das vias de acesso.

Refere-se à razão entre o índice do paradigma (*imóvel avaliando*) com o índice de cada dado de mercado, com base na escala citada no parágrafo anterior.

Para a análise estatística de eliminação dos dados discrepantes e saneamento da amostra, será empregado o software *Infer 32*, aplicando-se a Análise pela Média, com limite de $\pm 30\%$ em torno da média e intervalo de confiança de 80% em torno do valor estimado.

A classificação dos imóveis rurais deve ser feita quanto à dimensão e exploração, conforme item 5.1 da NBR 14.653/11.

No que se refere à dimensão, a classificação tem como base de cálculo as determinações do INCRA – Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, considerando a área total da propriedade e o número de módulo fiscal regional.

O número de módulos fiscais de um imóvel rural é obtido pela divisão da área total do imóvel pelo módulo fiscal no município.

$$\text{Número de Módulos Fiscais} = \frac{\text{área total do imóvel avaliando}}{\text{módulo fiscal no município}}$$

De acordo com a NBR 14.653/11, considerando o número de módulos fiscais, os imóveis são classificados em pequeno, médio e grande.

- | | | |
|------------|---|-----------------------------|
| a) pequeno | → | até 4 módulos fiscais |
| b) médio | → | de 4 a 15 módulos fiscais |
| c) grande | → | acima de 15 módulos fiscais |



Quanto à exploração, os imóveis rurais se classificam em:

- a. não explorado;
- b. de lazer e turismo;
- c. de agricultura;
- d. de pecuária;
- e. de silvicultura;
- f. agroindustrial;
- g. misto.

A classificação das terras, como previsto no item 5.2.1.1 se enquadra no Sistema de Classificação da Capacidade de Uso das Terras, como já mencionado anteriormente.

Considerando o estágio de exploração que se observa, as terras se classificam ainda em bruta, nua ou cultivada.

O Método Comparativo Direto descrito será aplicado na obtenção do valor de mercado da terra nua que, de acordo com a antiga Instrução Normativa 08/93 do INCRA, define-se como:

“Considera-se terra nua a terra com suas acessões naturais como florestas e matas nativas, ou seja, tudo o que se encontra incorporado a terra sem a intervenção do proprietário”.

2.2. AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

No caso das benfeitorias existentes, o valor total será formado adotando-se o **Método dos Preços de Venda** aplicado através de índices da construção civil que possibilita a obtenção dos custos unitários das edificações, classificadas de acordo com os diversos padrões especificados no “Estudo Edificações – Valores de Venda”, publicado pelo IBAPE.



Para o valor unitário das construções emprega-se o CUB – Custos Unitários Básicos, publicado mensalmente pelo Sinduscon/SP, com índice de parâmetro para R₈N.

As benfeitorias serão também depreciadas em função dos aspectos físicos apresentados combinados com a funcionalidade e aproveitamento nas propriedades rurais, no contexto produtivo do imóvel e da região, resultando no índice de depreciação (d) publicado por Magossi.

2.3. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Além dos métodos de avaliação, a norma dita ainda a especificação das avaliações que está relacionada com o *grau de fundamentação*, e com o mercado e as informações que dele possam ser extraídas relacionadas com o *grau de precisão*.

O grau de fundamentação, indicado na Tabela 1, define-se segundo a soma dos pontos em função das informações apresentadas no trabalho, seguindo o constante na Tabela 2, do item 9.2.2.2 da NBR 14.653-03.

Tabela 1 – Classificação dos laudos quanto à fundamentação

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

O grau de precisão, de acordo com a Tabela 3, depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada.

Tabela 3 – Grau de precisão da estimativa

Descrição	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	30% - 50%	> 50%



2.4. VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Finalmente, para a composição do valor final do imóvel aplica-se o fator de comercialização – *FC*, quando as construções são avaliadas pelo seu custo, considerando a conjuntura do mercado na época da avaliação.

Neste caso, a obtenção do valor de mercado para o imóvel segue a expressão abaixo:

$$V_i = (V_t + V_b) \cdot FC$$

Sendo:

V_i → *valor total do imóvel*

V_t → *valor do terreno*

V_b → *valor da benfeitoria*

FC → *fator de comercialização*

Considerando que as benfeitorias serão avaliadas seguindo o “Estudo Edificações – Valores de Venda – 2005”, publicado pelo IBAPE, o fator de comercialização – *FC* não será aplicado por já estar intrínseco nos coeficientes de construção constantes no citado estudo.

Então, o cálculo do valor do imóvel seguirá a expressão seguinte:

$$V_i = (V_t + V_b)$$

Com:

V_i → *valor total do imóvel*

V_t → *valor do terreno*

V_b → *valor da benfeitoria*



3. VISTORIA

Em fls. 259 dos autos este signatário foi nomeado para elaborar a avaliação do imóvel penhorado para garantia da dívida objeto da presente execução.

O referido imóvel se localiza no Bairro Rio Tatuí, perímetro rural do Município e Comarca de Tatuí/SP, registrado na matrícula nº. 18.147 do Cartório de Registro de Imóveis de Tatuí.

No dia 09 de outubro de 2018 a perícia realizou a vistoria do imóvel, sendo acompanhada pela Dra. Jaqueline Dias de Moraes Araújo (gerente Jurídica da requerente).

Para identificação da localização do imóvel a perícia encontrou o Sr. Arnaldo Gomes de Souza (requerido) na prefeitura municipal, sendo que o mesmo indicou a localização do referido imóvel, contudo o mesmo não acompanhou as diligências.

Durante a visita foi obtido relatório fotográfico das características do imóvel penhorado, além de verificar o mercado imobiliário da região.

3.1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliando não apresenta denominação específica e se localiza no perímetro rural do Município de Tatuí, Estado de São Paulo, no Bairro Rio Tatuí.

O acesso ao imóvel é dado pela Estrada Municipal não pavimentada; o ponto de partida para chegar ao imóvel avaliando é o final da rua Pavimentada Joaquim de Campos Vieira, no bairro Nossa Senhora de Fátima.



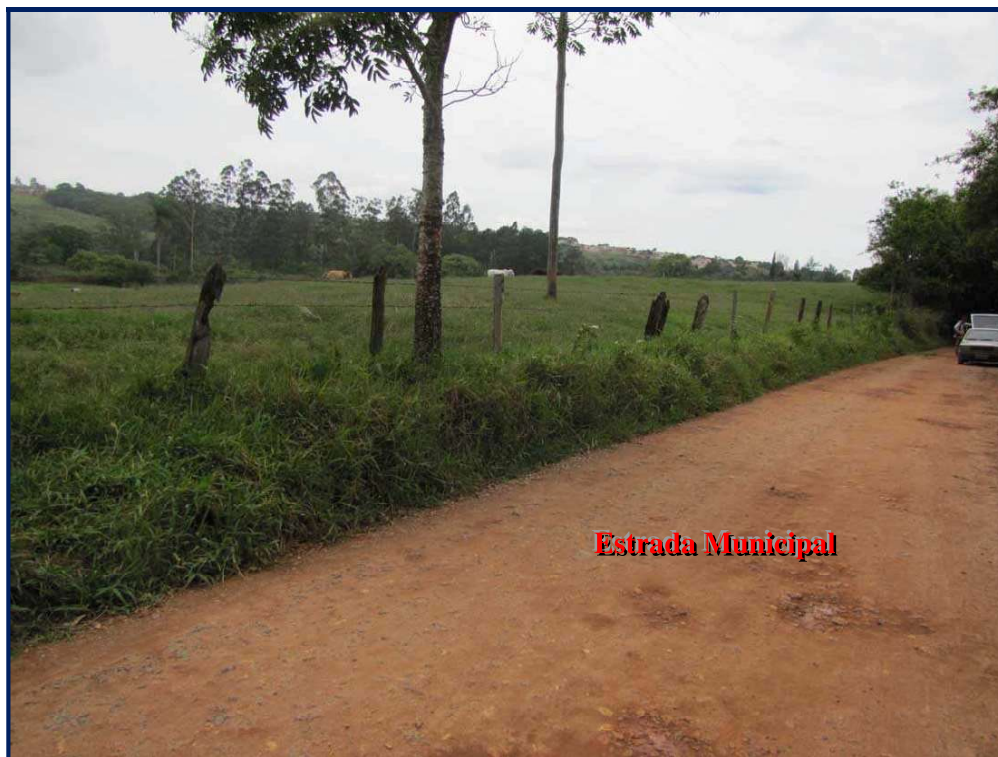
No ponto de partida indicado acima se inicia a continuação da Rua Joaquim de Campos Vieira, sendo esta não pavimentada, por onde se percorrem 700 metros, mais ou menos, até alcançar uma deflexão à direita.

A partir da deflexão à direita, segue-se agora pela Estrada Municipal, não pavimentada, por mais 750 metros até alcançar o imóvel em questão.

A figura seguinte foi extraída do site www.earth.google.com e demonstra a localização gráfica sem escala do local em questão, sendo as coordenadas georreferenciadas do local 23°22'25.85" S e 47°52'28.30" O.



A ilustração abaixo exhibe a Estrada Municipal não pavimentada que dá acesso ao imóvel avaliando, tratando-se do último trecho do percurso de acesso ao imóvel avaliando, descrito e ilustrado acima.



Observando os aspectos físicos nas redondezas nota-se que a topografia no geral é ondulada, com aclive e declive; a extensão superficial é predominantemente seca, com presença de alguns cursos d'água.

O solo da região é misto, apresentando regiões de terra bem fértil para a agricultura e outras de solo mais arenoso utilizadas para pastagens.

A região tem melhoramentos públicos, como energia elétrica e estradas que proporcionam acesso durante todo o ano.



3.2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliado no presente trabalho encontra-se registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Tatuí sob n.º. 18.147, conforme já mencionado, referindo-se a uma área de terras situada no Bairro das Rio Tatuí, neste Município de Tatuí.

Segundo o título, a área do imóvel é de:

30.000,00 m²

O perímetro e confrontações são descritos da seguinte forma:

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - TATUÍ - SP			
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL			
Matrícula	—	Ficha	—
N.º18.147	—	N.º01	— Tatuí, 15 de Julho de 1983.

<p>Imóvel: Uma área de terras com 30.000,00 metros quadrados, ou 1,239 alqueires, situado no Bairro do Rio Tatuí, deste distrito e município de Tatuí, com as seguintes medidas e confrontações: partindo do ponto A, ponto comum da Estrada Municipal que liga Tatuí-Barros, segue dividindo com Benedito dos Santos, medindo 150,50 metros até o ponto B; daí deflete à direita e segue pelo rio Tatuí, medindo 370,00 metros até o ponto C; daí deflete à direita, segue dividindo com Alípio Rodrigues da Costa, medindo 269,00 metros, até o ponto D; daí deflete à direita segue com a Estrada Municipal medindo 68,80 metros até o ponto A, ponto de início, desta descrição, área essa que faz parte da propriedade cadastrada no INCRA sob nº 631.078.018.627/6 e foi destacada da área do título aquisitivo adiante citado.</p>

Na propriedade não há nenhum tipo de benfeitoria construída.

Conforme informações feitas pelo próprio requerido, o local era utilizado como extração de material (argila) para a cerâmica, contudo já faz algum tempo que não é mais utilizado e atualmente é recoberto por vegetação rasteira.



As imagens a seguir demonstram o imóvel avaliando que é composto por pastagem e delimitado por cerca simples.





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/11/2018 às 15:59, sob o número WTTT118700842583. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000950-70.2017.8.26.0624 e código 46A676C.

4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

A avaliação do imóvel descrito anteriormente tem o valor total calculado conforme a metodologia definida no item 2 e especificações do Anexo I do presente trabalho.

4.1. ANÁLISE DE MERCADO

A propriedade avalianda situa-se em uma região que desperta relativo interesse ao mercado imobiliário local, estando situado no Bairro Rio Tatuí.

O imóvel encontra-se próximo ao perímetro urbano da cidade de Tatuí, distante aproximadamente 1,5 quilômetros, onde se localizam todos os serviços de necessidades básicas, tais como, saúde, educação e segurança.

A oferta de imóveis semelhantes nas proximidades é pequena, e assim, para o embasamento técnico do presente trabalho foi coletado um total de três (03) elementos, representados por imóveis rurais situados na região do Bairro Rio Tatuí.

4.2. CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL

A primeira classificação do imóvel avaliando será quanto à dimensão, tendo como base de cálculo às determinações do INCRA – *Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária*, utilizando área total da propriedade e o número de módulo fiscal regional.



- O número de módulos fiscais de um imóvel rural é obtido pela divisão da área total do imóvel pelo módulo fiscal no município.

Calculo do Número de Módulos Fiscais do Imóvel Avaliando

- Área do Imóvel Avaliando.....3,00 hectares
- Módulo Fiscal no Município.....18,00 hectares

$$\text{Número de Módulos Fiscais} = \frac{\text{área total do imóvel avaliando}}{\text{módulo fiscal no município}}$$

Classificação de Imóvel Rural, segundo o Número de Módulos Fiscais

- Minifúndio – até 1 módulo fiscal;
- Pequena Propriedade – de 1 até 4 módulos fiscais;
- Média Propriedade – de 4 a 15 módulos fiscais;
- Grande Propriedade – acima de 15 módulos fiscais.

O imóvel avaliando está classificado pela dimensão como um **Minifúndio** com **0,1667 módulos fiscais**.

A classificação da terra nua será feita através do método de Avaliação de Propriedades Rurais, do Engenheiro Agrônomo Marcelo Rossi de Camargo Lima, que classifica o imóvel através de Fatores de Ponderações na Obtenção do Valor das Terras Rústicas Considerando a Classe de Capacidade de Uso e Situação, Segundo Mendes Sobrinho, para a Região de Estudo.

O imóvel avaliando tem situação classificada como **Vicinal I**, com acesso por estrada municipal não pavimentada derivada de rodovia.



A utilização do imóvel é de aproximadamente:

- 60% (*sessenta por cento*) por vegetação rasteira (pasto), porção de classificação Capacidade de Uso III;
- 40% (*quarenta por cento*) por mata ciliar, porção de classificação Capacidade de Uso VIII;

O índice agrônômico para o imóvel em tela é calculado proporcionalmente em face da classificação da capacidade de uso e situação expostos acima, obtendo-se o **la = 0,4354**.

4.3. VALOR DO TERRENO (terra nua)

No mês de novembro de 2.018, a perícia executou a pesquisa de ofertas junto ao mercado imobiliário do município de Tatuí, obtendo uma amostra constituída de três (03) elementos de mercado, de acordo com Norma NBR 14653-3, para avaliação de imóveis rurais.

A amostra proporcionou a aferição do Valor Unitário Básico Homogeneizado da terra, calculado com o auxílio do software *Infer 32 – Estatística para Engenharia de Avaliação*, conforme demonstrado nos Anexos deste trabalho.

O cálculo estatístico seguiu as prescrições normativas, adequando às amostras quando necessário, através de tratamento de fatores, dando uma amplitude no intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa sob Grau de Precisão III, segundo a norma técnica de avaliação, conforme abaixo:



Amostra

Nº Am.	At	Vo	Bf	Fo	la	Fcs	Fa	Fr	Vu
1	20.000,00	1.850.000,00	931.723,42	0,90	0,4215	1,0330	0,9506	0,9836	36,06
2	13.000,00	800.000,00	93.810,57	0,90	0,6502	0,6696	0,9007	0,5703	27,47
3	10.000,00	500.000,00	0,00	0,90	0,7200	0,6047	0,8717	0,4764	21,44

Descrição das Variáveis

Valor a avaliar:

• Vu: Valor Unitário [R\$/m²]. *Equação*:
$$\frac{([Vo] \times [Fo]) - [Bf]}{[At] \times [Fr]}$$

Valores e coeficientes de homogeneização:

- At : Área [m²].
- Vo : Valor da Oferta [R\$].
- Bf : Valor da Benfeitoria [R\$].
- Fo : Fator Oferta.
- la : índice Agrônômico .
- Fcs : Fator Classe Situação - la do avaliando = 0,4354.
Equação : $0,4354 + [la]$
- Fa : Fator Área.
- Fr : Fator Resultante.
Equação : $1 + ([Fcs] - 1) + ([Fa] - 1)$

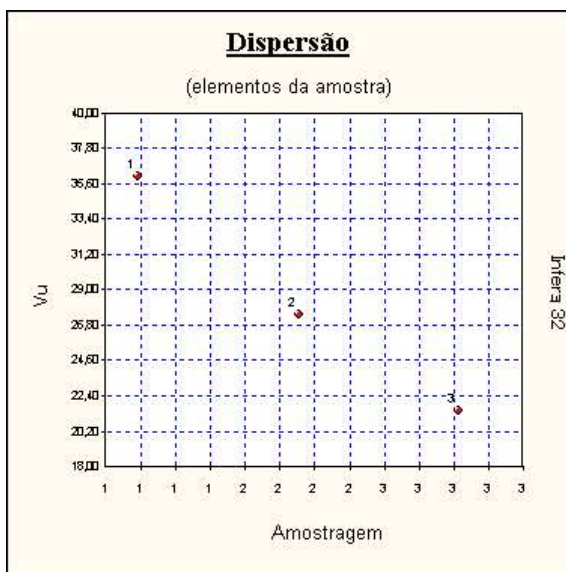
Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 3
Nº de graus de liberdade : 2

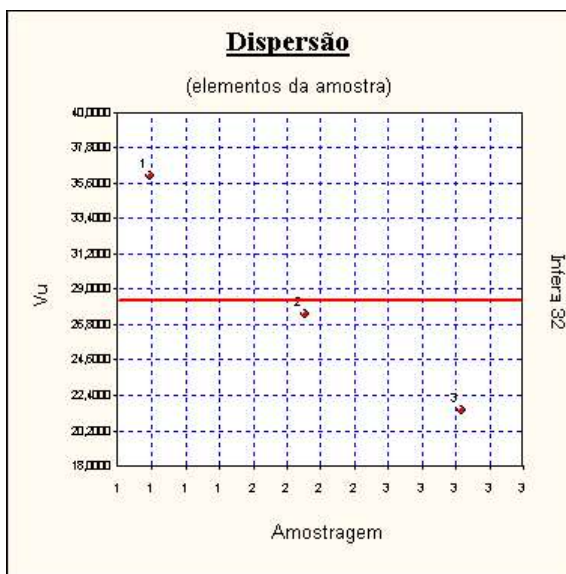
Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Vu	28,32	7,3472	25,94%



Dispersão dos elementos



Dispersão em Torno da Média



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDWARD MALUF JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/11/2018 às 15:59, sob o número WTT118700842583. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000950-70.2017.8.26.0624 e código 46A676C.



Tabela de Desvios

Desvios em torno da média.

Nº Am.	Observado	Média	Desvio	Normalizado	Studentizado	Quadrático
1	36,0600	28,3233	7,7366	1,0530	1,2896	59,8560
2	27,4700	28,3233	-0,8533	-0,1161	-0,1422	0,7281
3	21,4400	28,3233	-6,8833	-0,9368	-1,1474	47,3802

Gráfico de Desvios Quadráticos

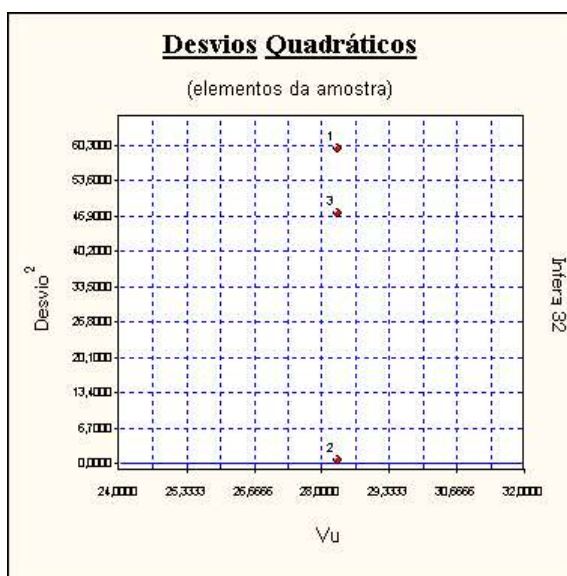


Tabela de Desvios Deletados

Influência das amostragens nos desvios da média.

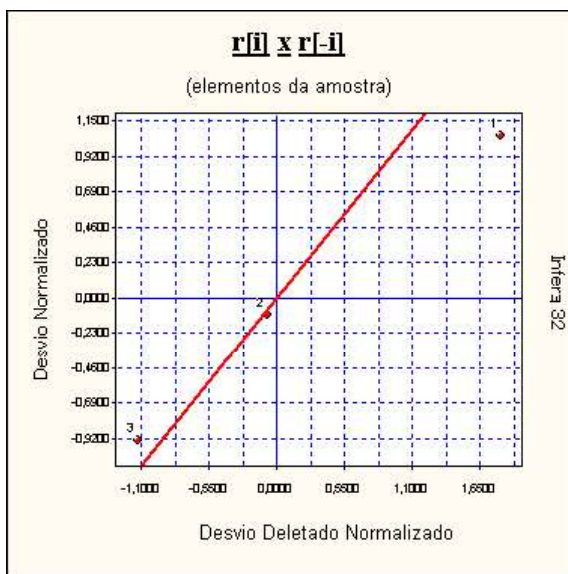
Nº Am.	Deletado	Variância	Normalizado	Studentizado
1	11,6050	18,1804	1,8144	2,2222
2	-1,2800	106,8722	-0,0825	-0,1010
3	-10,3250	36,8940	-1,1332	-1,3879



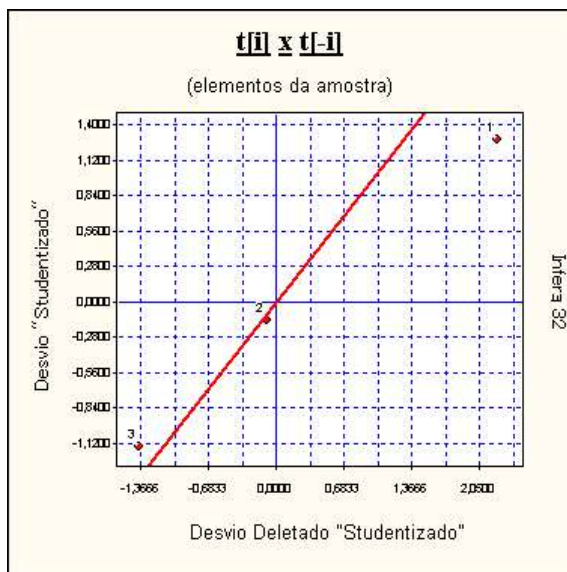
Desvio x Desvio Deletado



Desvios Deletados Normalizados



Desvios Deletados Studentizados



Estatísticas Gerais

Número de elementos : 3
 Graus de liberdade : 2
 Valor médio : 28,3233
 Mediana : 26,9225
 Moda : 26,3133
 Variância : 35,9881
 Desvio padrão : 5,9990
 Desvio médio : 5,1577
 Variância (não tendenciosa) : 53,9822
 Desvio padrão (não tend.) : 7,3472
 Coef. de variação : 25,94%
 Valor mínimo : 21,4400
 Valor máximo : 36,0600
 Amplitude : 14,6200
 Número de classes : 2
 Intervalo de classes : 7,3100

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem : 28,3233
 Momento central de 2ª ordem : 35,9881
 Momento central de 3ª ordem : 45,4434
 Momento central de 4ª ordem : 15,1478

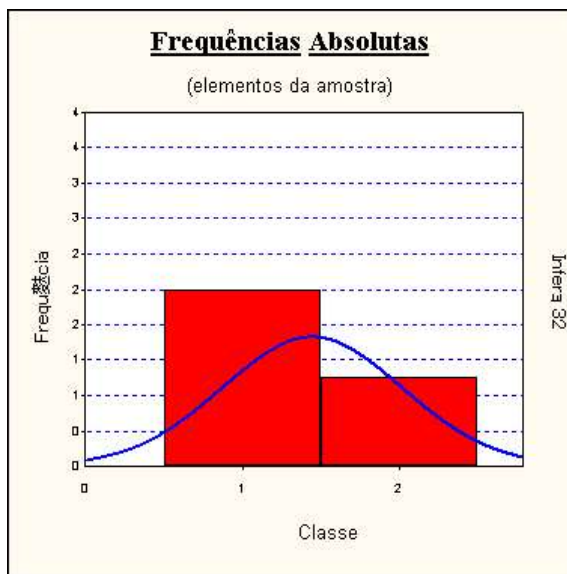
Coeficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	0,2104	0	0
Curtose	-2,9883	0	Indefinido



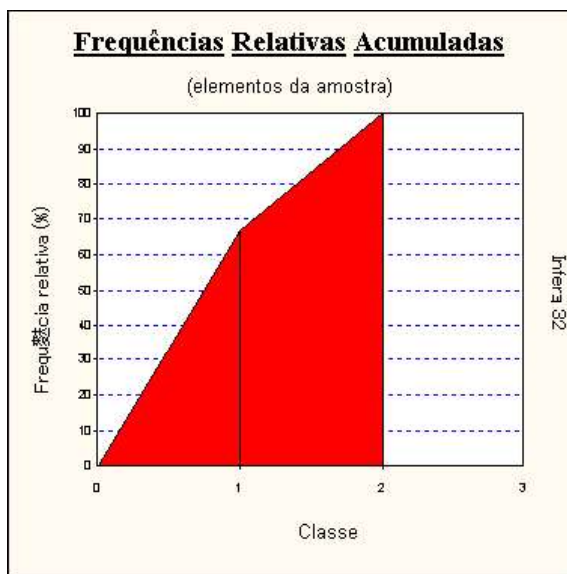
Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	21,4400	28,7500	2	66,67	24,4550
2	28,7500	36,0600	1	33,33	36,0600

Histograma



Ogiva de Frequências



Amostragens eliminadas

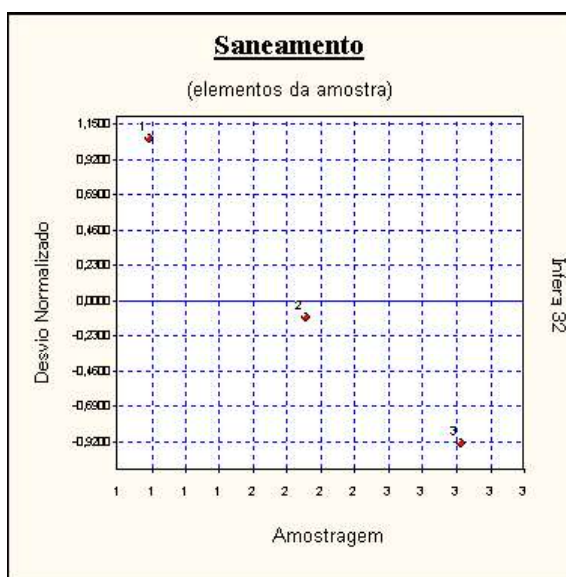
Todas as amostragens foram utilizadas.

Amostragens a serem saneadas

Critério de saneamento :
Intervalo de +/- 30,00 % em torno da média.

Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo.

Gráfico de Representação do Saneamento



Distribuição dos Desvios Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Amostragens no Intervalo
-1; +1	68,3 %	66,67 %
-1,64; +1,64	89,9 %	100,00 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %



Teste de Kolmogorov-Smirnov

Amostr.	Desvio	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
3	21,4400	0,1744	0,3333	0,1744	0,1589
2	27,4700	0,454	0,6667	0,1204	0,2128
1	36,0600	0,854	1,0000	0,1871	0,1461

Maior diferença obtida : 0,2128

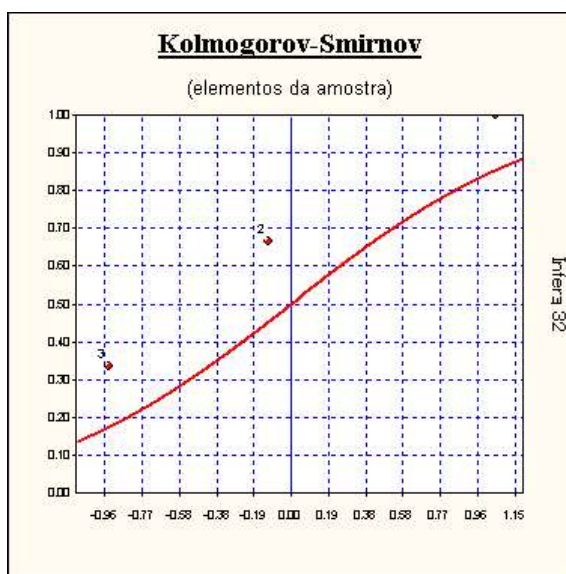
Valor crítico : 0,6420 (para o nível de significância de 10 %)

Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 10 %, aceita-se a hipótese alternativa de que há normalidade.

Observação:

O teste de Kolmogorov-Smirnov tem valor aproximado quando é realizado sobre uma população cuja distribuição é desconhecida, como é o caso das avaliações pelo método comparativo.

Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos .. : 1
 Número de elementos negativos . : 2
 Número de sequências : 2
 Média da distribuição de sinais : 1,5
 Desvio padrão : 0,866



Teste de Sequências

(desvios em torno da média) :

Limite inferior : 0,3536
Limite superior . : -1,7678
Intervalo para a normalidade : [-1,2817 , 1,2817] (para o nível de significância de 10%)

Pelo teste de sequências, aceita-se a hipótese da aleatoriedade dos sinais dos desvios.

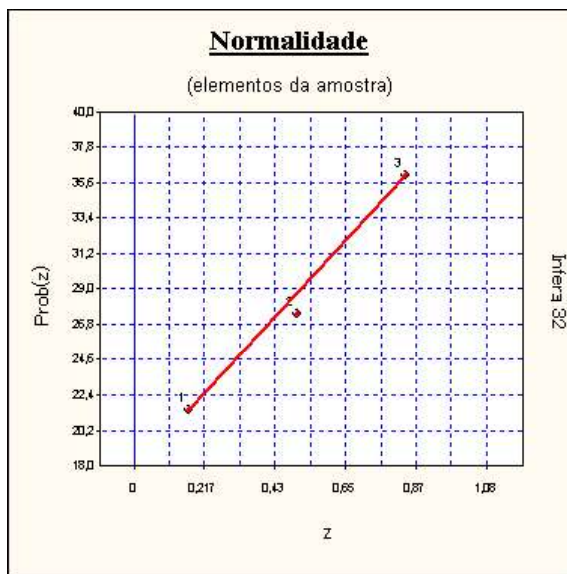
Teste de Sinais

(desvios em torno da média)

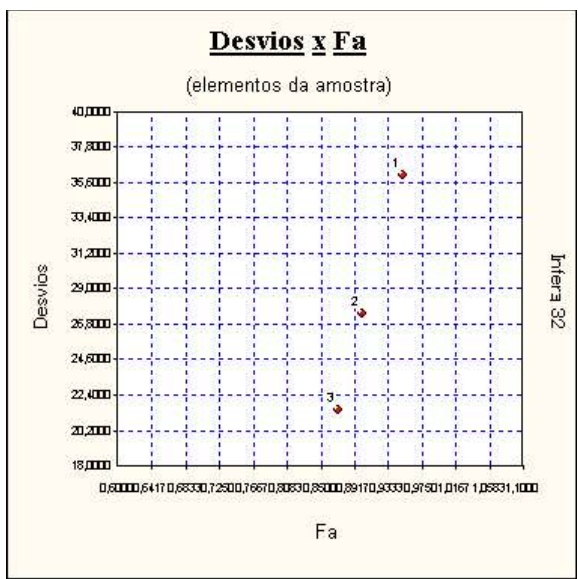
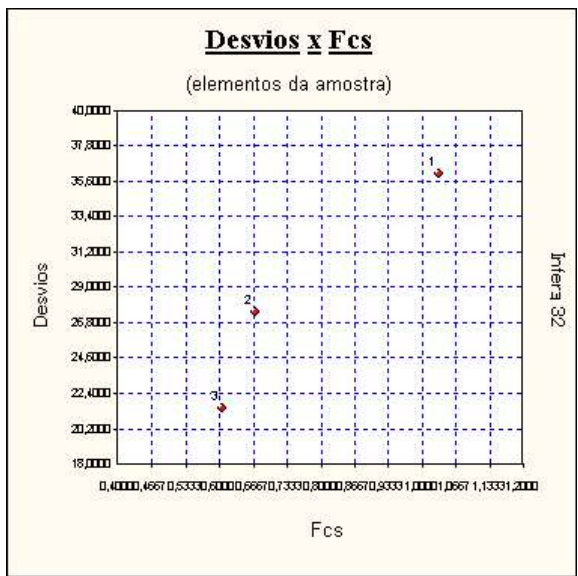
Valor z (calculado) : 0,5774
Valor z (crítico) : 1,2817 (para o nível de significância de 10%)

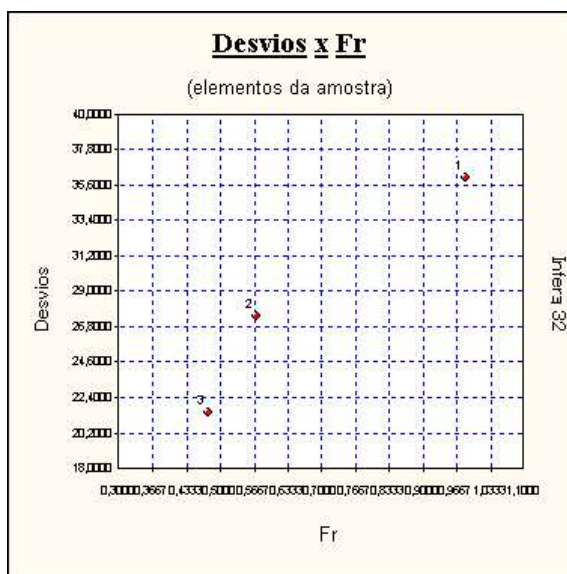
Pelo teste de sinais, aceita-se a hipótese nula, podendo ser afirmado que a distribuição dos desvios em torno da média segue a curva normal (curva de Gauss).

Reta de Normalidade



Desvios x Variáveis





Formação dos Valores

Estima-se Vu do Terreno = R\$ 28,32/ m²

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado :

Mínimo : 20,32 m²
Máximo : 36,32 m²

Assim, o valor calculado da terra nua para área avalianda para o mês de Novembro de 2.018 é:

- Valor Unitário Básico (Vu): R\$ 28,32 /m²
- Área do terreno (At): 30.000,00 m²

$$V_t = V_u * A_t$$

V_t = R\$ 849.600,00



4.4. VALOR DAS BENFEITORIAS

Não há benfeitorias a serem consideradas no imóvel avaliando.

4.5. VALOR DA CULTURA

Não há cultura a ser consideradas no imóvel avaliando.

4.6. VALOR TOTAL DE MERCADO DO IMÓVEL

O valor total do imóvel será dado em função dos valores calculados para terreno, benfeitorias e culturas, segundo a expressão:

$$VI = (Vt + Vb + Vc)$$

$$V_i = \text{R\$ } 849.600,00$$

Assim, o valor de mercado para o imóvel nesta praça de Tatuí, para novembro de 2018 perfaz o total **R\$ 849.600,00 (oitocentos e quarenta e nove mil e seiscentos reais)**.

Contudo, a penhora recai sobre 50% do imóvel, de maneira que o valor da parte penhorada corresponde a: **R\$ 424.800,00 (quatrocentos e vinte e quatro mil e oitocentos reais)**.



5. CONCLUSÃO TÉCNICA

O presente trabalho técnico apresentou as características do imóvel sob matrícula nº 18.147 do CRI de Tatuí, localizado no Bairro Rio Tatuí, Município e Comarca de Tatuí e penhorado conforme Termo de Penhora de fls. 254 dos autos, desenvolvendo os cálculos avaliatórios com o emprego das especificações da NBR 14.653.

Assim, o valor de mercado para o imóvel nesta praça de Tatuí, para novembro de 2018 perfaz o total **R\$ 849.600,00 (oitocentos e quarenta e nove mil e seiscentos reais)**, obtido sob Grau de Fundamentação I e Grau de Precisão II, segundo a NBR 14.653-3.

Contudo, a penhora recai sobre 50% do imóvel, de maneira que o valor da parte penhorada corresponde a **R\$ 424.800,00 (quatrocentos e vinte e quatro mil e oitocentos reais)**.



6. ENCERRAMENTO

Tendo concluído o presente Laudo Técnico de Avaliação, apresentando-o em trinta e seis (36) páginas, sendo a última datada e assinada; e anexos.

Tatuí, 23 de novembro de 2018.



EDWARD MALUF JUNIOR

Engenheiro Civil - CREA-SP n.º 060.149.459-2
Membro Titular do IBAPE-SP



PRESCRIÇÕES NORMATIVAS DA ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

Para a avaliação do imóvel, utilizaremos os critérios recomendados pela Norma de Avaliação de Bens, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, registradas no INMETRO como NBR 14.653-3 - AVALIAÇÕES DE BENS – PARTE 3: IMÓVEIS RURAIS, e procedimentos e normas do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

A Norma Técnica NBR 14653-3 fixa diretrizes para a avaliação de imóveis, de seus frutos e direitos:

- a) Classifica a natureza dos imóveis, dos seus frutos e dos direitos a avaliar;
- b) Institui a terminologia, as convenções e as notações em trabalhos avaliatórios desta espécie;
- c) Define a metodologia básica aplicável às mesmas avaliações;
- d) Fixa os níveis de fundamentação e precisão das avaliações em questão;
- e) Estabelece os critérios a serem empregados em trabalhos avaliatórios;
- f) Prescreve diretrizes para a apresentação de laudos.

Esta norma é regida em todas as manifestações escritas de trabalhos que caracterizam o valor de imóveis, de seus frutos ou de direitos sobre os mesmos.

A determinação do valor referido no item anterior é de responsabilidade e da competência exclusiva dos profissionais legalmente habilitados pelos Conselhos Regionais de Engenharia, Arquitetura e Agronomia.

A. TERRENO – TERRA NUA

O valor básico é aferido a partir de estudo de elementos de pesquisa, sob condições de pagamento à vista, alcançados após consultas a imobiliárias e pessoas que militam com imóveis na região, passando por homogeneização, através do tratamento por fatores determinantes para o valor e cálculos estatísticos. Os fatores usualmente utilizados são os seguintes:

A.1. Fator de oferta ou de fonte (F_f): todos os dados alcançados receberam um deságio de 10%, visando compensar corriqueiros descontos para viabilizar negociações, portanto $F_f = 0,90$;

A.2. Fator de ponderação Classe/Situação (F_{CS}): se necessário, para homogeneizar os principais fatores determinantes do valor da terra em uma propriedade rural, que são a capacidade de uso do solo e a situação do imóvel em relação às zonas de influência da região, aplicar-se-á a tabela abaixo, considerando os tipos de classe e situação, segundo o Engenheiro Mendes Sobrinho:



Situação	CLASSE DE CAPACIDADE DE USO							
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
	100%	95%	75%	55%	50%	40%	30%	20%
ASFALTO 100%	1,000	0,950	0,750	0,550	0,500	0,400	0,300	0,200
VICINAL I 95%	0,950	0,903	0,713	0,523	0,475	0,380	0,285	0,190
VICINAL II 90%	0,900	0,855	0,675	0,495	0,450	0,360	0,270	0,180
VICINAL III 80%	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,320	0,240	0,160
VICINAL IV 75%	0,750	0,713	0,563	0,413	0,375	0,300	0,225	0,150
VICINAL V 70%	0,700	0,665	0,525	0,385	0,350	0,280	0,210	0,140

A capacidade de uso do solo pode ser classificada em:

- Classe I – terras cultiváveis, aparentemente sem problemas especiais de conservação;
- Classe II – terras cultiváveis, com problemas simples de conservação;
- Classe III – terras passíveis de serem utilizadas com culturas anuais, perenes, pastagens e/ou reflorestamento; fertilidade natural baixa, porém, em virtude de tratamento químico do solo (nutrição, adubação e calagem), a fertilidade pode ser classificada como média; profundo; fácil mecanização; controle de pragas (formigas); boa retenção de água; e, fraca suscetibilidade a erosão;
- Classe IV – terras passíveis de serem utilizadas com culturas anuais, perenes, pastagens e/ou reflorestamento; fertilidade natural baixa, sem tratamento químico; profundo; fácil mecanização; sem controle de pragas; boa retenção de água; e, fraca suscetibilidade a erosão;
- Classe V – terras impróprias para cultivos intensivos, mas ainda adaptadas para pastagem e/ou reflorestamento; fertilidade natural baixa, sem tratamento químico; profundo; fácil mecanização; sem controle de pragas; boa retenção de água; e, moderada suscetibilidade a erosão;
- Classe VI – terras adaptadas em geral para pastagens e/ou reflorestamento, com problemas simples de conservação, cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes protetoras do solo;
- Classe VII – terras adaptadas em geral somente para pastagens ou reflorestamento, com problemas complexos de conservação;
- Classe VIII – terras não adequadas para cultivos anuais, perenes ou reflorestamento, porém apropriadas para proteção da flora e fauna silvestre, recreação ou armazenamento de água. Esta classe de uso se enquadra basicamente para as áreas com algum tipo de incidência (matas, estradas, carregadores, linha de alta tensão).

Para o fator relativo mediante estabelecimento de pontos sobre as condições de classe e situação mais importantes (determinantes de valor), adota-se a seguinte expressão:

$$F_{CS} = F_{Csi} / F_{Csa}$$

Legenda:

F_{Csi} = Fator classe/situação do imóvel avaliando;

F_{Csa} = Fator classe/situação do elemento amostral;



A.3. Fator área (F_a): se necessário, para correção da área dos elementos pesquisados em relação ao imóvel avaliando;

$$F_a = \left(\frac{a}{b}\right)^{1/4}$$

quando a diferença for inferior à 30%

Ou

$$F_a = \left(\frac{a}{b}\right)^{1/8}$$

quando a diferença for superior à 30%

B. BENFEITORIAS

O valor das benfeitorias é obtido pelo método dos Preços de Venda aplicado através de índices da construção civil que possibilita a obtenção dos valores unitários das edificações, classificadas de acordo com os diversos padrões especificados no “Estudo Edificações – Valores de Venda”, publicado pelo IBAPE.

As benfeitorias serão também depreciadas em função dos aspectos físicos apresentados quanto à vida útil, idade aparente e estado de conservação, considerando estrutura, alvenaria, cobertura, acabamentos, instalações e esquadrias para cada uma das categorias definidas na classificação.

O percentual da depreciação é obtido através da aplicação do Foc – fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação definido a partir do K – coeficiente de Ross/Heideck, encontrados no caderno de Valores de Edificação de Imóveis Urbanos, do IBAPE.

B.1. Classificação das Edificações conforme “Estudo de Edificações – Valores de Venda”, introduzindo, porém, descrições mais atualizadas e ordenadas no sentido de padronizar o mesmo roteiro básico para todos os tipos, considerando o geral (estrutura, alvenaria, cobertura, cômodos), os acabamentos, as instalações e as esquadrias para cada uma das categorias.

O valor unitário é calculado através do custo unitário básico de edificações SINDUSCON/SP, publicado mensalmente. Classifica-se a benfeitoria em função do padrão, finalidade a que se destina, e características construtivas, obtendo-se os valores unitários básicos de edificação, vinculados ao tipo R₆N do SINDUSCON, correspondem aos coeficientes agrupados e calculados conforme tabela a seguir:



CLASSE	TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	GRUPO 1.1 - BARRACOS	1.1.1 – Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2 – Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
	GRUPO 1.2 – CASA	1.2.1 – Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	
		1.2.2 – Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	
		1.2.3 – Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	
		1.2.4 – Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	
		1.2.5 – Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	
		1.2.6 – Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	
		1.2.7 – Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	
		1.2.8 – Padrão Luxo	Acima de 4,843			
	GRUPO 1.3 – APARTAMENTO	1.3.1 – Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2 – Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3 – Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4 – Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5 – Padrão Fino	2,652	3,066	3,480	
1.3.6 – Padrão Luxo	Acima de 3,49					
2- COMERCIAL – SERVIÇOS / INDUSTRIAL	GRUPO 2.1 – ESCRITÓRIO	2.1.1 – Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
			Com elevador	2,052	2,286	2,520
		2.1.5 – Padrão Fino	2,532	3,066	3,600	
	2.1.6 – Padrão Luxo	Acima de 3,61				
	GRUPO 2.2 – GALPÃO	2.2.1 – Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	
		2.2.2 – Padrão Simples	0,982	0,125	1,268	
		2.2.3 – Padrão Médio	1,368	1,659	1,871	
2.2.4 – Padrão Superior		Acima de 1,872				
3- ESPECIAL	GRUPO 3.1 – COBERTURA	3.1.1 – Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	
		3.1.2 – Padrão Médio	0,229	0,293	0,357	
		3.1.3 – Padrão Superior	0,333	0,486	0,639	

B.2. Depreciação pelo Obsolescimento e pelo Estado de Conservação utilizando-se uma adequação ao método de *Ross-Heidecke*, que combina as considerações do obsolescimento, o tipo de construção e acabamento, o estado de conservação da edificação, bem como princípios básicos como:

- a depreciação é perda de valor que não pode ser recuperada com gastos de manutenção;
- as reparações podem apenas dilatar a durabilidade;
- um bem regularmente conservado deprecia-se de modo regular, enquanto que um bem mal conservado deprecia-se mais rapidamente;
- o valor unitário da edificação avaliada, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO – Foc.



$$Foc = R + K * (1-R)$$

Onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na TABELA 1.

K = coeficiente de Ross/Heideck, encontrado na TABELA 2.

A vida referencial e o valor residual (R) estimado para os padrões especificados neste estudo, são:

TABELA 1

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
LUXO	60	20		
RESIDENCIAL	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

Obtém-se o coeficiente "K", na TABELA 2, mediante dupla entrada:

- na *linha*, entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação – le – e a vida referencial – lr – relativa ao padrão dessa construção.
- na *coluna*, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no QUADRO A.

QUADRO A

Ref.	ESTADO DA CONSTRUÇÃO	DEPRECIACÃO (%)
a	Novo	0,00
b	Entre Novo e Regular	0,32
c	Regular	2,52
d	Entre Regular e Reparos Simples	8,09
e	Reparos Simples	18,10
f	Entre Reparos Simples e Importantes	33,20
g	Reparos Importantes	52,60
h	Entre Reparos Importantes a Edificação Sem Valor	75,20
i	Sem Valor	100,00



ANEXO II**PESQUISA IMOBILIÁRIA – NOVEMBRO/2018**

A pesquisa adotou preferencialmente elementos de região com as mesmas características geoeconômicas e de mesma época, com a finalidade de não haver distorções no interregno de tempo, observando o que recomenda a norma de avaliações.

Os elementos foram coletados através de anúncios em sites de imobiliárias da região e/ou contato com corretores e responsáveis pela venda.

Para a obtenção dos valores de terra nua de cada elemento, apresentados na análise estatística, foram calculadas as edificações, considerando-se as características particulares de cada um, seguindo as prescrições expostas anteriormente.

Os elementos que compõem a amostra são relacionados a seguir e são representados por três (03) elementos, situados no bairro Rio Tatuí, no município de Tatuí, todos à venda.



ELEMENTO 1



DADOS DO IMÓVEL:

Local: Tatuí - Bairro Rio Tatuí
Tipo: Chácara/ Sítio

Topografia: Plana/Ondulada

Área do terreno: 20.000 m² (sendo 7.000 m² de chácara w 13.000 m² de área de Mata Atlântica preservada)

Classe de Uso: II – 35%, VII – 35%, VIII – 30%.

Vicinal I

Benfeitorias:

- Casa sede com sala de estar, sala de jantar, sala de lareira, dois escritórios, três dormitórios, sendo duas suítes; cozinha, lavanderia, dependência de empregada,
- casa caseiro com um quarto, sala, cozinha e banheiro
- chalé para dez hospedes, área de lazer coberta com churrasqueira,
- piscina adulto e infantil,

Ref	Benfeitoria	CLASSE/GRUPO/PADRÃO	Intervalo	Área [m ²]	RBN [R\$ / m ²]	Vub [R\$ / m ²]	
1	Casa sede	Residencial - Casa - Simples	Máximo	1,7430	350,00	R\$ 1.367,59	R\$ 2.383,71
2	Churrasqueira	Residencial - Casa - Simples	Máximo	1,7430	60,00	R\$ 1.367,59	R\$ 2.383,71
3	Chale	Residencial - Casa - Simples	Máximo	1,7430	50,00	R\$ 1.367,59	R\$ 2.383,71
2	Casa de Caseiro	Residencial - Casa - Econômico	Máximo	1,2210	70,00	R\$ 1.367,59	R\$ 1.669,83
3	Piscina				70,00		

Ref	I. Aparente [anos]	Valor Residual (R)	Vida Referencial	Idade Referencial	Depreciação (b)	Foc	Valor Total	
1	20	0,2000	70,0000	0,2857	Reparos simples	18,1000	0,7349	R\$ 613.125,81
1	20	0,2000	70,0000	0,2857	Reparos simples	18,1000	0,7349	R\$ 105.107,28
1	20	0,2000	70,0000	0,2857	Reparos simples	18,1000	0,7349	R\$ 87.589,40
1	20	0,2000	70,0000	0,2857	Reparos simples	18,1000	0,7349	R\$ 85.900,93
1	20							R\$ 40.000,00
TOTAL:								R\$ 931.723,42

Valor: **R\$ 1.850.000,00**

Informante: Abks Imóveis - (11) 47020434 / www.abksimoveis.com.br

Código na imobiliária: CH0005-ABK



ELEMENTO 2



DADOS DO IMÓVEL:

Local: Tatuí - Bairro Rio Tatuí
Tipo: Chácara/ Sítio

Topografia: Plana/Ondulada
Área do terreno: 13.000,00 m²
Classe de Uso: II - 40%; III - 40%, VIII - 20%.
Vicinal I

Benfeitorias:

- casa sede com sala ampla, cozinha, 3 suítes, lavabo e área de lazer com churrasqueira e banheiro

Ref	Benfeitoria	CLASSE/GRUPO/PADRÃO	Intervalo	Área [m ²]	R8N [R\$ / m ²]	Vub [R\$ / m ²]	
1	Casa sede	Residencial - Casa - Simples	Médio	1,4970	70,00	R\$ 1.367,59	R\$ 2.047,28

Ref	I. Aparente [anos]	Valor Residual (R)	Vida Referencial	Idade Referencial	Depreciação (b)	Foc	Valor Total	
1	30	0,2000	70,0000	0,4286	Reparos simples	18,1000	0,6546	R\$ 93.810,57
TOTAL:							R\$ 93.810,57	

Valor: **R\$ 800.000,00**

Informante: Imobiliária Plate: (15) 3251- 4664 / www.imobiliariaplate.com.br

Código na imobiliária: 1790



ELEMENTO 3



DADOS DO IMÓVEL:

Local: Tatuí - Bairro Rio Tatuí
Tipo: Chácara/ Sítio

Topografia: Plana/Ondulada
Área do terreno: 10.000,00 m²
Classe de Uso: II - 40%; III - 40%, VIII - 20%.
Asfalto

Benfeitorias: não há

Valor: **R\$ 500.000,00**

Informante: Rigo e Porto Imóveis - (15)3263-4989 / www.rigoportoimoveis.com.br
Código na imobiliária: TE0118-RIGO



POSTO ISSO, nos termos da fundamentação acima:

- a) **ACOLHO, PARCIALMENTE**, os EMBARGOS À EXECUÇÃO de ID. dad3c7e, para fixar em R\$424.800,00 o valor da avaliação de 50% do bem penhorado conforme ID. 52c9662;
- b) **INDEFIRO**, por falta de interesse processual, o requerimento de tutela de urgência consistente em concessão de efeito suspensivo, formulado nos sobreditos embargos.

Custas pela parte executada (art. 789-A, inciso V, da CLT), no importe de R\$44,26.

Intimem-se.

TATUI/SP, 09 de junho de 2020.

SOLANGE DENISE BELCHIOR SANTAELLA
Juiz(íza) do Trabalho

