



Poder Judiciário
Justiça do Trabalho
Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região

Carta Precatória Cível **0011088-13.2022.5.15.0037**

[PARA ACESSAR O SUMÁRIO, CLIQUE AQUI](#)

Processo Judicial Eletrônico

Data da Autuação: 26/08/2022

Valor da causa: R\$ 10.176,19

Partes:

AUTOR: VANIA CARVALHO CHAVES

ADVOGADO: ROBSON CARDOSO DE CARVALHO

RÉU: C2 INDUSTRIA E COMERCIO DE CONFECÇOES LTDA - EPP

ADVOGADO: JURANDY PESSUTO

RÉU: LUIZ CARLOS CAVALOTI

ADVOGADO: THIAGO SANSÃO TOBIAS PERASSI

RÉU: VARNER CASARE JUNIOR

ADVOGADO: THIAGO SANSÃO TOBIAS PERASSI



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
CartPrecCiv 0011088-13.2022.5.15.0037
AUTOR: VANIA CARVALHO CHAVES
RÉU: C2 INDUSTRIA E COMERCIO DE CONFECÇOES LTDA - EPP E OUTROS (3)

ID do mandado: {VAL \$idMandado}

Destinatário: {VAL \$nomeDestinatarioMandado}

CERTIDÃO DE DEVOLUÇÃO DE MANDADO

CERTIDÃO – AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO DO IMÓVEL DE MATRÍCULA 33.228 CRI FERNANDÓPOLIS

Certifico que, em cumprimento ao mandado de ID df80620, no dia 05 de junho de 2023 às 11h10min, procedi à penhora do imóvel de matrícula 33.228 do Cartório de Registro de Imóveis de Fernandópolis de propriedade do executado Varner Casare Júnior, avaliando-o em **R\$ 2.600.000,00 (dois milhões e seiscentos mil reais)**, após vistoriá-lo, consoante se vê do auto de penhora e avaliação em anexo.

Ato contínuo, certifico que **intimei** o executado **Varner Casare Júnior** acerca da penhora e da avaliação e o nomeei **como depositário do bem constrito**.

Certifico ainda que **intimei a esposa do executado**, sra. Adriane Márcia Silva Pessuto Casare (CPF: 098.207.748-37) acerca da penhora e da avaliação em questão.

Por fim, certifico que **solicitei pelo sistema ARISP** a averbação da penhora na matrícula do imóvel 33.228 CRI Fernandópolis.

Justifico a devolução do mandado nesta data, em razão das férias deste servidor compreendidas entre o período do dia 15 de maio de 2023 ao dia 27 de maio de 2023.

Em face dessas considerações, **devolvo o presente mandado para conhecimento e deliberações deste ilustre juízo.**

FERNANDOPOLIS/SP, 05 de junho de 2023.

MATEUS CACADO MURTA
Oficial de Justiça Avaliador Federal



Assinado eletronicamente por: MATEUS CACADO MURTA - Juntado em: 05/06/2023 18:39:11 - a7b7d4f
<https://pje.trt15.jus.br/pjekz/validacao/23060518335120900000203753327?instancia=1>
Número do processo: 0011088-13.2022.5.15.0037
Número do documento: 23060518335120900000203753327

PODER JUDICIÁRIO DA UNIÃO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
VARA DO TRABALHO DE FERNANDÓPOLIS-SP
RUA ESPÍRITO SANTO, Nº 239, JARDIM SANTA RITA, FERNANDÓPOLIS/SP
e-mail: saj.vt.fernandopolis.trt15.jus.br

Carta precatória: 0011088-13.2022.5.15.0037

Processo de origem: 0000064-42.2014.5.24.0061 (Vara do Trabalho de Paranaíba/MS)

Parte autora: Vânia Carvalho Chaves

Parte ré: Varner Casare Júnior; Luiz Carlos Cavaloti; C2 Indústria e Comércio de Confecções Ltda. EPP

AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO

(reprodução eletrônica do manuscrito lavrado em diligência)

Certifico que, em cumprimento ao mandado de penhora e avaliação expedido no bojo desse processo judicial eletrônico, no dia **05 de junho de 2023 às 11h10min**, procedi à penhora e à avaliação da totalidade do seguinte imóvel do executado Varner Casare Júnior:

1 - Descrição oficial:

COMARCA DE FERNANDÓPOLIS - E.S.PAULO		REGISTRO DE IMÓVEIS
VILSON GARCIA VIDAL OFICIAL		LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
MATRÍCULA	FOLHA	
- 33.228 -	- 01 -	
<p>IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: uma propriedade rural encravada na Fazenda Mari-nheiro ou Barra das Pedras, neste distrito, com a denominação especial de Estância Modelo, com a área de catorze hectares, vinte e sete ares e oitenta centiares (14,27,80 ha) de terras, contendo como benfeitorias somente cercas de arame farpado e divisórias, dentro das seguintes divisas, medidas e confrontações: "Começa no marco 01, cravado junto à margem direita do Córrego Pau Roxo ou Barra das Pedras do Pau Roxo, onde começa uma cerca que faz divisa com a propriedade de Jaime Della Rovere, sucessor de Felipe Rigueiro; daí, segue por esta divisa até o marco 1-A, com o rumo de 50º 10' SW, numa extensão de 498,27 metros; daí, deflete à esquerda, seguindo até o marco 07-A, com o rumo de 51º 00' SE, numa extensão de 321,00 metros, confrontando com a gleba 02, de Varner Casare Júnior; daí, deflete à esquerda, seguindo até o marco 08, cravado junto à margem direita do Córrego Pau Roxo ou Barra das Pedras do Pau Roxo, com o rumo de 39º 00' NE, numa extensão de 559,10 metros, confrontando com a propriedade de Laerte Darque Inácio, sucessor de Paulo Nogueira Junior; daí, deflete à esquerda, subindo pelo veio do córrego até o marco inicial, numa extensão de 238,00 metros". -INCRA nº 601.047.000.981-8; área total 39,2; módulo = 26,0; nº de módulos 1,50; e, fração mínima de parcelamento 3,0. -PROPRIETÁRIOS: 1)- ADRIANE MÁRCIA SILVA PESSUTO CASARE (RG.15.410.354-8-SSP/SP e CPF.098.207.748-37), arquiteta, casada sob o regime de comunhão universal de bens, na vigência da Lei 6.515/77, conforme pacto antenupcial registrado sob nº 10.190, neste Cartório, com VARNER CASARE JÚNIOR (RG.11.232.895 SSP/SP e CPF.119.632.868-24), engenheiro agrônomo, residentes e domicilia dos nesta cidade, Rua Bahia, nº 1.370, apto 22, Edifício 22 de Maio; e, 2)- TELURDES CAVALOTTI CASARE (RG.4.138.392-SSP/SP e CPF.041.703.678-71),</p>		

(matrícula 33.228 CRI Fernandópolis)

2 - Matrícula:

O imóvel do executado abrange a matrícula 33.228 do Cartório de Registro de Imóveis de Fernandópolis/SP.

PODER JUDICIÁRIO DA UNIÃO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
VARA DO TRABALHO DE FERNANDÓPOLIS-SP
RUA ESPÍRITO SANTO, Nº 239, JARDIM SANTA RITA, FERNANDÓPOLIS/SP
e-mail: saj.vt.fernandopolis.trt15.jus.br

3 – Localização do imóvel: perímetro urbano de Fernandópolis

O imóvel está localizado no município de Fernandópolis, com acesso pela Avenida Augusto Cavalin, no sentido Macedônia/SP, bem próximo do Recinto de Exposições de Fernandópolis, bem como próximo ao bairro Mais Parque em Fernandópolis, conforme se infere da figura abaixo.

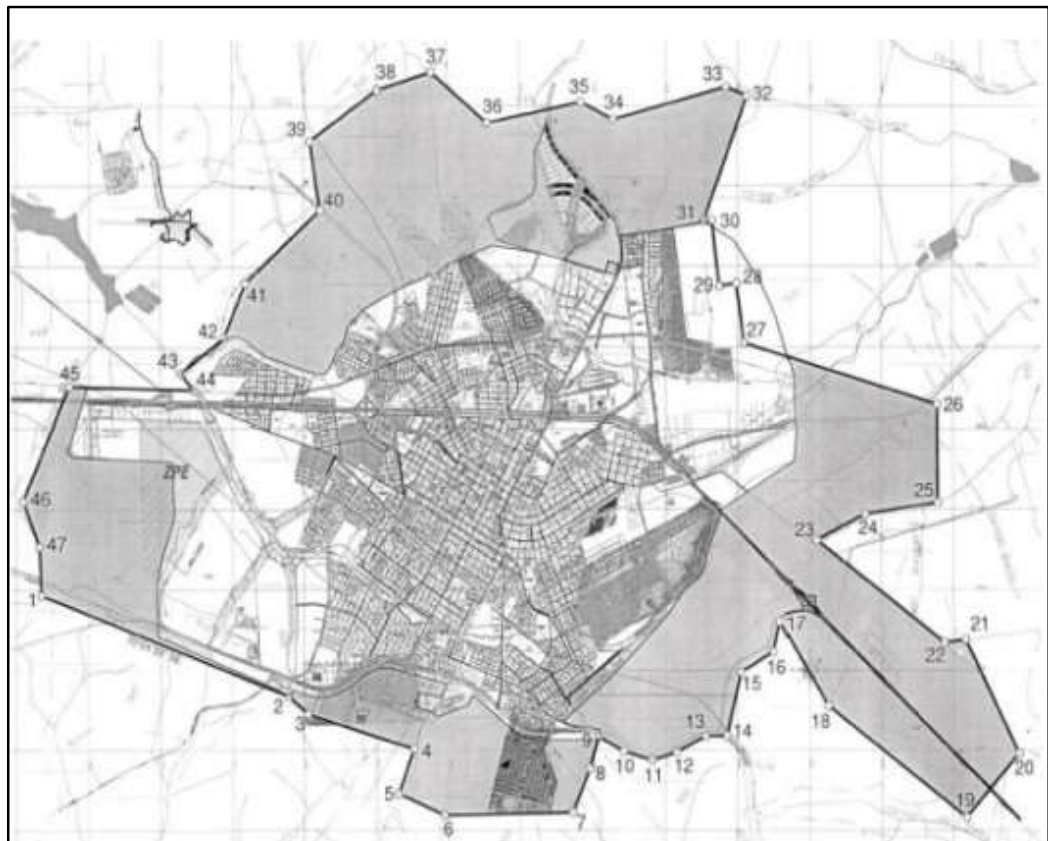
O imóvel objeto de constrição judicial está em amarelo na foto retirada do *Google Earth*.



A distância do imóvel para o Recinto de Exposições de Fernandópolis é de aproximadamente 1km, com acesso por estrada de terra.

Convém salientar que o imóvel está localizado **dentro do perímetro urbano** no município de Fernandópolis, nas proximidades dos vértices 31/32, de acordo com o mapa de zoneamento da cidade entregue a este servidor pelo Setor de Geoprocessamento da Prefeitura de Fernandópolis, assim como a Lei 4285/2014 do Município de Fernandópolis, que dispõe acerca da definição dos limites do perímetro urbano de Fernandópolis.

PODER JUDICIÁRIO DA UNIÃO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
VARA DO TRABALHO DE FERNANDÓPOLIS-SP
 RUA ESPÍRITO SANTO, Nº 239, JARDIM SANTA RITA, FERNANDÓPOLIS/SP
 e-mail: saj.vt.fernandopolis.trt15.jus.br



(mapa de zoneamento – Lei 4285 de 2014)



(imagem retirada do google earth)

PODER JUDICIÁRIO DA UNIÃO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
VARA DO TRABALHO DE FERNANDÓPOLIS-SP
RUA ESPÍRITO SANTO, Nº 239, JARDIM SANTA RITA, FERNANDÓPOLIS/SP
e-mail: saj.vt.fernandopolis.trt15.jus.br

4 – Ocupação do imóvel

Verifiquei que o local é apropriado para o pasto de gado, porém, em diligência física, não vislumbrei animais pastando.

5 - Área total do imóvel e benfeitorias existentes

Convém certificar que a área total (terra nua sem benfeitorias) do imóvel de matrícula 33.228 do Cartório de Registro de Imóveis de Fernandópolis perfaz **14.27,80 hectares**, isto é, **142.780,00 metros quadrados**, de acordo com a matrícula do imóvel em questão.

Por sua vez, quanto às benfeitorias, pelo que constatei no dia da vistoria, 26/04/2023, **não há área construída no imóvel objeto de construção judicial**, havendo apenas cercas de arame farpado no entorno do bem, além de capim para pasto, porém sem o condão de influenciar no valor do imóvel

O terreno possui formato regular, com topografia predominantemente plana. Solo em boas condições. O imóvel está encravado, sem acesso direto por estrada.

A região onde o imóvel está localizado possui diversas chácaras.

6 – Restrições judiciais

Compulsando a matrícula do imóvel, vejo que incide diversas restrições judiciais sobre o bem em questão.

Chama a atenção deste servidor as penhoras averbadas na matrícula (AV27 e AV30) oriundas dos processos cíveis que o Banco Bradesco S/A move em face do executado Varner Casare Júnior. São os seguintes processos cíveis:

- 1008585-20.2015.8.26.0189, em trâmite na 2ª Vara Cível da Comarca de Fernandópolis;

- 0001499-10.2018.8.26.0189, em trâmite na 3ª Vara Cível da Comarca de Fernandópolis.

Convém certificar que, em análise detida ao **processo 1008585-20.2015.8.26.0189**, em trâmite na 2ª Vara Cível da Comarca de Fernandópolis, existe a informação de **uma avaliação judicial recente** realizada no imóvel de matrícula 33.228 CRI Fernandópolis.

Se não bastasse isso, compulsando o feito 1008585-20.2015.8.26.0189, também existe a informação que **no bojo do processo 0001499-10.2018.8.26.0189**, em trâmite na 3ª Vara Cível da Comarca de

PODER JUDICIÁRIO DA UNIÃO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
VARA DO TRABALHO DE FERNANDÓPOLIS-SP
RUA ESPÍRITO SANTO, Nº 239, JARDIM SANTA RITA, FERNANDÓPOLIS/SP
e-mail: saj.vt.fernandopolis.trt15.jus.br

Fernandópolis e que está em sigilo, o juízo da 3ª Vara Cível **determinou a tentativa de alienação por iniciativa particular do imóvel de matrícula 33.228** do Cartório de Registro de Imóveis de Fernandópolis/SP.

7 – Método de avaliação:

Uma boa avaliação não consiste tão somente em atribuir o valor de mercado do bem, mas sim na árdua tarefa do avaliador de explicar, fundamentar ao juízo como se construiu o valor de um bem, por meio do método de avaliação adequado e da utilização de amostras semelhantes de imóveis que servirão como paradigma para se alcançar a média do valor do bem avaliando.

Assim, uma avaliação para ser aceitável os critérios devem ser perfeitamente demonstrados pelo avaliador.

Pois bem.

É de conhecimento deste servidor que o imóvel de matrícula 33.228 do Cartório de Registro de Imóveis de Fernandópolis/SP **foi objeto de avaliação no processo cível 1008585-20.2015.8.26.0189**, que tramita na 2ª Vara Cível da Comarca de Fernandópolis, por um perito judicial.

Em sua avaliação realizada em agosto de 2022, o perito avaliador, nomeado no processo cível 1008585-20.2015.8.26.0189, apurou o valor do imóvel objeto de constrição judicial em R\$ 2.600.000,00 (dois milhões e seiscentos mil reais), tendo explicitado muito bem a vocação e o melhor uso para o imóvel, no caso, loteamento para chácaras, além de ter demonstrado em seu laudo de avaliação amostras semelhantes de imóveis que serviram como paradigma para se alcançar a média do valor do bem avaliando.

O laudo de avaliação apresentado pelo perito judicial às fls.276/302 no processo cível 1008585-20.2015.8.26.0189 serviu para dirimir a discussão existente naquele processo cível, em razão da diferença entre a avaliação por Oficial de Justiça (R\$ 1.180.000,00) e o valor apontado pelo executado Varner Casare Júnior (R\$ 4.283.400,00), tendo o juízo da 2ª Vara Cível da Comarca de Fernandópolis homologado o valor R\$ 2.600.000,00.

Considerando que o laudo de avaliação realizado no processo cível 1008585-20.2015.8.26.0189 (2ª Vara Cível da Comarca de Fernandópolis) se encontra bem fundamentado e que o referido laudo é recente, elaborado em agosto de 2022, ínfimo lapso de tempo até a presente data incapaz de ocasionar variação do preço do bem, **adoto neste auto os fundamentos lançados no laudo de avaliação produzido no processo cível 1008585-20.2015.8.26.0189 para avaliar neste auto o bem imóvel de matrícula 33.228 do Cartório de Registro de**

PODER JUDICIÁRIO DA UNIÃO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
VARA DO TRABALHO DE FERNANDÓPOLIS-SP
RUA ESPÍRITO SANTO, Nº 239, JARDIM SANTA RITA, FERNANDÓPOLIS/SP
e-mail: saj.vt.fernandopolis.trt15.jus.br

Imóveis de Fernandópolis/SP em R\$ 2.600.000,00 (dois milhões e seiscientos mil reais).

Portanto, junto em anexo o laudo de avaliação apresentado pelo perito judicial às fls.276/302 no processo cível 1008585-20.2015.8.26.0189.

8 – Avaliação

Em face de todas considerações noticiadas neste auto de penhora e avaliação, **avalio o imóvel de matrícula 33.228 do Cartório de Registro de Imóveis de Fernandópolis/SP em R\$ 2.600.000,00.**

Assim, **penhoro e avalio** o imóvel de matrícula 33.228 do CRI de Fernandópolis/SP em **R\$ 2.600.000,00 (dois milhões e seiscientos mil reais).**

Tudo para a garantia da execução referida no mandado, e para constar, lavrei o presente auto de penhora e avaliação que assino.

Fernandópolis/SP, 05 de junho de 2023 (segunda-feira).

MATEUS
CANCADO
MURTA:100358

Assinado de forma digital por
MATEUS CANCADO
MURTA:100358
Dados: 2023.06.05 17:56:39
-03'00'

Mateus Cançado Murta
Oficial de Justiça Federal

PODER JUDICIÁRIO DA UNIÃO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
VARA DO TRABALHO DE FERNANDÓPOLIS-SP
RUA ESPÍRITO SANTO, Nº 239, JARDIM SANTA RITA, FERNANDÓPOLIS/SP
e-mail: saj.vt.fernandopolis.trt15.jus.br

AUTO DE DEPÓSITO E INTIMAÇÃO

Aos 05 de junho de 2023, às 11h10min, sendo observadas as formalidades legais, procedi à nomeação da seguinte pessoa como depositário do bem penhorado:

Nome: Varner Casare Júnior, RG: 11.232.895-7 e CPF: 119.032.868-34;

Endereço residencial: Rodovia Antônio Faria, km 0, próximo ao Recinto de Exposições de Fernandópolis, zona rural de Fernandópolis/SP;

O qual, como fiel depositário, obriga-se a guardar e conservar o referido bem e a não abrir mão do mesmo ou sobre ele agregar quaisquer ônus sem autorização judicial, sendo passível das sanções e penas previstas em lei.

MATEUS CANCADO Assinado de forma digital por
MATEUS CANCADO
MURTA:100358 MURTA:100358
Dados: 2023.06.05 17:57:18 -03'00'

Mateus Cançado Murta

Oficial de Justiça Federal

CERTIDÃO DE CIÊNCIA AO EXECUTADO E SEU CÔNJUGE

Certifico que, no endereço supra, por ocasião da diligência, ato contínuo, dei ciência ao executado Varner Casare Júnior da penhora e da avaliação, bem como do conteúdo do respectivo mandado, para que decorram todos os efeitos legais oriundos deste ato, em especial quanto aos prazos e medias processuais cabíveis, tendo a esposa do executado, sra. Adriane Márcia Silva Pessuto Casare (CPF:098.207.748-37), ficado ciente de tudo e recebido a contrafé nesta data.

Fernandópolis/SP, 05 de junho de 2023 (segunda-feira).

MATEUS CANCADO Assinado de forma digital por
MATEUS CANCADO MURTA:100358
MURTA:100358 Dados: 2023.06.05 17:57:46 -03'00'

Mateus Cançado Murta

Oficial de Justiça Federal

PODER JUDICIÁRIO DA UNIÃO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
VARA DO TRABALHO DE FERNANDÓPOLIS-SP
RUA ESPÍRITO SANTO, Nº 239, JARDIM SANTA RITA, FERNANDÓPOLIS/SP
e-mail: saj.vt.fernandopolis.trt15.jus.br

FOTO DO IMÓVEL PENHORADO



(foto do imóvel de matrícula 33.228 do Cartório de Registro de Imóveis de Fernandópolis)

PODER JUDICIÁRIO DA UNIÃO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
VARA DO TRABALHO DE FERNANDÓPOLIS-SP
RUA ESPÍRITO SANTO, Nº 239, JARDIM SANTA RITA, FERNANDÓPOLIS/SP
e-mail: saj.vt.fernandopolis.trt15.jus.br

REFERÊNCIAS

- FREITAS, Marcelo Araújo de; BATISTA JÚNIOR, José Carlos. Oficial de Justiça: elementos para capacitação profissional - 3 ed, Assis/SP - Editora Trinfual Gráfica e Editora, 2018.
- NASSER JÚNIOR, Radegaz. Avaliação de bens: princípios básicos e aplicações – 3 ed, São Paulo/SP – Editora Leud, 2019.



EXMO. SR. DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CIVIL DA COMARCA DE FERNANDÓPOLIS / SP.

Processo: 1008585-20.2015.8.26.0189

Reqte: Banco Bradesco S.A.

Reqdo: Varner Casare Junior

Ação: Execução de Título Extrajudicial – Contratos Bancários

JOSÉ CARLOS ZAMBON, Engenheiro Civil e Segurança do Trabalho, registrado no CREA/SP (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo) sob o número 500506580, Perito Judicial nomeado nos Autos em epigrafe as fls. 241 da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – CONTRATOS BANCÁRIOS**, e seu assistente **GIOVANA MARASSI ZAMBON MOSCARDINI**, Engenheira Civil, registrada no CREA/SP (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo) sob o número 5069474409, membro titular do IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo) sob o registro número 1698; vem apresentar o presente **Laudo de Avaliação**.

Tendo procedido as diligências que se fizeram necessárias, vem mui respeitosamente, apresentar à consideração de V. Excia as conclusões a que chegou, consubstanciadas no presente

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Do imóvel situado na cidade de Fernandópolis-SP, constante da Matrícula nº 33.228, através do **MÉTODO INVOLUTIVO**. Obtendo para o referido imóvel, para agosto de 2022, o valor de mercado de **R\$ 2.600.000,00 (dois milhões e seiscientos mil reais)**, considerando sua localização dentro do perímetro urbano do município de Fernandópolis.

Agosto de 2022

Sumário

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS	3
2. O IMÓVEL	5
2.1. Localização	5
2.2. Características da Região	6
3. ZONEAMENTO	7
4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	8
5. CARACTERÍSTICAS DA GLEBA	9
5.1. Características do Terreno	9
5.2. Características da Construção	9
6. AVALIAÇÃO	10
6.1. Metodologia e critérios adotados	10
6.2. Características Gerais do Empreendimento	12
6.3. Critérios utilizados no desenvolvimento do fluxo de caixa	12
6.3.1. Prazo de obra adotado	12
6.3.2. Custos de construção adotados	12
6.3.3. Preço de venda adotado	12
6.3.4. Tributação	13
6.3.5. Custo de Comercialização e Marketing	13
6.3.6. Taxa Mínima de Atratividade	13
6.4. VALOR DE MERCADO	14
6.5. Especificação da Avaliação	16
7. CONCLUSÃO	17
8. RESPOSTAS AOS QUESITOS	18
9. ENCERRAMENTO	20
ANEXO A – ELEMENTOS COMPARATIVOS	21
ANEXO B – PLANILHA DE CÁLCULO	76
ANEXO C – ART – ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA	86

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O presente laudo tem por objetivo determinar o valor de mercado do imóvel urbano situado na cidade de Fernandópolis – SP, constante da Matrícula nº 33.228 do Cartório de registro de Imóveis desta Comarca de Fernandópolis-SP.

Os trabalhos se iniciaram com a análise detalhada de todos os documentos, características pertinentes e mercado imobiliário atual.

Os documentos utilizados para a avaliação foram:

- Matrícula do imóvel;
- Mapa de localização do imóvel.

A pesquisa imobiliária foi realizada de modo a compor uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando. Após a pesquisa foi dado início aos cálculos para avaliação e posterior elaboração do presente laudo.

A presente avaliação atende todos os requisitos das normas da ABNT NBR 14653-1:2001 “Avaliação de Bens-Parte 1: Procedimentos Gerais”, e ABNT NBR 14653-2:2011 “Avaliação de Bens-Parte 2: Imóveis Urbanos”, “Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE-SP 2011” e estudos consagrados na Engenharia de Avaliações e aprovados pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE-SP. Sempre considerando as particularidades do local.

O IBAPE/SP é Entidade de Classe com representação no CREA/SP e CAU/SP, integrada por engenheiros, arquitetos, agrônomos e empresas dedicados às áreas de Avaliações de Bens, Perícias e Inspeções de Engenharia e Arquitetura no Estado de São Paulo. Dentre seus objetivos destacam-se primordialmente, o aprimoramento, a divulgação e a transmissão do conhecimento técnico nas áreas de atuação de seus associados.

O instituto é filiado ao IBAPE Entidade Federativa Nacional, que em âmbito internacional mantém filiação ao IVSC – International Valuation Standards Council, organismo responsável pela elaboração e revisão das normas internacionais de avaliação – IVS – e à UPAV

– União Panamericana de Associações de Avaliação, entidade que congrega avaliadores em todo o continente americano.

O método utilizado para a avaliação foi o **MÉTODO INVOLUTIVO**, com intuito de obter-se uma precisão dentro das características locais e da atual conjuntura econômica no que diz respeito ao mês de agosto de 2022.

O imóvel foi avaliado levando-se em consideração suas condições de localização, condições topográficas, de uso e de comercialização, bem como totalmente desembaraçado de quaisquer tipos de ônus, gravames de qualquer natureza, encargos e dívidas fiscais. Restrições especiais ao uso, tais como decorrentes de envoltórias de tombamento ou eventuais passivos ambientais, não foram considerados.

O presente Laudo não tem por escopo a análise dominial, a investigação ou confirmação da titularidade dos imóveis ou de eventuais ônus e gravames, bem como a realização de medições físicas *in loco* para a obtenção ou para a conferência de suas dimensões. As dimensões foram consideradas de acordo com o que consta nas matrículas.

Foi adotado como premissa de que as informações fornecidas pelo solicitante, pelos corretores, bem como as demais fontes e legislações consultadas como verdadeiras.

A signatária não possui interesse vinculados à negociação do bem em apreço.

2. O IMÓVEL

2.1. Localização

O imóvel localiza-se no perímetro urbano da cidade de Fernandópolis, estado de São Paulo.

As figuras apresentadas abaixo mostram a localização do imóvel avaliando (em vermelho).



Figura 1. Imóvel avaliando (em vermelho) situado na cidade de Fernandópolis, estado de São Paulo.

Fonte: Google Earth - Data 08/2022.



Figura 2. Vista aproximada: imóvel avaliando (em vermelho) situado na cidade de Fernandópolis, estado de São Paulo. Fonte: Google Earth - Data 08/2022.

2.2. Características da Região

Trata-se de um imóvel encravado, sem acesso. A estrada (não asfaltada) mais próxima está a 230 metros de distância. O imóvel é distante do centro comercial da cidade.

A região onde se localiza o imóvel avaliando é predominantemente de chácaras. O padrão construtivo em sua maioria é médio.

Tem densidade ocupacional baixa, topografia predominantemente plana, região de solo com boas condições de drenagem superficial.

3. ZONEAMENTO

De acordo com o Mapa de Zoneamento e a Lei nº 4285 de 04 de dezembro de 2014, tem-se que o imóvel avaliando se encontra no perímetro urbano da cidade de Fernandópolis, nas proximidades dos vértices 31-32, conforme segue:

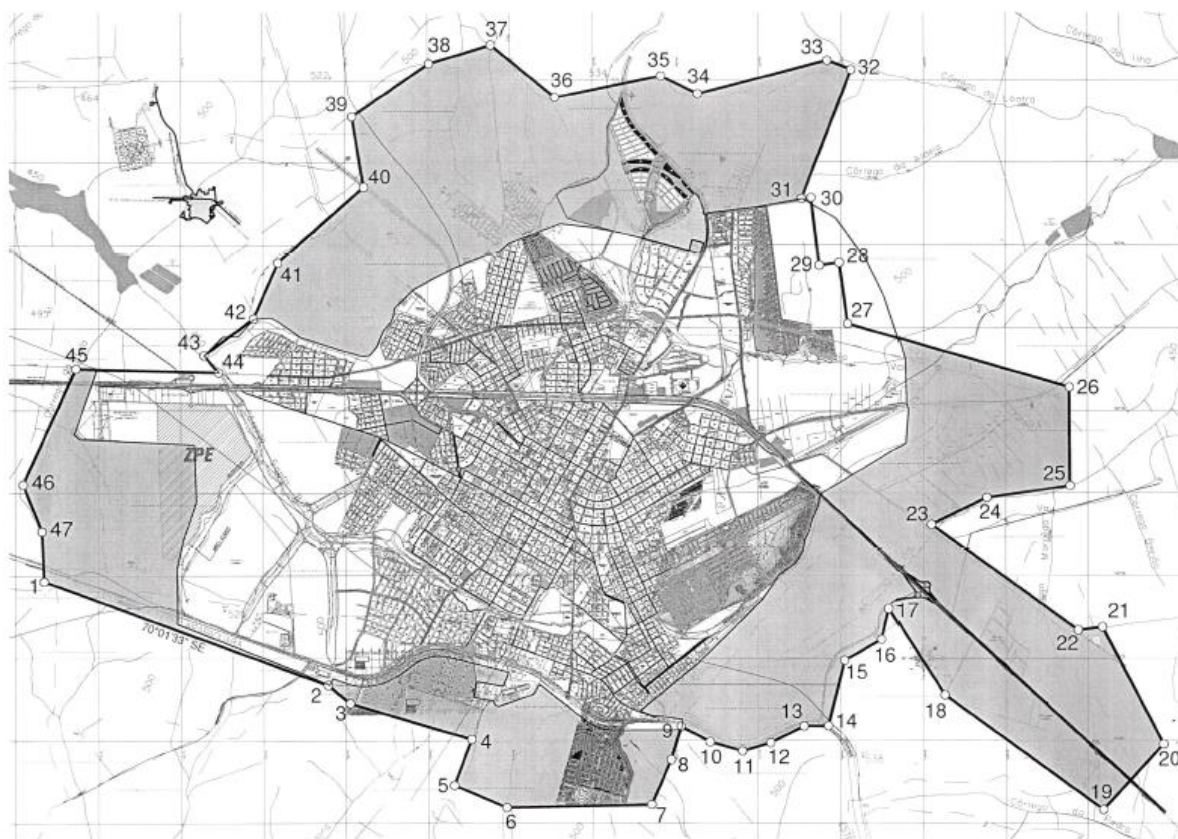


Figura 2. Mapa de Zoneamento - Lei nº 4285 de 04 de dezembro de 2014.

4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O imóvel avaliando possui acesso por estrada de terra e encontra-se afastado do centro comercial da cidade.

Foi realizado um estudo analisando a região onde o imóvel está inserido e concluiu-se que a vocação e melhor uso para o imóvel, preferencialmente, é para loteamento de chácaras.

A liquidez para o tipo de imóvel é baixa devido à situação econômica atual. Possui tempo de absorção longo.

5. CARACTERÍSTICAS DA GLEBA

De acordo com a descrição tabular da Matrícula nº 33.228 o imóvel possui **área de terreno de 14.27,80 ha**, ou seja, **142.780,00 m²** conforme consta a seguir:

*“uma propriedade rural encravada na Fazenda Marinheiro ou Barra das Pedras, neste Distrito, com a denominação especial de Estância Modelo, com a área de catorze hectares, vinte e sete áreas e oitenta centiares (14.27,80 há) de terras, contendo como benfeitorias somente cercas de arame farpado e divisórias [...]”.
(Matrícula nº 33.228).*

5.1. Características do Terreno

O terreno tem formato regular, topografia plana, solo de classificação seco e firme.

Coordenadas: 20°14'32.12"S e 50°13'33.36"O.

5.2. Características da Construção

Não há construções no imóvel avaliando.

6. AVALIAÇÃO

6.1. Metodologia e critérios adotados

A metodologia adotada para a referida avaliação pode ser observada no Anexo B.

De acordo com a Norma ABNT NBR 14.653-1:

“A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informação colhidas no mercado.”

Em decorrência da inexistência de elementos comparáveis similares na região, foi aplicado o Método Involutivo para a determinação do valor do terreno, o qual, conforme item 8.2.2 da ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais, é definido como o método que:

“Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômico, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do imóvel e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto”.

Associado ao Método Involutivo está o conceito de “aproveitamento eficiente”, que equivale ao conceito internacional de máximo e melhor uso (*highest and best use*), o qual, segundo as normas IVS (*International Valuation Standards*), conduz ao valor de mercado de um imóvel.

A norma ABNT NBR 14653-2 Avaliação de Bens – Parte 2 Imóveis Urbanos define “aproveitamento eficiente” da seguinte forma:

“Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a atual e efetiva tendência mercadológica nas

circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente.”

Das normas IVS extrai-se que:

“O valor de mercado de um ativo reflete seu maior e melhor uso. O maior e melhor uso de um ativo é aquele que maximiza sua produtividade e que seja: possível, legalmente permissível e economicamente viável. (...)”

Para determinação do aproveitamento eficiente, considerou-se um empreendimento hipotético legalmente viável. Deste modo, foram verificados na legislação municipal os parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo para o respectivo zoneamento do avaliando.

Além disso, foi verificada a vocação e melhor uso do imóvel. Com o zoneamento e a vocação do imóvel verificou-se que o melhor uso é para **Loteamento de Chácaras de Recreio**.

Isso porque em um raio de aproximadamente 800 metros do imóvel avaliando encontram-se apenas chácaras. O loteamento residencial mais próximo está a mais de 800 metros do imóvel. Como pode-se observar na Figura abaixo.

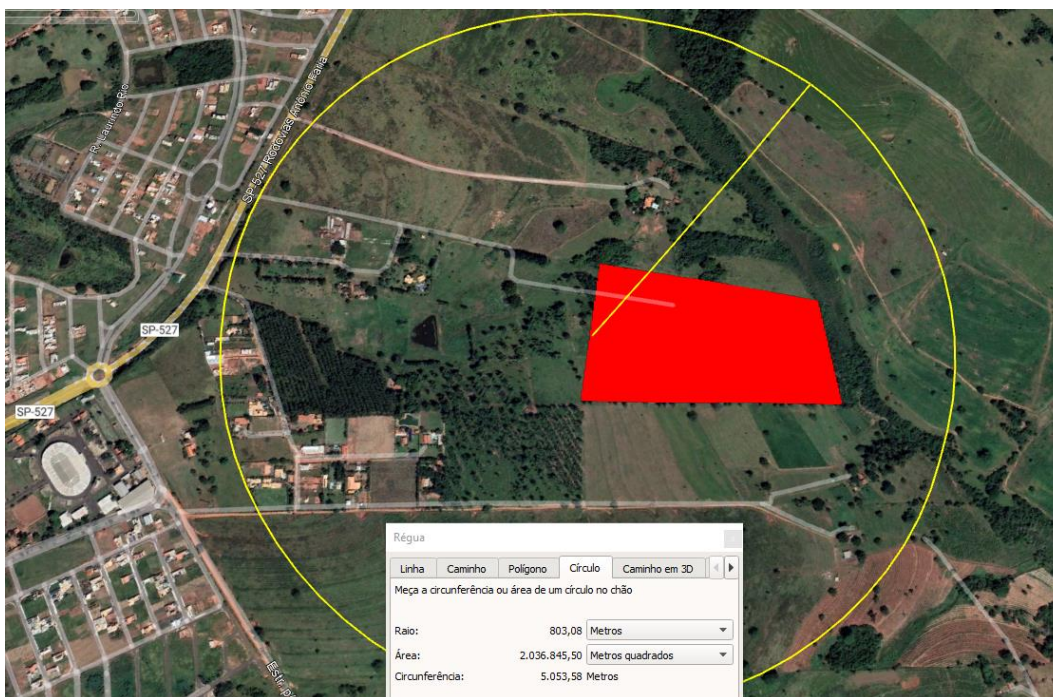


Figura 2. Vista do imóvel avaliando (em vermelho) e suas proximidades (Chácaras). Fonte: Google Earth - Data 08/2022.

Desta maneira, o empreendimento hipotético estudado corresponde a um loteamento de chácaras, padrão médio, similar as demais chácaras existentes na região, com lotes com áreas de 2.000,00 m².

6.2. Características Gerais do Empreendimento

Trata-se de um Loteamento de chácaras e suas principais características são:

Padrão Construtivo:	médio/alto
Número de Lotes:	50
Área Total Privativa dos Lotes	9.946,00 m ²

6.3. Critérios utilizados no desenvolvimento do fluxo de caixa

6.3.1. Prazo de obra adotado

Adotou-se, para o empreendimento em análise, um prazo de obra de 12 meses, considerado compatível com a sua magnitude e sua inserção urbana, conforme consultas realizadas a empreendedores atuantes na região.

6.3.2. Custos de construção adotados

Os custos de construção adotados foram calculados a partir de estudos divulgados e atualizados para a data e região do empreendimento. Utilizou-se um custo unitário total de R\$26,80/m².

6.3.3. Preço de venda adotado

Para o cálculo do Preço de venda foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado que analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, aplicando

homogeneização nas características dos dados, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços. Portanto, a primeira etapa é a pesquisa de dados de mercado.

O levantamento de dados tem como objetivo a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado e constitui a base do processo avaliatório.

Buscou-se informações do mercado de imóveis local, investigando imóveis nas imediações do imóvel avaliando.

Realizou-se uma investigação no mercado, coletando dados e informações confiáveis que resultou na obtenção de 05 elementos comparativos, em ofertas para venda referentes ao mês de agosto de 2022.

Foi obtido um valor **por metro quadrado** de **R\$ 65,00**. Os elementos comparativos podem ser observados no Anexo A. E os cálculos podem ser observados no Anexo B.

O loteamento produzirá um **valor global de vendas (VGV) de R\$ 6.496.490,00**.

6.3.4. Tributação

Sobre o total das receitas de venda incidirá a alíquota tributária única de 4%, válida para SPE (Sociedades de Propósito Específico).

6.3.5. Custo de Comercialização e Marketing

O custo de comercialização e marketing foi estabelecido em 7,0 % do VGV projetado da obra.

O cronograma de desembolsos utilizado para a construção do fluxo de caixa foi desenvolvido com base na experiência dos signatários, e procurou contemplar situações típicas de empreendimentos semelhantes, conforme exposto no Anexo B nos Fluxos de Caixa.

6.3.6. Taxa Mínima de Atratividade

A Taxa Mínima de Atratividade (TMA) corresponde à remuneração esperada para o capital, acima de um custo de oportunidade de investimento, balizado por uma taxa entendida

como sendo livre de risco. Equivale à taxa de rentabilidade que motivaria investidores a migrar de aplicações financeiras disponíveis em instituições com baixo risco para investimentos no segmento que se está estudando. Para a presente análise, foi empregada a taxa do Certificado de Depósito Interbancário (CDI)¹ como referência.

Considerando-se uma vez (K) a taxa de remuneração anual do CDI para Julho de 2022 sobre o IPCA² acumulado nos últimos 12 meses, é obtida a TMA através do seguinte cálculo:

$$TMA = \frac{1 + (K \times CDI)}{1 + IPCA} - 1$$

Onde:

- CDI: 13,15% a.a.
- K: 2,5
- IPCA: 11,89% a.a.

Do qual decorre:

$$TMA = (1 + 2,5 \times 13,15 \%) / (1 + 11,89 \%) - 1$$

$$TMA = 18,76 \% \text{ a.a.}$$

6.4. VALOR DE MERCADO

De acordo com o **MÉTODO INVOLUTIVO**, o valor de mercado do imóvel avaliando (terreno), para agosto de 2022 é:

¹CDI corresponde ao Certificado de Depósito Interbancário, que serve como referência para aplicações de renda fixa, pois grande parte das aplicações pós-fixadas tem sua rentabilidade atrelada ao CDI. Tratam-se de títulos que lastream operações de curtíssimo prazo entre bancos.

²O IPCA é o Índice de Preços ao Consumidor Amplo, o qual mede a variação dos preços no comércio para o público final e é considerado o índice oficial de inflação do país.

R\$ 2.675.561,85

Para a presente avaliação, que resultou no valor acima, o imóvel foi considerado como tendo acesso direto.

Como trata-se de um imóvel encravado, para o imóvel ter o valor de mercado apresentado anteriormente é necessário possuir um acesso. Desta forma foi considerado para a presente avaliação a desapropriação de uma área de 1.840,00 m² para acesso ao imóvel avaliando (Servidão Forçada).

Estrada de acesso (linha em azul na Figura abaixo): distância de 230,00 metros por 8 metros de largura, totalizando uma área de 1.840,00 m².

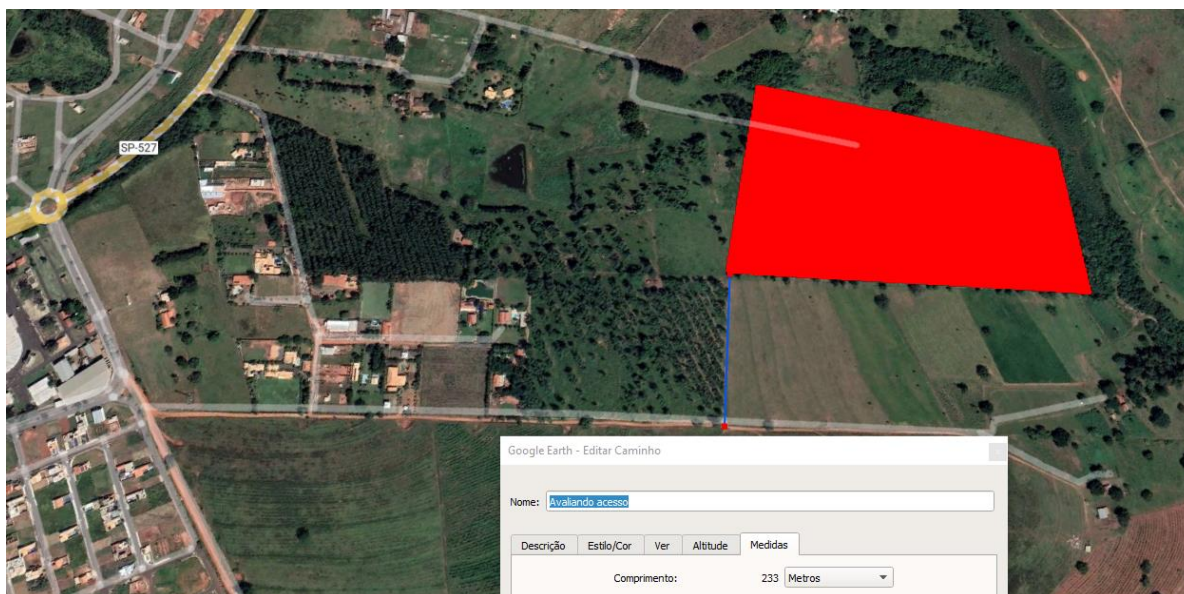


Figura 2. Imóvel avaliando (em vermelho) e futuro acesso ao imóvel avaliando (em azul). Fonte: Google Earth - Data 08/2022.

Foi utilizado o valor unitário da avaliação do imóvel avaliando para cálculo **do valor da área a ser desapropriada** e resultou em:

R\$ 34.479,86

Além do custo da área tem-se também o custo de construção adotado, que foram calculados a partir de estudos divulgados e atualizados para a data e região do empreendimento. Utilizou-se um custo unitário total de R\$22,75/m² (estrada de terra). Resultando em R\$41.860,00.

Desta forma, o valor total do acesso (estrada de terra) será de: R\$34.479,86 + R\$41.860,00. Totalizando um custo de:

R\$ 76. 339, 86

Este valor deve ser descontado do valor de mercado do imóvel. Sendo assim, o valor de mercado do imóvel avaliando, para agosto de 2022 é:

R\$ 2. 599. 222, 00

Como prevê a NBR 14653-1, pode-se arredondar o resultado da avaliação, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado.

Assim sendo, o valor de mercado do imóvel avaliando, para agosto de 2022 é:

Valor de Mercado: **R\$ 2. 600. 000, 00**

(Dois Milhões e Seiscentos Mil de Reais)

(Data-Base da Avaliação: agosto de 2022)

6.5. Especificação da Avaliação

Pela NBR 14.653-2, aplicando a Tabela 08 – Grau de fundamentação no caso da utilização do método involutivo e Tabela 09 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método involutivo, tem-se que o referido Laudo atingiu o **Grau de Fundamentação II**.

7. CONCLUSÃO

Consoante as prerrogativas descritas neste Laudo de Avaliação, o valor do imóvel urbano situado na cidade de Fernandópolis-SP, constante da Matrícula nº 33.228, considerando a condição como livre e desembaraçado de qualquer ônus, dívidas, encargos e gravames de qualquer natureza, bem como eventuais contaminações do solo **e considerando o imóvel com acesso por estrada de terra com área a ser desapropriada (servidão forçada)**, é de:

Valor de Mercado: **R\$ 2.600.000,00**
(Dois Milhões e Seiscentos Mil de Reais)

(Data-Base da Avaliação: agosto de 2022)

8. RESPOSTAS AOS QUESITOS

Quesitos REQUERIDO:

1- Queira o Sr. Perito descrever pormenorizadamente as características dos imóveis, como:

a) sua localização;

R.: O imóvel localiza-se no perímetro urbano da cidade de Fernandópolis, estado de São Paulo. Para mais informações ver Capítulo 2.1 do presente Laudo.

b) qual a área do terreno em que está localizado o imóvel;

R.: De acordo com a descrição tabular da Matrícula nº 33.228 o imóvel possui **área de terreno de 14.27,80 ha, ou seja, 142.780,00 m².**

c) qual a área total construída;

R.: Não há área construída.

d) as condições de conservação da edificação;

R.: Não há área construída.

e) se existem benfeitorias no imóvel e quais.

R.: Há apenas cercas de arame farpado, porém não são benfeitorias com valor para o imóvel, conforme foi considerado.

2- Levando-se em consideração todos os elementos descritos no quesito anterior, qual o valor de mercado de cada imóvel? Qual o critério predominante para aferição do valor?

R.: O valor de mercado do imóvel, através do MÉTODO INVOLUTIVO, para agosto de 2022, considerando o imóvel com acesso por estrada de terra com área a ser desapropriada (servidão forçada), é de R\$ 2.600.000,00 (dois milhões e seiscentos mil reais).

3- Quais os critérios utilizados para elaboração da presente avaliação?

R.: Para metodologia completa da avaliação ver Capítulo 6 e Anexo B do presente Laudo.

4- O imóvel está localizado em área de expansão urbana?

R.: De acordo com o Mapa de Zoneamento e a Lei nº 4285 de 04 de dezembro de 2014, tem-se que o imóvel avaliando se encontra no perímetro urbano da cidade de Fernandópolis.

5- Qual a distância do imóvel para o Recinto de Exposições de Fernandópolis? E para o loteamento mais próximo?

R.: A distância para o Recinto de Exposições de Fernandópolis, por estrada de terra, é de aproximadamente 1.100,00 metros. Para o Loteamento Mais Parque, em linha reta (não há estrada), é de 820,00 metros. E para o loteamento Jardim Vitória, loteamento atrás do recinto de Exposições, por estrada de terra, é de aproximadamente 1.050,00 metros.

6- Existem outros esclarecimentos necessários a respeito dos imóveis e da presente avaliação?

R.: Para demais considerações vide Laudo.

9. ENCERRAMENTO

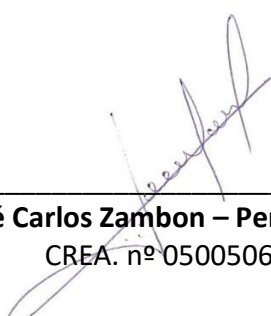
Os signatários dão por encerrado o presente Laudo que possui vinte (20) páginas numeradas e esta que vem datada e assinada e os seguintes Anexos:

ANEXO A – ELEMENTOS COMPARATIVOS

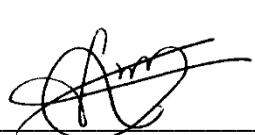
ANEXO B – PLANILHA DE CALCULO

ANEXO C – ART – ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA

São Paulo, 19 de agosto de 2022



José Carlos Zambon – Perito Judicial
CREA. nº 0500506580



Giovana Marassi Zambon Moscardini
Engenheira Civil
CREA/SP nº 5069474409
IBAPE/SP nº 1698

jose carlos zambon

perito judicial

rua maria amelia de souza, 22 – cassiano – (17) 3462:6150 – 99715:6024 – fernandópolis/sp

ANEXO A – ELEMENTOS COMPARATIVOS

jose carlos zambon

perito judicial

rua maria amelia de souza, 22 – cassiano – (17) 3462:6150 – 99715:6024 – fernandópolis/sp

	VALOR VENDA	ÁREA TERRENO	VU (R\$/m²)	Informante	Contato
AVALIANDO		5000,00			
1	R\$ 200.000,00	5728,44	R\$ 34,91	Gilberto Donizete Zevoli	(17)99605-0772
2	R\$ 250.000,00	5000,00	R\$ 50,00	Valdir Soares	(17)98171-9323
3	R\$ 120.000,00	1500,00	R\$ 80,00	Eduardo Alvizi	(17)98801-1722
4	R\$ 120.000,00	1500,00	R\$ 80,00	Vitor Garcia Condi	(17)99773-7331
5	R\$ 160.000,00	2000,00	R\$ 80,00	Vitor Garcia Condi	(17)99773-7331



jose carlos zambon

perito judicial

rua maria amelia de souza, 22 – cassiano – (17) 3462:6150 – 99715:6024 – fernandópolis/sp

ANEXO B – PLANILHA DE CÁLCULO

jose carlos zambon

perito judicial

rua maria amelia de souza, 22 – cassiano – (17) 3462:6150 – 99715:6024 – fernandópolis/sp

Homogeneização dos valores														
Elem.	Valor Ofertado	Fator Oferta (Fof)	Área Equivalente do Terreno (m²)	Vu deduzido Fof (R\$/m²)	1			2			3			Vu Final homogeneizado (R\$/m²)
					Fator Localização			Fator Área			Fator Topografia			
					Fator	Variação do Vu (R\$/m²)	Vu Ajustado (R\$/m²)	Fator	Variação do Vu (R\$/m²)	Vu Ajustado (R\$/m²)	Fator	Variação do Vu (R\$/m²)	Vu Ajustado (R\$/m²)	
#	V0	Ff	At	Vo	Fl	ΔV1	Vu1	Cp	ΔV2	Vu2	Ft	ΔV4	Vu4	Vu
Av.			2.000,00											
1	R\$ 200.000,00	0,9	5.728,44	31,42	1,7890	24,79	56,21	1,1406	4,42	35,84	1,0000	0,00	31,42	60,63
2	R\$ 250.000,00	0,9	5.000,00	45,00	1,0000	0,00	45,00	1,1214	5,46	50,46	1,0000	0,00	45,00	50,46
3	R\$ 120.000,00	1,0	1.500,00	80,00	1,0000	0,00	80,00	0,9306	-5,55	74,45	1,0000	0,00	80,00	74,45
4	R\$ 120.000,00	0,9	1.500,00	72,00	1,0000	0,00	72,00	0,9306	-5,00	67,00	1,0000	0,00	72,00	67,00
5	R\$ 160.000,00	0,9	2.000,00	72,00	1,0000	0,00	72,00	1,0000	0,00	72,00	1,0000	0,00	72,00	72,00
Média				60,08			65,04			59,95			60,08	64,91
DP				20,79			14,14			16,41			20,79	9,65
CV				34,61%			21,75%			27,36%			34,61%	14,87%

Saneamento Amostral	
Elemento	Valores Unitários (R\$/m²)
	Original
1	60,63
2	50,46
3	74,45
4	67,00
5	72,00
Média	64,91
Média + 30%	84,38
Média - 30%	45,44
Desvio padrão	9,65
Elementos	5

AVALIAÇÃO	
Parcela	Valor (R\$)
Valor do Terreno - Vt	R\$ 129.820,00
ÁREA TOTAL	2.000,00
VALOR UNITÁRIO	R\$ 64,91
Valor de Mercado	R\$ 130.000,00

Estatística	Valor
Valor Unitário (R\$/m ²)	64,91
DP da Amostra	9,65
Elementos Usados	5,00
Graus de liberdade	4,00
Amplitude Total	13,24
Amplitude (%)	20,39%
Grau de Precisão	III

jose carlos zambon

perito judicial

rua maria amelia de souza, 22 – cassiano – (17) 3462:6150 – 99715:6024 – fernandópolis/sp

#	Data	Observação	Receitas				Despesas							Saldo				
			RECEITA 1	Unidades	Receita Financiamento	Total Receitas	Despesas 1	Despesa com a Compra do TERRENO	Obra	Despesa	Custo de Comercialização e Marketing	Despesa	Despesa	Impostos	Total Despesas	Saldo	Juros	Saldo pós-Juros Acumulado
	Mês/Ano	Total																
1	12/2022	-	-	6.496.490	-	6.496.490	-	-	(2.678.553)	-	(454.754)	-	-	(259.860)	(3.393.167)	3.103.323	-	-
2	01/2023	-	-	-	-	-	-	-	(223.213)	-	(37.896)	-	-	-	(261.109)	(261.109)	-	-
3	02/2023	-	-	909.509	-	909.509	-	-	(223.213)	-	(37.896)	-	-	(36.380)	(297.489)	612.019	-	-
4	03/2023	-	-	649.649	-	649.649	-	-	(223.213)	-	(37.896)	-	-	(25.986)	(287.095)	362.554	-	-
5	04/2023	-	-	649.649	-	649.649	-	-	(223.213)	-	(37.896)	-	-	(25.986)	(287.095)	362.554	-	-
6	05/2023	-	-	649.649	-	649.649	-	-	(223.213)	-	(37.896)	-	-	(25.986)	(287.095)	362.554	-	725.108
7	06/2023	-	-	649.649	-	649.649	-	-	(223.213)	-	(37.896)	-	-	(25.986)	(287.095)	362.554	-	1.087.662
8	07/2023	-	-	389.789	-	389.789	-	-	(223.213)	-	(37.896)	-	-	(15.592)	(276.701)	113.089	-	1.200.751
9	08/2023	-	-	259.860	-	259.860	-	-	(223.213)	-	(37.896)	-	-	(10.394)	(271.503)	(11.644)	-	1.189.108
10	09/2023	-	-	259.860	-	259.860	-	-	(223.213)	-	(37.896)	-	-	(10.394)	(271.503)	(11.644)	-	1.177.464
11	10/2023	-	-	259.860	-	259.860	-	-	(223.213)	-	(37.896)	-	-	(10.394)	(271.503)	(11.644)	-	1.165.820
12	11/2023	-	-	259.860	-	259.860	-	-	(223.213)	-	(37.896)	-	-	(10.394)	(271.503)	(11.644)	-	1.154.176
13	12/2023	-	-	259.860	-	259.860	-	-	-	-	-	-	-	(10.394)	(10.394)	249.465	-	1.403.642
14	01/2024	-	-	259.860	-	259.860	-	-	-	-	-	-	-	(10.394)	(10.394)	249.465	-	1.653.107
15	02/2024	-	-	259.860	-	259.860	-	-	-	-	-	-	-	(10.394)	(10.394)	249.465	-	1.902.572
16	03/2024	-	-	259.860	-	259.860	-	-	-	-	-	-	-	(10.394)	(10.394)	249.465	-	2.152.037
17	04/2024	-	-	259.860	-	259.860	-	-	-	-	-	-	-	(10.394)	(10.394)	249.465	-	2.401.502
18	05/2024	-	-	259.860	-	259.860	-	-	-	-	-	-	-	(10.394)	(10.394)	249.465	-	2.650.968
19	06/2024	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.650.968
20	07/2024	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.650.968



SUMÁRIO

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
a7b7d4f	05/06/2023 18:39	Certidão de Oficial de Justiça	Certidão
cc99415	05/06/2023 18:39	auto de penhora e avaliação - imóvel matrícula 33.228 CRI Fernandópolis	Auto de Penhora
8c40431	05/06/2023 18:39	laudo de avaliação - processo cível 1008585-20.2015.8.26.0189	Documento Diverso