



3649/8

LAUDO DE AVALIAÇÃO – L2010.024

AUTOS : Nº 0572/2008–Ação: CARTA PRECATÓRIA - AVALIAÇÃO.
Primeira Vara Cível da Comarca de Registro (SP)
: PROCESSO ORIGEM Nº 1060/2004 – 2ª Vara Cível de
Americana.

REQTE. : JOEL BERTIE & CIA LTDA

REQDO. :

Registro (SP), 25 de Junho de 2011 – PVR - Perícias Vale do Ribeira.



3650
v

LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS : Nº 0572/2008–ORIGEM Nº 1060/2004 – 2ª V Cível-Americana.
ACÃO : CARTA PRECATÓRIA - AVALIAÇÃO.
REQTE. : JOEL BERTIE & CIA LTDA.
REQDO. :

Ilha Comprida (SP), 26 de Junho de 2011.

LAUDO DE AVALIAÇÃO 2010.024

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**3651
8

AUTOS : Nº 0572/2008-ORIGEM Nº 1060/2004 – 2ª V Cível-Americana.
ACÃO : CARTA PRECATÓRIA - AVALIAÇÃO.
REQTE. : JOEL BERTIE & CIA LTDA.
REQDO. :

MAURÍCIO SÉRGIO DE SOUZA, brasileiro, Engenheiro Agrimensor, CREA-SP nº 5061241477/D, Perito e Avaliador, com escritório à Avenida São Paulo, nº 995 – Balneário Adriana – CEP 11.925-000 – Ilha Comprida (SP), FONE (013) 3842-3222, indicado junto aos Autos supra na qualidade de **PERITO AVALIADOR DO JUÍZO**, dispensado do compromisso sob a égide do art. 422 do Código de Processo Civil, com sua nova redação dada pela lei 8.455/92, após haver procedido aos estudos, as pesquisas e diligenciamentos que se fizeram necessários ao bom desempenho de seu encargo, vem agora, respeitosamente, a presença de V. Exª, apresentar o resultado dos trabalhos desenvolvidos, que REQUER JUNTADA, através do presente...



LAUDO DE AVALIAÇÃO

36528

Valor Total da parte ideal de 15,00 ha..... R\$ 75.000,00
“Em junho de 2011”

I - SUMÁRIO

- 1.1 Condições Preliminares
- 1.2 Informações Cartoriais
- 1.3 Situação Fática do Imóvel Avaliado
- 1.4 Métodos e Critérios
- 1.5 Determinação do valor do Bem
- 1.6 Conclusão
- 1.7 Encerramento

1.1 CONDIÇÕES PRELIMINARES

Visa o Requerente, com a presente ação, o real valor de mercado para alienação na Ação de Falência.

1.1.1 Às 14h 00min do dia 17 (*dezessete*) do mês de dezembro do ano de dois mil e dez, em atendimento a honorável determinação do Excelentíssimo Senhor Juiz de Direito da **Primeira Vara Cível** da Comarca de Registro (SP) – **Doutor Gilberto Azevedo de Moraes Costa**, inserta em fls. 14 dos Autos iniciei os trabalhos de estudo dos Autos e pesquisa documental junto ao departamento de cadastro e engenharia da Prefeitura Municipal de Sete Barras, objetivando colher todas as informações necessárias ao início dos trabalhos de campo;

1.1.2 O **REQUERENTE**, não indicou assistente técnico, não formulou QUESITOS.



3653 f

1.2 INFORMAÇÕES MUNICIPAIS E CARTORIAIS.

Inicialmente efetuamos pesquisas e análises dos documentos contidos nos Autos, e com maior ênfase o documento de fls. 08 (Matricula N° 6845, em consonância com os dados constantes no Auto de Arrecadação às fls. 05 que expõe o imóvel definido com 15,00 ha Lote N° 569 no local conhecido como Colônia de Sete Barras.

- 1.2.1** *DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:* O imóvel objeto da Avaliação está situado na Colônia de Sete Barras, no Bairro Mamparra, constituído de um lote de terras sob o N° 569 tudo conforme o mapa original do ITESP juntado no Anexo I.

1.3 SITUAÇÃO FÁTICA DO IMÓVEL AVALIADO

- 1.3.1** *VISTORIA DE CONSTATAÇÃO:* Foi feito primeiramente uma vistoria de identificação com base nos elementos técnicos dos autos e àqueles compilados junto ao ITESP;
- 1.3.2** *IDENTIFICAÇÃO TOPOGRÁFICA:* Com o apoio dos mapas orientadores, estudos, e diligenciamentos realizados "in loco", procedemos à identificação e levantamento topográfico, comprovativo da área do imóvel cujo mapa elaborado por esta pericia encontra-se no Anexo II, e o memorial descritivo encontra-se no Anexo III;
- 1.3.3** Este perito ao identificar o lote observou que no mesmo não existem benfeitorias, estando inclusive com vegetação nativa, veja inventário fotográfico no Anexo III;
- 1.3.4** *INVENTÁRIO FOTOGRÁFICO:* Em todo momento oportuno em que este perito entendeu relevante, obteve fotografias de pontos da área, que ilustram de forma complementar as informações descritas nesse Laudo, mostrando o real estado do imóvel sem benfeitorias.



3654 f

1.4 MÉTODOS E CRITÉRIOS

1.4.1 *ESTRUTURA*: Esta avaliação seguiu as diretrizes da Norma NBR 14653-3 da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, a qual justifica o seu emprego expondo que “*Esta norma é exigida em todas as manifestações escritas de trabalhos que caracterizam o valor de imóveis rurais, de seus frutos ou de direitos sobre os mesmos*”;

1.4.2 *MÉTODO COMPARATIVO DE VENDAS*: Para calcularmos o valor do imóvel usamos o Método Comparativo de Vendas.

O método é assim definido: “*É aquele em que o valor do imóvel ou de suas partes constitutivas é obtido através da comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares*”.

Ou seja, este método se divide em comparações de vendas (ou ofertas) de imóveis, para indicar o valor comparável do imóvel avaliado.

O primeiro passo foi à caracterização do imóvel a avaliar com todos os atributos que lhe conferem valor.

O segundo passo foi procurar propriedades comparáveis, ou seja, dados antecedentes de valor que representem razoáveis alternativas de “*elementos pesquisados*”.

O terceiro passo foi comparar a propriedade sob avaliação com os dados antecedentes obtidos na pesquisa anterior, ajustado as diferenças por um processo de homogeneização, de forma que seja estabelecido um denominador comum para a comparação.

O quarto passo foi procurar o valor mais provável do imóvel sob avaliação através de uma análise estatística dos dados homogeneizados, obtidos no mercado e aplicados ao caso sob avaliação.

Não perdemos aqui de vista que o valor de mercado é definido como aquele em que um vendedor desejoso de vender, mas não compelido vende a um comprador desejoso de comprar, mas também não compelido.



1.4.3 *NÍVEL DE PRECISÃO*: O nível de precisão da avaliação do imóvel é o “Nível de Avaliação Expedita”.

1.4.4 *ELEMENTOS PESQUISADOS*: Para satisfazer o nível da Avaliação de Precisão no cálculo do valor do imóvel, foi pesquisado elemento de natureza específica, tendo como paradigma, lote rural frente para estrada de acesso, tendo como medida média de frente para a estrada 150,00 metros e 1.000,00 metros da frente aos fundos, com bom acesso, atentando para o detalhe que o presente imóvel não possui ocupação, nem edificação não possui pastagem formada. Toda a vegetação nativa está intacta, sempre levando em consideração a idoneidade dos informantes, a identificação destes, a localização dos elementos pesquisados e suas dimensões.

1.5 DETERMINAÇÃO DO VALOR DO BEM

Foram empregadas amostras com elementos semelhantes, situados em zonas de características afins, coligidas “in loco”, e ofertados ao mercado através de anúncios particulares. Esta pesquisa foi realizada em fevereiro de 2011, (entre os dias 14 e 18). Foram analisadas a topografias, acessibilidade, rede de iluminação pública e telefonia e ainda o fato de não ser servido pela coleta de lixo e limpeza, o estado geral do imóvel sem qualquer benfeitoria, englobadas numa variável denominado Conceito. Na análise, alguns elementos foram rejeitados.

A análise e interpretação dos dados foram feitas através de um tratamento estatístico, visando encontrar um modelo válido, isto é, uma curva de regressão que representasse os dados da amostra.

O fenômeno, no caso, foi à variação dos valores de oferta de venda de imóveis, em função das variáveis independentes adotadas e capazes de explicar as variações constatadas. Após a aplicação e exame de diferentes curvas de regressão, optou-se como mais representativa do fenômeno a equação que tem como variável dependente o valor unitário de custo por hectare (ha) de oferta de imóvel, e como variáveis independentes, a Área do imóvel, a Distância deste até rodovia SP-139. Outras variáveis foram analisadas, mas não se mostraram importantes na formação do valor.

Para o imóvel avaliando:

**LAUDO TÉCNICO – PERÍCIA JUDICIAL**

- * Valor unitário básico (**Vu**) é de **R\$ 5.000,00 o ha**, em fevereiro de 2011;
- * Área do imóvel (**Al**) é de **15,00 ha**;
- * Fator melhoramento (**Cm**) é de **1,90**;
- * Fator superfície (**Cs**) é de **1,00**;
- * Fator topografia (**Ct**) é de **1,00**.

Valor do imóvel (Vi) = Vu x Al x Cm x Cs x Ct

$$Vi = R\$ 5.000,00 \times 15,00 \text{ ha} \times \frac{1,90}{1,90} \times \frac{1,00}{1,00} \times \frac{1,00}{1,00}$$

$$Vi = R\$ 5.000,00 \times 15,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00$$

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 75.000,00

O coeficiente de correlação da regressão aqui adotada resultou igual a 98,22 %, podendo-se concluir haver uma forte correlação entre os elementos considerados.

Examinando-se os resíduos resultantes da aplicação dos dados da amostra à equação obtida, concluiu-se pela normalidade dos mesmos e pela não existência de elementos atípicos. Calculou-se, ainda, o Intervalo de Confiança, que é um campo de arbítrio para o Avaliador considerar fatores do imóvel avaliando que não aparecem nos elementos da amostra, ou características não mensuráveis. No caso, adotou-se o valor central, pois não havia correções a considerar. O valor mínimo do Intervalo ficou em R\$ 4.000,00 / ha e o máximo em R\$ 6.000,00 / ha.

Feitos estes testes, aceitou-se o modelo como válido para o caso em exame. A área do imóvel avaliando é de 15,00 ha, portanto o valor do imóvel será de R\$ 75.000,00 (*setenta e cinco mil reais*). Portanto o valor total do imóvel (terreno e benfeitorias) é de **R\$ 75.000,00** (*setenta e cinco mil reais*), em Junho de 2011.



36578

1.6 CONCLUSÃO

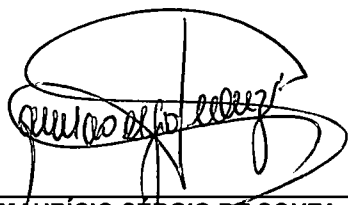
1.6.1 Em face de tudo exposto, CONCLUI este Perito Judicial que:

- a) O valor do imóvel é de **R\$ 75.000,00** (*setenta e cinco mil reais*), **em Junho de 2011**;
- b) Que o imóvel avaliando está inserido no Lote N° 569 do imóvel denominado “Colônia de Sete Barras” é do Requerente;
- e) Que a parte ideal correspondente á 150.000,00 m² = 15,00 há está inserido no Lote N° 569 do imóvel denominado “Colônia de Sete Barras” está matriculo sob o N° 6845 no Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Registro.

1.7 ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a lavrar, foi encerrado o presente Laudo de Avaliação, que está relatado no anverso de 10 (dez) folhas deste papel. Todas devidamente rubricadas e a seguir assinadas. Do presente Laudo ficará arquivada cópia em disquete magnético reservado deste Perito Judicial, com codificação de acesso **L2010.024**. Integra o presente Laudo o mapa original do Itesp; mapa de identificação do imóvel, o mapa de localização do imóvel, o Inventário fotográfico e certidão da matrícula atualizada de N° 6845 de análise indissociável do seu completo teor. Este Laudo foi expedido no contexto da Carta Precatória N° 0572/2010 – Primeira Vara Cível, na Comarca de Registro (SP).

Registro (SP), 29 de junho de 2011.



MAURICIO SÉRGIO DE SOUZA
PERITO JUDICIAL E AVALIADOR
-CREA N° 6061241477 - SP