

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS – SP

Processo nº 0024783-13.2019.8.26.0577 - AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE
SENTENÇA JUDICIAL

Requerente: SILVIA REGINA RAMOS BRAGA E OUTRO

Requeridos: TALMIR RAMOS BRAGA

ANDRÉ GASPAROTTI, Engenheiro Civil, infra-assinado, inscrito no CREA/SP sob o nº 5061147679, tendo sido designado por V. Exa. para atuar como perito técnico nos autos do processo supramencionado, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte LAUDO DEFINITIVO em anexo, pelo qual chegou ao justo valor de venda do imóvel objeto da presente avaliação:

O imóvel é uma propriedade rural, um sítio localizado no bairro do Cafundó, no Distrito de São Francisco Xavier, na Estrada Municipal Professora Aclécia Scavazzini Marcondes, em área de Proteção Ambiental Municipal (APA) de São Francisco Xavier.

Permanecendo à disposição de Vossa Excelência para qualquer esclarecimento que por ventura se tornar necessário.

N. Termos

P. Deferimento

São José dos Campos, 17 de abril de 2023

ANDRÉ GASPAROTTI

CREA 5061147679

RESUMO

VALOR DE VENDA DO IMÓVEL:

R\$ 1.166.000 (Hum milhão, cento e sessenta e seis mil reais)

Janeiro / 2023



Vista do Imóvel rural localizado no bairro do Cafundó, na Estrada Municipal Professora Aclécia Scavazzini Marcondes, em área de Proteção Ambiental Municipal (APA) de São Francisco Xavier, no Município de São José dos Campos, Estado de São Paulo, objeto da presente Ação.

1. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo refere-se à AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA JUDICIAL no 0024783-13.2019.8.26.0577, requerida por SILVIA REGINA RAMOS BRAGA E OUTRO, em face de TALMIR RAMOS BRAGA em curso na 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP.

Este laudo tem por objetivo avaliar o justo valor de venda de do seguinte imóvel, objeto de desapropriação:

IMÓVEL RURAL: localizado no bairro do Cafundó, na Estrada Municipal Professora Aclécia Scavazzini Marcondes, em área de Proteção Ambiental Municipal (APA) de São Francisco Xavier, no Município de São José dos Campos, objeto da presente ação.

Segundo consta nos autos do processo e nos demais documentos juntados aos autos, o processo se trata de AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA JUDICIAL.

Conforme se depreende da referida sentença proferida e confirmada pelo E. Tribunal de Justiça, a pretensão dos autores foi julgada procedente para extinguir o condomínio entre os irmãos e herdeiros nos termos requeridos na inicial.

A venda do referido bem imóvel ocorrerá por iniciativa particular ou por meio de leilão eletrônico, observando o valor da avaliação a ser apurado nessa fase, nos termos da referida decisão transitada em julgado.

IMÓVEL

**Estrada Municipal Professora Aclécia Scavazzini Marcondes,
Bairro do Cafundó, no Distrito de São Francisco Xavier, no
Município de São José dos Campos, Estado de São Paulo, objeto
da presente Ação.**

2. VISTORIA

2.1. Caracterização da região

O imóvel está situado na **Municipal Professora Aclécia Scavazzini Marcondes, Bairro do Cafundó, no Distrito de São Francisco Xavier**, distante aproximadamente 700 metros da Estrada Municipal Pedro David, 11 quilômetros do Centro de São Francisco Xavier e 9 quilômetros do Centro de Monteiro Lobato.

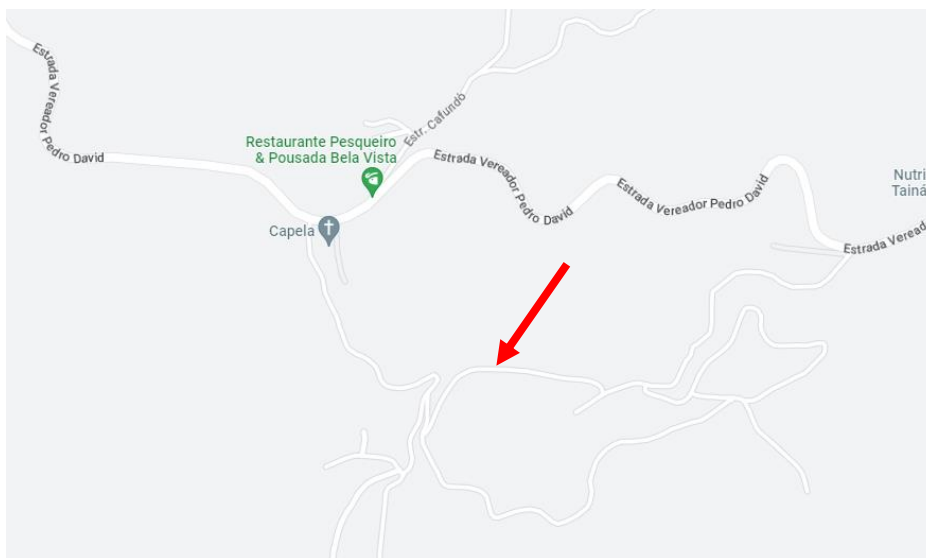


Figura 01: Localização aproximada do imóvel diligenciado (fonte: Google Maps)

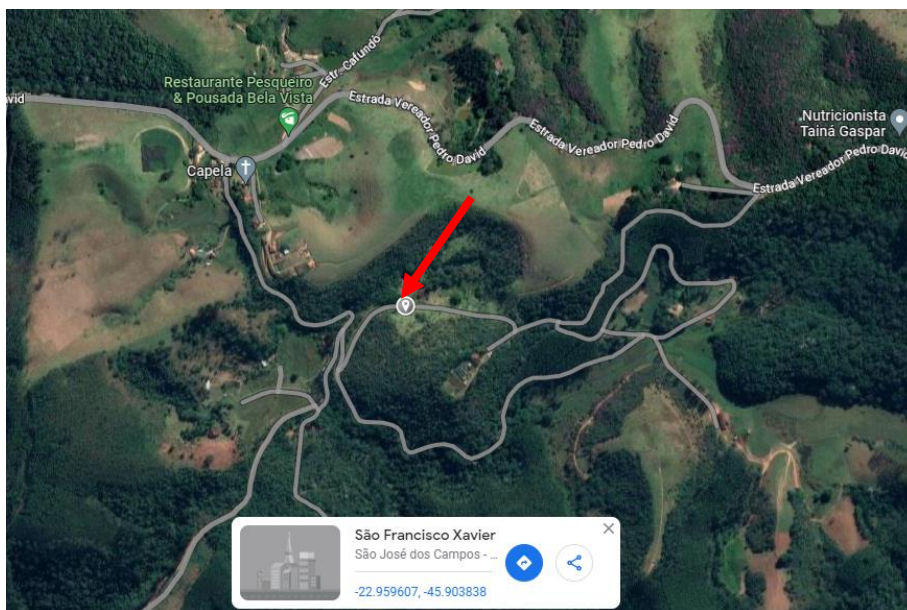


Figura 02: Localização aproximada do imóvel diligenciado

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de São José dos Campos, do Google Maps e a foto aérea do Google Earth, ilustra a localização do imóvel.



Figura 03: Vista da Estrada Pedro David, na altura do imóvel vistoriado



Figura 04: Vista da Estrada Pedro David, na altura do imóvel vistoriado



Figura 05: Estrada Municipal Professora Aclécia Scavazzini Marcondes, via de acesso ao imóvel vistoriado



Figura 06: Via de acesso ao imóvel vistoriado

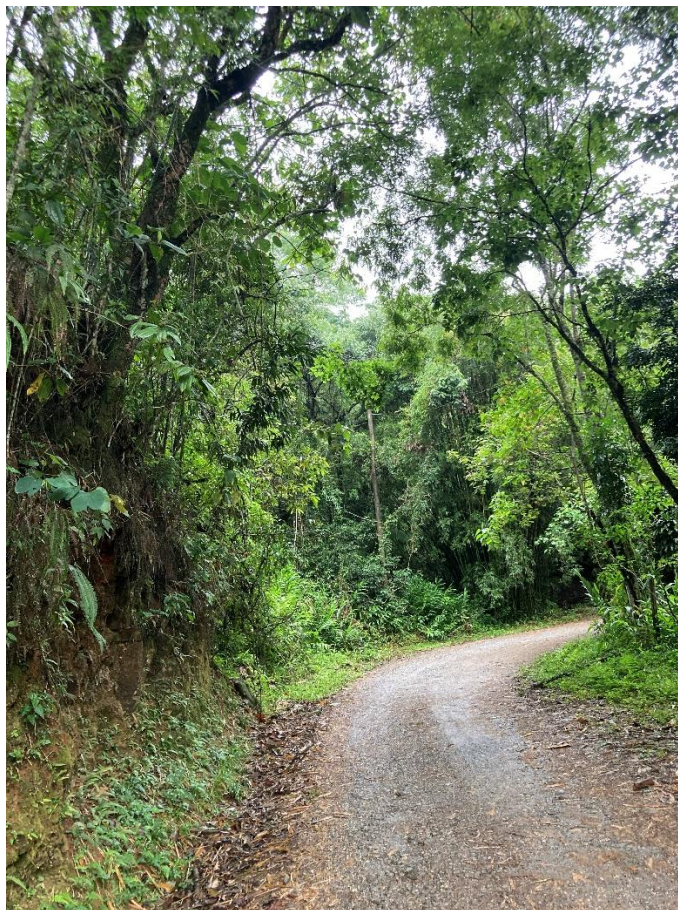


Figura 07: Via de acesso ao imóvel vistoriado

2.2. Melhoramentos Públicos e características da região

A região possui baixa densidade populacional e construída e ocupação predominantemente rural. Comporta diversos usos e atividades multifuncionais, tais como: atividades agropecuárias, produção de água, chácaras de lazer, núcleos urbanos, agricultura familiar, áreas de reflorestamento, áreas com cobertura vegetal a serem conservadas.

É servido pelos melhoramentos públicos, tais como:

Estrada pavimentada a uma distância de 700 metros da entrada do imóvel, telefone, internet, água e energia elétrica.

2.3. Zoneamento

O imóvel encontra-se em área de Proteção Ambiental, conforme declarado em Lei Estadual número 11.262, de 08 de novembro de 2002. Ainda, conforme lei

complementar número 623/2019, encontra-se na Zona Rural APA-SFX, área de proteção ambiental de São Francisco Xavier.

2.4. Caracterização do imóvel avaliando

O imóvel rural possui 36.000 m² de área (1,5 alqueire paulista) e está situado em área de preservação permanente, com boas condições de acesso por 700 metros de estrada de terra a partir da Estrada Municipal Pedro David e vias pavimentadas a partir do Centro de São Francisco Xavier e Monteiro Lobato.

Apresenta topografia irregular e parte do imóvel com topografia plana com condições de manejo agrícola.

Possui energia trifásica, água servida por poço artesiano, fossa séptica para coleta dos dejetos domésticos.

O imóvel está cadastrado no 2º Oficial de registro de Imóveis de São José dos Campos sob o número 38.934, com cadastro INCRA número 999.989.463.116-3 e as seguintes áreas:

Área total: 1,5035 ha



Figura 08: Área do imóvel vistoriado (fonte: Autos do presente Processo)

O imóvel possui como benfeitorias uma casa sede com 240 m², cozinha externa com 24 m², casa de caseiro com 42 m², oficina com 24 m², totalizando 330m² de área construída.

As condições das áreas construídas são más para toda área construída e o padrão de construção é rústico para todas as áreas.



Figura 09: Construção principal do imóvel



Figura 10: Benfeitoria existente no imóvel



Figura 11: Acesso à piscina



Figura 12: Piscina



Figura 13: Horta



Figura 14: Área preservada ao fundo



Figura 15: Área preservada



Figura 16: Acesso ao riacho e poço artesiano



Figura 17: Acesso ao riacho e poço artesiano



Figura 18: Poço artesiano



Figura 19: Casa sede



Figura 20: Cozinha caipira



Figura 21: Interior da cozinha caipira



Figura 22: Casa sede



Figura 23: Fundos da casa sede



Figura 24: Fundos da casa sede



Figura 25: Fundos da casa sede



Figura 26: Casa sede



Figura 27: Interior da casa sede



Figura 28: Interior da casa sede



Figura 29: Interior da casa sede



Figura 30: Interior da casa sede



Figura 31: Interior da casa sede



Figura 32: Interior da casa sede

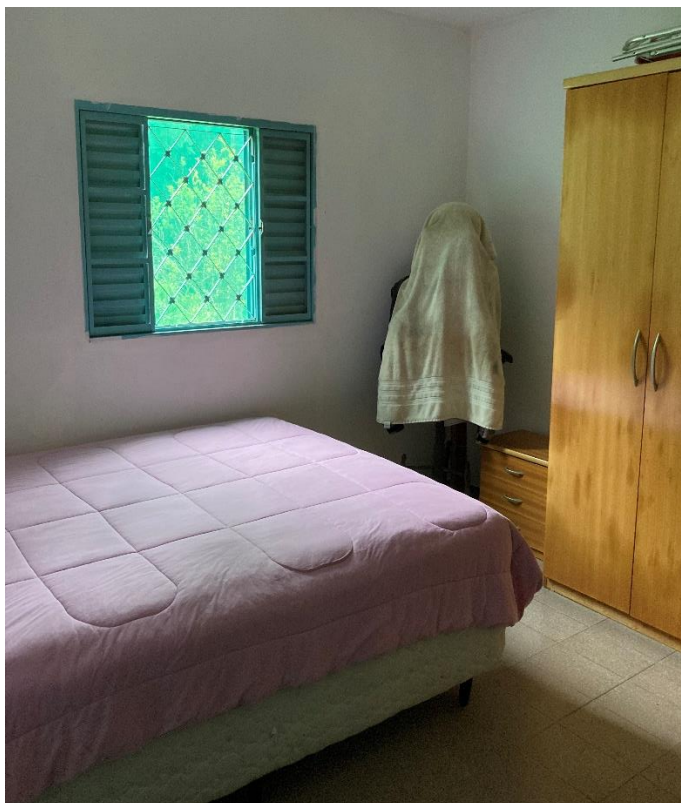


Figura 33: Interior da casa sede

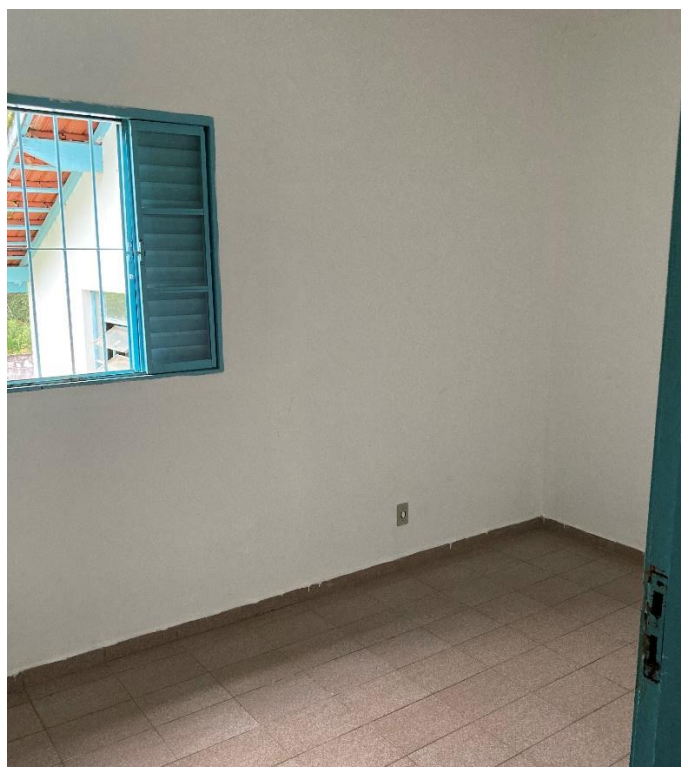


Figura 34: Interior da casa sede



Figura 35: Interior da casa sede



Figura 36: Interior da casa sede



Figura 37: Interior da casa sede

Para a avaliação do imóvel rural, serão considerados como principal fator a localização do imóvel e a capacidade de uso da terra.

3. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

Conforme sub-capítulo 10.1 da NBR 14653-3 – Avaliação de Bens – Parte 3: Imóveis Rurais:

“10.1.1 Na avaliação das terras nuas, deve ser empregado, preferivelmente, o método comparativo direto de dados de mercado.”

“10.1.2 É admissível na avaliação a determinação do valor da terra nua a partir de dados de mercado de imóveis com benfeitorias, deduzindo-se o valor destas.”

Os dados dos elementos da amostra coletada são de imóveis com benfeitorias e será utilizado procedimento 10.1.2 supracitado para cálculo do valor da terra nua, como veremos no capítulo 4.

Os principais fatores a serem levados em conta na avaliação de imóveis rurais são a sua localização e a sua capacidade de uso da terra. Porém, considerando similares as condições de uso da terra dos imóveis elementos da amostra, o que os diferencia, de fato, é a sua localização.

a) **Localização:**

A localização e a qualidade do acesso são muito importantes para a determinação do valor de um imóvel rural.

Em função da localização e do acesso, ou seja, da sua situação, as propriedades rurais costumam ser classificadas em seis situações, a saber:

Ótima – fator 1,00

Asfalto, distância boa.

Muito boa – fator 0,95

Asfalto, pouca terra ou sem asfalto mas de primeira classe, praticável o ano todo, distância relativa.

Boa – fator 0,90

Não pavimentada, mas praticável o ano todo, distância significativa.

Desfavorável – fator 0,80

Estradas e servidões de passagem, praticabilidade não satisfatória, problema de distância equivalente ao estado das estradas

Má – fator 0,75

Fechos nas servidões, com problemas sérios na estação chuvosa, problema de distância equivalente ao estado das estradas.

Péssima - fator 0,70

Fechos e interceptadas por córregos sem pontes, com problemas sérios mesmo na seca.

O cálculo do valor do imóvel avaliando foi realizado em sete passos descritos a seguir:

Passo 1: Coleta de dados dos elementos da amostra selecionados. São coletados os valores de venda dos imóveis rurais (terra nua + área construída), assim como as características determinantes do valor de um imóvel rural, sejam eles localização e capacidade do uso do solo;

Passo 2: Cálculo do valor das benfeitorias existentes nos imóveis elementos da amostra coletada, a partir de suas características, como área construída, padrão de construção e conservação. A avaliação das construções tais como casas, edículas, armazéns são feitas da mesma forma como as avaliações urbanas semelhantes, por meio do cálculo do valor

básico unitário baseado no estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – SP do IBAPE-SP.

Porém, sobre o valor do metro quadrado das construções urbanas é conveniente descontar 20% (vinte por cento) devido ao fato de que na área rural a mão de obra costuma ser mais barata e geralmente não há gastos com administração, projetos e coisas semelhantes.

Portanto, o valor da benfeitoria é o resultado da equação abaixo:

$$V_b = A * v * F * (0,8)$$

e também: $v = K * R8N = K * (R\$ 1783,62/m^2)$ para Jan/2023

Onde:

V_b = Valor da Benfeitoria

A = Área construída

K = valor unitário de cada padrão construtivo

$R8N$ = Fator de conversão do estudo de valores de edificações (IBAPE)

F = Fator de depreciação, dependente do estado de conservação do imóvel

Para efeito de depreciação das construções rurais têm sido usadas tabelas mais simplificadas do que aquelas utilizadas para imóveis urbanos: Para esse efeito, é utilizada a tabela de Magossi:

Estado de conservação	Fator de depreciação
Ótimo	1,00
Bom	0,80
Regular	0,60
Precário	0,40
Mau	0,20
Péssimo	0,00

Tabela 01: Fator de depreciação

Passo 3: Cálculo do valor unitário da terra nua de cada um dos elementos pesquisados, equivalente à subtração do valor das benfeitorias do valor total de venda e posterior aplicação dos fatores de homogeneização (localização e capacidade de uso do solo), que elevam o valor da terra nua para um valor de referência, equivalente a condições ótimas de localização e capacidade de uso do solo. Isto significa dividir o valor da terra nua antes da homogeneização pelo “fator de localização”, que varia de 0,7 a 1,0 e pela chamada “nota agrônômica”, que equivale aos fatores de capacidade de uso do solo (que variam de 0,2 a 1,0) aplicados. Como os imóveis selecionados como elementos da amostra são similares do ponto de vista da nota agrônômica, não será necessária aplicação deste fator.

Para imóveis à venda ainda é aplicado o fator de oferta, que deprecia o valor ofertado em 10%;

Passo 4: Cálculo do valor unitário médio da terra nua;

Passo 5: Cálculo do valor da terra nua pela multiplicação do valor unitário da terra nua pela área do imóvel e pelos fatores de homogeneização, conforme a sua localização;

Passo 6: Cálculo do valor das benfeitorias da parcela do imóvel objeto da presente ação, de forma análoga ao “Passo 2” descrito anteriormente;

Passo 7: Cálculo do valor total do imóvel avaliando, equivalente à soma do valor da terra nua com o valor das benfeitorias.

4. CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

4.1. Cálculo do valor da terra nua

O valor de mercado da terra nua do imóvel avaliando é:

$$V_{tn} = R\$ 34,76/m^2$$

Para a coleta dos dados de mercado e a determinação do valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região do imóvel avaliando, pesquisou-se junto a imóveis rurais localizados no município de Jacareí.

Como **passo 1**, da pesquisa efetuada obtiveram-se os elementos comparativos listados na sequência:

ELEMENTO nº 01**Endereço:** Santa Bárbara - São Francisco Xavier-SP**Oferta:** R\$ 1.500.000,00**Área:** 45.092 m²**Fonte:** Caio Queiroz Imóveis (código 1684)**Informante:** Sr. Paulo Roberto Silva**Contato:** (12) 99764-5514**Data:** Jan/23**ELEMENTO nº 02****Endereço:** Santa Bárbara - São Francisco Xavier-SP**Oferta:** R\$ 950.000,00**Área:** 21.940 m² (Ac=100m²)**Fonte:** Caio Queiroz Imóveis (código 1740)**Informante:** Sr. Paulo Roberto Silva**Contato:** (12) 99764-5514**Data:** Jan/23**ELEMENTO nº 03****Endereço:** Santa Bárbara - São Francisco Xavier-SP**Oferta:** R\$ 1.250.000,00**Área:** 37.196 m²**Fonte:** Caio Queiroz Imóveis (código 1683)**Informante:** Sr. Paulo Roberto Silva**Contato:** (12) 99764-5514**Data:** Jan/23**ELEMENTO nº 04****Endereço:** Lavras - São Francisco Xavier-SP**Oferta:** R\$ 750.000,00**Área:** 20.854 m²**Fonte:** Caio Queiroz Imóveis (código 1763)**Informante:** Sr. Paulo Roberto Silva**Contato:** (12) 99764-5514**Data:** Jan/23**ELEMENTO nº 05****Endereço:** Bugre - São Francisco Xavier-SP**Oferta:** R\$ 950.000,00**Área:** 23.000 m²**Fonte:** Caio Queiroz Imóveis (código 1708)**Informante:** Sr. Paulo Roberto Silva**Contato:** (12) 99764-5514**Data:** Jan/23

ELEMENTO nº 06**Endereço:** Santa Bárbara - São Francisco Xavier-SP**Oferta:** R\$ 1.100.000,00**Área:** 31.500 m²**Fonte:** Caio Queiroz Imóveis (código 1707)**Informante:** Sr. Paulo Roberto Silva**Contato:** (12) 99764-5514 **Data:** Jan/23**ELEMENTO nº 07****Endereço:** Santa Bárbara - São Francisco Xavier-SP**Oferta:** R\$ 675.000,00**Área:** 20.000 m²**Fonte:** Caio Queiroz Imóveis (código 1700)**Informante:** Sr. Paulo Roberto Silva**Contato:** (12) 99764-5514 **Data:** Jan/23**ELEMENTO nº 08****Endereço:** Santa Bárbara - São Francisco Xavier-SP**Oferta:** R\$ 1.550.000,00**Área:** 42.272 m²**Fonte:** Caio Queiroz Imóveis (código 1685)**Informante:** Sr. Paulo Roberto Silva**Contato:** (12) 99764-5514 **Data:** Jan/23

Para o **imóvel avaliando**, temos:

Endereço: Estrada Municipal Professora Aclécia Scavazzini Marcondes, bairro do cafundó, no Município de São José dos Campos, Estado de São Paulo.

Área total: 36.000 m²

AMOSTRA	VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO (R\$)
Elemento nº 01	31,5
Elemento nº 02	39,9
Elemento nº 03	31,8
Elemento nº 04	36,0
Elemento nº 05	39,1
Elemento nº 06	33,1
Elemento nº 07	32,0
Elemento nº 08	34,7
Média	34,8
1,3 * média	45,2
0,7 * média	24,3
Média saneada	34,8

TABELA 02: Elementos Pesquisados e cálculos - Resumo

A tabela 2 ilustra os resultados dos cálculos para o valor do imóvel avaliando.

No **passo 2**, foram obtidos os valores das benfeitorias de cada um dos elementos pesquisados e no **passo 3**, obtidos os valores unitários homogeneizados da terra nua de cada um dos elementos, conforme descrito anteriormente.

No **passo 4**, foi obtido o valor unitário médio da terra nua, por meio de cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado de área resultou em:

$$q = R\$ 34,76/m^2$$

Passo 5 - Cálculo do Valor total da terra nua do imóvel avaliando:

$$V_{tn} = q * F_i * A_t$$

$$V_{tn} = 34,76 * 0,9 * 36.000 = R\$ 1.126.350,00$$

$$V_{tn} = R\$ 1.126.350,00 \text{ onde:}$$

V_{tn} = Valor da terra nua do imóvel avaliando;

q = valor do metro quadrado da terra nua

A_t = Área total da terra nua

F_l =Fator de localização

Valores Unitários		Valores Unitários Homogeneizados	
Média Unitários	36,46	Média Unitários	34,76
Desvio Padrão	3,48	Desvio Padrão	3,30
-30%	25,52	-30%	24,33
+30%	47,40	+30%	45,19
Coefficiente de variação	10%	Coefficiente de variação	9%
Dados do imóvel Avaliando		Intervalos de confiança (80%)	
Tipo	Imóvel Rural	Intervalo mínimo	33,11
Data	06/01/2023	Intervalo máximo	36,42
Local	Cafundó		
Área (m²)	36000		
Média saneada (R\$)	34,76		

TABELA 03: Apresentação dos resultados da avaliação (terra nua)

Pode-se concluir, com 80% de certeza, que o valor de justo da terra nua do imóvel avaliando está entre R\$33,11 e R\$36,42 por metro quadrado.

Para cálculo do grau de fundamentação, utiliza-se a tabela da Norma IBAPE de Avaliação de Imóveis Urbanos, onde cada item grau I soma 1 ponto, cada grau II soma 2 pontos e cada grau III soma 3 pontos, conforme Tabela 03 do presente documento.

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a

*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

TABELA 04: Cálculo do Grau De Fundamentação (Norma IBAPE de Avaliação de Imóveis)

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

TABELA 05: Enquadramento segundo Graus De Fundamentação no caso de tratamento por fatores (Norma IBAPE de Avaliação de Imóveis)

O grau de fundamentação da presente avaliação é:

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II

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

TABELA 06: Enquadramento nos graus de precisão (Norma IBAPE de Avaliação de Imóveis)

O grau de precisão: $(36,42-33,11) / 34,76 = 10\%$

GRAU DE PRECISÃO III

4.2. Cálculo do valor das benfeitorias

Passo 6: Cálculo do valor das benfeitorias do imóvel avaliando:

O valor de venda total do imóvel com benfeitorias resulta em:

$V_v = V_t + V_b = V_t + (A_c * f_1 * R_{8N} * f_2)$, onde:

V_v = Valor de venda do imóvel

V_t = Valor da terra nua

V_b = Valor das benfeitorias

A_c = Área construída

f_1 = Coeficiente de estudo de valores de edificações (para padrão rústico)

f_2 = Fator de conservação (más condições de conservação)

R_{8N} = Custo unitário básico desonerado de Jan/23 (R\$/m²)

$$V_v = 1.126.350 + (330 * 0,42 * 1783,62 * 0,20) = 1.126.350 + 39.553,6$$

$$V_v = \text{R\$ } 1.165.903,60$$

Ou, em números redondos:

$$V_v = \text{R\$ } 1.166.000 \text{ (Jan/2023)}$$

5. CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo prévio, o valor do imóvel, objeto de avaliação na AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA JUDICIAL no 0024783-13.2019.8.26.0577, requerida por SILVIA REGINA RAMOS BRAGA E OUTRO, em face de TALMIR RAMOS BRAGA em curso na 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP, AUTOS Nº 0024783-13.2019.8.26.0577, é de:

VALOR DE VENDA DO IMÓVEL:

R\$ 1.166.000 (Hum milhão, cento e sessenta e seis mil reais)

Janeiro / 2023

6. QUESITOS DO REQUERENTE

1. Quais os recursos hídricos do terreno? A sua capacidade e forma de abastecimento das edificações?
R.: Há um córrego e poço artesiano no local que abastecem as edificações.
2. O imóvel possui Reserva Legal? Caso positivo, qual a sua extensão? Esta preservada?
R.: Sim, a área é Área de Preservação Permanente.
3. Qual a origem das medidas apresentadas para as edificações?
R.: Medidas realizadas no local.
4. Conforme a norma técnica em vigor, o imóvel pode ser classificado, com base em suas características e área construída para o Padrão Normal-R1-N?
5. Foram constatados graves danos nas estruturas das edificações?
R.: Não.
6. Foi constatado à inutilização do sistema de água, esgoto e elétrico?
R.: Não.
7. Com relação a localização do imóvel, as vias de acesso são de boa qualidade?
R.: Sim.

8. Qual o percentual da topografia apta ao manejo agrícola?

R.: Aproximadamente 20%.

9. O imóvel está localizado em área com vários moradores no entorno? Caso negativo, esta privacidade agrega valor na avaliação?

R.: Não há muitos moradores no entorno e tal fato não afeta no valor da avaliação.

10. Pelo imóvel estar inserido em APP, este fator agrega valor ao imóvel?

R.: Sim.

7. BIBLIOGRAFIA

- FIKER, José – Manual de avaliações e Perícias em Imóveis urbanos – 3ª edição – São Paulo – Pini, 2008
- NORMA IBAPE DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE-SP
- VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – SP
- PROCEDIMENTOS PARA A APLICAÇÃO DE FATORES – IBAPE-SP
- Curso de Avaliação de Imóveis – Módulo 5 - Diário das Leis
- ABNT NBR 14653-1 - Parte 1: Procedimentos gerais
- ABNT NBR 14653-2 - Avaliação de bens
- ABNT NBR 14653-3 Avaliação de bens - Parte 3: Imóveis rurais

8. ENCERRAMENTO

O presente laudo contém 34 (trinta e quatro) folhas. Segue ANEXO I com ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) e ANEXO II com Planilha de elementos de pesquisa e cálculos de avaliação.

São José dos Campos, 17 de abril de 2023

ANDRÉ GASPAROTTI

Engº Civil – CREA/SP 5061147679

ANEXO I

ART – Anotação de Responsabilidade Técnica

ART de Obra ou Serviço
Localizador: LC33502146

1. Responsável Técnico

ANDRE GASPAROTTI

Título Profissional: **Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança do Trabalho**

Empresa Contratada:

RNP: **2604092123**

Registro: **5061147679-SP**

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: **PARTES INTEGRANTES DO PROCESSO**

Endereço: **Estrada ESTRADA MUNICIPAL PROFESSORA ACLÉCIA SCAVAZZINI MARCONDES**

Complemento:

Cidade: **São José dos Campos (São Francisco Xavier)**

Contrato: **0024783-13.2019.8.26.0577**

Valor: R\$ **883,00**

Ação Institucional:

Celebrado em: **18/10/2022**

Tipo de Contratante: **Processo Judicial**

Bairro: **CAFUNDO**

UF: **SP**

Vinculada a Art nº:

CPF/CNPJ:

Nº:

CEP: **12249-000**

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Estrada ESTRADA MUNICIPAL PROFESSORA ACLÉCIA SCAVAZZINI MARCONDES**

Complemento:

Cidade: **São José dos Campos (São Francisco Xavier)**

Data de Início: **06/01/2023**

Previsão de Término: **31/05/2023**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Bairro: **CAFUNDÓ**

UF: **SP**

Nº:

CEP: **12249-000**

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

Elaboração

1

Avaliação

de imóveis

Quantidade

Unidade

12,00000

hora

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

3a VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP
 Processo no 0024783-13.2019.8.26.0577 - AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA JUDICIAL
 Requerente: SILVIA REGINA RAMOS BRAGA E OUTRO
 Requeridos: TALMIR RAMOS BRAGA

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Entidade de Classe

SINDICATO DOS ENGENHEIROS NO ESTADO DE SÃO PAULO - SEESP

Impresso em: 16/04/2023 13:10:11



agendamento Pix realizado

em 16/04/2023, 13:12:11, via app Itaú

valor

R\$ 88,78

agendado para

25/04/2023

de

Andre Gasparotti

Itaú Unibanco S.A - 3790/05496-3

para

Conselho Regional De Engenharia E

Agronomia Do Estado De Sao Paulo

Bco Do Brasil S.A. -

6fd40207-16d7-4991-82e4-237a508

b6226

ID da transação

E60701190202304161611DY5H33R3

NXC

ANEXO II

Planilha de elementos de pesquisa e cálculos de avaliação da terra nua

	IMÓVEL Fonte: https://www.caioqueiroz.com.br/	ÁREA CONSTRUÍDA (m2)	Coef. estudo de valores de edificações	R8N (Jan/23)	Fator de depreciação benfeitorias	Valor das benfeitoias (R\$)	Valor VENDA (R\$)	Fator acesso	Fator oferta	At (m²)	Valor Unitário Homogeneiz ado (R\$/m²)	
1	Bairro Santa Bárbara - código 1684	0	1	1783,62	1	0	R\$ 1.500.000,00	0,95	0,900	45092	31,51	
2	Bairro Santa Bárbara - código 1740	100	0,42	1783,62	0,4	23972	R\$ 950.000,00	0,95	0,900	21940	39,87	
3	Bairro Santa Bárbara - código 1683	0	1	1783,62	1	0	R\$ 1.250.000,00	0,95	0,900	37196	31,84	
4	Bairro Lavras - código 1763	0	1	1783,62	1	0	R\$ 750.000,00	0,9	0,900	20854	35,96	
5	Bairro Bugre - código 1708	0	1	1783,62	1	0	R\$ 950.000,00	0,95	0,900	23000	39,13	
6	Bairro Santa Bárbara - código 1707	0	1	1783,62	1	0	R\$ 1.100.000,00	0,95	0,900	31500	33,08	
7	Bairro Santa Bárbara - código 1700	0	1	1783,62	1	0	R\$ 675.000,00	0,95	0,900	20000	31,97	
8	Bairro Santa Bárbara - código 1685	0	1	1783,62	1	0	R\$ 1.550.000,00	0,95	0,900	42272	34,74	
											34,76	
											0,7* média	24,33
											1,3* média	45,19
											MÉDIA SANEADA 01	34,76