



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
ATSum 0010612-85.2014.5.15.0091
AUTOR: JOSE GLAUCIO DO NASCIMENTO
RÉU: OSVALDO VILANI

ID do mandado: {VAL \$idMandado}

Destinatário: {VAL \$nomeDestinatarioMandado}

CERTIDÃO DE DEVOLUÇÃO DE MANDADO

Id do Mandado: d40efeb

Destinatário: OSVALDO VILANI

Certifico que efetuei as pesquisas básicas de execução e penhorei a parte ideal de 50% do imóvel de matrícula 13.000, do 2 CRI de Bauru. Certifico, ainda, que foi efetuada a penhora da parte ideal, uma vez que o executado na propriedade rural, de forma que a penhora não abrangeu a casa principal e o acesso para a residência. Certifico, ainda, que efetuei pesquisa na Internet e encontrei o laudo de avaliação relativo ao mesmo imóvel, elaborado nos autos do processo 1011558-45.2014.8.26.0071, que trago em anexo, no qual está apresentada a propriedade detalhadamente, inclusive com fotografias. Certifico, ainda, que em relação ao imóvel penhorado (matrícula 13.000), após questionamento ao 2º CRI de Bauru, obtive a resposta de que tal imóvel se encontra registrado no 2º CRI de Bauru e que, em relação a tal matrícula, não há nenhuma averbação da mudança de perímetro rural para urbano, encontrando-se ainda o imóvel em zona rural. Certifico, finalmente, que, em 27/08/2021, dirigi-me ao endereço indicado no r. mandado, onde intimei pessoalmente o executado Sr. Osvaldo Vilani, e sua esposa, Ebes Pinheiro Vilani, na pessoa do Sr. Osvaldo Vilani, que de tudo bem ciente ficou, recebendo a contrafé.

BAURU/SP, 27 de agosto de 2021.

SANDRA POPOLO
Oficial de Justiça Avaliador Federal



Assinado eletronicamente por: SANDRA POPOLO - Juntado em: 27/08/2021 18:54:13 - 0dbefe4
<https://pje.trt15.jus.br/pjekz/validacao/21082718450939900000159357551?instancia=1>
Número do processo: 0010612-85.2014.5.15.0091
Número do documento: 21082718450939900000159357551



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO

AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO
(REPRODUÇÃO DO AUTO REALIZADO EM DILIGÊNCIA FÍSICA)

4ª VARA DO TRABALHO DE BAURU-SP

PROCESSO: 0010612-85.2014.5.15.0091

AUTOR: JOSE GLAUCIO DO NASCIMENTO - CPF: 374.561.804-15

RÉU: OSVALDO VILANI - CPF: 154.240.578-53

Valor do débito: R\$ 6.173,86, atualizado para 19/01/2021

No dia 27 (vinte e sete) do mês de agosto do ano dois mil e vinte e um, para garantia da execução, **penhorei e avaliei a parte ideal de 50% do imóvel** adiante descrito:

Descrição oficial:

Livro Nº 2 - Registro Geral		2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE BAURU - S. PAULO	
MATRÍCULA	FOIHA	<i>Imóvel</i>	
13.000	1	Bauru 5 de abril de 1979	
<p>IMÓVEL: UMA GLEBA DE TERRAS, com a área de 49.513 metros quadrados, sem benfeitoria, correspondente ao lote 49 e parte do lote 52, ambos do loteamento denominado Chacaras São Luiz, imóvel esse situado na Fazenda São Luiz, no município de Bauru, confrontando com Américo Ferreira Leite, com o lote 48, com uma estrada existente no loteamento e com parte restante do referido lote 52, imóvel esse que se encontra cadastrado no INCRA. sob nº 617.059.004.928/4. -PROPRIETÁRIOS: SALO CARDOSO, lavrador, e sua mulher MARIA APARECIDA CARDOSO, do lar, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, com endereço à caixa postal nº 16. -REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 12.285, deste Cartório. -O Escrevente Designado, <i>[Assinatura]</i>.</p>			

Matrícula: nº 13.000, do 2º. Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Bauru/SP

Avaliação do percentual de 50% do imóvel: R\$ 1.525.000,00 (um milhão, quinhentos e vinte e cinco mil reais).

Obs.: a parte ideal penhorada corresponde à parte não abrangida pela casa principal, que serve de residência para o executado.

SANDRA POPOLO
Oficial de Justiça Avaliador Federal



**2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA
DE BAURU - SÃO PAULO**

Rua Rio Branco, 16-56 - CEP: 17.014-037 - Fone: (14) 3010-8040 - CNPJ: 05.689.774/0001-95

Américo Zanetti Junior – Oficial Interino

Livro Nº 2 - Registro Geral

2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
E ANEXOS DE BAURU - S. PAULO

MATRÍCULA

13.000

FOLHA

1

Bauru, 5 de abril de 1979

IMÓVEL: UMA GLEBA DE TERRAS, com a área de 49.513 metros quadrados, sem benfeitoria, correspondente ao lote 49 e parte do lote 52, ambos do loteamento denominado Chácaras São Luiz, imóvel esse situado na Fazenda São Luiz, no município de Bauru, confrontando com Américo Ferreira Leite, com o lote 48, com uma estrada existente no loteamento e com parte restante do referido lote 52, imóvel esse que se encontra cadastrado no INCRA. sob nº 617.059.004.928/4. -PROPRIETÁRIOS: SALO CARDOSO, lavrador, e sua mulher MARIA APARECIDA CARDOSO, do lar, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, com endereço à caixa postal nº 16. -REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 12.285, deste Cartório. -O Escrevente Designado,

R.1/13.000. Em 5 de abril de 1979. O imóvel acima matriculado, foi vendido por seus proprietários, acima qualificados, a MANOEL SANCHES, espanhol, casado, representante comercial, residente à Rua Maria Jose nº 8-55, nesta cidade, pelo preço de R\$2.500,00, conforme escritura de 18 de novembro de 1978, lavrada nas notas do Cartório do Registro Civil e Anexos, do Distrito de Jacuba, município de Arealva e comarca de Pederneiras, Lº 20, Fls 6/7. -O Escr. Desig.

R.2/13.000. Em 5 de abril de 1979. O imóvel objeto do R.1/13.000, foi vendido por seu proprietário, acima qualificado, e sua mulher EMILIA-SANARDO SANCHES, brasileira, de lides domésticas, a CHIMBO & CIA. -LTDA., com sede nesta cidade, à Rua Rubens Arruda nº 2-21, CGC nº 45. -009.362/0001-81, pelo preço de R\$200.000,00, conforme escritura de 22 de março de 1979, lavrada nas notas do 2º Cartório de Bauru, Lº 653, Fls 213. -O Escrevente Designado,

R.3. Em 30 de junho de 1986. Por Escritura lavrada em 31 de março de 1986, pelo 3º Cartório de Notas de Bauru, Livro nº 262, fl. 227, - -subscrita pelo Escrivão Interino, Paulo S. Caversan, protocolada e -microfilmada sob nº 71.221 em 16.6.86, o imóvel objeto desta matrícula, foi vendido pela CHIMBO & COMPANHIA LIMITADA, supra qualificada, pelo preço de R\$ 250.000,00, a OSVALDO VILANI, do comércio, portador do RG 3.361.163-SP e do CIC 154.240.578/53, casado em comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77, com EBES PINHEIRO VILANI, do lar, portadora do RG 9.827.298-SP e do CIC 799.143.308/00, brasileiros, residentes à rua Sady Amorim, 4-36. O Escrevente Autorizado,

Emolumentos: R\$ 5.021,90 Est: R\$ 1.355,91 Aposentadoria: R\$ 1.004,38

(segue no verso)

Página: 0001/0006



MATRÍCULA

13.000

FOLHA

01

verso

R.4 - Em 31 de julho de 1997. Por R. Mandado dado e passado aos 18 de junho de 1997 e assinado pelo MM. Juiz de Direito da Terceira Vara Cível desta comarca de Bauru-SP, Exmº Srº Drº Mauro Ruiz Daro, protocolado e microfilmado em 31/07/97 sob nº 140.707, **fica registrado nesta matrícula a penhora do imóvel objeto da mesma**, levada a efeito aos 18 de junho de 1997, nos Autos da Execução, **movida por NIDA MARIA SALMEN ALARCON**, brasileira, casada, do comércio, inscrita no CPF. nº 046.040.848/82, residente e domiciliada nesta cidade, na rua Paraguai nº 2.802, Ponta Porã-MS e **MARLENE NEVES SALMEN**, brasileira, viúva, do lar, inscrita no CPF. nº 015.789.328/66, residente e domiciliada nesta cidade, na rua Julio Maringoni nº 13-19, em relação à "ASTOR VILANI SOBRINHO, OSVALDO VILANI e sua mulher, EBES PINHEIRO VILANI, visando o recebimento da importância de R\$ 34.358,00, que se processa sob nº 2275/96 perante aquele Juízo e respectivo Cartório de Ofício Cível, em cujos autos foi expedido o Mandado ora registrado, tendo sido nomeado como fiel depositário do bem o Srº Osvaldo Vilani. O Escrevente Autorizado, _____ [JULIO ROS].

Emolumentos.R\$.2,46

Estado.R\$.0,66

Aposentadoria.R\$.0,49

R.05 - Em 10 de janeiro de 1999. Em cumprimento ao **R. Mandado** dado e passado em 01 de dezembro de 1998 e assinado pelo Exmo. Sr. Dr. Luiz Antônio Zanqueta, Juiz do Trabalho Substituto da 1ª Junta de Conciliação e Julgamento de Bauru-SP - Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região, protocolado em 08/03/99 sob nº 152.215, devidamente microfilmado, **fica registrado nesta matrícula a PENHORA sobre a parte ideal correspondente a 1% (um por cento) do imóvel objeto da mesma, e suas benfeitorias**, avaliada em R\$ 4.980,00 (quatro mil, novecentos e oitenta reais), levada a efeito aos 04/03/99, nos autos da Ação de Execução movida por **AMAURI GASPAR**, contra **MASSA VIP**, no valor de R\$ 755,01 (atualizado até 30/09/98), que se processa sob nº 26/96-6-RT, perante a Secretaria daquela J.C.J. e em cujos autos foi expedido o R. Mandado ora registrado. - O Escrevente Autorizado, _____ [Luiz Antônio Beijo].

Emolumentos e selos pagos ao final, nos termos do Comunicado 236/84, da E.C.G.J.

R.06 - Em 07 de maio de 1999. Em cumprimento a **R. Mandado** dado e passado aos 18 de fevereiro de 1999 e assinado pela Exmª. Sra. Dra. Maria Madalena de Oliveira, MM. Juíza Presidente da 3ª Junta de Conciliação e Julgamento de Bauru-SP - Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região, protocolado em 05/05/99 sob nº 153.185, devidamente microfilmada, **fica** (segue em folhas 02)

Página: 0002/0006

Mod. 1

SAO JOAO - BAURU



**2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA
DE BAURU - SÃO PAULO**

Rua Rio Branco, 16-56 - CEP: 17.014-037 - Fone: (14) 3010-8040 - CNPJ: 05.689.774/0001-95

Américo Zanetti Junior – Oficial Interino

Livro n.º 2 - Registro Geral

2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

DE BAURU - S. PAULO

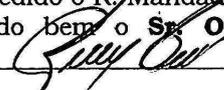
MATRÍCULA

13.000

FOLHA

02

Bauru, 07 de maio de 1999.

(continuação de fl.01 - verso). . . **fica registrado nesta matrícula, a PENHORA realizada sobre uma parte ideal correspondente a 3% (três por cento) do imóvel objeto da mesma** (avaliada em R\$ 14.940,00), levada a efeito aos 04 de março de 1999, nos autos da Ação de Reclamação Trabalhista promovida por **RENATO CESAR RIBEIRO**, brasileiro, solteiro, ajudante geral, portador da CLRG. nº 28.141.986-3-SSP/SP e inscrito no CPF/MF. nº 282.848.388-69, residente e domiciliado nesta cidade de Bauru-SP, na rua Prof. Josias de Souza Lima, nº 2-4, contra **MASSA VIP (Oswaldo Vilani e Oderlei Guedes Júnior)**, visando o recebimento da importância de R\$ 8.638,88 (atualizado até 20/04/99), que se processa sob nº 00.067/96-3 (RT), perante a Secretaria daquela J.C.J. e em cujos autos foi expedido o R. Mandado ora registrado, tendo prestado compromisso como depositário do bem o Sr. **Oswaldo Vilani**, retro qualificado.- O Escrevente Autorizado,  [Gerson Benvenuti de Castro].

Emols. e selos pagos ao final, nos termos do Comunicado 236/84, da E.C.G.J.

Av.07 - Em 29 de setembro de 2000. Em cumprimento ao **R. Mandado** dado e passado aos 13 de setembro de 2000 por determinação do MM. Juiz de Direito da 1ª Vara do Trabalho, Tribunal do Trabalho da 15ª Região, desta comarca de Bauru-SP, Exmo. Sr. Dr. Edison dos Santos Pelegrini, protocolado em 26/09/2000 sob nº 162.515, devidamente microfilmado, **fica levantada a penhora que recai sobre a parte ideal correspondente a 1% (um por cento) do imóvel objeto desta matrícula**, registrada sob nº 5 supra, tendo em vista o Auto de Levantamento de Penhora datado de 26/09/2000, que julgou extinta a ação de nº 00.026/1996-6-RT, em cujos autos foi determinada aquela constrição legal e a expedição do Mandado ora averbado. O Escrevente Autorizado,  [Gerson Benvenuti de Castro].

(Isento do recolhimento de emolumentos e selos)

R.08 - Em 06 de outubro de 2003. Em cumprimento a **R. Mandado** dado e passado aos 04/09/2003 e assinado pelo Exmo. Sr. Dr. Alexandre Sormani, MM. Juiz Federal da 1ª Vara da 8ª Subseção Judiciária de Bauru, **fica registrado nesta matrícula, a PENHORA realizada sobre uma parte ideal correspondente a 50% do imóvel objeto da mesma**, avaliada em R\$400.000,00 (quatrocentos mil reais), levada a efeito aos 01/10/2003, nos autos do processo nº 97.130.3574-7, **que figura como exequente a FAZENDA NACIONAL**, e como **executado OSWALDO VILANI**, visando o recebimento da importância de R\$3.881,46 (três mil, oitocentos e oitenta e um reais e quarenta e seis centavos, atualizado até 10/2002), em cujos autos foi expedido o R. Mandado ora registrado, tendo prestado compromisso como depositário do bem o Sr. Oswaldo Vilani. Prenotação

- segue no verso -

Página: 0003/0006



MATRÍCULA	FOLHA
13.000	02

nº 181.188, de 02/10/2003.

Paulo Sérgio Martin Garcia

Escreventes Autorizados

Antonio Carlos Ruiz Almagro

Av.9 - Em 02 de julho de 2020. Por Certidão de Penhora emitida aos 15/06/2020 por Marcio de Souza, por ordem de Antônio José Cruz de Souza, Escrivão/Diretor do 4º Ofício Cível do Foro Central, comarca de Bauru-SP, conforme protocolo de penhora online nº PH000323477, procede-se a presente a fim de constar a **penhora sobre o imóvel**, levada a efeito aos 23/04/2015, nos autos da Ação de Execução Civil nº 10115584520148260071, requerida por TREVO ADMINISTRADORA DE BENS LTDA., CNPJ nº 04.567.118/0001-57, em relação a OSVALDO VILANI, CPF nº 154.240.578-53; e EBES PINHEIRO VILANI, CPF nº 799.143.308-00, visando o recebimento da importância de R\$26.840,67 (vinte e seis mil, oitocentos e quarenta reais e sessenta e sete centavos), tendo sido nomeado como depositário do bem, Osvaldo Vilani. Base de Cálculo: R \$26.840,67. Prenotação nº 339.211 de 16/06/2020.

Selo Digital: 112631321000000018949420P.

Felipe Faria de Castro

Escreventes Autorizados

Gerson Benvenuti de Castro

Av.10 - Em 27 de julho de 2021. Por Certidão de Penhora emitida aos 19/07/2021 por Sandra Popolo, Oficial de Justiça Avaliador Federal, por ordem de José Paulo Delci, Escrivão/Diretor do Núcleo Regional de Gestão de Processos e de Execução da Circunscrição de Bauru-SP, conforme protocolo de penhora online nº PH000376136, procede-se a presente a fim de constar a **penhora sobre a parte ideal correspondente a 50% do imóvel**, levada a efeito aos 19/07/2021, nos autos da Ação de Execução Trabalhista nº 00106128520145150091, requerida por JOSÉ GLAUCIO DO NASCIMENTO, CPF nº 374.561.804-15, em relação a OSVALDO VILANI, CPF nº 154.240.578-53, visando o recebimento da importância de R\$6.173,86 (seis mil, cento e setenta e três reais e oitenta e seis centavos), tendo sido nomeado como depositário do bem, Osvaldo Vilani. Base de Cálculo: R\$6.173,86. *Emolumentos devidos cobrados ao final, nos termos do item 1.7 das notas explicativas da Lei Estadual nº 11.331/2002, data da decisão: 14/01/2021, folhas: e448ed2.* Prenotação nº 352.397 de 19/07/2021.

Selo Digital: 1126313E10000000291642219.

- continua na folha 3 -

Página: 0004/0006



**2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA
DE BAURU - SÃO PAULO**

Rua Rio Branco, 16-56 - CEP: 17.014-037 - Fone: (14) 3010-8040 - CNPJ: 05.689.774/0001-95

Américo Zanetti Junior – Oficial Interino

Livro n.º 2 - Registro Geral

**2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE BAURU - S. PAULO
CNS N.º 11.263-1**

MATRÍCULA

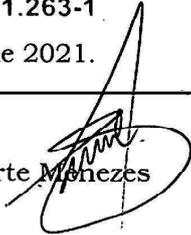
13.000

FOLHA

03

Bauru, 27 de julho de 2021.

Felipe  Faria de Castro

Rogério Duarte  Menezes

Escreventes Autorizados

Página: 0005/0006

Nada mais consta em relação ao imóvel da matrícula nº 13000, a qual é composta de 6 pagina(s). A presente cópia é reprodução autêntica da(s) ficha(s) da referida matrícula, extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei Federal nº 6.015/1973. De tudo da fé. Segundo Oficial de Registro de Imóveis e Anexos, foi criado nos termos da Lei nº 2.832 de 05 de janeiro de 1.937, passando a funcionar a partir de 17 de março do mesmo ano. **Bauru, 03 de agosto de 2021. 14:03:13 Hs.** Escrevente,

Assinado digitalmente por Maily Magoga Bromati

Oficial.....	R\$	0,00
Estado.....	R\$	0,00
Ipesp.....	R\$	0,00
Reg. Civil....	R\$	0,00
Trib. Justiça:	R\$	0,00
Ao Município:	R\$	0,00
Ao Min.Púb....	R\$	0,00
Total.....	R\$	0,00

Certidão de ato praticado protocolo nº: 352397

Controle:



618508

Página: 0006/0006



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QrCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo digital:

1126313E1000000291644215



Prof. Dr. Antonio Zeca Filho

Engenheiro Civil CREA 0600364729

Processo:

1011558-45.2014.8.26.0071

Vara cível

4ª

Página:

1 / 42

Assunto:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Data:

30.07.2020.

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 4ª
VARA CÍVEL DA COMARCA DE BAURU – SP.**

Processo Digital nº: **1011558-45.2014.8.26.0071**

Classe - Assunto **Execução de Título Extrajudicial - Cobrança de Aluguéis - Sem despejo**

Exequente: **TREVO ADMINISTRADORA DE BENS LTDA**

Executado: **Oswaldo Vilani e outro**

Antonio Zeca Filho, engenheiro civil, CREA 0600364729, na qualidade de perito nomeado, conforme r. despacho de fls. 214, para atuar nos autos do processo em epígrafe, após efetuar vistorias, diligências, estudos, pesquisas e demais serviços complementares, vem mui respeitosamente, a presença de **Vossa Excelência** para apresentar o resultado de seu trabalho consubstanciado no seguinte **LAUDO DE AVALIAÇÃO**:



SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	3
2	OBJETIVO	3
2.1	LITERATURAS PESQUISADAS.....	4
2.2	MÉTODOLOGIA DE AVALIAÇÃO	4
3	VISTORIA	9
3.1.	LOCALIZAÇÃO.....	9
3.2.	ROTEIRO.....	10
3.1.	DA VISTORIA E DO EXAME DO LOCAL.....	12
3.2.	DESCRIÇÃO DAS BENFEITORIAS.	13
4	AVALIAÇÕES.....	29
4.1	DA TERRA NUA SEM BENFEITORIAS.....	29
4.1.1	PESQUISA DE MERCADO	29
4.1.2	HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS	31
4.2	DAS BENFEITORIAS	32
4.3	DO IMÓVEL	33
5	ENCERRAMENTO.....	33



LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 INTRODUÇÃO

O presente feito trata-se de Ação de Execução de Título Extrajudicial - Cobrança de Aluguéis, movido por TREVO ADMINISTRADORA DE BENS LTDA, em face de OSVALDO VILANI e outro.

2 OBJETIVO

Constitui-se objeto da presente perícia fazer o reconhecimento de um imóvel rural e estimar os seu respectivo valor de mercado, conforme descrito no Termo de Penhora, às fls. 132, a saber:

UMA GLEBA DE TERRAS COM ÁREA DE 49513 m², CORRESPONDENTE AO LOTE 49 E PARTE DO LOTE 52, AMBOS DO LOTEAMENTO DENOMINADO CHÁCARA SÃO LUIZ, SITUADO NA FAZENDA SÃO LUIZ, NO MUNICÍPIO DE BAURU, CONFRONTANDO COM AMÉRICO FERREIRA LEITE, COM O LOTE 48, COM UMA ESTRADA EXISTENTE NO LOTEAMENTO E COM PARTE RESTANTE DO REFERIDO LOTE 52, IMÓVEL ESTE CADASTRADO NO INCRA SOB Nº 617.059.004.928/4, (REGISTRO ANTERIOR: TRANSCRIÇÃO Nº 12.285) E REGISTRADO NO SEGUNDO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BAURU, MATRÍCULA Nº 13.000, DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE BAURU – S. PAULO

Referido imóvel, refere-se à uma chácara, denominada "Chácara Vilani", (antiga Cácara Chimbo) composto de um terreno, gleba terras com 49.513,00 m², correspondente ao lote 49 e parte do lote 52 do loteamento denominado Chácaras São Luiz, localizado distante entre 500 e 1000 metros da Rodovia Cezário José de Castilho, Rodovia conhecida como Bauru – Iacanga, sendo que esta chácara, a exemplo de parte desse loteamento, acha-se situada fora do Perímetro Urbano do Município, existindo no local inúmeras benfeitorias, tais como, casas, campo de futebol, piscina, salões de festas etc.



2.1 LITERATURAS PESQUISADAS.

O presente **LAUDO DE AVALIAÇÃO** será desenvolvido segundo os métodos e técnicas, preconizados por Normas da Associação Brasileira de Normas Técnica (ABNT) e literaturas aprovadas pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE), conforme citações a seguir:

- a) ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. Rio de Janeiro, NBR 14653-1: Avaliação de bens. Parte 1 - Procedimentos Gerais. Rio de Janeiro. 2001. 10p.
- b) ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. Rio de Janeiro, NBR 14653-2: Avaliação de bens. Parte 2 - Imóveis urbanos. Rio de Janeiro. 2004. 34p.
- c) ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. Rio de Janeiro, NBR 14653-3: Avaliação de bens. Parte 3 - Imóveis rurais. Rio de Janeiro. 2004. 34p.
- d) IBAPE – Conversão dos coeficientes H82N para H8N válido a partir de 01.03.2007.

2.2 MÉTODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

Devido às características "*sui generis*" do imóvel objeto a avaliação será feita pelo **MÉTODO EVOLUTIVO**, conforme definido no item 8.2.4 – Método Evolutivo, da NBR 14653-3: 2004, a saber:

A composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerando o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

$$VI = (VT + VBR + VBN) \cdot FC$$

Onde:

VI = valor do imóvel, em reais.

VT = valor da terra nua, em reais.

VBR = valor das benfeitorias reprodutivas, em reais.

VBN = valor das benfeitorias não reprodutivas.

FC = fator de comercialização.

Avaliação da gleba: será avaliada pelo "**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**", que analisa elementos semelhantes ou



assemelhados ao avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços.

A homogeneização das características dos dados deve ser efetuada com o uso de procedimentos, dentre os quais se destacam o tratamento por fatores e a inferência estatística.

Através do qual é identificado o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Considerando ser um **Método Comparativo**, é essencial que as amostras coletadas tenham perfeitas identificações com o bem avaliando, o que, na maior parte das vezes isto não ocorre. Em caso de escassez de amostras comparáveis, utiliza-se de pesquisa de opinião junto a corretores de imóveis rurais com larga experiência profissional. Neste caso a pesquisa será direcionada para as características do imóvel avaliando.

O método comparativo consiste basicamente no tratamento estatístico de dados de mercado obtidos mediante pesquisa de imóveis similares e, portanto, comparáveis ao imóvel avaliando.

Para que o processo de comparação se efetive, numa condição estatisticamente consistente, os elementos (imóveis) que se situam fora de um limite de confiança, previamente definido, deverão ser descartados, numa operação denominada de **“saneamento da amostra por exclusão dos elementos suspeitos”**

A operacionalização do método comparativo se desenvolve com base nos valores dos imóveis pesquisados (glebas) depois de devidamente **“homogeneizados”**. A **“homogeneização”** é um processo pelo qual, os valores pesquisados, são transformados de modo a serem corrigidas as **“diferenças”** entre eles e o imóvel avaliando; de sorte que, procura-se determinar, a partir de banco de dados coletados, uma base média de preço que seria aplicável ao imóvel avaliando.

Considerando que o trabalho de avaliação será desenvolvido através de metodologia adequada e que serão atendidos os requisitos prescritos em Normas Técnicas, quanto a coleta de dados, qualidade da amostra (idoneidade das fontes de informações, sua atualidade, semelhança com o



imóvel avaliando, número de elementos maior ou igual a 6), tratamento estatístico dos elementos e homogeneização dos dados, pode-se considerar que a avaliação da terra apresenta nível de rigor **normal**.

Tendo sido realizado a pesquisa de mercado de glebas rurais (fazendas) transacionadas ou em ofertas, aqui considerado o preço a vista, essas amostras serão homogeneizadas, individualmente, através dos fatores de homogeneização, segundo a seguinte expressão:

$$\bullet V_{uh} = V_{up} \times F_f \times C_{cs} \times F_{tr} \times F_{top} \times (F_{ct})$$

onde:

V_{uh} = valor unitário homogeneizado da terra com pastagem, R\$/h²

V_{up} = valor unitário da terra pesquisada, R\$/h²

F_f = fator de fonte

C_{cs} = coeficiente de capacidade de uso do solo e situação do imóvel.

F_L = Fator de Localização

F_{ct} = Fator consistência do terreno.

F_{top} = Fator topográfico

DETALHAMENTO DOS FATORES

- **Fator Fonte (F_f)**

Correção da elasticidade da informação pelo fator de fonte;

Nota: Este fator, comumente chamado de fator fonte (F_f) poderá variar de 0,90 até 1,00, ou seja de 10% até 0%, segundo o mercado local.

- **Coeficiente de Capacidade de uso do solo e situação do imóvel (C_{cs});**

Nota: Conforme tabela de Miguel Kosma, no livro do Eng. Alberto Lélío Moreira: Princípios de Engenharia de Avaliações: Ed. Pini-3ª ed.

- **Fator de Localização (F_L);**

Sobre a localização, Lima (2011, p. 78) cita Daut, informando que o mesmo, considerando o custo de frete e a distância, deduziu a seguinte equação:



$$y = 1,4216 * x^{-0,08}$$

Onde:

y = coeficiente de localização;

x = distância em quilômetros do ponto de referência.

- **Fator de Topografia (F_{top}), conforme valores tabelados.**

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclave até 10%	5%	1,05
Em aclave até 20%	10%	1,11
Em aclave acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

- **Fatores quanto à consistência do terreno devido à presença ou ação da água (F_{ct})**

Situação	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alargado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

Uma vez calculado o valor homogêneo das amostras coletadas, calcula-se a Média Aritmética, e, em seguida a Média Saneada (M_s), contida no intervalo de confiança de 30% para mais e para menos. O resultado desse cálculo representa o valor unitário da terra nua (V_u).



$$V_u = M_s$$

V_u = Valor unitário da gleba, R\$/h.

O valor da terra será calculado segundo a expressão:

$$V_T = V_u \times A_T$$

V_T = valor da terra em R\$

A_T = área da terra em (hectares)

Avaliação das benfeitorias não reprodutivas:

Adotou-se **O Método de Reprodução**, baseado na literatura de FIKER, J. - Manual de avaliações e perícias em imóveis urbanos / José Fiker. – 3. ed. : São Paulo : Pini, 2008.

Para o cálculo do valor de reprodução da construção (**VC**), será usada a tabela de **Custo Unitário Básico no Estado de São Paulo, (CUB)**, publicada mensalmente pelo Sinduscon/SP.- **Padrão R8-N. Doc. 01.**

O **Padrão R8N** deve ser corrigido levando-se em conta os seguintes parâmetros: Classe – Grupo – Padrão – Intervalo de Valores, conforme **Tabela 3 – IBAPE. Doc. 02.**

Para o cálculo do valor de reprodução da benfeitoria, (**VB**), será aplicado sobre o (**CUB – Padrão R8N**), o seguintes fator:

- F_{OC} = Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação, para levar em conta a depreciação, conforme o método combinado de ROSS-HEIDECKE.

O fator F_{OC} é determinado pela seguinte expressão:

$$F_{OC} = R + K * (1-R)$$

Onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na **Tabela 1.Doc. 03**

K = coeficiente de Ross-Heidecke, encontrado na **Tabela 2. Doc. 04**

O valor da construção (**VC**) será calculado pela seguinte expressão:

$VC = CUB (R8N corrigido) \times A_E \times F_{OC}$ valor em reais.



Onde:

VC = valor da construção, em reais.

CUB= Custo Unitário Básico.

A_E = Área construída, em m².

F_{oc} = Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação, para levar em conta a depreciação, conforme o método combinado de ROSS-HEIDECKE.

Observamos que na consulta de valores das áreas em alqueires, estão embutidos os valores de acesso, cercas, porteiras, mata-burros, etc.

A avaliação obedece às condições exigíveis na Norma Brasileira NBR 14.653 – 3: 2004, Avaliação de Bens – Parte 3 – Imóveis Rurais, de autoria da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, e, do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE/SP, com nível de precisão normal, a seguir detalhada:

3 VISTORIA

No dia 14 de julho de 2020, as 9:30 h. foi realizada vistoria no imóvel estando presente o requerido na pessoa do Sr. Osvaldo Vilani, que indicou seu funcionário Sr. Ângelo para acompanhar o perito. Nesta vistoria foi feito o levantamento de todas as benfeitorias, estimando-se as áreas construída de cada construção, registrando-se o estado de conservação conforme serão mostradas na fotos obtidas “*in loco*”.

3.1. LOCALIZAÇÃO.

O imóvel avaliando objeto desta lide, Chácara Vilani (antiga Chácara Chimbo), situado na estrada municipal de terra, acesso ao loteamento Chácaras São Luiz, dista entre 500 e 1.000 metros da Rodovia Estadual SP 321, Rodovia Bauru → Iacanga



3.2. ROTEIRO.

Saindo do cruzamento da Avenida Nações Unidas com a Rodovia Marechal Rondon, direção Bauru/lacanga percorre 5Km, até a saída Km 344, para a Rodovia Cezário José de Castilho (SP 321), direção lacanga, percorre até o Km 30 + 500., entra a direita e percorre mais 1,0M, por estrada de terre até a entrada da Chácara Vilani.

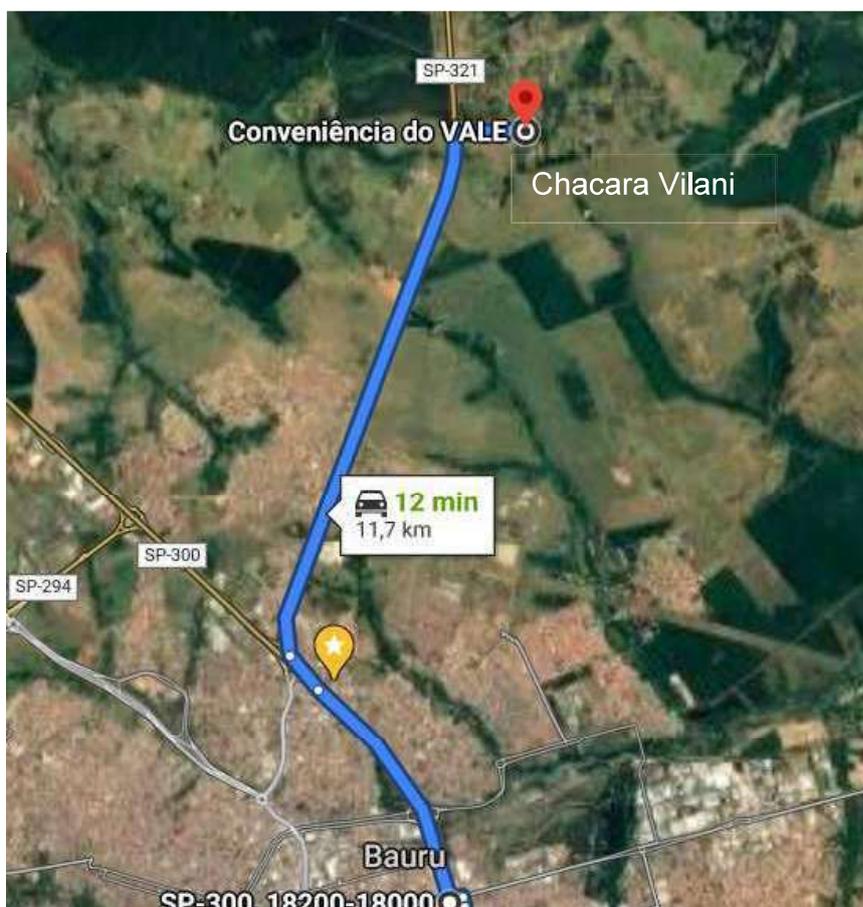


Figura 01. Roteiro da Av. Nações Unidas cruzamento com a Rodovia Marechal Rondon até a Chácara Vilani.





Figura 02. Localização da Chácara Vilani – Estrada de terra e Portaria de entrada..



3.1. DA VISTORIA E DO EXAME DO LOCAL.

O imóvel em questão tem ótima localização com acesso por estrada de terra municipal até a entrada da Chácara, distante de aproximadamente 1,000m da Rodovia Cezário José de Castilho (SP 321), Km 30 + 500m, entre Bauru e Iacanga.

Trata-se de chácara de recreio, destinada ao comércio de locação para eventos diversos, não existe benfeitorias reprodutivas.

A gleba conta com área de 49.513,00m² de formato retangular, toda cercada, com topografia levemente ondulada, com terraplenagem executada em patamares nivelados para implantação de casas, salões de festas, campo de futebol e piscina..

Nesta vistoria foi feito o levantamento de 12 benfeitorias, obtendo suas dimensões, áreas, estadas conservação e classificação do padrão construtivo, com registro fotográfico.

A avaliação foi feito individualmente para cada benfeitoria, destacando-se:

BENFEITORIA 01:	Portaria
BENFEITORIA 02:	Casa principal
BENFEITORIA 03:	Casa 01
BENFEITORIA 04:	Depósito
BENFEITORIA 05:	Casa 02
BENFEITORIA 06:	Casa 03
BENFEITORIA 07:	Casa 04
BENFEITORIA 08:	Casa 05
BENFEITORIA 09:	Casa 06
BENFEITORIA 10:	Quiosque 01
BENFEITORIA 11:	Quiosque 02
BENFEITORIA 12:	Vestiários
BENFEITORIA 13:	Piscina
BENFEITORIA 14:	Área de Esportes
BENFEITORIA 15:	Salão de eventos 01
BENFEITORIA 16:	Salão de eventos 02
BENFEITORIA 17:	Infraestrutura.



3.2. DESCRIÇÃO DAS BENFEITORIAS.

BENFEITORIA 01. PORTARIA



Portaria com rampa, piso em concreto polido, e portão de acesso, com paredes de alvenaria de tijolos cerâmicos, piso tipo cimentado, cobertura de telhas onduladas de fibrocimento, esquadrias metálicas, pintura à base de tinta látex, portão em chapas metálicas, pintura à base de tinta esmalte sintético;

$Ae = 5,00m^2$

Padrão Construtivo (anexo 02) = Casa Rústico (1.1.2) Min.

$Fc = 0,40$

CUB Junho 2020 = R\$ 1.454,44/m² (anexo 01)

CUB corrigido+ R\$ 581,77/m²

Estado de conservação: Ross-Heidecke: (anexo 04) (b) Entre novo e regular, idade aparente = 20 anos, $Fd = 0,82$

Valor da Benfeitoria:

$$5,00m^2 \times R\$581,77/m^2 \times 0,82 = R\$ 2.385,00$$



BENFEITORIA 02. CASA PRINCIPAL

Casa com paredes de alvenaria de tijolos cerâmicos, forro de laje de concreto pré-moldada com blocos cerâmicos, piso de material cerâmico e/ou madeira, cobertura de telhas cerâmicas tipo romana, esquadrias metálicas e/ou de madeira, pintura látex e/ou esmalte sintético, sendo: - Subsolo: abrigo de veículos e 2 aptos., àrea= 188,00m²; - Pavimento Térreo: varanda, 7 aptos., 2 salas, cozinha, Área= 318,00m²;

$$Ae = 318,00m^2 + (188,00m^2 \times 0,50) = 412,00m^2$$

Padrão Construtivo (anexo 02) = Casa Padrão Médio (1.2.5)

Mínimo: Fc= , 1,903

CUB Junho 2020 = R\$ 1.454,44/m² (anexo 01)

CUB corrigido+ R\$ 2.767,80/m²

Estado de conservação: Ross-Heidecke: (anexo 04) (e)

Reparos simples, idade aparente = 35anos, Fd = 0,60

Valor da Benfeitoria:

$$412,00m^2 \times R\$2.767,80/m^2 \times 0,60 = R\$ 684.199,99$$

Ver Fotos internas Anexo 05



BENFEITORIA 03 -. CASA 01

Casa com paredes de alvenaria de tijolos cerâmicos, forro de laje de concreto pré-moldada com blocos cerâmicos, piso de material cimento alisado, cobertura de telhas cerâmicas tipo francesa, esquadrias metálicas e/ou de madeira, pintura látex e/ou esmalte sintético, sendo: - Sala, cozinha, dois banheiro, dois dormitórios, cozinha, Área= 60,00m² e varanda de 20,00m²

Ae = 60,00m² + (20,00m² x 0,50) = 70,00m²;

Padrão Construtivo (anexo 02). Casa Padrão Econômico (1.2.3) Médio: Fc= , 1,070

CUB Junho 2020 = R\$ 1.454,44/m² (anexo 01)

CUB corrigido+ R\$ 1.556,25/m²

Estado de conservação: Ross-Heidecke: (anexo 04) (e)

Reparos simples, idade aparente = 35anos, Fd = 0,60

Valor da Benfeitoria:

70,00m² x R\$1.556,25/m² x 0,60 = R\$ 65.362,53

Ver Fotos internas Anexo 05



BENFEITORIA 04. DEPÓSITO - GALPÃO

Depósito e Garagem, área aberta e/ou sem paredes, estrutura de cobertura apoiada em pilares de concreto, sem forração, cobertura de telhas onduladas de fibrocimento de 8 mm, pilares de concreto; depósito, paredes de alvenaria, sem forração, cobertura de telhas onduladas de fibrocimento de 8 mm, porta metálica, piso tipo cimentado, pintura látex + esmalte sintético,
Ae = 84,00m²;

Padrão Construtivo (anexo 02). Galpão Padrão Econômico (2.2.1) Médio: Fc= 0,609

CUB Junho 2020 = R\$ 1.454,44/m² (anexo 01)

CUB corrigido+ R\$ 885,75/m²

Estado de conservação: Ross-Heidecke: (anexo 04) (g)

Reparos importantes, idade aparente = 35anos, Fd = 0,40

Valor da Benfeitoria:

84,00m² x R\$ 885,75,00/m² x 0,40= R\$ 29.761,33



BENFEITORIA 05. CASA 02

Casa, paredes de alvenaria de tijolos cerâmicos, forro de madeira, cobertura de telhas cerâmicas tipo francesas, esquadrias metálicas e/ou de madeira, pintura látex + esmalte sintético, 2 aptos. + bwc, Área = 36,00m²;

Ae = 36,00m²

Padrão Construtivo (anexo 02). Casa Padrão Proletário (1.2.2) Maximo: Fc= , 0,844

CUB Junho 2020 = R\$ 1.454,44/m² (anexo 01)

CUB corrigido+ R\$ 1.227,55/m²

Estado de conservação: Ross-Heidecke: (anexo 04) (e)

Reparos simples, idade aparente = 35anos, Fd = 0,60

Valor da Benfeitoria:

36,00m² x R\$1.227,55/m² x 0,60 = R\$ 26.515,02,



BENFEITORIA 06.CASA 03

Casa, paredes de alvenaria de tijolos cerâmicos, forro de madeira, cobertura de telhas cerâmicas tipo francesa, esquadrias metálicas e/ou de madeira, pintura látex + esmalte sintético, 2 aptos. + bwc, CP = 60,00m²; 1 varanda, sem forro, prolongamento da cobertura de telhas francesas, piso de "caco" cerâmico, Área = 17,00m²; ;anexo com varanda e bwc, sem forro, cobertura de telhas onduladas de fibrocimento 6mm, piso cerâmico, Área = 23,00m².

Ae = 60,00m² + (40,00m² x 0,50) = 80,00m²;

Padrão Construtivo (anexo 02). Casa Padrão Econômico (1.2.3) Médio: Fc= , 1,070

CUB Junho 2020 = R\$ 1.454,44/m² (anexo 01)

CUB corrigido+ R\$ 1.556,25/m²

Estado de conservação: Ross-Heidecke: (anexo 04) (e)

Reparos simples, idade aparente = 35anos, Fd = 0,60

Valor da Benfeitoria:

80,00m² x R\$1.556,25/m² x 0,60 = R\$ 74.700,04

Ver Fotos internas Anexo 05



BENFEITORIA 07. CASA 04

Casa, paredes de alvenaria de tijolos cerâmicos, forro de pvc, cobertura de telhas onduladas de fibrocimento de 6mm, esquadrias metálicas e/ou de madeira, pintura látex + esmalte sintético, 2 aptos. + bwc, Área = 40,00m²

Ae = 40,00m²

Padrão Construtivo (anexo 02). Casa Padrão Proletário (1.2.2) Maximo: Fc= , 0,844

CUB Junho 2020 = R\$ 1.454,44/m² (anexo 01)

CUB corrigido+ R\$ 1.227,55/m²

Estado de conservação: Ross-Heidecke: (anexo 04) (e)

Reparos simples, idade aparente = 35anos, Fd = 0,60

Valor da Benfeitoria:

$$40,00\text{m}^2 \times \text{R}\$1.227,55/\text{m}^2 \times 0,60 = \text{R}\$ 29.461,14,$$



BENFEITORIA 08. CASA 05

Casa, paredes de alvenaria de tijolos cerâmicos, forro de pvc, cobertura de telhas onduladas de fibrocimento de 6mm, esquadrias metálicas e/ou de madeira, pintura látex + esmalte sintético, 2 aptos. + bwc, Área = 40,00m²

Ae = 40,00m²

Padrão Construtivo (anexo 02). Casa Padrão Proletário (1.2.2) Maximo: Fc= , 0,844

CUB Junho 2020 = R\$ 1.454,44/m² (anexo 01)

CUB corrigido+ R\$ 1.227,55/m²

Estado de conservação: Ross-Heidecke: (anexo 04) (e)

Reparos simples, idade aparente = 35anos, Fd = 0,60

Valor da Benfeitoria:

$$\boxed{40,00\text{m}^2 \times \text{R}\$1.227,55/\text{m}^2 \times 0,60 = \text{R}\$ 29.461,14,}$$



BENFEITORIA 09. CASA 06

Casa, paredes de alvenaria de tijolos cerâmicos, forro de pvc, cobertura de telhas cerâmica colonial, esquadrias metálicas e/ou de madeira, pintura látex + esmalte sintético, 3 dormitórios. sala, cozinha e BWC, varanda, área de serviço piscina. áreas:

Corpo = 80,00m²

Varanda = 30,00m²

Piscina = 36,00m²

Ae = 80,00m² + ((20,00 + 30,00) x 0,50) = 105,00m²

Padrão Construtivo (anexo 02). Casa Padrão Simples (1.2.4)

Mínimo: Fc = , 1,251

CUB Junho 2020 = R\$ 1.454,44/m² (anexo 01)

CUB corrigido + R\$ 1.819,50/m²

Estado de conservação: Ross-Heidecke: (anexo 04) (e)

Reparos simples, idade aparente = 30anos, Fd = 0,60

Valor da Benfeitoria:

105,00m² x R\$1.819,50/m² x 0,60 = R\$114.628,78



BENFEITORIA 10. QUIOSQUE 01

Quiosques, cobertura de telhas cerâmicas brancas, capa e canal, tipo paulista, sem forração, simples cobertura, piso cimentado,,
Área = 35,00m²

Ae = 35,00m²

Padrão Construtivo (anexo 02). Cobertura Padrão Médio (3;1;2) Médio: Fc= , 0,293

CUB Junho 2020 = R\$ 1.454,44/m² (anexo 01)

CUB corrigido+ R\$ 426,15/m²

Estado de conservação: Ross-Heidecke: (anexo 04) (e)

Reparos simples, idade aparente = 35anos, Fd = 0,60

Valor da Benfeitoria:

35,00m² x R\$426,15m² x 0,60 = R\$ 8.946,17



BENFEITORIA 11. QUIOSQUE 02

Quiosques, cobertura de telhas cerâmicas brancas, capa e canal, tipo paulista, sem forração, simples cobertura, piso cimentado,,
Área = 35,00m²

Ae = 35,00m²

Padrão Construtivo (anexo 02). Cobertura Padrão Médio (3;1;2) Médio: Fc= , 0,293

CUB Junho 2020 = R\$ 1.454,44/m² (anexo 01)

CUB corrigido+ R\$ 426,00/m²

Estado de conservação: Ross-Heidecke: (anexo 04) (e)

Reparos simples, idade aparente = 35anos, Fd = 0,60

Valor da Benfeitoria:

35,00m² x R\$426,15/m² x 0,60 = R\$ 8.949,17



BENFEITORIA 12. VESTIÁRIOS

Vestiário/sanitário e bar; piso cerâmico, paredes de alvenaria, externamente revestida com reboco convencional, internamento com barrado de azulejos, forro de pvc, cobertura com telhas de cimento amianto tipo calhetão, esquadrias metálicas e madeira, pintura com tinta látex e esmalte nas esquadrias,

Ae = 60,00m²

Padrão Construtivo (anexo 02). Casa Padrão Econômico (1.2.3) Médio: Fc= , 1,070

CUB Junho 2020 = R\$ 1.454,44/m² (anexo 01)

CUB corrigido+ R\$ 1.556,25/m²

Estado de conservação: Ross-Heidecke: (anexo 04) (c)

Regular, idade aparente = 10anos, Fd = 0,90

Valor da Benfeitoria:

60,00m² x R\$1.556,25/m² x 0,90 = R\$ 84.037,54



BENFEITORIA 13. PISCINA

Piscinas, estrutura mista, concreto armado e alvenaria de tijolos cerâmicos comuns, revestimento de azulejos sobre paredes e pisos impermeabilizados, sendo: piscina de adultos c/ profundidade = 1,70m, prainha profundidade 0,50m ,Com equipamento de filtragem; Piso com pedra mineira no entorno

Área da piscina= 48,00 m²

Área da prainha= 16,00m²

Área piso externo= 160,00

$Ae = 48,00 + (16,00/2 + 160/4) = 96,00$

Valor da benfeitoria

$96,00m^2 \times R\$1.018,11/m^2 \times 0,90 = R\$ 87,964,53$



BENFEITORIA 14. ÁREA DE ESPORTE

Área de esportes: Campo de futebol, dimensões: 70 x 105 metros, área = 7.350 m², gramado e com torres de iluminação; Quadra de esporte piso de concreto em precário estado de conservação

Custo de terraplenagem, drenagem, plantio de grama com adubação, postes de iluminação:

7.350,00m² x R\$ 25,00/m² = R\$ 183.750,00

Custo terraplenagem, compactação e execução do íso de concreto da quadra;

442,00m² x R\$ 60,00/m² = R\$ 26.520,00

Fd = 0,85

Total: R\$ 210.270,00 x 0,85 = R\$ 178.729,50



BENFEITORIA 15. SALÃO DE EVENTOS 01

Ssalão com palco, varanda frontal, área de apoio, sanitários, cobertura telhas onduladas de fibrocimento de 8 mm e/ou telhas metálicas dobradas apoiadas em estrutura metálica, piso tipo concreto polido em todos os ambientes exceção feita a uma pequena área que é revestida com material cerâmico, paredes de alvenaria, os sanitários estão em estado de novo com piso e revestimentos cerâmicos, com laje, área anexa ao salão tem forro de laje e cobertura de telhas onduladas de fibrocimento tipo “casca de ovo”, esquadrias metálicas e/ou de madeira onde existentes, pintura de látex + esmalte sintético, sendo que a varanda e o salão são edificações novas, Área Construída= 600,00m²

Ae = 600,00m²

Padrão Construtivo (anexo 02). Galpão Simples (.2.2.2)

Médio: Fc= , 1,125

CUB Junho 2020 = R\$ 1.454,44/m² (anexo 01)

CUB corrigido+ R\$ 1.636,25dm²

Estado de conservação: Ross-Heidecke: (anexo 04) (f) Entre Reparos simples e importantes, idade aparente = 30 anos, Fd = 0,53

Valor da Benfeitoria:

600,00m² x R\$1.636,25/m² x 0,53 =R\$520.325,91,

Ver Fotos internas Anexo 05



BENFEITORIA 16. SALÃO DE EVENTOS 02

Paredes de alvenaria de tijolos cerâmicos, forro parte de pvc e parte de laje, cobertura principal de telhas cerâmicas tipo francesas, sendo que parte da cobertura (aptos. fundos) telhas onduladas de fibro-cimento, tipo "casca de ovo", forro de laje, esquadrias metálicas e/ou de madeira, piso de cerâmica, pintura de látex + esmalte sintético, sendo que a calçada no entorno do prédio é tipo cimentado Área = 500,00m²

Pe = 500,00m²

Padrão Construtivo (anexo 02). Galpão Médio (.2.2.3) Médio:

Fc= , 1,659

CUB Junho 2020 = R\$ 1.454,44/m² (anexo 01)

CUB corrigido+ R\$ 2,412,92dm²

Estado de conservação: Ross-Heidecke: (anexo 04) (e)

Reparos simples, idade aparente = 30 anos, Fd = 0,60

Valor da Benfeitoria:

500,00m² x R\$2.412,92/m² x 0,6 =R\$723.874,79,

Ver Fotos internas Anexo 05



BENFEITORIA 17. INFRAESTRUTURA

Área pavimentadas externas para circulação de veículos e pedestres. Transformador de Energia, redes de iluminação, esgoto e distribuição de água potável, poço artesiano e com reservatório, cercas de arame em todo o perímetro do terreno.

Valor estimado:.....R\$ 40.000,00

4 AVALIAÇÕES.

4.1 DA TERRA NUA SEM BENFEITORIAS.

4.1.1 PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado foi realizada com base em anuncios de imobiliárias em seus sites divulgados pela internete, referente a chácaras em ofertas na região do imóvel avaliando, sendo selecionadas apenas aquelas sem benfeitorias.

AMOSTRA 01.

Imobiliária Porto Imobiliária Tel. (14) 3224-1400

Área 20.900,00m²

Valor R\$ 190.000,00

R\$ 9,00/m²

COD; 4862

A 29 Km de Bauru



AMOSTRA 02.

Imobiliária Porto Imobiliária Tel. (14) 3224-1400

Contato:(14)99836-9361 Emilene

Área 67.700,00m²

Valor R\$ 435.000,00

R\$ 6,43/m²

COD; 4671

A 29 Km de Bauru



AMOSTRA 03.

Anunciante Corretor André Aguiar Tel. (14) 99719-9981

Área 20.000,00m²

Valor R\$ 120.000,00

R\$ 6,00/m²

Publicado em 19/07 às 07:56-cód. 768413549-anúncio profissional

Proximo ao Aeroporto de Arealva

A 20 Km de Bauru



AMOSTRA 04

Anunciante Corretor Anna Carolina Tel. (14) 99717-0217

Área 20.000,00m²Valor R\$ 135.000,00 R\$ 6,75/m²

Publicado em 20/07 às 15:56-cód. 665909940

Proximo ao Aeroporto de Arealva

A 15Km de Bauru



.Quadro 01 - Fator de Localização – Calculo dos coeficientes

Item	Distância da referência (km) (1)	y (2) = 1,4216 * (1) ^{-0,08}	FL (3) = y Avaliando / y elemento
Avaliando	12,00	1,157	1,00
Amostra 1	29,00	1,086	1,06
Amostra 2	29,00	1,086	1,06
Amostra 3	20,00	1,118	1,03
Amostra 4	15,00	1,144	1,01

4.1.2 HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS

Quadro 02. Homogeneização das amostras

AMOSTRAS	V _{up} R\$/m ²	Fatores e coeficientes de homogeneização					V _{uh} (R\$/m ²)
		F _f	C _{cs}	Fl	F _{ct}	F _{top}	
A01	9,00	0,95	1,00	1,06	1,00	1,00	8,78
A02	6,43	0,95	1,00	1,06	1,00	1,00	6,47
A03	6,00	0,95	1,00	1,03	1,00	1,00	5,87
A04	6,75	0,95	1,00	1,01	1,00	1,00	6,50
SOMA							27,62



Quadro 03. Cálculo da Média

Limite superior (+30%)	8,97/m ²
Média Aritmética	6,90/m²
Limite inferior (-30%)	4,83/m ²

Nota: Considerando que todas as amostras se encontram dentro limite, temos:

$$M_a = M_s = V_u = \text{R\$ } 6,90/\text{m}^2$$

Valor unitário (V_u) valido para o mês de referência: julho de 2020

$$V_u = \text{R\$ } 6,90/\text{m}^2$$

O valor da terra nua (VT) será calculado pela seguinte expressão matemática:

$$V_T = V_u \times A_T$$

$$V_T = \text{R\$ } 6,90/\text{m}^2 \times 49.513,00\text{m}^2 = \text{R\$ } 341.639,70$$

Valor da terra nua (arredondado): R\$ 340.000,00 (trezentos e quarenta mil reais)

4.2 DAS BENFEITORIAS

BENFEITORIAS	CUB	Fc	CUB cor.	Ae	Fd	VALOR (R\$)
01	1.454,44	0,400	581,78	5,00	0,82	2.385,28
02	1.454,44	1,903	2.767,80	412,00	0,60	684.199,99
03	1.454,44	1,070	1.556,25	70,00	0,60	65.362,53
04	1.454,44	0,609	885,75	84,00	0,40	29.761,33
05	1.454,44	0,844	1.227,55	36,00	0,60	26.515,02
06	1.454,44	1,070	1.556,25	80,00	0,60	74.700,04
07	1.454,44	0,844	1.227,55	40,00	0,60	29.461,14
08	1.454,44	0,844	1.227,55	40,00	0,60	29.461,14
09	1.454,44	1,251	1.819,50	105,00	0,60	114.628,78
10	1.454,44	0,293	426,15	35,00	0,60	8.949,17
11	1.454,44	0,293	426,15	35,00	0,60	8.949,17
12	1.454,44	1,070	1.556,25	60,00	0,90	84.037,54
13	1.454,44	0,700	1.018,11	96,00	0,90	87.964,53
14	Área de esportes: valores calculados					178.729,50
15	1.454,44	1,125	1.636,25	600,00	0,53	520.325,91
16	1.454,44	1,659	2.412,92	500,00	0,60	723.874,79
17	Infraestrutura valor estimado.					40.000,00
VALOR TORAL DAS BENFEITORIAS						2.709.305,87



**Valor das benfeitorias arredondado, válido para julho de 2020:
R\$ 2.710.000,00 (dois milhões setecentos e dez mil reais)**

4.3 DO IMÓVEL

Valor do Imóvel (VI) = (VT + VB) x FC

Onde:

VI = valor do imóvel, em reais.

VT = valor da terra, em reais.

VB = valor das benfeitorias

FC = fator de comercialização.

VI = (R\$ 340.000,00 + R\$ 2.710.000,00) x 1,00 = R\$ 3.050.000,00.

**Valor do imóvel valido para julho de 2020:
R\$ 3.050.000,00 (três milhões e cinquenta mil reais)**

5 ENCERRAMENTO.

O signatário encerra o presente **LAUDO DE AVALIAÇÃO**, composto de 42 (quarenta e duas) folhas, todas assinadas digitalmente..

Bauru, 30 de julho de 2020

**Eng. Antonio Zeca Filho
Perito Judicial**

Anexo: Custo Unitário Básico de Edificações (CUB) – Doc. 01.

1. Tabela 03 – IBAPE. Doc, 02.
2. Tabela 01 – Doc. 03.
3. Tabela 02 – Doc. 04.
4. Reportagem fotográfica – Doc. 05.



DOC. 01



Setor de Economia

SindusCon SP

Boletim Econômico - Junho de 2020

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base fev/07=100

Data	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
jun/19	203,61	1,81	3,11	4,29	246,33	2,82	3,52	3,64	155,77	0,08	2,46	5,61	240,94	2,54	2,54	2,04
jul/19	205,39	0,87	4,01	4,84	248,92	1,05	4,61	4,61	156,73	0,62	3,10	5,48	241,76	0,34	2,88	2,29
ago/19	205,53	0,07	4,08	4,58	248,92	0,00	4,61	4,61	157,03	0,19	3,29	4,74	241,76	0,00	2,88	2,29
set/19	205,75	0,11	4,19	4,72	248,92	0,00	4,61	4,61	157,50	0,30	3,61	5,08	241,76	0,00	2,88	2,88
out/19	205,97	0,10	4,30	4,68	248,92	0,00	4,61	4,61	157,96	0,29	3,91	4,95	241,76	0,00	2,88	2,88
nov/19	206,17	0,10	4,40	4,48	249,18	0,10	4,71	4,71	158,11	0,10	4,01	4,23	241,76	0,00	2,88	2,88
dez/19	206,18	0,01	4,41	4,41	249,18	0,00	4,71	4,71	158,14	0,02	4,02	4,02	241,76	0,00	2,88	2,88
jan/20	206,84	0,32	0,32	4,17	250,13	0,38	0,38	4,40	158,52	0,24	0,24	3,90	241,76	0,00	0,00	2,88
fev/20	206,82	-0,01	0,31	3,87	250,13	0,00	0,38	4,40	158,48	-0,03	0,21	3,06	241,76	0,00	0,00	2,88
mar/20	207,00	0,09	0,40	3,79	250,13	0,00	0,38	4,40	158,86	0,24	0,45	2,85	241,76	0,00	0,00	2,88
abr/20	206,22	-0,38	0,02	3,17	248,22	-0,76	-0,38	3,61	159,24	0,24	0,69	2,48	241,76	0,00	0,00	2,88
mai/20	206,54	0,16	0,18	3,27	248,22	0,00	-0,38	3,61	159,93	0,43	1,13	2,75	241,76	0,00	0,00	2,88
jun/20	209,27	1,32	1,50	2,78	253,25	2,02	1,63	2,81	160,20	0,17	1,30	2,85	244,25	1,03	1,03	1,37

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, junho de 2020

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	885,95	60,91
Material	523,45	35,99
Despesas Administrativas	45,04	3,10
Total	1.454,44	100,00

(*) Encargos Sociais: 175,33%



DOC. 02

		INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO <small>Qualidade em perícias e avaliações</small>				<small>www.ibape-sp.org.br</small>	
3 – TABELA DE COEFICIENTES – base R₈N							
A tabela abaixo vincula os coeficientes do estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, publicados pelo IBPAE/SP em nov/2006, diretamente ao padrão construtivo R ₈ N do SINDUSCON/SP.							
Classe	Tipo	Padrão	Mín.	Médio	Máx.		
Residencial	Barraco	1.1.1 – Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120		
		1.1.2 – Padrão Simples	0,132	0,156	0,180		
	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	4,843	-	-		
	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				
Comercial, Serviço e Industrial	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	3,610	-	-			
	Galpão	2.2.1 – Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700		
		2.2.2 – Padrão Simples	0,982	1,125	1,268		
		2.2.3 – Padrão Médio	1,368	1,659	1,871		
2.2.4 – Padrão Superior		1,872	-	-			
Especial	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		

Observação: quando usar esta tabela não aplicar BDI



DOC. 03.**Tabela 1 . Vida Útil e Valor Residual (R)**

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA ÚTIL VU (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
	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
	SIMPLES		60	20
	MÉDIO		80	20
	COBERTURAS	SUPERIOR	80	20
		RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10



DOC. 04.

$$F_{oc} = R + K * (1-R)$$

Tabela Fator “K”

IR em % da VU	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

- a) Novo
- b) Entre novo e regular
- c) Regular
- d) Entre regular e reparos simples
- e) Reparos simples
- f) Entre reparos simples e importantes
- g) Reparos importantes
- h) Entre reparos importantes e s/valor



DOC. 05 – REPORTAGEM FOTOGRÁFICA.

BENFEITORIA 02. CASA PRINCIPAL



Prof. Dr. Antonio Zeca Filho

Engenheiro Civil CREA 0600364729

Processo:
1011558-45.2014.8.26.0071

Vara cível Página:
4ª 39 / 42

Assunto:
LAUDO DE AVALIAÇÃO

Data:
30.07.2020.



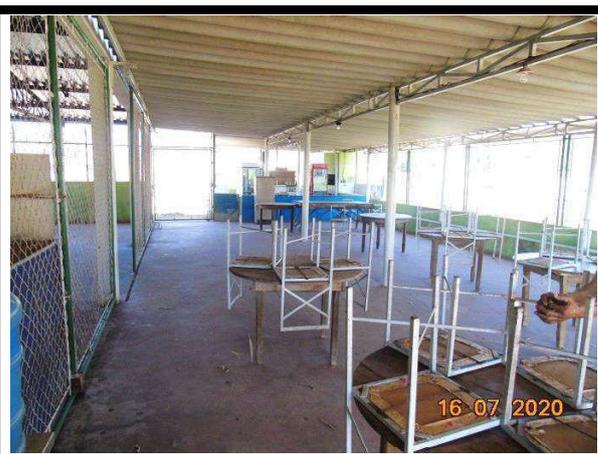
Rua Prof. Gerson Rodrigues, 4-77 – Bauru-SP – Tel. (14) 3313-7899
E-mail: zeca2103@gmail.com



Assinado eletronicamente por: SANDRA POPOLO - Juntado em: 27/08/2021 18:54:15 - 06b21a3
<https://pje.trt15.jus.br/pjekz/validacao/21082718525900100000159358089?instancia=1>
Número do processo: 0010612-85.2014.5.15.0091
Número do documento: 21082718525900100000159358089

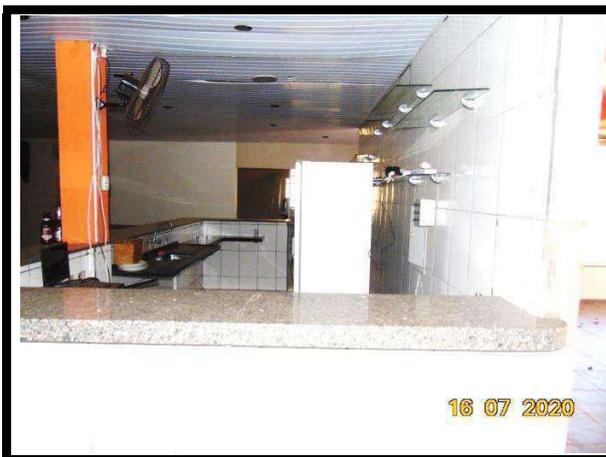
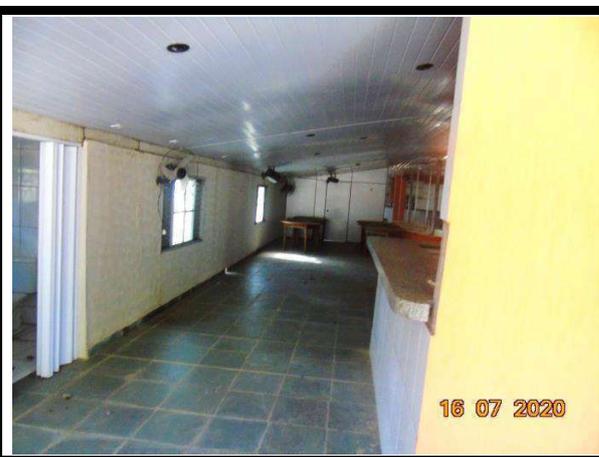
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO ZECA FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/07/2020 às 16:30, sob o número WBURJ2070179322. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1011558-45.2014.8.26.0071 e código 77BF9F4.

BENFEITORIA 15. SALÃO DE EVENTOS 01



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO ZECA FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/07/2020 às 16:30, sob o número WBRU20701793228. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1011558-45.2014.8.26.0071 e código 77BF9F4.

BENFEITORIA 16. SALÃO DE EVENTOS 02



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO ZECA FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/07/2020 às 16:30, sob o número WBRU20701793228. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1011558-45.2014.8.26.0071 e código 77BF9F4.

