

RES: LAUDO PERICIAL - PROC 1000042-42.2020

Rico Toneis <ricotoneis@hotmail.com>

Qui, 24/06/2021 09:55

Para: VALERIA LAMARA PALUDETTI <vpaludetti@tjsp.jus.br>

📎 1 anexos (3 MB)

LAUDO DE AVALIAÇÃO.pdf;

CUIDADO: Este e-mail se originou fora do TJSP. Não clique em links ou abra anexos a menos que conheça o remetente e saiba que o conteúdo é seguro.

Valeria,
Boa tarde!
Tudo bem?

Segue anexo laudo pericial.

Muito obrigado

Carlos Henrique Tonéis (Rico)
(19) 99873.3985
(19) 3583.1419
Rua Antonio Cirelli, 787 - Jd. Paraíso - Descalvado/SP

BAT SEGUROS & IMÓVEIS CREGI-179953-F

PORTO SEGURO, Bradesco Seguros, Azul SEGUROS Seguros, HDI Seguros, ALFA SEGUROS, Liberty Seguros, SulAmérica, SOMPO SEGUROS, Tokio Marine SEGURADORA, Itau Seguros, GANOPUS

De: VALERIA LAMARA PALUDETTI [mailto:vpaludetti@tjsp.jus.br]**Enviada em:** terça-feira, 27 de abril de 2021 14:35**Para:** Rico - Bat Corretora <rico@batcorretora.com.br>**Assunto:** LAUDO PERICIAL - PROC 1000042-42.2020**Prioridade:** Alta

Boa tarde.

Informo a Vossa Senhoria que foi depositado o valor de R\$7.500,00, referente aos honorários periciais, nos autos de nº 1000042-42.2020.8.26.0160, devendo dar início aos seus trabalhos, conforme determinado pelo r. despacho de fls. 169. Segue em anexo senha dos autos para os devidos fins.

Atenciosamente,

**VALERIA LAMARA PALUDETTI**

Escrevente Técnico Judiciário

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

1º Ofício Judicial - Cível/ Criminal/ Execução Criminal

Praça Dr. Luciano Esteves, s/nº - Centro - Descalvado/SP - CEP: 13690-000

Tel: (19) 3583-3880 - Ramal 216

E-mail: vpaludetti@tjsp.jus.br

AVISO - O remetente desta mensagem é responsável por seu conteúdo e endereçamento. Cabe ao destinatário dar a ela tratamento adequado. Sem a devida autorização, a reprodução, a distribuição ou qualquer outra ação, em desconformidade com as normas internas do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJSP), são proibidas e passíveis de sanções.

Se eventualmente aquele que deste tomar conhecimento não for o destinatário, saiba que a divulgação ou cópia da mensagem são proibidas. Favor notificar imediatamente o remetente e apagá-la. A mensagem pode ser monitorada pelo TJSP.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

PROCESSO Nº 1000042-42.2020.8.26.0160



IMÓVEL RURAL – SOB MATRÍCULA Nº 2.350

JUNHO/2021

Descalvado, 21 de junho de 2021.

Ao

Excelentíssimo Senhor, Doutor Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Descalvado/SP.

Eu, Carlos Henrique Toneis – corretor de imóveis, registrado no Creci SP, sob o número 179953 F, nomeado perito avaliador no processo 1000042-42.2020.8.26.0160 – Execução de título Extrajudicial – Contratos Bancários.

Exequente: Banco do Brasil S/A

Executado: Alexandre Muniz Barreto Otsuka e outro

Venho através desse laudo, avaliar o imóvel registrado sob a matrícula 2.350 nesta comarca, registrado como Imóvel Rural, denominada Chácara Santa Maria.

A perícia foi realizada IN LOCO no dia 07/05/2021 as 09:00 hs, e foi acompanhada pelo executado, Sr. Alexandre Muniz Barreto Otsuka e outro.

1 – MATERIAL UTILIZADO:

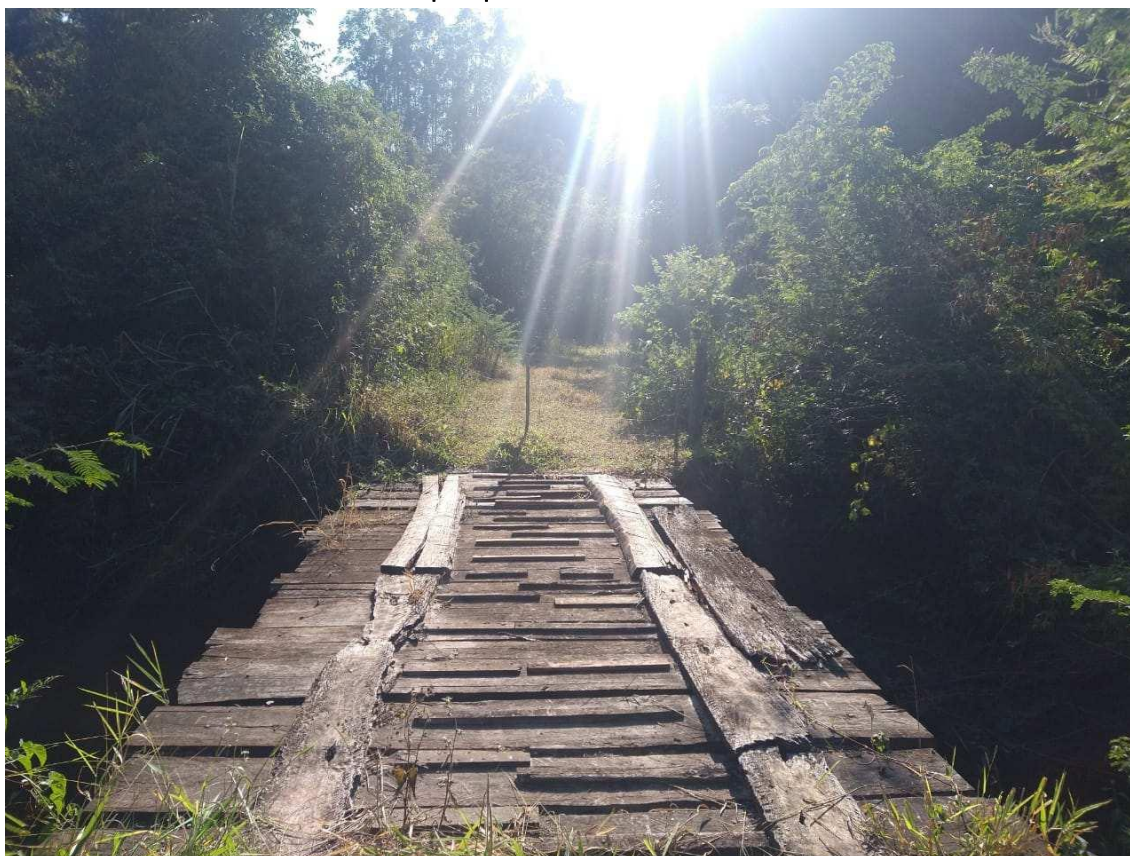
Foram utilizados os seguintes documentos para confecção laudo de avaliação: Matrícula Imóvel, imagens fornecidas pelo google Earth Pro, comparativos de imóveis nas proximidades e vistoria in loco do imóvel avaliando.

2 – IDENTIFICAÇÃO e CARACTERIZAÇÃO do IMÓVEL AVALIADO:

Uma gleba de terras, situada neste município, sob a matrícula 2.350, totalizando 12,5 alqueires ou 30,25 ha de terras, quase em sua totalidade com plantação de árvores nativas e eucalipto.

Possui aproximadamente 01 alqueires de plantação de eucaliptos em meio a mata nativa, possui também 01 represa de água doce e iniciasse na sua divisa com o rio Ribeirão Bonito.

2.1 – Ponte sobre divisa da propriedade – Rio Ribeirão Bonito



2.2 – Rio Ribeirão Bonito – Inicia se a divisa da propriedade



2.3 – Rio Ribeirão Bonito



2.4 – Caminho acesso ao interior da propriedade



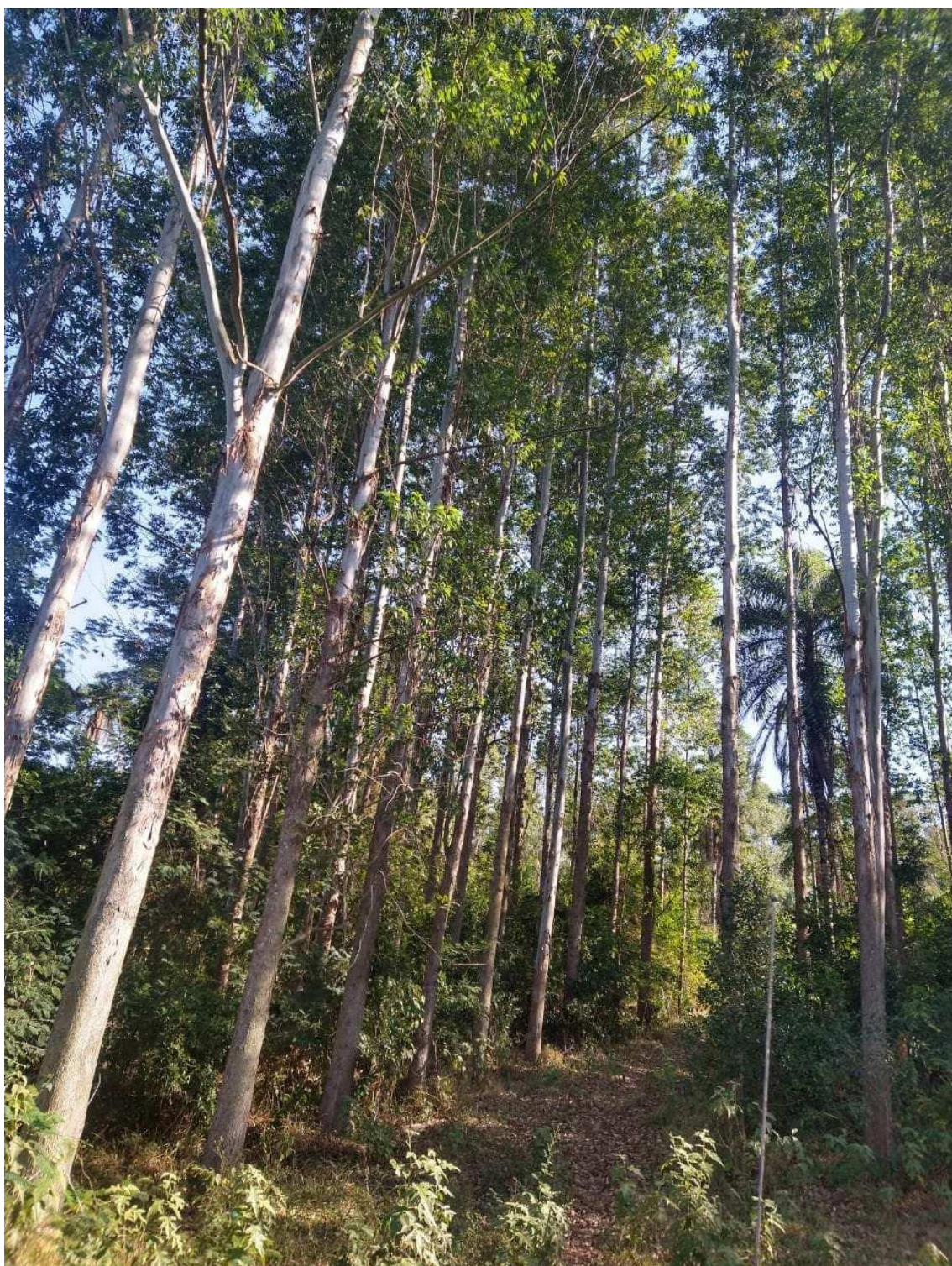
2.5 – Mata da propriedade



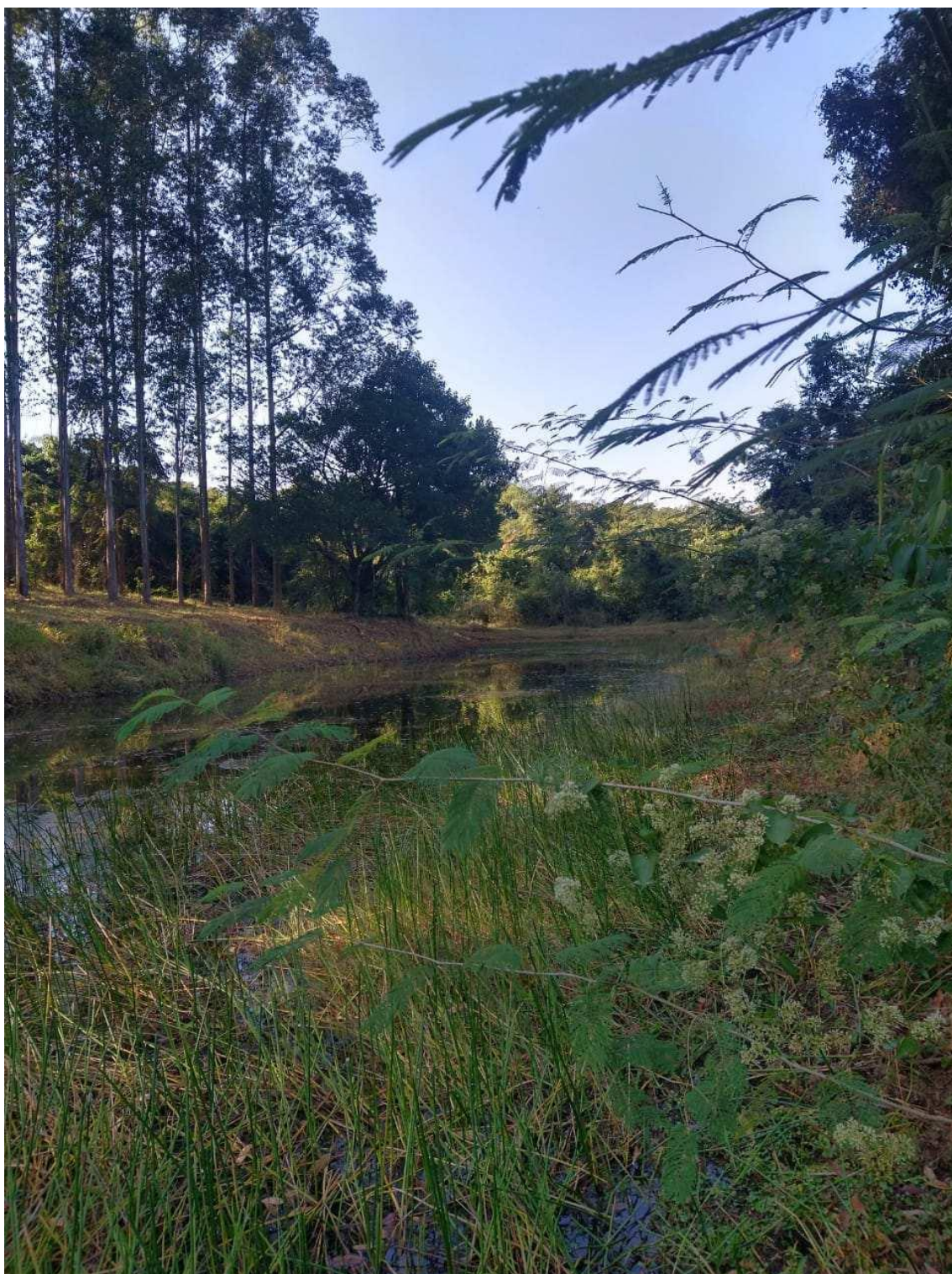
2.6 – Plantação eucalipto da propriedade



2.7 – Plantação eucalipto da propriedade



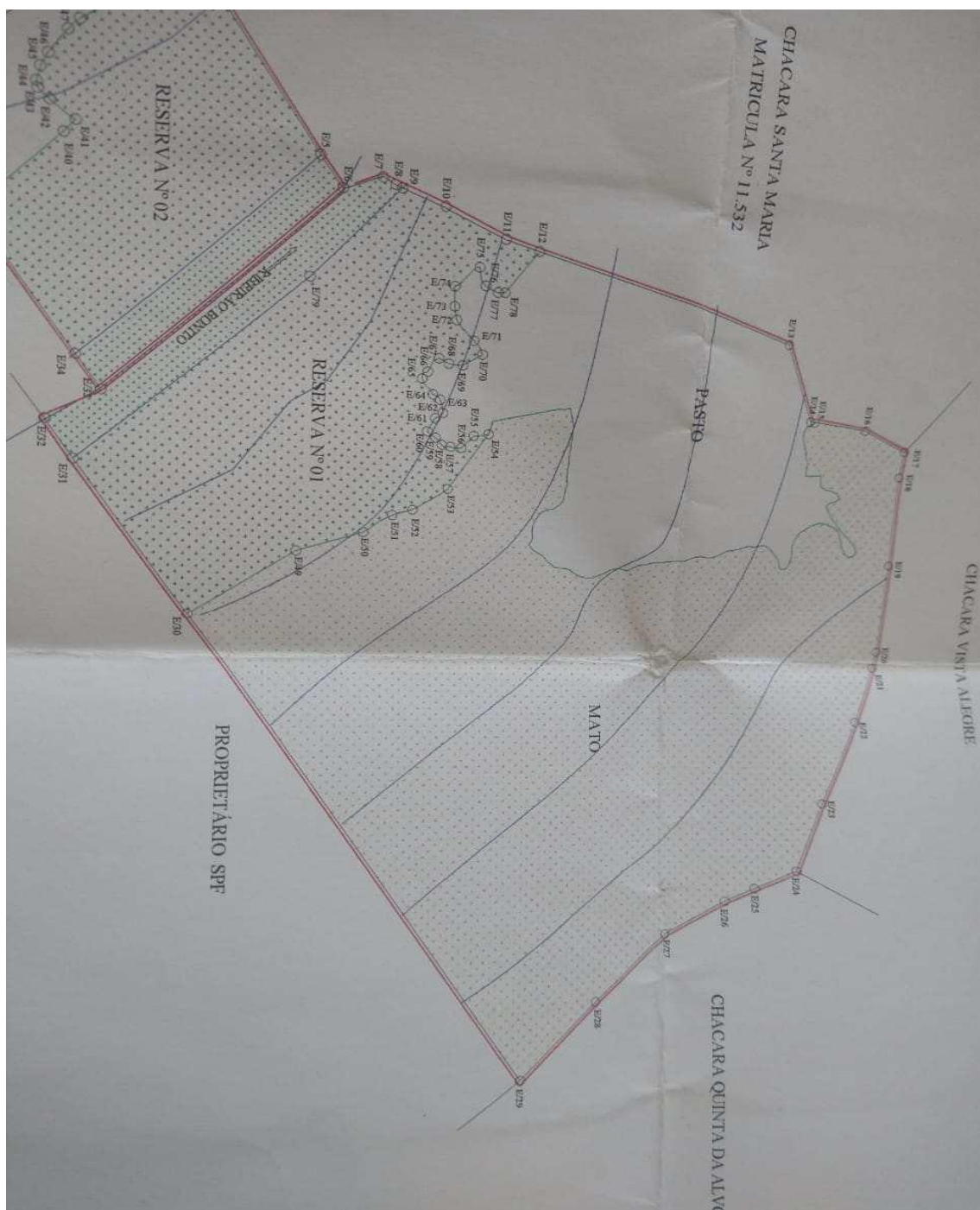
2.8 – Represa da propriedade



2.9 – Mata nativa da propriedade



3.0 – Foto mapa propriedade



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VALERIA LAMARA PALUDETTI, liberado nos autos em 24/06/2021 às 15:47 .
 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000042-42.2020.8.26.0160 e código B19D19C.

4 - O referido laudo tem por finalidade determinar o **valor de mercado** do imóvel, tomando por base o mercado imobiliário atual do município e divisas do imóvel.

4.1 – Valor de mercado – “expressão monetária teórica e mais provável de um bem, a uma data de referência, numa situação em que as partes, conscientemente conhecedoras das possibilidades de seu uso, e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas a negociação, no mercado vigente naquela data. ”

4.2 – Liquidez: media – devido à pouca área agricultável da propriedade.

4.3 – Desempenho de mercado: desde meados de 2014, temos uma constante na valorização do valor por m2. Conforme especifica gráfico abaixo.

VARIAÇÃO DO ÍNDICE FIPEZAP - VENDA



Fonte: <http://fipezap.zapimoveis.com.br/noticias-fipezap/pesquisas>

4.4 – Absorção pelo mercado: media, devido a ser um imóvel com diversas benfeitorias (granjas), onde o município foi capital nacional do frango, mas devido ao encerramento das atividades do abatedouro local, a região apresenta alta demanda de granjas inativas.

4.5 – Público Alvo – produtores agrícolas e empresas do ramo avícola.

4.6 – Facilitadores para negociação imóvel – Propriedade localizada próxima de outras propriedades com mesmo fim comercial.

5 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A especificação será estabelecida em razão do prazo demandado, dos recursos despendidos, bem como da disponibilidade de dados de mercado e da natureza do tratamento a ser empregado. As avaliações podem ser especificadas quanto a fundamentação e precisão.

Os graus de fundamentação e precisão nas avaliações serão definidos nas partes específicas da NBR 14653, guardado o critério geral de atribuir graus em ordem e crescente, onde o grau I é o menor.

5.1 – Graus de fundamentação

A fundamentação será função do aprofundamento avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia, em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.

5.2 – Graus de Precisão

A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação, depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), de metodologia e dos instrumentos utilizados.

6 – METODOLOGIAS APLICADAS

O laudo de avaliação segue normas da ABNT 14653 (associação brasileira de normas técnicas), embasadas na NBR 14653 –Parte 2 (imóveis urbanos), NBR 14653 – Parte 3 (imóveis rurais), e também nas instruções do IBAPE (instituto brasileiro de avaliações e perícias).

Para a avaliação dos imóveis, utilizamos o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, no qual diante do campo amostral obtido na pesquisa de mercado, foi utilizado o Tratamento de Dados de Mercado denominado “por Fatores” ou convencionalmente chamado de “Homogeneização”, através da qual se obteve o valor unitário médio de mercado para a situação paradigma considerado, neste caso semelhante ao imóvel avaliando.

6.1 - FATOR DE OFERTA

Fator presumindo o desconto provindo da negociação do valor inicialmente ofertado.

6.2 - FATOR PADRÃO:

Fator que leva em consideração a variação de preço unitário em função do padrão construtivo de cada elemento comparativo em função do avaliando.

6.3 - FATOR ÁREA:

Fator que leva em consideração a variação de preço unitário em função da área, onde quanto menor a área, maior o preço unitário do terreno e vice-versa.

6.4 - FATOR DE LOCALIZAÇÃO:

Fator usado para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial, acessibilidade, etc.

7 – Amostras imóveis à venda na região do imóvel avaliando:

7.1 – Amostra 01 – 79 alqueires – R\$ 8.000.000,00

Imovelweb > Rurais > Comprar > São Paulo > Descalvado > Centro > Fazenda com 1 dormitório à venda, 1911800 m² por R\$ 8.000.000 - Area Rural - Descalvado/SP

22 pessoas viram este imóvel nos últimos 30 dias

Rural · 1911800m² · 1 Quarto

1911800 m² Total 1911800 m² Útil 1 Quarto

Publicado há 14 dias

Fazenda Com 1 Dormitório à Venda, 1911800 m² Por R\$8.000.000 - Area Rural - Descalvado/sp

ÁREA 79 ALQUEIRES.. DESCALVADO/SP - Distancia de 7 km da cidade e 12

Venda **R\$ 8.000.000**

Financiamento a partir de R\$51.147

Mensagem ao anunciante

Email

Nome Telefone

Mensagem

Olá, vi este imóvel no Imovelweb e gostaria de receber mais informações sobre o mesmo.

Fonte: <https://imoveis.mitula.com.br/imoveis/fazendas-descalvado>

7.2 – Amostra 02 - 120 alqueires – R\$ 10.000.000,00

Fazenda Para Compra Em Descalvado, Sp

R\$ 10.000.000

Descalvado, São Paulo - Venda - Fazenda

ACEITA PROPOSTAS. Fazenda de 120 alqueires. 90 alqueires em cana. Arrendadas p/ a usina Ipiranga. Frente para o asfalto, à 7 km da usina, e 5 km da cidade. Sem benfeitorias, somente terra

30 de out de 2020 em Campanha

Entre em contato

Resultado de fazendas descavalado

Anúncio fechado pela CRITEO

Denunciar este anúncio

Ad choices

Receber alertas para esta pesquisa

Fonte: <https://imoveis.mitula.com.br/detalle/229012/2460008568032160383/11/1/fazendas>

7.3 – Amostra 03 – 40 alqueires – R\$ 3.627.000,00



MF Rural - www.mfrural.com.br

Preços e condições

Descalvado/SP
Visitas: 3259

R\$ 3.627.000,00

Área em Hectares: 97
R\$ 37.391,75 por Hectare

Compre com segurança pelo **MF PAGO**

Fale com o vendedor

Compartilhar: [f](#) [t](#) [in](#) [p](#) [w](#)

Descrição

FAZENDA BANDEIRA, DESCALVADO-SP, 40 ALQUEIRES DE TERRA.

Imóvel Rural, parte da Fazenda Bandeira, no município de **Descalvado-SP**, em frente à entrada da Fazenda São Carlos, próximo à Usina Ipiranga, com aproximadamente 40,30 alqueires, sendo 30 alqueires com arrendamento de cana e 10 alqueires de reserva legal. O valor mínimo fixado é de R\$3.627.000,00

Fonte: <https://www.mfrural.com.br/detalhe/213589/fazenda-em-descalvado-sp>

8 – Tabela das amostras:

Amostra 1 – 79 alqueires	R\$ 8.000.000,00	R\$ 101.266,00 alq.
Amostra 2 – 120 alqueires	R\$ 10.000.000,00	R\$ 83.300,00 alq.
Amostra 3 – 40 alqueires	R\$ 3.627.000,00	R\$ 90.675,00 alq.
Media por alqueire:		R\$ 91.747,00 alq.

Especificando, temos uma média de **R\$ 91.747,00** por alqueire de terra nua, na região do referido bem avaliando.

9 – CONCLUSÃO/RESULTADO DO VALOR DE MERCADO DO ÍMOVEL

Portanto, o bem/imóvel avaliando em sua terra nua de 12,5 alqueires, multiplicado pelo valor de R\$ 91.247,00,00, teremos o valor final total da propriedade de:

R\$ 1.146.837,50

(Um milhão, cento e quarenta e seis mil, oitocentos e trinta e sete reais com cinquenta centavos).

10 – Encerramento

O presente laudo contém 17 páginas, todas devidamente rubricadas, sendo esta última assinada nesta data.

Descalvado, 21 de junho de 2021.

Carlos Henrique Toneis
CRECI 179953 F