



EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE SERRA NEGRA/SP.

Processo Digital nº: **0000049-36.2022.8.26.0595**

Classe - Assunto Procedimento Comum Cível - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens

Requerente: **Villas Boas e Salineiro Advogados Associados**

Requerido: **RAY BERNDTSON CONSULTORES EM SELEÇÃO DE EXECUTIVOS**

JOSÉ ANDRÉ XAVIER PEREIRA, Perito Judicial, louvado e compromissado nos autos do processo em epígrafe, finalizado seus estudos, diligências e vistorias, vêm apresentar suas conclusões, e submeter à apreciação de **VOSSA EXCELÊNCIA**, seu **LAUDO TÉCNICO**.

Colocando-me à disposição deste E. JUÍZO DE DIREITO e das partes para eventuais esclarecimentos.

Nestes termos,
Espera e Pede deferimento.

Paulínia, 30 de dezembro 2023.

JOSÉ ANDRÉ XAVIER PEREIRA
Perito Judicial



EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE SERRA NEGRA/SP.

Processo Digital nº: **0000049-36.2022.8.26.0595**

Classe - Assunto Procedimento Comum Cível - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens

Requerente: **Villas Boas e Salineiro Advogados Associados**

Requerido: **RAY BERNDTSON CONSULTORES EM SELEÇÃO DE EXECUTIVOS**

JOSÉ ANDRÉ XAVIER PEREIRA, Perito Judicial, louvado e compromissado nos autos do processo em epígrafe, finalizado seus estudos, diligências e vistorias, vêm apresentar suas conclusões, e submeter à apreciação de **VOSSA EXCELÊNCIA**, seu **LAUDO TÉCNICO**.

LAUDO TÉCNICO

Paulínia, 30 de dezembro 2023.

JOSÉ ANDRÉ XAVIER PEREIRA
Perito Judicial



SUMÁRIO

01 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	4
02 – OBJETIVO.....	6
03 – SÚMULA DA LIDE.....	7
04 - LOCALIZAÇÃO	15
05 - DESCRIÇÕES DO IMÓVEL	17
06 – RELATÓRIO DA VISTORIA TÉCNICA	20
06.01 – AGENDAMENTOS / PRESENCAS NA PERÍCIA TÉCNICA	20
06.02 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	21
07 – PESQUISAS, ANÁLISE E AVALIAÇÃO	45
08 - VALOR APURADO PELO TERRENO (TERRA NUA) MATRÍCULA 2.131 DE 158.180 M2 E MATRÍCULA 20792 DE 4.800 M2	52
09 - VALORES DE BENFEITORIAS NA GLEBA (MATRÍCULA 2.131), COM ÁREA DE 158.180 M2.....	55
09.1 - BENFEITORIAS REPRODUTIVAS (AVALIAÇÃO DE ARVORES FRUTÍFERA)	55
09.2 - BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS (CONSTRUÇÕES):	59
10– CONCLUSÃO	65
11 - RESPOSTAS QUESITOS.....	66
12 – ANEXOS.....	70
13 - ENCERRAMENTO	71



01 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Refere-se o presente LAUDO TÉCNICO à ação promovida por **VILLAS BÔAS E SALINEIRO ADVOGADOS ASSOCIADOS** em face de **RAY & BERNDTSON CONSULTORES EM SELEÇÃO DE EXECUTIVOS**.

Conforme consta da petição inicial, o Requerente **VILLAS BÔAS E SALINEIRO ADVOGADOS ASSOCIADOS**, inscrito no CNPJ sob nº 02.159.243/0001-00, com sede na avenida Pacaembu nº 1674. Pacaembu, CEP: 01234-000 São Paulo, neste ato representado por seu sócio **FABIANO SALINEIRO**, brasileiro, divorciado, advogado, inscrito na OAB sob o nº 136.831 e **RÉGIS GUIDO VILLAS BOAS VILLELA**, brasileiro, casado, advogado, portador da célula de identidade sob nº 11.927.083 e inscrito no CPF sob nº 093.549.168-64, residente neste capital, domiciliado na avenida Pacaembu nº 1.674, Pacaembu, CEP:01234-000, São Paulo face de **RAY & BERNDTSON CONSULTORES EM SELEÇÃO DE EXECUTIVOS**, pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 54.936.216/0001-92, com sede na rua Geraldo Flausino Gomes, nº 78, 7º andar, conjunto 72, cidade monções, São Paulo, CEP:04575-903, **PRINCIPAL CONSULTORES EM GESTÃO DE CAPITAL HUMANO LTDA**, pessoa jurídica de direito privado devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 04.430.304/0001-40, com sede na Avenida Dr. Yojiro Takaoka, nº 4384, 7º andar, sala 705, conjunto 5007, Alphaville, Santana do Parnaíba, CEP:06.541-038; **SEVEN ADMINISTRAÇÃO E REPRESENTAÇÃO LTDA**, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 56.767.494/0001-99, com sede na Rua Comendador Vicente Melillo, nº 714, Vila Friburgo, São Paulo, CEP: 04.782-020; **WINSTON CINTRA PEGLER**, brasileiro, casado, empresário, portador da célula de identidade sob o nº 3.183.989, inscrito no CPF sob o nº 038.680.368-49 e; **IVANILCE DA SILVA PUCCI PEGLER**, brasileira, casada, empresária, inscrita no CPF nº 757.225.938-34, ambos residentes e domiciliados na rua Comendador Vicente Melillo, 714, São Paulo (SP), CEP: 04782-020.

Conforme consta da petição inicial Transcrevo, [...] em 25 de junho de 2013, os executados firmaram com os exequentes instrumento particular de confissão de dívida (DOC. 01, anexo), pelo qual os executados se confessaram solidariamente devedores dos exequentes do valor de 441.509,85 (quatrocentos e quarenta e um mil, quinhentos e nove reais e oitenta e cinco centavos), resultado da prestação de serviços jurídicos para redução de dívidas dos executados junto aos bancos Itaú e Santander, dentre outros serviços jurídicos (doc. 01 – Cláusula primeira)

“I – 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), na data da assinatura do título executivo, cujos recursos seriam provenientes da venda de um dos imóveis dos executados (Item “i” da cláusula segunda do referido instrumento.”



"III – saldo devedor de R\$ 201.857,14, que seria pago em até 120 dias, contados da assinatura do instrumento (item "iii" da cláusula segunda do referido instrumento)."

Quanto ao item "i", o valor seria obtido através do produto da venda do apartamento nº 308, bloco 09 do condomínio "Costabella Marina e Resort", localizado na cidade de Angra dos Reis (RJ)

Neste sentido, o exequente, mediante promessa do executado de que pagaria os honorários devidos imediatamente após receber qualquer valor pelo apartamento de Angra, sempre aguardou este momento.

Pois bem, em conduta repugnante, em total falta de caráter, descobriu-se que o imóvel (de Angra dos Reis) não foi alienado na data da assinatura do título executivo, como haviam prometido os Executados, sendo que em maio de 2015 o Executado alienou o imóvel na empresa BARIGUI Cia Hipotecária, ou seja, obteve recursos à custa do apartamento e não pagou um centavo sequer a estes exequentes, demonstrando sua falta de caráter e nível de confiança que terceiros devem depositar em sua palavra.

Também não pagou a referida Empresa (Birigui) e o apartamento foi leiloado para pagar os recursos que o Executado obteve e inadimpliu, conforme se descobriu em um site de leilões. Lamentável postura.

Os Exequentes, por vezes, sem saber do engodo perpetrado pelos executados, tentaram amigavelmente receber o pagamento dos valores atrasados, porém sem sucesso.

Deste modo, exauridas todas as tentativas de solução amigável e demonstrada a má-fé dos executados, não resta alternativa senão receber o que lhes é devido mediante a presente prestação jurisdicional, razão pela qual intentam a presente ação de execução.

Contestação não esta presente nos autos.

Nomeado Perito Judicial no feito, à Fl. 202, assumiu o signatário o compromisso geral em Cartório de bem e fielmente, sem dolo nem malícia, apresentar o seu laudo técnico sobre o imóvel localizado na lide, e que ora submete à apreciação do E. JULGADOR, conforme segue:

- 01 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES;**
- 02 – OBJETIVO;**
- 03 – SÚMULA DA LIDE;**
- 04 – LOCALIZAÇÃO;**
- 05 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL;**
- 06 – RELATÓRIO DA VISTORIA TÉCNICA;**
- 07 – PESQUISAS, ANÁLISE E AVALIAÇÃO;**
- 08 – VALOR APURADO PELO TERRENO (TERRA NUA)**
- 09 – VALORES DE BENFEITORIAS NA GLEBA (MATRÍCULA 2.131), COM ÁREA DE 158.180 M2;**
- 10 – CONCLUSÃO;**
- 11 – RESPOSTAS QUESITOS;**
- 12 – ANEXOS;**
- 13 – ENCERRAMENTO.**



02 – OBJETIVO

O objetivo do presente **LAUDO PERICIAL** é de apresentar a avaliação das glebas apontados na Lide e DEMAIS ESCLARECIMENTOS.

Para tanto foi necessário vencer as seguintes etapas de trabalho, ou seja, estudo minucioso das documentações juntadas nos autos, vistoria no local apontado; exame dos dados coletados e demais informações técnicas; inspeção e levantamento detalhado "*in loco*" para o diagnóstico/registo da situação apontada na lide, bem como sua especificidade / levantamento técnico e pesquisas para apuração dos fatos / compilação de todos os dados apurados / apresentação do parecer técnico final.



03 – SÚMULA DA LIDE

Com o intuito de pontuar e organizar as informações trazidas aos autos do processo, até o momento, o Signatário apresenta a seguir a “Súmula da Lide”.

- Fls. 01 a 02 – CARTA PRECATÓRIA – PROCESSO DIGITAL, Data - 14 de outubro de 2021.
- Fls. 03 a 09 – PETIÇÃO INICIAL DA REQUERENTE, Data - 31 de outubro de 2017.
- Fls. 10 a 11 – PROCURAÇÃO AD JUDICIA, Data - 20 de outubro de 2017.
- Fls. 12 a 15 – MATRICULA 20.791, Data - 18 de março de 2019.
- Fl. 16 – PENHORA ONLINE – RESPOSTA DE PENHORA.
- Fl. 17 – PENHORA ONLINE – RESPOSTA DE SOLICITAÇÃO DE AVERBAÇÃO DE PENHORA
- Fl. 18 – NOTA DE DEVOLUÇÃO – PROTOCOLO Nº 106.829, Data - 22 de março de 2021.
- Fl. 19 – OFICIO Nº 243/2017 (BANCO DO BRASIL), Data - 17 de março de 2021.
- Fls. 20 a 21 – DECISÃO DO OFICIO DATADO 18/05/2021 (BANCO DO BRASIL), Data - 09 de junho de 2021.
- Fls. 22 a 23 – AVALIAÇÕES (FABRI IMÓVEIS) NEGÓCIOS E AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA.
- Fls. 24 a 25 – REQUERENTE, EXECUÇÃO DE TÍTULOS EXTRAJUDICIAIS (Transcrevo, [...] expor e requerer o quanto segue.[...]), Data - 17 de novembro de 2021.
- Fl. 26 – REQUERENTE, EXECUÇÃO DE TÍTULOS EXTRAJUDICIAIS Transcrevo, [...] informar a averbação da certidão premonitória expedida á fl. 189.[...], Data - 29 de março de 2019.
- Fls. 27 a 28 – DECISÃO, Data - 01 de fevereiro de 2021.



- Fl. 29 – CONCLUSÃO / DECISÃO, Data – 18 de fevereiro de 2021.
- Fls. 30 – DECISÃO, Data – 23 de janeiro de 2022.
- Fl. 31 – CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO, Data – 24 de janeiro de 2022.
- Fl. 32 – CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO, Data – 26 de janeiro de 2022.
- Fls. 33 a 35 – REQUERENTE, CARTA PRECATÓRIA Transcrevo, [...]atendimento à decisão de fl.30, expor e requerer o quanto segue.[...], Data – 03 de fevereiro de 2022.
- Fl. 36 – CONCLUSÃO / DECISÃO, Data – 10 de setembro de 2021.
- Fls. 37 a 38 – REQUERENTE, EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL Transcrevo, [...]em atenção à r. decisão defls. 1039.[...], Data – 22 de setembro de 2021.
- Fl. 39 – CONCLUSÃO / DECISÃO, Data – 23 de setembro de 2021.
- Fl. 40 – CONCLUSÃO / DECISÃO, Data – 28 de janeiro de 2022.
- Fls. 41 a 42 – E-MAIL ROSANA APARECIDA PEDRO RIBEIRO PARA JOÃO MENDES Transcrevo, [...] segue decisão proferida dos autos em epígrafe. [...], Data – 07 de fevereiro de 2022.
- Fl. 43 – DECISÃO, Data – 20 de fevereiro de 2022.
- Fl. 44 – CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO, Data – 21 de fevereiro de 2022.
- Fl. 45 – CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO, Data – 22 de fevereiro de 2022.
- Fls. 46 a 47 – REQUERENTE, CARTA PRECATÓRIA Transcrevo, [...]em atendimento à DECISÃO DE FL.30, item 3 , expor e requerer o quanto segue. [...], Data – 04 de março de 2022.
- Fls. 48 a 50 – MATRICULA 20.792
- Fls. 51 a 56 – MATRICULA 2.131



- Fls. 57 a 61 – E-MAILS Ana Paula Oliveira - VBS Advogados PARA criserranegra@yahoo.com.br com copia para Marília Matos - VBS Advogados Transcrevo, [...] assunto, Solicitação - Averbação de Penhora - Matrícula nº 2.131 – CRI Serra Negra/SP. [...], Data – diversas.
- Fl. 62 – ACOMPANHAMENTO REGISTRAL
- Fl. 63 – MANDADO - FOLHA DE ROSTO – PROCESSO DIGITAL, Data – 09 de março de 2022.
- Fls. 64 a 66 – REQUERIDO, CARTA PRECATÓRIA Transcrevo, [...] conjuntamente denominados como “Exequentes”, expor e requerer o quanto segue. [...], Data – 14 de março de 2022.
- Fls. 67 a 68 – PROCURAÇÃO
- Fls. 69 a 78 – 12ª ALTERAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL DA SOCIEDADE SIMPLES LIMITADA “RAY & BERNDTSON, CONSULTORES EM GESTÃO EMPRESARIAL LTDA.”, Data – 27 de julho de 2009.
- Fls. 79 a 89 – 5ª ALTERAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL DA SOCIEDADE SIMPLES LIMITADA “RAY & BERNDTSON, CONSULTORES EM GESTÃO EMPRESARIAL LTDA.”, Data – 27 de julho de 2009.
- Fls. 90 a 96 – 8ª ALTERAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL DA SOCIEDADE SIMPLES LIMITADA “RAY & BERNDTSON, CONSULTORES EM GESTÃO EMPRESARIAL LTDA.”, Data – 05 de outubro de 2016.
- Fls. 97 a 98 – DECISÃO, Data – 01 de fevereiro de 2021.
- Fls. 99 a 114 – REQUERENTE, EXECUÇÃO DE TÍTULOS EXTRAJUDICIAIS Transcrevo, [...] em atendimento à decisão de fls. 567/568, requerer a juntada das três avaliações imobiliárias, servindo a média como referência.[...], Data – 21 de junho de 2021.



- Fls. 115 - 120 REQUERIDO, EXECUÇÃO DE TÍTULOS EXTRAJUDICIAIS Transcrevo, [...]em atenção à petição de fls. 972/976 da parte ex adversa, manifestar-se nos seguintes termos.[...], Data - 09 de setembro de 2021.
- Fls. 121 a 125 - RESOLUÇÃO Nº 218, DE 29 DE JUNHO DE 1973, Data - 29 de junho de 1973.
- Fls. 126 e 173 - LAUDO DE AVALIAÇÃO - 08 de setembro de 2021.
- Fl. 174 - DECISÃO, Data - 10 de setembro de 2021.
- Fl. 175 a 180 - ACÓRDÃO, Data - 24 de março de 2021.
- Fl. 181- CONCLUSÃO / DECISÃO, Data - 23 de setembro de 2021.
- Fls. 182 a 183- CERTIDÃO, Data - 12 de março de 2022.
- Fl. 184- FOTOGRAFIA
- Fl. 185 - DECISÃO, Data - 02 de maio de 2022.
- Fl. 186 - CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO, Data - 03 de maio de 2022.
- Fl. 187 - CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO, Data - 03 de maio de 2022.
- Fls. 188 a 189 - REQUERIDO, CARTA PRECATÓRIA Transcrevo, [...] atentos a r. decisão de fl. 185, opor EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. [...], Data - 10 de maio de 2022.
- Fl. 190 - DECISÃO, Data - 15 de maio de 2022.
- Fl. 191 - CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO, Data - 16 de maio de 2022.
- Fl. 192 - CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO, Data - 16 de maio de 2022.
- Fls. 193 a 194 - E-MAIL MARIA APARECIDA INVERNIZZI CAZOTTI PEREIRA PARA Francisco.young@uol.com.br Transcrevo, [...] Assunto, Carta Precatória Civil - Construção / Penhora/ Avaliação/ Indisponibilidade De Bens. [...], Data - 30 de maio de 2022.



- Fls. 195 a 196 – FRANCISCO DE ASSIS GODOY MOREIRA YOUNG - AÇÃO DE CARTA PRECATÓRIA CÍVEL – CONSTRIÇÃO/PENHORA/ AVALIAÇÃO/ INDISPONIBILIDADE DE BENS e RETIFICADORA, Data – 06 de junho de 2022.
- Fls. 197 a 201 – REQUERIDO, APRESENTAÇÃO DE ASSISTENTE TÉCNICO E QUESITOS Transcrevo, [...] decisão de fls. 190, nomear como seu Assistente Técnico...bem como requerem a juntada dos inclusos quesitos [...], Data – 08 de junho de 2022
- Fl. 202 – DECISÃO, Data – 01 de agosto de 2022.
- Fl. 203 – CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO, Data – 02 de agosto de 2022.
- Fl. 204 – CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO, Data – 03 de agosto de 2022.
- Fls. 205 a 206 – E-MAIL MARIA APARECIDA INVERNIZZI CAZOTTI PEREIRA PARA carlosguizzo@yahoo.com.br Transcrevo, [...] Assunto, Carta Precatória Civil – Construção / Penhora/ Avaliação/ Indisponibilidade De Bens. [...], Data – 19 de agosto de 2022.
- Fl. 207 – CARLOS ANDRÉ MIZIARA GUIZZO, Transcrevo, [...] requer-se, desde logo, a substituição por outro profissional de confiança do Juízo para tal encargo. [...], Data – 03 de agosto de 2022.
- Fl. 208 – DECISÃO, Data – 24 de outubro de 2022.
- Fl. 209 – CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO, Data – 25 de outubro de 2022.
- Fl. 210 – CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO, Data – 26 de outubro de 2022.
- Fls. 211 a 212 – Dados básicos José André Xavier Pereira.
- Fl. 213 – CERTIDÃO, Data – 17 de novembro de 2022.



- Fls. 214 a 215 – E-MAIL ROSANA APARECIDA PEDRO RIBEIRO PARA joseandre.peritojudicial@gmail.com Transcrevo, [...] sirvo-me do presente para INTIMAR vossa senhoria de que foi nomeado como perito judicial nós autos em epígrafe. [...], Data – 17 de novembro de 2022.
- Fls. 216 a 217 – PERITO JUDICIAL JOSÉ ANDRÉ XAVIER PEREIRA ACEITA O ENCARGO, Data – 21 de novembro de 2022.
- Fls. 218 a 219 – OFÍCIO, Data – 16 de fevereiro de 2023.
- Fls. 220 a 221 – E-MAIL serranegra1@tjsp.jus.br PARA unidade.campinas@defensoria.sp.def.br Transcrevo, [...] ASSUNTO OFÍCIO. [...], Data – 17 de novembro de 2022.
- Fls. 222 a 223 – AGENDAMENTO DE VISTORIA, Data – 08 de maio de 2023.
- Fl. 224 – CERTIDÃO, Data – 15 de maio de 2023.
- Fls. 225 a 227 – E-MAIL serranegra1@tjsp.jus.br PARA unidade.campinas@defensoria.sp.def.br Transcrevo, [...] ASSUNTO OFÍCIO. [...], Data – 22 de fevereiro de 2023 e 15 de maio de 2023.
- Fl. 228 – ATO ORDINATÓRIO, Data – 23 de maio de 2023.
- Fl. 229 – CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO, Data – 24 de maio de 2023.
- Fl. 230 – CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO, Data – 25 de maio de 2023.
- Fls. 231 a 233 – REQUERIDO, APRESENTAÇÃO DE ASSISTENTE TÉCNICO E QUESITOS Transcrevo, [...]. comando de fls. 228, requerer seja deferida a remarcação da vistoria para outra data [...], Data – 31 de maio de 2023
- Fl. 234 – DECISÃO, Data – 05 de junho de 2023.
- Fl. 235 – E-MAIL ROSANA APARECIDA PEDRO RIBEIRO PARA joseandre.peritojudicial@gmail.com Transcrevo, [...] INTIMO vossa senhoria quanto ao despacho proferido á fls 234 dos autos em epígrafe. [...], Data – 06 de junho de 2023.



- Fl. 236 – E-MAIL ROSANA APARECIDA PEDRO RIBEIRO PARA unidade.campinas@defensoria.sp.def.br Transcrevo, [...] ASSUNTO PAGAMENTO DE HONORÁRIOS. [...], Data – 06 de junho de 2023.
- Fl. 237 – CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO, Data – 06 de junho de 2023.
-
- Fl. 238 – CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO, Data – 07 de junho de 2023.
- Fls. 239 e 240 – confirmação de entrega do e-mail postmaster@defensoria.sp.def.br, Data – 06 de junho de 2023.
- Fls. 241 e 242 – DADOS DO PERITO PARA RECOLHIMENTO DOS HONORÁRIOS DA DEFENSORIA, Data – 13 de junho de 2023.
- Fl. 243 – CERTIDÃO, Data – 15 de junho de 2023.
- Fl. 244 – ATO ORDINATÓRIO, Data – 15 de junho de 2023.
- Fls. 245 e 246 – OFÍCIO, Data – 15 de junho de 2023.
- Fls. 247 a 251 – E-MAIL serranegra1@tjsp.jus.br PARA unidade.campinas@defensoria.sp.def.br Transcrevo, [...] encaminhado em anexo. [...], Data – 16 de junho de 2023.
- Fls. 252 e 253 – DADOS DO PERITO PARA RECOLHIMENTO DOS HONORÁRIOS DA DEFENSORIA, Data – 20 de junho de 2023.
- Fls. 254 a 256 – E-MAIL unidade.campinas@defensoria.sp.def.br PARA serranegra1@tjsp.jus.br/ joseandre.peritojudicial@gmail.com Transcrevo, [...] envio em anexo a reserva de honorários. [...], Data – 26 de junho de 2023.
- Fls. 257 a 258 – AGENDAMENTO DE VISTORIA, Data – 03 de julho de 2023.
- Fl. 259 – ATO ORDINATÓRIO, Data – 04 de julho de 2023.
- Fl. 260 – CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO, Data – 05 de julho de 2023.
-



- Fl. 261 – CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO, Data – 06 de julho de 2023.
- Fl. 262 – REQUERIDO Transcrevo, [...] em atenção ao r. comando de fls. 259, informar que a vistoria/perícia deverá ser realizada no imóvel objeto da matrícula n.º 2.131 do Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca de Serra Negra/SP, localizado na Estrada Carlos Canhassi, Bairro dos Leais, “Haras Terix”, Serra Negra, SP, CEP 13930-000 [...], Data – 14 de julho de 2023
- Fls. 263 a 264 – REQUERENTE Transcrevo, [...] em atenção ao ato ordinatório de fl.259, expor e requerer o quanto segue.[...], Data – 17 de julho de 2023
- Fl. 265 – CERTIDÃO, Data – 06 de outubro de 2023.
- Fls. 266 a 267 – E-MAIL MARIA CRISTINA DELTREGIA PARA joseandre.peritojudicial@gmail.com Transcrevo, [...] intimado através do e-mail. [...], Data – 19 de outubro de 2023.
- Fl. 268 – CERTIDÃO, Data – 07 de novembro de 2023.
- Fl. 269 – prazo de dilatação, Data – 07 de dezembro de 2023.



04 - LOCALIZAÇÃO

O imóvel enfocado situa-se na Estrada Carlos Canhassi s/nº - Bairro dos Leais, "Haras Terix" Serra Negra - SP, CEP 13930-000, estado de São Paulo. Coordenadas geográficas do imóvel: 22º 37' 26.56" S 46º 43' 14.72" O.

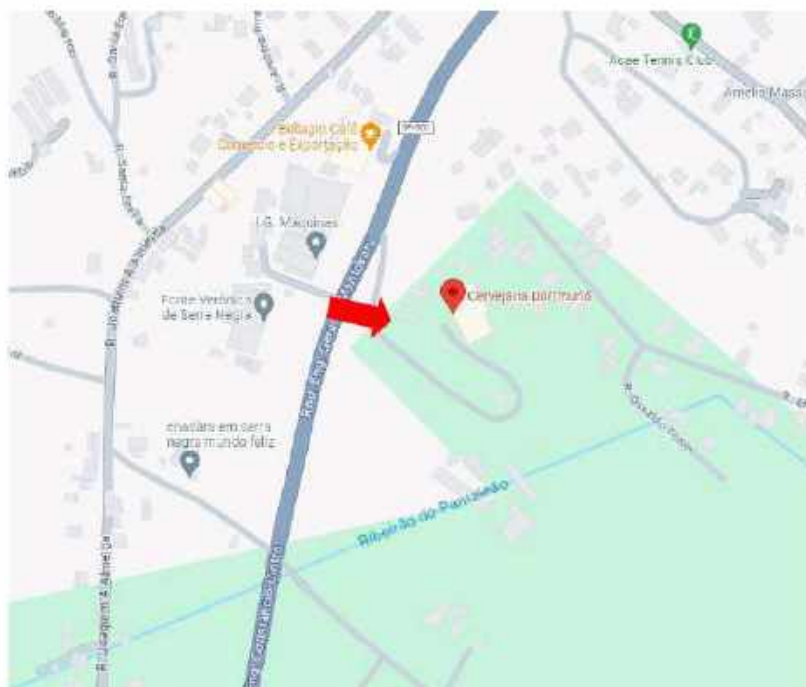


Imagem 01 - Imagem de Localização – Fonte: Google Maps

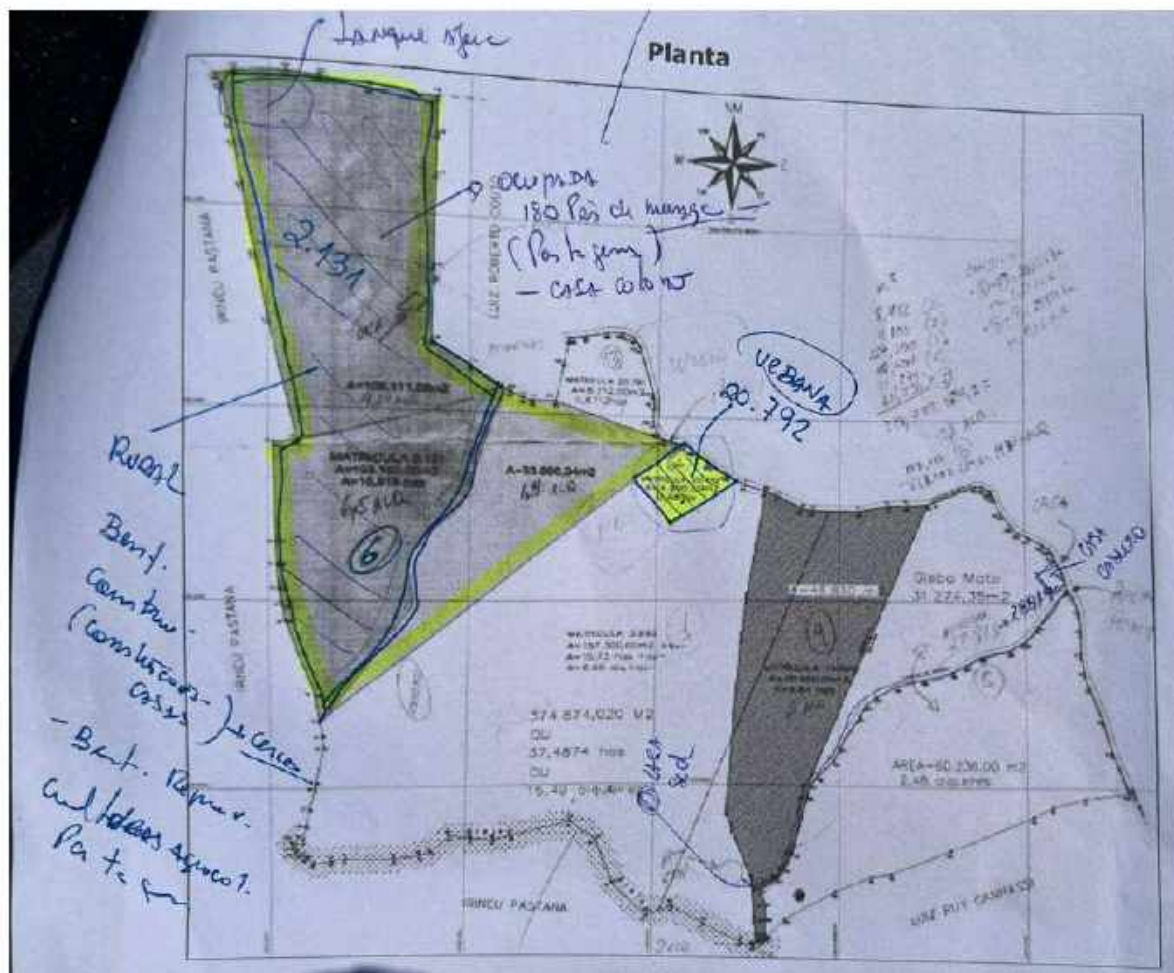


Imagem 02 - Imagem de Localização – Fonte: Google Maps



Imagem 03 - Imagem de Localização – Fonte: Google Maps

05 - DESCRIÇÕES DO IMÓVEL



A propriedade vistoriada, com fins de avaliação, conforme apontado nos autos, foi verificado "in loco", apresenta as seguintes matrículas abaixo;



• **A Gleba (Matrícula 2.131), com área de 158.180 m2. – RURAL**

BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS (CONSTRUÇÕES):

Nesta área encontra-se casa colono de 180 m². (nesta área esta incluso, duas coberturas externas com 20 m² cada)

BENFEITORIAS REPRODUTIVAS (ÁRVORES FRUTÍFERAS)

No local encontra-se 180 pés de manga, 4 pés abacate, 2 pés jabuticabeira, 1 pé palmeira e 1 pé de acerola.

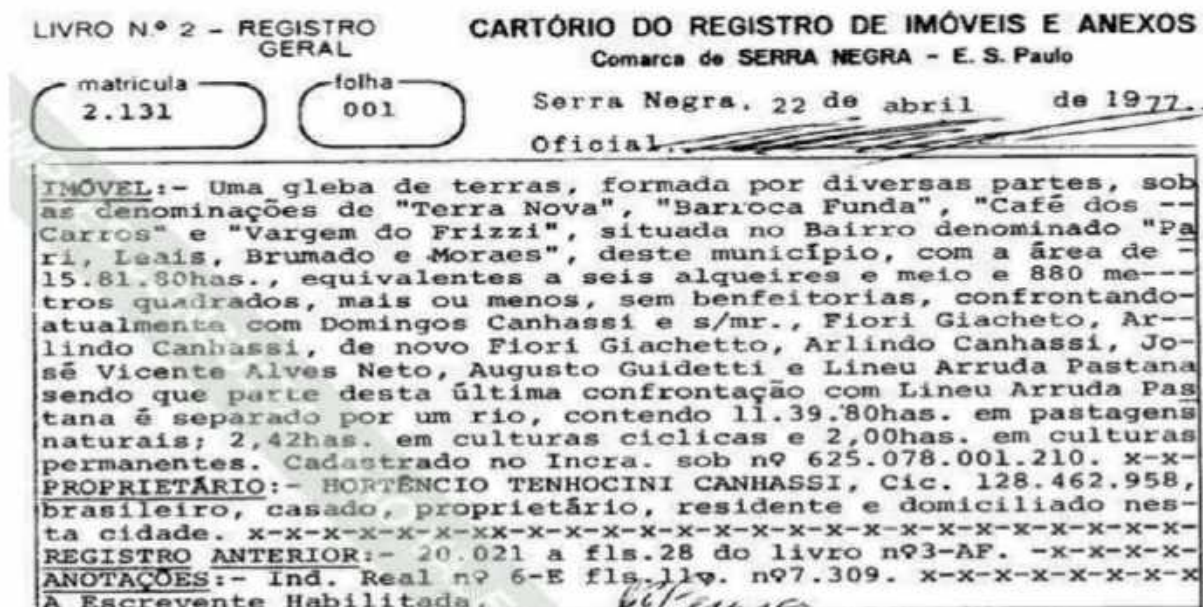


Imagem 4 – Matrícula do imóvel

• **A Gleba (Matrícula 20792), com área de 4.800 m2 – URBANO**

No local encontra-se a terra nua sem construções ou ativos que obtenha valor agregado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ANDRE XAVIER PEREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/12/2023 às 23:27, sob o número WSN23700216289. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000049-36.2022.8.26.0595 e código 5VwJwerE.



06 – RELATÓRIO DA VISTORIA TÉCNICA

Para realização dos trabalhos técnicos previstos, conforme já apontados neste LAUDO TÉCNICO, foram tomadas as devidas providências preliminares para coleta e registros dos dados necessários para a devida / correta instrução e estudo acurado para realizado do laudo técnico.

Acompanhado pelos presentes, procedeu ao Jurisperito à vistoria objetivado na lide, quando então procurou analisar suas situações, características aparentes e demais observações.

06.01 – AGENDAMENTOS / PRESENCAS NA PERÍCIA TÉCNICA

Foi agendada a perícia no local na data de 04/08/2023 às 10:00 horas.

Estavam presentes no ato da perícia (cópia da lista de presença em anexo):

- **Francisco de Assis Godoy Moreira** – Assistente Téc. Requerido
- **WINSTON PEGLER** – Requerido
- **Wagner Ansarah** – Advogado (Requerido)
- **Fabiano Salineiro** – Advogado (Requerente)
- **José André Xavier Pereira** – Perito Judicial

06.02 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Imagem 06 – Vista da área Urbana (Matrícula 20792), com área de 4.800 m² / Estrada Carlos Canhassi s/nº - Bairro dos Leais, "Haras Terix" Serra Negra – SP



Imagem 07 – Vista da área Urbana (Matrícula 20792), com área de 4.800 m² / Estrada Carlos Canhassi s/nº - Bairro dos Leais, "Haras Terix" Serra Negra – SP



Imagem 08 – Vista da área Urbana (Matrícula 20792), com área de 4.800 m2 / Estrada Carlos Canhassi s/nº - Bairro dos Leais, "Haras Terix" Serra Negra – SP



Imagem 09 – Vista da área Urbana (Matrícula 20792), com área de 4.800 m2 / Estrada Carlos Canhassi s/nº - Bairro dos Leais, "Haras Terix" Serra Negra – SP



Imagem 10 – Vista da área Urbana (Matrícula 20792), com área de 4.800 m2 / Estrada Carlos Canhassi s/nº - Bairro dos Leais, "Haras Terix" Serra Negra – SP



Imagem 11 – Vista da área Urbana (Matrícula 20792), com área de 4.800 m2 / Estrada Carlos Canhassi s/nº - Bairro dos Leais, "Haras Terix" Serra Negra – SP



Imagem 12 – Vista da estrada de acesso para área Urbana (Matrícula 20792), com área de 4.800 m2 / Estrada Carlos Canhassi s/nº - Bairro dos Leais, "Haras Terix" Serra Negra – SP



Imagem 13 – Vista do caminho que leva para área Rural (Matrícula 2.131), com área de 158.180 m2 / Estrada Carlos Canhassi s/nº - Bairro dos Leais, "Haras Terix" Serra Negra – SP



Imagem 14 – Vista do acesso para área Rural (Matrícula 2.131), com área de 158.180 m2 m2 / Estrada Carlos Canhassi s/nº - Bairro dos Leais, "Haras Terix" Serra Negra – SP



Imagem 15 – Vista do acesso para área Rural (Matrícula 2.131), com área de 158.180 m2 m2 / Estrada Carlos Canhassi s/nº - Bairro dos Leais, "Haras Terix" Serra Negra – SP



Imagem 16 – Vista da área Rural (Matrícula 2.131), com área de 158.180 m² m² / Estrada Carlos Canhassi s/nº - Bairro dos Leais, "Haras Terix" Serra Negra – SP



Imagem 17 – Vista da área Rural (Matrícula 2.131), com área de 158.180 m² m² / Estrada Carlos Canhassi s/nº - Bairro dos Leais, "Haras Terix" Serra Negra – SP



Imagem 18 – Vista da área Rural (Matrícula 2.131), com área de 158.180 m² / Estrada Carlos Canhassi s/nº - Bairro dos Leais, "Haras Terix" Serra Negra – SP / Vista da residência presente na área rural.



Imagem 19 – Vista da área Rural (Matrícula 2.131), com área de 158.180 m² / Estrada Carlos Canhassi s/nº - Bairro dos Leais, "Haras Terix" Serra Negra – SP / Vista da residência presente na área rural.



Imagem 20 – Vista da área Rural (Matrícula 2.131), com área de 158.180 m² m² / Estrada Carlos Canhassi s/nº - Bairro dos Leais, "Haras Terix" Serra Negra – SP / Vista da residência presente na área rural.



Imagem 21 – Vista da área Rural (Matrícula 2.131), com área de 158.180 m² m² / Estrada Carlos Canhassi s/nº - Bairro dos Leais, "Haras Terix" Serra Negra – SP / Vista da residência presente na área rural.



Imagem 22 – Vista da área Rural (Matrícula 2.131), com área de 158.180 m2 m2 / Estrada Carlos Canhassi s/nº - Bairro dos Leais, "Haras Terix" Serra Negra – SP / Vista da residência presente na área rural.



Imagem 23 – Vista da área Rural (Matrícula 2.131), com área de 158.180 m2 m2 / Estrada Carlos Canhassi s/nº - Bairro dos Leais, "Haras Terix" Serra Negra – SP / Vista da residência presente na área rural.



Imagem 24 – Vista da área Rural (Matrícula 2.131), com área de 158.180 m² m² / Estrada Carlos Canhassi s/nº - Bairro dos Leais, "Haras Terix" Serra Negra – SP / Vista da residência presente na área rural.



Imagem 25 – Vista da área Rural (Matrícula 2.131), com área de 158.180 m² m² / Estrada Carlos Canhassi s/nº - Bairro dos Leais, "Haras Terix" Serra Negra – SP / Vista da residência presente na área rural.



Imagem 26 – Vista da área Rural (Matrícula 2.131), com área de 158.180 m2 m2 / Estrada Carlos Canhassi s/nº - Bairro dos Leais, "Haras Terix" Serra Negra – SP / Vista da residência presente na área rural.



Imagem 27 – Vista da área Rural (Matrícula 2.131), com área de 158.180 m2 m2 / Estrada Carlos Canhassi s/nº - Bairro dos Leais, "Haras Terix" Serra Negra – SP



Imagem 28 – Vista da área Rural (Matrícula 2.131), com área de 158.180 m² m² / Estrada Carlos Canhassi s/nº - Bairro dos Leais, "Haras Terix" Serra Negra – SP



Imagem 29 – Vista da área Rural (Matrícula 2.131), com área de 158.180 m² m² / Estrada Carlos Canhassi s/nº - Bairro dos Leais, "Haras Terix" Serra Negra – SP



Imagem 30 – Vista da área Rural (Matrícula 2.131), com área de 158.180 m2 m2 / Estrada Carlos Canhassi s/nº - Bairro dos Leais, "Haras Terix" Serra Negra – SP



Imagem 31 – Vista da área Rural (Matrícula 2.131), com área de 158.180 m2 m2 / Estrada Carlos Canhassi s/nº - Bairro dos Leais, "Haras Terix" Serra Negra – SP



Imagem 32 – Vista da área Rural (Matrícula 2.131), com área de 158.180 m2 m2 / Estrada Carlos Canhassi s/nº - Bairro dos Leais, "Haras Terix" Serra Negra – SP



Imagem 33 – Vista da área Rural (Matrícula 2.131), com área de 158.180 m2 m2 / Estrada Carlos Canhassi s/nº - Bairro dos Leais, "Haras Terix" Serra Negra – SP



Imagem 34 – Vista da área Rural (Matrícula 2.131), com área de 158.180 m² / Estrada Carlos Canhassi s/nº - Bairro dos Leais, "Haras Terix" Serra Negra – SP



Imagem 35 – Vista da área Rural (Matrícula 2.131), com área de 158.180 m² / Estrada Carlos Canhassi s/nº - Bairro dos Leais, "Haras Terix" Serra Negra – SP



Imagem 36 – Vista da área Rural (Matrícula 2.131), com área de 158.180 m2 m2 / Estrada Carlos Canhassi s/nº - Bairro dos Leais, "Haras Terix" Serra Negra – SP



Imagem 37 – Vista da área Rural (Matrícula 2.131), com área de 158.180 m2 m2 / Estrada Carlos Canhassi s/nº - Bairro dos Leais, "Haras Terix" Serra Negra – SP



Imagem 38 – Vista da área Rural (Matrícula 2.131), com área de 158.180 m² m² / Estrada Carlos Canhassi s/nº - Bairro dos Leais, "Haras Terix" Serra Negra – SP



Imagem 39 – Vista da área Rural (Matrícula 2.131), com área de 158.180 m² m² / Estrada Carlos Canhassi s/nº - Bairro dos Leais, "Haras Terix" Serra Negra – SP



Imagem 40 – Vista da área Rural (Matrícula 2.131), com área de 158.180 m² / Estrada Carlos Canhassi s/nº - Bairro dos Leais, "Haras Terix" Serra Negra – SP



Imagem 41 – Vista da área Rural (Matrícula 2.131), com área de 158.180 m² / Estrada Carlos Canhassi s/nº - Bairro dos Leais, "Haras Terix" Serra Negra – SP



Imagem 42 – Vista da área Rural (Matrícula 2.131), com área de 158.180 m² / Estrada Carlos Canhassi s/nº - Bairro dos Leais, "Haras Terix" Serra Negra – SP



Imagem 43 – Vista da área Rural (Matrícula 2.131), com área de 158.180 m² / Estrada Carlos Canhassi s/nº - Bairro dos Leais, "Haras Terix" Serra Negra – SP



Imagem 44 – Vista da área Rural (Matrícula 2.131), com área de 158.180 m² / Estrada Carlos Canhassi s/nº - Bairro dos Leais, "Haras Terix" Serra Negra – SP



Imagem 45 – Vista da área Rural (Matrícula 2.131), com área de 158.180 m² / Estrada Carlos Canhassi s/nº - Bairro dos Leais, "Haras Terix" Serra Negra – SP



Imagem 46 – Vista da área Rural (Matrícula 2.131), com área de 158.180 m2 m2 / Estrada Carlos Canhassi s/nº - Bairro dos Leais, "Haras Terix" Serra Negra – SP



Imagem 47 – Vista da área Rural (Matrícula 2.131), com área de 158.180 m2 m2 / Estrada Carlos Canhassi s/nº - Bairro dos Leais, "Haras Terix" Serra Negra – SP / Fotos internas da residência fornecidas ao signatário

++



Imagem 48 – Vista da área Rural (Matrícula 2.131), com área de 158.180 m² m² / Estrada Carlos Canhassi s/nº - Bairro dos Leais, "Haras Terix" Serra Negra – SP / Fotos internas da residência fornecidas ao signatário



Imagem 49 – Vista da área Rural (Matrícula 2.131), com área de 158.180 m² m² / Estrada Carlos Canhassi s/nº - Bairro dos Leais, "Haras Terix" Serra Negra – SP / Fotos internas da residência fornecidas ao signatário



Imagem 50 – Vista da área Rural (Matrícula 2.131), com área de 158.180 m² m² / Estrada Carlos Canhassi s/nº - Bairro dos Leais, "Haras Terix" Serra Negra – SP / Fotos internas da residência fornecidas ao signatário



Imagem 51 – Vista da área Rural (Matrícula 2.131), com área de 158.180 m² m² / Estrada Carlos Canhassi s/nº - Bairro dos Leais, "Haras Terix" Serra Negra – SP / Fotos internas da residência fornecidas ao signatário



Imagem 52 – Vista da área Rural (Matrícula 2.131), com área de 158.180 m² m² / Estrada Carlos Canhassi s/nº - Bairro dos Leais, "Haras Terix" Serra Negra – SP / Fotos internas da residência fornecidas ao signatário



Imagem 53 – Vista da área Rural (Matrícula 2.131), com área de 158.180 m² m² / Estrada Carlos Canhassi s/nº - Bairro dos Leais, "Haras /Terix" Serra Negra – SP / Fotos internas da residência fornecidas ao signatário



07 – PESQUISAS, ANÁLISE E AVALIAÇÃO

Para atribuir valor, por metro quadrado do terreno, utilizou-se o MÉTODO COMPARATIVO e quantificação de Custos e o Método Evolutivo, que incorpora os Métodos Comparativo de Dados de Mercado e Quantificação de Custos, previsto nas NBRs: 14653-1 e 14653-2. Foram efetuadas pesquisas, na região das glebas em análise, para apuração do valor de mercado da GLEBA matrícula 20792 áreas 4800 m² e Gleba matrícula 2.131 área 158180 m²

07.01 – Levantamentos - Amostras / Imóvel 01.

Amostra / Imóvel 01	Serra Negra - SP
Imobiliária Marques	(11) 4014-7779(11) 99621-1064
Zona Rural, Serra Negra - SP -	
Endereço eletrônico: https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-4-quartos-zona-rural-bairros-serra-negra-5000m2-venda-R\$35000000-id-2484082698/	
Sítio com casa	Área - 5000,00 m ²
Valor - R\$. 35.000,00	Valor m ² - R\$. 7,00

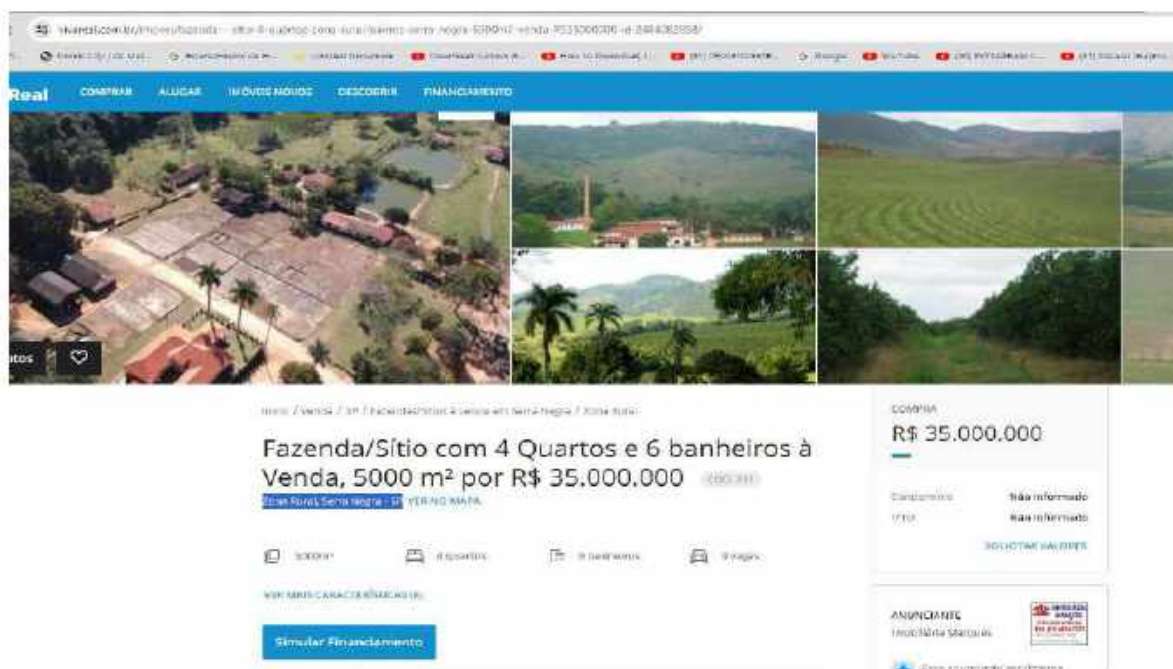


Imagem 53 – Amostra / Imóvel 01 - “Print Screen” da tela do anúncio.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ANDRE XAVIER PEREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/12/2023 às 23:27, sob o número WSNMG23700216289. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000049-36.2022.8.26.0595 e código 5VWJwJwE.

Amostra / Imóvel 02	Serra Negra - SP
Elite Campinas Imóveis	(19) 97410-4849(19) 98981-3034
TABARANAS, Serra Negra - SP.	
Endereço eletrônico: https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-3-quartos-serra-negra-com-garagem-160000m2-venda-RS1300000-id-2508399870/	
Sítio com residência	Área – 160.000,00 m ²
Valor – R\$. 1.300.000,00	Valor m ² – R\$. 8,13



Imagem 54 – Amostra / Imóvel 02 - "Print Screen" da tela do anúncio.

Amostra / Imóvel 03	Serra Negra - SP
GOLDBEM NEGÓCIOS IMOBILIARIOS	(19) 99311-5276(19) 99731-3164
Centro, Serra Negra - SP	
Endereço eletrônico: https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-1-quartos-centro-bairros-serra-negra-217800m2-venda-RS2500000-id-2455271094/	
Sítio com residência	Área – 217.800,00 m ²
Valor – R\$. 2.500.000,00	Valor m ² – R\$. 9,23



Imagem 55 – Amostra / Imóvel 03 - "Print Screen" da tela do anúncio.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ANDRE XAVIER PEREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/12/2023 às 23:27, sob o número WSNMG23700216289. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000049-36.2022.8.26.0595 e código 5VwJwerE.

Amostra / Imóvel 04	Serra Negra - SP
OCB Administração	(13) 3208-3276
Bairro das Leais, Serra Negra - SP.	
Endereço eletrônico: https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-serra-negra-87000m2-venda-R\$945000-id-2675566199/	
Sítio com residência	Área – 94.500,00 m ²
Valor – R\$. 945.000,00	Valor m ² – R\$. 10,86



Imagem 56 – Amostra / Imóvel 04 - “Print Screen” da tela do anúncio.

Amostra / Imóvel 05	Serra Negra - SP
Exacto Imóveis	(19) 3307-5005/ (19) 99158-9590
Centro, Serra Negra – SP.	
Endereço eletrônico: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sítio-chacara-3-quartos-centro-serra-negra-sp-100m2-id-2587447156/	
Sítio com residência	Área – 76.000,00 m ²
Valor – R\$. 1.000.000,00	Valor m ² – R\$. 13,16



Imagem 57 – Amostra / Imóvel 05 - “Print Screen” da tela do anúncio.

Amostra / Imóvel 06	Serra Negra - SP
CB Assessoria Imobiliário	(11) 93765-0082-(11) 93765-0082
Centro - Serra Negra/SP.	
Endereço eletrônico:	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sitio-pousada-em-serra-negra-porteira-fechada.-2980126261.html
Sítio com residência	Área - 138.999,00 m²
Valor - R\$. 1.600.000,00	Valor m² - R\$. 11,51

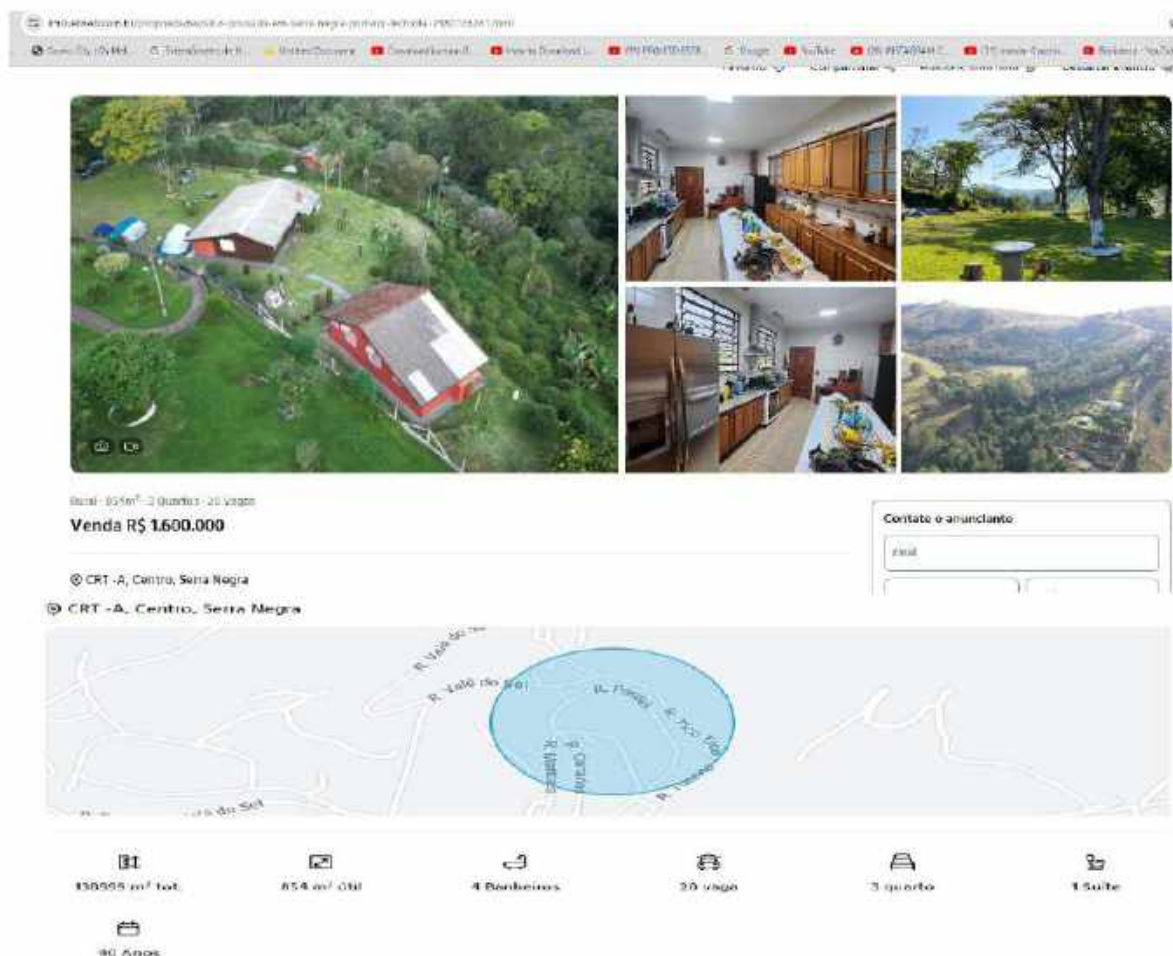


Imagem 58 – Amostra / Imóvel 06 - “Print Screen” da tela do anúncio.

Amostra / Imóvel 07	Serra Negra - SP
Imobiliária Marques	(19) 3834-8900(19) 97415-3809
SP-360 - Das Posses - Serra Negra/SP.	
Endereço eletrônico	
https://www.vilmarquesimoveis.com.br/722/imoveis/venda-sitio-7-quartos-zona-rural-serra-negra-sp	
Sítio com residência	Área - 484.000,00 m ²
Valor - R\$. 3.500.000,00	Valor m ² - R\$. 7,23

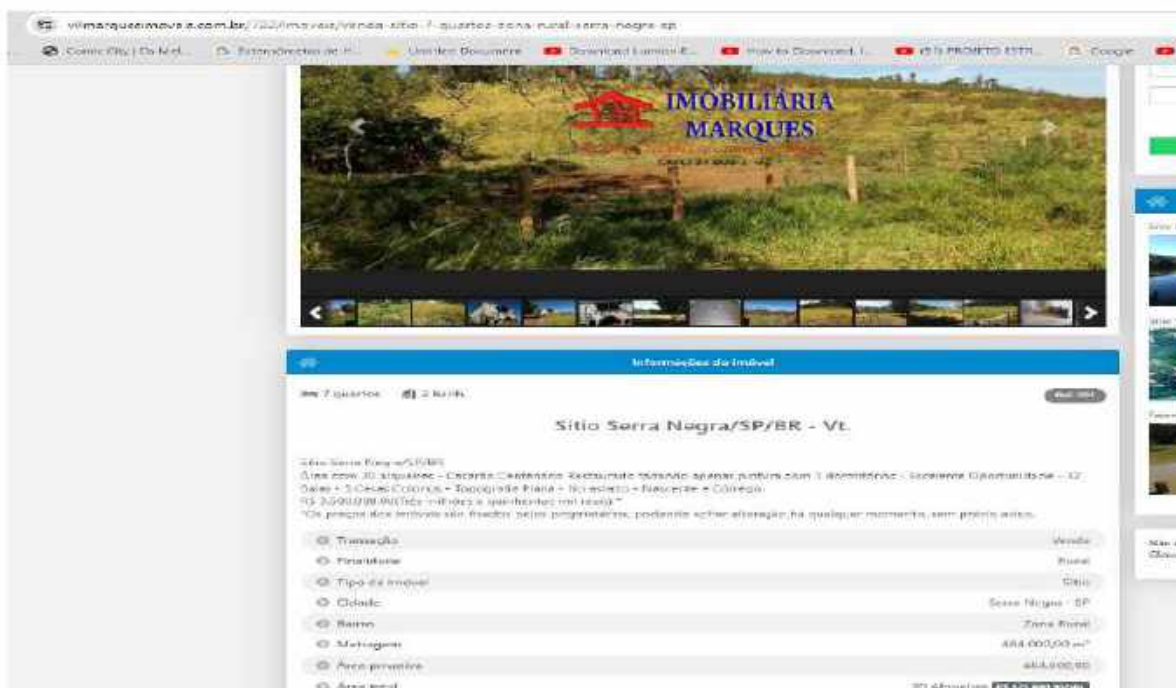


Imagem 59 – Amostra / Imóvel 07 - “Print Screen” da tela do anúncio.

Amostra / Imóvel 08	Serra Negra - SP
CLAUDIA MIRANDA ALCANTARA RIBEIRO	(19) 98883-3000
SP-360 - Das Posses - Serra Negra/SP.	
Endereço eletrônico https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sitio-17-quartos-serra-negra-529404m2-venda-RS4500000-id-2663290672/	
Sítio com residência	Área - 529.404,00 m²
Valor - R\$. 4.500.000,00	Valor m² - R\$. 8,50

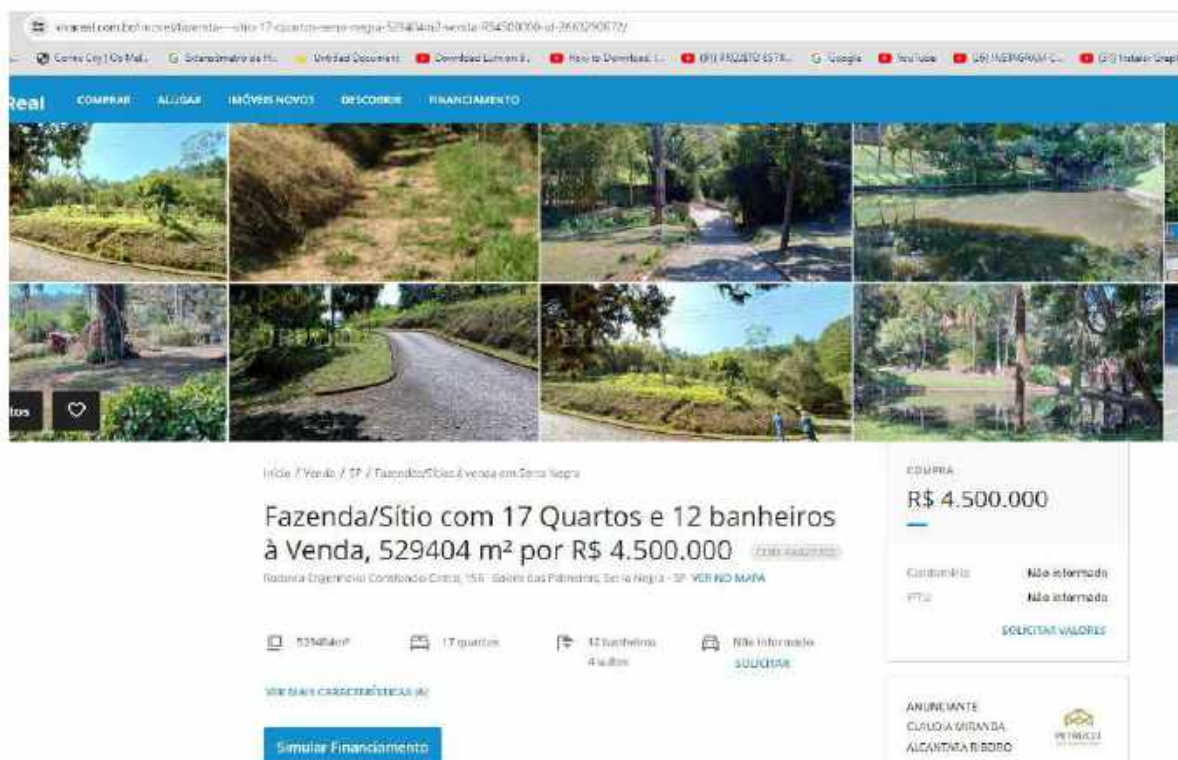


Imagem 60 – Amostra / Imóvel 08 - "Print Screen" da tela do anúncio.



08 - VALOR APURADO PELO TERRENO (TERRA NUA) MATRÍCULA 2.131 DE 158.180 M2 E MATRÍCULA 20792 DE 4.800 M2

Para a aferição do valor da propriedade, nos termos das NBR 14653-1 e NBR 14653-2, foram considerados os fatores determinantes para homogeneização das amostras, conforme a seguir relacionados.

Imóvel Amostra	Fator de Fonte / Oferta	Fator de Capacidade de Uso	Fator de Acesso
1	0,9	1	1
2	0,9	1	1
3	0,9	1	1
4	0,9	1	1
5	0,9	1	1
6	0,9	1	1
7	0,9	1	1
8	0,9	1	1

Foi aplicado um decréscimo de 10% (dez por cento) no preço da oferta de mercado nas amostras homogeneizadas, em razão do Fator de fonte / oferta.

Para melhor elucidar são apresentados na tabela a seguir, os dados referentes a todos os imóveis pesquisados, considerando os fatores de homogeneização:

Imóvel Amostra	Valor	Área (m ²)	Valor m ²	Fator Redutor - 10%	Valor Homogeneizado
1	R\$ 35.000,00	5.000,00	R\$ 7,00	R\$ 0,70	R\$ 6,30
2	R\$ 1.300.000,00	160.000,00	R\$ 8,13	R\$ 0,81	R\$ 7,31
3	R\$ 2.500.000,00	270.800,00	R\$ 9,23	R\$ 0,92	R\$ 8,31
4	R\$ 945.000,00	87.000,00	R\$ 10,86	R\$ 1,09	R\$ 9,78
5	R\$ 1.000.000,00	76.000,00	R\$ 13,16	R\$ 1,32	R\$ 11,84
6	R\$ 1.600.000,00	138.999,00	R\$ 11,51	R\$ 1,15	R\$ 10,36
7	R\$ 3.500.000,00	484.000,00	R\$ 7,23	R\$ 0,72	R\$ 6,51
8	R\$ 4.500.000,00	529.404,00	R\$ 8,50	R\$ 0,85	R\$ 7,65
Média valor por m²					R\$ 8,51



No sentido de apurar a melhor representação do valor devido por metro quadrado da área, foram descartadas as amostras 1 e 7, tendo em vista seus atributos e/ou características não compatíveis. A tabela a seguir reproduz o resultado da pesquisa com as amostras consideradas, e com a devida homogeneização.

Imóvel Amostra	Valor	Área (m ²)	Valor m ²	Fator Redutor - 10%	Valor Homogeneizado
1	R\$ 1.300.000,00	160.000,00	R\$ 8,13	R\$ 0,81	R\$ 7,31
2	R\$ 2.500.000,00	270.800,00	R\$ 9,23	R\$ 0,92	R\$ 8,31
3	R\$ 945.000,00	87.000,00	R\$ 10,86	R\$ 1,09	R\$ 9,78
4	R\$ 1.000.000,00	76.000,00	R\$ 13,16	R\$ 1,32	R\$ 11,84
5	R\$ 1.600.000,00	138.999,00	R\$ 11,51	R\$ 1,15	R\$ 10,36
6	R\$ 4.500.000,00	529.404,00	R\$ 8,50	R\$ 0,85	R\$ 7,65
Média valor por m²					R\$ 9,21

Fator de correção de área (Fa)

O Jusrisperito aplicou o fato de área conforme presente no livro Sérgio Antonio Abunahman edição 5ª de Engenharia Legal De Avaliações, publicado pela Editora oficina de textos:

Fa = (área de elemento pesquisado/área do avaliando)ⁿ onde:

- n = 1/4, para diferenças de áreas inferiores a 30%,
- n = 1/8, para diferenças de áreas superiores a 30%.

Fator de fonte (Ft)

Para elementos amostrais em oferta em que a euforia do vendedor ou corretor admite uma contraposta, utiliza-se o fator fonte (Ft) também chamado de fator oferta ou fator euforia. Esse valor deve estar situado na faixa de 0,80 a 1,00 conforme livro Sérgio Antonio Abunahman edição 5ª de Engenharia Legal De Avaliações, publicado pela Editora oficina de textos.



Fator de transposição (localização)

Tomado como igual á unidade para imoveis situados em imoveis com a mesma força comercial e nobreza daquela do imovel avaliando, inferior a unidade quando a amostra se localizar em areas mais valorizadas que a do imovel avaliando e superior á unidade quando ocorrer o inverso, conforme livro Sérgio Antonio Abunahman edição 5ª de Engenharia Legal De Avaliações, publicado pela Editora oficina de textos.

Valor Original	fator de utilização	fator local	Fator de Fonte / Oferta	Fator de Capacidade de Uso	Fator de Acesso	Fator de Área	Valor Homogeneizado Final
R\$ 8,13	1,30	1,00	0,9	1	1	1,55	14,74
R\$ 9,23	1,30	1,00	0,9	1	1	1,66	17,88
R\$ 10,86	1,30	1,00	0,9	1	1	1,44	18,26
R\$ 13,16	1,30	1,00	0,9	1	1	1,41	21,74
R\$ 11,51	1,30	0,95	0,9	1	1	1,52	19,49
R\$ 8,50	1,30	1,00	0,9	1	1	1,80	17,90
						Média valor por m²	18,33

Considerando o a media do valor por 18,33/M² a area de 4800 M², sendo assim o valor final de **R\$ R\$ 88.004,01.**

Com o arredondamento consideramos o valor de 88.000,00

Valor Original	fator de utilização	fator local	Fator de Fonte / Oferta	Fator de Capacidade de Uso	Fator de Acesso	Fator de Área	Valor Homogeneizado Final
R\$ 8,13	1,00	1,00	0,9	1	1	1,00	7,32
R\$ 9,23	1,00	1,00	0,9	1	1	1,07	8,89
R\$ 10,86	1,20	1,00	0,9	1	1	0,93	10,89
R\$ 13,16	1,00	1,00	0,9	1	1	0,91	10,81
R\$ 11,51	1,15	0,95	0,9	1	1	0,98	11,14
R\$ 8,50	1,00	1,00	0,9	1	1	1,16	8,90
						Média valor por m²	9,66



Considerando o a media do valor por 9,66/M² a area de 158.180 M², sendo assim o valor final de **R\$ R\$ 1.527.350,25**.

Com o arredondamento consideramos o valor de 1.528.000,00

09 - VALORES DE BENFEITORIAS NA GLEBA (MATRÍCULA 2.131), COM ÁREA DE 158.180 M2

09.1 - BENFEITORIAS REPRODUTIVAS (AVALIAÇÃO DE ARVORES FRUTÍFERA)

Amostra 01	Herculândia/SP
MF RURAL	mfrural@mfrural.com.br
PÉ DE MANGA	
Endereço eletrônico https://www.mfrural.com.br/detalhe/422610/mudas-de-manga	
Valor – R\$. 130,00	Unidade – 1

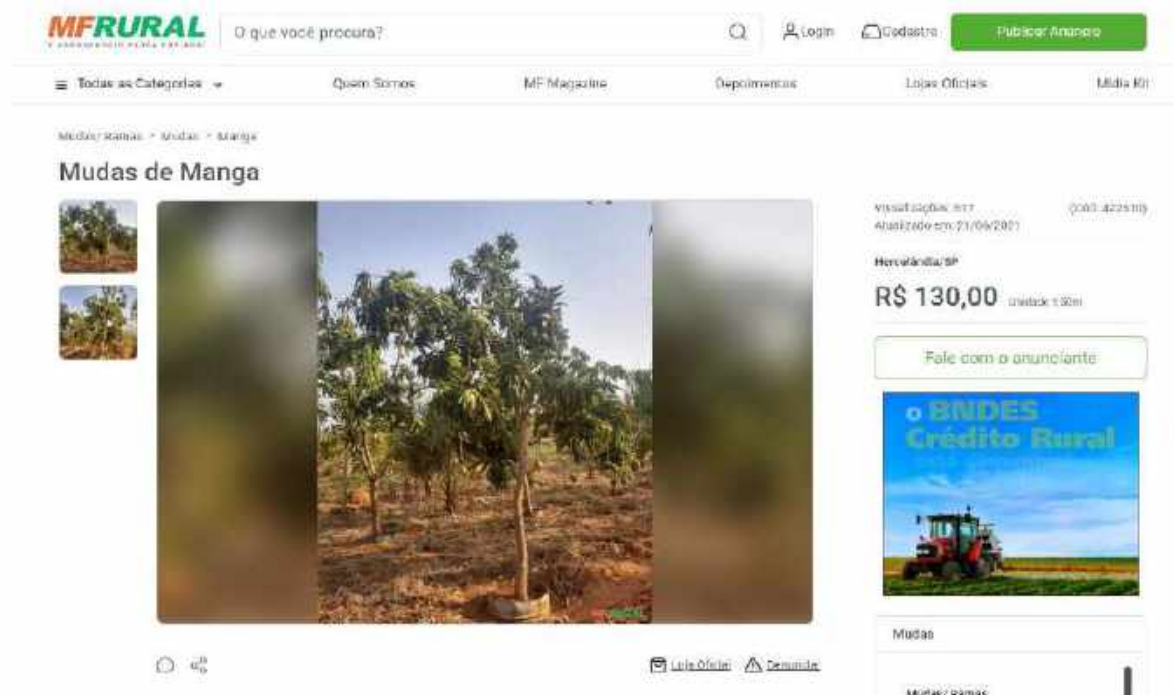


Imagem 61 – Amostra 01 - “Print Screen” da tela do anúncio.



Amostra 02	Venda online
AMK JARDINAGEM E PAISAGISMO	(014)34861939
PÉ DE ABACATE	
Endereço eletrônico https://www.lojaamk.com.br/frutiferas/frutiferas-produzindo/abacate	
Valor – R\$. 240,00	Unidade – 1



Imagem 62 – Amostra 02 - “Print Screen” da tela do anúncio.

Amostra 03	Limeira - SP
esmeraldaplantas@gmail.com	(019) 982498663
PÉ DE JABUTICABEIRA	
Endereço eletrônico https://esmeraldaplantas.mercadoshops.com.br/MLB-1944105608-pe-de-jabuticaba-hibrida-produzindo-13-metros- JM	
Valor – R\$. 229,00	Unidade – 1

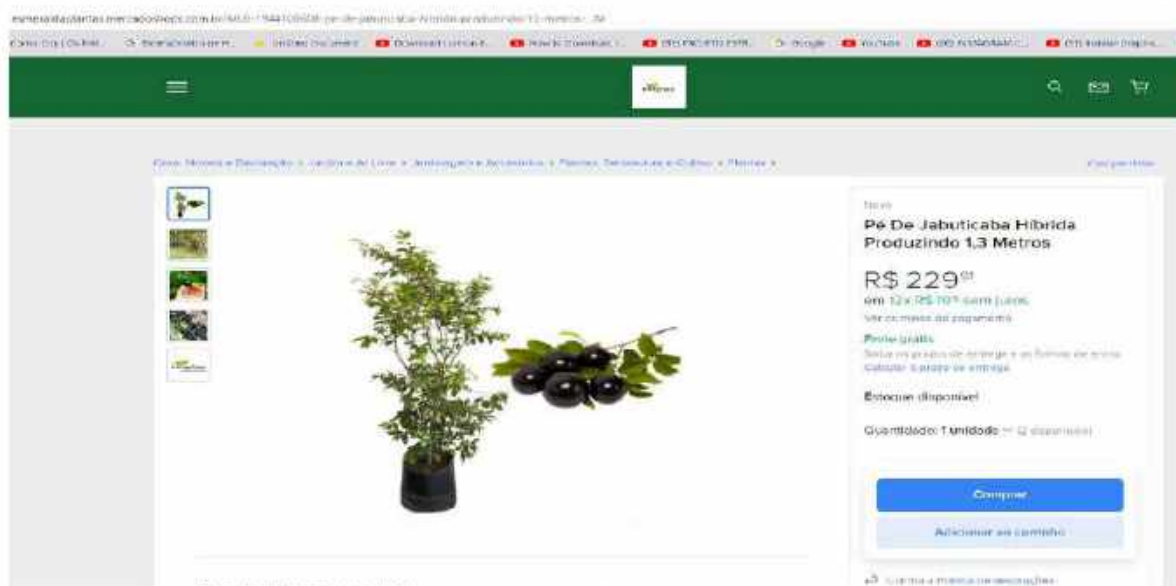


Imagem 63 – Amostra 03 - “Print Screen” da tela do anúncio.

Amostra 04	Marília- SP
MF RURAL	mfrural@mfrural.com.br
PÉ DE PALMEIRA	
Endereço eletrônico	https://www.mfrural.com.br/detalhe/689605/mudas-palmeiras
Valor – R\$. 500,00	Unidade – 1

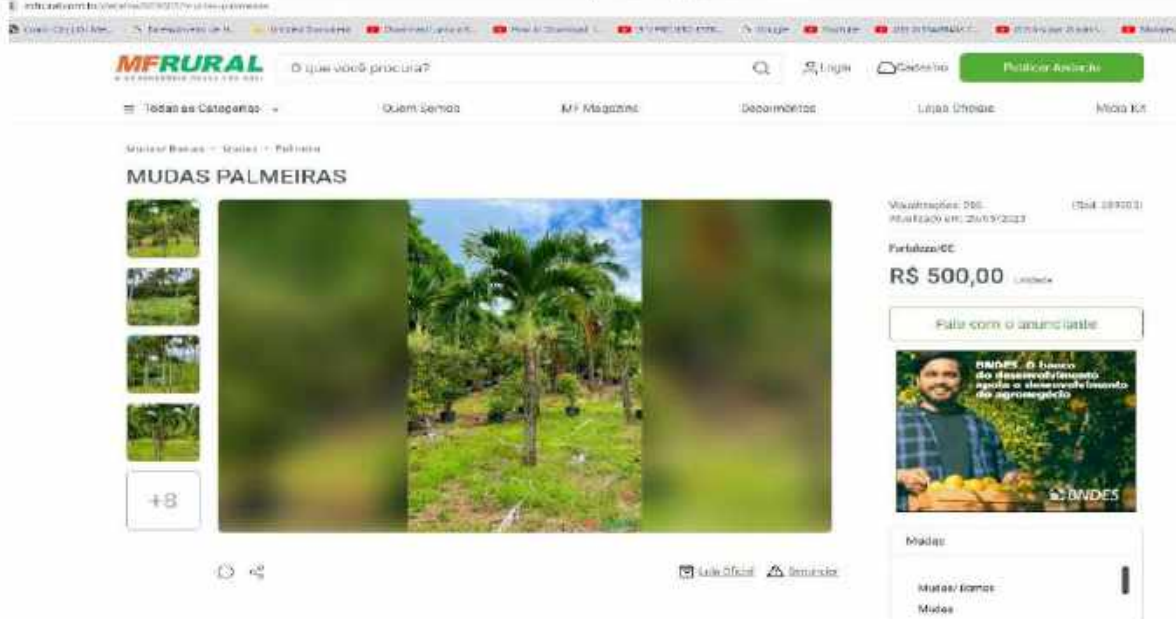


Imagem 64 – Amostra 04 - “Print Screen” da tela do anúncio.



Amostra 05	VENDA ONLINE
MF RURAL	1434861939
PÉ DE ACEROLA	
Endereço eletrônico https://www.lojaamk.com.br/frutiferas/frutiferas-produzindo/muda-de-acerola-ja-produzindo	
Valor – R\$. 135,50	Unidade – 1

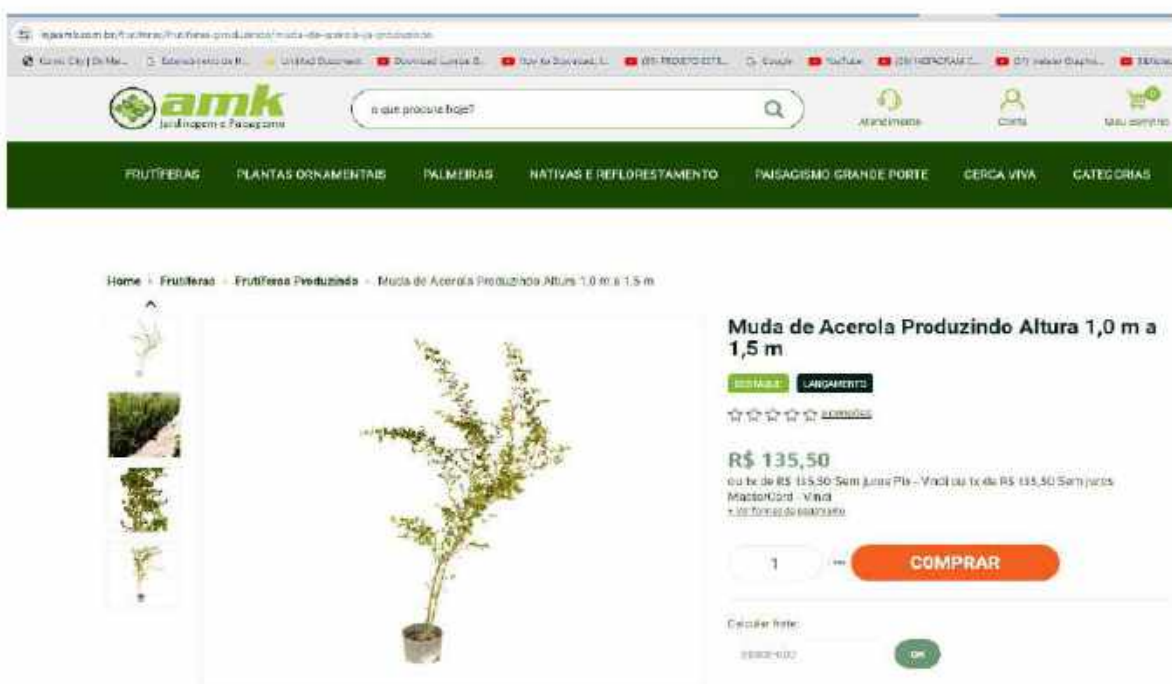


Imagem 65 – Amostra 05 - “Print Screen” da tela do anúncio.

Na propriedade as plantas são adultas, sendo assim, aplicamos uma porcentagem de 50% sobre o valor obtido, devido ao material de pesquisa ser considerada como uma muda e não estando conforme se encontra na propriedade.

FT = porcentagem aplicada sobre o valor de mercado.



	QUANTIDADE	R\$/UND	Ft	Valor
PÉ DE MANGA	180	130	1,5	R\$ 35.100,00
ABACATE	4	240	1,5	R\$ 1.440,00
JABUTICABEIRA	2	229	1,5	R\$ 687,00
PALMEIRA	1	500	1,5	R\$ 750,00
ACEROLA	1	135,5	1,5	R\$ 203,25
		valor total		R\$ 38.180,25

09.2 - BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS (CONSTRUÇÕES):

AVALIAÇÃO DA CONSTRUÇÃO EXISTENTE NA PROPRIEDADE

Valor do m² de construção utilizado como base o sinduscom e a PINI, para o ano de 2023.

CUSTO UNITÁRIO BÁSICO DE EDIFICAÇÕES (R\$/m2)					
CONSTRUÇÃO CIVIL					VALOR/M2
Sinduscom - CUB Médio - Sudeste Com desoneração	1.957,93				
Sinduscom - CUB Médio - Sudeste Sem desoneração				1.826,54	
Custos Unitários PINI Edificações			1.788,40		
Média do valor/m2					1.857,62

A Tabela Ross-Heidecke aponta os percentuais de depreciação de um bem, em relação direta ao estado em que se encontra. Na primeira tabela, encontramos os vários estados de conservação, como: Novo, entre novo e regular, regular, entre regular e reparos simples, reparos simples, entre



reparos simples e importantes, reparos importantes e entre reparos importantes e sem valor, classificados pelos códigos: A, B, C, D, E, F, G e H.

Na segunda tabela, na sua primeira coluna, temos a IDADE EM % DE VIDA, onde encontramos o percentual de vida útil de um bem avaliando, numa escala de 2% a 100%, seguida pelos códigos dos diversos estados de conservação.

Tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis

CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO			CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO			
A	Novo			E	Reparos simples			
B	Entre novo e regular			F	Entre reparos simples e importantes			
C	Regular			G	Reparos importantes			
D	Entre regular e reparos simples			H	Entre reparos importantes e s/ valor			
IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2,00	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4,00	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6,00	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8,00	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10,00	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12,00	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14,00	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16,00	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18,00	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20,00	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22,00	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24,00	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26,00	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28,00	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30,00	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00



32,00	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34,00	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36,00	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38,00	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40,00	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42,00	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44,00	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46,00	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48,00	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50,00	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52,00	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54,00	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56,00	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58,00	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60,00	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62,00	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64,00	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66,00	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68,00	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70,00	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72,00	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74,00	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76,00	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78,00	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80,00	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82,00	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84,00	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86,00	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88,00	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90,00	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92,00	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94,00	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96,00	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98,00	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100,00	100,00	100,00	100,0	100,00	100,00	100,0	100,0	100,0

Leitura direta é necessária que conheçamos a Vida Útil dos Imóveis, estabelecida pelo Bureau of Internal Revenue, para aplicarmos a regra de três simples e descobriremos a IDADE EM % DE VIDA do imóvel avaliando:

CONST. RURAIS – 60 anos

Se a vida útil da casa colono (CONST. RURAIS) é estimada em 60 anos, e a idade do mesmo, seja estimada ou real, é de 20 anos, para conhecermos a IDADE EM % DE VIDA deste imóvel, aplicamos a regra de três simples:

60 anos ----- 100

20 anos ----- x

Assim podemos afirmar, que a casa colono (CONST. RURAIS) com 20 anos de construído, já atingiu 33,33% da sua vida útil.



Estado de Conservação = Entre Regular e Reparos Simples (d) – Método de Roos - Heidecke

Idade Aparente = 20 anos = 33,33 % de vida útil

Custo Unitário Básico da construção nova = R\$ 1857,62 / m²

Tipo e Padrão = Residencial R1 Baixo

Custo da Construção Nova:

$$C = \frac{CUB + OE + OI + (OFe - OFd)}{S} * (1+A) * (1+F) * (1+L), \text{ onde:}$$

C = Custo Unitário de construção por metro quadrado de área equivalente de construção Sinduscon = custo unitário de edificação (índice Sinduscon Mês/Ano)

OE = Orçamento de Elevadores

OI = Orçamento de instalações especiais e outras, tais como geradores, sistemas de proteção contra incêndio, centrais de gás, interfones, antenas coletivas, urbanização inclusive muro de vedação, projetos, e etc.;

OFe = é o orçamento de fundações especiais;

OFd = é o orçamento de fundações diretas;

S = é a área equivalente de construção conforme ABNT NBR 12721;

A = é a taxa de administração da obra;

F = é o percentual relativo aos custos financeiros durante o período de construção;

L = é o percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora.

BDI = Para determinação da Bonificação e Despesas Indiretas, consideramos a soma da administração da obra (A) e o lucro do construtor (L) tendo em vista que estaremos considerando uma obra administrada pelo proprietário com recursos próprios sem instalação de canteiro.

Por conseguinte:

CUB = 1857,62

OE = 0

OI = 0

OFe = 0

OFd = 0

S = 180,00 m²

A = 10,0%

F = 0%

L = 8,0%

(A, F, L) = BDI (por se tratar de construção simples consideramos a taxa de administração e o lucro como Despesas Indiretas).



$$C = (1857,62 + 0 + 0 + (0-0)) \times (1+0,1) \times (1+0) \times (1+0,08)$$

180

$$C = R\$ 1.880,11/m^2 ,$$

$$\text{Custo da Construção Nova: } 1.880,11 \times 180 \text{ m}^2 = 338.419,8$$

DEPRECIÇÃO (MÉTODO DE ROSS-HEIDECKE), VALOR UNITÁRIO DA EDIFICAÇÃO DEPRECIADA.

Considerando ainda que a edificação encontra-se em estado de conservação entre regulares e pequenos reparos e com idade aparente de 20 anos, aplicamos o Método de Depreciação de Imóveis de ROSSHEIDECKE cuja Fórmula é a seguinte:

Percentual de Depreciação = $d = 100 - K/100$ onde K é determinado em uma tabela elaborada a partir da vida útil do tipo de edificação, seu valor residual e seu estado de conservação.

Para elaboração da TABELA de determinação de K levou-se em consideração fatores de depreciação observada em experiências cujos valores são transcritos abaixo:

Levando os dados do imóvel na tabela de ROOS-HEIDECKE, temos o valor de K para 20 anos de idade aparente, (33,33% de vida útil, como não obtemos 33 na tabela utilizaremos o 34%) e estado de conservação entre regular e reparos simples (d), $K = 29,00$.

$$K = 29,00 \text{ (tabela)}$$

$$D = \frac{100 - k}{100}$$

Levando o valor de K na fórmula $d = 100 - K/100$ temos que o percentual de depreciação da edificação é $d = 71,00\%$.



Assim o CUSTO de Reedição da edificação é :

$$Vd = R\$ 1.880,11/m^2 \times 0,71 = R\$ 1.334,8781/m^2$$

$$\text{Valor Total da Edificação VT} = 180,00 \times R\$ 1.316,07/ m^2$$

$$VT = R\$ 240.278,06$$

Sendo assim sera definido o valor final Matrícula 2.131 158.180 M²

$$= R\$ 1.527.350,25 \text{ valor do terreno (Terra Nua)} + 38.180,25 \text{ Benfeitorias Reprodutivas (arvores frutíferas)} + 240.278,06 \text{ Benfeitorias Não Reprodutivas (construção - casa colono)} = \mathbf{1.805.808,56}$$



10- CONCLUSÃO

Após avaliação detalhada das áreas da Matrícula 2.131 158.180 e Matrícula 20792, com área de 4.800 m², "in loco", e das documentações apresentadas nos autos, com base na norma vigente, utilizando-se os parâmetros e técnicas, que aplica fatores de transposição e correção, consubstanciadas segundo técnicas de avaliações como as do IBAPE/SP, que contribuem para a formação e convicção de valores, bem como pesquisas realizadas no mercado imobiliário da região da propriedade a ser avaliada.

O signatário conclui o presente laudo técnico que a avaliação da área da matrícula 2.131 com 158.180 M² na cidade de Serra Negra, é de **R\$ 1.805.808,56** e o jurisperito conclui também que a avaliação da área da matrícula 20792 com 4800 M² a cidade de Serra Negra, é de **R\$ 88.000,00**.

Valor total de avaliação das glebas da matrícula 2.131 e 20792 e de **R\$ 1.893.808,56**.

Por derradeiro, e sendo do entendimento de **VOSSA EXCELÊNCIA**, após VOSSA SUPERIOR DECISÃO, do exame e análise das documentações geradas neste TRABALHO TÉCNICO DA PERÍCIA, o Signatário se coloca à disposição para possíveis novos esclarecimentos.



11 - RESPOSTAS QUESITOS

Da parte Requerido:

1º. Quesito: Queira o Sr. Perito descrever o 1º. Imóvel objeto desta avaliação descrito junto à Matrícula do C. R. I e Anexos da Comarca de Serra Negra sob N. 20.792 cuja área total é de 4.800,00m² ou 0,48ha denominada de Gleba - 02, indicando sua localização, características físicas, topográficas, quais os tipos de construção existentes no local, quantificando, especificando o seu uso e destinação individual.

RESPOSTA: Fls. 16 a 20

2º. Quesito: Este imóvel hoje é considerado rural ou Urbano?

RESPOSTA: Conforme matrícula 2.131, com área de 158.180 m², considerado como RURAL e matrícula 20792 com área de 4.800 m² considerado como URBANO.

3º. Quesito: Pede-se que o Sr Perito confirme se esse imóvel possui Cadastro Imobiliário junto ao Município de Serra Negra sob N. 0110090069001, ou seja, paga IPTU, e se podemos afirmar que esta parte da área de terras descrita com Gleba - 02 contendo 4.800,00m² é considera da Urbana.

RESPOSTA: Matrícula 20792 com área de 4.800 m², considerado como URBANO.

4º. Quesito: Pergunta-se ao Sr. Perito: Sendo este imóvel urbano, qual a metodologia a ser adotada para a correta avaliação deste imóvel? Pede-se para que a avaliação deste imóvel seja feita através da NBR- 14.653-2/2011 – Avaliação de Imóveis Urbanos – ABNT.

RESPOSTA: sim, foi utilizado.

5º. Quesito: Se a metodologia adotada para a avaliação deste imóvel for o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, pede-se ao Sr. Perito, obedecer aos seguintes critérios técnicos abaixo descritos:

“A Metodologia empregada na presente avaliação será o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, através da relação entre o valor unitário do terreno a ser obtido por Pesquisa de Mercado devidamente homogeneizado com a aplicação de tratamento de fatores”.

Os Valores dos Terrenos deverão ser determinados pelo método comparativo de dados de mercado, através da relação entre o valor unitário do terreno a



ser obtido por Pesquisa de Mercado devidamente homogeneizado com a aplicação de tratamento de fatores.

Os Fatores de Homogeneização utilizados neste tratamento, calculados conforme item 8.2.1.4.2, por metodologia científica, para que reflita, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal, encontram-se indicados na NORMA BÁSICA PARA PERÍCIAS DE ENGENHARIADO IBAPE-SP.

Para a determinação do valor unitário básico de terreno que reflita a realidade mercadológica Imobiliária da região avaliando, pesquisaram-se junto a diversas Imobiliárias os valores ofertados para a venda de imóveis nesta região, contendo atributos mais semelhantes possíveis ao do imóvel avaliado. No tratamento dos dados de mercado, serão considerados: Dados de Mercado com Atributos semelhantes, aqueles em que cada um dos fatores de homogeneização, calculados em função do avaliado como também os preços estejam contidos entre 0,50 a 1,5.

Após a homogeneização, serão utilizados critérios de eliminação de dados discrepantes para o saneamento da amostra.

O Campo de arbítrio será correspondente ao intervalo compreendido entre o valor Máximo e Mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 30% em torno do valor calculado.

RESPOSTA: sim, foi utilizado.

6º. Quesito: Queira o Sr. Perito esclarecer quais elementos, dados, fontes e parâmetros, que utilizou com base para avaliar o valor unitário (R\$/m²) do imóvel avaliando? Caso tenham sido usados elementos amostrais para a avaliação pelo método comparativo direto de dados de mercado, estes possuem dados suficientes das fontes para serem verificados pelas partes?

RESPOSTA: sim, as fontes estão presentes no laudo.

7º. Quesito: Queira o Sr. Perito descrever o 2º. Imóvel objeto desta avaliação descrito junto à Matrícula do C. R. I e Anexos da Comarca de Serra Negra sob N. 2.131 cuja área total é de 158.180,00m² ou 15,8180ha denominada de Gleba - 06, indicando sua localização, características físicas, topográficas, classificação da terras conforme a sua capacidade de uso e situação e viabilidade de circulação, quais as benfeitorias não reprodutivas (construções) existentes no local e as benfeitorias reprodutivas (culturas agrícolas e árvores frutíferas) existentes, quantificando cada uma delas, o seu uso e destinação.

RESPOSTA: consultar as Fls. 18 a 20.



8º. Quesito: Este imóvel hoje é considerado rural ou Urbano?

RESPOSTA: Conforme matrícula 2.131, com área de 158.180 m², considerado como RURAL e matrícula 20792 com área de 4.800 m² considerado como URBANO.

9º. Quesito: Se este imóvel é considerado rural, seria correto afirmar que ele estaria inserido na Nova área de expansão urbana da Cidade de Serra Negra. Favor localizar a área de terras e as divisas do Novo perímetro Urbano do Município através de Croqui ou Projeto.

RESPOSTA: croqui presente na Fl. 18

10º. Quesito: Pergunta-se ao Sr. Perito: Sendo este imóvel Rural, qual a metodologia a ser adotada para a correta avaliação deste imóvel? Pede-se para que a avaliação deste imóvel seja feita através da Nova NBR- 14.653-2/2019 – Avaliação de Imóveis Rurais – ABNT.

RESPOSTA: sim, foi utilizado.

11º. Quesito: Caso este imóvel rural esteja inserido no Novo Perímetro Urbano da Cidade de Serra Negra, seria correto afirmar que esta área de terras se trata de uma Gleba de Terras Urbanizável?

RESPOSTA: sim. De acordo com a NBR 14653-2 (2004), que trata de avaliações de imóveis urbanos, gleba urbanizável pode ser definida com o um terreno passível de receber obras de infra-estrutura urbana, visando o seu aproveitamento eficiente, através de loteamento, desmembramento ou implantação de empreendimento.

12º. Quesito: Pergunta-se ao Sr. Perito: Sobre este 2º. imóvel, existem benfeitorias não reprodutivas (construções), favor descrever e avaliar cada uma delas em separado.

RESPOSTA: sim, foi realizado.

13º. Quesito: Pergunta-se ao Sr. Perito: Sobre este 2º. imóvel, existem benfeitorias reprodutivas (culturas agrícolas e árvores frutíferas)? Favor descrever e avaliar cada uma delas em separado.

RESPOSTA: sim, foi realizado. Consultar as Fls. 55 a 59.



14º. Quesito: Pergunta-se ao Sr. Perito: Sobre este 2º. imóvel existem passivos ou ativos ambientais a serem considerados no local?

RESPOSTA: sim, consultar as Fls. 18 a 20.

15º. Quesito: Favor avaliar este imóvel de acordo com a Nova NBR- 14.653-2/2019 –Avaliação de Imóveis Rurais – ABNT, adotando a seguinte fórmula:

Para a Avaliação das áreas de terras total, será empregada a NOVA Norma Brasileira – ABNT - NBR – 14.653-3/2019 – Avaliação de Bens – Parte – 03: Imóveis Rurais:

$$VTI = VTN + VBR + VBNR + AA - PA$$

Onde:

VTI = É o Valor Total do Imóvel

VTN = É o Valor da Terra Nua

VBR= É o Valor das Benfeitorias Reprodutivas

VBNR= É o Valor das Benfeitorias Não Reprodutivas

AA = é o valor do ativo ambiental, quando considerado pelo profissional da engenharia de avaliações;

PA = é o valor do passivo ambiental, quando considerado pelo profissional da engenharia de avaliações;

RESPOSTA: sim, foi utilizado na avaliação valor do terreno (TERRA NUA) (BENFEITORIAS REPRODUTIVAS) + (BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS (CONSTRUÇÕES)).



12 - ANEXOS



Vara: 1ª Vara Cível de Serra Negra - SP
Processo Digital nº: 0000049-36.2022.8.26.0595,
Classe - Assunto: Assunto Procedimento Comum Cível
Requerente: Villas Boas e Salineiro Advogados Associados
Requerido: RAY BERNDTSON CONSULTORES EM SELEÇÃO DE EXECUTIVOS

DATA: 04/08/2023 | Horário: 10:00 horas
Local: Estrada Carlos Canhassi, Bairro dos Leais, "Haras Terix", Serra Negra, SP, CEP 13930-000.

LISTA DE PRESENÇA

NOME	DOCUMENTO	PARTES	ASSINATURA
FRANCISCO DE ASSIS GONCALVES MENEZES JUNIOR	20131-187-1	ASSIST. TÉCNICO	[Assinatura]
WINSTON C. PEREIRA	3183989	DONO	[Assinatura]
WALNER ANCARAH	55-090.1928	EXECUTIVO ADVOGADO	[Assinatura]
FABIANO SALINEIRO	20427206	ADVOGADO	[Assinatura]

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ANDRE XAVIER PEREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/12/2023 às 23:27, sob o número WSN23700216289. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000049-36.2022.8.26.0595 e código 5VwJwErE.



13 - ENCERRAMENTO

Dada por encerrada a missão, apresento o presente **LAUDO PERICIAL** em 71 (setenta e um) folhas, apresentadas de um só lado, que deverão ser juntadas ao processo em epígrafe e devidamente numeradas, na sequência devida.

Paulínia, 30 dezembro 2023.

JOSÉ ANDRÉ XAVIER PEREIRA
Perito Judicial