



256
Carlos Duarte de Toledo
*Avaliador Judicial e Técnico em
Transações Imobiliárias*
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

Exma Sra. Dra. Juiza de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Porto Feliz/SP

Processo n.º 0003160-03.2008.8.26.0471 N.º de Ordem 392/2008

AÇÃO: PROCEDIMENTO ORDINÁRIO – ESPÉCIES DE TÍTULO DE CRÉDITO

Requerente - Cooperativa dos Plantadores de Cana da Região de Capivari

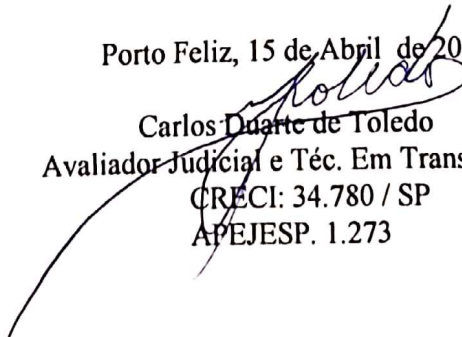
Requerido - Antonio Bertoldo

Carlos Duarte de Toledo, na qualidade de Avaliador Judicial nomeado nos autos em epígrafe, vem mui respeitosamente à presença de V.Excia., apresentar o seu trabalho de Avaliação conforme laudo incluso e requerer o levantamento dos honorários já depositados.

Termos em que, J. aos autos,

P. Deferimento

Porto Feliz, 15 de Abril de 2016


Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Téc. Em Trans. Imobiliárias
CRECI: 34.780 / SP
APEJESP: 1.273

laudo

Processo nº 0003160-03.2008.8.26.0471 nº de Ordem 392/ /2008

01

AÇÃO: PROCEDIMENTO ORDINÁRIO – ESPÉCIES DE TÍTULOS DE CRÉDITO

Requerente - Cooperativa dos Plantadores de Cana da Região de Capivari

Requerido – Antonio Bertoldo

Carlos Duarte de Toledo, na qualidade de Avaliador Judicial nomeado nos autos em epígrafe, dirigi-me em diligência até o Bairro denominado “Capuava”, ou “Tanquinho”, distante 36 KM (ida e volta), do centro desta cidade, sendo 14 KM mais 800 metros por asfalto e 03 KM mais 200 metros. por estrada de terra, distrito, município e Comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo, Estrada Municipal Porto Feliz a Capivari, onde procedi as Avaliações abaixo descritas:

1.- UM TERRENO E SUAS BENFEITORIAIS

1 - SITUAÇÃO:

1.1 - LOCAL - Bairro Capuava, ou Tanquinho, nesta cidade, distrito, município e Comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo.

1.2 - ACESSIBILIDADE

Distante 36 KM do centro da cidade de Porto Feliz, sendo 14 KM mais 800 metros por asfalto e 03 KM mais 200 metros de estrada de terra, sentido Porto Feliz a Capivari.

Classificamos sua acessibilidade como boa.

1.3 - TÍTULO DO IMÓVEL

Devidamente matriculado sob nº 45.312, livro nº 2, ficha nº 1 e 2, no Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Porto Feliz (SP), (Vide Anexo I)

1.4 - DENOMINAÇÃO DA GLEBA

Sítio Capuava.

1.5 - EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

Comércio - 06 Km.

Hospital - 18 Km.

Escola - 16 Km.



1.6 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Energia elétrica.

1.7 - ZONEAMENTO

Zona Rural.

2 - TERRENO (Vide fotos de fls.03 e 04)

2.1 - TOPOGRAFIA

Acidentado.

2.2 - ÁGUA

Abastecido por poço comum e nascente.

2.3. - VEDAÇÃO

Cerca de mourões de madeira com arames farpados.

*Rua Tristão Pires, 181 - ☎ (0**15) 3262-2340 - CEP 18540-000 - Porto Feliz - São Paulo*

259

Carlos Duarte de Toledo

Avaliador Judicial e Técnico em

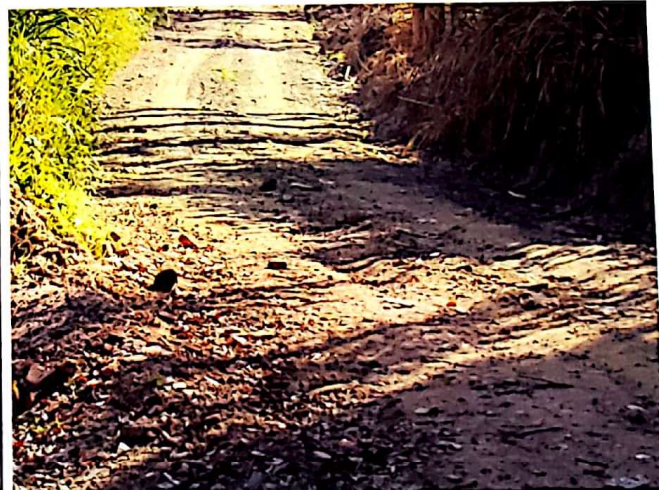
Transações Imobiliárias

Creci: 34.780

APEJESP: 1.273

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

03



Rua Tristão Pires, 181 - ☎ (0**15) 3262-2340 - CEP 18540-000 - Porto Feliz - São Paulo

260

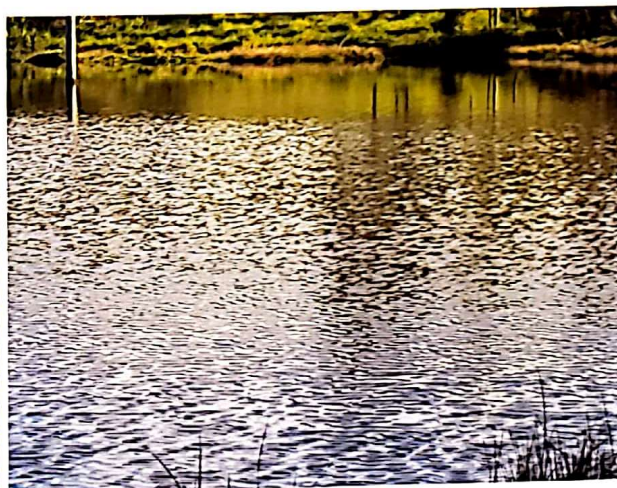
Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em
Transações Imobiliárias

Creci: 34.780

APEJESP: 1.273

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

04



Rua Cristão Pires, 181 - ☎ (0**15) 3262-2340 - CEP 18540-000 - Porto Feliz - São Paulo

2.4 – ÁREA DO TERRENO

263.636,19 m², ou 26,3636 há. ou 10,894 Alqueires. (Vide Anexo I)

3 – BENFEITORIAS – CASA RESIDENCIAL (SEDE) (Vide fotos de fls. 06)

3.1 – Uma casa Residencial, edificada em alvenaria de tijolos, cobertura em telhas de barro, sobre estrutura de madeira, composta de:

- 01 - Área - teto em laje, pisos cerâmicos.
- 01 - Sala – teto em laje, pisos cerâmicos.
- 02 - Dormitórios – teto em laje, pisos cerâmicos.
- 01 - Cozinha – teto em laje, pisos cerâmicos.
- 01 - Banheiro – teto em laje, pisos cerâmicos, azulejados.
- 01 - Área de Serviço – Lavanderia

3.2 – ÁREA DE CONSTRUÇÃO

120,00 m², conforme medição no local.

3.3 – INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E HIDRAULICAS

Embutidas.

3.4 – PADRÃO DE ACABAMENTO

Econômico.

3.5 – IDADE APARENTE

Estimamos sua idade aparente em 26 anos.

262

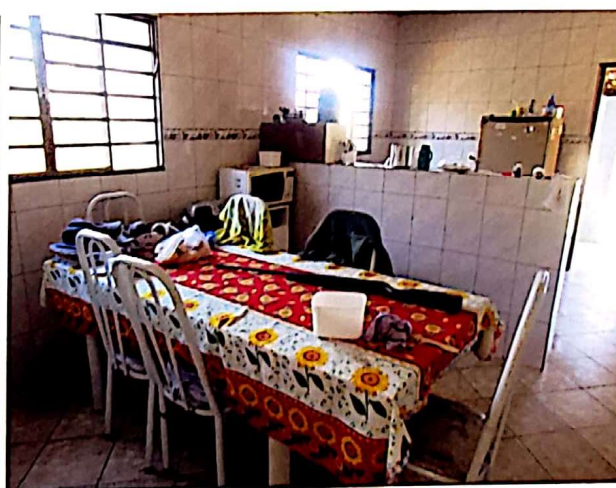
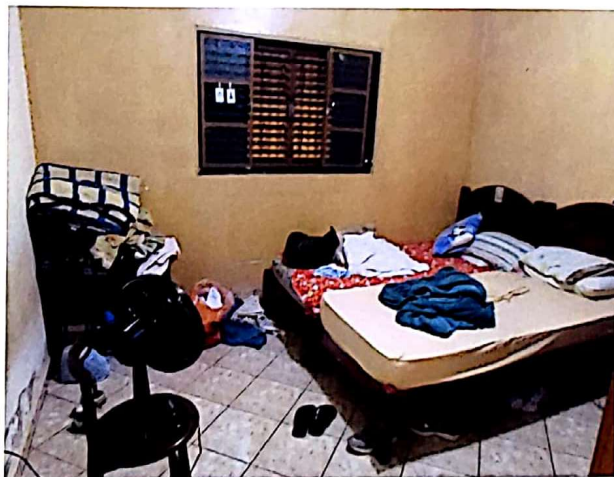
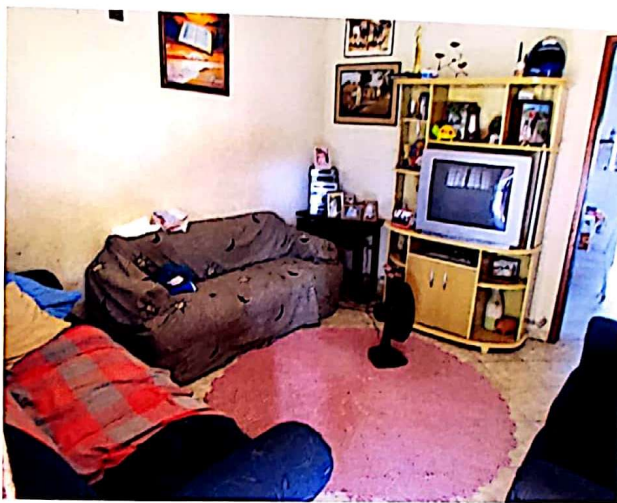
Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em
Transações Imobiliárias

Creci: 34.780

REJESP: 1.273

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA – CASA SEDE

06



Rua Tris, Pires, 181 - ☎ (0**15) 3262-2340 - CEP 18540-000 - Porto Feliz - São Paulo

3.6 – UMA CASA – DENOMINADA CASA 01 (Vide foto de fls.08)

07

Edificada em alvenaria de tijolos, cobertura em telhas de barro, sobre estrutura de madeira, pisos em cimento vermelho.

3.7 - Compôsta de 01 Sala, 03 Dormitórios, 01 cozinha e 01 banheiro

3.8- ÁREA DE CONSTRUÇÃO

120,00 metros quadrados, conforme medição no local.

3.9 – IDADE APARENTE

Estimamos sua idade aparente em 50 anos

4. – UMA CASA – DENOMINADA CASA 02 – (Vide foto de fls.08)

Edificada em alvenaria de tijolos, cobertura em telhas de barro, sobre estrutura de madeira, pisos em cimento vermelho.

4.1 – Composta de 01 Sala, 04 Dormitórios, 01 Cozinha e 01 Banheiro

4.2 – ÁREA DE CONSTRUÇÃO

95,00 metros quadrados, conforme medição no local

4.3. – IDADE APARENTE

Estimamos sua idade aparente em 50 anos

5. – UMA CASA – DENOMINADA CASA 03 – (Vide foto de fls.08)

Edificada em alvenaria de tijolos, cobertura em telhas de barro, sobre estrutura de madeira, pisos em cimento vermelho.

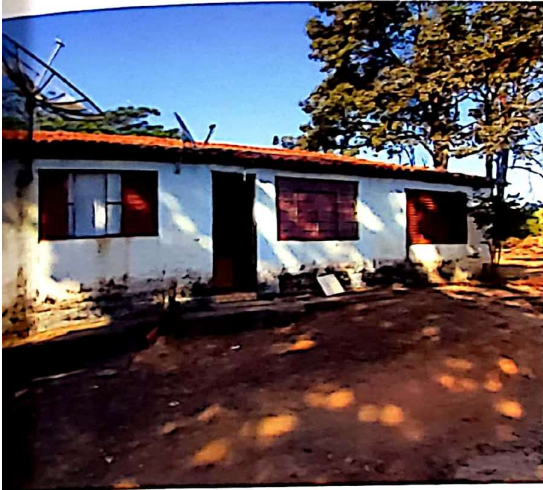
264

Carlos Duarte de Toledo
Avaliador Judicial e Técnico em
Transações Imobiliárias
Creci: 34.780
APEJESP: 1.273

08

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

CASA 01



CASA 02



CASA 03



Rua Tristão Pires, 181 - ☎ (0**15) 3262-2340 - CEP 18540-000 - Porto Feliz - São Paulo

5.1 – Composta de 01 Sala, 04 Dormitórios, 01 Cozinha e 01 Banheiro

5.2 – ÁREA DE CONSTRUÇÃO

60,00 metros quadrados, conforme medição no local

5.3. – IDADE APARENTE

Estimamos sua idade aparente em 60 anos

6 – CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO DO TERRENO

6.1 – TERRENO

A avaliação do terreno será conduzida pelo método comparativo, cujo valor é obtido através da comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares.

O valor do terreno será determinado mediante a aplicação da seguinte expressão:

$$V_t = S \times q$$

Onde

S = área do terreno

q = valor unitário de terreno urbano, obtido mediante pesquisa no livre mercado imobiliário, através de contatos junto à imobiliárias, pessoas que militam no dia-a-dia com a compra e venda de imóveis.

CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES

As benfeitorias serão avaliadas pelo método dos preços de venda, do estudo EDIFICAÇÕES – VALORES DE VENDA (2002). Será utilizado a tabela de custos publicada mensalmente pela revista especializada “A Construção em São Paulo”

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, será multiplicado pelo FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO – FOC, para levar em conta a depreciação.

O fator FOC é determinado pela expressão:

Rua Tristão Pires, 181 - ☎ (0*15) 3262-2340 - CEP 18540-000 - Porto Feliz - São Paulo

$$FOC = R + K * (1 - R),$$

onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na TABELA 1.

K = coeficiente de Ross/Heidecke, encontrado na TABELA 2.

7 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

7.1 - PARÂMETROS

Topografia	- 0,90
Acesso	- 1,10
Eletrificação	- 1,00
Aproveitamento do solo	- 1,00



7.2 - ELEMENTOS - (ALQUEIRE)

Nº001	- R\$55.000,00
Nº002	- R\$50.000,00
Nº003	- R\$60.000,00
Nº004	- R\$55.000,00
Nº005	- R\$55.000,00

MÉDIA = R\$55.000,00 (Alqueire)

7.3 - FONTES DAS PESQUISAS

GUERINI PLANEJAMENTOS S/C LTDA - PORTO FELIZ (SP) e BOITUVA (SP)

BANDIMÓVEIS CONSULTORIA LTDA - PORTO FELIZ (SP)

TETRA IMÓVEIS - PORTO FELIZ (SP)

H. RIBEIRO EMPRENDIMENTOS IMOBILIARIOS

IMOBILIÁRIA PORTO FELIZ - PORTO FELIZ (SP)

Rua Tristão Pires, 181 - ☎ (0**15) 3262-2340 - CEP 18540-000 - Porto Feliz - São Paulo

7.4 - CÁLCULOS DO VALOR DO TERRENO

10,894 Alqueires x [R\$55.000,00, X (0,90 + 1,10 + 1,00 + 1,00 - 4 + 1)]

V_t = R\$599.170,00

(Quinhentos e Noventa e Nove Mil, Cento e Setenta Reais)

8. - CONSTRUÇÕES

8.1 - FONTES DAS PESQUISAS

Revista "A CONSTRUÇÃO" - SÃO PAULO

ÍNDICE SINDUSCON - Março 2.016

Valor Base = R\$1.145,84 / m² (Vide Anexo II)

Comissão de Peritos - Provimento 01/99 e 03/07 - Cajufa (Vide Anexo III)

8.2 - CÁLCULOS DO VALOR DA CASA SEDE

120,00 m² X R\$1,145,84 X 0,781 X 0,748 = **R\$80.326,31**

(Oitenta Mil, Trezentos e Vinte e Seis Reais e Trinta e Um Centavos).

8.3 - CÁLCULOS DA CASA DENOMINADA 01

120,00 m². x R\$1.145,84 x 0,419 x 0,3944 = **R\$22.722,50**

(Vinte e Dois Mil, Setecentos e Vinte e Dois Reais e Cinquenta Centavos)

Rua Tristão Pires, 181 - ☎ (0**15) 3262-2340 - CEP 18540-000 - Porto Feliz - São Paulo

8.4 - CÁLCULOS DA CASA DENOMINADA 02

$$95,00 \text{ m}^2 \times \text{R}\$1.145,84 \times 0,419 \times 0,3944 = \text{R}\$17.988,64$$

(Dezessete Mil, Novecentos e Oitenta e Oito Reais e Sessenta e Quatro Centavos)

8.5 - IDADE APARENTE

Estimamos sua idade aparente em 60 anos.

8.6 - CÁLCULOS DA CASA DENOMINADA 03

$$60,00 \text{ m}^2 \times \text{R}\$1.145,84 \times 0,419 \times 0,3944 = \text{R}\$11.361,25$$

(Onze Mil, Trezentos e Sessenta e Um Reais e Vinte e Cinco Centavos)

9 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

O valor total do imóvel será dado pela soma do valor do terreno mais o valor das benfeitorias, importando em :

$$V_i = V_t + V_c + V_d$$

$$V_i = \text{R}\$599.170,00 + \text{R}\$80.326,31 + \text{R}\$22.722,50 + \text{R}\$17.988,64 + \text{R}\$11.361,25 =$$

$$V_i = \text{R}\$731.568,70$$

(Setecentos e Trinta e Um Mil, Quinhentos e Sessenta e Oito Reais e Setenta Centavos)

10. - CÁLCULOS DA PARTE IDEAL PENHORADA = 17,14405 % (fls. 227)

$$\text{R}\$731.568,70 \times 17,14405 \% = \text{R}\$125.420,50$$

(Cento e Vinte e Cinco Mil, Quatrocentos e Vinte Reais e Cinquenta Centavos)

Rua Tristão Pires, 181 - ☎ (0**15) 3262-2340 - CEP 18540-000 - Porto Feliz - São Paulo