

Eduardo Santos Blumer
Eng° Civil- CREA 0600479266

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Laudo de Avaliação de Imóvel inscrito em perímetro Urbano Santa Cruz Rio Pardo (SP), 11.03/2021
OBJETO: Um terreno inscrito como urbano cadastro Municipal nº 17.996, localizado à Rodovia SP 225 – João Batista Cabral Rennó 319 km, Bairro Serrinha- no município de Santa Cruz Rio Pardo, Comarca de Santa Cruz Rio Pardo (SP), com área total do terreno de 6.005,25 m2 e área construída de 120,87 m2.

RESUMO

1. INTERESSADOS: Cerealista Rosalito Ltda. CNPJ 53.622.478/0001-10
2. PROPRIETÁRIO: José Sérgio Pegorer e outros.
- 3.
4. NÍVEL DE RIGOR: Normal, de acordo com a Norma Brasileira NRB 14653-3/2004, da Associação Brasileira de Normas técnicas – ABNT.
5. VALOR DA AVALIAÇÃO DA ÁREA :
 - a) Valor de mercado:
R\$1.911.123,00 (hum milhão novecentos e onze mil cento e vinte e três reais).
 - b) Valor de mercado desconsiderando-se as benfeitorias:
R\$ 1.681.470,00 (hum milhão seiscentos e oitenta e um mil quatrocentos e setenta reais).

OBS: Culturas de alta depreciabilidade são aquelas que perdem rapidamente seu valor quando cessados os tratos culturais.

 - c) Valor para liquidação imediata:
- Máximo (prazo de permanência mínimo):

Rua Frâncico Pereira de Almeida 173 - 1 -
CEP 18900 000-Santa Cruz do Rio Pardo –SP
Tel (14) 3373 1076 Cel 96981241



Eduardo Santos Blumer
Engº Civil- CREA 0600479266

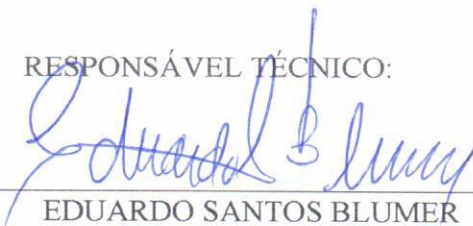
R\$ 1.815.000,00 (HUM MILHÃO OITOCENTOS E QUINZE MIL REAIS).

- Mínimo (prazo máximo de permanência):
R\$2.000.000,00 (DOIS MILHÕES DE REAIS).

6. CLASSIFICAÇÃO QUANTO À LIQUIDEZ DO IMÓVEL NO MERCADO:
Normal.

Santa Cruz do Rio Pardo, 12 de março de 2021

RESPONSÁVEL TÉCNICO:



EDUARDO SANTOS BLUMER

Eng. . – CREA 0600479266

Rua Frâncico Pereira de Almeida 173 - 2 -
CEP 18900 000-Santa Cruz do Rio Pardo –SP
Tel (14) 3373 1076 Cel 96981241

Eduardo Santos Blumer
Engº Civil- CREA 0600479266

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

1. PROCEDIMENTO TÉCNICO E COMERCIAL

PROPRIETÁRIO:

CEREALISTA ROSALITO LTDA.

2. OBJETO DA AVALIAÇÃO:

Um imóvel Urbano, localizado no Bairro Serrinha, Município de Santa Cruz do Rio Pardo, altura do Km 319, da Rodovia João Batista Cabral Rennó, SP-225, Comarca de Santa Cruz do Rio Pardo (SP), matrícula nº 12.618 do CRI e Inscrição Municipal nº 17.996.

3. OBJETIVO:

AVALIAÇÃO DE 6.005,25 m² DE TERRENO

4. NÍVEL DE PRECISÃO:

Avaliação de precisão normal, conforme NBR 14653-3/2004.

5. VISTORIA: data de 10 de março de 2021

Caracterização da região:

a) – Características físicas:

Rua Frâncico Pereira de Almeida 173 - 3 -
CEP 18900 000-Santa Cruz do Rio Pardo –SP
Tel (14) 3373 1076 Cel 96981241

Eduardo Santos Blumer
Engº Civil- CREA 0600479266

Localização:

O imóvel em questão, situa-se no município de Santa Cruz do Rio Pardo, - Rodovia SP 225 João Batista Cabral Rennó , (altura do km319, distante 58,50 metros do dispositivo de acesso a Avenida Clementino Gonçalves), Comarca de Santa Cruz do Rio Pardo (SP), Estado de São Paulo.



Relevo:

O relevo é plano em toda a área.

Considerações iniciais:

Ocupação do solo:

A atividade desenvolvida no imóvel estaria sendo utilizada como pátio para estacionamento de Veículos.

b) - Melhoramentos públicos:

A área é ligada por rodovia pavimentada- na alt. do km 319 da SP -225, distante 1.385,00 metros da Rodovia Orlando Quagliatto SP- 327, à aproximadamente 3 Km da cidade de Santa Cruz do Rio Pardo . Há na propriedade energia elétrica.

Rua Frâncico Pereira de Almeida 173 - 4 -
CEP 18900 000-Santa Cruz do Rio Pardo –SP
Tel (14) 3373 1076 Cel 96981241

Eduardo Santos Blumer
Engº Civil- CREA 0600479266

c) - Potencial para utilização:

Área muito bem localizada rodeada de empresas de porte médio e alto em atividades Industriais e Comerciais

d) - Água:

Os recursos hídricos basicamente compreendidos por interligação com a Cerealista.

6.2 E Comarca

Identificação:

Uma área de terras com 6.005,25 m2 (seis mil e cinco metros e vinte e cinco Centímetros quadrados, situada neste Município e Comarca, confrontando de uma lado com Yoiti Suzuki, Caetano Belei e Rodovia SP 225 em aproximadamente 108,00 metros, atualmente denominada Rodovia SP 225 -Engº João Batista Cabral Rennó.

Distâncias e vias de acesso:

O imóvel localiza-se no Km 3,9 da Rodovia Engº João Batista Cabral Rennó -SP 327. Está distante 3,0 Km de Santa Cruz do Rio Pardo.,

Benfeitorias/equipamentos:

- fechamento com alambrado na sua frente.
- prédio de alvenaria

7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

Tem ocorrido um número razoável de negócios com imóveis nos últimos doze meses na região. O mercado tem se mostrado comprador, apesar da procura relativamente baixa. Podemos considerar normal a liquidez do imóvel.

Rua Frâncico Pereira de Almeida 173 - 5 -
CEP 18900 000-Santa Cruz do Rio Pardo -SP
Tel (14) 3373 1076 Cel 96981241



Eduardo Santos Blumer
Engº Civil- CREA 0600479266

8. METODOLOGIA E CRITÉRIOS EMPREGADOS NA AVALIAÇÃO DA ÁREA DESAPROPRIADA:

8.1. Terras:

Método comparativo, tomando-se por base pesquisa de valores de imóveis transacionados na região.

8.2. Benfeitorias:

Prédio de alvenaria com 128,87 m²

7. PESQUISA DE VALORES:

Informações em imobiliárias da Cidade de Santa Cruz do Rio Pardo.

10. TRATAMENTO DOS DADOS:

Constamos in-loco que a área encontra-se em bom estado de conservação

11. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO BEM IMÓVEL :

Área nua avaliada	:6.005,25 m ² .
Valor por metro quadrado	:R\$280,00
6.005,25 X R\$280,00	:R\$ 1.681.470,00

Imóvel construído	: 120,87 m ²
Valor por metro quadrado	: R\$1.900,00
120,87 X R\$1.900,00	: R\$229.653,00

12. CLASSIFICAÇÃO QUANTO À LIQUIDEZ DO IMÓVEL NO MERCADO:

Liquidez normal.

13. CONCLUSÃO:

13.1. Valor de mercado: R\$ 1.911.123,00 (Hum milhão novecentos e onze mil, cento e vinte e três reais).

13.2. Valor de mercado desconsiderando benfeitorias:R\$1.681.470,00 (Hum milhão seiscentos e oitenta e um mil quatrocentos e setenta reais).

Rua Frâncico Pereira de Almeida 173 - 6 -
CEP 18900 000-Santa Cruz do Rio Pardo -SP
Tel (14) 3373 1076 Cel 96981241

Eduardo Santos Blumer
Engº Civil- CREA 0600479266

14. CONSIDERAÇÕES FINAIS QUANTO AO VALOR DO BEM DESAPROPRIADO:

a) – **Valor liquidação imediata:**

– **Máximo (prazo de permanência mínimo):** R\$1.815.000,00(Hum milhão oitocentos e quinze reais).

– **Mínimo (prazo de permanência máximo):** R\$2.000.000,00 (dois milhões de reais).

15. CONSIDERAÇÕES:

O valor atribuído reflete a potencialidade apresentada pelo imóvel para exploração industrial e comercial, sua localização e os negócios ocorridos com outros imóveis na região.

16. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES:

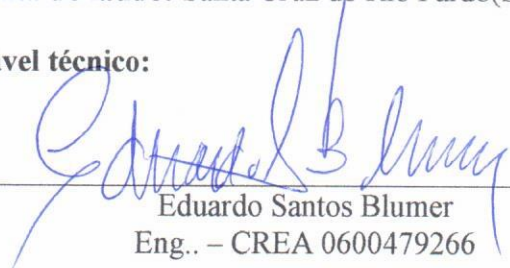
Não constatamos problemas de riscos de inundação e restrições ambientais previstas na legislação relacionados com o imóvel.

17. ENCERRAMENTO:

a) - **Data da vistoria:** 12.03.2021.

b) - **Local e data do laudo:** Santa Cruz do Rio Pardo(SP), 12.03.2021.

c) - **Responsável técnico:**


Eduardo Santos Blumer
Eng.. – CREA 0600479266

Rua Frâncico Pereira de Almeida 173 - 7 -
CEP 18900 000-Santa Cruz do Rio Pardo –SP
Tel (14) 3373 1076 Cel 96981241

AVALIAÇÃO

Atendendo a pedido da pessoa interessada **TERRA BOI IMÓVEIS** por seu corretor de imóveis responsável, **Ricardo Cardoso Furtado**, inscrito no **CRECI** sob o nº **117.408/SP**, elabora a presente **AVALIAÇÃO** do imóvel descrito abaixo:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Trata-se de uma área de terras com 6.005,25 m² (seis mil e cinco metros e vinte e cinco centímetros quadrados), possuindo benfeitorias, situada neste município e comarca, com frente para a Rodovia SP 225 Engenheiro João Batista Cabral Rennó, com suas divisas e confrontações descritas na matrícula nº **12.618** do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Cruz do Rio Pardo-SP.

Proprietário: José Sergio Pegorer e Outros.

Tipo de Ocupação do imóvel: Imóvel próprio;

1.1- DIAGNÓSTICO DO MERCADO:

- a) – Liquidez: Alta Liquidez
- b) – Desempenho de Mercado: Normal
- c) – Ofertas: Médio
- d) – Absorção pelo Mercado: Rápida;
- e) – Método Utilizado: Método Comparativo direto de dados de mercado;

2 – AVALIAÇÃO:

O valor atribuído ao imóvel descrito no item anterior teve como parâmetro o **preço do mercado atual** praticado na região, de acordo com últimos negócios realizados;

VALOR TOTAL AVALIADO IMÓVEL: R\$ 2.800.000,00 (dois milhões oitocentos mil reais).

Ricardo
CRECI-117408

2.2-OBSERVAÇÕES:

Nada mais havendo para constar, encerra-se a presente Avaliação digitada no anverso de uma lauda, e colocada a disposição dos interessados para quaisquer esclarecimentos, que se façam necessário.

Santa Cruz do Rio Pardo-SP, 09 de Março de 2.021.


Ricardo Cardoso Furtado
CRECI - 117408 - 2ª Região/SP

RICARDO CARDOSO FURTADO**CRECI Nº 117.408/SP****CPF: 262.362.508-55****RG: 28.107.427-6-SSP/SP**



GEODELTA ENGENHARIA ASSIS Ltda
Antonio Carlos de Matos Bento
 Eng. Agrônomo e Eng. de Segurança do Trabalho
 CREA:0601838918 - CREDENCIAMENTO INCRA: CXG
 Av. Abílio Duarte de Souza nº 960
 ASSIS/SP - CEP: 19813-000
 (18) 33211748 - 96211005
 e-mail:acmbento@uol.com.br - geodelta@uol.com.br

**EXMO(a) SR(a) DR(a) JUIZ(a) DE DIREITO DA 1º VARA CÍVEL DA
 COMARCA DE SANTA CRUZ DO RIO PARDO – SP.**

PROCESSO PRINCIPAL N.º 1001032-60.2020.8.26.0539

**ANTONIO CARLOS DE MATOS BENTO, Engenheiro
 Agrônomo, Perito Judicial, nomeado nos autos da AÇÃO – AÇÃO DE
 EXECUÇÃO POR QUANTIA CERTA em fls. 1078, o qual figura como
 REQUERENTE BANCO SAFRA S/A em face a CEREALISTA ROSOLITO,
 JOSÉ ROBERTO PEGORER e outros, vem respeitosamente à presença de Vossa
 Excelência, apresentar o Laudo Pericial em cartório.**

**Sem mais para o momento, meus protestos elevada
 estima e consideração.**

Termos em que,

P. Deferimento.

Assis, 10 de FEVEREIRO de 2023.


ANTONIO CARLOS DE MATOS BENTO
 Perito Judicial
 Engenheiro Agrônomo e Engenheiro de Segurança do trabalho
 Engenheiro Especialista em Meio Ambiente e Avaliações de Imóveis
 Credenciado INCRA CXG
 CREA: 0601838912 - SP.

ANTONIO CARLOS DE MATOS BENTO
PERITO JUDICIAL
Engenheiro Agrônomo e Engenheiro de Segurança do Trabalho
Engenheiro Avaliador
CREA: 0601838912 - CREDENCIAMENTO INCRA: CÓDIGO CXG
Especialista em Meio Ambiente.

ÍNDICE GERAL

1.- INTRODUÇÃO

2.- OBJETIVO DA PERÍCIA

3.- CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

VALOR JUSTO INDENIZATÓRIO	3.1
VALOR DA GLEBA/TERRENO (TERRA NUA)	3.2.
VALOR DAS CULTURAS	3.3
VALOR DAS BENFEITORIAS	3.4

4.- VISTORIA

DA LOCALIZAÇÃO	.1.
DA REGIÃO	.2.
DO ACESSO	.3.
DA GLEBA/TERRENO SERVIENDO	.4.
CATEGORIAS DE TERRAS	.5.
RELEVO	.6.
SOLO	.7.
CLASSE DE CAPACIDADE DE USO	.8
DESTINAÇÃO	.9.
CULTURAS E BENFEITORIAS	.10.

5.- AVALIAÇÃO

AVALIAÇÃO DA GLEBA/TERRENO.	.1.
AVALIAÇÃO DA BENFEITORIA	.2
AVALIAÇÃO DAS CULTURAS	.3
AVALIAÇÃO DA ÁREA OBJETO.	.4
VALOR TOTAL DO IMÓVEL	.5

6. PONDERAÇÕES TÉCNICAS

7. RESPOSTA AOS QUESITOS

8.- CONCLUSÕES

9.- ENCERRAMENTO

ANTONIO CARLOS DE MATOS BENTO
PERITO JUDICIAL
Engenheiro Agrônomo e Engenheiro de Segurança do Trabalho
Engenheiro Avaliador
CREA: 0601838912 - CREDENCIAMENTO INCRA: CÓDIGO CXG
Especialista em Meio Ambiente.

**EXMO(a) SR(a) DR(a) JUIZ(a) DE DIREITO DA 1º VARA CÍVEL DA
COMARCA DE SANTA CRUZ DO RIO PARDO – SP.**

PROCESSO N.º 1001032-60.2020.8.26.0539

AÇÃO DE EXECUÇÃO POR QUANTIA CERTA

Requerente: BANCO SAFRA S/A.

**Requeridos: CEREALISTA ROSALITO, JOSÉ
ROBERTO PEGORER e outros.**

LAUDO AVALIATÓRIO

1 - INTRODUÇÃO

1.1.- Trata-se de AÇÃO EXECUÇÃO POR QUANTIA CERTA de uma área situada no município e Comarca de Santa Cruz do Rio Pardo/SP;

1.2.- O requerente, em síntese apertada, REQUER seja apurado o VALOR REAL do imóvel descrito na MATRÍCULA 12.618, assentada no CARTÓRIO de REGISTRO LOCAL, apresentada em fls. 490/405, com ÁREA TOTAL de 6.005,25 m²

ANTONIO CARLOS DE MATOS BENTO
PERITO JUDICIAL
 Engenheiro Agrônomo e Engenheiro de Segurança do Trabalho
 Engenheiro Avaliador
 CREA: 0601838912 - CREDENCIAMENTO INCRA: CÓDIGO CXG
 Especialista em Meio Ambiente.

19- **Jose Sérgio Pegorer e Alcione Maitan Pegorer, Paulo Cesar Pegorer e Leni Maria Rocha Melo Pegorer, Jose Roberto Pegorer e Maria Tereza de Souza Pegorer, Pedro Celso Pegorar e Aparecida Cleusa de Rossi Pegorer, 100%** de uma área de terras da matrícula 12.618 do C.R.I. de Santa Cruz do Rio Pardo, 25% cada casal.

matricula 12.618	F 01	SCR Pardo, 09 de Setembro de 1986
IMÓVEL: Uma área de terras com 6.005,25 m2 (seis mil e cinco metros e vinte e cinco centímetros quadrados), situada neste Município e Comarca, confrontando de um lado com Yoiti Suzuki, Caetano Belai e		

fls. 490

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
 GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
 de Santa Cruz do Rio Pardo

matricula 12.618	F 01	SCR Pardo, 09 de Setembro de 1986
---------------------	---------	-----------------------------------

IMÓVEL: Uma área de terras com 6.005,25 m2 (seis mil e cinco metros e vinte e cinco centímetros quadrados), situada neste Município e Comarca, confrontando de um lado com Yoiti Suzuki, Caetano Belai e a Rodovia Sp 225, atualmente denominada Rodovia Sp 225 Engº João - Baptista Cabral Rennó, Cadastrada no Incra com Certificado de Cadastramento nº 628.115.011.118/9, área de 3,5 ha.
--

1.3.- A perita oficial avaliou o imóvel por R\$ 342.000,00 (trezentos e quarenta e dois mil reais) – fls. 883.

1.4.- O requerido não concordou com a AVALIAÇÃO inicial feita por perita judicial – fls. 891 e apresentou Parecer Técnico feito por profissional- fls. informando que o VALOR real é de R\$ 1.911.123,00 (R\$ 1.681.470,00 terrenos + R\$ 229.653,00 a benfeitoria);

1.5.- O juízo determinou que fosse feitos os esclarecimentos sobre a avaliação – fs. 936.

ANTONIO CARLOS DE MATOS BENTO
PERITO JUDICIAL
Engenheiro Agrônomo e Engenheiro de Segurança do Trabalho
Engenheiro Avaliador
CREA: 0601838912 - CREDENCIAMENTO INCRA: CÓDIGO CXG
Especialista em Meio Ambiente.

1.6.- A perita oficiou apresentou seus esclarecimentos – fls. 940/954 mantendo o valor do terreno e apresentou valor para a benfeitoria de R\$ 33.000,00 (trinta e três mi reais).

1.7.- Os REQUERIDOS não concordaram novamente;

1.8.- O juízo determinou fosse feita nova perícia nomeando este subscritor – fls. 1078.

1.9.- Atendendo à determinação judicial, procedeu à vistoria na data de 31/01/2023, às 12:00 (doze horas), na área objeto da ação, onde tirou fotos e percorreu a área objeto do estudo, fez as pesquisas de mercado e levantamentos pertinentes.

2.- OBJETIVO DA PERÍCIA (AVALIAÇÃO).

O OBJETIVO da PERÍCIA é DETERMINAR O VALOR JUSTO do IMÓVEL descrito na MATRÍCULA 12.618.

Portanto, será feito um estudo da propriedade e as peculiaridades da mesma e os preços de terras/terrenos na região e avaliação da benfeitoria.

3.- CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

3.1.- VALOR JUSTO AVALIATÓRIO

Os CRITÉRIOS adotados por este subscritor estarão devidamente fundamentados na NORMA NBR 14653-1, NBR 14653-2 e NBR 14653-3 da ABNT - AVALIAÇÃO DE BENS – PARTES 01,

ANTONIO CARLOS DE MATOS BENTO
PERITO JUDICIAL
Engenheiro Agrônomo e Engenheiro de Segurança do Trabalho
Engenheiro Avaliador
CREA: 0601838912 - CREDENCIAMENTO INCRA: CÓDIGO CXG
Especialista em Meio Ambiente.

02 e 03 – AVALIAÇÃO de IMÓVEIS, AVALIAÇÃO de IMÓVEIS URBANOS e AVALIAÇÃO de IMÓVEIS RURAIS.

$$VI = V_{ec} \text{ (R\$)} + V_b \text{ (R\$)} + (V_g/t \text{ (R\$/ha)})$$

Onde:

VIJ: VALOR INDENIZATÓRIO JUSTO

Vec: Valor Econômico das culturas

Vb: Valor das benfeitorias

Vg/t: Valor da gleba/terreno.

3.2. VALOR DA GLEBA/TERRENO (Vg/t):

Dada a complexidade e segurança necessária à presente avaliação, adotou este signatário, a norma da ABNT, especificamente a NBR- 14653 – 1 – 2 - 3 – Avaliação de bens – Parte 1 - 2 e 3: Imóveis rurais e urbanos com o Nível de Precisão Normal, mais precisamente, o Método Comparativo Direto. Este método consiste em obter o valor do imóvel, ou de suas partes constitutivas, pela comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares, e será aplicado na presente avaliação, devendo obedecer ao seguinte critério:

$$V_g/t = (S \times qmf);$$

onde:

Vg = valor da gleba/terreno

S = área do imóvel

qmf = valor unitário médio

ANTONIO CARLOS DE MATOS BENTO
PERITO JUDICIAL
Engenheiro Agrônomo e Engenheiro de Segurança do Trabalho
Engenheiro Avaliador
CREA: 0601838912 - CREDENCIAMENTO INCRA: CÓDIGO CXG
Especialista em Meio Ambiente.

Para chegar-se ao valor unitário de gleba/terreno, foram selecionados ofertas de imóveis, localizados na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, opiniões de profissionais da área agrícola, de acordo com pesquisa de mercado e tratamento estatístico - ANEXO I, considerando as áreas distintas com suas relativas Capacidades de Uso, ocupação localização.

Os elementos comparativos pesquisados foram devidamente homogeneizados para o local da ação mediante a aplicação dos seguintes fatores:

a) Fator de oferta: Dedução de 10% no preço ofertado, para cobrir eventual superestimava por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrições, negócios realizados ou opiniões/informações não haverá o referido desconto ou acréscimo.

b) Transformação de valores à vista: No caso de transcrições ou ofertas com pagamentos à prazo, será feita a conversão para o valor à vista, considerando-se uma taxa de retorno da ordem de 1 % ao mês.

c) Atualização de Valores: Os valores serão atualizados pela variação mensal do IPC – FIPE.

d) Classe de Capacidade de Uso:

ANTONIO CARLOS DE MATOS BENTO
PERITO JUDICIAL
 Engenheiro Agrônomo e Engenheiro de Segurança do Trabalho
 Engenheiro Avaliador
 CREA: 0601838912 - CREDENCIAMENTO INCRA: CÓDIGO CXG
 Especialista em Meio Ambiente.

Classe de Uso	CRITÉRIO DISCRIMINAÇÃO	ESCALA DE VALOR (%)
I	Terras cultiváveis, aparentemente sem problemas especiais de conservação	100
II	Terras cultiváveis, com problemas simples de conservação	95
III	Terras cultiváveis, com problemas complexos de conservação.	75
IV	Terras cultiváveis apenas ocasionalmente ou em extensão limitada, com sérios problemas de conservação.	55
V	Terras adaptadas para pastagens e/ou reflorestamento sem necessidade de práticas especiais de conservação.	50
VI	Terras adaptadas para pastagens e/ou reflorestamento, com problemas simples de conservação.	40
VII	Terras adaptadas para pastagens e/ou reflorestamento, com problemas complexos de conservação.	30
VIII *	Terras impróprias para cultura, pastagem ou reflorestamento, podendo apenas como abrigo e proteção da fauna e flora como ambiente para recreação e armazenamento de água	20

e) Fator de Acesso: “Escala de Mendes Sobrinho”

CLASSIFICAÇÃO	CRITÉRIO	ESCALA DE VALOR (%)
Ótima	Imóvel com face para rodovia asfaltada, importância limitada das distâncias	100
Muito Boa	Imóvel servido por rodovia de 1ª classe, não pavimentada, importância relativa das distâncias.	95

ANTONIO CARLOS DE MATOS BENTO
PERITO JUDICIAL
 Engenheiro Agrônomo e Engenheiro de Segurança do Trabalho
 Engenheiro Avaliador
 CREA: 0601838912 - CREDENCIAMENTO INCRA: CÓDIGO CXG
 Especialista em Meio Ambiente.

Boa	Imóvel servido por rodovia não pavimentada mas que oferece condições de praticidade, durante o ano todo, importância significativa das distâncias.	90
Desfavorável	Imóvel servido por estradas e servidões de passagem, que não oferecem satisfatórias condições de praticidade, vias e distâncias se equivalendo.	80
Má	Como a anterior, porém intercepta por fechos de servidões, com problemas sérios de praticidade na estação chuvosa, distância e classe equivalendo	75
Péssima	Como a anterior, com sérios problemas de praticidade na estação seca, interceptada por córregos e ribeirões	70

3.3.- VALOR DAS CULTURAS:

Não existem culturas a serem avaliadas – ÁREA LOCALIZADA em ZONA 5.

3.4.- BENFEITORIAS.

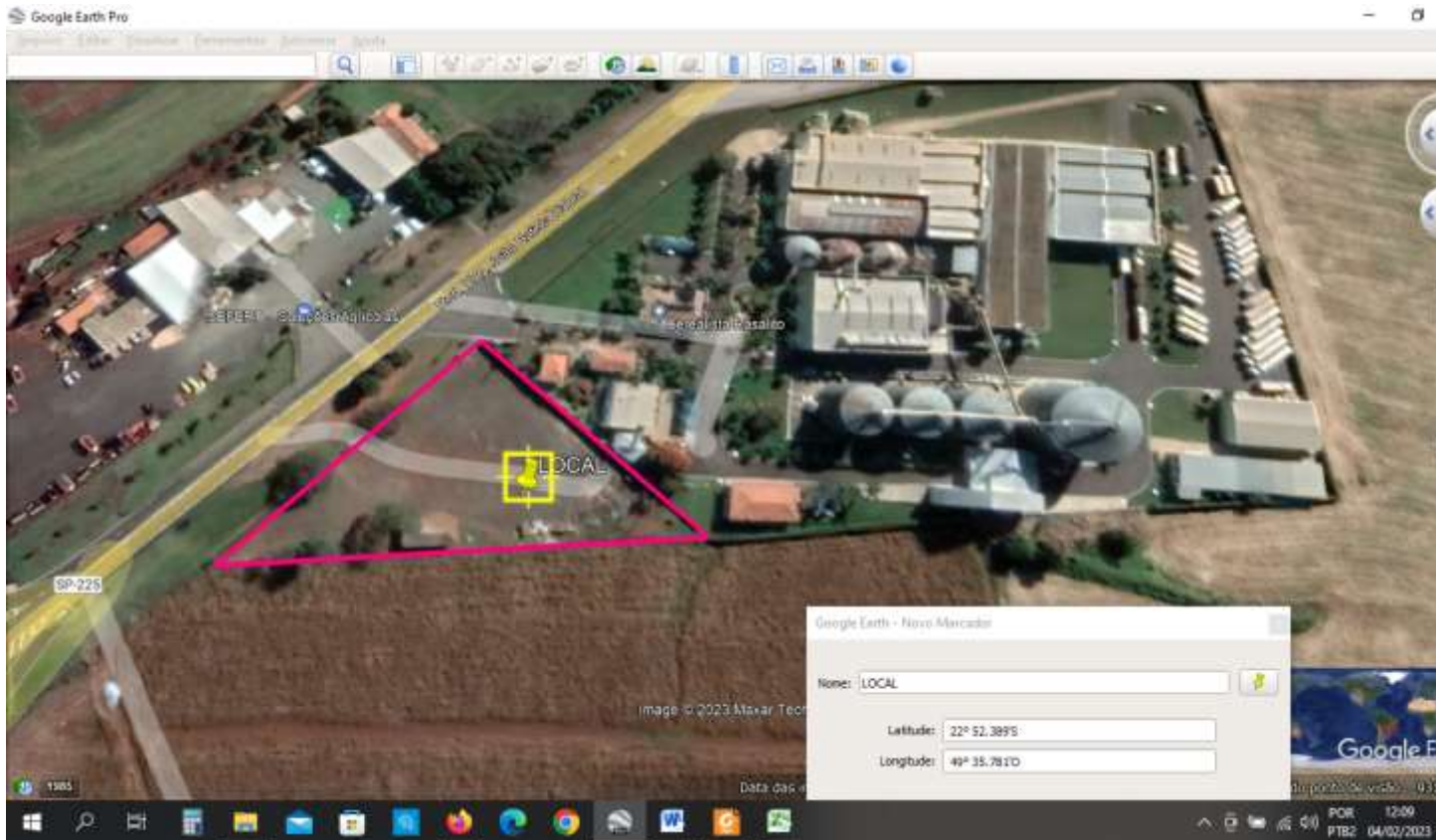
Sobre o terreno existe uma **EDIFICAÇÃO COMERCIAL – EDIFICADO** em ALVENARIA, TELHAS de BARRO, piso lajotão, janelas vidro e ferro, com aproximadamente 40 (quarenta) anos e em estado precário de manutenção e conservação, com 130,00 m².

4.- VISTORIA

4.1- DA LOCALIZAÇÃO

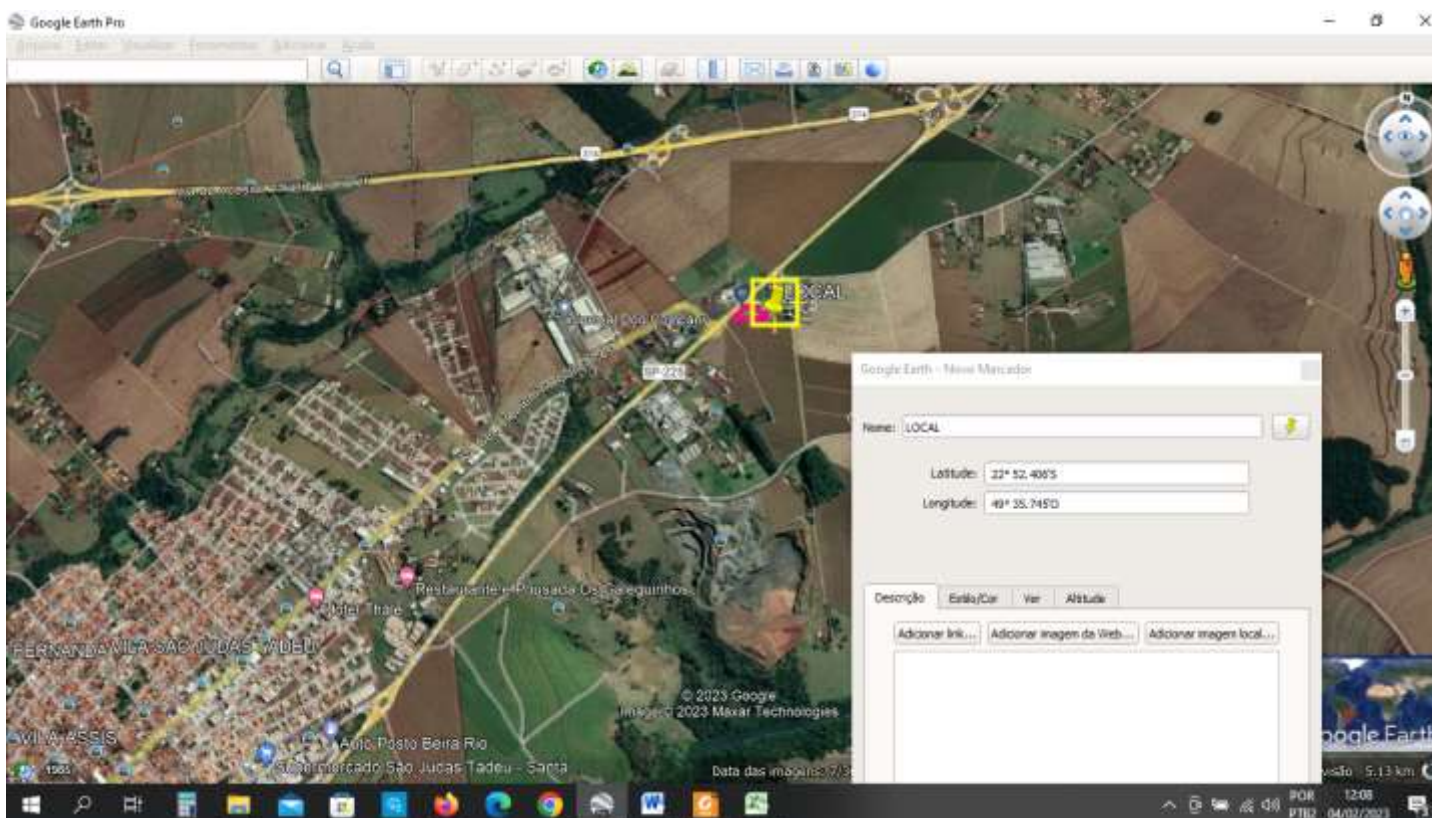
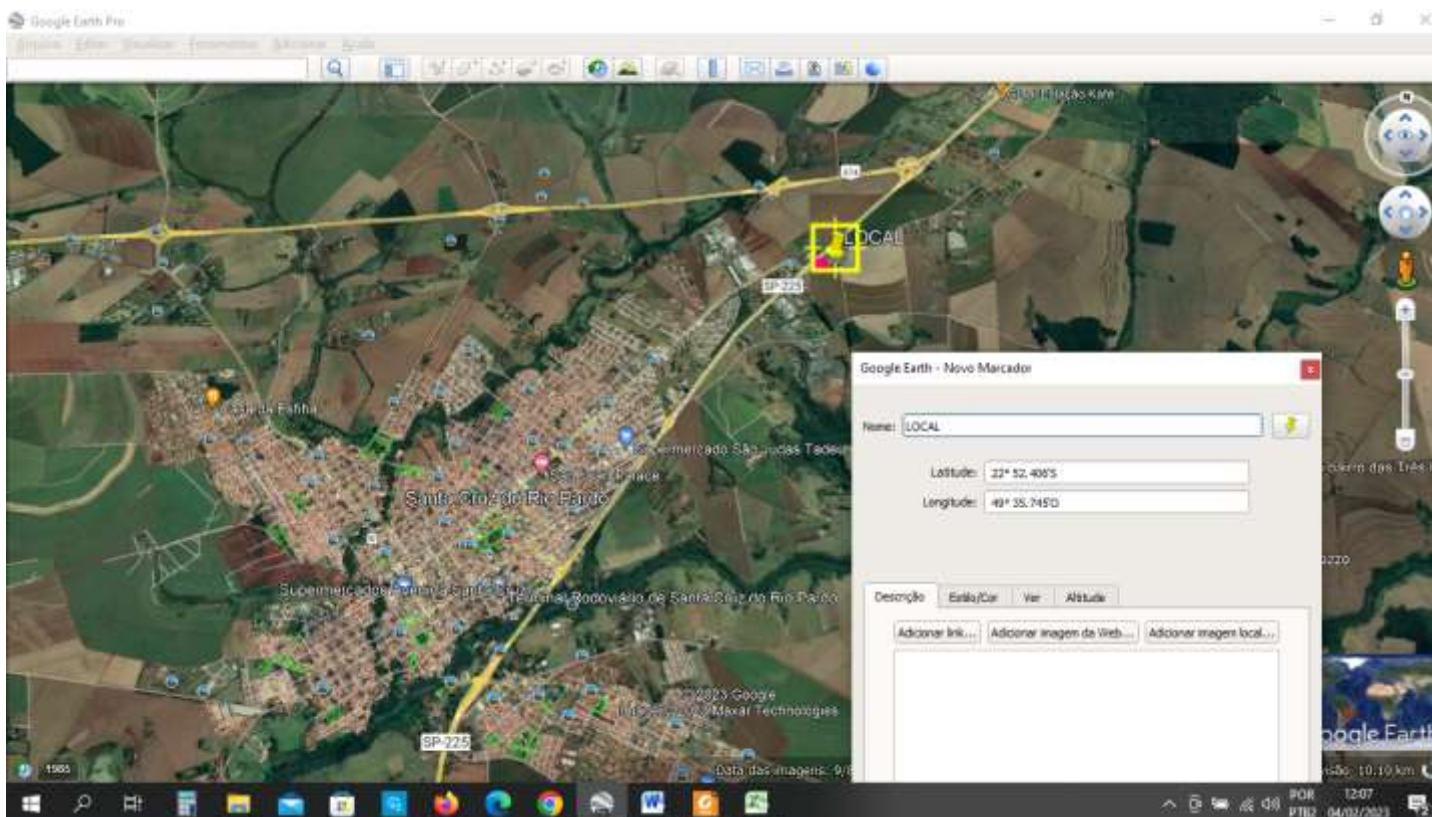
ANTONIO CARLOS DE MATOS BENTO
PERITO JUDICIAL
 Engenheiro Agrônomo e Engenheiro de Segurança do Trabalho
 Engenheiro Avaliador
 CREA: 0601838912 - CREDENCIAMENTO INCRA: CÓDIGO CXG
 Especialista em Meio Ambiente.

O imóvel avaliando situa-se próximo ao município de Santa Cruz do Rio Pardo, margeando a SP 225, distante aproximadamente 4,00 km do centro da cidade.



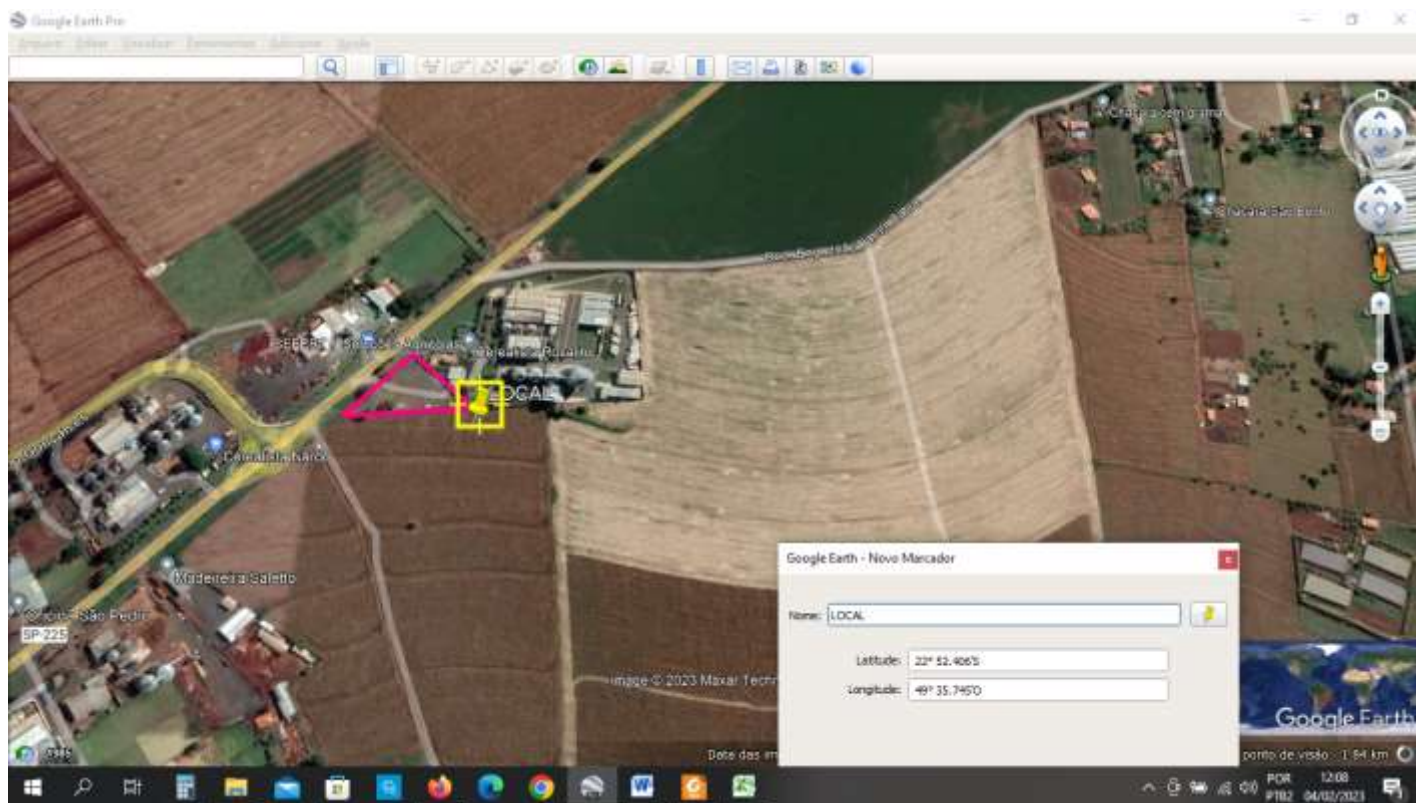
FIGURAS 1, 2 3 e 4 – Vista da localização da propriedade apresentada pela requerente nos autos.

ANTONIO CARLOS DE MATOS BENTO
PERITO JUDICIAL
Engenheiro Agrônomo e Engenheiro de Segurança do Trabalho
Engenheiro Avaliador
CREA: 0601838912 - CREDENCIAMENTO INCRA: CÓDIGO CXG
Especialista em Meio Ambiente.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS DE MATOS BENTO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/02/2023 às 06:05, sob o número WSCP23700043406. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001032-60.2020.8.26.0539 e código AaG3H2p4.

ANTONIO CARLOS DE MATOS BENTO
PERITO JUDICIAL
Engenheiro Agrônomo e Engenheiro de Segurança do Trabalho
Engenheiro Avaliador
CREA: 0601838912 - CREDENCIAMENTO INCRA: CÓDIGO CXG
Especialista em Meio Ambiente.



ANTONIO CARLOS DE MATOS BENTO
PERITO JUDICIAL
Engenheiro Agrônomo e Engenheiro de Segurança do Trabalho
Engenheiro Avaliador
CREA: 0601838912 - CREDENCIAMENTO INCRA: CÓDIGO CXG
Especialista em Meio Ambiente.



FOTO AÉREA DRONE 1. Vista geral do IMÓVEIS.

4.2- DO ACESSO

A área objeto fica próximo ao município de Santa Cruz do Rio Pardo, margeando a SP 225, ao LADO da CEREALISTA ROSALITO, defronte a SELFERTY e BELA AGRÍCOLA, conforme apresentado nas FIGURAS 1, 2, 3 e 4 e FOTO DRONE 1.

ANTONIO CARLOS DE MATOS BENTO
PERITO JUDICIAL
Engenheiro Agrônomo e Engenheiro de Segurança do Trabalho
Engenheiro Avaliador
CREA: 0601838912 - CREDENCIAMENTO INCRA: CÓDIGO CXG
Especialista em Meio Ambiente.

4.3- DA REGIÃO

O local apresenta características mistas – rurais – com plantio de cereais de verão e inverno e urbana – **INDUSTRIAL** próximo a grandes empresas de comercialização de máquinas, implementos e defensivos agrícolas, cerealistas, etc. Do outro lado da rodovia inicia a **ÁREA URBANA**.

Está situado na **ZONA 5 – Z5 – ZONA DE INFLUÊNCIA URBANA**



FOTO AÉREA DRONE 2 – VISTA GERAL LOCALIZAÇÃO IMÓVEL AVALIANDO

ANTONIO CARLOS DE MATOS BENTO
PERITO JUDICIAL
Engenheiro Agrônomo e Engenheiro de Segurança do Trabalho
Engenheiro Avaliador
CREA: 0601838912 - CREDENCIAMENTO INCRA: CÓDIGO CXG
Especialista em Meio Ambiente.



FOTO AÉREA DRONE 3 – VISTA GERAL LOCALIZAÇÃO IMÓVEL AVALIANDO

4.3.1.- DO ZONEAMENTO – PLANO DIRETOR do MUNICÍPIO - ZONA 5 – Z5

A propriedade avalianda fica próxima a Santa Cruz do Rio Pardo, próximo a um centro industrial – ROSALITO, margeando a SP-225 - RODOVIA ESTADUAL JOÃO BATISTA CABRAL RENNÓ – SANTA CRUZ DO RIO PARDO SP.

ANTONIO CARLOS DE MATOS BENTO
PERITO JUDICIAL
Engenheiro Agrônomo e Engenheiro de Segurança do Trabalho
Engenheiro Avaliador
CREA: 0601838912 - CREDENCIAMENTO INCRA: CÓDIGO CXG
Especialista em Meio Ambiente.

Em consonância com o PLANO DIRETOR da PREFEITURA MUNICIPAL de SANTA CRUZ DO RIO PARDO, a ÁREA OBJETO está inserida em ÁREA RURAL – MACROZONEAMENTO RURAL, FORA do PERÍMETRO URBANO em ZONA de INFLUÊNCIA URBANA – Z5, com características intrínsecas como veremos a seguir.



FOTO SOLO 1 – BELA AGRÍCOLA/SELFERTY DEFRENTE ÁREA AVAIANDA

ANTONIO CARLOS DE MATOS BENTO
PERITO JUDICIAL
Engenheiro Agrônomo e Engenheiro de Segurança do Trabalho
Engenheiro Avaliador
CREA: 0601838912 - CREDENCIAMENTO INCRA: CÓDIGO CXG
Especialista em Meio Ambiente.

SEÇÃO II
DA ZONA 5 - ZONA DE INFLUÊNCIA URBANA (Z5)

Art. 49. A Zona de Influência Urbana – Zona 5 - apresenta as seguintes características:

- I. Região da bacia hidrográfica de dois corpos d'água que atravessam a área urbana: ribeirões Mandassaia e São Domingos;
- II. Abundância de recursos hídricos;
- III. Presença de açudes com potencial de risco de inundações de regiões localizadas à jusante da área urbana;

- IV. Presença de empreendimentos imobiliários para fins urbanos;
- V. Presença do Distrito Industrial, uma das Áreas de Especial Interesse de Desenvolvimento Econômico;
- VI. Zona seccionada pela Rodovia SP-327.

Art. 50. A Zona de Influência Urbana é composta pelas Zonas 5A e 5B, que possuem características específicas.

Art. 51. A Zona 5A apresenta as seguintes características:

- I. Localizada na porção Sul da Rodovia SP-327;
- II. Contigüidade com a macrozona urbana;
- III. Zona rural passível de alteração para uso urbano, caracterizando-se como o principal vetor de expansão urbana;
- IV. Área com ocorrência de empreendimentos imobiliários para fins urbanos.

Art. 52. Na Zona 5A devem ser observadas as seguintes diretrizes:

- I. Regularizar e disciplinar, com o estabelecimento de critérios e contrapartidas por meio da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo, empreendimentos imobiliários que impliquem na alteração do uso do solo rural;
- II. Atribuir a regularização física e fundiária dos loteamentos clandestinos e dos irregulares, já consolidados, aos responsáveis por esses parcelamentos, por meio de Planos de Urbanização Específica;
- III. Impedir:
 - a) os desmembramentos nos parcelamentos já existentes que venham a adensar a ocupação do solo e;
 - b) a ocorrência de novos parcelamentos irregulares ou clandestinos.
- IV. Orientar a ocupação urbana conforme o potencial e as características da área, levando-se em conta os aspectos técnicos relacionados ao sistema de drenagem de águas pluviais e seus respectivos dispositivos de retenção, infiltração e dissipação de energia, amenizando os riscos de inundações das áreas centrais da cidade;
- V. Promover a ocorrência de parques em espaços abertos e permeáveis para garantir a disponibilidade de áreas para a implantação de equipamentos de controle de cheias, caso seja necessário;
- VI. Novos parcelamentos para uso urbano, que sejam contíguos ao perímetro urbano, deverão assimilar os coeficientes urbanísticos estabelecidos para a zona adjacente;
- VII. As chácaras de recreio deverão obedecer aos índices urbanísticos propostos para a Zona 5A e Zona 5B;
- VIII. Direcionar para o Fundo Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano as contrapartidas decorrentes da aplicação da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo dos empreendimentos imobiliários.

ANTONIO CARLOS DE MATOS BENTO
PERITO JUDICIAL
Engenheiro Agrônomo e Engenheiro de Segurança do Trabalho
Engenheiro Avaliador
CREA: 0601838912 - CREDENCIAMENTO INCRA: CÓDIGO CXG
Especialista em Meio Ambiente.

Art. 53. A Zona 5B apresenta as seguintes características:

- I. Localizada na porção Norte da Rodovia SP-327;
- II. Região de nascentes dos dois principais corpos d'água que atravessam a área urbana: ribeirões Mandassaia e São Domingos;
- III. Presença de açudes com potencial de risco de inundações de regiões localizadas à jusante da área urbana;
- IV. Abundância de recursos hídricos.

Art. 54. Na Zona 5B devem ser observadas as seguintes diretrizes:

- I. Garantir a implantação de dispositivos para o amortecimento de cheias;
- II. Orientar a ocupação urbana conforme o potencial e as características da área, levando-se em conta os aspectos técnicos relacionados ao sistema de drenagem de águas pluviais e seus respectivos dispositivos de retenção, infiltração e dissipação de energia, amenizando os riscos de inundações das áreas centrais da cidade e implicando na adoção de modelos de ocupação com baixa densidade;
- III. Atribuir a regularização física e fundiária dos loteamentos clandestinos e dos irregulares, já consolidados, aos responsáveis por esses parcelamentos, por meio de Planos de Urbanização Específica;
- IV. Impedir os desmembramentos nos parcelamentos já existentes e a ocorrência de novos parcelamentos irregulares ou clandestinos;
- V. Coibir parcelamento do solo para fins urbanos que não seja de baixíssima densidade ocupacional;
- VI. Promover a ocorrência de parques em espaços abertos e permeáveis para garantir a disponibilidade de áreas para a implantação de equipamentos de controle de cheias, caso seja necessário;
- VII. Assegurar a manutenção e o monitoramento do comportamento hídrico dos açudes;
- VIII. Garantir a recuperação e a proteção das Áreas de Preservação Permanente ao longo dos cursos d'água e nascentes, respeitando as legislações pertinentes.

ANTONIO CARLOS DE MATOS BENTO
PERITO JUDICIAL
 Engenheiro Agrônomo e Engenheiro de Segurança do Trabalho
 Engenheiro Avaliador
 CREA: 0601838912 - CREDENCIAMENTO INCRA: CÓDIGO CXG
 Especialista em Meio Ambiente.

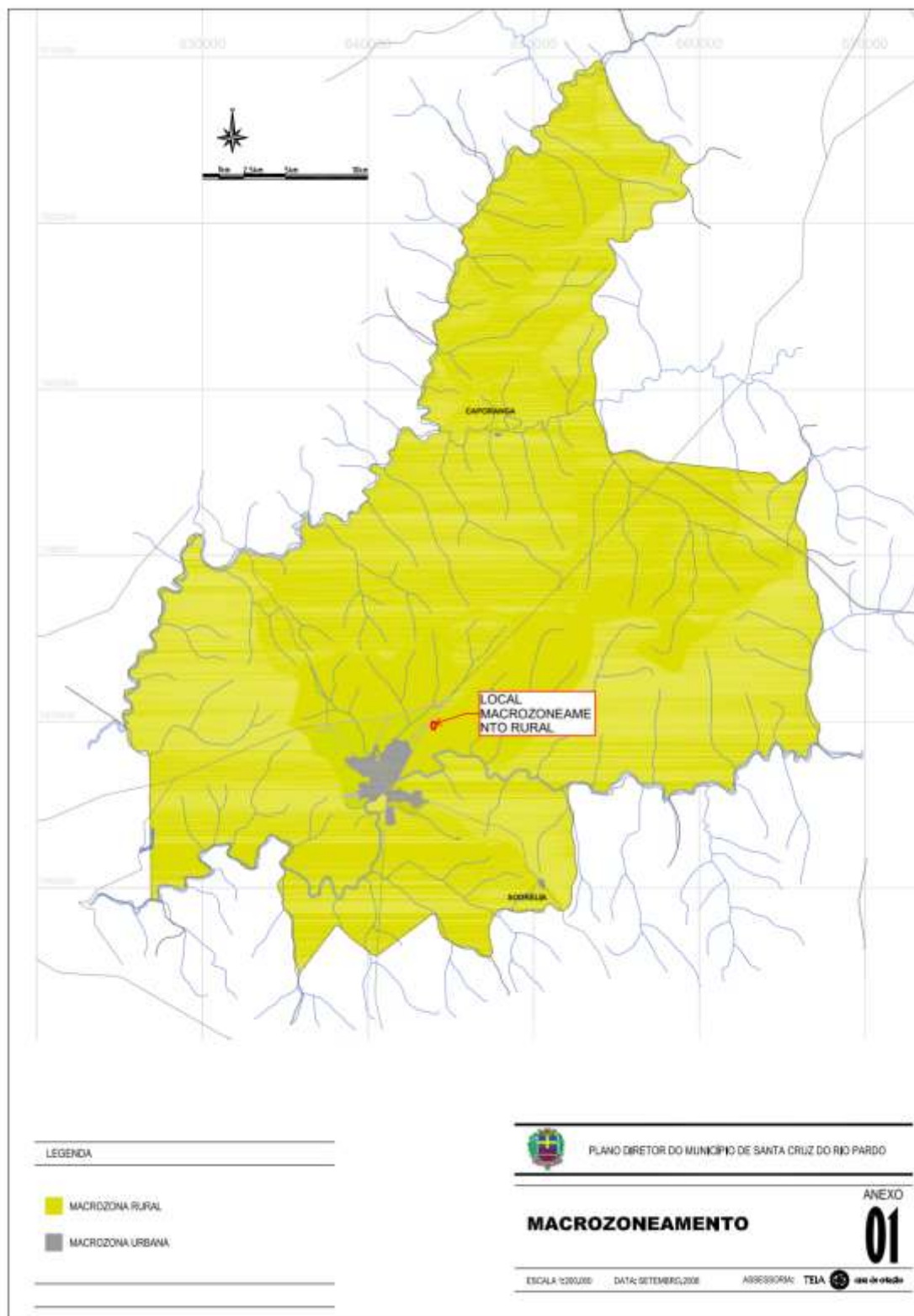


FIGURA 5 – MAPA MACROZONEAMENTO URBANO/RURAL MUNICÍPIO SANTA CRUZ RIO PARDO.

ANTONIO CARLOS DE MATOS BENTO
PERITO JUDICIAL
 Engenheiro Agrônomo e Engenheiro de Segurança do Trabalho
 Engenheiro Avaliador
 CREA: 0601838912 - CREDENCIAMENTO INCRA: CÓDIGO CXG
 Especialista em Meio Ambiente.

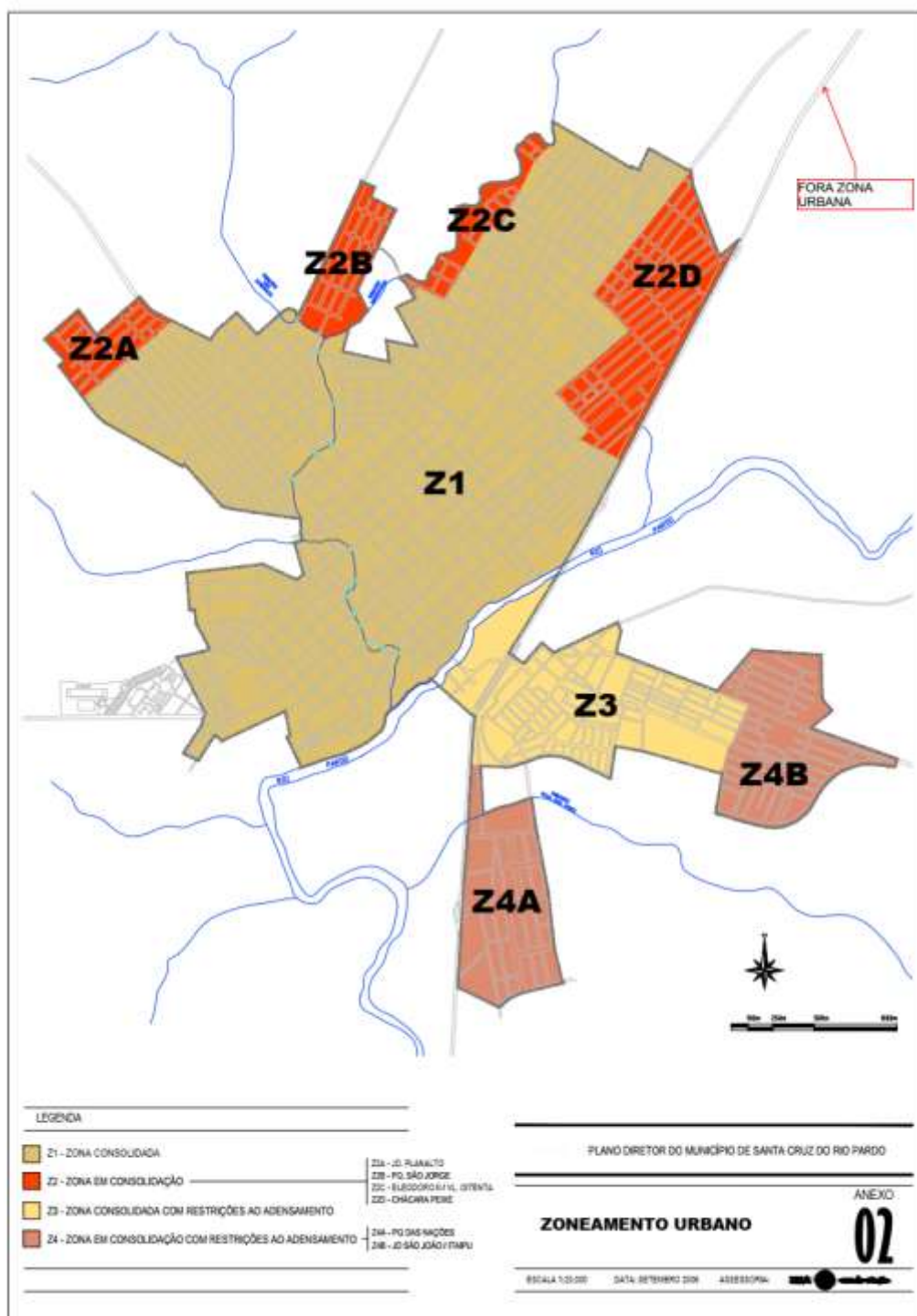


FIGURA 6 – MAPA ZONEAMENTO URBANO - MUNICÍPIO SANTA CRUZ RIO PARDO.

ANTONIO CARLOS DE MATOS BENTO
PERITO JUDICIAL
 Engenheiro Agrônomo e Engenheiro de Segurança do Trabalho
 Engenheiro Avaliador
 CREA: 0601838912 - CREDENCIAMENTO INCRA: CÓDIGO CXG
 Especialista em Meio Ambiente.

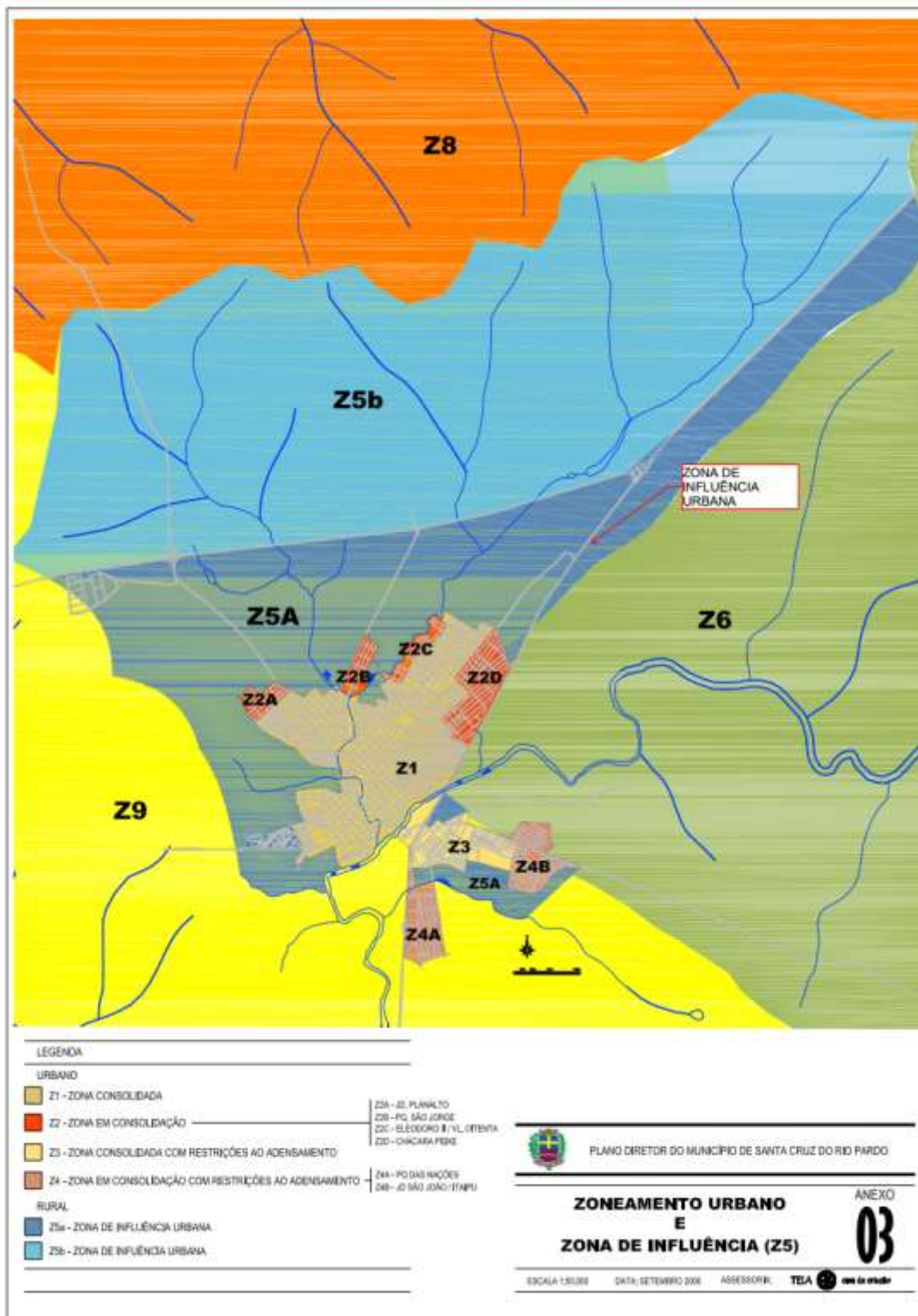


FIGURA 7 – MAPA ZONEAMENTO URBANO e ZONAS de INFLUÊNCIAS - MUNICÍPIO SANTA CRUZ RIO PARDO.

ANTONIO CARLOS DE MATOS BENTO
PERITO JUDICIAL
Engenheiro Agrônomo e Engenheiro de Segurança do Trabalho
Engenheiro Avaliador
CREA: 0601838912 - CREDENCIAMENTO INCRA: CÓDIGO CXG
Especialista em Meio Ambiente.

4.4.- GLEBA SERVIENDA.

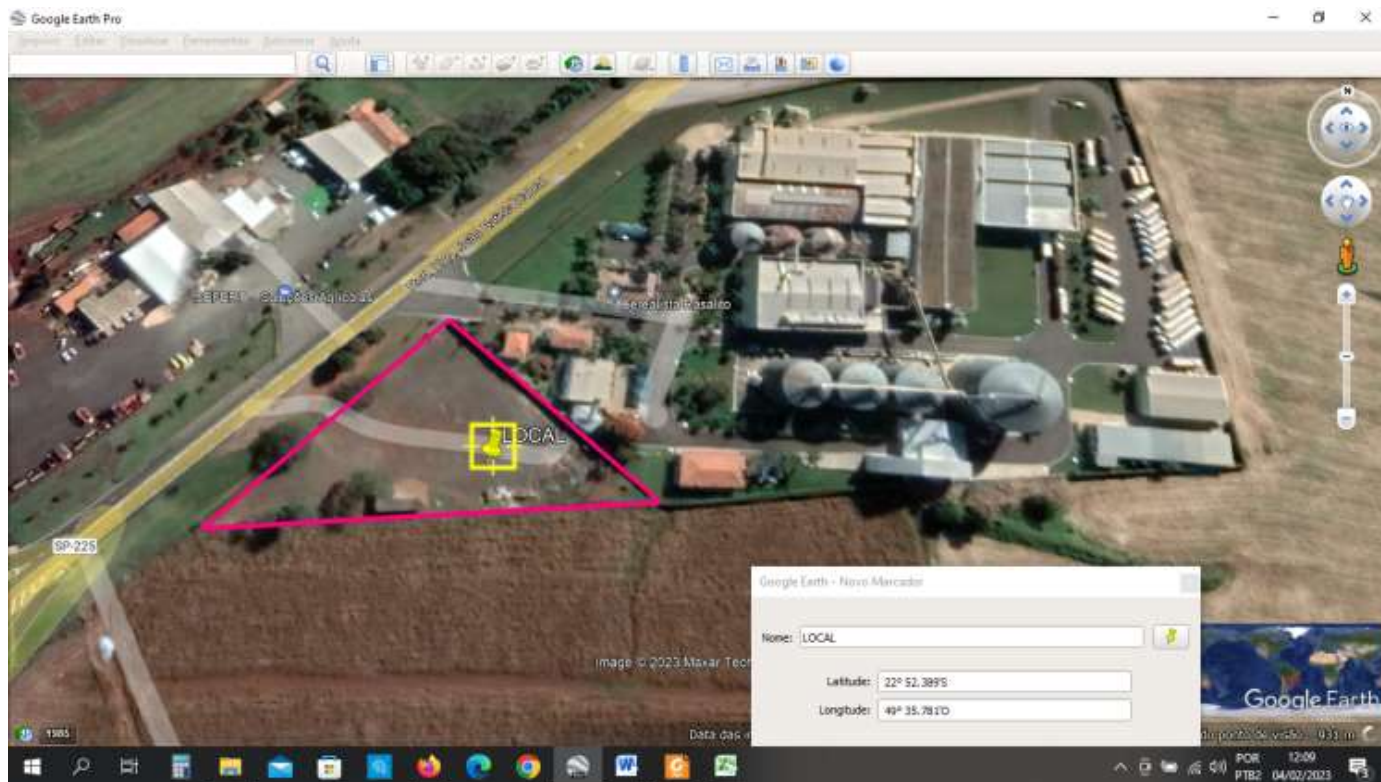


FIGURA 8 – Vista da PROPRIEDADE.

A propriedade atualmente está desocupada e sem qualquer uso e ocupação. Aparentemente era utilizado com estacionamento de caminhões da empresa requerida.

ANTONIO CARLOS DE MATOS BENTO
PERITO JUDICIAL
Engenheiro Agrônomo e Engenheiro de Segurança do Trabalho
Engenheiro Avaliador
CREA: 0601838912 - CREDENCIAMENTO INCRA: CÓDIGO CXG
Especialista em Meio Ambiente.



ANTONIO CARLOS DE MATOS BENTO
PERITO JUDICIAL
Engenheiro Agrônomo e Engenheiro de Segurança do Trabalho
Engenheiro Avaliador
CREA: 0601838912 - CREDENCIAMENTO INCRA: CÓDIGO CXG
Especialista em Meio Ambiente.



**FOTOS SOLO 2 e 3 – VISTA ENTRADA IMÓVEL e MARGEANDO
RODOVIA SP 225.**

ANTONIO CARLOS DE MATOS BENTO
PERITO JUDICIAL
Engenheiro Agrônomo e Engenheiro de Segurança do Trabalho
Engenheiro Avaliador
CREA: 0601838912 - CREDENCIAMENTO INCRA: CÓDIGO CXG
Especialista em Meio Ambiente.



FOTO AÉREA DRONE 3. Vista imóvel.

4.5- RELEVO:

Predomina no imóvel objeto da presente lide, a topografia plana sentido.

4.6- CATEGORIAS DE TERRAS:

ANTONIO CARLOS DE MATOS BENTO
PERITO JUDICIAL
Engenheiro Agrônomo e Engenheiro de Segurança do Trabalho
Engenheiro Avaliador
CREA: 0601838912 - CREDENCIAMENTO INCRA: CÓDIGO CXG
Especialista em Meio Ambiente.

A dita propriedade é totalmente mecanizável, sendo que 100% dentro do grupo de terras motomecanizáveis, bem como própria para edificação de empreendimentos.

4.7- SOLO

De acordo com o **BOLETIM CIENTÍFICO N° 45 DO ESTADO DE SÃO PAULO**, descrição das classes registradas no mapa pedológico – **INSTITUTO AGRONÔMICO DE CAMPINAS – JUNHO 1999**, trata-se do Latossolo Vermelho 78.

4.8- CLASSE DE CAPACIDADE DE USO

De acordo com estudo do Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra - ETA, conclui-se que a área de terra, objeto da presente ação enquadra-se nas Classes de Uso I.

Trata-se de solo totalmente adequada à
CONSTRUÇÃO CIVIL

4.9- DESTINAÇÃO:

Conforme constatado por ocasião da vistoria que a área objeto da presente avaliação está sem qualquer tipo de uso, apenas existe uma **EDIFICAÇÃO** em **ALVENARIA ANTIGA** fechada. Aparentemente era utilizada como estacionamento de caminhões da empresa requerida

ANTONIO CARLOS DE MATOS BENTO
PERITO JUDICIAL
Engenheiro Agrônomo e Engenheiro de Segurança do Trabalho
Engenheiro Avaliador
CREA: 0601838912 - CREDENCIAMENTO INCRA: CÓDIGO CXG
Especialista em Meio Ambiente.

4.10.- BENFEITORIAS.

Sobre a **ÁREA** existe apenas a edificação de uma **EDIFICAÇÃO** em alvenaria, coberta com telhas de barro, piso lajotão, janelas em estruturas ferro e vidro, medindo 130,00 m², edificada em alvenaria com aproximadamente 30 (trinta) anos em estado precário de conservação e manutenção.



FOTOS SOLO 4, 5 e 6: Vista da EDIFICAÇÃO sobre o terrenos

ANTONIO CARLOS DE MATOS BENTO
PERITO JUDICIAL
Engenheiro Agrônomo e Engenheiro de Segurança do Trabalho
Engenheiro Avaliador
CREA: 0601838912 - CREDENCIAMENTO INCRA: CÓDIGO CXG
Especialista em Meio Ambiente.



ANTONIO CARLOS DE MATOS BENTO
PERITO JUDICIAL
Engenheiro Agrônomo e Engenheiro de Segurança do Trabalho
Engenheiro Avaliador
CREA: 0601838912 - CREDENCIAMENTO INCRA: CÓDIGO CXG
Especialista em Meio Ambiente.



ANTONIO CARLOS DE MATOS BENTO
PERITO JUDICIAL
Engenheiro Agrônomo e Engenheiro de Segurança do Trabalho
Engenheiro Avaliador
CREA: 0601838912 - CREDENCIAMENTO INCRA: CÓDIGO CXG
Especialista em Meio Ambiente.



5. – AVALIAÇÃO.

5.1.- AVALIAÇÃO DA GLEBA (Vt)/TERRENO.

Trata-se de ÁREA inserida em Z5 – ZONA DE INFLUÊNCIA URBANA, FORA do PERÍMETRO URBAN, sendo restrito LOTEAMENTOS nessa região por apresentar CCIR.

ANTONIO CARLOS DE MATOS BENTO
PERITO JUDICIAL
 Engenheiro Agrônomo e Engenheiro de Segurança do Trabalho
 Engenheiro Avaliador
 CREA: 0601838912 - CREDENCIAMENTO INCRA: CÓDIGO CXG
 Especialista em Meio Ambiente.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL **CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**
 de Santa Cruz do Rio Pardo

matrícula: **12.618** F: **01** SCR Pardo, 09 de Setembro de 1986

IMÓVEL: Uma área de terras com 6.005,25 m² (seis mil e cinco metros e vinte e cinco centímetros quadrados), situada neste Município e Comarca, confrontando de um lado com Yoiti Suzuki, Caetano Belai e a Rodovia Sp 225, atualmente denominada Rodovia Sp 225 Engº João - Baptista Cabral Rennó, Cadastrada no Incra com Certificado de Cadastramento nº 628.115.011.118/9, área de 3,5 ha.

Por estar em ZONA 5 - Z5, sob influência de TERRENOS DESTINADOS à EDIFICAÇÃO, USO e OCUPAÇÃO de EMPRESAS ligadas ao SETOR RURAL e INDUSTRIAL, a ÁREA atinge patamares de VALOR entre VALOR de TERRENOS URBANO - passíveis de loteamentos e CHÁCARAS, por estarem próxima ao MUNICÍPIO, MARGEANDO a SP 255, PRÓXIMO à GRANDES EMPRESAS e de FÁCIL ACESSO.

Para se chegar ao Valor da gleba (Vt)/Terreno consideraremos INICIALMENTE o valor unitário obtido pela PESQUISA de MERCADO junto a CORRETORES e IMOBILIÁRIAS.- ANEXO I.

$$Vg/t = (S \times qmf);$$

onde:

$$Vg/t = \text{Valor do terreno}$$

$$S = \text{Área objeto}$$

$$qmf = \text{Valor unitário médio PESQUISADO} - m^2.$$

$$Vt = 6.005,25 m^2 \times R\$ 118,18 / m^2$$

$$Vt = R\$ 709.700,00 \sim R\$ 709.700,00$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS DE MATOS BENTO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/02/2023 às 06:05, sob o número WSCP23700043406. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001032-60.2020.8.26.0539 e código AaG3H2p4.

ANTONIO CARLOS DE MATOS BENTO
PERITO JUDICIAL
Engenheiro Agrônomo e Engenheiro de Segurança do Trabalho
Engenheiro Avaliador
CREA: 0601838912 - CREDENCIAMENTO INCRA: CÓDIGO CXG
Especialista em Meio Ambiente.

Para chegar-se ao valor unitário do terreno (R\$ 118,18/m², foram selecionadas ofertas de imóveis, e obtidas informações de opiniões de profissionais ligados à área agropecuária na região, de propriedades localizadas na mesma região geo-econômica do imóvel avaliando, de acordo com pesquisa de mercado em ANEXO I, considerando as áreas distintas com suas relativas Capacidades de Uso.

5.1.2.- VALOR DA BENFEITORIA

A benfeitoria edificada sobre o terreno – imóvel edificado em alvenaria com aproximadamente 40 (quarenta) anos foi avaliado conforme CUB CUSTO UNITARIO BÁSICO para o Estado de São Paulo – JANEIRO 2033, para IMÓVEIS NOVOS, cujo valor auferido é de R\$ 1.870,52/m², conforme BOLETIM ECONÔMICO apresentado no ANEXO II.

No caso em tela temos uma edificação com 30 (trinta anos) em razoável estado de manutenção e conservação. Para tanto, utiliza-se a TABELA ROSS-HIDEC para que se calcule tecnicamente o VALOR da EDIFICAÇÃO considerando o TEMPO de VIDA UTIL e o ESTADO de CONSERVAÇÃO.

Considerando a o VALOR do IMÓVEL NOVO estimadas pelo BOLETIM ECONÔMICO – SINDUSCON – ANEXO II, com as DEPRECIAÇÕES PRECONIZADAS na TABELA ROSS HIDECKE – ANEXO III, o VALOR do IMÓVEL é de R\$ 38.177,31, apresentada na PLANILHA 1 a seguir.

ANTONIO CARLOS DE MATOS BENTO
PERITO JUDICIAL
 Engenheiro Agrônomo e Engenheiro de Segurança do Trabalho
 Engenheiro Avaliador
 CREA: 0601838912 - CREDENCIAMENTO INCRA: CÓDIGO CXG
 Especialista em Meio Ambiente.

Nome da Propriedade: EDIFICAÇÃO ALVENARIA				
Benfeitorias não Reprodutivas - edificações e instalações				
DESCRIÇÃO	Valor Unitário	Área m ² / Comprimento m	Fator Obsolência	Valor Bem
CASA ALVENARIA ¹	R\$ 1.870,52	130,00	0,157	R\$ 38.177,31
<i>CASA ALVENARIA¹: FATOR OBSOLECENCIA: 84,30 % TABELA ROSS - HIDECC</i>				SUBTOTAL
				R\$ 38.177,31

5.1.3.- VALOR DAS CULTURAS

Conforme descrito em 3.3, não existem culturas a serem avaliadas.

5.4.- VALOR TOTAL do IMÓVEL.

Considerando-se os valores descritos em 3.1. - Vt- Valor do terreno, chegamos à equação descrita em 3.- CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO, assim descrito:

$$VI = Vb \text{ (R\$)} + (Vt \text{ (R\$/m}^2\text{)}).$$

Onde:

VI: Valor do IMÓVEL

Vt: Valor do terreno (6005,25 m²)

Vb= Valor da BENFEITORIA (130,00 m²)

$$VI: R\$709.700,00 + R\$ 38.177,31 = R\$ 747.877,31.$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS DE MATOS BENTO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/06/2020 às 06:06:17, sob o número WSCP23700043406. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001032-60.2020.8.26.0539 e código AaG3H2p4.

ANTONIO CARLOS DE MATOS BENTO
PERITO JUDICIAL
Engenheiro Agrônomo e Engenheiro de Segurança do Trabalho
Engenheiro Avaliador
CREA: 0601838912 - CREDENCIAMENTO INCRA: CÓDIGO CXG
Especialista em Meio Ambiente.

VI = R\$ 747.877,31 ~ R\$ 748.000,00 (SETECENTOS E QUARENTA E OITO MIL REAIS).

6. – PONDERAÇÕES TÉCNICAS.

6.1.- DO LAUDO PERICIAL OFICIAL – Engenheira.
Cláudia Elaine Botelho Saliba – fls.- 842/886.

- Laudo Oficial concluiu que o VALOR do metro quadrado era de R\$ 54,00/m² e chegou ao VALOR ALALIATÓRIO de R\$ 342.299,00 (R\$54,00 x 6.005,25 m²).

Em fls. 940/ apresentou seus esclarecimentos MANTENDO o VALOR do TERRENO, mas apresentando um VALOR da BENFEITORIA de R\$ 33.000,00 (trinta e três mil reais)

6.2.- DO PARECER TÉCNICO – Eng. Eduardo Blummer – fls.- 494/500 e 898/906.

O engenheiro apresentou um Parecer e concluiu que o VALOR TOTAL do IMÓVEL era R\$ 1.911.123,00, considerando o VALOR da BENFEITORIA em R\$ 229.653,00 (R\$1.900,00 / m² x 120,84 m²).

Avaliou o VALOR do TERRENO avaliou em R\$ 1.681.420,00 (R\$280,00 m² x ÁREA de 6.005,25).

O Parecer Técnico NÃO traz no seu inteiro teor qualquer fundamentação técnica conforme preconizam as NORMAS TÉCNICAS de AVALIAÇÃO – ABNT – NBR 14653-1, NBR 14653-2 e NBR 14653-3 da ABNT - AVALIAÇÃO DE BENS –

ANTONIO CARLOS DE MATOS BENTO
PERITO JUDICIAL
Engenheiro Agrônomo e Engenheiro de Segurança do Trabalho
Engenheiro Avaliador
CREA: 0601838912 - CREDENCIAMENTO INCRA: CÓDIGO CXG
Especialista em Meio Ambiente.

PARTES 01, 02 e 03 – AVALIAÇÃO de IMÓVEIS, AVALIAÇÃO de IMÓVEIS URBANOS e AVALIAÇÃO de IMÓVEIS RURAIS.

O profissional apenas expressou sua OPINIÃO no VALOR do METRO QUADRADO utilizado para o CÁLCULO do TERRENO, sem QUALQUER FUNDAMENTAÇÃO TÉCNICA em consoante às BOAS PRÁTICAS de AVALIAÇÃO (NÃO apresentou os elementos comparativos utilizados, fontes de informação, etc.)

Para o CÁLCULO da BENFEITORIA utilizou o VALOR INTEGRAL do METRO QUADRADO para BENFEITORIAS EDIFICADAS em ALVENARIA - NOVO.

No entanto a BENFEITORIA existente é ANTIGA, está em ESTADO PRECÁRIO de MANUTENÇÃO e CONSERVAÇÃO e não tem o MESMO VALOR que uma benfeitoria nova, DEVENDO FAZER AS depreciações pertinentes com o tempo de uso, o estado de conservação e as manutenções necessárias, conforme preconizam as NORMAS TÉCNICAS de VALIAÇÃO ABNT/NBR.

6.3.- PARECER TÉCNICO 2 – TERRA BOI – fls.- 501/502. A TERRA BOI avaliou o VALOR TOTAL do IMÓVEL em 2.800.000,00 (dois milhões e oitocentos mil reais), pelo DIAGNÓSTICO de MERCADO.

1.1- DIAGNÓSTICO DO MERCADO:

- a) – Liquidez: Alta Liquidez
- b) – Desempenho de Mercado: Normal
- c) – Ofertas: Médio
- d) – Absorção pelo Mercado: Rápida;
- e) – Método Utilizado: Método Comparativo direto de dados de mercado;

ANTONIO CARLOS DE MATOS BENTO
PERITO JUDICIAL
Engenheiro Agrônomo e Engenheiro de Segurança do Trabalho
Engenheiro Avaliador
CREA: 0601838912 - CREDENCIAMENTO INCRA: CÓDIGO CXG
Especialista em Meio Ambiente.

Não apresentou qualquer fundamentação técnica conforme preconizam as NORMAS TÉCNICAS de AVALIAÇÃO – ABNT – NBR 14653-1, NBR 14653-2 e NBR 14653-3 da ABNT - AVALIAÇÃO DE BENS – PARTES 01, 02 e 03 – AVALIAÇÃO de IMÓVEIS, AVALIAÇÃO de IMÓVEIS URBANOS e AVALIAÇÃO de IMÓVEIS RURAIS.

O profissional expressou sua OPINIÃO sem QUALQUER FUNDAMENTAÇÃO TÉCNICA em consoante às BOAS PRÁTICAS de AVALIAÇÃO (NÃO apresentou os elementos comparativos utilizados, NÃO AVALIOU INDIVIDUALMENTE o TERRENO e a BENFEITORIA, não apresentou as FONTES de INFORMAÇÃO, etc.

6.4.- PARECER TÉCNICO 3 – RONALDO S. VILLAS BOAS – fls.- 558/584.

O Parecer técnico chegou à CONCLUSÃO que o VALOR da BENFEITORIA é de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) e o VALOR do TERRENO é de R\$ 587.000,00 (quinhentos e oitenta e sete mil reais), sendo o VALOR TOTAL de R\$ 618.540,00 (seiscentos e dezoito mil quinhentos e quarenta reais).

Somente existe u vício na expressão apontado na PLANILHA de fls. 576, onde aponta a localização do TERRENO em PERÍMETRO URBANO.

ANTONIO CARLOS DE MATOS BENTO
PERITO JUDICIAL
 Engenheiro Agrônomo e Engenheiro de Segurança do Trabalho
 Engenheiro Avaliador
 CREA: 0601838912 - CREDENCIAMENTO INCRA: CÓDIGO CXG
 Especialista em Meio Ambiente.



Rosaldo Souza Vilas Boas-ME CNPJ: 21.655.888/0001-70
 Fone: 14 997614859 email: rosaldosouzavb@gmail.com.br
 Rua Lea Silva, 550 Avaré - SP

ABSTRACTOS:

Data de Visto ao Imóvel Avaliado:

16.04.2021

ITEM	VALOR TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 1,00	DESEMPENHAS	VALOR DO IMÓVEL DESEMPENHAS - R\$ 1,00	ÁREA (m²)	LOCALIZAÇÃO	MUNICÍPIO	FATORES				OPINÃO DE MERCADO
							FONTE	LOCALIZAÇÃO	TIPO-GRANJA	SEMP. PÚBLICOS	
1	3.000.000,00	100.000,00	1.800.000,00	8.907,2900	Perimetro Urbano	Santa Cruz do Rio Preto (SP)	0,90	1,00	1,00	1,00	Eduardo Cardoso - (14) 95142-9789
2	200.000,00	-	200.000,00	3.800,0000	Perimetro Urbano	Santa Cruz do Rio Preto (SP)	0,00	1,00	1,00	1,00	Paulo Cesar - 80715-2050
3	9.000.000,00	-	9.800.000,00	127.800,0000	Perimetro Urbano	Santa Cruz do Rio Preto (SP)	0,00	0,00	1,00	1,00	Alencar Tavares Imobiliária - (11) 98302-8800
4	1.300.000,00	700.000,00	600.000,00	5.800,0000	Perimetro Urbano	Santa Cruz do Rio Preto (SP)	0,00	1,10	1,00	1,00	Residencial Leite Concreto - (11) 98308-4873
5	3.000.000,00	300.000,00	2.700.000,00	22.000,0000	Perimetro Urbano	Santa Cruz do Rio Preto (SP)	0,80	6,00	6,00	1,00	Ateliê Negócios Imobiliária - (11) 52671-6211
6	500.000,00	210.000,00	290.000,00	3.000,00	Perimetro Urbano	Santa Cruz do Rio Preto (SP)	0,00	1,10	1,00	1,00	Imobiliária Prática - (10) 96841-6844
7	1.300.000,00	1.000.000,00	300.000,00	3.172,50	Perimetro Urbano	Santa Cruz do Rio Preto (SP)	0,00	1,10	1,00	1,00	Viva Lattes - (11) 98308-4873

A área objeto está localizada em Z5 – ZONA DE INFLUÊNCIA URBANA e NÃO em PERÍMETRO URBANO.

7. – RESPOSTA AOS QUESITOS.

7.1.- RESPOSTA AOS QUESITOS DO JUÍZO.

O Juízo não apresentou.

7.2.- RESPOSTA AOS QUESITOS DOS REQUERENTES.

O REQUERENTE não apresentou quesitos.

7.3.- RESPOSTA AOS QUESITOS DOS REQUERIDOS.

Os REQUERIDOS não apresentaram quesitos.

ANTONIO CARLOS DE MATOS BENTO
PERITO JUDICIAL
Engenheiro Agrônomo e Engenheiro de Segurança do Trabalho
Engenheiro Avaliador
CREA: 0601838912 - CREDENCIAMENTO INCRA: CÓDIGO CXG
Especialista em Meio Ambiente.

8. – CONCLUSÕES.

Pelos motivos expostos anteriormente, conclui este signatário que:

✓ Foi feita a vistoria PRÉVIA na propriedade e foram feitos os levantamentos no local para posteriores cálculos do VALOR de MERCADO;

O VALOR JUSTO AVALIATÓRIO do IMÓVEL
situado em Z5 – ZONA de INFLUÊNCIA URBANA com área de
uma ÁREA TOTAL de 6.002,25 m² no local descrito no presente
Laudo pericial Técnico, com EDIFICAÇÃO em ALVENARIA, em
ESTADO PRECÁRIO de MANUTENÇÃO e CONSERVAÇÃO,
medindo 130,00 m² , considerando as NORMAS TÉCNICAS DE
AVALIAÇÃO é R\$ 748.000,00 (SETECENTOS E
QUARENTA E OITO MIL REAIS), para
FEVEREIRO de 2023

É o que o subscritor deste tem a concluir.

9.– ENCERRAMENTO.

Dando por terminado o seu trabalho, mandou digitar o presente Laudo Pericial, que se compõem por 39 (trinta e nove) folhas escritas somente no averso, sendo a última datada e assinada digitalmente.

ANTONIO CARLOS DE MATOS BENTO
PERITO JUDICIAL
Engenheiro Agrônomo e Engenheiro de Segurança do Trabalho
Engenheiro Avaliador
CREA: 0601838912 - CREDENCIAMENTO INCRA: CÓDIGO CXG
Especialista em Meio Ambiente.

Segue o presente Laudo os seguintes anexos:

Anexo I - Pesquisa de mercado e tratamento estatístico.

Anexo II - BOLETIM ECONÔMICO CUB - SINDUSCON SP - JANEIRO 2023

Anexo III - TABELA ROSS HIDECKE.

Assis, 10 de fevereiro de 2023.


ANTONIO CARLOS DE MATOS BENTO
Perito Judicial
Engenheiro Agrônomo e Engenheiro de Segurança do trabalho
Engenheiro Especialista em Meio Ambiente e Avaliações de Imóveis
Credenciado INCRA CXG
CREA: 0601838912 - SP.

ANTONIO CARLOS DE MATOS BENTO
PERITO JUDICIAL
Engenheiro Agrônomo e Engenheiro de Segurança do Trabalho
Engenheiro Avaliador
CREA: 0601838912 - CREDENCIAMENTO INCRA: CÓDIGO CXG
Especialista em Meio Ambiente.

Anexo I – Pesquisa de
mercado/TRATAMENTO ESTATÍSTICO
AVALURB.

ANTONIO CARLOS DE MATOS BENTO
PERITO JUDICIAL
Engenheiro Agrônomo e Engenheiro de Segurança do Trabalho
Engenheiro Avaliador
 CREA: 0601838912 - CREDENCIAMENTO INCRA: CÓDIGO CXG
 Especialista em Meio Ambiente.

PESQUISA DE MERCADO												
Elemento	LOCAL	venda/opiniao	informante	contato	LOCAL VENDA/OPINIÃO	Visitou área - SIM/NÃO	ÁREA-m².	Valor Venda/Oferta/Opinião/RS/m².	FATOR OFERTA - 10%	Beneficiarias m2	Valor beneficiarias R\$	VALOR UNITÁRIO Terreno nu -m.2.
1	Santa Cruz Rio Pardo	Opinião	Miriam Corretora	(14)999023570	Margem SP 225 - PRÓXIMO CEREALISTA ROSALITO	Não	6.000,00	R\$ 700.000,00	R\$ -	Não	R\$ -	116,67
2	Santa Cruz Rio Pardo	Opinião	Rafael CORRETOR SCOL IMOBILIÁRIA	(14)997031053	Margem SP 225 - PRÓXIMO CEREALISTA ROSALITO	Não	24.200,00	R\$ 2.500.000,00	R\$ -	Não	R\$ -	103,31
3	Santa Cruz Rio Pardo	Opinião	Pedro Teixeira Corretor	(14)998889166	Margem SP 225 - PRÓXIMO CEREALISTA ROSALITO	Não	4.700,00	R\$ 550.000,00	R\$ -	Sim	R\$ 150.000,00	117,02
4	Santa Cruz Rio Pardo	Opinião	Gilberto Corretor	(14)997547009	Margem SP 225 - PRÓXIMO CEREALISTA ROSALITO	Não	6.000,00	R\$ 850.000,00	R\$ -	Não	R\$ -	141,67
5	Santa Cruz Rio Pardo	Opinião	Frason Imobiliária	(14)997338168	Margem SP 225 - PRÓXIMO CEREALISTA ROSALITO	Não	10.000,00	R\$ 1.200.000,00	R\$ -	Não	R\$ -	120,00
6	Santa Cruz Rio Pardo	Opinião	Agromóveis RODRIGO	(14)981206043 - 33722364	Margem SP 225 - DEFRENTE PICININ	Sim	7.000,00	R\$ 900.000,00	R\$ -	SIM	R\$ -	128,57
7	Santa Cruz Rio Pardo	oferta	ATOS IMBILIÁRIA	(14)337211883	Margem SP 225 - PRÓXIMO CEREALISTA ROSALITO	Não	10.000,00	R\$ 1.000.000,00	R\$ -	Não	R\$ -	100,00
MÉDIA											827,23	118,18

ANTONIO CARLOS DE MATOS BENTO
PERITO JUDICIAL
Engenheiro Agrônomo e Engenheiro de Segurança do Trabalho
Engenheiro Avaliador
 CREA: 0601838912 - CREDENCIAMENTO INCRA: CÓDIGO CXG
 Especialista em Meio Ambiente.

Antônio Carlos de Matos Bento 1/8
<u>Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO</u>

1) Ident: IMÓVEL ÁREA URBANA Tipo: Laudo simplificado Solicitante: AUDO AVALIATÓRIO
 Lograd.: LOTE RURAL - ZONA INFLUENVCIA URBANA Z5 Nº: Complemento:
 Bairro: Cidade: Santa Cruz Rio Pardo Estado: São Paulo

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	F3	V.Hom.(R\$/m2)
1	116,67	1,00	116,67	1,00	1,00	1,00	116,67
2	103,31	1,00	103,31	1,00	1,00	1,00	103,31
3	117,02	1,00	117,02	1,00	1,00	1,00	117,02
4	141,67	1,00	141,67	1,00	1,00	1,00	141,67
5	120,00	1,00	120,00	1,00	1,00	1,00	120,00
6	128,57	1,00	128,57	1,00	1,00	1,00	128,57
7	100,00	1,00	100,00	1,00	1,00	1,00	100,00

F1: Frente

F2: Aproveitamento

F3: Topografia

ANTONIO CARLOS DE MATOS BENTO
PERITO JUDICIAL
 Engenheiro Agrônomo e Engenheiro de Segurança do Trabalho
 Engenheiro Avaliador
 CREA: 0601838912 - CREDENCIAMENTO INCRA: CÓDIGO CXG
 Especialista em Meio Ambiente.

Antônio Carlos de Matos Bento

2/8

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	7
Grau de liberdade (Ud):	6
Menor valor homogeneizado (R\$/m ²):	100,00
Maior valor homogeneizado (R\$/m ²):	141,67
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m ²):	827,24
Amplitude total (R\$/m ²):	41,67
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m ²):	10,42
Média aritmética (R\$/m ²):	118,18
Mediana (R\$/m ²):	117,02
Desvio médio (R\$/m ²):	10,202449
Desvio padrão (R\$/m ²):	14,249559
Variância (R\$/m ²) ^ 2:	203,049924

Onde:

a) Grau de liberdade = N - 1:

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) + + V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado

d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = (V(1) + V(2) + V(3) + + V(n)) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

ANTONIO CARLOS DE MATOS BENTO
PERITO JUDICIAL
 Engenheiro Agrônomo e Engenheiro de Segurança do Trabalho
 Engenheiro Avaliador
 CREA: 0601838912 - CREDENCIAMENTO INCRA: CÓDIGO CXG
 Especialista em Meio Ambiente.

3/8

Antônio Carlos de Matos Bento

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

g) Desvio Médio = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + + | V(n) - M |) / N

Sendo:
 V(n) = Valores homogeneizados;
 M = Média Aritmética;
 N = Número de amostras.

h) Desvio padrão = { [(V(1)² + V(2)² + V(3)² + + V(n)²) - ((V(1) + V(2) + V(3) + + V(n))² / N)] / (N-1) }^{1/2}

Sendo:
 Vh(n) = Valores homogeneizados;
 N = Número de amostras.

i) Variância = [(V(1)² + V(2)² + V(3)² + + V(n)²) - ((V(1) + V(2) + V(3) + + V(n))² / N)] / (N-1)

Sendo:
 Vh(n) = Valores homogeneizados;
 N = Número de amostras;

4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET"):

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,80

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão
 D/S calc. para o MENOR valor = 1,2756

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão
 D/S calc. para o MAIOR valor = 1,6487

4.3) CONCLUSÃO:

* TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) *

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

Coefficiente de Variação (%) = (Desvio Padrão / Média) x 100
 CV = Coeficiente de Variação (%) = 12,06

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS DE MATOS BENTO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/02/2023 às 06:05, sob o número WSCP23700043406. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001032-60.2020.8.26.0539 e código AaG3H2p4.

ANTONIO CARLOS DE MATOS BENTO
PERITO JUDICIAL
 Engenheiro Agrônomo e Engenheiro de Segurança do Trabalho
 Engenheiro Avaliador
 CREA: 0601838912 - CREDENCIAMENTO INCRA: CÓDIGO CXG
 Especialista em Meio Ambiente.

Antônio Carlos de Matos Bento 4/8

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

Limite Inferior (Li) = Média - (TC x Desvio Padrão) / (N° de Amostras) ^ 0,50

Limite Superior (Ls) = Média + (TC x Desvio Padrão) / (N° de Amostras) ^ 0,50

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

Nível de confiança (%) = 80

TC (Tabela de Student) (ud) = 1,44

Limite inferior unitário (Li) (R\$/m2) = 110,42

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 118,18

Ls = Limite superior unitário (R\$/m2) = 125,93

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 6,56

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 6,56

Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud) = 2

Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud) = 3

7) CAMPO DE ARBITRIO:

LAI = Limite de arbitrio inferior unitário (R\$/m2) = 100,45

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 118,18

LAs = Limite de arbitrio superior unitário (R\$/m2) = 135,90

8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

Valor Total (R\$) = Valor Arbitrado (R\$/m2) x Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m2)

Sendo:

Área equivalente do imóvel avaliando (m2) = 6.000,00

Valor unitário arbitrado (R\$/m2) = 119,00

VALOR TOTAL (R\$) = 714.000,00

setecentos e quatorze mil, reais

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Valor avaliado somente ÁREA do TERRENO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO CARLOS DE MATOS BENTO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/02/2023 às 06:05, sob o número WSCP237000043406. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001032-60.2020.8.26.0539 e código AaG3H2p4.

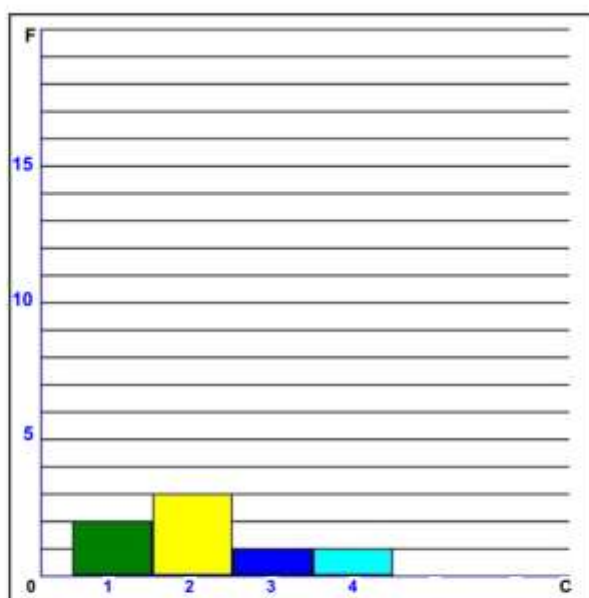
ANTONIO CARLOS DE MATOS BENTO
PERITO JUDICIAL
 Engenheiro Agrônomo e Engenheiro de Segurança do Trabalho
 Engenheiro Avaliador
 CREA: 0601838912 - CREDENCIAMENTO INCRA: CÓDIGO CXG
 Especialista em Meio Ambiente.

Antônio Carlos de Matos Bento 5/8

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

A) HISTOGRAMA - (N° de Classes (c) x Frequência (F))



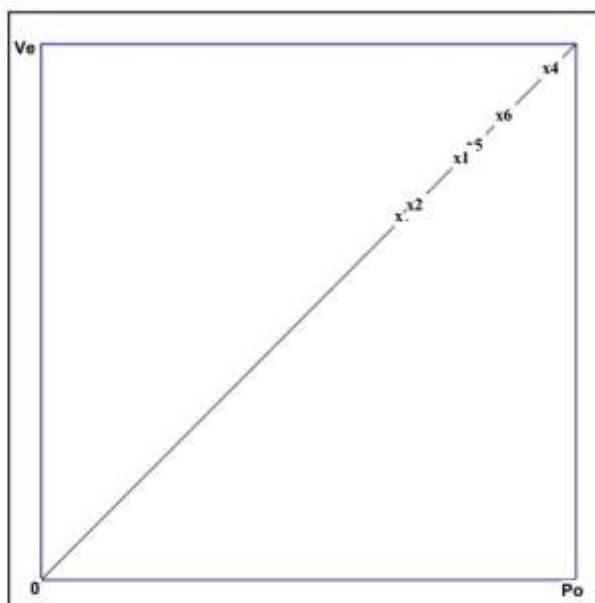
Classe	INTERVALO		Freq.
	De:	Até	
1	100,00	110,42	2
2	110,42	120,83	3
3	120,83	131,25	1
4	131,25	141,67	1

ANTONIO CARLOS DE MATOS BENTO
PERITO JUDICIAL
 Engenheiro Agrônomo e Engenheiro de Segurança do Trabalho
 Engenheiro Avaliador
 CREA: 0601838912 - CREDENCIAMENTO INCRA: CÓDIGO CXG
 Especialista em Meio Ambiente.

Antônio Carlos de Matos Bento 6/8

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m2



Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1-	116,67	116,67	1,00
2-	103,31	103,31	1,00
3-	117,02	117,02	1,00
4-	141,67	141,67	1,00
5-	120,00	120,00	1,00
6-	128,57	128,57	1,00
7-	100,00	100,00	1,00

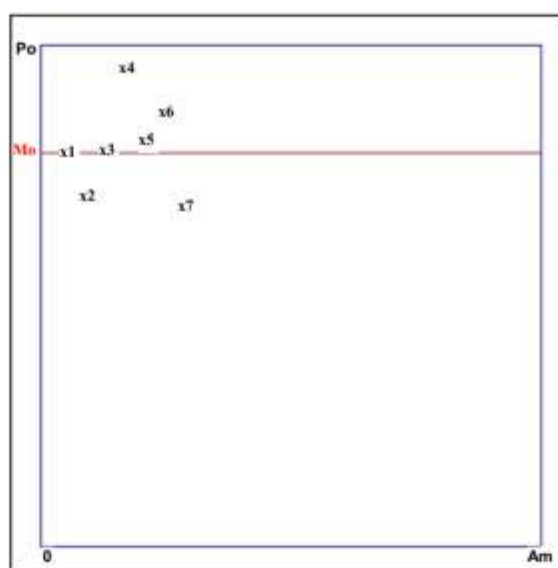
ANTONIO CARLOS DE MATOS BENTO
PERITO JUDICIAL
 Engenheiro Agrônomo e Engenheiro de Segurança do Trabalho
 Engenheiro Avaliador
 CREA: 0601838912 - CREDENCIAMENTO INCRA: CÓDIGO CXG
 Especialista em Meio Ambiente.

7/8

Antônio Carlos de Matos Bento

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 118,18

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

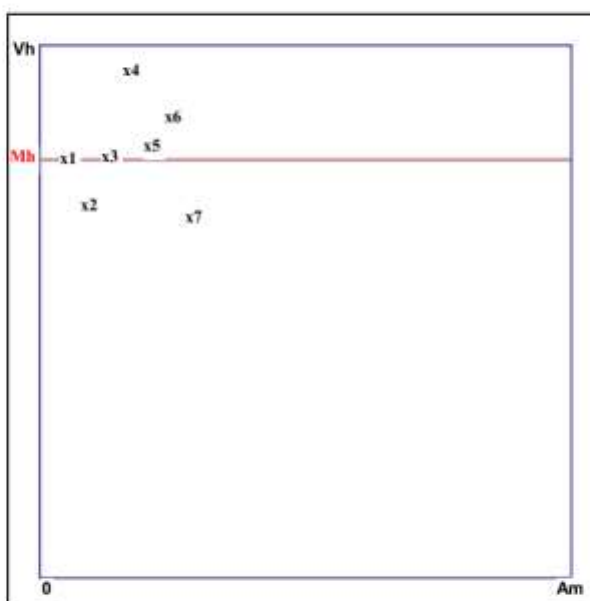
Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	116,67	1,507	1,28
2 -	103,31	14,867	12,58
3 -	117,02	1,157	0,98
4 -	141,67	23,493	19,88
5 -	120,00	1,823	1,54
6 -	128,57	10,393	8,79
7 -	100,00	18,177	15,38

ANTONIO CARLOS DE MATOS BENTO
PERITO JUDICIAL
 Engenheiro Agrônomo e Engenheiro de Segurança do Trabalho
 Engenheiro Avaliador
 CREA: 0601838912 - CREDENCIAMENTO INCRA: CÓDIGO CXG
 Especialista em Meio Ambiente.

Antônio Carlos de Matos Bento 8/8

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R\$/m²) = 118,18

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m ²)	Dh(R\$/m ²)	Dh(%)
1-	116,67	1,507	1,28
2-	103,31	14,867	12,58
3-	117,02	1,157	0,98
4-	141,67	23,493	19,88
5-	120,00	1,823	1,54
6-	128,57	10,393	8,79
7-	100,00	18,177	15,38

Data: 12/02/2023

ANTONIO CARLOS DE MATOS BENTO
 0601838912

ANTONIO CARLOS DE MATOS BENTO
PERITO JUDICIAL
Engenheiro Agrônomo e Engenheiro de Segurança do Trabalho
Engenheiro Avaliador
CREA: 0601838912 - CREDENCIAMENTO INCRA: CÓDIGO CXG
Especialista em Meio Ambiente.

Anexo II – BOLETIM
ECONÔMICO CUB – SINDUSCON SP –
JANEIRO 2023

ANTONIO CARLOS DE MATOS BENTO
PERITO JUDICIAL
 Engenheiro Agrônomo e Engenheiro de Segurança do Trabalho
 Engenheiro Avaliador
 CREA: 0601838912 - CREDENCIAMENTO INCRA: CÓDIGO CXG
 Especialista em Meio Ambiente.

Setor de Economia



Boletim Econômico - Janeiro de 2023

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
jan/22	253,23	0,35	0,35	13,22	273,25	0,00	0,00	6,37	231,50	0,82	0,82	23,89	258,24	0,00	0,00	5,12
fev/22	253,67	0,16	0,53	11,93	273,25	0,00	0,00	6,30	232,45	0,41	1,23	20,45	258,24	0,00	0,00	5,12
mar/22	254,30	0,25	0,78	10,50	273,25	0,00	0,00	6,30	233,79	0,58	1,82	16,63	258,24	0,00	0,00	5,12
abr/22	256,10	0,71	1,49	9,73	273,89	0,23	0,23	6,43	236,94	1,35	3,19	14,41	258,24	0,00	0,00	5,12
mai/22	266,67	4,13	5,68	11,78	289,52	5,71	5,95	9,91	242,01	2,14	5,40	14,50	270,07	4,58	4,58	7,49
jun/22	272,58	2,22	8,02	10,91	296,86	2,54	8,64	9,02	246,06	1,67	7,16	13,96	281,94	4,40	9,18	9,29
jul/22	274,57	0,73	8,81	10,66	299,79	0,99	9,71	10,10	247,08	0,41	7,60	11,45	283,24	0,46	9,68	9,80
ago/22	274,54	-0,01	8,80	10,06	300,07	0,09	9,82	10,20	246,71	-0,15	7,45	9,90	283,41	0,06	9,74	9,86
set/22	274,37	-0,06	8,73	9,23	300,35	0,09	9,92	10,31	246,06	-0,27	7,16	7,81	283,41	0,00	9,74	9,86
out/22	274,48	0,04	8,78	9,27	300,80	0,15	10,08	10,47	245,80	-0,10	7,05	7,71	283,41	0,00	9,74	9,86
nov/22	274,88	0,15	8,93	9,17	301,08	0,09	10,19	10,39	246,33	0,22	7,28	7,57	283,84	0,15	9,91	9,91
dez/22	275,35	0,17	9,12	9,12	301,50	0,14	10,34	10,34	246,86	0,22	7,51	7,51	283,84	0,00	9,91	9,91
jan/23	275,18	-0,06	-0,06	8,67	301,50	0,00	0,00	10,34	246,50	-0,15	-0,15	6,48	283,84	0,00	0,00	9,91

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, janeiro de 2023

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.064,76	55,15
Material	805,43	42,11
Despesas Administrativas	52,34	2,74
Total	1.912,53	100,00

(*) Encargos Sociais: 176,46%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, janeiro de 2023 em R\$/m²

	Padrão Baixo		Padrão Normal		Padrão Alto	
	Custo m²	% mês	Custo m²	%mês	Custo m²	% mês
R-1	1.870,52	0,01	2.289,39	-0,01	2.793,10	-0,02
PP-4	1.741,47	0,01	2.139,16	-0,04	2.261,86	-0,04
R-8	1.667,02	-0,02	1.912,53	-0,06	2.433,42	-0,07
PIS	1.282,67	0,04	1.855,33	-0,04		

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06.

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, janeiro de 2023 em R\$/m²

CAL (comercial andares livres) e CSL (comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

	Padrão Normal		Padrão Alto	
	Custo m²	% mês	Custo m²	% mês
CAL-8	2.218,61	-0,08	2.343,82	-0,06
CSL-8	1.924,99	-0,12	2.069,11	-0,10
CSL-16	2.564,09	-0,11	2.707,85	-0,10
RP1Q	2.025,84	-0,01		
GI	1.099,76	-0,13		

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06.

ANTONIO CARLOS DE MATOS BENTO
PERITO JUDICIAL
Engenheiro Agrônomo e Engenheiro de Segurança do Trabalho
Engenheiro Avaliador
 CREA: 0601838912 - CREDENCIAMENTO INCRA: CÓDIGO CXG
 Especialista em Meio Ambiente.

Setor de Economia



Boletim Econômico - Janeiro de 2023

Salários médios sem encargos sociais no Estado de São Paulo, janeiro de 2023

Função	R\$/h	Varição mês (%)
Servente	8,09	0,00
Pedreiro	9,91	0,00
Carpinteiro	9,97	0,00
Armador	10,15	0,00
Eletricista	10,45	0,10
Encanador	10,26	0,00
Pintor	10,36	0,00

Salário médio com encargos sociais no Estado de São Paulo, janeiro de 2023

Função	R\$/h	Varição mês (%)
Engenheiro	60,93	0,00

ANTONIO CARLOS DE MATOS BENTO
PERITO JUDICIAL
Engenheiro Agrônomo e Engenheiro de Segurança do Trabalho
Engenheiro Avaliador
CREA: 0601838912 - CREDENCIAMENTO INCRA: CÓDIGO CXG
Especialista em Meio Ambiente.

Setor de Economia



Boletim Econômico - Janeiro de 2023

Preço de materiais de construção no Estado de São Paulo, janeiro de 2023
Ordem decrescente de variação percentual no mês

	Material	Unidade	Preço	Variação (%)		
				Mês	Ano	12 meses
1	Registro de pressão cromado Ø=1,27cm	unidade	90,80	1,79	1,79	7,72 *
2	Telha ondulada fibrocimento 6 mm	m ²	24,48	1,16	1,16	0,08
3	Areia média lavada	m ³	129,64	1,15	1,15	19,78 *
4	Emulsão asfáltica c/ elastômero p/impem	kg	12,77	1,11	1,11	11,92 *
5	Bacia sanit. branca c/ cx. acoplada 6 L	unidade	264,07	1,09	1,09	12,60 *
6	Janela de coner 2 folhas 1,2x1,2 m	m ²	385,25	0,96	0,96	10,85 *
7	Fio cobre antichama Isol. 750 V 2,5 mm ²	rolo	131,73	0,93	0,93	-9,75
8	Placa cerâmica (azulejo) 15x15cm 1ª linha PEI II	m ²	26,02	0,93	0,93	13,48 *
9	Porta lisa p/ pintura 3,5x70x210cm	unidade	163,81	0,53	0,53	12,02 *
10	Dejuntor tripolar 70 A	unidade	94,69	0,31	0,31	-0,55
11	Tubo PVC-R rígido p/ esgoto Ø 150 mm	m	37,43	0,29	0,29	6,09 *
12	Concreto FCK=25 MPa	m ³	456,72	0,26	0,26	17,44 *
	IGP-M - Janeiro/2023	índice	1163,47	0,21	0,21	3,79
13	Tubo de ferro galv. c/ costura Ø 2 1/2"	m	65,69	0,20	0,20	-4,63
14	Brita 2	m ³	123,15	0,11	0,11	15,74 *
15	Tinta látex branca PVA	lata	271,34	0,03	0,03	10,37 *
16	Bloco de concreto 19x19x39cm	unidade	3,89	0,00	0,00	17,88 *
17	Alimentação tpo mamilex n° 8	unidade	13,78	0,00	0,00	9,63 *
18	Vidro liso transparente 4 mm c/ massa	m ²	94,12	0,00	0,00	6,24 *
19	Esquadrias coner 4 folhas al. 2,0x1,4m	m ²	441,00	0,00	0,00	5,00 *
20	Locação de betoneira elétrica 320 l	R\$/mês	267,37	-0,11	-0,11	1,84
	CUB- Materiais	R\$/m ²	805,43	-0,15	-0,15	6,48 *
21	Fechadura, tráfego moderado acab. cromo	unidade	54,67	-0,24	-0,24	8,60 *
22	Bloco cerâmico p/ alv vedação 9x19x19cm	milheiro	753,80	-0,41	-0,41	8,16 *
23	Bancada de pla de mármore 2x0,6x0,02cm	unidade	394,83	-0,63	-0,63	3,50
24	Chapa compensado plastificado 18mm	m ²	64,16	-0,65	-0,65	4,67 *
25	Aço CA-50 Ø 10 mm	kg	7,61	-1,04	-1,04	-1,30
26	Placa de gesso p/ forro s/ colocação	m ²	16,03	-1,17	-1,17	9,05 *
27	Cimento CPE-32 saco 50kg	saco	34,34	-1,58	-1,58	10,85 *

(*) Material com variação em 12 meses superior ao IGP-M

ANTONIO CARLOS DE MATOS BENTO
PERITO JUDICIAL
Engenheiro Agrônomo e Engenheiro de Segurança do Trabalho
Engenheiro Avaliador
CREA: 0601838912 - CREDENCIAMENTO INCRA: CÓDIGO CXG
Especialista em Meio Ambiente.

Setor de Economia



Boletim Econômico - Janeiro de 2023

Preço de materiais de construção no Estado de São Paulo, janeiro de 2023
Ordem decrescente de variação percentual em 12 meses

	Material	Unidade	Preço	Variação (%)		
				Mês	Ano	12 meses
1	Areia média lavada	m³	129,64	1,15	1,15	19,78
2	Bloco de concreto 19x19x39cm	unidade	3,89	0,00	0,00	17,88
3	Concreto FCK=25 MPa	m³	456,72	0,26	0,26	17,44
4	Brita 2	m³	123,15	0,11	0,11	15,74
5	Placa cerâmica (azulejo) 15x15cm 1ª linha PEI II	m²	26,02	0,93	0,93	13,48
6	Bacia sanit. branca c/ cx. acoplada 6 L	unidade	264,07	1,09	1,09	12,60
7	Porta lsa p/ pintura 3,5x70x210cm	unidade	163,81	0,53	0,53	12,02
8	Emulsão asfáltica c/estômero p/perm.	kg	12,77	1,11	1,11	11,92
9	Janela de comer 2 folhas 1,2x1,2 m	m²	385,25	0,96	0,96	10,85
10	Cimento CPE-32 saco 50kg	saco	34,34	-1,58	-1,58	10,85
11	Tinta látex branca PVA	lata	271,34	0,03	0,03	10,37
12	Alimentação tipo marmite n° 8	unidade	13,78	0,00	0,00	9,63
13	Placa de gesso p/ forro s/ colocação	m²	16,03	-1,17	-1,17	9,05
14	Fechadura, tráfego moderado acab. cromo	unidade	54,67	-0,24	-0,24	8,60
15	Bloco cerâmico p/ alv vedação 9x19x19cm	milheiro	753,80	-0,41	-0,41	8,16
16	Registro de pressão cromado Ø=1,27cm	unidade	90,80	1,79	1,79	7,72
	CUB- Materiais	R\$/m²	805,43	-0,15	-0,15	6,48
17	Vidro liso transparente 4 mm c/ massa	m²	94,12	0,00	0,00	6,24
18	Tubo PVC-R rígido p/ esgoto Ø 150 mm	m	37,43	0,29	0,29	6,09
19	Esquadrias comer 4 folhas al. 2,0x1,4m	m²	441,00	0,00	0,00	5,00
20	Chapa compensado plastificado 18mm	m²	64,16	-0,65	-0,65	4,67
	IGP-M -Janeiro2023	Índice	1163,47	0,21	0,21	3,79
21	Bancada de pa de mármore 2x0,6x0,02cm	unidade	394,83	-0,63	-0,63	3,50
22	Locação de betoneira elétrica 320 l	R\$/mês	267,37	-0,11	-0,11	1,84
23	Tetra ondulada fibrocimento 6 mm	m²	24,48	1,16	1,16	0,08
24	Disjuntor tripolar 70 A	unidade	94,69	0,31	0,31	-0,55
25	Aço CA-50 Ø 10 mm	kg	7,61	-1,04	-1,04	-1,30
26	Tubo de ferro galv. c/ costura Ø 2 1/2"	m	65,69	0,20	0,20	-4,63
27	Fio cobre antichama isol. 750 V 2,5 mm²	rolo	131,73	0,93	0,93	-9,75

ANTONIO CARLOS DE MATOS BENTO
PERITO JUDICIAL
Engenheiro Agrônomo e Engenheiro de Segurança do Trabalho
Engenheiro Avaliador
CREA: 0601838912 - CREDENCIAMENTO INCRA: CÓDIGO CXG
Especialista em Meio Ambiente.

Anexo III - TABELA
DEPRECIÇÃO ROSS - HIDECKE

ANTONIO CARLOS DE MATOS BENTO
PERITO JUDICIAL
 Engenheiro Agrônomo e Engenheiro de Segurança do Trabalho
 Engenheiro Avaliador
 CREA: 0601838912 - CREDENCIAMENTO INCRA: CÓDIGO CXG
 Especialista em Meio Ambiente.

DEPRECIACÃO FÍSICA // CRITÉRIO DE ROSS - HEIDECKE																	
Idade em % de duração	a	b	c	d	e	f	g	h	Idade em % de duração	a	b	c	d	e	f	g	h
2	1.02	1.05	3.51	9.03	18.9	33.9	53.1	75.4	52	39.5	39.5	41.9	44.4	50.5	59.6	71.3	85.0
4	2.08	2.11	4.55	10.0	19.8	34.6	53.6	75.7	54	41.6	41.6	43.0	46.3	52.1	61.0	72.3	85.5
6	3.18	3.21	5.62	11.0	20.7	35.3	54.1	76.0	56	43.7	43.7	45.1	48.2	53.9	62.4	73.3	86.0
8	4.32	4.35	6.73	12.1	21.6	36.1	54.6	76.3	58	45.8	45.8	47.2	50.2	55.6	63.8	74.3	86.6
10	5.50	5.53	7.88	13.7	22.6	36.9	55.2	76.6	60	48.0	48.0	49.3	52.2	57.4	65.3	75.3	87.1
12	6.72	6.75	9.07	14.3	23.6	37.7	55.8	76.9	62	50.2	50.2	51.5	54.2	59.2	66.7	76.4	87.7
14	7.98	8.01	10.3	15.4	24.6	38.5	56.4	77.2	64	52.5	52.5	53.7	56.3	61.1	68.3	77.5	88.2
16	9.28	9.31	11.6	16.6	25.7	39.4	57.0	77.5	66	54.8	54.8	55.9	58.4	63.0	69.8	78.6	88.8
18	10.6	10.6	12.9	17.8	26.8	40.3	57.6	77.8	68	57.1	57.1	58.2	60.6	64.9	71.4	79.7	89.4
20	12.0	12.0	14.2	19.1	27.9	41.2	58.3	78.2	70	59.5	59.5	60.5	62.8	66.8	72.9	80.8	90.0
22	13.4	13.4	15.6	20.4	29.1	42.2	59.0	78.5	72	61.2	61.2	62.9	65.0	68.8	74.6	81.9	90.6
24	14.9	14.9	17.0	21.8	30.3	43.1	59.6	78.9	74	64.4	64.4	65.3	67.3	70.8	76.2	83.1	91.2
26	16.4	16.4	18.5	23.1	31.5	44.1	60.4	79.3	76	66.9	66.9	67.7	69.6	72.8	77.9	84.3	91.8
28	17.9	17.9	20.0	24.6	32.8	45.2	61.1	79.6	78	69.4	69.4	70.2	71.9	74.9	79.6	85.5	92.4
30	19.5	19.5	21.5	26.0	34.1	46.2	61.8	80.0	80	72.0	72.0	72.7	74.3	77.1	81.3	86.7	93.1
32	21.1	21.1	23.1	27.5	35.4	47.3	62.6	80.4	82	74.6	74.6	75.3	76.7	79.2	83.0	88.0	93.7
34	22.8	22.8	24.7	29.0	36.8	48.4	63.4	80.8	84	77.3	77.3	77.8	79.1	81.4	84.8	89.2	94.4
36	24.5	24.5	26.4	30.5	38.1	49.5	64.2	81.3	86	80.0	80.0	80.5	81.6	83.6	86.6	90.5	95.5
38	26.2	26.2	28.1	32.2	39.6	50.7	65.0	81.7	88	82.7	82.7	83.2	84.1	85.8	88.5	91.8	95.7
40	28.0	28.8	29.9	33.8	41.0	51.9	65.9	82.1	90	85.5	85.5	85.9	86.7	88.1	90.3	93.1	96.4
42	29.9	29.8	31.6	35.5	42.5	53.1	66.7	82.6	92	88.3	88.3	88.6	89.3	90.4	92.2	94.5	97.1
44	31.7	31.7	33.4	37.2	44.0	54.4	67.6	83.1	94	91.2	91.2	91.4	91.9	92.8	94.1	95.8	97.6
46	33.6	33.6	35.2	38.9	45.6	55.6	68.5	83.5	96	94.1	94.1	94.2	94.6	95.1	96.0	97.2	98.1
48	35.5	35.5	37.1	40.7	47.2	56.9	69.4	84.0	98	97.0	97.0	97.1	97.3	97.6	98.0	98.0	99.8
50	37.5	37.5	39.1	42.6	48.8	58.2	70.4	84.5	100	100	100	100	100	100	100	100	100

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

Por exemplo, considerando uma depreciação física de "g" (Entre regular e reparos simples - 52,6%)
 Supondo a casa ter casa tem uma vida útil provável de 100 anos e idade aparente de 20 anos e valendo R\$ 130.000,00.
 Portanto, $20/100 = 20\%$. Podemos ir na tabela, calcular o K= 19,10
 $D = 100 - 19,1/100 = 0,809$
 Portanto, Depreciação=Valor do novo x 0,809 = R\$ 130.000,00 x 0,809 = Vd= R\$ 105.170,00


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTA CRUZ DO RIO PARDO
FORO DE SANTA CRUZ DO RIO PARDO
1ª VARA CÍVEL

Av. Doutor Cyro de Mello Camarinha, nº 606, Centro - CEP 18900-073,

Fone: (14) 2227-1401, Santa Cruz do Rio Pardo-SP - E-mail:

stacruzparado1cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min
DECISÃO

Processo Digital nº: **1001032-60.2020.8.26.0539**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários**
 Exequente: **Banco Safra S/A**
 Executado: **Espolio Aparecida Cleusa de Rossi Pegorer e outros**

 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Rafael Martins Donzelli**

Vistos.

Primeiramente, defiro o levantamento dos honorários periciais em favor do *expert* do juízo, nos moldes do formulário já amealhado aos autos.

Por sua vez, considerando a negativa de provimento do recurso de agravo interposto pelos devedores, somado ao fato de que os sucessivos laudos não alcançam os valores pretendidos por eles para alienação do imóvel, **homologo o valor atribuído ao bem, matriculado sob o n.º 12.618 junto ao CRI local, no importe total de R\$ 748.000,00 (setecentos e quarenta e oito mil reais).**

Nada obstante, à vista da discordância dos devedores, antes de proceder ao leilão judicial, concedo o prazo de trinta dias para que providenciem a alienação por iniciativa particular, ocasião em que poderão buscar a venda por valor superior ao estipulado pelo perito, com reserva máxima de 5% (cinco por cento) a título de comissão de corretagem a ser paga a profissional de sua confiança, que deverá ser, previamente, qualificado neste processo executivo.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTA CRUZ DO RIO PARDO

FORO DE SANTA CRUZ DO RIO PARDO

1ª VARA CÍVEL

Av. Doutor Cyro de Mello Camarinha, nº 606, Centro - CEP 18900-073,

Fone: (14) 2227-1401, Santa Cruz do Rio Pardo-SP - E-mail:

stacruzpardo1cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Intime-se.

Santa Cruz do Rio Pardo, 10 de janeiro de 2025.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**