

**EXMO. SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA
TERCEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE
ARARAQUARA - SP**

- **PROCESSO nº 1009818-42.2023.8.26.0037**
- **CLASSE – ASSUNTO: “EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DIREITO CIVIL.”**

DANILO GONÇALVES DA ROCHA, Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança do Trabalho, Crea 5069492750, perito nomeado nos Autos em questão, que tem como exequente **GABRIELA DE MEDEIROS BAPTISTINI** e como executado **IZABEL CRISTINA ALVES**, tendo concluído o trabalho pericial, vem até V.Excia, para requerer a juntada do laudo anexo nos Autos em questão.

Outrossim, fico no aguardo do depósito da segunda parcela de meus honorários profissionais.

Termos em que, Pede Deferimento.

Araraquara, 06 de novembro de 2024.

Danilo Gonçalves da Rocha

Perito Judicial

(documento assinado de forma digital)

LAUDO TÉCNICO

1) FINALIDADE DO LAUDO:

O presente trabalho tem por escopo vistoriar e proceder à avaliação do imóvel penhorado as fls. 403, objeto da matrícula nº13.674, conforme determinação judicial as fls. 427 dos Autos.

2) VISTORIA E LOCALIZAÇÃO:

A vistoria foi realizada no dia 01/10/2024 a partir das 14:30h por este profissional, diretamente no local avaliando, ou seja, Chácara Bela Spirulina S/N, bairro Córrego do Monjolinho – Tabatinga/SP. Coordenadas - 21°42'33.4"S 48°41'20.6"W. Tendo sido acompanhada pelo Dr. Rafael Juliano Ferreira patrono da exequente, José Artur Martineli e José Antônio Lorenzetti assistentes técnicos da parte executada.



Imagem retirada do Google Earth demonstrando a localização do imóvel.

3) **CONSTATAÇÕES:**

3.1) **Dimensão e Configuração:**

Imóvel descrito na matrícula nº 13.674 do 1º Registro de Imóveis de Ibitinga/SP, e de acordo com seu Certificado de Cadastro de Imóvel Rural, a área total é de 3,1339 hectares que equivalem a 31,339 metros quadrados.

Área total – 3,1339 hectares x 10.000m²/hectare = 31,339 m²



MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO E AGRICULTURA FAMILIAR - MDA
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA
CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL - CCIR
EMIÇÃO EXERCÍCIO 2024

DADOS DO IMÓVEL RURAL

PÁG.: 1 / 1

CÓDIGO DO IMÓVEL RURAL 618.179.008.605-4		DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL RURAL CHACARA BELA SPIRULINA			
ÁREA TOTAL (ha)	3,1339	CLASSIFICAÇÃO FUNDIÁRIA Pequena Propriedade		DATA DO PROCESSAMENTO DA ÚLTIMA DECLARAÇÃO 17/03/2020	ÁREA CERTIFICADA¹ 0,0000
INDICAÇÕES PARA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL RURAL ESTRADA TABATINGA AO BAIRRO CORREGO DO MONJOLO		MUNICÍPIO SEDE DO IMÓVEL RURAL TABATINGA			
UF	SP				
MÓDULO RURAL (ha)	16,4942	Nº MÓDULOS RURAIS 0,19	MÓDULO FISCAL (ha)	12,0000	Nº MÓDULOS FISCAIS 0,2612
FRAÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO (ha) 2,00					
SITUAÇÃO JURÍDICA DO IMÓVEL RURAL (ÁREAS REGISTRADAS)					
UF/MUNICÍPIO DO CARTÓRIO SP/IBITINGA		DATA REGISTRO 02/12/2019	CNS OU OFÍCIO 120923	MATRICULA OU TRANSCRIÇÃO 13674	REGISTRO R6
LIVRO OU FICHA 2		ÁREA (ha) 3,1339			
ÁREA DO IMÓVEL RURAL (ha)					
REGISTRADA	3,1339	POSSE A JUSTO TÍTULO 0,0000	POSSE POR SIMPLES OCUPAÇÃO 0,0000	ÁREA MEDIDA -	
DADOS DO DECLARANTE					
NOME IZABEL CRISTINA ALVES				CPF/CNPJ 196.332.298-39	
NACIONALIDADE BRASILEIRA				TOTAL DE PESSOAS RELACIONADAS AO IMÓVEL 1	
DADOS DOS TITULARES					
CPF/CNPJ 196.332.298-39	NOME IZABEL CRISTINA ALVES			CONDIÇÃO Proprietário Ou Possseiro Individual	DETENÇÃO (%) 100,00
DADOS DE CONTROLE					

Imagem do Certificado de Cadastro Rural – CCIR do Imóvel

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
IBITINGA - SP

MATRÍCULA
13.674.

FOLHA
Um (1).==

MATRÍCULA
13.674.

FOLHA
Um (1).==

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: - Uma gleba de terras com a área de =
três (3) hectares, treze (13) ares e trinta e nove (39) centia-
fes, não contendo benfeitorias, destacada do imóvel denominado=
"Estância Caritas", situado na fazenda "São João das Três Bar-
ras" ou "Córrego do Monjolo", do distrito e município de Taba-
tinga, desta comarca, confrontando com a área remanescente de =
Izaías Vicente do Vale, com José Galio, Francisco Manoel Jorge,
Florisvaldo Diniz de Souza, Ayrton Tamberlini, e com Antonio =
Galio. O imóvel do qual foi destacada a gleba acima, está cadas-
trado no Incra sob nº 618.179.001.759-1, área total de 44,8 hec-
tares, módulo fiscal 12,0, nº de módulos fiscais 3,73, fração =
mínima de parcelamento de 2,0 hectares. = NOME, DOMICILIO E NA-
CIONALIDADE DO PROPRIETÁRIO: - Izaías Vicente do Vale, casado =
com Rosana Aparecida Camargo do Vale, brasileiros, domiciliados
em Tabatinga. NÚMERO DO REGISTRO ANTERIOR: - R. 2 (dois), na =
Matrícula número 12.819 do livro dois (2) de Registro Geral. =
Ibitinga, 08 de Abril (4) do ano de 1988. O Oficial Substituto,
(José Pereira de Jesus)

em 03/06/2024 às 11:03, sob o número WARQ24700891475
o processo 1009818-42.2023.8.26.0037 e código lB1vBSV.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
IBITINGA - SP
CNS nº 12.092-3

MATRÍCULA
13.674

FOLHA
02

MATRÍCULA
13.674

FOLHA
02

MATRÍCULA Nº. 13.674. CONTINUAÇÃO DA FICHA UM VERSO.==

R. 6 - 13.674. Conforme escritura lavrada à página 114 do livro nº. 172 do Tabelionato de Tabatinga, em dezenove (19) de Junho do corrente ano, o senhor JOSÉ CARLOS CACHETA e sua mulher MARIA DA CONCEIÇÃO MALASPINA CACHETA, portadora do CPF 279.440.468-74, brasileiros, já qualificados, venderam o imóvel desta matrícula a senhora IZABEL CRISTINA ALVES, brasileira, solteira, maior, bióloga, portadora do RG.SP 28.065.740-7, CPF 196.332.298-39, residente e domiciliada, na 8 Rue Roquemaurel, apartamento 06, 31300, Toulouse, na França, pelo preço certo de R\$ 166.500,00 (cento e sessenta e seis mil e quinhentos reais), integralmente pago. A adquirente deu ao imóvel a denominação de "Chácara Bela Spirulina", o qual está cadastrado na Receita Federal do Brasil sob nº. 0.776.326-3, área total 3,1 hectares, com a denominação de "Chácara Bela Spirulina", em nome da adquirente Izaías Vicente do Vale, e no INCRA sob nº. 618.179.008.605-4, área de 3,1339 hectares, módulo rural 16,4942 ha., nº. módulos rurais 0,19, módulo fiscal 12,0, nº. de módulos fiscais 0,2812, e fração mínima de parcelamento de 2,00 hectares, em nome do senhor José Carlos Cacheta, com a denominação de "Chácara São José". Ibitinga, 02 de Dezembro (12) do ano de 2019. O Escrevente Autorizado, (Salvador Celeste Fernandes) Prot. 170.488.
Selo Digital nº 1209233210000000032851191

Av. 7 - 13.674. Conforme requerimento desta data, apresentado com certidão assinada digitalmente por Paulo Sérgio Mendes, Coordenador do Cartório da 3ª Vara Cível da Comarca de Araraquara, lido esta averbação, nos termos do Art. 828 do Código de Processo Civil, para constar que foi distribuída no dia 26/07/2023, e admitida em Juízo, a Ação de Execução de Título Extrajudicial, que recebeu o nº 1009818-42.2023.8.26.0037, à 3ª Vara Cível do Foro de Araraquara, em que figura como exequente, a senhora GABRIELA DE MEDEIROS BANUSTINI, inscrita no CPF. 401.844.248-36, e como executada a senhora IZABEL CRISTINA ALVES, inscrita no CPF. 196.332.298-39, do valor de R\$ 417.938,79. Ibitinga, 28 de Março do ano de dois mil e vinte e quatro (2024). O Escrevente Autorizado, (Salvador Celeste Fernandes)

CHAGAS PICCOLO, protocolado em 03/06/2024 às 11:03, sob o número WARQ24700891475
referência Documento do, informe o processo 1009818-42.2023.8.26.0037 e código lB1vBSV.

Imagem da matrícula nº 13.674 do 1º Registro de Imóveis de Ibitinga.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANILLO GONCALVES DA ROCHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/11/2024 às 19:58, sob o número WARQ24701892254. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009818-42.2023.8.26.0037 e código vdD8YRaJ.

3.2) Solo e Vegetação:

O imóvel apresenta topografia plana e conta com uma área desprovida de vegetação ou cultivos.

3.3) Recursos Hídricos:

A propriedade possui um poço semiartesiano que fornece água de qualidade, além de uma caixa d'água destinada ao armazenamento hídrico.

4) BENFEITORIAS E RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

4.1) Construções:

Em vistoria constatamos que existe uma edificação inacabada, que foi projetada para ser utilizada como laboratório, escritório e um depósito. Construção de alvenaria de tijolos, lajetada, piso cimentado, paredes chapiscadas, sem rede hidráulica, com conduítes instalados para a rede elétrica, mas sem ligação elétrica ativa, além de uma estrutura metálica de aço galvanizado, destinada a estufas agrícolas, com cobertura de filme difusor.



Imagem ilustrativa do projeto da construção inacabada da propriedade.

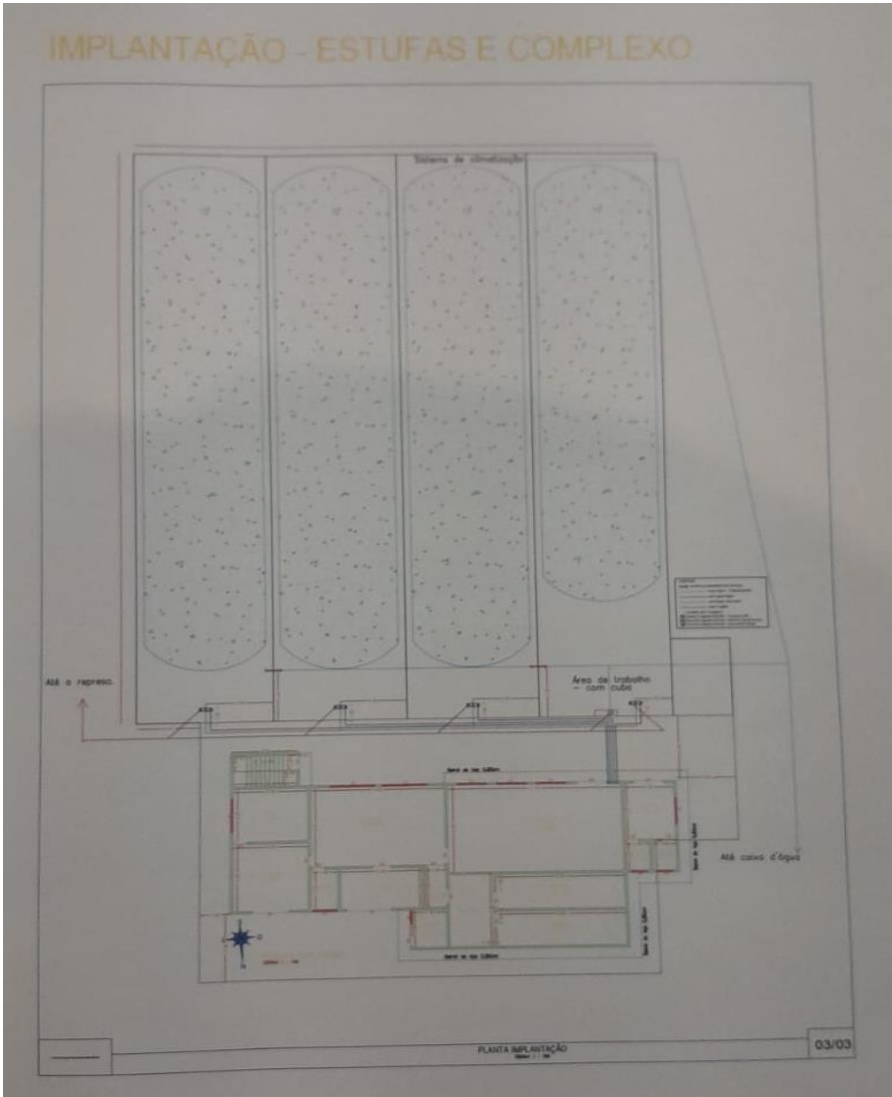


Imagem do projeto de implantação do imóvel.



FOTO 01 – Vista parcial da construção inacabada pertencente a propriedade.



FOTO 02 – Vista parcial externa da edificação inacabada.



FOTO 03 – Vista parcial interna da edificação inacabada.



FOTO 04 – Vista parcial interna da edificação inacabada.



FOTO 05 – Vista parcial interna da edificação inacabada.



FOTO 06 – Vista parcial interna da edificação inacabada.



FOTO 07 – Vista parcial externa da edificação inacabada.



FOTO 08 – Vista parcial das estruturas de estufas agrícolas.



FOTO 10 – Vista parcial das estruturas de estufas agrícolas.



FOTO 11 – Vista parcial das estruturas de estufas agrícolas.



FOTO 12 – Vista parcial das estruturas de estufas agrícolas.



FOTO 13 – Vista da caixa d'água que abastece a propriedade e poço semi-artesiano.



FOTO 14 – Vista parcial da área avalianda, onde nota-se que não possui cultivos.



FOTO 15 – Vista da entrada de acesso a área.



FOTO 16 – Vista parcial da entrada de acesso a área.

5) AVALIAÇÃO:

5.1) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

Durante o desenvolvimento deste trabalho, serão observadas as diretrizes fundamentais estabelecidas nas Normas NBR-14.653-1, referentes ao Procedimento de Avaliação de Bens, datada de 08/04/2001, e NBR-14.653-2, que aborda a Avaliação de Bens Imóveis Rurais, publicada em 31/05/2004. Além disso, serão considerados os critérios e as recomendações delineados nos trabalhos divulgados pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.

5.2) MÉTODO DE AVALIAÇÃO DAS TERRAS:

A terra vale pela sua capacidade de produzir renda, o que implica na qualidade do solo, sua topografia e recursos hídricos.

Normalmente, dois são os critérios avaliativos recomendados pela técnica especializada endossados pela NORMA BRASILEIRA – NBR – 14653, DA ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS para imóveis rurais, e urbanos, quais sejam:

MÉTODO ANALÍTICO (indireto ou de renda) e
MÉTODO SINTÉTICO (direto ou comparativo)

O método ANALÍTICO, é mais difícil e factível de erros, pois o avaliador necessita de dados contábeis reais, nem sempre disponíveis no imóvel avaliando.

Deduzidas as despesas de produção, sobre a renda líquida há de se aplicar uma taxa de capitalização para apuração do valor da terra.

Avultam, pois, dois pontos importantes no Método Analítico, quais sejam: a determinação da renda líquida e a aplicação da adequada taxa de capitalização.

Como a avaliação é algo instantâneo, embora sejam sazonais os custos de produção, os preços do produto devem ser os da época da avaliação, levando-se em consideração que não haja um fator especulativo de mercado na ocasião.

Num sistema inflacionário, ou de pequena inflação, o método passa por delicados desvios. Há que se computar os aumentos de fertilizantes e defensivos agrícolas que acompanham a alta dos combustíveis no mercado interno, além disso, no item produção há diversificação de produtos que reagem individualmente conforme sua natureza, como por terra produtora de leite ou cana-de-açúcar.

O método SINTÉTICO, é o método comparativo mais frequentemente usado na avaliação de propriedades rurais e urbanas e recomendado pelo IBAPE.

Para a classificação dos diferentes tipos de solo existentes na avaliação, utiliza-se a preconizada do I.E.A. – Instituto de Economia Agrícola.

5.3) O MÉTODO UTILIZADO:

O método utilizado será o **MÉTODO SINTÉTICO (direto ou comparativo)**, porque como já foi mencionado anteriormente, este método ao contrário do método analítico é menos suscetível de erro e é frequentemente, o mais usado pelos avaliadores.

Em obediência ao que prescreve a NBR 14653/2004 da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT – tabela 3 - Grau de Precisão será de **precisão normal**.

5.4) VALOR DA ÁREA AVALIANDA:

A propriedade está situada no bairro Córrego do Monjolinho – Tabatinga/SP.

Para obter-se o valor da faixa e que espelhe a realidade da propriedade com suas características, topografia, mecanizável, seus acessos, utilizaremos pesquisa imobiliária realizada para áreas basicamente com as mesmas características e região, ou seja, sem plantações, aplicando-se quando necessário um tratamento ou homogeneização para espelhar a realidade do imóvel avaliando.

AMOSTRA 01

Fonte pesquisada: OLX			
Valor: R\$ 700.000,00			
Área: 33.880m²	Testada:	Ref.	
Local: Área Rural, Tabatinga/SP.			
Data da pesquisa: 21/10/2024			
Vu para terreno: R\$ 700.000,00 / 33.880			
Link da fonte pesquisada: https://sp.olx.com.br/regiao-de-ribeirao-preto/terrenos/vendo-chacara-em-tabatinga-1346851808?lis=listing_1100			
VU= R\$ 20,66			

AMOSTRA 02			
Fonte pesquisada: Imóvel Web			
Valor: R\$ 430.000,00			
Área: 20100m²	Testada:	Ref.	
Local: Área Rural, Araraquara/Sp.			
Data da pesquisa: 21/10/2024			
Vu para terreno: R\$ 430.000 / 20100			
Link da fonte pesquisada: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/rural-area-em-araraquara-2986885799.html			
VU= R\$ 21,39			

<u>AMOSTRA 03</u>			
Fonte pesquisada: Imóvel Web			
Valor: R\$ 1.600.000,00			
Área: 72.600m²	Testada:	Ref.	
Local: Área Rural, Nova Europa/SP.			
Data da pesquisa: 21/10/2024			
Vu para terreno: R\$ 1.600.000,00 / 72600			
Link da fonte pesquisada: https://www.twimobiliaria.com.br/imovel/venda/rural/nova-europa/corrego-da-forquilha/36964			
VU= R\$ 22,03			

AMOSTRA 04			
Fonte pesquisada: Imóvel Web			
Valor: R\$ 530.000,00			
Área: 20100m²	Testada:	Ref.	
Local: Área Rural, Araraquara/Sp.			
Data da pesquisa: 21/10/2024			
Fator oferta: 0,9 (recomendado pelo Ibape no item 10.1: “pode ser aplicado o fator consagrado 0,9,desconto de 10% sobre o preço original pedido”)			
Vu para terreno: R\$ 530.000 x 0,9 / 20100			
Link da fonte pesquisada: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sitio-em-rodovia-washington-luiz-recreio-campestre-2984248663.html			
VU= R\$ 23,73			

AMOSTRA 05			
Fonte pesquisada: Chaves na mão			
Valor: R\$ 850.000,00			
Área: 26.862m²	Testada:	Ref.	
Local: Área Rural, Tabatinga/Sp.			
Data da pesquisa: 21/10/2024			
Fator oferta: 0,9 (recomendado pelo Ibape no item 10.1: “pode ser aplicado o fator consagrado 0,9,desconto de 10% sobre o preço original pedido”)			
Vu para terreno: R\$ 530.000 x 0,9 / 20100			
Link da fonte pesquisada: https://www.chavesnamao.com.br/imovel/chacara-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-tabatinga-zona-rural-RS850000/id-10743280/?gal=1			
VU= R\$ 28,47			

Média aritmética =

$$\frac{R\$ 20,66 + 21,39 + 22,03 + 23,73 + 28,47}{5}$$

Vu médio = R\$ 23,25 /m²

Verificação dos intervalos de confiança do valor unitário

O valor médio obtido nos cálculos será colocado à prova no que tange à correlação com os intervalos de confiança adotados, de 30%. Assim, sendo o Valor Unitário Básico de Terreno é igual a R\$ 23,25/m², os limites impostos são:

Média Saneada

Limite Inferior (+30%) = R\$ 30,22/m²

Limite Superior (-30%) = R\$ 16,27/m²

No presente caso, não havendo elementos que tenham extrapolado os limites do intervalo adotado, a saber, de 30%, o valor unitário básico de área é igual a R\$ 23,25/m².

• **Valor da Área:**

VA = Vu médio x área (metros quadrados)

VA = R\$ 23,25 x 31.339,00m²

VA = R\$ 728.631,75

Em uma análise na vistoria local e Google Earth, realizamos o mapeamento da área edificada, utilizando imagens de satélite para obter as medidas precisas da construção existente no local.



Imagem de satélite retirada do Google Earth para obter as medidas precisas da construção.

The screenshot shows the 'Google Earth - Novo Polígono' window. At the top, there's a title bar with a close button. Below it, a text field labeled 'Nome:' contains 'Edificação Bella Spirulina'. A tabbed interface below has five tabs: 'Descrição', 'Estilo/Cor', 'Ver', 'Altitude', and 'Medidas'. The 'Medidas' tab is active, showing two rows of data. The first row is 'Perímetro:' with the value '93,7' and a unit dropdown set to 'Metros'. The second row is 'Área:' with the value '375' and a unit dropdown set to 'Metros quadrados'. The 'Área:' row is highlighted with a red rectangular border.

Descrição	Estilo/Cor	Ver	Altitude	Medidas
Perímetro:			93,7	Metros
Área:			375	Metros quadrados

6) AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS:

6.1) Nível de precisão:

O nível de precisão adotado segundo a ABNT NBR 14.653-2 (Procedimento para Avaliação de Imóveis Urbanos), será de precisão normal.

6.2) Edificação:

6.2.1) Método Utilizado:

Serão avaliadas pelo custo de reprodução indicado na tabela “Custos Unitários Pini de Edificações” em São Paulo de acordo com os dados constantes na página da internet da TCPOweb – www.tcpoweb.pini.com.br

As depreciações serão feitas considerando o seu estado de conservação e suas condições funcionais - idade aparente (Critério de Ross-Heidecke).

6.2.2) Valor da Edificação (VE):

- Construção inacabada

Área edificada = 375,00m²

Vu = R\$ 2.318,59 – para galpão de uso geral médio - Tabela Custos Unitários Pini de Edificações, baseado nos dados do site TCPOweb - www.tcpoweb.pini.com.br (Tabelas de Composições de Preços para Orçamentos) destinada somente a assinantes.

CUPE

Custos Unitários PINI de Edificações (R\$/m²)

setembro, 2024

Uso de Edificação	Florianópolis - R\$/m²			Porto Alegre - R\$/m²			Manaus - R\$/m2 (*)		
	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra
Habitacional									
Residencial fino (1)	3.355,95	2.030,76	1.325,19	3.289,23	2.148,13	1.141,10	3.470,29	2.484,64	985,65
Residencial médio (2)	2.599,63	1.461,98	1.137,64	2.567,20	1.589,84	977,35	2.682,52	1.843,14	839,38
Residencial popular (3)	1.978,00	1.137,09	840,91	1.972,19	1.248,01	724,18	2.087,33	1.465,31	622,02
Sobrado popular (11)	2.297,26	1.281,73	1.015,54	2.301,23	1.438,22	863,00	2.493,93	1.748,05	745,88
Prédio com elevador fino (4)	3.125,12	2.086,24	1.038,88	2.667,66	1.771,79	895,87	2.776,91	2.001,01	775,89
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	2.727,90	1.904,58	823,31	2.650,33	1.922,18	728,15	2.569,70	1.938,35	631,35
Prédio com elevador médio (10)	2.591,24	1.621,19	970,05	2.527,63	1.705,87	821,76	2.551,09	1.832,90	718,19
Prédio sem elevador médio (5)	2.452,88	1.181,90	1.270,98	2.366,53	1.269,16	1.097,36	2.357,44	1.412,30	945,15
Prédio sem elevador popular (6)	2.036,20	1.081,82	954,38	2.022,45	1.201,75	820,70	2.081,37	1.371,67	709,70
Comercial									
Prédio com elevador fino (7)	3.072,86	2.033,47	1.039,39	3.013,93	2.117,12	896,81	3.062,61	2.291,23	771,38
Prédio sem elevador médio (8)	2.987,51	1.766,37	1.221,14	2.891,47	1.839,37	1.052,10	2.961,80	2.056,56	905,24
Clinica Veterinária (14)	2.859,76	1.850,31	1.009,45	2.844,31	1.983,09	861,21	3.048,84	2.309,41	739,43
Industrial									
Galpão de uso geral médio (9)	2.318,59	1.631,25	687,34	2.253,62	1.653,00	600,62	2.415,93	1.899,38	516,55

Depreciação pela idade aparente, características e conservação
Kd = 34,6 (índice obtido utilizando o Critério de Ross-Heidecke para uma construção com idade aparente de 04 anos, necessitando de reparos entre simples e importantes.

VE = R\$ 2.318,59 x 0,654 x 375,00m²

Valor total da edificação = R\$ 568.634,19

6.3) **ESTÁGIO CONSTRUTIVO:**

Na vistoria realizada foi possível constatar que a construção se encontra inacabada, conforme se observa nas fotografias anexadas.

Trata-se de uma edificação com projeto destinado a abrigar um laboratório, escritório e depósito. Considerando que a obra não foi concluída, se faz necessário determinar o estágio construtivo atual para apontarmos com precisão o percentual de execução realizado até o momento.

ESTIMATIVAS DE GASTOS POR ETAPA (%) - OBRAS TÍPICAS

Etapas Construtivas	Habitacional						Comercial		Industrial
	Casa			Prédio com elevador	Prédio sem elevador	Prédio sem elevador	Prédio com elevador	Prédio sem elevador	Galpão
	fino(1)	médio(2)	popular (3)	fino(4)	médio (5)	popular (6)	fino(7)	médio(8)	médio (9)
Serviços Preliminares	3 a 4,2	2,8 a 4,5	0,8 a 1,5	0,2 a 0,4	0,2 a 0,4	1,3 a 2,5	0 a 1,1	0,5 a 1	1,1 a 2,2
Movimento De Terra	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1
Fundações Profundas	-	-	-	3 a 4	3 a 4	3 a 4	3 a 4	3 a 4	4 a 5
Infra-Estrutura	6,8 a 7,4	3,1 a 3,7	2,4 a 4,4	1,7 a 2,2	1,7 a 2,2	3,7 a 4,2	2,6 a 3,1	3,8 a 4,6	2,7 a 3,5
Superestrutura	16,2 a 19,1	12,4 a 17,2	10,6 a 13,4	28,1 a 34,3	28,1 a 34,3	20,7 a 25,8	23 a 27,6	21 a 25,2	5,7 a 7,6
Vedação	4,5 a 7,5	6,7 a 10,5	6,9 a 12,2	2,9 a 4,1	2,9 a 4,1	7 a 11,9	2,8 a 4	4,4 a 6,9	1,8 a 3,1
Esquadrias	2,3 a 4,5	6,2 a 11,5	7,5 a 12,4	4,2 a 7,8	4,2 a 7,8	3,2 a 5,5	3,7 a 7,3	6,4 a 11,9	4,5 a 8,6
Cobertura	0 a 0,5	4,2 a 9,1	10,6 a 21,1	-	-	-	-	-	15 - 22,5
Instalações Hidráulicas	11,7 a 13,7	11,1 a 13,1	10,9 a 11,9	10,6 a 12,5	10,6 a 12,5	9,2 a 10,1	9,4 a 10,4	7,4 a 8,3	4,5 a 5,4
Instalações Elétricas	3,8 a 4,8	3,8 a 4,8	3,8 a 4,8	4,5 a 5,4	4,5 a 5,4	3,8 a 4,8	3,7 a 4,6	3,8 a 4,7	5 a 6
Impermeabilização e Isolação Térmica	10,9 a 14,2	0,3 a 0,6	0,3 a 0,7	1,1 a 2,2	1,1 a 2,2	5,1 a 6,4	1,6 a 2,2	5,5 a 6,7	1 a 1,4
Revestimento Pisos, Paredes E Forros	19,2 a 26	26,6 a 33,1	21,4 a 29,6	23,1 a 30	23,1 a 30	24,6 a 34,6	17,4 a 24,5	20,2 a 25,9	6,9 a 9,5
Vidros	2,1 a 3,9	0,5 a 1	1 a 2	1,5 a 3	1,5 a 3	0,5 a 0,9	1,9 a 3,5	1,7 a 3,4	0 a 0,5
Pintura	3,3 a 4,8	5 a 6,5	3,4 a 4,3	3 a 3,9	3 a 3,9	2,2 a 3	7,1 a 10,6	5,4 a 7	4,1 a 6,2
Serviços Complementares	1,9 a 2,8	0,4 a 0,5	0,4 a 0,9	0,2 a 0,7	0,2 a 0,7	0,4 a 0,9	0 a 0,8	0 a 7	25 a 36
Elevadores	-	-	-	2,2 a 2,8	2,2 a 2,8	-	8,9 a 10,9	-	-

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANILO GONCALVES DA ROCHA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/11/2024 às 19:58 , sob o número WARQ24701892254. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009818-42.2023.8.26.0037 e código vdD8YRaJ.

Sendo assim, temos o seguinte estágio construtivo:

ITEM	Percentual (%)
Serviços preliminares	2,0
Movimento em Terra	1,0
Fundações	4,5
Superestrutura	7,6
Infra - estrutura	3,1
Vedação	3,0
Cobertura	15,0
Instalação elétrica	4,0
Imperm. e tratamento	1,2
Revestimentos	6,0
TOTAL	47,40

Portanto, de acordo com a tabela anexada e avaliando as condições atuais da construção, estimamos que foram executados um percentual de 41,3% do total da obra.

Índice de depreciação para estágio construtivo = 0,474

VE = R\$ 568.634,19 x 0,474

(VE) = R\$ 269.532,60

Durante a vistoria, fomos informados da existência de um poço semiartesianos no local, o qual foi avaliado com base no tempo de instalação em 2023 e no recibo anexado as fls.120 dos autos com o valor de R\$ 11.774,00 e R\$ 5.000,00 para o reservatório de água considerando seu estado de conservação.

Valor também estimado para cercamento, considerando suas características e estado de conservação – R\$ 30.000,00.

Também foi possível constatar uma estrutura metálica, destinada a estufas agrícolas. Essa estrutura pode ser removida, sendo assim não fará parte da presente avaliação.

Portanto temos:

R\$ 269.532,60 (edificação) + R\$ 16.774,00 (poço semiartesiano e reservatório) + R\$ 30.000,00 (cercamento)

Valor da Edificação (VE) total = R\$ 316.306,60.

6.3) VALOR TOTAL DA PROPRIEDADE (VI):

VI = VA (Valor da Área) + VE (Valor da edificação + benfeitorias)

VI = R\$ 728.631,75 + R\$ 316.306,60

VI = R\$ 1.044.938,35

7) CONCLUSÃO:

O presente laudo conclui que o valor total do imóvel avaliando (área + benfeitorias) é de **R\$1.045.000,00 (um milhão e quarenta e cinco mil reais).**

8) ENCERRAMENTO.

Encerro o presente trabalho, composto por 27 páginas, onde realizei vistoria “in loco” na presença das partes.

Permaneço a disposição para qualquer esclarecimento que se entenda pertinente.

Termos em que, pede deferimento.

Araraquara, 06 de novembro de 2024.

Danilo Gonçalves da Rocha
Perito Judicial
(documento assinado de forma digital)

**EXMO. SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA
TERCEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE
ARARAQUARA - SP**

- **PROCESSO nº 1009818-42.2023.8.26.0037**
- **CLASSE – ASSUNTO: “EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DIREITO CIVIL.”**

DANILO GONÇALVES DA ROCHA, Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança do Trabalho, Crea 5069492750, perito nomeado nos Autos em questão, que tem como exequente **GABRIELA DE MEDEIROS BAPTISTINI** e como executado **IZABEL CRISTINA ALVES**, vem por intermédio desta, conforme despacho as fls. 119, prestar os esclarecimentos solicitados pela executada.

As fls. 518/528 a executada contesta o laudo pericial e juntas documentos na sequência.

Esclarecimento:

* Sobre as estufas, de fato existem as mesmas no local, tanto que juntamos fotografias delas nos Autos. O que colocamos é que as mesmas podem ser desmontadas por serem estruturas metálicas fixadas.

Com os documentos juntados as fls. 607/613, que é a proposta comercial, nota-se que as bases foram chumbadas e possuem fundações com 80 centímetros de profundidade.

Partindo dessas novas informações, nota-se que a estufa não consegue ser removida por completo e para tal segue abaixo avaliação da mesma.

As fls. 607/613 é juntado proposta de orçamento da empresa que realizou as estufas (Zanatta – estufas agrícolas e soluções em coberturas), onde coloca que o kit com 2 estufas custa R\$190.000,00. Como foram realizados dois kits, o valor total então é de R\$380.000,00.

Para fins de cálculo, conforme demonstrado no laudo pericial, as lonas já precisam ser substituídas em alguns pontos e, portanto, depreciamos as estufas em 5%, totalizando o valor de R\$361.000,00.

* Sobre o galpão não assiste razão aos executados.

Na contestação de fls. 518/528 os executados juntam planilha com quantitativos que não representa a realidade. No mesmo consta forro de gesso, paredes do pavimento superior, portas, janelas, tubulações e etc. que nem sequer foram iniciadas.

Avaliamos conforme determina a NBR14653, e depreciamos o local em virtude do estagio construtivo que está inacabado, ou seja, 41,3% finalizado. Portanto, ratifico o valor da construção em R\$269.532,60.

Finalizamos o presente esclarecimento colocando que nossa avaliação seguiu a vistoria realizada onde constatamos um imóvel inacabado e estufas necessitando de reparos, terra sem qualquer tipo de cultivo, sendo o valor total do imóvel de:

- R\$269.532,60 (construção inacabada);
- R\$ 361.000,00 (estufas);
- R\$ 16.774,00 (poço semiartesiano e reservatório);
- R\$ 55.990,00 (cercamento e portão), conforme recibo de fls.541/543;
- R\$ 728.631,75 (valor da área).

Valor total do imóvel é de **R\$1.431.928,35 (um milhão quatrocentos e trinta e um mil novecentos e vinte e oito reais e trinta e cinco centavos).**

Termos em que, Pede Deferimento.

Araraquara, 20 de janeiro de 2025.

Danilo Gonçalves da Rocha
Perito Judicial
(documento assinado de forma digital)