

PTAM
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO
MERCADOLÓGICA

Município de Ribeirão Grande - SP

SUMÁRIO

ASSUNTO	PÁGINA
Solicitante	01
Objetivo	01
Identificação do Imóvel Avaliando	01
Resumo do Imóvel Avaliando	01 à 05
Metodologia	05
Rigor	05
Pesquisa de Dados de Mercado	06
Conceito	06
Homogeneização de Dados de Mercado	06 à 08
Conclusão	08
Anexos	08

Solicitante: Silvia Cristiane da Silva.

Interessados: Silvia Cristiane da Sila e Sebastião Lucivanio Borges.

1. Objetivo, Identificação do Imóvel Avaliando.

1.1. O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadologia tem como objetivo a determinação do Valor de Mercado do Imóvel em Avaliação, situado no perímetro Rural do Município de Ribeirão Grande, Estado de São Paulo, comarca do Município de Capão Bonito-SP.

1.2. Do Imóvel: Imóvel Rural, localizado as margens da Estrada Municipal, Bairro Capoeira Alta, Município de Ribeirão Grande, Estado de São Paulo, com uma área total de 9.062,12 metros quadrados.

1.3. Imóvel Rural, com a área total acima descrita, Objeto do Instrumento Particular de Compra e Venda datado de 04 de Novembro de 2.015, onde consta como qualificados Vendedores o Sr. Ivo de Araújo Rocha, como Compradores Sr. Sebastião Lucivanio Borges, **fls. 57-65**, com as seguintes características:- "Uma GLEBA de terras com uma área total de 9.062,12 metros quadrados onde começa o ponto de divisa com o terreno ocupado por João Lima ou sucessores deste, em alinhamento com a rua – chácara – da Capoeira Alta dos Limas, numero 85, seguindo por essa estrada/rua, até uma ponte, ponto de divisa com terreno ocupado por Fernando de Lima, daí deflete a esquerda e segue dividindo com terreno ocupado por Fernando de Lima, ou sucessores deste, segue até o ponto de divisa com terreno ocupado por João de lima ou sucessores deste, daí deflete a esquerda e segue dividindo com terreno ocupado por João de Lima e segue até a margem da rua/estrada da Capoeira Alta dos Lima, ponto inicial da presente descrição e confrontações.

1.4. Não possui registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca sede do Imóvel, Não possui numero de Cadastro junto a Receita Federal, Não possui Cadastro junto ao INCRA (CCIR), Não possui Declaração de Imposto de Propriedade Territorial Rural (ITR).

2. Resumo do Imóvel Avaliando.

Conforme se estabelece as NBR nº 14.653-3 da Associação Brasileira de Normas Técnicas, este signatário compareceu ao Imóvel em Avaliação, no dia 24 de Novembro de 2.021, a fim de vistorias no mesmo, identificando como já dito uma propriedade Rural, chácara de pequeno porte, com as seguintes características e benfeitorias:

Formação: Chácara de pequeno porte, não havendo nenhum tipo de atividade ou exploração do uso rural, com características de imóvel de moradia, lazer e veraneio.

Tipo de Solo: Terra Vermelha, de Solo permanentemente seco;

Hidrografia: Possui pequeno córrego na sua divisa, dois açudes de pequeno porte e água potável via SABESP;

Localização: De ótima localização, com fácil acesso, estrada municipal não pavimentada, porém em boas condições; Situado a aproximadamente 5,0 quilômetros do Centro de Ribeirão-SP.

Benfeitorias: Possui uma casa de moradia com aproximadamente 110,00 metros quadrados, construída em alvenaria, coberta com telhas cerâmicas, pisos e revestimentos cerâmicos, janelas e esquadrias metálicas, avarandada, a qual apresenta depreciações por ação do tempo e vida útil, não apresentando visivelmente trincas, rachaduras ou fissuras que venham a comprometer o uso do imóvel;

Área de Lazer contendo uma piscina em alvenaria, com aproximadamente 10,00 metros quadrados, a qual se encontra vazia, aparentando necessidades de reparos e manutenção, pequena varanda contendo churrasqueira, coberta com telhas de fibrocimento em bom estado de conservação;

Pequeno gaipão de uso diverso com aproximadamente 20,00 metros quadrados de área construída, construído em alvenaria, com porta em aço, apresentando necessidade de reparos e reformas.

Imóvel todo cercado, cerca em mourões de madeira, portão de entrada em aço;

Topografia do Imóvel Avaliando: Topografia plana com declive para os fundos.

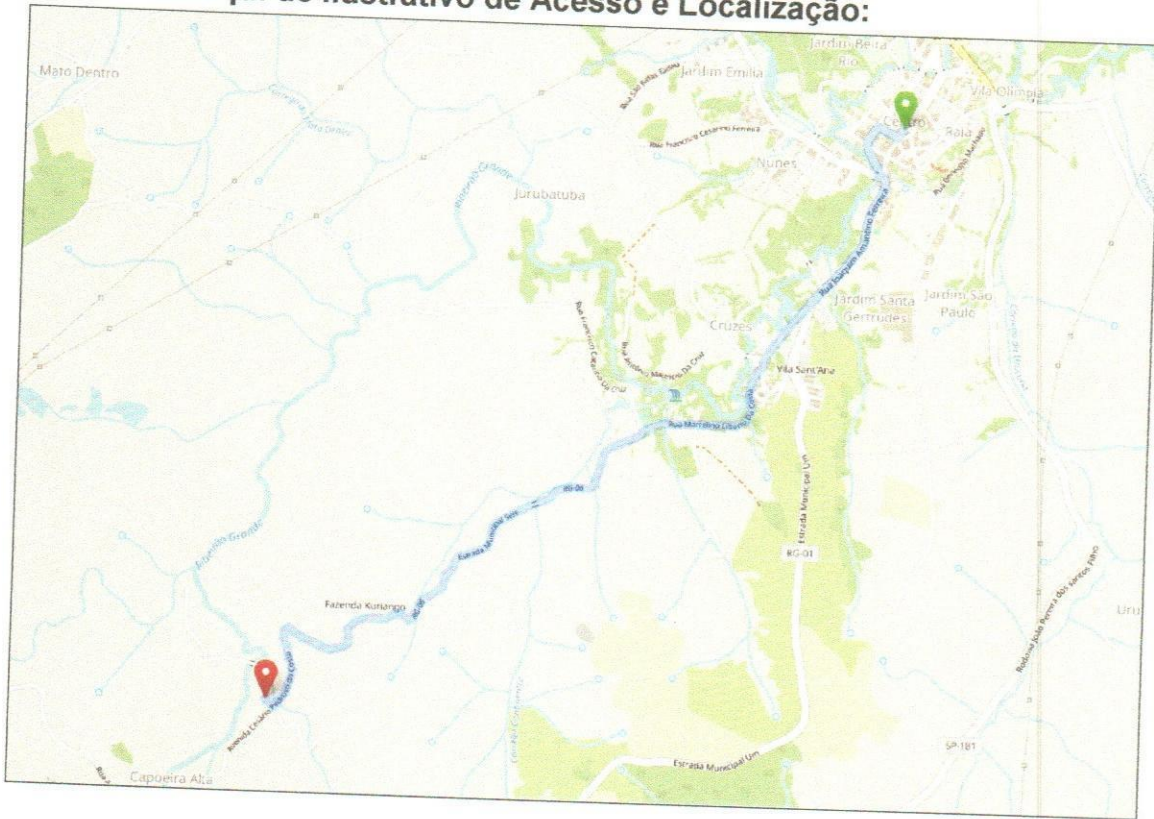


Perfil topográfico



Perfil de elevação

Croqui de Ilustrativo de Acesso e Localização:



Croqui de situação (divisas e construções).



Relatório Fotográfico do Imóvel Avaliando:

Conforme vistoria realizada *in loco* o relatório fotográfico do Imóvel Avaliando é composto pelas fotografias a seguir, feitas no dia 24 de Novembro de 2.021.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROGERIO MENDES DE QUEIROZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/11/2021 às 16:05, sob o número WCPB21700335634. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000363-74.2021.8.26.0123 e código fuBVYBIK.

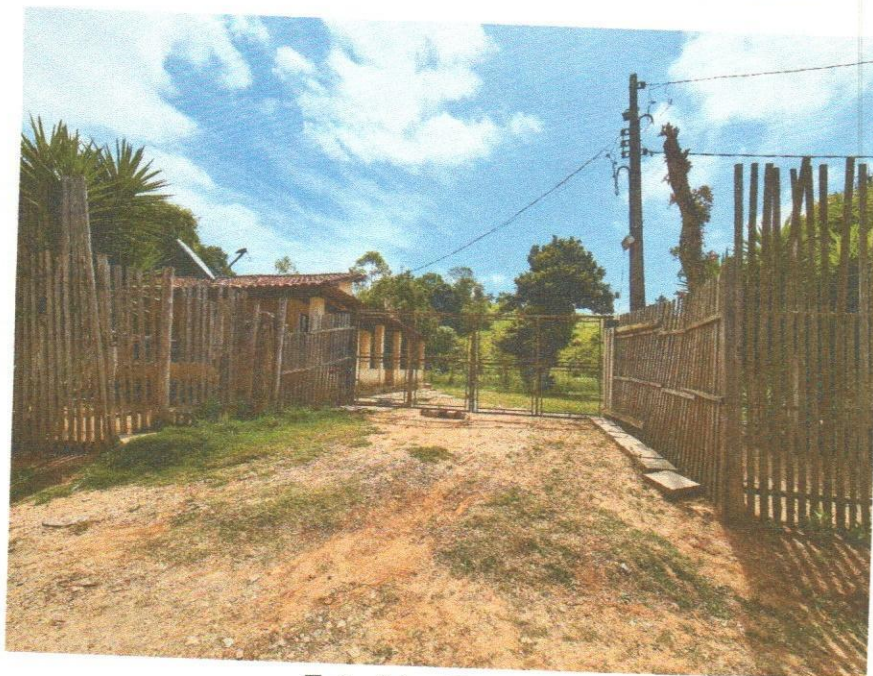


Foto 01 – Entrada.

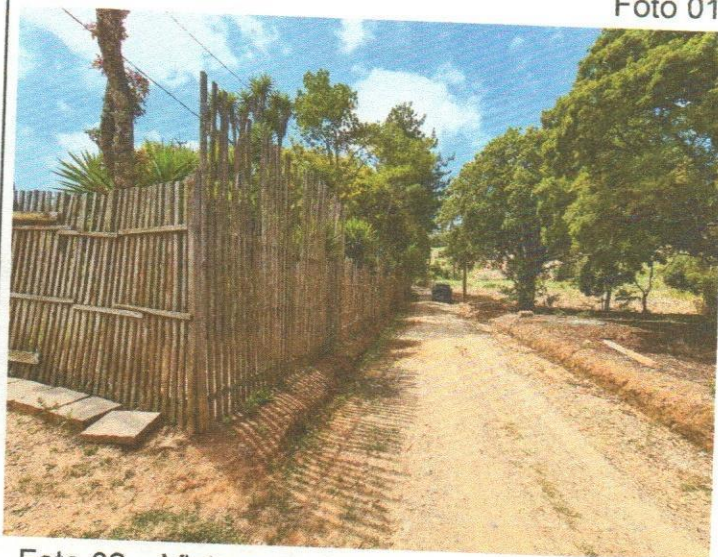


Foto 02 – Vista para estrada lado esquerdo.

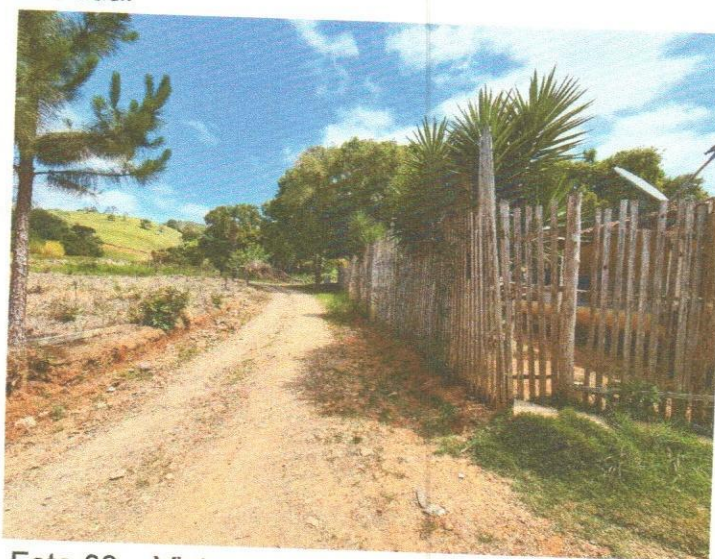


Foto 03 – Vista para estrada lado direito.

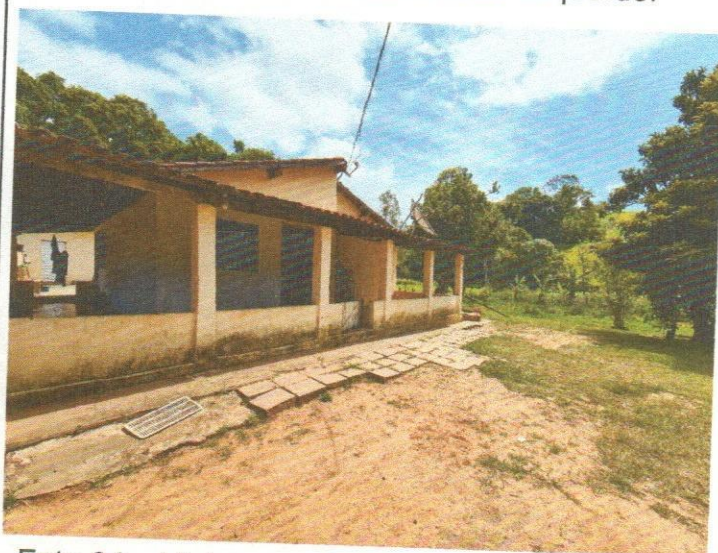
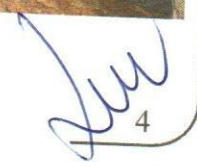


Foto 04 – Vista panorâmica Casa.



Foto 05 – Vista lateral, casa.


4

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROGERIO MENDES DE QUEIROZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/11/2021 às 16:05, sob o número WCPB21700335634. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000363-74.2021.8.26.0123 e código fUBVYbIK.

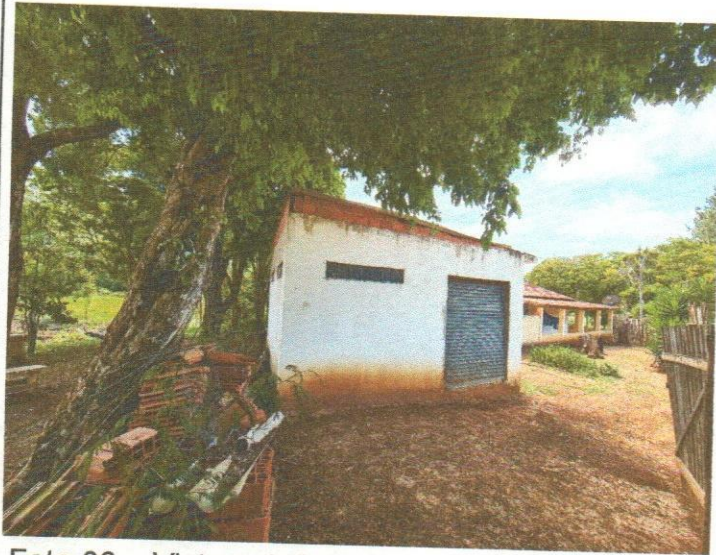


Foto 06 – Vista galpão.



Foto 07 – Vista Panorâmica.

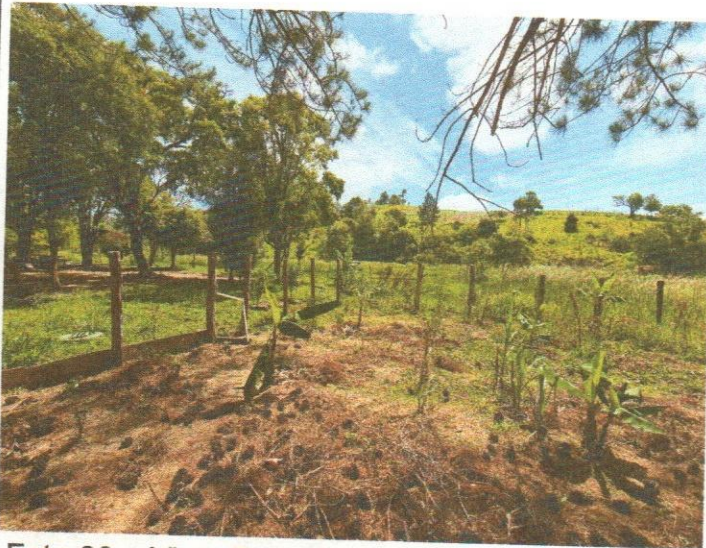


Foto 08 – Vista Panorâmica.

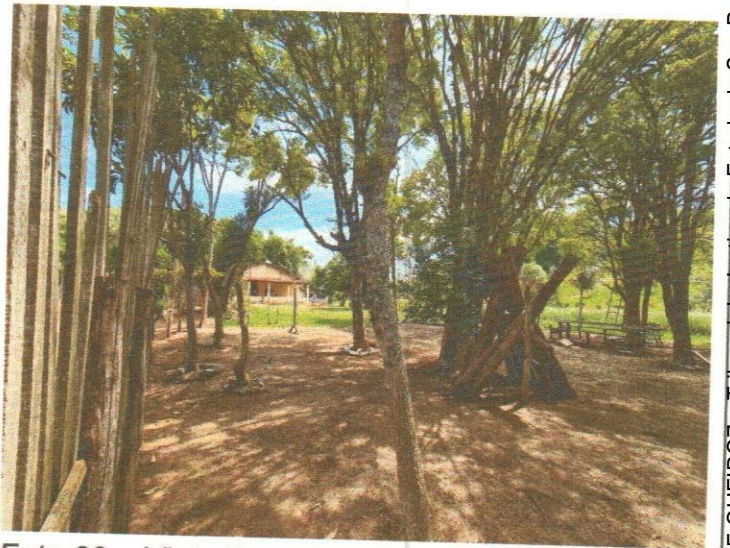


Foto 09 – Vista Panorâmica.

3. Metodologia.

Adotaremos neste trabalho o **método COMPARATIVO DIRETO** conforme NBR 14.653-3 da Associação Brasileira de Normas Técnicas, com aplicação direta, sendo coletados os Elementos Comparativos nas pesquisas de mercado, bem como com as mesmas características e mesma região geoeconômica do Imóvel Avaliando.

4. Nível de Rigor.

O Nível de Rigor adotado neste trabalho, pelo numero de elementos comparativo $3(K+1)$, é o nível e grau estabelecido, **NORMAL**.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROGERIO MENDES DE QUEIROZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/11/2021 às 16:05, sob o número WCPB21700335634. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000363-74.2021.8.26.0123 e código fuBVYbik.

5. Pesquisa de Dados de Mercado.

Foram Coletadas 3 (três) Fontes de Consultas, chamados Elementos Comparativos, que são utilizados para compor o preço de mercado para esta Avaliação, sendo provenientes de cuidadosa pesquisa na mesma região geoeconômica do Imóvel Avaliando, visto que o Imóvel em Avaliação está situado no perímetro Rural do Município de Ribeirão Grande - SP, Bairro Capoeira Alta, onde se possui as características de imóveis formados em agricultura de pequeno porte, pecuária e predominância de chácaras de pequeno porte, bem como, consulta a Corretores de Imóveis, Imobiliárias, Proprietários de Imóveis, no período de 23 de Novembro de 2.021 à 25 de Novembro de 2.021.

Fontes de Consultas: Imobiliária Bem Morar Imóveis – Capão Bonito – SP
CRECI-SP 43.112-F (15) 3542-1418;

Valor médio do hectare na Região do Imóvel em Avaliação R\$ 40.000,00;

Fontes de Consultas: Casa Nova Negócios Imobiliários– Capão Bonito – SP
CRECI-SP 24.549-J (15) 3542 2463;

Valor médio do hectare na Região do Imóvel em Avaliação R\$ 35.000,00;

Fontes de Consultas: João Matarazzo Corretor de Imóveis – Capão Bonito – SP
CRECI-SP 139.635-F (15) 99669-7667;

Valor médio do hectare na Região do Imóvel em Avaliação R\$ 40.000,00;

Respeitando as características do Imóvel Avaliando, foram definidos os filtros de pesquisa para: Tipo de Solo, Topografia, Hidrografia, Consistência do Solo, uso do Solo, Formação do Imóvel e Localização bem como distancias e acesso.

6. Conceito

Conforme a Norma 14.653/3 da ABNT, a aplicação direta na avaliação é possível e complementamos com o parecer das Fontes de Consultas (Fc), se tratando de pessoas ou empresas com reconhecida atuação junto ao mercado imobiliário, que atribuíram valores segundo seu convencimento ao Imóvel Avaliando bem como o INDICE DE LIQUIDEZ variando de 80,00 a 100,0 que expressa sua real situação no atual momento do mercado de imóveis rurais, dados que serão homogeneizados a seguir.

7. Homogeneização de Dados.

Pelos dados até aqui levantados evidentemente em pesquisas realizadas junto ao mercado de trabalho, estamos comparando iguais com iguais e não iguais com diferentes, isto é, trata-se de imóveis semelhantes em seus perfiz, dispensando especulações e interesses de mercado. Para o Imóvel em estudo foi adotado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**, conforme Norma 14.653-3 de 2.004 da ABNT, e para proceder com a adequada Homogeneização dos Elementos Comparativos identificados na pesquisa de mercado, bem como sua devida depreciação, aplicamos o **MÉTODO DA LINHA RETA**.

VALORES UNITÁRIOS	R\$ / Hectare
Elementos	Valor Homogeneizado
Fonte de Consulta nº 1	R\$ 40.000,00
Fonte de Consulta nº 2	R\$ 35.000,00
Fonte de Consulta nº 3	R\$ 40.000,00
Média Simples	R\$ 38.333,33

Limite superior (+30%) R\$ 49.833,33
 Limite inferior (-30%) R\$ 26.833,33

Não foi identificado nenhum Elemento Comparativo fora do Limite Superior +30% e Limite Inferior -30% obtidos pela média saneada.

Assim temos que o valor do hectare de terras será atribuído através da média aritmética dos quatro valores devidamente tratados e dentro dos limites:

- Média Saneada: R\$ 38.333,33 o Hectare, ou R\$ 3,83 o metro quadrado.

7.1 Homogeneização do Imóvel Avaliando.

Valor do Terreno (VT):

Pelo valor global do Metro Quadrado apurado da média aritmética obtida entre os Elementos Comparativos de R\$ 3,83 (Três Reais e Oitenta e Três Centavos), assim temos que:

AT (área do terreno): 9.062,12 m² **MT (valor médio)/m²:** R\$ 3,83

- $R\$ 3,83 \times 9.062,12 = R\$ 34.738,12$
- **R\$ 34.738,12 VT (Valor do Terreno).**

Valor das Benfeitorias e Construções (VB):

Para se determinar o **Valor das Benfeitorias e Construções (VB)**, o metro quadrado foi identificado conforme o seu Padrão de Construção **R1-B** (Residencial Unifamiliar Padrão Baixo), devidamente enquadrada no CUB (Custo Unitário Básico) do SINDUSCON-SP de Outubro de 2.021 o mais atualizado até a presente data, com o valor de R\$ 1.597,14 /m² para o custo de produção/reprodução, que será devidamente depreciado e ajustado a seguir conforme as condições descritas do Imóvel.



Conforme já descrito em seu resumo o Imóvel em Avaliação encontra-se enquadrado no seguinte coeficiente de depreciação de - 21,80%, conforme enquadramento cartesiano **24-D** da Tabela de Depreciação de ROSS HEIDECKE, o qual apresenta a necessidade de reparos e reformas simples, assim temos que:

Área construída (AC): 140,00 m²;
CUB R-1 B (Outubro/2021) R\$ 1.597,14 /m²;
Fator Depreciação: FD: -21,80 %;

- 140,00 m² x R\$ 1.597,14 = R\$ 223.599,60
- R\$ 223.599,60 - 21,80 % = R\$ 174.854,88
- Valor Benfeitorias **R\$ 174.854,88 (VB)**

Valor Global do Imóvel (VG)

Diante dos valores até aqui definidos e devidamente tratados e homogeneizados, do metro quadrado do Terreno bem como da Área Construída, passamos a conclusão do Valor Global de Mercado do Imóvel em Avaliação:

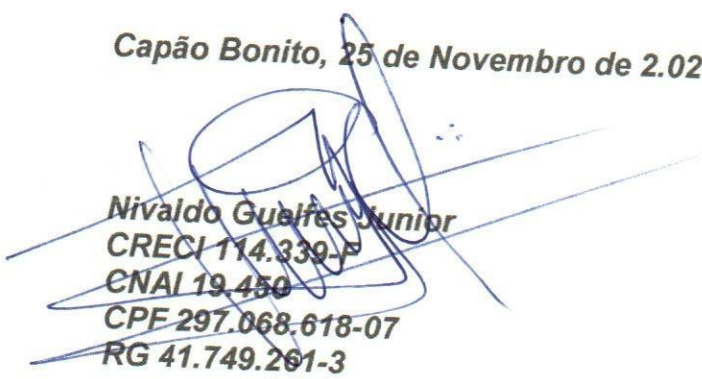
VT (Valor do Terreno) VB (Valor das Benfeitorias) VG (Valor Global)

- Valor do Terreno VT: R\$ 34.738,12
- Valor das Benfeitorias VB: R\$ 174.854,88
- VT R\$ 34.738,12 + VB R\$ 174.854,88 = VG R\$ 209.709,00
- Valor Global: R\$ 209.709,00

8. Conclusão.

Atendendo as NBR 14.653-3 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), o Imóvel em Avaliação foi vistoriado *in loco* por este signatário, adotado o Método Comparativo de Dados de Mercado, aplicando a devida Homogeneização dos Dados obtidos o que apresentou o valor global **R\$ 209.709,00 (Duzentos e Nove Mil Setecentos e Nove Reais)**. Considerando-se o mesmo livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou encargos que venham a incidir sobre o Imóvel.

Capão Bonito, 25 de Novembro de 2.021.


Nivaldo Guelfes Junior
CRECI 114.339-f
CNAI 19.450
CPF 297.068.618-07
RG 41.749.261-3

9. Anexos.

Setor de Economia

SindusCon SP

Boletim Econômico - Outubro de 2021 (desonerado)
Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base nov/13=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
out/20	137,92	1,21	6,20	6,32	142,05	0,20	3,22	3,34	132,47	2,74	11,02	11,15	139,64	0,00	1,62	1,62
nov/20	139,24	0,95	7,21	7,22	142,05	0,00	3,22	3,22	135,57	2,34	13,62	13,64	139,64	0,00	1,62	1,62
dez/20	139,96	0,52	7,77	7,77	142,05	0,00	3,22	3,22	137,29	1,26	15,05	15,05	139,64	0,00	1,62	1,62
jan/21	141,53	1,12	1,12	8,60	142,05	0,00	0,00	2,78	140,99	2,70	2,70	17,87	139,64	0,00	0,00	1,62
fev/21	143,54	1,42	2,56	10,16	142,17	0,08	0,08	2,86	145,61	3,27	6,06	21,77	139,64	0,00	0,00	1,62
mar/21	145,93	1,66	4,27	11,89	142,17	0,00	0,08	2,86	151,25	3,87	10,17	26,18	139,64	0,00	0,00	1,62
abr/21	148,14	1,51	5,84	14,04	142,32	0,11	0,19	3,87	156,26	3,31	13,82	30,05	139,64	0,00	0,00	1,62
mai/21	151,41	2,21	8,18	16,36	145,64	2,33	2,53	6,29	159,48	2,06	16,16	32,16	142,82	2,27	2,27	3,93
jun/21	155,87	2,94	11,37	18,28	150,48	3,32	5,93	7,63	163,49	2,52	19,09	35,25	146,64	2,08	5,01	5,62
jul/21	157,47	1,03	12,51	18,32	150,48	0,00	5,93	6,39	167,28	2,32	21,85	37,31	146,64	0,00	5,01	5,01
ago/21	158,36	0,57	13,15	18,22	150,48	0,00	5,93	6,39	169,39	1,26	23,39	36,73	146,64	0,00	5,01	5,01
set/21	159,55	0,75	14,00	17,08	150,48	0,00	5,93	6,15	172,20	1,66	25,43	33,54	146,64	0,00	5,01	5,01
out/21	159,55	0,00	14,00	15,68	150,48	0,00	5,93	5,93	172,19	0,00	25,43	29,98	146,64	0,00	5,01	5,01

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, outubro de 2021

	RS/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*		
Material	839,58	51,42
Despesas Administrativas	745,66	45,67
Total	47,57	2,91
(*) Encargos Sociais: 144,49%	1.632,81	100,00

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, outubro de 2021 em R\$/m²

	Padrão Baixo		Padrão Normal		Padrão Alto			
	Custo m²	% mês	Custo m²	% mês	Custo m²	% mês		
R-1	1.597,14	0,41	R-1	1.936,67	0,32	R-1	2.376,40	0,38
PP-4	1.503,38	0,11	PP-4	1.857,49	0,05	R-8	1.944,82	0,12
R-8	1.443,07	0,02	R-8	1.632,81	0,00	R-16	2.087,30	-0,04
PIS	1.098,79	0,34	R-16	1.584,15	0,00			

(*) 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, outubro de 2021 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	1.903,28	-0,04	CAL-8	2.016,85	0,03
CSL-8	1.648,04	-0,10	CSL-8	1.776,07	0,00
CSL-16	2.200,92	-0,12	CSL-16	2.368,70	-0,01
RP1Q	1.697,88	0,33			
GI	841,69	0,06			

(*) 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

Fonte: Secon/SindusCon-SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROGERIO MENDES DE QUEIROZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/11/2021 às 16:05, sob o número WCPB21700335634. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000363-74.2021.8.26.0123 e código fuBVYBIK.

NIVALDO GUELFES JUNIOR
CRECI: 114.339-f
CNAL: 19.450

Setor de Economia

SindusCon  SP

Boletim Econômico - Outubro de 2021(desonerado)

Salários médios sem encargos sociais no Estado de São Paulo, outubro de 2021

Função	R\$/h	Varição mês (%)
Servente	7,31	0,00
Pedreiro	8,90	0,00
Carpinteiro	9,01	0,00
Armador	9,09	0,00
Eletricista	9,31	0,00
Encanador	9,20	0,00
Pintor	9,29	0,00

Salário médio com encargos sociais no Estado de São Paulo, outubro de 2021

Função	R\$/h	Varição mês (%)
Engenheiro	55,38	0,00

TABELA DE DEPRECIÇÃO ROSS – HEIDECKE

% VU	A	B	C	D	E	F	G	H
2	1,02	1,05	3,51	9,03	19,10	33,90	53,10	75,40
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10	5,5	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,80
18	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	78,20
20	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	42,20	58,30	78,50
22	13,40	13,40	15,80	20,40	29,10	42,60	59,00	78,90
24	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	79,00
26	16,40	16,40	18,60	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48	35,50	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	76,40	87,70
64	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	67,30	77,50	88,20
66	54,80	54,80	55,90	58,40	62,00	69,80	78,60	88,80
68	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,90
72	62,20	61,90	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,60
74	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,60	84,30	91,80
78	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	79,60	85,50	92,40
80	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,80	89,20	94,40
86	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94	91,72	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

NOTA: É considerado, em média, 2% de depreciação/ano para efeito fiscal.
 100% da Vida Útil = 50 anos.

Legenda: %VU = Porcentagem da Vida Útil

A = Novo

B = Entre Novo e Regular

C = Regular

D = Entre Regular e Reparos Simples

E = Reparos Simples

F = Entre Reparos Simples e Importantes

G = Reparos Importantes

H = Reformas de Grande Porte



Laudo Avaliação Imóvel Rural

Valor de Mercado

Chácara Capoeira Alta dos Lima, nº 85

Bairro Capoeira Alta

Ribeirão Grande – São Paulo



- ÍNDICE

- Resumo do Imóvel Avaliado (IA).....	Página - 01
- Relatório Fotográfico (IA).....	Página - 02
- Localização	Página - 03
- Croqui Acesso e Metodologia	Página - 04
- Homogeneização dos Dados	Página - 05
- Conclusão.....	Página - 06
- Anexo I	Página - 07
- Anexo II	Página - 08



Interessado	Sebastião Luciviano Borges
Imóvel em Avaliação (IA)	Bairro Capoeira Alta dos Limas; Ribeirão Grande - SP

FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

Esta Avaliação tem por finalidade determinar o preço o “VALOR DE MERCADO” do imóvel em questão.

RESUMO DO IMÓVEL (IA)

- Trata-se de um Imóvel denominado rural, de formato irregular, localizado no Bairro da Capoeira Alta, Município de Ribeirão Grande/SP, Comarca de Capão Bonito – SP; com um terreno de aproximadamente 9.062,12 metros quadrados, dentro das seguintes confrontações e divisas: Frente começando no ponto de divisa com terreno ocupado por João Lima, ou sucessores deste, em alinhamento com a Rua/Estrada Chácara Capoeira Alto dos Lima nº 85, seguindo por essa estrada/rua até uma ponte ponto de divisa com terreno ocupado por Fernando de Lima, daí deflete à esquerda e segue dividindo novamente com terreno ocupado por Fernando de Lima ou sucessores deste segue até o ponto de divisa com terreno ocupado por João de Lima e ou sucessores ate a margem da Rua/Estrada da Capoeira Alta dos Lima, ponto inicial da presente descrição e anotações conforme Instrumento Particular de Venda e Compra celebrada em 04 de novembro 2015.

- Em visita in-loco ao imóvel no dia 23 de novembro 2021 foi constatado o segue assim sendo: Dois açudes de pequeno porte, divisa aos fundos com córrego de pequena vazão, toda cercada por palanques de madeira, contendo uma residência avarandada com aproximadamente 100,00 m², construída em alvenaria e telhas de cerâmica, aos fundos uma piscina com 8,00 m², uma área coberta contendo churrasqueira e área de serviço e depósito de materiais cobertos de telhas de fibrocimento com 20,00 m² ao fundo do terreno, energia elétrica dimensionada e água da Sabesp.

Relatório Fotográfico do Imóvel



Foto 01 – Canto divisa lado direito.



Foto 02 – Canto divisa lado esquerdo estrada.



Foto 03 – Panorâmica



Foto 04 – Panorâmica Lago



Foto 05 – Fachada Imóvel residencial



Foto 06 – Lateral esquerda imóvel



Foto 07 – Piscina imóvel



Foto 08 – Área de serviços



Foto 09 – Galpão usos diversos

Localização Google Earth



Foto 10 – Google Earth - 24°07'22.01\"S 48°23'37.86\"O





HOMOGENIZAÇÃO DOS DADOS

Segundo a metodologia já definida obtivemos os valores do metro quadrado da Região onde está localizado o imóvel em avaliação conforme descrito abaixo.

Fonte de Consulta Referencial (1).

Consulta Corretor de Imóveis: Daniel Paulino CRECI-SP Nº 113.077- F

Telefone: (15) 99713.7219 – Contato: Daniel Paulino

Valor médio do hectare de terras na Região é de R\$ 35.000,00 (Trinta e cinco mil reais).

Fonte de Consulta Referencial (2).

Consulta Imobiliária Bem Morar: CRECI-SP Nº 43.112 - F

Telefone: (15) 3542.1418 – Contato: João Matarazzo

Valor médio do hectare de terras na Região é de R\$ 40.000,00 (Quarenta mil reais).

Fonte de Consulta Referencial (3).

Consulta Corretor de Imóveis: Mauro Xavier Ferreira – CRECI-SP Nº 140.585 - F

Telefone: (15) 99731.2003 – Contato: Mauro Xavier Ferreira

Valor médio do hectare de terras na Região é de R\$ 32.000,00 (Trinta e dois mil reais).

- Valor do Hectare na Região: R\$ 35.666,66

- Valor do Metro Quadrado de Terreno: **R\$ 3,56 (Três reais cinquenta e seis centavos)**

Valor do Metro Quadrado da Construção: **R\$ 1.597,14 = (SINDUSCON-SP) Outubro 2021** em anexo.

Temos que o valor do metro quadrado da área construída para custo de produção/reposição é de **R\$ 1.597,14**, o qual será devidamente ajustado ao Imóvel em Avaliação

$$\mathbf{R\$ 1.597,14 \times 138,00 \text{ m}^2 = \mathbf{R\$ 220.405,32}}$$



Diante dos valores aqui definidos do metro do terreno juntamente com o da área construída devidamente ajustados seguimos para a conclusão:

R\$ 3,56 do valor do metro quadrado do terreno que multiplicado por **9.062,12 m²** do imóvel temos o valor total do terreno ajustado em: **R\$ 32.611,14**

R\$ 1.597,14 o metro quadrado das construções conforme Tabela SINDUSCON Outubro 2021 que multiplicado por **138,00 m²** de área construída do Imóvel temos o valor de: **R\$ 220.405,32**

Ajustando a idade de construção e depreciação uso/tempo através da tabela de **ROSS HEIDECHE** em anexo = **26/E - 31,50%** teremos o ajuste para **R\$ 150.997,64**

CONCLUSÃO

Atendendo a NBR 14.653 da ABNT, o imóvel em avaliação foi vistoriado, levantado junto ao mercado imobiliário imóveis com perfiz semelhantes no mesmo contexto sócio econômico/equivalente, ao imóvel avaliado a venda ou vendidos recentemente, adotado o METODO DIRETO, somando o valor das benfeitorias ajustadas ao valor do terreno, que apresentou o resultado final totalizando o imóvel avaliado em **R\$ 183.608,78 (Cento oitenta e três mil seiscentos e oito reais e setenta e oito centavos)**, devendo-se prever uma possível variação de até 10% (+5 a -5) nesse valor, devido os interesses do próprio mercado imobiliário.

Capão Bonito SP, 26 novembro 2021



 Artur Eduardo Martins Ferreira
 CPF N° 930.788.118-91
 CRECI N° 52.433

TABELA DE ROSS – HEIDECKE

% VU	A	B	C	D	E	F	G	H
2	1,02	1,05	3,51	9,03	19,10	33,90	53,10	75,40
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10	5,5	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,80
18	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	78,20
20	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	42,20	58,30	78,50
22	13,40	13,40	15,80	20,40	29,10	42,60	59,00	78,90
24	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	79,00
26	16,40	16,40	18,60	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48	35,50	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	76,40	87,70
64	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	67,30	77,50	88,20
66	54,80	54,80	55,90	58,40	62,00	69,80	78,60	88,80
68	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,90
72	62,20	61,90	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,60
74	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,60	84,30	91,80
78	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	79,60	85,50	92,40
80	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,80	89,20	94,40
86	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94	91,72	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

NOTA: É considerado, em média, 2% de depreciação/ano para efeito fiscal. 100% da Vida Útil = 50 anos.

Legenda: %VU = Porcentagem da Vida Útil

- A = Novo
- B = Entre Novo e Regular
- C = Regular
- D = Entre Regular e Reparos Simples
- E = Reparos Simples
- F = Entre Reparos Simples e Importantes
- G = Reparos Importantes
- H = Reformas de Grande Porte



Setor de Economia



Boletim Econômico - Outubro de 2021(desonerado)

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base nov/13=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
out/20	137,92	1,21	6,20	6,32	142,05	0,20	3,22	3,34	132,47	2,74	11,02	11,15	139,64	0,00	1,62	1,62
nov/20	139,24	0,95	7,21	7,22	142,05	0,00	3,22	3,22	135,57	2,34	13,62	13,64	139,64	0,00	1,62	1,62
dez/20	139,96	0,52	7,77	7,77	142,05	0,00	3,22	3,22	137,29	1,26	15,05	15,05	139,64	0,00	1,62	1,62
jan/21	141,53	1,12	1,12	8,60	142,05	0,00	0,00	2,78	140,99	2,70	2,70	17,87	139,64	0,00	0,00	1,62
fev/21	143,54	1,42	2,56	10,16	142,17	0,08	0,08	2,86	145,61	3,27	6,06	21,77	139,64	0,00	0,00	1,62
mar/21	146,93	1,66	4,27	11,89	142,17	0,00	0,08	2,86	151,25	3,87	10,17	25,16	139,64	0,00	0,00	1,62
abr/21	148,14	1,51	5,54	14,04	142,32	0,11	0,19	3,87	156,26	3,31	13,82	30,05	139,64	0,00	0,00	1,62
mai/21	151,41	2,21	8,16	16,36	145,64	2,33	2,53	6,29	159,48	2,06	16,16	32,16	142,82	2,27	2,27	3,93
jun/21	156,67	2,94	11,37	18,28	150,48	3,32	5,93	7,63	163,49	2,52	19,09	35,25	146,64	2,68	5,01	5,62
jul/21	157,47	1,03	12,51	18,32	150,48	0,00	5,93	6,39	167,26	2,32	21,85	37,31	146,64	0,00	5,01	5,01
ago/21	158,36	0,57	13,15	19,22	150,48	0,00	5,93	6,39	169,39	1,26	23,39	36,73	146,64	0,00	5,01	5,01
set/21	159,55	0,75	14,00	17,08	150,48	0,00	5,93	6,15	172,20	1,66	25,43	33,54	146,64	0,00	5,01	5,01
out/21	159,55	0,00	14,00	15,68	150,48	0,00	5,93	5,93	172,19	0,00	25,43	29,98	146,64	0,00	5,01	5,01

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, outubro de 2021

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	639,58	51,42
Material	745,66	45,67
Despesas Administrativas	47,57	2,91
Total	1.632,81	100,00

(* Encargos Sociais: 144,43%)

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, outubro de 2021 em R\$/m²

	Padrão Baixo		Padrão Normal		Padrão Alto			
	Custo m²	% mês	Custo m²	%mês	Custo m²	% mês		
R-1	1.597,14	0,41	R-1	1.936,67	0,32	R-1	2.376,40	0,38
PP-4	1.503,38	0,11	PP-4	1.857,49	0,05	R-8	1.944,82	0,12
R-8	1.443,07	0,02	R-8	1.632,81	0,00	R-16	2.067,30	-0,04
PI8	1.098,79	0,34	R-16	1.584,15	0,00			

(* 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, outubro de 2021 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	1.903,28	-0,04	CAL-8	2.016,55	0,03
CSL-8	1.648,04	-0,10	CSL-8	1.776,07	0,00
CSL-16	2.200,92	-0,12	CSL-16	2.368,70	-0,01
RP1Q	1.667,88	0,33			
GI	941,69	0,06			

(* 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



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE CAPÃO BONITO
FORO DE CAPÃO BONITO 1ª VARA
 Rua Rafael Machado Neto, 50, -, Vila Nova Capão Bonito - CEP
 18304-120, Fone: (15) 3542-2555, Capão Bonito-SP - E-mail:
 Capbonito1@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

DECISÃO

Processo Digital nº: **0000363-74.2021.8.26.0123**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Reconhecimento / Dissolução**
 Exequente: **Silvia Cristiane da Silva**
 Executado: **Sebastião Lucivanio Borges**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Felipe Abraham de Camargo Jubram**

Vistos.

Trata-se de Impugnação ao Cumprimento de Sentença apresentada por **SEBASTIÃO LUCIVANIO BORGES** em face de **SILVIA CRISTIANE DA SILVA**, alegando, em síntese, o excesso de execução (fls. 46/51, 86/95).

O exequente pugnou pela rejeição da impugnação (fls. 114/116).

É o relatório. Fundamento e Decido.

De fato, a microempresa Silvia Cristiane da Silva Açougue deve integrar a partilha, contudo, nada impedia que a própria parte exequente - **que figurava como titular da microempresa (fls. 97/98)** - apresentasse a relação patrimonial do ativo e passivo, mormente porque a transformação ocorreu em 03/06/2016 (fls. 97/100), período posterior ao término da união estável, que fora reconhecida de 2008 até 05/2016.

Ademais, não há como compelir o executado a realizar o encerramento da empresa Açougue Borges e Mercearia Capão Bonito Ltda (CNPJ nº 19.276.899/0001-06, NIRE 35229866475), porque tal obrigação não consta no título judicial exequendo.

Sobre o veículo Nissan/Tiida, ante a ausência da juntada do contrato/recibo de compra e venda, bem como à míngua de provas sobre o estado de conservação do bem, o valor a ser considerado para fins de partilha deve ser apurado por meio da tabela Fipe, qual seja, de R\$ 23.766,00 (fl. 92), correspondente ao ano/modelo do veículo (fls. 53/56).

Quanto à partilha de eventuais dívidas contraídas em nome da autora e do réu, verifica-se, nesta etapa processual, que não há qualquer indicio mínimo atual de sua existência e exigibilidade, de modo que a parte executada não se desincumbiu do ônus de comprovar fato constitutivo do seu direito.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE CAPÃO BONITO

FORO DE CAPÃO BONITO 1ª VARA

Rua Rafael Machado Neto, 50, -, Vila Nova Capão Bonito - CEP

18304-120, Fone: (15) 3542-2555, Capão Bonito-SP - E-mail:

Capbonito1@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Por fim, considerando as avaliações do imóvel produzidas pelas partes (fls. 121/133 e 135/144), o requerimento de fixação judicial do valor pelo exequente (fls. 154) – *maior interessado em uma avaliação mais vultosa* - e a afirmação do executado no sentido de que pretende vender o imóvel pelo valor compreendido entre R\$ 180.000,00 e R\$ 200.000,00, entendendo prudente e razoável sua fixação em R\$ 196.658,89 (*correspondente à média aritmética das avaliações*).

Assim, caberá ao executado pagar a cota-parte à exequente que corresponde a 21,935%, inexistindo controvérsia entre as partes neste ponto.

Diante do exposto, **ACOLHO EM PARTE** a impugnação apresentada pelo executado. Após o esgotamento do prazo para eventual recurso, abra-se vista dos autos à parte exequente, que deverá apresentar nova planilha de cálculos, nos termos deste *decisum*.

Fls. 153/155: Indefiro o pedido, vez que, com a presente fixação do valor do imóvel e do percentual pertencente ao exequente, não há impedimento à alienação dos direitos possessórios da chácara pelo executado.

Fls. 148: Ante o disposto nesta decisão, promovo o cancelamento da prova pericial. Providenciem-se as comunicações necessárias.

Int.

Capão Bonito, 02 de fevereiro de 2022.

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