

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA, GABRIELA DA CONCEIÇÃO RODRIGUES, JUIZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO DISTRITAL DE CAMPO LIMPO PAULISTA – SP.

Processo nº	1000180-18.2018.8.26.0115
Interessados	RTE: BANCO DO BRASIL S/A RDO: VERA CRISTINA MONTEIRO DOS SANTOS

### TERMO DE ENCAMINHAMENTO

ISRAEL FERMIANO NICOLAU, Creci 174.325-F, perito nomeado nos autos às fls. 207, em 23/06/2019 vêm submeter à apreciação de Vossa Excelência bem como das partes o LAUDO DE AVALIAÇÃO do imóvel denominado GLEBA 09 destacada da Área 01 da Fazenda Santa Rita – Matrícula 78.785 com Área de 155.089,39m<sup>2</sup>, cujo valor global aproximado é de R\$ **12.390.520,06 (doze milhões trezentos e noventa mil quinhentos e vinte reais e seis centavos)**. Fazem parte do trabalho A Tabela de Ross Heidecke, cópia da Tabela CUPE – Custo Unitário Pini de Edificações da revista Construção – Editora Pini mês julho/2019.

Requeiro de Vossa Excelência a autorização para expedição da guia para levantamento dos honorários periciais previamente reservados as fls. 237/239.

Nestes Termos,  
P. Deferimento

Campo Limpo Paulista, 13 de janeiro de 2020.

**ISRAEL FERMIANO NICOLAU**  
**Creci 174.325-F**  
**RG 49.057.286-8**  
**CPF 391.309.058-42**

**ISRAEL FERMIANO NICOLAU**  
**PERITO AVALIADOR**  
**CRECI: 174.325-F**

*Estrada Aksel Ernits nº 1.150 – Bairro Campo Verde  
Campo Limpo Paulista/SP*

# PTAM

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

**ISRAEL FERMIANO NICOLAU**  
**PERITO AVALIADOR**  
**CRECI: 174.325-F**

## INDICE

ROTEIRO FOTOGRAFICO DO IMOVEL AVALIANDO.....	04
SOLICITANTE.....	05
CONTRATADO.....	05
OBJETIVO.....	05
BENFEITORIAS.....	06
IDADE APARENTE.....	06
FOTOS DO IMOVEL AVALIANDO.....	07
VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS.....	19
FRAÇÃO DO MAPA DE ZOANEAMENTO.....	20
FONTE DE CONSULTA IMOBILIARIA.....	21
METODOLOGIA.....	24
CONCEITO.....	24
HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.....	24
GRÁFCO DE EQUIVALENCIA.....	25
QUESITO DE FLS 240.....	27
CONCLUSÃO E RESULTADO TÉCNICO.....	28
TABELA DE HOSS-HEIDECKE.....	29
TABELA CUPE – REVISTA PINI.....	30

**ISRAEL FERMIANO NICOLAU**  
**PERITO AVALIADOR**  
**CRECI: 174.325-F**

## IMÓVEL : Avaliando



Foto 01 -Fachada



Foto 02 - Logradouro lado esquerdo;

Foto 03 - Via de servidão;

**ISRAEL FERMIANO NICOLAU**  
**PERITO AVALIADOR**  
**CRECI: 174.325-F**

**SOLICITANTE:**

Autos do processo: 1000180-18.2018.8.26.0115 através do Exequente Banco do Brasil S/A.

**Solicitado:**

**ISRAEL FERMIANO NICOLAU**, CRECI 174.325F, Consultor Imobiliário e Perito Avaliador Judicial, tendo procedido todos os estudos, cálculos e diligências, vem apresentar suas conclusões consubstanciadas no presente

**PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Imobiliária**

**OBJETIVO:**

Trata-se de um trabalho de Avaliação do valor de venda do imóvel abaixo descrito, para satisfazer requerimento junto ao processo 1000180-18.2018.8.26.0115 que tramita pela 1ª Vara Cível da Comarca de Campo Limpo Paulista/SP conforme nomeação as fls. 207.

*Registrado no 2º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí matrícula nº 78.785 – fls 02.*

*Imóvel localizado nesta cidade de Campo Limpo Paulista-SP à Estrada Aksel Ernits nº 1.150 – Bairro Campo Verde.*

**ISRAEL FERMIANO NICOLAU**  
**PERITO AVALIADOR**  
**CRECI: 174.325-F**

### **BENFEITORIAS:**

No imóvel, objeto deste, possui as seguintes benfeitorias a saber:

11 construções em alvenaria compostas por casas de Casa Sede, casas de caseiro, galpão, garagem, oficina, local destinado a estábulo e Cilos todos com idade aparente de 50 anos aproximados, sendo utilizados atualmente como casa para empregados, locais para armazenamento de mudas, ferramentas, defensivos e etc.

### **Idade aparente : média de 50 anos.**

A seguir, demonstramos as benfeitorias todas numeradas conforme a foto aérea para melhor identificação de suas localizações no Imóvel Avaliando com fotos tiradas no local, procurando demonstrar de forma clara e transparente, seus acabamentos, infraestrutura, tecnologia agregada, praticidade, dentre outros.

### **FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO – extraída do Google Maps**



Rua Laerte Monteiro de Oliveira nº 345, Jd. São Conrado

Campo Limpo Paulista/SP.

FONE: (11) 4038-5662 Celular: 9.7165-8922

email: israelfermiano@creci.org.br

Página 6

**ISRAEL FERMIANO NICOLAU**  
**PERITO AVALIADOR**  
**CRECI: 174.325-F**



**Benfeitoria 01 - Lateral**



**Benfeitoria 01 - Frente**

<b>Benfeitoria 01</b>	SIM	<input checked="" type="checkbox"/>	NÃO	<input type="checkbox"/>	IDADE APROXIMADA	50	PADRÃO	A	<input type="checkbox"/>	M	<input type="checkbox"/>	B	<input checked="" type="checkbox"/>	X
Custo de reposição	M <sup>2</sup> existente: 5 x 22 = 110 x (valor m <sup>2</sup> Revista PINI R\$ 1.442,29 – 84,50%) R\$ 223,55 = R\$ 24.590,50													
Depreciação conforme ANEXO III	Enquadramento cartesiano = H50 = 84,50%						Construção ajustada: <b>R\$ 24.590,50</b>							

**ISRAEL FERMIANO NICOLAU**  
**PERITO AVALIADOR**  
**CRECI: 174.325-F**



**Benfeitoria 02 – Casa para empregados**



**Benfeitoria 02 - Fundos**

<b>Benfeitoria 02</b>	SIM	<input checked="" type="checkbox"/>	NÃO	<input type="checkbox"/>	IDADE APROXIMADA	50	PADRÃO	A	<input type="checkbox"/>	M	<input type="checkbox"/>	B	<input checked="" type="checkbox"/>	X
Custo de reposição	M <sup>2</sup> existente: 8 x 12 = 96 x (valor m <sup>2</sup> Revista PINI R\$ 1.442,29 – 84,50%) R\$ 223,55 = R\$ 21.460,80													
Depreciação conforme ANEXO III	Enquadramento cartesiano = H50 = 84,50%						Construção ajustada: <b>R\$ 21.460,80</b>							

**ISRAEL FERMIANO NICOLAU**  
**PERITO AVALIADOR**  
**CRECI: 174.325-F**



**Benfeitoria 03 – Casa sede, frente**



**Benfeitoria 03 – Fundos**

<b>Benfeitoria 03</b>	SIM	<input checked="" type="checkbox"/>	NÃO	<input type="checkbox"/>	IDADE APROXIMADA	50	PADRÃO	A	<input type="checkbox"/>	M	<input checked="" type="checkbox"/>	B	<input type="checkbox"/>
Custo de reposição	M <sup>2</sup> existente: 350 x (valor m <sup>2</sup> Revista PINI R\$ 1.941,95 – 58,20%) R\$ 811,73 = R\$ 293.846,26												
Depreciação conforme ANEXO III	Enquadramento cartesiano = F50 = 58,20%						Construção ajustada: <b>R\$ 293.846,26</b>						

**ISRAEL FERMIANO NICOLAU**  
**PERITO AVALIADOR**  
**CRECI: 174.325-F**



**Benfeitoria 04 – Armazenamento de gás**



**Benfeitoria 04**

<b>Benfeitoria 04</b>	SIM	<input checked="" type="checkbox"/>	NÃO	<input type="checkbox"/>	IDADE APROXIMADA	05	PADRÃO	A	<input type="checkbox"/>	M	<input type="checkbox"/>	B	<input checked="" type="checkbox"/>	X
Custo de reposição	M <sup>2</sup> existente: 2,5 x 2,0 = 5 (valor m <sup>2</sup> Revista PINI R\$ 1.442,29 – 84,50%) R\$ 223,55 = R\$ 1.117,75													
Depreciação conforme ANEXO III	Enquadramento cartesiano = H50 = 84,50%						Construção ajustada: <b>R\$ 1.117,75</b>							

**ISRAEL FERMIANO NICOLAU**  
**PERITO AVALIADOR**  
**CRECI: 174.325-F**



**Benfeitoria 05 - Galpão**



**Benfeitoria 05- Galpão parte interna**

<b>Benfeitoria 05</b>	SIM	<input checked="" type="checkbox"/>	NÃO	<input type="checkbox"/>	IDADE APROXIMADA	50	PADRÃO	A	M	<input checked="" type="checkbox"/>	B	<input type="checkbox"/>
Custo de reposição	M² existente: 10 x 30 = 300 (valor m² Revista PINI R\$ 1.709,84 – 42,60%) R\$ 981,44 = R\$ 294.432,00											
Depreciação conforme ANEXO III	Enquadramento cartesiano = D50 = 42,60%						Construção ajustada: <b>R\$ 294.432,00</b>					

**ISRAEL FERMIANO NICOLAU**  
**PERITO AVALIADOR**  
**CRECI: 174.325-F**



**Benfeitoria 06 - Oficina**



**Benfeitoria 06 – Oficina parte interna**

<b>Benfeitoria 06</b>	SIM	<input checked="" type="checkbox"/>	NÃO	<input type="checkbox"/>	IDADE APROXIMADA	50	PADRÃO	A	M	B	<input checked="" type="checkbox"/>
Custo de reposição	M² existente: 09 x 13 = 117 (valor m² Revista PINI R\$ 1.442,29 – 84,50%) R\$ 223,55 = R\$ 26.155,35										
Depreciação conforme ANEXO III	Enquadramento cartesiano = H50 = 84,50%					Construção ajustada: <b>R\$ 26.155,35</b>					

**ISRAEL FERMIANO NICOLAU**  
**PERITO AVALIADOR**  
**CRECI: 174.325-F**



**Benfeitoria 07 – Estabulo**



**Benfeitoria 07**

<b>Benfeitoria 07</b>	SIM	<input checked="" type="checkbox"/>	NÃO	<input type="checkbox"/>	IDADE APROXIMADA	50	PADRÃO	A	M	B	<input checked="" type="checkbox"/>
Custo de reposição	M² existente: 05 x 09 = 45 (valor m² Revista PINI R\$ 1.442,29 – 84,50%) R\$ 223,55 = R\$ 10.059,75										
Depreciação conforme ANEXO III	Enquadramento cartesiano = H50 = 84,50%					Construção ajustada: <b>R\$ 10.059,75</b>					

**ISRAEL FERMIANO NICOLAU**  
**PERITO AVALIADOR**  
**CRECI: 174.325-F**



**Benfeitoria-08 Silos**

<b>Benfeitoria 08</b>	SIM	X	NÃO		IDADE APROXIMADA	50	PADRÃO	A	M	B	X
Custo de reposição	M² existente: 06 x 06 = 36 (valor m² Revista PINI R\$ 1.442,29 – 84,50%) R\$ 223,55 = R\$ 8.047,08										
Depreciação conforme ANEXO III	Enquadramento cartesiano = H50 = 84,50%					Construção ajustada: <b>R\$ 8.047,08</b>					

**ISRAEL FERMIANO NICOLAU**  
**PERITO AVALIADOR**  
**CRECI: 174.325-F**



**Benfeitoria 09 - Garagem**



**Benfeitoria 09**

<b>Benfeitoria 09</b>	SIM	X	NÃO		IDADE APROXIMADA	50	PADRÃO	A	M	B	X
Custo de reposição	M <sup>2</sup> existente: 07 x 10 = 70 (valor m <sup>2</sup> Revista PINI R\$ 1.442,29 – 84,50%) R\$ 223,55 = R\$ 15.648,05										
Depreciação conforme ANEXO III	Enquadramento cartesiano = H50 = 84,50%					Construção ajustada: <b>R\$ 15.648,05</b>					

**ISRAEL FERMIANO NICOLAU**  
**PERITO AVALIADOR**  
**CRECI: 174.325-F**



**Benfeitoria 10 – Casa colono**



**Benfeitoria 10**

<b>Benfeitoria 10</b>	SIM	X	NÃO		IDADE APROXIMADA	50	PADRÃO	A	M	B	X
Custo de reposição	M <sup>2</sup> existente: 10 x 10 = 100 (valor m <sup>2</sup> Revista PINI R\$ 1.442,29 – 84,50%) R\$ 223,55 = R\$ 22.355,00										
Depreciação conforme ANEXO III	Enquadramento cartesiano = H50 = 84,50%					Construção ajustada: <b>R\$ 22.355,00</b>					

**ISRAEL FERMIANO NICOLAU**  
**PERITO AVALIADOR**  
**CRECI: 174.325-F**



**Benfeitoria 11- Casa colono**



**Benfeitoria 11**

<b>Benfeitoria 11</b>	SIM	<input checked="" type="checkbox"/>	NÃO	<input type="checkbox"/>	IDADE APROXIMADA	50	PADRÃO	A	M	<input checked="" type="checkbox"/>	B
Custo de reposição	M <sup>2</sup> existente: 10 x 18 = 180 (valor m <sup>2</sup> Revista PINI R\$ 1.941,95 – 58,20%) R\$ 811,73 = R\$ 146.111,04										
Depreciação conforme ANEXO III	Enquadramento cartesiano = F50 = 58,20%					Construção ajustada: <b>R\$ 146.111,04</b>					

**ISRAEL FERMIANO NICOLAU**  
**PERITO AVALIADOR**  
**CRECI: 174.325-F**



**Benfeitoria 12 – Cabine de energia elétrica**



**Benfeitoria 12**

<b>Benfeitoria 12</b>	SIM	X	NÃO		IDADE APROXIMADA	50	PADRÃO	A	M	B	X
Custo de reposição	M <sup>2</sup> existente: 03 x 7,5 = 22,5 (valor m <sup>2</sup> Revista PINI R\$ 1.442,29 – 84,50%) R\$ 223,55 = R\$ 5.029,87										
Depreciação conforme ANEXO III	Enquadramento cartesiano = H50 = 84,50%					Construção ajustada: <b>R\$ 5.029,87</b>					

**ISRAEL FERMIANO NICOLAU**  
**PERITO AVALIADOR**  
**CRECI: 174.325-F**

**Valor total atribuído às benfeitorias: R\$ 868.853,45**

## **RESUMO, METODOLOGIA, CONCEITO, HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS E CONCLUSÃO**

### **BREVE RESUMO DO IMÓVEL AVALIANDO – IA:**

Trata-se de um imóvel localizado aproximados 4,00 km do centro da cidade de Campo Limpo Paulista/SP município brasileiro do estado de São Paulo. Localiza-se à latitude 23°12'23" sul e à longitude 46°47'04" oeste, estando a 745 metros de altitude. Integra a Aglomeração Urbana de Jundiaí e é formado pela distrito sede e o distrito de Botujuru. A cidade tem uma área territorial de 80,048 km<sup>2</sup> e sua população foi estimada em 84 650 habitantes, conforme dados do IBGE de 2019.

O centro da cidade possui escolas particulares e públicas, comercio com grandes marcas como Sub Way, Casas Bahia, Lojas Cem, Faculdade, supermercados, Banco do Brasil, Banco Itaú, Banco Bradesco, Banco Caixa Econômica Federal, Banco Santander, Sicred, Restaurantes, sendo a maior empresa da cidade a Krupp Metalúrgica e etc.

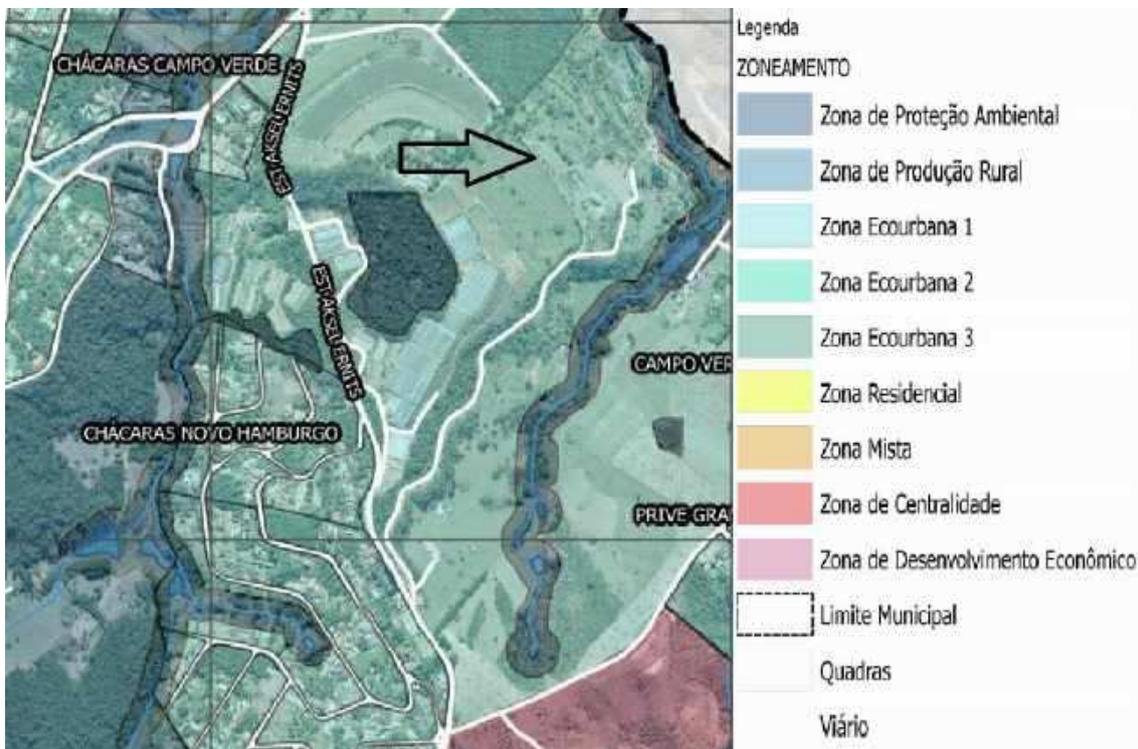
O Imóvel avaliando, localiza-se no sentido bairro em local predominantemente de chácaras e vizinho a Loteamento Fechado, com distancia aproximada de 01 km de escola municipal, e possui telefone fixo, bom sinal de telefone celular, água fornecida pela SABESP em frente a entrada principal, energia elétrica fornecida pela CPFL.

Está localizada em zona Ecourbana 3, com previsão para desenvolvimento de lotes com metragem mínima de 2.500m<sup>2</sup>, conforme Plano Diretor Lei Complementar nº 535 de 19 de maio de 2019.

Atualmente utilizada para o cultivo e comércio de Plantas e Árvores Exóticas possuindo ainda diversas benfeitorias com idade aparente de 50 anos, parte delas em estado de conservação ruim, e parte delas em estado razoável, necessitando de retificação de área conforme leitura da Matrícula do Imóvel mais leitura de planta que foi apresentada no momento da vistoria, a qual estiveram presentes a Sra. Vera Cristina e seu assistente Técnico Sr. Kleber Cerqueira.

Segue abaixo, duas frações extraídas da lei Plano Diretor já mencionada com detalhe da localidade do imóvel e sua classificação.

**ISRAEL FERMIANO NICOLAU**  
**PERITO AVALIADOR**  
**CRECI: 174.325-F**



Fração do Mapa de Zoneamento extraído do Plano Diretor

**ANEXO 12. QUADRO 3. Parâmetros Urbanístico-ambientais para a Ocupação do Solo**

ZONA	SIGLA	TIPOLOGIAS DE OCUPAÇÃO		PARCELAMENTO				PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO							
		NOME	SIGLA	FRENTE MIN	LOTE MIN	LOTE MÁX	FRAÇÕES MIN E MÁX	ALTURA MÁX	CA MIN	CA BÁSICO	CA MÁX	TD MÁX	TP MIN	FP MIN	IARR MIN
Zona Ecorbana 3	ZECP-3	EDIFÍCIO - TIPOLOGIA DE EMPREENDIMENTO ECONÔMICO	ZECP-3	30	5.000	30.000	até 100%	100% a 10m	10	10	10	10	10	10	10
		EDIFÍCIO - TIPOLOGIA DE EMPREENDIMENTO SOCIAL	ZECP-3	30	5.000	30.000	até 100%	100% a 10m	10	10	10	10	10	10	10
		USO RESIDENCIAL	ZECP-3	30	5.000	30.000	até 100%	100% a 10m	10	10	10	10	10	10	10
		USO RESIDENCIAL - COOPERATIVA	ZECP-3	30	5.000	30.000	até 100%	100% a 10m	10	10	10	10	10	10	10
Zona Residencial	ZR	INSTALAÇÃO UNIFAMILIAR	ZR	7,5	150	600	16 a 70 UH/ha	10m - 10m	0,25	1	1	0,05	10,2	10,2	
		INSTALAÇÃO MULTIFAMILIAR HORIZONTAL	ZR	15	450	15.000	20 a 165 UH/ha *	10m - 10m	0,25	1	1	0,05	10,2	10,2	
		USO RESIDENCIAL	ZR	7,5	150	15.000	10 a 165 UH/ha *	10m - 10m	0,25	1	1	0,05	10,2	10,2	
		USO RESIDENCIAL COOPERATIVO	ZR	7,5	150	600	16 a 70 UH/ha	10m - 10m	0,25	1	1	0,05	10,2	10,2	

ZONA	SIGLA	PARCELAMENTO			
		FRENTE MIN	LOTE MIN	LOTE MÁX	FRAÇÕES MIN E MÁX
Zona Ecorbana 3	ZECP-3	30	5.000	30.000	até 10 UH/ha
		40	10.000	100.000	até 16 UH/ha
		30	5.000	30.000	até 5 UH/ha
		15	2.500	20.000	—
		40	10.000	30.000	2.500 m <sup>2</sup> - 20.000 m <sup>2</sup>
		40	10.000	100.000	5.000 m <sup>2</sup> - 20.000 m <sup>2</sup>
Zona Residencial	ZR	7,5	150	600	16 a 70 UH/ha
		15	450	15.000	20 a 165 UH/ha *
		7,5	150	15.000	10 a 165 UH/ha *
		7,5	150	600	—

Ampliação para melhor leitura.

**ISRAEL FERMIANO NICOLAU**  
**PERITO AVALIADOR**  
**CRECI: 174.325-F**

**FONTES DE CONSULTA IMOBILIÁRIA**

OPÇÃO 1 : ( X ) Será considerado o valor do m<sup>2</sup> médio do terreno obtido pelas fontes de consulta abaixo identificadas

OPÇÃO 2: ( ) Este signatário, profissional atuante na região, considerará o valor do m<sup>2</sup> médio de terreno conhecido

R 1 - NOME: Paula Cunha	CRECI: 186.982
ENDEREÇO: Rua Francê 110 – Ville de Joint James	
FONE: (11) 9.7449-9822	
Valor atribuído do alqueire comercializado recentemente na região: R\$ 575.000,00	
Valor atribuído do hectare comercializado recentemente na região: R\$ 230.000,00	
Valor atribuído ao metro quadrado recentemente na região: R\$ 23,00	

vivareal.com.br/imoyle/fazenda---sítio-6-quartos-parque-iramaia-bairros-campo-limpo-paulista-com-garagem-100000m2-ve

## Fazenda/Sítio com 6 Quartos à Venda, 100000 m<sup>2</sup> por R\$ 2.300.000

COD. TAMPOYE

Avenida Integração, 2000 - Parque Iramaia, Campo Limpo Paulista - SP [VER NO MAPA](#)

- 100000m<sup>2</sup>
- 6 quartos
- 4 banheiros  
2 suítes
- 30 vagas

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (7)

sítio com 100 mil metros quadrados, venda ou permuta.  
**VENDE OU PERMUTA:**

Sítio em Campo Limpo Paulista-SP  
 Área total de 4 alq (100 mil metros quadrados)

Sítio urbano, a apenas 500 metros do asfalto, a 1km da rodovia Edgar Máximo Zambatto, 60km de São Paulo.

O sítio contém 3 casas, sendo casa principal, casa de hóspedes e casa de caseiro

1 prédio, excelente para eventos, contendo um salão de festas com palco, cozinha industrial ampla e escritório

2 Lagos grandes, com muita variedade de peixes e 1 piscina

Estacionamento amplo e campo de futebol

Aceita permuta de até 50% do valor, apartamento na região de Jundiá e também imóveis para renda.

Excelente oportunidade  
 Agende uma visita agora mesmo!

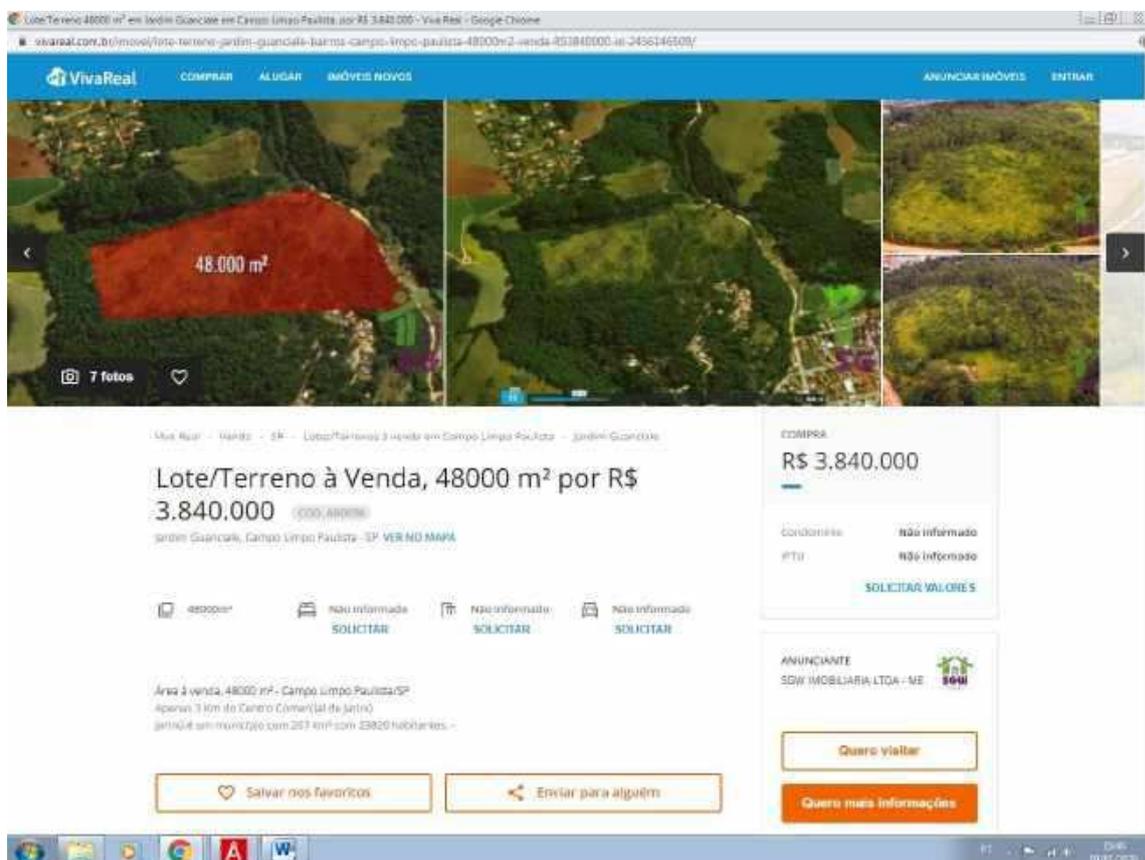


Rua Laerte Monteiro de Oliveira nº 345, Jd. São Conrado      Campo Limpo Paulista/SP.  
 FONE: (11) 4038-5662    Celular: 9.7165-8922    email: israelfermiano@creci.org.br    Página 21

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ISRAEL FERMIANO NICOLAU e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/01/2020 às 11:24, sob o número WCLP20700003401. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000180-18.2018.8.26.0115 e código 5A6807B.

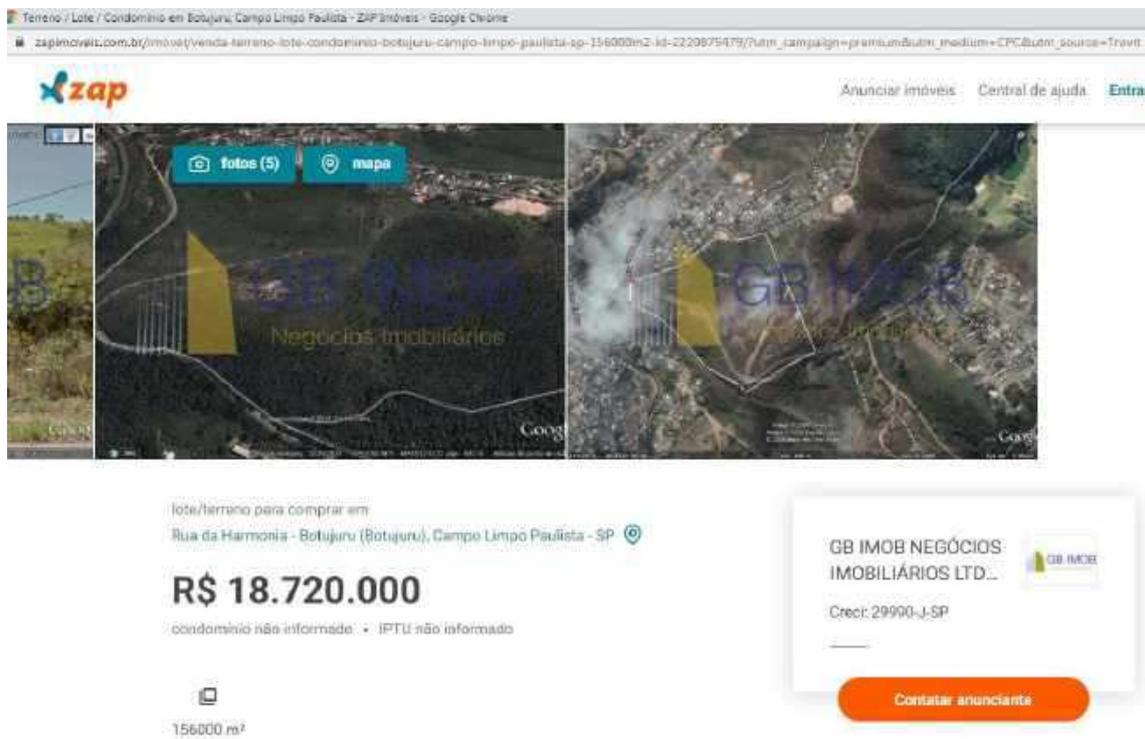
**ISRAEL FERMIANO NICOLAU**  
**PERITO AVALIADOR**  
**CRECI: 174.325-F**

<b>R 2 - NOME:</b> Imóveis anunciados por SGW IMOBILIARIA LTDA - ME
<b>ENDEREÇO:</b> Estrada do Capuava, 4421 - Jardim São Vicente, Cotia - SP
<b>FONE:</b> (11) 4612-5041
Valor atribuído do alqueire comercializado recentemente na região: R\$ 1.786.046,51
Valor atribuído do hectare comercializado recentemente na região: R\$ 800.000,00
Valor atribuído ao metro quadrado recentemente na região: R\$ 80,00



**ISRAEL FERMIANO NICOLAU**  
**PERITO AVALIADOR**  
**CRECI: 174.325-F**

R 3 – Anunciante: GB Imob Negocios Imobiliarios Ltda - Site: zapimóveis.com.br
ENDEREÇO: Localizado Na Rua da Armonia - Botujuru
FONE: (11) 4807-0101
Valor atribuído do alqueire comercializado recentemente na região: R\$ 2.689.655,17
Valor atribuído do hectare comercializado recentemente na região: R\$ 1.200.000,00
Valor atribuído ao metro quadrado recentemente na região: R\$ 120,00



**MÉDIA DO TERRENO APURADO NA REGIÃO**

Valor médio do alqueire conhecido na região é de <b>R\$ 1.683.567,22</b>
Valor médio do hectare conhecido na região é de <b>R\$ 743.333,33</b>
Valor médio do metro quadrado conhecido na região <b>R\$ 75,00</b>

**ISRAEL FERMIANO NICOLAU**  
**PERITO AVALIADOR**  
**CRECI: 174.325-F**

**METODOLOGIA**

Face à insuficiência ou inadequação dos dados imobiliários coletáveis, conforme exposto no item acima, optou este perito avaliador por direcionar a avaliação pelo “Método direto comparativo de dados de mercado” com nível de precisão “Normal”.

**CONCEITO**

Este avaliador optou pela pesquisa junto ao Mercado Imobiliário, onde os valores atribuídos pelas FONTES DE CONSULTAS o foram por profissionais do ramo e adotado a média obtida como sendo o correspondente ao paradigma, devidamente tratado na HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.

**HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS**

Fator Terreno:

Adotamos o valor médio do hectare conhecido e praticado na região como equivalente a média dos valores dos Imóveis referenciais encontrados, então temos:

Valor do hectare (10.000m<sup>2</sup>) = R\$ 743.333,33

Valor do m<sup>2</sup> (metro quadrado) = R\$ 75,00

Logo o IA (Imóvel Avaliando) tem seu valor aproximado de m<sup>2</sup> de terra igual a:

R\$ 75,00 (valor do m<sup>2</sup> do IP) 155.089,39m<sup>2</sup> = R\$ 11.631.704,25

em hectares ( valor do m<sup>2</sup> x 10.000 ) = R\$ 743.333,33

Portanto, se o Imóvel Avaliando possui 15,50 hectares, então seu valor de terra global aproximado é de **R\$ 11.521.666,61 (onze milhões quinhentos e vinte e um mil seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e um centavos)**.

Fator Benfeitorias:

Benfeitoria 01	M <sup>2</sup> existente: 5 x 22 = 110 x R\$ 223,55 = R\$ 24.590,50
Benfeitoria 02	M <sup>2</sup> existente: 8 x 12 = 96 x R\$ 223,55 = R\$ 21.460,80
Benfeitoria 03	M <sup>2</sup> existente: 350 x R\$ 811,73 = R\$ 293.846,26
Benfeitoria 04	M <sup>2</sup> existente: 2,5 x 2,0 = 5 x R\$ 223,55 = R\$ 1.117,75
Benfeitoria 05	M <sup>2</sup> existente: 10 x 30 = 300 R\$ 981,44 = R\$ 294.432,00
Benfeitoria 06	M <sup>2</sup> existente: 09 x 13 = 117 R\$ 223,55 = R\$ 26.155,35
Benfeitoria 07	M <sup>2</sup> existente: 05 x 09 = 45 R\$ 223,55 = R\$ 10.059,75
Benfeitoria 08	M <sup>2</sup> existente: 06 x 06 = 36 R\$ 223,55 = R\$ 8.047,08

**ISRAEL FERMIANO NICOLAU**  
**PERITO AVALIADOR**  
**CRECI: 174.325-F**

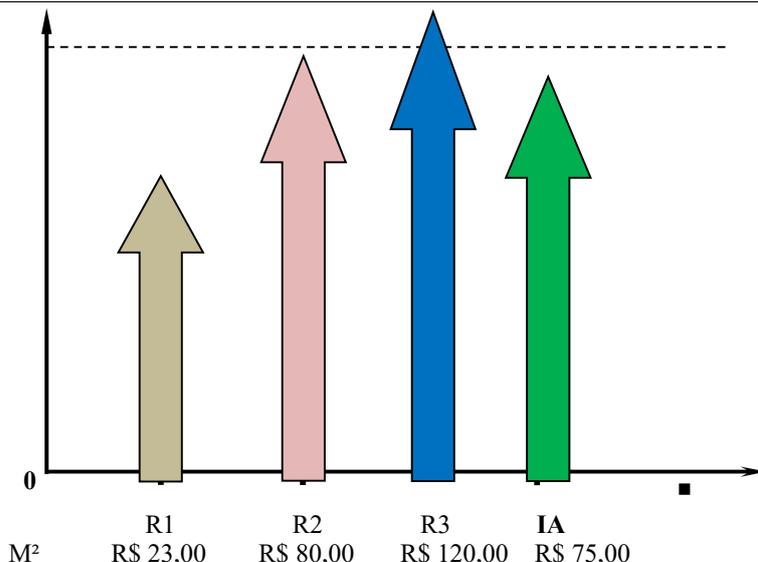
Benfeitoria 09	M <sup>2</sup> existente: 07 x 10 = 70 R\$ 223,55 = R\$ 15.648,05
Benfeitoria 10	M <sup>2</sup> existente: 10 x 10 = 100 R\$ 223,55 = R\$ 22.355,00
Benfeitoria 11	M <sup>2</sup> existente: 10 x 18 = 180 x R\$ 811,73 = R\$ 146.111,04
Benfeitoria 12	M <sup>2</sup> existente: 03 x 7,5 = 22,5 x R\$ 223,55 = R\$ 5.029,87

Portanto, se o Imóvel Avaliando possui 12 itens relativos a construção de imóveis (benfeitorias) para alojamento, casa sede, garagem, oficina e estoque. Somando estas construções devidamente ajustadas ao tempo de uso, obtemos o valor aproximado é de

Valor total atribuído às benfeitorias: R\$ 868.853,45

**Por fim, somando o valor de terra aproximado que é de R\$ 11.521.666,61 às benfeitorias ajustadas no valor de R\$ 868.853,45, obtemos o valor global médio para o Imóvel avaliando de R\$ 12.390.520,06 (doze milhões trezentos e noventa mil quinhentos e vinte reais e seis centavos).**

**GRÁFICO DE EQUIVALÊNCIA COMPARATIVA**



**ISRAEL FERMIANO NICOLAU**  
**PERITO AVALIADOR**  
**CRECI: 174.325-F**

**Justificativa:** Mantivemos os valores encontrados tecnicamente, visto o imóvel estar localizado em região com grande procura imobiliária para desenvolvimento e implantação de loteamentos residenciais e industriais, visto a propriedade pela sua extensão atender em parte a ambas destinações residencial/comercial/industrial. Informo ainda que somados às técnicas de avaliação sugeridas pela ABNT, CRECI e COFECI temos a impressão subjetiva do profissional pautada em toda sua experiência adquirida em campo nas avaliações diversas já anteriormente realizadas quanto na experiência adquirida como profissional inscrito e atuante no CRECI/SP, a qual os valores encontrados expressam a verdade e servem como base para futuras negociações mercadológicas, informando ainda que quanto as metragens são toleradas margens de erro, por não terem sido apresentados plantas assinadas por profissionais devidamente registrados em órgãos de classe.

**QUESITOS DE FLS 240**

- 1- Queira o Sr. Perito judicial informar qual a distância aproximada do imóvel avaliando considerando o centro da cidade de Campo Limpo Paulista;

**R: 4,00 KM aproximados.**

- 2- Queira o Sr. Perito judicial informar quais os tipos de imóveis existente “em torno” do imóvel avaliando;

**R: Chácaras, sítios, galpões comerciais, e condomínios residenciais.**

- 3- Quanto a localização do imóvel avaliando, queira o Sr. Perito informar se apresenta características residenciais, industriais comerciais ou mistas em relação ao zoneamento urbano?

**R: A região na qual se localiza o imóvel avaliando apresenta características mistas, com certa predominância de sítios e chácaras residenciais.**

- 4- Queira o Sr. Perito judicial, informar se o imóvel avaliando, quanto a sua localização geográfica, fica próxima á rodovias, quais? o acesso é fácil?

**R: A rodovia que mais próxima do imóvel avaliando é a Edgar Maximo Zambotto.**

- 5- Queira o Sr. Perito judicial especificar qual valor médio residencial na região?

**R: O valor médio do M² da região é de R\$ 75,00 (setenta e cinco reais).**

**ISRAEL FERMIANO NICOLAU**  
**PERITO AVALIADOR**  
**CRECI: 174.325-F**

6- Queira o Sr. Perito judicial informar se no imóvel avaliando existe mata nativa?

**R: Não, apresenta ainda mata diversificada uma vez que se trata de um viveiro ecológico e seu produto é exatamente vegetação diversificada, árvores importadas de diversos países, mudas de plantas ornamentais, árvores ornamentais e etc.**

7- Queira o Sr. Perito judicial informar se no imóvel avaliando existe nascente ou área de manancial?

**R: Sim.**

8- Queira o Sr. Perito judicial informar se o imóvel avaliando possui características propícias a ser loteado? Tanto para imóvel residenciais quanto para imóveis industriais ou comerciais?

**R: A questão deverá ser analisada junto ao órgão público competente, através de um pedido de certidão de uso e ocupação de solo.**

9- Queira o Sr. Perito judicial informar quantas casas estão construídas no imóvel e seus valores individuais?

**R: Existem no total 12 construções com um valor total de R\$ 868.853,45 (oitocentos e sessenta e oito mil e oitocentos e cinquenta e três reais e quarenta e cinco centavos) conforme fls 19.**

10- Queira o Sr. Perito informar se o imóvel recolhe IPTU ou INCRA?

**R: INCRA.**

11- Queira o Sr. Perito responder qual o valor global do imóvel para venda?

**R: o valor total do imóvel é de R\$ 12.390.520,06 (doze milhões trezentos e noventa mil e quinhentos e vinte reais e seis centavos).**

12- Queira o Sr. Perito responder se o imóvel está documentado e apto para venda?

**R: Trata-se de imóvel registrado em nome do executado, necessitando de retificação de área que deve ser realizada por profissional habilitado e averbada a matrícula, o que não prejudica possível arrematação.**

**ISRAEL FERMIANO NICOLAU**  
**PERITO AVALIADOR**  
**CRECI: 174.325-F**

**CONCLUSÃO**

Foram realizadas pesquisas de mercado e/ou considerado o valor médio conhecido na região e vistorias ao Imóvel Avaliando em cumprimento ao que estabelece a NBR 14.653/2 da ABNT de Jun/04, aplicando-se fatores de transposição consubstanciada segundo técnica moderna de avaliações reconhecida pelo COFECI/DF pela Portaria 218/06.

Este PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica se louva em informações e/ou conhecimento do Mercado de Imóveis por profissional devidamente registrado junto ao Creci desta região conforme Lei 6.530 e Res. 1.066-07 do COFECI/DF, refletindo assim valores que efetivamente torna possível a liquidez do referido imóvel.

Diante do exposto, atribuímos ao Imóvel Avaliando o valor aproximado de mercado de :

<b>Resultado técnico: R\$ 12.390.520,06</b>	<b>Variáveis</b>	<b>+ 5% = R\$ 13.010.046,06</b>
		<b>- 5% = R\$ 11.770.994,05</b>

Campo Limpo Paulista, 09 de janeiro de 2020.

**ISRAEL FERMIANO NICOLAU**  
**Creci: 174.325F**  
**RG: 49.057.286.8**  
**CPF: 391.309.058-42**

**ISRAEL FERMIANO NICOLAU**  
**PERITO AVALIADOR**  
**CRECI: 174.325-F**

<b>Processo n°</b>	0151696-70.2006.8.26.0100
<b>Interessados</b>	Platina Administração e Participações Ltda x Bruno Riso e outro

**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.....

<b>Legenda:</b> %VU = Porcentagem da Vida Útil	
A = Novo	E = Reparos Simples
B = Entre Novo e Regular	F = Entre Reparos Simples e Importantes
C = Regular	G = Reparos Importantes
D = Entre Regular e Reparos Simples	H = Reformas de Grande Porte

**ISRAEL FERMIANO NICOLAU**  
**PERITO AVALIADOR**  
**CRECI: 174.325-F**

<b>CUPE</b>				
<b>Custos Unitários PINI de Edificações (R\$/m²)</b>				
<b>Uso de Edificação</b>	<b>São Paulo - R\$/m²</b>			
	<b>Global</b>	<b>Material</b>	<b>Mão-de-obra</b>	
<b>Habitacional</b>				
Residencial fino (1)	2.440,38	1.481,05	959,33	
Residencial médio (2)	1.941,95	1.123,47	818,48	
Residencial popular (3)	1.442,29	833,11	609,18	
Sobrado popular (11)	1.705,02	980,28	724,74	
Prédio com elevador fino (4)	1.996,44	1.247,26	749,18	
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	1.994,08	1.075,49	918,59	
Prédio com elevador médio (10)	1.766,37	1.162,78	603,59	
Prédio sem elevador médio (5)	1.729,49	1.038,77	690,72	
Prédio sem elevador popular (6)	1.440,60	749,37	691,23	
<b>Comercial</b>				
Prédio com elevador fino (7)	2.204,65	1.456,84	747,81	
Prédio sem elevador médio (8)	2.099,81	1.217,39	882,42	
Clinica Veterinária (14)	2.013,22	1.283,93	729,29	
<b>Industrial</b>				
Galpão de uso geral médio (9)	1.709,84	1.199,70	510,14	

**EXCELENTÍSSIMO SENHORA DOUTORA, GABRIELA DA CONCEIÇÃO RODRIGUES, JUIZA DE DIREITO DA 1º VRA CIVEL DA COMARCA DE CAMPO LIMPO PAULISTA/SP**

**Processo n. 1000180-18.2018.8.26.0115**

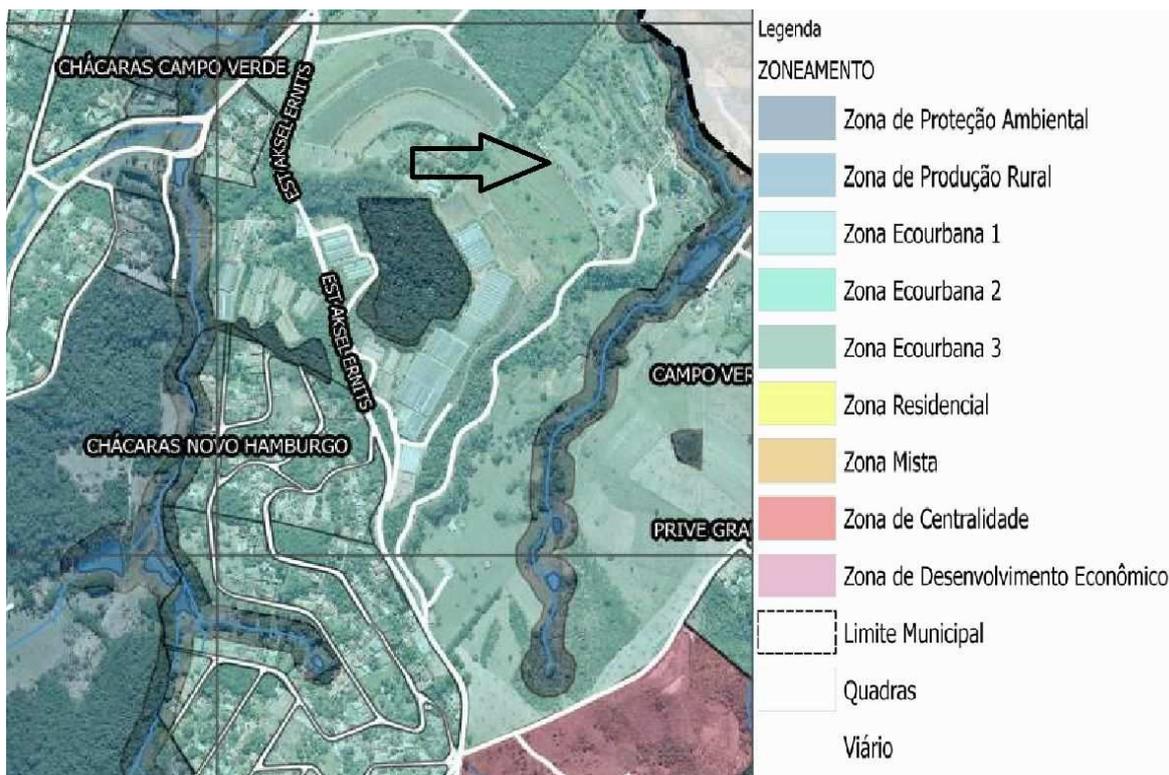
**ISRAEL FERMIANO NICOLAU**, perito judicial, registrado no CRECI/SP 174.325, nomeado nos autos da ação de execução de títulos extrajudicial, proposta por **BANCO DO BRASIL S/A**, em face de **VERA CRISTINA MONTEIRO DOS SANTOS**, em curso perante este MM. Juízo, vem respeitosamente a presença de Vossa Excelência, em atendimento a o questionamento da exequente, sobre o trabalho realizado, apresentar os esclarecimentos solicitados:

- Conforme estabelecido no plano diretor do município, o imóvel avaliado não se encontra mais em área rural, e sim em área mista ou assim dizendo, zona **ECOURBANA 3**, ou **MACROZONAS** conforme a lei complementar nº 535 de 17 de maio de 2019, a lei então vigente até o presente momento, desta forma o imóvel tem aptidão para ser destinado a qualquer das quatro modalidades sendo elas, residencial, comercial, industrial ou rural, conforme foi abordado no laudo pericial em fls 26 item 3 do questionamento realizado, não bastando assim somente estar averbado na

matrícula junto ao Cartório de Registro de Imóveis, vide **art 54 da lei 535**:

**A Zona ECOURBANA (ZEC) corresponde a porções da macrozona agroambiental destinada a produção e preservação dos bairros ecourbanos, situados na transição com áreas rurais, urbanas e/ou de preservação ambiental, com ocupação de baixas densidades construtiva e habitacional, gabarito horizontal e uso majoritariamente residencial, admitindo usos não residencial, misto, ambiental e de produção rural. Os bairros, loteamentos e ocupações devem dispor de infraestrutura verde.**

Desta forma vide imagem da localização do imóvel dentro da área acima mencionada



ZONA	SIGLA	PARCELAMENTO			
		FRENTE MIN	LOTE MIN	LOTE MÁX	FRAÇÕES MIN E MÁX
Zona Ecourbana 3	ZECO-3	30	5.000	30.000	até 3 UH/ha
		45	10.000	100.000	até 18 UH/ha
		30	5.000	30.000	até 5 UH/ha
		15	2.500	20.000	—
		40	10.000	30.000	2.500 m <sup>2</sup> - 20.000m <sup>2</sup>
		48	30.000	100.000	5.000 m <sup>2</sup> - 20.000m <sup>2</sup>
Zona Residencial	ZR	7,5	150	600	16 a 70 UH/ha
		15	450	15.000	20 a 165 UH/ha *a
		7,5	150	15.000	10 a 165 UH/ha *a
		7,5	150	*b	—

Ocorre que na prática, o atual possuidor do referido imóvel tem obrigação legal de justificar o uso a que é dado ao imóvel perante os órgãos municipais sob a pena de lhe ser imposta a cobrança de IPTU nas formas da lei em vigor, ou seja, se ele não comprovar que exerce atividade rural, seu imóvel passará a ser automaticamente urbano com incidência do IPTU para todos os efeitos, o que se justifica no uso da NBR 14.653-2.

Mesmo assim, o IA encontra-se numa cidade a 40 km aproximados das cidades de São Paulo e Campinas, por este motivo a procura por grandes áreas prevalece para o uso Urbano na forma de loteamentos abertos (bairros novos), Loteamentos fechados e condomínios, sendo cada vez mais difícil de encontrarmos no mercado áreas destinadas exclusivamente a atividade rural, tanto que a legislação acompanhou esta tendência expressamente em lei.

Quanto aos quesitos apresentados as fls. 242, segue abaixo as respostas com as devidas escusas aos Patronos e aos Juízos:

- O laudo seguirá alguma Norma Técnica? Se não, qual(is) critérios(s) de avaliação para o imóvel rural? Caso exista benfeitoria e/ ou empreendimento no imóvel, qual a norma a ser utilizada?

**Resposta: Vide Laudo.**

- De acordo com a matrícula 78.785, a tributação é na forma de INCRA (utilização), no caso Rural, neste caso, justifica utilizar outra norma, além da 14.653-3?

**Resposta: Sim, uma vez que a legislação municipal, a qual o IA se encontra, não vislumbra o desenvolvimento de atividade Rural e as propriedades que ainda se encontram desenvolvendo tal atividade tem obrigação legal de comprovação sob pena de incidir IPTU automaticamente e sem prévio aviso.**

- Devido a influência imobiliária (o que gera IPTU), ocorre distorção na amostragem/coleta de Elementos, como evitar /minimizar esta distorção?

**Resposta: O que gera o IPTU não é a influência imobiliária e sim o Plano Diretor Municipal, contudo, os imóveis que são ofertados na região são todos de características semelhantes com os mesmos critérios de valoração num raio de 6km aproximados, próximos do centro da cidade sendo atendidos por linha de ônibus, fornecimento de água, energia elétrica, telefone e escolas descaracterizando qualquer tendência rural, salvo os que comprovadamente desenvolvem esta atividade.**

- Há georreferenciamento existente relativa à matrícula? Caso negativo, como será /foi efetuada a mensuração?

**Resposta: Não há registro na Matrícula, fls. 179/185 sobre retificação de área nem informação do proprietário sobre projeto em andamento.**

- Se necessária regularização documental individualização/unificação das matrículas (caso seja verificado), mapeamento/levantamento topográfico, georreferenciamento), será considerado na avaliação de que forma?

**Resposta: A avaliação retrata o imóvel no estado atual conforme vistoria e documentação registrada.**

- Será efetuado o CAR –Cadastro Ambiental Rural? A questão da regularização ambiental será considerada na avaliação de alguma forma?

**Resposta: Vide resposta anterior.**

- Ao ser avaliado como Imóvel Rural, qual a distância e/ou municípios a serem utilizados como Elementos Comparativos?

**Resposta: Vide laudo.**

- Nos elementos comparativos com construções/benfeitorias, qual será o critério frente a esses itens, vistos distorcerem o “ valor de terra nua”?

**Resposta: No Laudo apresentado avaliamos em separado as construções das benfeitorias.**

- Em caso de imóvel constante na matrícula 78.785 ser avaliado para fins de loteamento /urbanizáveis (loteamento, divisão da área, etc), quais os critérios, cálculos e custos utilizados?

**Resposta: Vide laudo.**

- A liquidez do imóvel (considerações frente ao mercado atual), qual as ponderações frente a esse item?

**Resposta: O imóvel está localizado em área de grande procura por imóveis que atendam e possam ser loteados, com dois lançamentos aprovados e notícia de outros em fase de aprovação junto a municipalidade.**

Motivos pelo qual, mantenho todas as informações já relatadas no Laudo de folhas 246/275 e mantenho os valores obtidos tecnicamente.

Termos em que,

Pede deferimento.

Atenciosamente.

Campo limpo paulista, 13 de fevereiro de 2020

***ISRAEL FERMIANO NICOLAU***

**CRECI/SP: 174.324 - F**

**CPF: 391.309.058-42**