

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA **SÉTIMA VARA CÍVEL** DA COMARCA DE **CAMPINAS**, ESTADO DE SÃO PAULO.

Processo n.º **0002155-27.2020.8.26.0114**

Reqte.: **Israel Benigno Peres**

Reqdo.: **José Roberto Antonioli**

MATEUS GALANTE OLMEDO, Engenheiro Civil - CREA 50607889 42/D-SP, Técnico em Transações Imobiliárias – CRECI/SP 196044, Pós-Graduado em Avaliação de Imóveis e Pós-Graduado em Perícias de Avaliação Patrimonial de Bens e Direito, PERITO JUDICIAL nomeado para desempenhar tal função nos autos do processo em epígrafe, vem, à ilustre presença de Vossa Excelência, apresentar o respectivo Laudo Técnico Pericial, conforme descrição abaixo.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

I – OBJETIVO

O presente laudo pericial tem por objetivo determinar o JUSTO VALOR DE MERCADO dos imóveis objeto das matrículas **2.930, 2.829 e 2.828 do 4.º CRI de Campinas**, conforme descrição detalhada a seguir.

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 – Claro São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542 São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

II – DATA DA PERÍCIA TÉCNICA

Segundo artigo 474 do Código de Processo Civil:

“As partes terão ciência da data e local designados pelo juiz ou indicados pelo perito para ter início a produção da prova.”

Assim, de acordo com o mandamento processual acima, as partes litigantes foram previamente informadas da data, horário e local da perícia técnica, conforme petição de fls. **162** dos autos.

Cumprida às exigências legais, em **26 de julho de 2022, às 08 horas e 30 minutos**, foi realizada vistoria técnica *in loco* aos imóveis *sub-judice*, ou seja, na data, horário e local aprazados, na presença:

I – Pelo Repte.: **O Engenheiro Valdemir Nunes (assistente técnico);**

II – Pelo Reqdo.: **O próprio Requerido e do Dr. Marcelo Baccetto (defensor).**

III – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL SUB-JUDICE

III.1 – Caracterização do Imóvel




Primeiramente cumpre informar que segundo informações prestadas pelo Requerido José Roberto Antonioli que acompanhou a diligência técnica, o mesmo relatou a este Expert que muito embora tratar-se de 03 (três) glebas com matrículas distintas, nunca houve uma divisão física entre as mesmas, não sabendo informar os limites existentes entre as propriedades, não havendo ainda um levantamento topográfico individualizado de cada matrícula.




ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 – Claro 2
São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

Diante as informações prestadas na data da diligência pericial, não restou alternativa a este Perito Judicial, senão avaliar os referidos imóveis como sendo uma única propriedade, formada pelas matrículas n.º 2.930, 2.829 e 2.828 do 4.º CRI de Campinas, sendo certo que eventual unificação, divisão, adjudicação e arrematação parcial ou total das propriedades, será necessário s.m.j., realização de retificações de áreas dos imóveis, tratando o presente trabalho pericial como sendo AD CORPUS, cujas medidas e confrontações dos imóveis encontram-se descritas em suas respectivas matrículas, conforme reproduções parciais a seguir.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		
matrícula	ficha	
2.930	01F	
<p>IMÓVEL: Gleba nº 4, situada no Município de Paulínia, nesta Comarca de Campinas e 4ª Circunscrição Imobiliária, com a seguinte descrição: começa no marco 9, segue com rumo 37º45'NE, medindo 568,00 metros até o marco n.º 8, onde deflete à direita e segue com rumo 84º10', medindo 511,00 metros até o marco n.º 7; daí deflete à direita e segue por uma cerca de arame com rumo 53º40'SE, medindo 103,00 metros até o marco n.º 10; deste ponto deflete à direita e continua com rumo de 84º51'SW medindo 546,00 metros até o marco n.º 11; deflete à esquerda e continua com rumo 37º45'SW, medindo 617,00 metros até o marco n.º 12; daí deflete à direita e segue por uma cerca de arame em 103,00 metros até o ponto de partida, fechando o perímetro, encerrando a área superficial de 9,0091 hectares. <u>Proprietário:</u> CAROLINA MONTEIRO COCCO, brasileira, solteira, maior, estudante, portadora do RG nº 35.158.734-2-SSP-SP, inscrita no CPF. MF. sob nº 290.056.278-32, residente e domiciliada nesta cidade na Rua Moisés Lucarelli nº 537, Cidade Universitária, Barão Geraldo. <u>Título aquisitivo:</u> R3/86.599 datado de 03 de julho de 2002, do 2º Oficial de Registro de Imóveis local. <u>Matrícula de Origem nº 86.599 do 2º S.R.L., Cadastro no INCRA nº 624.144.003.433-0, em área maior; com Módulo Rural - 0,00 ha; Nº Módulo Rurais - 0,00; Módulo Fiscal - 10,0 ha; número de mód. fiscais - 2,70; Fração Mínima de Parcelamento - 0,00 ha; Classificação do imóvel - Pequena Propriedade; Área Total - 27,0 ha; denominação do imóvel - Sítio Jangada. Campinas, 02 de fevereiro de 2004.</u></p>		
 Marcelo Somogyi Castellani Escrevente		 Renato Luiz Ambiel Conferente

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		
matrícula	ficha	
2.829	01F	
<p>IMÓVEL: Gleba nº 3, encravado no lugar denominado Sítio Jangada, situado no Município de Paulínia, nesta Comarca de Campinas e 4ª Circunscrição Imobiliária, com a seguinte descrição: Começa no marco 6; segue com rumo de 37º45'NE, medindo 504,00 metros até o marco 5; deflete à direita e segue com rumo 84º15'NE, medindo 487,00 metros até marco 4; daí deflete à direita e continua por uma cerca de arame com rumo de 53º40'SE, medindo 114,03 metros até o marco 7; daí deflete à direita e segue com rumo de 84º15'SW, medindo 511,00 metros, até o marco 8; deflete à esquerda e continua com rumo de 37º45'SW, medindo 568,00 metros, até o marco 9; desde ponto deflete à direita e por uma cerca de arame, segue 124,00 metros até o marco o ponto de partida; encerrando a área de 9,0091 hectares. <u>Proprietário:</u> CAROLINA MONTEIRO COCCO, brasileira, solteira, maior, estudante, portadora do RG nº 35.158.734-2-SSP-SP, inscrita no CPF. MF. sob nº 290.056.278-32, residente e domiciliada nesta cidade na Rua Moisés Lucarelli nº 537, Cidade Universitária, Barão Geraldo. <u>Título aquisitivo:</u> R4/112.077 datado de 03 de julho de 2002, do 2º Oficial de Registro de Imóveis local. <u>Matrícula de Origem nº 112077 do 2º S.R.L., Cadastro no INCRA nº 624.144.003.433-0, em área maior; com Módulo Rural - 0,00 ha; Nº Módulo Rurais - 0,00; Módulo Fiscal - 10,0 ha; número de mód. fiscais - 2,70; Fração Mínima de Parcelamento - 0,00 ha; Classificação do imóvel - Pequena Propriedade; Área Total - 27,0 ha. A presente matrícula foi aberta de ofício, nos termos do item 45, letra b, Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, tendo em vista a certidão negativa de ônus apresentada no protocolo nº 1508 desta serventia, datado 23 de dezembro de 2003. Campinas, 12 de janeiro de 2004.</u></p>		
 Renato Luiz Ambiel Escrevente		 Marcelo Somogyi Castellani Conferente

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 – Claro São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542 São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL


matrícula: **2.828** ficha: **01F**

40 Oficial de Registro de Imóveis
CAMPINAS

IMÓVEL: Sítio Jangada, localizado no município de Paulínia situado no Município de Paulínia, nesta Comarca de Campinas e 4ª Circunscrição Imobiliária, com a seguinte descrição: Começa no marco 12; segue medindo 617,00 metros até o marco 11; segue a direita com 446,00 metros até o marco 10; confrontando com Fernando Argentin; deflete à direita e segue medindo 65,60 metros até o marco 13; confrontando com JJ Abdalla; deflete à direita com 86,00 metros até o marco 14; daí a direita mede 462,00 metros até o marco 15; deflete à esquerda, medindo 698,50 metros até o marco 16; confrontando com a Gleba nº 6 de Mauro Breda; neste ponto a direita segue com 115,00 metros até o ponto de partida, confrontando com Mario Bordin, encerrando a área de 90,091 metros quadrados, equivalente a 9,00,21 hectares, ou ainda a 3 alqueires e 17,491 metros quadrados. **Proprietário:** CAROLINA MONTEIRO COCCO, brasileira, solteira, maior, estudante, portadora do RG nº 35.158.734-2-SSP-SP, inscrita no CPF. MF. sob nº 290.056.278-32, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Moysés Lucarelli nº 537, Cidade Universitária, Barão Geraldo. **Título aquisitivo:** R4/86.193 datada de 03 de julho de 2002 do 2º Oficial de Registro de Imóveis local. **Matrícula de Origem nº 86193 do 2º S.R.L. Cadastro no INCRA nº 624.144.003.433-0**, em área maior, com Módulo Rural - 0,00 ha; Nº Módulo Rurais - 0,00; Módulo Fiscal - 10,0 ha; número de mód. fiscais - 2,70; Fração Mínima de Parcelamento - 0,00 ha; Classificação do imóvel - Pequena Propriedade; Área Total - 27,0 ha. A presente matrícula foi aberta de ofício, nos termos do item 45, letra b, Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, tendo em vista a certidão negativa de ônus apresentada no protocolo nº 1508 desta serventia, datado 23 de dezembro de 2003. Campinas, 12 de janeiro de 2004.

Renato Luiz Ambiel Escrevente Marcelo Somogyi Castellani Conferente

Cumpra ainda registrar, que os referidos imóveis encontram-se cadastrados junto ao INCRA através do n.º 624.144.003.433-0, com sendo uma única propriedade a seguir.

 **MINISTÉRIO DA AGRICULTURA, PECUÁRIA E ABASTECIMENTO - MAPA**
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA
CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL - CCIR
EMIÇÃO EXERCÍCIO 2022

2ª VIA - PÁG.: 1 / 1

DADOS DO IMÓVEL RURAL		2ª VIA - PÁG.: 1 / 1	
CODIGO DO IMÓVEL RURAL 624.144.003.433-0	DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL RURAL Sítio Jangada		
ÁREA TOTAL (ha) 27,0000	CLASSIFICAÇÃO FUNDIÁRIA Pequena Propriedade Improdutiva ⁵	DATA DO PROCESSAMENTO DA ÚLTIMA DECLARAÇÃO 08/11/2002	ÁREA CERTIFICADA ⁴ 0,0000
INDICAÇÕES PARA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL RURAL Bairro Joao Aranha		MUNICÍPIO SEDE DO IMÓVEL RURAL PAULÍNIA	
MÓDULO RURAL (ha) 5,0000	Nº MÓDULOS RURAIS 5,40	MÓDULO FISCAL (ha) 10,0000	Nº MÓDULOS FISCAIS 2,7000
FRAÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO (ha) 2,00			
SITUAÇÃO JURÍDICA DO IMÓVEL RURAL (ÁREAS REGISTRADAS)			
UF/MUNICÍPIO DO CARTÓRIO SP/CAMPINAS	DATA REGISTRO 01/07/1902	CNS OU OFÍCIO 2	MATRÍCULA OU TRANSCRIÇÃO 112077
SP/CAMPINAS	01/07/1902	2	86193
SP/CAMPINAS	01/07/1902	2	86599
REGISTRO		LIVRO OU FICHA	ÁREA (ha)
4		2	9,0000
4		2	9,0000
3		2	9,0000
ÁREA DO IMÓVEL RURAL (ha)			
REGISTRADA	POSSE A JUSTO TÍTULO	POSSE POR SIMPLES OCUPAÇÃO	ÁREA MEDIDA
27,0000	0,0000	0,0000	27,0000
DADOS DO DECLARANTE			
NOME Carolina Monteiro Cocco			CPF/CNPJ 290.056.278-32
NACIONALIDADE BRASILEIRA			TOTAL DE PESSOAS RELACIONADAS AO IMÓVEL 1
DADOS DOS TITULARES			
CPF/CNPJ 290.056.278-32	NOME Carolina Monteiro Cocco	CONDIÇÃO Proprietário Ou Possesiro Individual	DETENÇÃO (%) 100,00
DADOS DE CONTROLE			
DATA DE LANÇAMENTO 18/07/2022	NÚMERO DO CCIR 52614032221	DATA DE GERAÇÃO DO CCIR 19/10/2022	DATA DE VENCIMENTO: 30/10/2022

<https://sncr.serpro.gov.br/ccir/emissao?windowId=0c8>

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 – Claro
São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

III.2 – Topografia e Utilização da Propriedade

Através da vistoria técnica realizada *in loco*, este Expert pode constatar que o imóvel possui topografia inclinada e levemente inclinada, sendo a propriedade utilizada para criação de gado *vacum* e pesqueiro, melhor demonstrada através do registro fotográfico a seguir.



Fotos 01/02 – Vistas parciais do imóvel *sub-judice*

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 – Claro
São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica



Fotos 03/06 - Outras vistas parciais do imóvel *sub-judice*

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 – Claro
São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica



Fotos 07/10 - Outras vistas parciais do imóvel *sub-judice*

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 – Claro
São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

III.3 – Das Benfeitorias Não Reprodutivas

Através da vistoria técnica realizada *in loco*, este Expert pode constatar que o imóvel possui as seguintes benfeitorias não reprodutivas: casa de caseiro, rancho, barracão, curral, baias e piquete, melhor demonstrados através do registro fotográfico a seguir.



Fotos 11/16 – Vistas parciais das benfeitorias não reprodutivas existentes no imóvel *sub-judice*

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 – Claro
São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

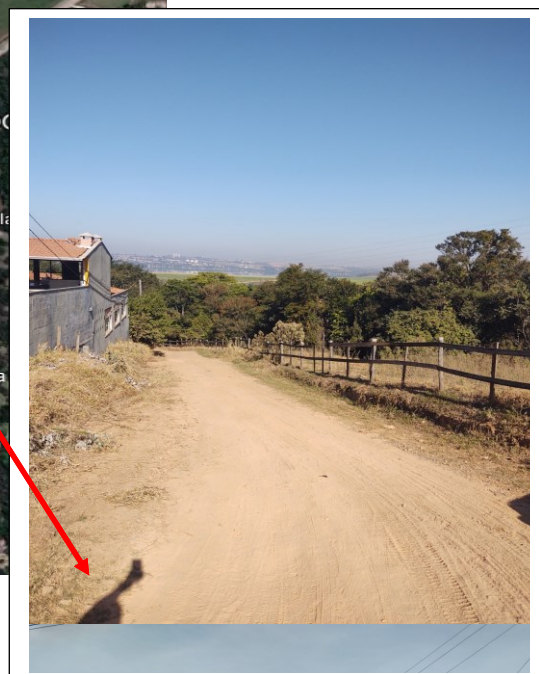
Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

III.4 – Melhoramentos Públicos

• Dos melhoramentos públicos existentes na área rural: rede d'água – **NÃO**; rede de esgoto - **NÃO**; rede elétrica – **SIM**; sistema telefônico – **SIM**; transporte público – **NÃO**; coleta de lixo – **NÃO**; meio fio (guias e sarjetas) – **NÃO**; calçada – **NÃO**; asfalto ou outro pavimento – **NÃO**.

III.5 – Localização, Acesso e Ocupação Circunvizinha

A região onde está inserido o imóvel *sub-judice* possui baixa densidade demográfica, situada em uma região de transição de rural para urbana (situação futura), consiste em sua grande maioria de pequenas propriedades rurais, chácaras de recreio e novos loteamentos em fase de regularização, a exemplo do loteamento Recanto da Águas, cujo acesso a propriedade é feito através de vicinal de terra.



Fotos 17/18 - Vistas parciais da situação e acesso onde se situa a área *sub-judice*

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 – Claro
São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

Cumpra ainda registrar que muito embora conste que a propriedade pertence a município de Paulina, a mesma situação entre as divisas das cidades de Americana, Cosmópolis e Paulínia, conforme mapa a seguir.



- Coordenadas Geográficas levantadas na data da perícia

P1 - S 22°42'26.6652" W 47°12'07.8948"	P2 - S 22°42'26.8236" W 47°12'18.2124"
P3 - S 22°42'37.044" W 47°12'18.1836"	P4 - S 22°42'43.1352" W 47°12'26.1684"

III.6 – Diagnóstico de Mercado

A região apresenta boa atratividade para o mercado imobiliário local, entanto o mercado encontra-se pouco aquecido para a tipologia do imóvel avaliando, em que, de certa forma, limita a rapidez de absorção do imóvel *sub-judice* no mercado, resultando assim em uma "liquidez média" entre 3 a 6 meses.

IV – METODOLOGIA UTILIZADA NA AVALIAÇÃO

IV.1 – Considerações Gerais

A avaliação de imóveis baseia-se em fatos e acontecimentos que influenciam, em cada momento, o resultado final do imóvel, convindo sempre que possível, não nos atermos a um único aspecto da questão e, pelo contrário, considerar simultaneamente os fatores "custo" e "utilidade", este especialmente por que todo valor decorre da utilidade.

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 – Claro 10
 São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
 São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

A palavra valor tem muitos sentidos e diversos elementos modificadores e, a definição a seguir mostra o sentido empregado na Engenharia de Avaliações.

VALOR DE MERCADO é aquele encontrado por um vendedor desejoso de vender, mas não forçado e um comprador desejoso de comprar, mas também não forçado, tendo ambos, pleno conhecimento das condições de compra venda e da utilidade da propriedade.

A metodologia adotada neste trabalho pericial consiste na análise das características físicas da propriedade *sub-judice* e das diversas informações levantadas no mercado imobiliário local, que são devidamente tratadas com o objetivo de determinar o valor do imóvel em questão. Nestes termos, para a consecução do objetivo determinado, observar-se-á o que preceitua a NBR. 14.653-1 e 2 da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

IV.3 – Definições da Norma Técnica

Os procedimentos avaliatórios usuais, com a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, o seu custo, bem como aqueles para determinar indicadores de viabilidade, são descritos a seguir, conforme consta da norma:

• MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O VALOR DE UM BEM, DE SEUS FRUTOS E DIREITOS

• MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

• MÉTODO INVOLUTIVO

Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

• MÉTODO EVOLUTIVO

Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

• MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

• MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM

• MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE CUSTO

Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

• MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE DA UTILIZAÇÃO ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO

Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros.

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

V – CÁLCULOS

No caso em tela, adotaremos a Método Evolutivo, conforme cálculos a seguir

Dados considerados do Imóvel avaliando						
Imóvel Objeto da Avaliação						
Endereço:						
Bairro:	0			Cidade:		
Informante:	Não se Aplica					
Área Priv./Constr.:	0,00	Topografia:	Ondulado	Luz:		
Área do Terreno:	270203,00	Uso:		Força:		
Tipo:	Área	Classificação:				
Idade Aparente:	0	Padr. de Acabamento:		Telefone:		
Área Equivalente:	205354,28	Est. de Conservação:		Superfície:		
Valor de Mercado:	N/A	Loteamento:		Acessibilidade:	Boa	
Oferta/ Transação:	N/A	Unitário/m²:	N/A	Data Amost.:	19/10/2022	
Observações:						

Pesquisa de Dados Comparativos						
Elemento Comparativo 1						
Endereço:	Estrada da Granja, 2748					
Bairro:	João Aranha			Cidade:	Paulínia	
Informante:	internet - vide ficha em anexo					
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Ondulado	Luz:		
Área do Terreno:	272000,00	Uso:		Força:		
Tipo:	Área	Classificação:				
Idade Aparente:		Padr. de Acabamento:		Telefone:		
Área Equivalente:	228480,00	Est. de Conservação:		Superfície:		
Preço Anunciado:	R\$ 13.600.000,00	Loteamento:		Acessibilidade:	Boa	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 45,00	Data Amost.:	19/10/2022	
Observações:						

Elemento Comparativo 2						
Endereço:	Avenida Antônio Fadim, 993					
Bairro:	Bomfim			Cidade:	Paulínia	
Informante:	internet - vide ficha em anexo					
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Plano	Luz:		
Área do Terreno:	115000,00	Uso:		Força:		
Tipo:	Área	Classificação:				
Idade Aparente:		Padr. de Acabamento:		Telefone:		
Área Equivalente:	96600,00	Est. de Conservação:		Superfície:		
Preço Anunciado:	R\$ 10.990.000,00	Loteamento:		Acessibilidade:	Muito Boa	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 86,01	Data Amost.:	19/10/2022	
Observações:						

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 – Claro
 São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
 São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

Elemento Comparativo 3				
Endereço:	Estrada Municipal de Paulínia Trezentos e Treze, 1455			
Bairro:		Cidade:	Paulínia	
Informante:	internet - vide ficha em anexo			
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Ondulado	Luz:
Área do Terreno:	145300,00	Uso:		Força:
Tipo:	Área	Classificação:		
Idade Aparente:		Padr. de Acabamento:		Telefone:
Área Equivalente:	122052,00	Est. de Conservação:		Superfície:
Preço Anunciado:	R\$ 14.530.000,00	Loteamento:		Acessibilidade:
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 90,00	Data Amost.: 19/10/2022
Observações:				

Elemento Comparativo 4				
Endereço:	PLN, 403			
Bairro:	João Aranha	Cidade:	Paulínia	
Informante:	internet - vide ficha em anexo			
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Plano	Luz:
Área do Terreno:	26000,00	Uso:		Força:
Tipo:	Área	Classificação:		
Idade Aparente:		Padr. de Acabamento:		Telefone:
Área Equivalente:	26000,00	Est. de Conservação:		Superfície:
Preço Anunciado:	R\$ 3.900.000,00	Loteamento:		Acessibilidade:
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 135,00	Data Amost.: 19/10/2022
Observações:				

Elemento Comparativo 5				
Endereço:	Sítio Elzinópolis			
Bairro:	Parque da Represa	Cidade:	Paulínia	
Informante:	internet - vide ficha em anexo			
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Ondulado	Luz:
Área do Terreno:	86723,00	Uso:		Força:
Tipo:	Área	Classificação:		
Idade Aparente:		Padr. de Acabamento:		Telefone:
Área Equivalente:	72847,32	Est. de Conservação:		Superfície:
Preço Anunciado:	R\$ 7.000.000,00	Loteamento:		Acessibilidade:
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 72,65	Data Amost.: 19/10/2022
Observações:				

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

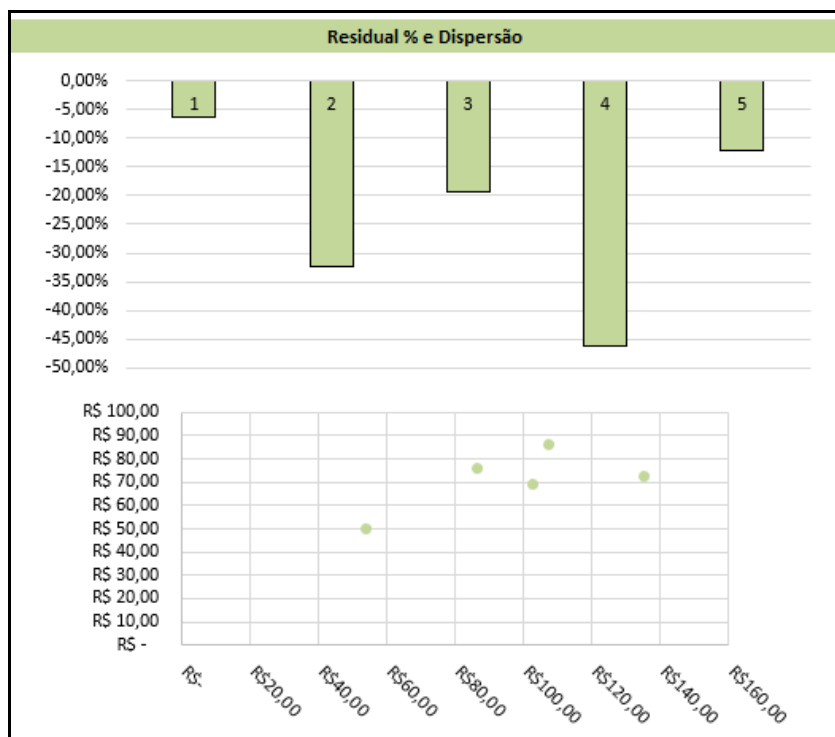
Homogeneização de Dados											
A	VI de Mercado	Área Equivalente	Valor das Construções	F. Oferta	Unit/m ²	F. Acessibilidade	F. Área	F. Top.	Soma Fatores	Unit-m ² Homo	
1	R\$ 13.600.000,00	228.480,00	R\$ -	0,900	R\$ 53,57	1,000	1,027	1,000	0,936	R\$ 50,15	
2	R\$ 10.990.000,00	96.600,00	R\$ -	0,900	R\$ 102,39	0,947	0,910	0,909	0,676	R\$ 69,17	
3	R\$ 14.530.000,00	122.052,00	R\$ -	0,900	R\$ 107,14	1,000	0,937	1,000	0,807	R\$ 86,42	
4	R\$ 3.900.000,00	26.000,00	R\$ -	0,900	R\$ 135,00	0,947	0,772	0,909	0,538	R\$ 72,62	
5	R\$ 7.000.000,00	72.847,32	R\$ -	0,900	R\$ 86,48	1,000	0,878	1,000	0,878	R\$ 75,97	

Média	R\$	96,92	Média	R\$	70,87
Desvio		29,886	Desvio		13,258
Coef. de variação		0,308	Coef. de variação		0,187
			Média Saneada	R\$	70,87
			Limite Inferior	R\$	49,61
			Limite Superior	R\$	92,13
			Amostras Saneadas		5
			Amostras Descartadas		0

Tratamento Estatístico	
DADOS	
Número de Amostras Coletados:	5
Número de Amostras Saneados:	5
Limite Inferior (p/m ²):	R\$ 49,61
Média Aritmética (p/m ²):	R\$ 70,87
Limite Superior (p/m ²):	R\$ 92,13
Média Saneada (p/m ²):	R\$ 70,87
T. de Student:	1,533
Desvio Padrão:	13,26
Coefficiente de Variação:	0,187
INTERVALO DE CONFIABILIDADE	
Resultado(p/m ²):	R\$ 9,09
Inferior (p/m ²):	-12,83% R\$ 61,78
Superior (p/m ²):	12,83% R\$ 79,96
Amplitude Total	25,66%

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica



$$\text{Valor do Terreno} = \frac{\text{Área}}{205354,28} \times \frac{\text{Unit/m}^2}{R\$70,87} \times \frac{\text{Fator Ajuste}}{1,00} = R\$ 14.552.800,00$$

Cálculo das Construções													
A	Descrição	Área Construída (m²)	Idade Real (anos)	Estado de Conservação	Padrão	Intervalo	Vida Útil	Residual %	Coef. Padrão	Coef. Depreciação	CUB RBN	Valor Novo (R\$)	Valor Depreciado (R\$)
1	Casa Caseiro	120,00	40	Reparos simples	Casa Econômico	Min	70	20	0,672	0,569	R\$ 1.906,94	R\$ 153.800,00	R\$ 87.500,00
2	Rancho	250,00	50	Reparos simples	Galpão Econômico	Min	60	20	0,240	0,366	R\$ 1.906,94	R\$ 114.400,00	R\$ 41.900,00
3	Barracão	170,00	20	Regular	Galpão Simples	Min	60	20	0,492	0,815	R\$ 1.906,94	R\$ 159.500,00	R\$ 130.000,00
4	Curral, baias e piquete												R\$ 35.000,00

Valor das Construções para Mercado:	R\$ 294.400,00
Valor do Terreno para Mercado:	R\$ 14.552.800,00
Fator Comercialização:	1,00
Valor de Mercado do Imóvel:	R\$ 14.847.200,00

VI – CONCLUSÃO

Diante dos cálculos e considerações técnica acima descritas, resta a concluir que o JUSTO VALOR DE MERCADO dos imóveis objeto das matrículas 2.930, 2.829 e 2.828 do 4.º CRI de Campinas é R\$ 14.847.200,00 (quatorze milhões, oitocentos e quarenta e sete mil e duzentos reais), data base outubro de 2022.

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 – Claro São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542 São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

VII – GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

Fundamentação do Terreno

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	
1	Caracterização do imóvel Avaliando Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2 Pontos
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados 5	2 Pontos
3	Identificação dos dados de mercado Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2 Pontos
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores 0,50 a 2,00	2 Pontos

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição
1	Pontos obtidos 8 Pontos
2	Itens Obrigatórios Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I
3	Grau de Fundamentação Obtido Grau II

Precisão do Terreno

Tabela 5 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido 26%
2	Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central 30%
3	Grau de Precisão de Atingido Grau III

Fundamentação das Benefeitórias

Tabela 12 - Grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitórias

Item	Descrição	
1	Estimativa de Custo Direto Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	2 Pontos
2	BDI Justificado	2 Pontos
3	Depreciação Física Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	2 Pontos
4	Pontos Obtidos 6	

Tabela 14 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitórias

1	Pontos Mínimos Grau II
2	Itens obrigatórios no grau correspondente 1 e 2, no mínimo no grau II
3	Grau de Precisão de Atingido Grau II

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 – Claro
São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

VIII – RESPOSTAS AOS QUESITOS FORMULADOS PELAS PARTES

VIII.1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O Laudo Pericial em epígrafe foi elaborado de forma lógica e sequencial, atendendo os requisitos legais pertinentes ao CPC, bem com as normas técnicas, sendo o mesmo apresentado em forma de itens numerados e com anexo dos principais documentos que ensejaram a conclusão deste Expert. Desta feita, as respostas aos quesitos formulados/encaminhados pelas partes litigantes serão respondidas de forma concisa e, quando possível, remissivos aos itens contidos no próprio corpo do laudo pericial, evitando-se assim, redundâncias, interpretações isoladas, quesitos tendenciosos, equívocos e entendimentos diferentes ou distorcidos dos resultados obtidos e conclusões exaradas do que este Perito Judicial pretende aclarar.

VIII.2 – Quesitos do Requerente

- 1- CONFIRME SE OS IMÓVEIS AVALIADOS ESTÃO LOCALIZADOS EM ÁREA RURAL DO MUNICÍPIO DE AMERICANA-SP., CONSULTANDO AS CARTAS DO IGC (INSTITUTO GEOGRÁFICO E CARTOGRÁFICO DE SÃO PAULO), ÓRGÃO QUE TRATA DOS LIMITES ENTRE MUNICÍPIO?

Resposta: Questionamento aclarado no item III.5 do Laudo Pericial.

- 2- O IMÓVEL EM QUESTÃO ESTÁ REGISTRADO NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE QUAL COMPETENCIA? OU TERÁ QUE SER TRANSFERIDO DE SERVENTIA?.

Resposta: 4º CRI de Campinas.

- 3- SE O IMÓVEL É RURAL, ESTÁ CORRETAMENTE LEGALIZADO QUANTO A RESERVA LEGAL?

Resposta: Não foi apresentado documentos neste sentido, em especial o CAR da propriedade.

- 4- QUAL A ÁREA ESTIMADA DE APROVEITAMENTO AGRÍCOLA, EXCLUINDO A RESERVA LEGAL, AREA DE APP E LAGOS?

Resposta: Estima-se em aproximadamente 70%.

- 5- QUAL A SITUAÇÃO JURIDICA DO LOTEAMENTO AO LADO DENOMINADO ESTANCIA DAS ÁGUAS? E A QUE MUNICÍPIO O MESMO PERTENCE?

Resposta: Prejudicado, por não haver relação com a perícia técnica determinada pelo Juízo.

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 – Claro 18
 São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
 São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

6- QUAL O TIPO DE ATIVIDADE RURAL QUE ESTÁ SENDO PRATICADA NOS IMÓVEIS PERICIADOS?

Resposta: Questionamento aclarado no item III.2 do Laudo Pericial.

7- O IMÓVEL É CORTADO POR ALGUMA LINHA DE ALTA TRANSMISSÃO? SE POSITIVO, REFERIDA LINHA AFETA OU DESVALORIZA O IMÓVEL?

Resposta: Sim. Depende da utilização efetiva que for dada a propriedade.

8- QUAL A TOPOGRAFIA DOS TERRENOS AVALIADOS?

Resposta: Questionamento aclarado no item III.2 do Laudo Pericial.

9- QUAL O TIPO DE ACESSO ÀS ÁREAS? SE, TERRA, QUAL A DISTÂNCIA DO ASFALTO?

Resposta: Questionamento aclarado no item III.2 do Laudo Pericial.

10- CONSIDERANDO QUE O LOTEAMENTO AO LADO DAS ÁREAS É CLANDESTINO, QUAL O IMPACTO PARA A FINALIDADE OU ATIVIDADE RURAL A SER PRATICADA NAS ÁREAS?

Resposta: Questionamento subjetivo, uma vez que dependerá da utilização efetiva que for dada a propriedade.

11- A OLHO NÚ, QUAL O TIPO DO SOLO QUE PREDOMINA NA MAIOR PARTE DO IMÓVEL, OU SEJA, ARENOSO ARGILOSO? ESTE É APROPRIADO PARA OUTRAS CULTURAS QUE NÃO CANA DE AÇUCAR E PASTAGEM PARA ANIMAIS?

Resposta: De acordo com site do IBGE, trata-se de Latossolo Vermelho Distrófico, conforme reprodução a seguir. Adequado para ambas as atividades.



<https://bdiaweb.ibge.gov.br/#/consulta/pedologia>

12- QUAL A ATIVIDADE RURAL EXERCIDADA NAS ÁREAS AO REDOR DAQUELAS AVALIADAS?

Resposta: Cana-de-açúcar.

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 – Claro
 São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
 São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

13- AS ÁREAS EM QUESTÃO SÃO CONSIDERADAS ÁREA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL DEVIDO A PROXIMIDADE COM AS REPRESAS QUE ABASTECEM ÁGUA E ENERGIA (USINA SALTO GRANDE) PARA OS MUNICÍPIOS PROXIMOS, INCLUSIVE A BACIA DO PIRACICABA?

Resposta: Não foram apresentados nenhum documento neste sentido.

14- HÁ VESTÍGIOS DE MOVIMENTAÇÃO, OU ESCAVAÇÃO DE TERRAS NAS ÁREAS PERICIDADAS? SE POSITIVO, HOUE A RECOMPOSIÇÃO NO LOCAL? E FORAM DEVIDAMENTE LICENCIADAS?

Resposta: Não foi constatado.

15- AS BARRAGENS EXISTENTE NA GLEBA ESTÃO LEGALIZADAS JUNTO AO MEIO AMBIENTE E DAAE (DEPARTAMENTO ESTADUAL DE ÁGUA E ENERGIA ELÉTRICA)? BEM COMO AS CONSTRUÇÕES EM APP (ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE)?

Resposta: Não foram apresentados nenhum documento neste sentido.

16- EXISTEM MULTAS/AUTUAÇÕES AMBIENTAIS JUNTO A MUNICIPALIDADE, CBRN OU CETESB?

Resposta: Não foram apresentados nenhum documento neste sentido.

VIII.3 – Quesitos do Requerido

Salvo algum equívoco deste Expert, não encontramos quesitos formulados pela Requerido.

IX – PRINCÍPIOS LEGAIS DO LAUDO PERICIAL

IX.1 – Limitações e Reserva Técnica do Trabalho

a - Ao finalizar o trabalho em pauta necessário se faz sentir que, tendo em vista a responsabilidade do autor neste presente trabalho, solicita-se que seja expressamente consultado sobre quaisquer dúvidas ou contestações oriundas deste Laudo, para que possa defender e comprovar essa mesma capacidade técnica e responsabilidade profissional, tratando-se o mesmo de um laudo "AD CORPUS".

b - Em vista de não se integrar ao objetivo desta avaliação, não foram efetuadas investigações no concernente a hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, considerando-se o(s) bem(s) avaliando(s) e os títulos de propriedade constantes nos autos, livres de quaisquer ônus, gravames ou problemas que recaiam sobre os mesmos, obstem o seu bom uso e depreciem o seu valor de mercado.

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 – Claro 20
São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

c - Nessa avaliação, foram computados como corretos, os elementos documentais existentes nos autos, bem como as informações técnicas fornecidas por terceiros, aceitas como verdadeiras, de boa fé e confiáveis.

d - Modificações nas áreas avaliadas ocorridas após a data da vistoria e que venham a alterar o valor deste laudo são única e exclusivamente de responsabilidade das partes litigantes.

e - As observações do corpo do laudo só são válidas quando consideradas como um todo e não em partes separadas.

f - Este laudo é de uso exclusivo para atender a determinação judicial nos autos do processo em epígrafe, sendo proibida a sua utilização total ou de parte dele, para outras finalidades ou outros interessados. Da mesma forma não é permitida a sua reprodução integral ou parcial, ou divulgação pública sem a expressa autorização do Juízo.

IX.2 - Princípios Éticos

a- O laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada, que afetam as análises, opiniões e suas conclusões;

b- Para a propriedade em estudo foi empregado o método mais recomendável, com cuidadosa pesquisa de valores de mercado e devida compatibilização e homogeneização;

c- O signatário inspecionou pessoalmente a propriedade avaliada e o laudo foi elaborado por si e ninguém, a não ser o próprio avaliador, preparou as análises e as respectivas conclusões;

d- O laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes do CÓDIGO DE ÉTICA PROFISSIONAL;

e- Os honorários profissionais do avaliador não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões deste laudo;

f- O avaliador não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo presente, nem contempla para o futuro, qualquer interesse no bem objeto desta avaliação.

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

X – ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer até o momento, encerro o presente Laudo Pericial, que é composto por **22 (vinte e duas)** folhas, mais **01 (um)** anexo.

Sem mais, renovo protestos de estima e considerações.

Termos em que
P. E. Deferimento.

Campinas, 19 de outubro de 2022.



Perito Judicial MATEUS GALANTE OLMEDO

Graduado em Engenheiro Civil – CREA/SP 50607889 42

Técnico em Transações Imobiliária – CRECI/SP 196044

Pós-Graduado em Avaliação de Imóveis

Pós-Graduado em Perícias de Avaliação Patrimonial de Bens e Direitos

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 – Claro
São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio
Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

ANEXO 01 – FICHAS DE PESQUISA

Elemento GLEBA N.º 01

Tipo: Área a venda

Localização: Estrada da Granja, 2748, João Aranha, Paulínia-SP

Valor: R\$ 13.600.000,00

Área Total: 272.000,00 m² **Área do Construída:** NI

Fonte: Galante Imóveis Ltda, CRECI: 01802-J-SP

Código Imóvel: AR008088



Início / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Paulínia / João Aranha / Avenida Maria Carlos Ferreira

Lote/Terreno à Venda, 272000 m² por R\$ 13.600.000

COD. AR008088

Avenida Maria Carlos Ferreira, 2748 - João Aranha, Paulínia - SP [VER NO MAPA](#)

área - João Aranha - Paulínia

Excelente área para desenvolvimento imobiliário na cidade de Americana, são duas glebas de terras, sendo: Gleba A medindo 151.000/m² zoneamento residencial com parcelamento mínimo com lotes de 500/m², Gleba B medindo 121.000/m² zoneamento residencial de interesse social para edificação vertical ou horizontal com parcelamento mínimo com lotes de 200/m², totalizando 272.000/m². -

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-joao-aranha-bairros-paulinia-272000m2-venda-RS13600000-id-2569825947/>

<https://www.remaxlider.com.br/imovel/area-a-venda-272000-m-por-12240000-area-paulinia-sp/AR0039-CLJ?from=sale> → **mesma área acima com valor menor**



ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 – Claro
São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

Elemento GLEBA N.º 02

Tipo: Área a venda

Localização: Avenida Antônio Fadim, 993, Bonfim, Paulínia-SP

Valor: R\$ 10.990.000,00

Área Total: 115.000,00 m² **Área Útil:** 111.000,00 m²

Fonte: Imobiliária Remax Líder, CRECI: 24887-J

Código Imóvel: AR0036-CLJ

Home > Imóveis > À venda > Área > Paulínia > Bonfim > Área Industrial Junto à REPLAN

Área Industrial Junto à REPLAN

115.000 m² área total

Venda R\$ 10.990.000 R\$ 96/m²

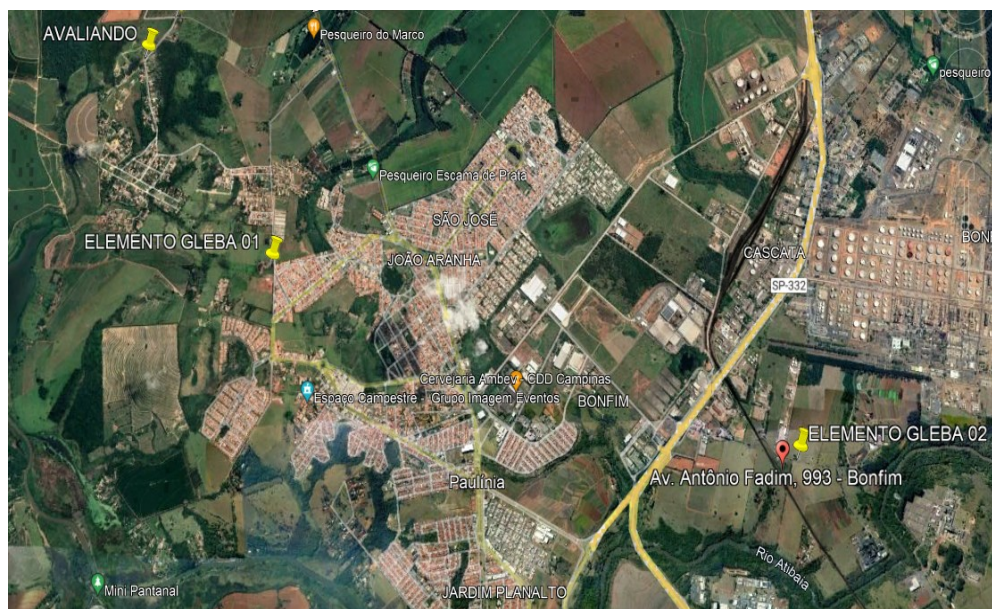
Clébio Machado (19) 99820-8977

Quero visitar

Sobre o imóvel

A melhor oferta! Livre para construir. Investimento excelente. Área Industrial em excelente localização. Plano com 111.000 m² de área útil situada A 500 metros da Rodovia Zeferino Vaz. Frente para Avenida fácil acesso à Rodovia. Agende uma visita. Próximo aos terminais de cargas e da refinaria Petrobras.

<https://www.remaxlider.com.br/imovel/area-industrial-junto-a-replan/AR0036-CLJ?from=sale>



ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 – Claro São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542 São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

Elemento GLEBA N.º 03

Tipo: Área a venda

Localização: Estrada Municipal de Paulínia Trezentos e Treze, 1455, Paulínia-SP

Valor: R\$ 14.530.000,00

Área Total: 145.300,00 m² **Área do Construída:** 120,00 m²

Fonte: Líbano Imóveis, CRECI: 25828-J

Código Imóvel: SI003998

4 / 1 / 1 / 120 m² útil • 145300 m² total • 120 m² construída • 145300 m² terreno

SI003998

DESCRIÇÃO

Ótimo sítio no Saltinho com a área de 145.300,00 m².

Imóvel com 04 dormitórios, 01 suíte, 02 cozinha, sala, cerca, tanque de peixe, reserva legal e área de serviço.

<https://libanoimoveis.com.br/imovel/SI003998-comprar-sitio-saltinho-paulinia-sp>



ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 – Claro São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542 São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

Elemento GLEBA N.º 04

Tipo: Área a venda

Localização: PLN - 403, João Aranha, Paulínia-SP


Valor: R\$ 3.900.000,00

Área Total: 26.000,00 m² **Área do Construída:** NI

Fonte: MGF Imóveis, CRECI: NI

Código Imóvel: 297712407

mgf imóveis ENTRAR



SP > Terreno / Lote > Paulínia > Joao Aranha

Vende área paulinia

Joao Aranha, Paulínia - SP

Cód. 297712407 Atualizado há 3 dias

Terreno / Lote à venda

PREÇO
R\$ 3.900.000 26.000m² de Área

O imóvel "Vende área paulinia" possui Venda por R\$3.900.000, 26.000m² de área e está localizado em Joao Aranha, Paulínia.

Área comercial / residencial para Venda
João Aranha, Paulínia
26.000,00 m² total.
Aceita Minha Casa Minha Vida

12/08/2022

<https://sp.mgfimoveis.com.br/vende-area-paulinia-venda-sp-paulinia-area-comercial-residencial-para-297712407>



ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 – Claro
São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

Elemento GLEBA N.º 05

Tipo: Área a venda

Localização: Sítio Elzinópolis, NI, Parque da Represa, Paulínia-SP

Valor: R\$ 7.000.000,00

Área do Terreno: 86.723,00 m² **Área do Construída:** NI

Fonte: Petrucci Gestão Imobiliária, CRECI: 035277-j

Código Imóvel: AR012138

Obs. Se não acontecer a doação essa área ficará com mais ou menos 31 hectares.

Vender 11.2287 hectares do imóvel rural sítio São Luiz parcela 2 georreferenciada no município de Paulínia, São Paulo. Esta propriedade está ao lado do aterro de terra limpa da Estre Ambiental.

Obs: O proprietário não faz parceria, mais vende em separado, são 3 matrículas, a área é praticamente plana com um excelente aproveitamento, próximo de bairros já montados.

<https://petrucci.com.br/imoveil/AR012138-comprar-area-parque-da-represa-paulinia-sp>

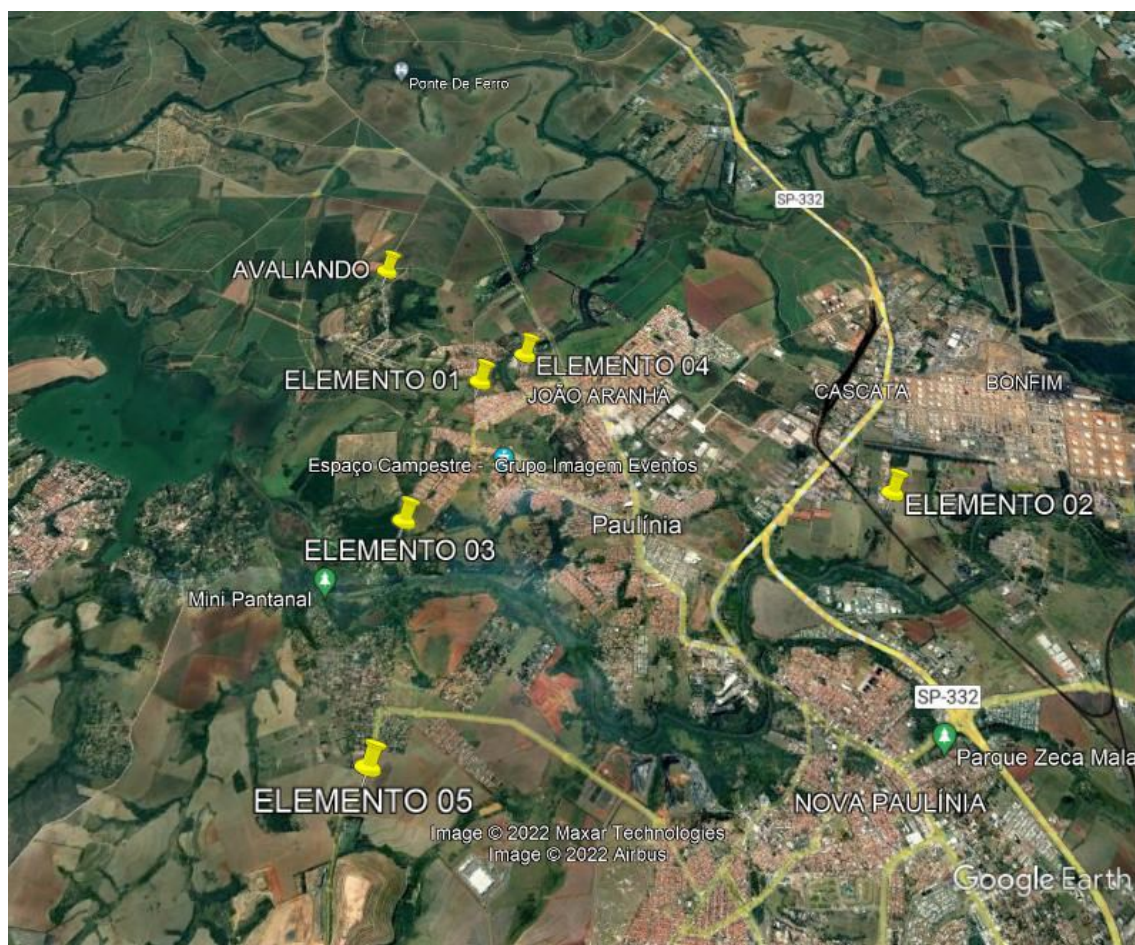


ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 – Claro São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542 São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

SITUAÇÃO DOS ELEMENTOS DE PESQUISA EM RELAÇÃO AO AVALIANDO



ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 – Claro
 São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
 São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816