

**EXMA. SRA. DRA. JUIZA DA PRIMEIRA VARA CÍVEL COMARCA
DE BAURU – ESTADO DE SÃO PAULO**

Processo 0009322-35.2017

JOSÉ CARLOS DA CUNHA BASTOS, perito judicial, nomeado e compromissado nos autos de **Cumprimento de sentença - Indenização por Dano Material** que **VALDINEI NEVES GARCIA** promove em relação a **B.L. CONSTRUÇÕES LTDA E OUTRO**, dando por terminado seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO**.

Termos em que,
P. Deferimento.

Bauru, 27 de maio de 2021.

JOSÉ CARLOS DA CUNHA BASTOS
Engenheiro Civil - CREA 0600574853

1. OBSERVAÇÕES**PRELIMINARES:**

O presente Laudo tem por finalidade, determinar a avaliação de uma gleba de terra com benfeitorias, localizada no município de Bauru, distrito de Tibiriçá, no município de Bauru (SP), Estado de São Paulo

2. VALOR FINAL ENCONTRADO: R\$440.000,00 (quatrocentos e quarenta mil reais).**3. METODOLOGIA**

3.0 e acordo com a norma brasileira NBR 14653-3 – Avaliações de Imóveis Rurais da ABNT e com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE

/SP – 2005, no capítulo 19, Avaliação de imóveis rurais, do engº agrônomo Jalcione Diniz e do engº agrônomo Marcelo Rossi de Camargo Lima, do livro Engenharia de Avaliações /Ibape SP, 2007, adotaremos o MÉTODO SINTÉTICO E COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO, aplicando o **método do custo de comparativo de dados de mercado, para a gleba e benfeitorias**, daí usaremos fatores de homogeneização para reduzir ao mesmo denominador, ajustando as diferenças de tamanho, qualidade, localização, época de transação ou de oferta, estado de conservação, etc.

4. PRINCÍPIOS E RESSALVAS

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

4.1 Para a propriedade em estudo foi empregado o método mais recomendado, com cuidadosa pesquisa de valores de mercado e devida compatibilidade e homogeneização;

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

4.3 A titulação do imóvel não foi examinada, sendo considerada perfeita e livre de qualquer ônus ou gravame.

5. DATA DA VISTORIA: 04 de maio de 2021

Na vistoria, fui acompanhado do sr. Matheus de Oliveira Anastácio, sobrinho do Requerido sr José Bellini Anastácio, que mora na chácara.

6. AVALIAÇÕES DO IMÓVEL

6.1 IMÓVEL: GLEBA DE TERRA COM BENFEITORIAS

PLANTA DE SITUAÇÃO DO IMÓVEL: GLEBA DE TERRA – TIBIRIÇA - SP



Foto de satélite do local da chácara em Tibiriça – Bauru - SP

6.1.1 Informações gerais do local:

Endereço do imóvel:

O imóvel objeto da ação situa-se saindo do distrito de Tibiriça, na estrada do cemitério municipal. Por 1,5 km, no lado esquerdo da via de terra.

Serviços urbanos:

A gleba de terra tem benfeitorias como uma casa de moradia, uma casa de colonos, um poço artesiano, uma piscina desativada, um transformador de energia elétrica de 12,5 kva e um poço artesiano. Tem cerca de arame em todo o perímetro.

Descrição do imóvel

Gleba:

Formato: irregular.

Topografia: declive até 10 %.

Situação: A gleba de terra apresenta-se em forma irregular, sem nenhum tipo de plantação.

Acessibilidade: a gleba tem acesso por 1,5 km, pela vicinal de terra que liga o distrito de Tibiriçá à cidade de Duartina.

Áreas: Gleba 20.000,00 m², conforme matrícula nº 93.674, folha 1, no Segundo Oficial de Registro de Imóveis de Bauru – SP.

Melhoramentos existentes: cercas de divisa, casa de alvenaria, casa de colonos, piscina desativada, poço artesiano, transformador de energia elétrica.

6.1.2 Avaliação do imóvel:

Método comparativo direto de dados do mercado

Valor unitário adotado: R\$ 23,08 / m²

Fonte: Anexo I – Pesquisa de Mercado

O cálculo do valor da gleba foi baseado em pesquisa de mercado anexa.

$VG = A \times PUP \times FF \times FT \times FS \times FA$, onde:

VG = Valor da Gleba

AG=Área da gleba

VU = Valor Unitário Pesquisado

FF = Fator de Fonte (ofertas coletadas em anúncios e imobiliárias)

FT = Fator de Topografia

FS = Fator de Solo e Superfície

FA = Fator de Acessibilidade (acesso principal)

Adotou-se para o imóvel, as áreas padrões de glebas de pequena extensão, ou seja, glebas de terra de até 2 alqueires paulista e com distância máxima de 30 quilômetros da cidade de Bauru.

No cálculo do VU, os elementos comparativos sofrerão algumas transformações:

a) Dedução de 5% sobre as ofertas.

b) Consideração de valorização ou desvalorização do valor unitário, em função dos fatores de correção descritos acima.

Cálculo do valor da gleba:

$VT = S \times VU \times FF \times FT \times FS$, onde:

S = 20.000,00 metros quadrados

PUP = R\$23,08 / m² (conforme anexo)

FF = 0,95 (fator de fonte, por tratar-se de pesquisa de ofertas semelhantes)

FT = (fator de topografia) = 1,00 (ondulada)

FS = 1,00 (fator de superfície) = arenosa

FA = 1,00 (fator de acessibilidade) = acesso por estrada de terra conservada

$VG = 20.000,00 \times R\$ 23,08 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 =$

VG= R\$438.520, arredondando-se para R\$ 440.000,00 (quatrocentos e quarenta mil reais).

Pelo método comparativo para a gleba de terra, obteve-se um valor de R\$ 438.250,00, portanto analisando o mercado imobiliário local, concluímos que o imóvel em questão está avaliado em **R\$ 440.000 (quatrocentos e quarenta mil reais)**.

Para homogeneização dos elementos de pesquisa pelo fator área foi utilizada fórmula apresentada pelo renomado **Engenheiro Sérgio Antônio Abunahman, em seu livro, "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações"**, cujo teor abaixo se transcreve:

"Fator de Área (Fa):

É representado pela expressão:

*Fa = (área elem. pesquisado / área imóvel avaliando)ⁿ
na qual:*

n = 0,250 ou 1/4 → quando a diferença entre as áreas for inferior à 30%

n = 0,125 ou 1/8 → quando a diferença for superior a 30% "

Tabela 01. Homogeneização e saneamento das amostras.

<u>AMOSTRA</u>	<u>V_B</u> (R\$)	<u>ÁREA</u> (m ²)	<u>V_U</u> (R\$/m ²)	<u>F_O</u>	<u>F_A</u>	<u>F_L</u>	<u>F_I</u>	<u>V_{uh}</u>
<u>A01</u>	500 mil	13.000,00	38,46	1,00	0,95	1,00	0,80	29,22
<u>A02</u>	600 mil	48.400,00	12,39	1,00	0,95	1,12	1,25	16,61
<u>A03</u>	590 mil	48.400,00	12,19	1,00	0,95	1,12	1,25	16,21
<u>A04</u>	600 mil	24.200,00	24,79	1,00	1,04	1,00	1,00	25,78
<u>A05</u>	650 mil	20.000,00	32,50	1,00	1,00	1,00	0,85	27,62

V_B—Valores extraídos das amostras pesquisadas

F_A – Fator área (Antônio Abunahman)

Valor médio de oferta por metro quadrado:

Amostra n.º 1: R\$ 29,22

Amostra n.º 2: R\$ 16,15

Amostra n.º 3: R\$ 15,96

Amostra n.º 4: R\$ 25,78

Amostra n.º 5: R\$ 27,62

Valor médio das ofertas:

V_u = Valor Unitário Pesquisado

V_u = 115,44/5 = 23,08

+ 30 % = R\$ 30,00

- 30 % = R\$ 17,00

Portanto as ofertas estão dentro da média saneada, e o valor unitário do metro quadrado para o local é de R\$ 23,08

Vu: Valor unitário pesquisado é de R\$ 23,08

7. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:



Foto 01. Vista geral da entrada ao imóvel



Foto 02. Vista do acesso ao imóvel em estrada vicinal de terra



Foto 03. Vista da casa principal



Foto 04. Vista do transformador de energia elétrica



Foto 05. Vista da piscina desativada



Foto 06. Vista da sala da casa principal



Foto 07. Vista da casa de colonos



Foto 08. Vista da cozinha da casa principal



Foto 09. Vista da varanda dos fundos da casa principal



Foto 10. Vista da caixa d'água



Foto 11. Vista do acesso ao poço artesiano

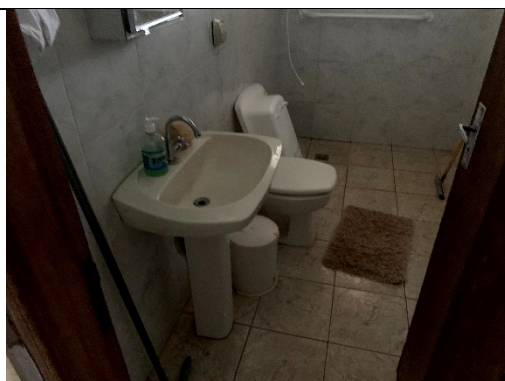


Foto 12. Vista do banheiro da casa principal

8. CONCLUSÃO:

A propriedade **rural** avaliada em Tibiriçá, município de Bauru, está avaliada em **R\$ 440.000,00(quatrocentos e quarenta mil reais)**.

9. ENCERRAMENTO:

Dando por terminado o seu trabalho, mando digitalizar o presente LAUDO que se compõe de 08 (oito) folhas, mais os anexos, e esta, datada e assinada por certificado digital pelo Perito.

Bauru, 27 de maio de 2021.

JOSÉ CARLOS DA CUNHA BASTOS
Engenheiro Civil - CREA 0600574853

ANEXO I: PESQUISA DE MERCADO PARA GLEBAS DE TERRA CHÁCARAS
ANEXO II: FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO DE GLEBAS

ANEXO I – PESQUISA DE MERCADO PARA GLEBAS DE TERRA E CHÁCARAS

Consiste em estabelecer o valor do imóvel, mediante pesquisa de mercado de ofertas semelhantes ao objeto da ação, e localizados próximos ao objeto em questão.

Foram pesquisadas 6(seis) ofertas localizadas em regiões semelhantes em que se encontra o imóvel em questão, e ajustando-se o valor por alqueire conforme as benfeitorias.

Amostra 1

Chácara localizada no distrito de Tibiriçá, município de Bauru SP, com acesso em terra, com casa boa, e casa de colono com 13.000 m2 de terreno e oferecida pela Imobiliária Moraes, Ref: CH0013 MPI, fone 33217000, por R\$ 500.000,00.



Fotos Mapa

Chácara com 2 quartos, 13.000 m², à venda por R\$ 500.000
Zona Rural - Tibiriçá (Bauru)/SP

2 quartos 2 banheiros 13.000 m² área do ter...

Características

Campo de futebol Casa de colono

Piscina

Tenho interesse



Amostra 2

Chácara localizada em Bauru, com acesso em com três casas, 2 poços semi artesiano, com 02 alqueires de área e oferecida pela Gilar Imobiliária, Ref: 15779, fone 32341313, por R\$ 600.000,00.



Gilar IMOBILIÁRIA
CRECI: J 3504

50 anos

Cadastrar Log in

EMPRESA

FAVORITOS

CONTATO

UNIVERSITÁRIO

LANÇAMENTOS

DETALHES DO IMÓVEL



IMÓVEL - CÔD. 15779

Online

Clique aqui para
atendimento online!

JOSÉ CARLOS DA CUNHA BASTOS
Engenheiro Civil e Perito Judicial

3 Dormitório(s)

IMÓVEL EM RUA DE TERRA, SENDO 2 ALQUEIRES DESMEMBRADOS, 2 CASAS, EM ALVENARIA, FORRO DE LAJE, PISO FRIO, COM 3 DORMITÓRIOS SENDO 1 SUÍTE, 1 WC SOCIAL, ÁREA DE SERVIÇO, 2 POÇOS ARTESIANOS E VÁRIAS VAGAS DE GARAGEM DESCOBERTAS.

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Cidade

BAURU

Bairro

Finalidade

Venda

Tipo

Residencial

Dormitório(s)

3

Valor

R\$ 600.000,00

Condomínio

R\$ 0,00

CONTATO RÁPIDO

Nome

Email

Amostra 3

Chácara localizada em Bauru, com acesso em com duas casas, piscina, com 02 alqueires de área e oferecida pela Gilar Imobiliária, Ref: 15779, fone 32341313, por R\$ 590.000,00.



 Piscina
CHACARA COM 2 ALQUEIRES DE TERRENO, CASA BEM GRANDE COM VARIOS DORMITORIOS, 1 SALA, 1 COZINHA, 1 WC SOCIAL E PISCINA

INFORMAÇÕES ADICIONAIS
Cidade
BAURU
Bairro
Finalidade
Venda
Tipo
Residencial
Piscina
Sim
Valor
R\$ 590.000,00

CONTATO RÁPIDO

Nome

Email

Telefone

Amostra 4

Chácara localizada em Bauru, com uma casa, com 6.400,00 m2 de área de terreno e uma casa com 160,00 m2 de área construída e oferecida pela Bolsa Imobiliária, Ref: 8973, fone 32343344, por R\$ 380.000,00.

Fixo
(14) 3234-3344 (tel: 14 3234-3344)
Locação
(14) 9 9102-5002

Venda
(14) 9 9125-9000
Financeiro
(14) 9 9109-4856



VENDA (RESULTADO-BUSCA.PHP?NEGOCIO=VENDA)

LOCAÇÃO (RESULTADO-BUSCA.PHP?NEGOCIO=LOCACAO)

LANÇAMENTOS (RESULTADO-BUSCA.PHP?LANCAMENTO=S)

Fixo
(14) 3234-3344 (tel: 14 3234-3344)

Venda
(14) 9 9125-9000

Locação
(14) 9 9102-5002

Financeiro
(14) 9 9109-4856

Buscar por referência



Negócio

Venda

Tipo do Imóvel

Selecione

Cidades

Bauru

Bairros/Condomínios (selecione vários)

Selecione

Quartos

Selecione ▼

Valor Máximo

R\$ 0,00



Rural

ref. 8973

Venda

R\$ 380.000,00

A.T. 6300 A.C. 160



[Facebook](#)[Twitter](#)[Imprimir](#)[E-mail](#)[Mais...](#)

Dados do Imóvel

- ✓ 1 banheiro(s)
- ✓ 2 quarto(s)
- ✓ 1 suíte(s)
- ✓ Medida do terreno: 6300
- ✓ Área construída: 160

Informações Adicionais

- ✓ Canil
- ✓ Edícula
- ✓ Piscina
- ✓ Água
- ✓ Esgoto

Descrição do Imóvel

Corretor Plantão Henrique Araújo (14099118-7550)

Corretor Henrique Araujo



Creci: 64157

(14)3234-3344

(14)99118-7550



(<https://api.whatsapp.com/send?phone=5514991187550>)

Tenho interesse neste imóvel

Amostra 5

Chácara localizada em Bauru, com uma casa, com 01 alqueire área de terreno e uma casa com 240,00 m2 de área construída e oferecida pela Bolsa Imobiliária, Ref: 5BUJ2M, fone 32343344, por R\$ 600.000,00.

Fixo
(14) 3234-3344 (tel: 14 3234-3344)
Locação
(14) 9 9102-5002

Venda
(14) 9 9125-9000
Financeiro
(14) 9 9109-4856



VENDA (RESULTADO-BUSCA.PHP?NEGOCIO=VENDA)

LOCAÇÃO (RESULTADO-BUSCA.PHP?NEGOCIO=LOCACAO)

LANÇAMENTOS (RESULTADO-BUSCA.PHP?LANCAMENTO=S)

Fixo
(14) 3234-3344 (tel: 14 3234-3344)

Venda
(14) 9 9125-9000

Locação
(14) 9 9102-5002

Financeiro
(14) 9 9109-4856

Buscar por referência



Negócio

Venda

Tipo do Imóvel

Selecione

Cidades

Bauru

Bairros/Condomínios (selecione vários)

Selecione

Quartos

Valor Máximo

Rural

ref. 5BOJ2M

Venda

R\$ 600.000,00

4 dorms 2 suíte(s)

A.C. 280m² A.U. 24200m²

[Facebook](#)[Twitter](#)[Imprimir](#)[E-mail](#)[Mais...](#)

Dados do Imóvel

- ✓ 4 quarto(s)
- ✓ 3 banheiro(s)
- ✓ 2 suíte(s)
- ✓ Área construída: 280m²
- ✓ Área útil: 24200m²

Informações Adicionais

- ✓ Canil
- ✓ Churrasqueira
- ✓ Edícula
- ✓ Piscina

Descrição do Imóvel

Corretores Cesar 9118-7637 Roberto 9172-4119

Corretor Cesar Massari

Amostra 6

Chácara localizada em Bauru, com uma casa, com 20.000,00 m2 de área de terreno e uma casa e oferecida pela Bolsa Imobiliária, Ref: Z63, fone 32343344, por R\$ 650.000,00.

Fixo
(14) 3234-3344 (tel: 14 3234-3344)
Locação
(14) 9 9102-5002

Venda
(14) 9 9125-9000
Financeiro
(14) 9 9109-4856



(4)

VENDA (RESULTADO-BUSCA.PHP?NEGOCIO=VENDA)

LOCAÇÃO (RESULTADO-BUSCA.PHP?NEGOCIO=LOCACAO)

LANÇAMENTOS (RESULTADO-BUSCA.PHP?LANCAMENTO=S)

Fixo
(14) 3234-3344 (tel: 14 3234-3344)

Venda
(14) 9 9125-9000

Locação
(14) 9 9102-5002

Financeiro
(14) 9 9109-4856



Negócio

Venda

Tipo do Imóvel

Selecione

Cidades

Bauru

Bairros/Condomínios (selecione vários)

Selecione

Quartos

Selecione
▼

Valor Máximo

R\$ 0,00

Q

Rural

ref. z63

Venda

R\$ 650.000,00

A.T. 20.000

[Facebook](#)[Twitter](#)[Imprimir](#)[E-mail](#)[Mais...](#)

Dados do Imóvel

- ✓ 3 banheiro(s)
- ✓ 3 quarto(s)
- ✓ 1 suíte(s)
- ✓ 3 garagem(s)
- ✓ Medida do terreno: 20.000

Corretor Emílio Oliveira

ANEXO II: FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO DE GLEBAS**Tabela 2 – Classificação de fatores de homogeneização de recursos hídricos de um imóvel rural**

TIPO	QUALIFICAÇÕES	FATOR DE HOMOGENEIZAÇÃO	MÉDIA
1 Muito bom	Margem de rio secundário ou de grande rio, nascentes perenes e intermitentes, córregos, lagoa etc. Recursos artificiais: fornecimento público, cisternas, poços artesanais, represas, caixa d'água etc.	1,50 a 1,30	1,40
2 Bom	Margem de rio secundário, nascentes perenes e intermitentes, córregos, lagoa etc. Recursos artificiais: cisternas, poços artesanais, represas, caixa d'água etc.	1,15 a 1,29	1,22
3 Normal	Nascentes perenes e intermitentes, córregos, lagoa etc. Recursos artificiais: cisternas, poços artesanais, represas, caixa d'água etc.	1,01 a 1,14	1,08
4 Regular	Nascentes perenes e intermitentes, córregos, lagoa etc. Recursos artificiais: cisternas, poços artesanais, represas, caixa d'água etc.	1,00	1,00
5 Ruim	Recursos naturais ou artificiais que não possibilitem a total utilização do imóvel dentro de sua vocação regional e natural	0,80 a 0,99	0,90
6 Muito Ruim	Inexistência de recursos naturais ou artificiais, o que impossibilita a total utilização do imóvel dentro de sua vocação regional e natural	0,50 a 0,79	0,65

Fonte: Eng^o Agrônomo Cristiano Augusto Delandes, adaptado por RPA, 2017

Tabela 4 – Classificação de fatores de homogeneização de acesso de um imóvel rural

ACESSO	Escala	Fator
Ótima - Estrada asfaltada, tráfego permanente	100%	1,00
Muito boa - Estrada de 1ª classe, não asfaltada, tráfego permanente	95%	0,95
Boa - Estrada não pavimentada, tráfego geralmente permanente	90%	0,90
Desfavorável - Estrada não pavimentada, traçado e leitos desfavoráveis, servidões de passagem, tráfego sujeito a interrupções	80%	0,80
Má - Fecho nas servidões, interrupção na chuva	75%	0,75
Péssima - Fecho nas servidões, interrupções por córrego sem ponte	70%	0,70

Fonte: KOSMA, M.C.F.S. – Engenharia de Avaliações, IBAPE, Ed. PINI, 1974

Tabela 1 – Classificação de fatores de homogeneização de Capacidade de Uso do Solo de um imóvel rural segundo a variação da máxima intensidade de utilização, do tipo de utilização e de problemas de conservação das terras, conforme as classes de capacidade de uso

Sentido das limitações e das aptidões ao uso		Classe de Capacidade de Uso	SENTIDO DO AUMENTO DA INTENSIDADE DE USO >>>>>								Fator de homogeneização	
			GRUPO C	GRUPO B			Culturas ocasionais em extensão limitada	GRUPO A				
				Preservação de fauna e flora	Pastagens e Reflorestamento			Culturas anuais/perenes				
					Problemas de Conservação			Problemas de Conservação				
			Complexo	Moderado	Simples		Complexo	Moderado	Simples			
<<<<< Aumento do grau de limitação do uso e/ou riscos de degradação	Aumento da adaptabilidade e da liberdade de escolha de uso >>>>>	I									1,00	
		II									0,95	
		III									0,75	
		IV									0,55	
		V									0,50	
		VI									0,40	
		VII									0,30	
		VII									0,20	
		Intensidade de utilização da terra - abaixo do potencial										
		Máxima intensidade de utilização da terra - sem riscos de degradação										
		Mínima intensidade de utilização da terra - grandes riscos de degradação										

Fonte: Eng. Agr. Miguel Carlos Fontoura da Silva Kozma, adaptado de LEPSCH et al 1983

Tabela 3 – Classificação de fatores de homogeneização de topografia de um imóvel rural

TOPOGRAFIA	FATOR
Plana	1,10
Ondulada	1,00
Montanhosa	0,80

Fonte: IBAPE SP