

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

34 anos

Desde 1983

fls. 6159
5756
5558
1558
m

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas
Possessórias
Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica
Violação de Marcas e Patentes

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 16ª VARA
CÍVEL DO FORO CENTRAL - COMARCA DE SÃO PAULO - SP

AUTOS Nº 0158537-08.2011.8.26.0100 (1106/11)

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, requerida por JOHNSON & JOHNSON COMÉRCIO E DISTRIBUIÇÃO LTDA., em face de BRAGO COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES DE PRODUTOS QUÍMICOS LTDA., dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte LAUDO em anexo, pelo qual chegou aos valores de mercado conforme resumo a seguir:

Imóvel A: Rodovia DF 02, lote nº 18, Km 10, Canjica, Cidade de Planaltina, Estado de Goiás, matriculado sob nº 6.853, no Primeiro CRI de Planaltina.

Imóvel B: Rodovia DF 02, lote nº 19, Km 10, Canjica, Cidade de Planaltina, Estado de Goiás, matriculado sob nº 11.523, no Primeiro CRI de Planaltina.

Termos em que,
P. Deferimento.
São Paulo, 03 de Julho de 2.018.

WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

35 anos

Desde 1983

fls. 154

5757

Avaliações e Perícias de Engenharia

RESUMO

VALOR DO IMÓVEL A

R\$ 859.000,00

(Oitocentos e cinquenta e nove mil reais)

Julho / 2.018



Vista do Imóvel Avaliando, localizado na Rodovia DF 02, lote nº 18, Km 10, Bairro Canjica, Cidade de Planaltina, Estado de Goiás, matriculado sob nº 6.853, no Primeiro CRI de Planaltina.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

35 anos

Desde 1983

fls. 155

5560
556e
5758

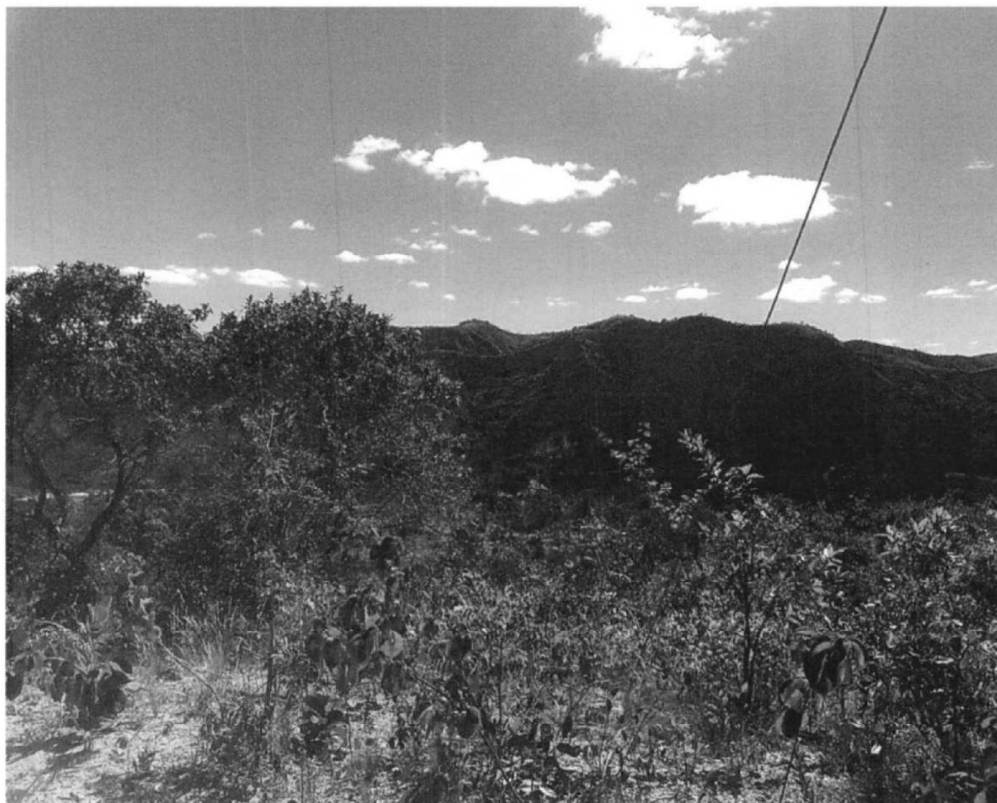
Avaliações e Perícias de Engenharia

VALOR DO IMÓVEL B

R\$ 1.241.000,00

(Hum milhão, duzentos e quarenta e um mil reais)

Julho / 2.018



Vista do Imóvel Avaliando, localizado na Rodovia DF 02, lote nº 19, Km 10, Canjica, Cidade de Planaltina, Estado de Goiás, matriculado sob nº 11.523, no Primeiro CRI de Planaltina.

Avaliações e Perícias de Engenharia

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

De acordo com o Respeitável despacho do MM. Juízo, fls. 5705, o presente Laudo tem como objetivo a avaliação do imóvel, descrito a seguir, referente aos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **JOHNSON & JOHNSON COMERCIO E DISTRIBUIÇÃO LTDA.**, em face de **BRAGO COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES DE PRODUTOS QUÍMICOS LTDA.**, em curso na 16a. VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL - COMARCA DE SÃO PAULO - SP, AUTOS Nº 0158537-08.2011.8.26.0100 (1106/11):

Imóvel A: Rodovia DF 02, lote nº 18, Km 10, Canjica, Cidade de Planaltina, Estado de Goiás, matriculado sob nº 6.853, no Primeiro CRI de Planaltina.

Imóvel A: Rodovia DF 02, lote nº 19, Km 10, Canjica, Cidade de Planaltina, Estado de Goiás, matriculado sob nº 11.523, no Primeiro CRI de Planaltina.

Avaliações e Perícias de Engenharia

II - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

2.1 - TERRENO

Para a avaliação do terreno será usado o método comparativo publicado por Cristiano Augusto Deslandes, em publicação intitulada "Avaliação de Imóveis Rurais", Editora Aprenda Fácil, no ano de 2.002.

Na referida publicação temos a seguinte expressão para o cálculo do valor do terreno:

$VT = AT \times Vu$, sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

No cálculo do "Vu" (valor unitário médio), os elementos comparativos pesquisados sofrerão as seguintes transformações:

Avaliações e Perícias de Engenharia

a) Dedução de 10% no preço para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transação, não haverá o referido desconto.

b) A capacidade de uso da terra para produção, bem como seu potencial de geração de renda. Para tanto, utilizam-se os parâmetros do "Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra" - ETA, do ano de 1971, estabelecendo as diferenças entre 8 (oito) classes de solos. A classificação, bem como sua escala de valores (MOREIRA, J.O., 1997, "Princípios de Engenharia de Avaliações", Editora Pini, 4ª. Edição), são mostrada abaixo.

Terras Cultiváveis:

Classe I - Terras cultiváveis aparentemente sem problemas especiais de conservação.

Classe II - Terras cultiváveis com problemas simples de conservação.

Classe III - Terras cultiváveis com problemas complexos de conservação.

Avaliações e Perícias de Engenharia

Classe IV - Terras cultiváveis apenas ocasionalmente ou em extensão limitada com sérios problemas de conservação.

Terras Cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes e adaptadas em geral a pastagens ou reflorestamento:

Classe V - Terras cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes e adaptadas em geral para pastagens ou reflorestamentos, sem problemas de conservação.

Classe VI - Terras cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes e adaptadas em geral para pastagens ou reflorestamentos, com problemas simples de conservação.

Classe VII - Terras cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas e adaptadas em geral para pastagens ou reflorestamentos, com problemas complexos de conservação.

Avaliações e Perícias de Engenharia

Terras impróprias para vegetação produtivas e
próprias para proteção da fauna silvestre, para
recreação ou para armazenamento de água.

Classe VIII - Terras impróprias para cultura,
pastagem ou reflorestamento, podendo servir
apenas como abrigo da fauna silvestre, como
ambiente para recreação ou para fins de
armazenamento de água.

CAPACIDADE DO USO DO SOLO E SEU RELATIVO VALOR A CADA CLASSE, EM FUNÇÃO DO PERCENTUAL DA RENDA LÍQUIDA	
Classe do Solo	Escala de Valor (% de renda líquida)
I	100,00
II	95,00
III	75,00
IV	55,00
V	50,00
VI	40,00
VII	30,00
VIII	20,00

Avaliações e Perícias de Engenharia

c) Para compensações entre melhoramentos existentes serão adotados os fatores encartados no trabalho dos Engenheiros José Carlos Pellegrino e Hélio de Caires, publicado no livro Avaliações para Garantias da Editora PINI, tendo a seguinte situação paradigma:

Melhoramento	Escala de Valor
Rede Elétrica	1,15 a 1,20
Rede de Telefone	1,05

d) Para considerações entre diferentes tipos de topografia serão adotados os fatores encartados no trabalho dos Engenheiros José Carlos Pellegrino e Hélio de Caires, publicado no livro Avaliações para Garantias da Editora PINI, tendo a seguinte situação paradigma:

Topografia	Escala de Valor
Plana	1,20
Suave Ondulada	1,10
Terreno Ondulado	1,00
Montanhosa (Acidentada)	0,80

Avaliações e Perícias de Engenharia

e) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função da riqueza da rede hidrográfica dos elementos, levando em consideração quantidade, qualidade e distribuição de águas superficiais das propriedades. A homogeneização é realizada segundo a tabela mostrada abaixo:

Classificação	Qualificações	Escala de Valor
Muito Bom	Recursos Naturais: margem de rios secundários, ou de grande rio, com várias nascentes perenes e intermitentes, córregos ou veredas, lagoas, etc. Recursos Artificiais: serviços de fornecimento público, cisternas, poços artesianos, açudes, represas, caixas d'água, bebedouros, etc.	Entre 1,30 e 1,50 quando relacionados à qualidade, quantidade e distribuição dos recursos hídricos
Bom	Recursos Naturais: margem de rios secundários, ou de grande rio, ou nascentes perenes e intermitentes, córregos ou veredas, lagoas, etc. Recursos Artificiais: cisternas,	Entre 1,15 e 1,29 quando relacionados à qualidade, quantidade e distribuição dos recursos hídricos

Avaliações e Perícias de Engenharia

	poços artesianos, açudes, represas, caixas d'água, bebedouros, etc.	
Normal	Recursos Naturais: margem de rios secundários, ou de grande rio, ou nascentes perenes e intermitentes, córregos ou veredas, lagoas, etc. Recursos Artificiais: cisternas, poços artesianos, açudes, represas, caixas d'água, bebedouros, etc.	Entre 1,01 e 1,14 quando relacionados à qualidade, quantidade e distribuição dos recursos hídricos
Regular	Recursos Naturais: margem de rios secundários, ou de grande rio, ou nascentes perenes e intermitentes, córregos ou veredas, lagoas, etc. Recursos Artificiais: cisternas, poços artesianos, açudes, represas, caixas d'água, bebedouros, etc.	Fixo em 1,00 quando relacionados à qualidade, quantidade e distribuição dos recursos hídricos
Ruim	Recursos naturais ou artificiais que não possibilitem a total utilização do imóvel, dentro de sua vocação regional e natural.	Entre 0,80 e 0,99, quando relacionados à quantidade, qualidade e distribuição dos recursos hídricos.
Muito Ruim	Inexistência de recursos naturais ou artificiais, o que impossibilita a utilização do imóvel, dentro de sua vocação regional e natural.	Entre 0,50 e 0,79, dependendo da ocação regional e natural do imóvel.

Avaliações e Perícias de Engenharia

f) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função da forma de acesso à propriedade. As situações de referência são mostradas na tabela abaixo:

Situação	Tipo de Acesso	Praticabilidade	Escala de Valor
Muito Bom	Asfalto	Todo o ano	1,11 a 1,20
Bom	Asfalto + pouca terra	Todo o ano	1,01 a 1,10
Normal	Asfalto + muita terra	Todo o ano	1,00
Regular	Terra	Todo o ano	1,00
Ruim	Muita terra	Parte do ano	0,90 a 0,99
Muito Ruim	Obstáculos	Parte do ano	0,80 a 0,89

g) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função da área, com o emprego das equações abaixo apresentadas.

$$\text{Se } \left(\frac{AEP}{AEA} \right) < 0,30, \text{ então } FA = \sqrt[4]{\frac{\frac{AEP}{AEA} + 1}{2}}$$

$$\text{Se } \left(\frac{AEP}{AEA} \right) \geq 0,30, \text{ então } FA = \sqrt[8]{\frac{\frac{AEP}{AEA} + 1}{2}}$$

Onde AEP corresponde à área do elemento pesquisado
e AEA é representado pela área do elemento avaliando.

Avaliações e Perícias de Engenharia

h) Para considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função do posicionamento de unidades padronizadas será utilizada, se constatada sua influência no preço de mercado, através de pesquisa mercadológica, tal como previstos na referida publicação.

i) Atualização dos elementos comparativos será realizada, quando necessária, através da variação dos Índices de Custo de Vida, publicados pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE - USP.

j) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário m função de possuir restrições legais ao seu pleno aproveitamento. Bem como às benfeitorias. Podemos citar as seguintes restrições: área non aedificandi de qualquer natureza, projetos de alimentação com recuo, imóveis tombados, zona de vida silvestre, unidade de conservação da natureza, reserva florestal, manguezais, outras zonas com restrições ecológicas e outras restrições.

Faixa "non aedificandi" de qualquer natureza....0,10

Reserva Florestal.....0,10

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

35 anos

Desde 1983

fls. 6186

5571

1571

5769

Avaliações e Perícias de Engenharia

IMÓVEL A:

Rodovia DF 02, nº Km 10, Canjica, Cidade de Planaltina, Estado de Goiás,
matriculado sob nº 6.853, no Primeiro CRI de Planaltina.

Avaliações e Perícias de Engenharia

III - VISTORIA

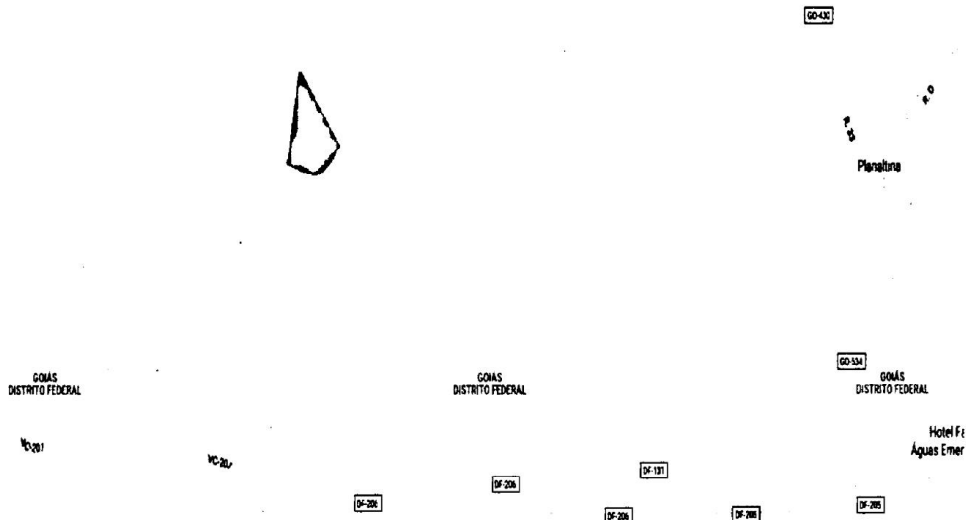
A vistoria foi acompanhada pelo Sr. Jeneci, morador da região onde se localiza o imóvel.

3.1 - LOCAL

3.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na Rodovia DF 02, Km 10.

A reprodução do Mapa Oficial de Planaltina, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:





3.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de Goiás, o imóvel possui a seguinte situação:

ZONA: Macrozona de uso Rural

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 931.063.022.926-1 e 931.101.016.086-3

3.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

- Via de terra batida;
- Água;
- Energia Elétrica.

Avaliações e Perícias de Engenharia

3.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso rural.

A ocupação residencial é caracterizada por edificações térreas e assobradadas, de padrão construtivo "Econômico, Simples e Médio", de acordo com a classificação constante do "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA - 2007".

A ocupação comercial é bastante escassa, predominando bares e bazares localizados nas redondezas do imóvel avaliando.

3.1.5 - ZONEAMENTO

De acordo com a Lei de Zoneamento, que define o uso e ocupação do solo, o imóvel situa-se em área de ocupação rural.

Avaliações e Perícias de Engenharia

3.2 - DO IMÓVEL

3.2.1 - TERRENO

Topografia: Montanhoso;

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

Formato: Irregular;

Hidrografia: Bom;

Capacidade de Uso: III;

Acesso: Normal.

O terreno do imóvel avaliando, possui a seguinte dimensão:

Área: 167,90 hectares.

O imóvel avaliando está registrado no Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de Planaltina, matriculado sob nº 6.853.

3.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, não há benfeitorias a serem descritas.

As características do imóvel, objeto da lide, bem como as características da região, podem ser observadas na documentação fotográfica que segue:

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

35 anos

Desde 1983

fls.

171

5774
5576

Avaliações e Perícias de Engenharia



CROQUI DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

35 anos

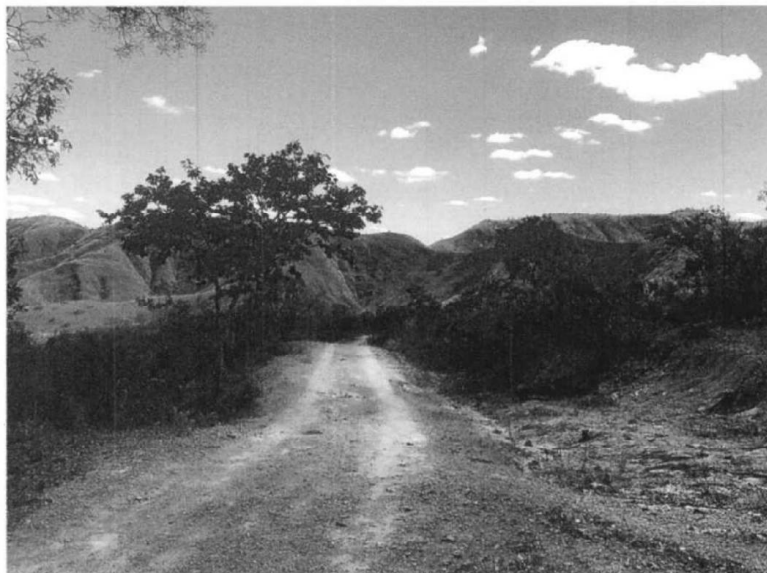
Desde 1983

fls. 172

5775
577
AC

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 01



VISTA DA VIA DE ACESSO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL OBJETO DA
PRESENTE AÇÃO, NOTANDO-SE AS CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

35 anos
Desde 1983

fls. 173

5776
6978
12

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 02



VISTA, NO SENTIDO CONTRÁRIO DE DIREÇÃO, DA VIA.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

35 anos
Desde 1983

fls. 174

5529
1519
5277
11

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 03



VISTA DA CANCELA DA VIA DE ACESSO AO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE
AÇÃO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

35 anos

Desde 1983

fls. 175

5580
1580
M
5778
M

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 04



VISTA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

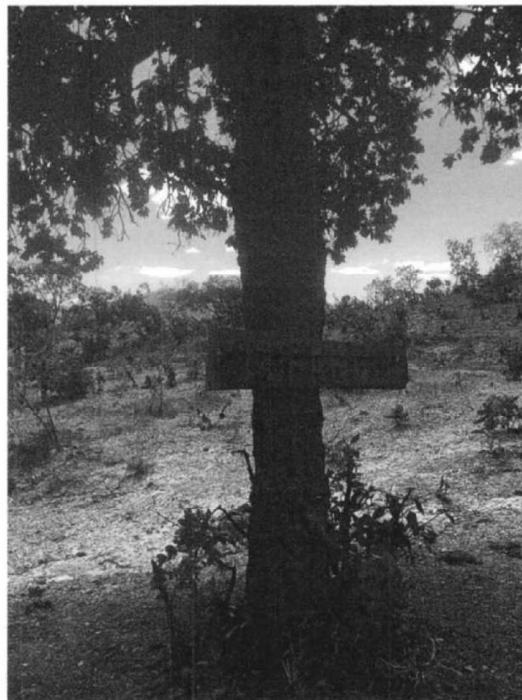
35 anos
Desde 1983

fls. 176

558/1
13/8/1
5779

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 05



VISTA DA PLACA DE IDENTIFICAÇÃO DA FAZENDA TUPANCI.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

35 anos

Desde 1983

fls.

5582
177
1982
5780

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 06



VISTA DO IMÓVEL.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

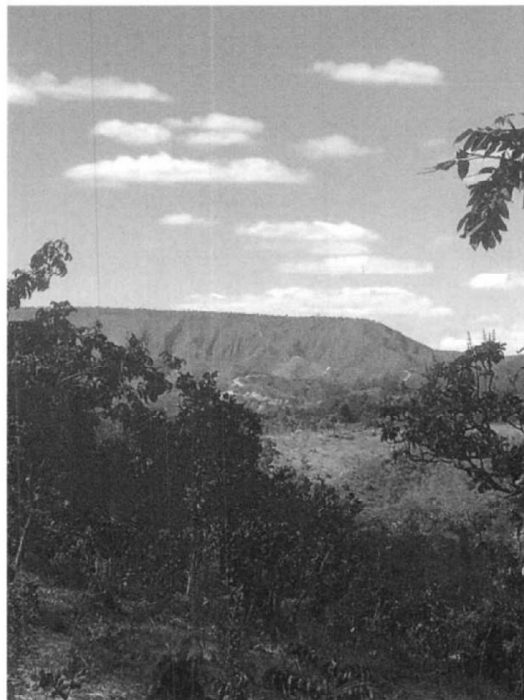
35 anos
Desde 1983

fls. 178

5583
1583
5781

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 07



VISTA DA TOPOGRAFIA DO TERRENO.

2584
1584
5782

Avaliações e Perícias de Engenharia

IV - CALCULOS AVALIATÓRIOS

4.1 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avaliada, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para venda imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obteve-se os elementos comparativos listados na sequência.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado resultou em:

$$qmf = R\$ 5.111,78 / ha$$

OBS: O valor unitário, de **R\$ 5.111,78 / ha (cinco mil, cento e onze reais e setenta e oito centavos)**, foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características dos imóveis estão detalhadas a seguir.

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO DE Nº 01

LOCAL	Área localizada no Setor Norte- Ref.: FA0009
BAIRRO	Zona Rural
CIDADE	Planaltina
DATA	02/07/2.018
FONTE	Sakada Assessoria
INFORMANTE	Corretor
TELEFONE	(61) 3349-6071
DIMENSÕES	517,00 ha
TIPO	Terreno
VALOR DA CONSTRUÇÃO	R\$ 0,00
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 m ²
VALOR À VISTA	R\$ 3.600.000,00
NATUREZA	Oferta
CAPACIDADE DE USO	Classe III
MELHORAMENTOS	Rede de Telefonia
TOPOGRAFIA	Plano
HIDROGRAFIA	Normal
ACESSO	Bom

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES	VALORES DO ELEMENTO	TOTAL
A) Valor à Vista sem benfeitoria	R\$ 3.600.000,00	
B) Área	517,00 ha	
C) Fator Oferta	0,90	0,90
D) Fator Capacidade de Uso	0,75 / 0,75	1,00
E) Fator Melhoramentos	1,05 / 1,05	1,00
F) Fator Topografia	0,80 / 1,00	0,80
G) Fator Hidrografia	1,30 / 1,30	1,00
H) Fator Acesso	1,10 / 1,15	0,96
I) Fator de Área	1,32	1,32

$$VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H * I$$

$$VU = R\$ 6.352,57/ ha.$$

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO DE Nº 02

LOCAL	Área localizada em Zona Rural - Ref.: 111441359
BAIRRO	Zona Rural
CIDADE	Planaltina
DATA	02/07/2.018
FONTES	Corretor
INFORMANTE	Sr. Resende
TELEFONE	(61) 9.9838-1255
DIMENSÕES	447,70 ha
TIPO	Terreno
VALOR DA CONSTRUÇÃO	R\$ 2.000.000,00
ÁREA CONSTRUÍDA	2.300,00 m ²
VALOR À VISTA	R\$ 5.800.000,00
NATUREZA	Oferta
CAPACIDADE DE USO	Classe III
MELHORAMENTOS	Rede Elétrica
TOPOGRAFIA	Plano
HIDROGRAFIA	Normal
ACESSO	Bom

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES	VALORES DO ELEMENTO	TOTAL
A) Valor à Vista sem benfeitoria	R\$ 3.800.000,00	
B) Área	447,70 ha	
C) Fator Oferta	0,90	0,90
D) Fator Capacidade de Uso	0,75 / 0,75	1,00
E) Fator Melhoramentos	1,05 / 1,20	0,88
F) Fator Topografia	0,80 / 1,00	0,80
G) Fator Hidrografia	1,30 / 1,30	1,00
H) Fator Acesso	1,10 / 1,15	0,96
I) Fator de Área	1,28	128

$$VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H * I$$

$$VU = R\$ 6.536,06 / ha.$$

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO DE Nº 03

LOCAL	Área localizada em Zona Rural - Ref.: FA0009
BAIRRO	Zona Rural
CIDADE	Planaltina
DATA	02/07/2.018
FONTE	Corretor
INFORMANTE	Sr. Francisco
TELEFONE	(61) 9.9200-8810
DIMENSÕES	10,00 ha
TIPO	Terreno
VALOR DA CONSTRUÇÃO	R\$ 600.000,00
ÁREA CONSTRUÍDA	800,00 m ²
VALOR À VISTA	R\$ 650.000,00
NATUREZA	Oferta
CAPACIDADE DE USO	Classe III
MELHORAMENTOS	Rede Elétrica
TOPOGRAFIA	Plano
HIDROGRAFIA	Normal
ACESSO	Bom

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES	VALORES DO ELEMENTO	TOTAL
A) Valor à Vista sem benfeitoria	R\$ 50.000,00	
B) Área	10,00 ha	
C) Fator Oferta	0,90	0,90
D) Fator Capacidade de Uso	0,75 / 0,75	1,00
E) Fator Melhoramentos	1,05 / 1,20	0,88
F) Fator Topografia	0,80 / 1,00	0,80
G) Fator Hidrografia	1,30 / 1,30	1,00
H) Fator Acesso	1,10 / 1,15	0,96
I) Fator de Área	1,23	1,23

$$VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H * I$$

$$VU = R\$ 3.706,04/ ha.$$

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO DE Nº 04

LOCAL	Área localizada em Zona Rural - Ref.: 400BKDI
BAIRRO	Zona Rural
CIDADE	Planaltina
DATA	02/07/2.018
FONTE	Giro Imóveis
INFORMANTE	Corretor
TELEFONE	(61) 3381-5000
DIMENSÕES	700,00 ha
TIPO	Terreno
VALOR DA CONSTRUÇÃO	R\$ 0,00
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 m ²
VALOR À VISTA	R\$ 400.000,00
NATUREZA	Oferta
CAPACIDADE DE USO	Classe III
MELHORAMENTOS	Rede de Telefonia
TOPOGRAFIA	Plano
HIDROGRAFIA	Bom
ACESSO	Bom

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES	VALORES DO ELEMENTO	TOTAL
A) Valor à Vista sem benfeitoria	R\$ 3.500.000,00	
B) Área	700,00 ha	
C) Fator Oferta	0,90	0,90
D) Fator Capacidade de Uso	0,75 / 0,75	1,00
E) Fator Melhoramentos	1,05 / 1,05	1,00
F) Fator Topografia	0,80 / 1,10	0,73
G) Fator Hidrografia	1,30 / 1,30	1,00
H) Fator Acesso	1,10 / 1,00	1,10
I) Fator de Área	1,43	1,43

$$VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H * I$$

$$VU = R\$ 5.144,16/ ha.$$

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO DE Nº 05

LOCAL	Área localizada em Zona Rural
BAIRRO	Zona Rural
CIDADE	Planaltina
DATA	02/07/2.018
FONTES	Corretor
INFORMANTE	Sra. Carla
TELEFONE	(61) 9.9838-1255
DIMENSÕES	943,00 ha
TIPO	Terreno
VALOR DA CONSTRUÇÃO	R\$ 0,00
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 m ²
VALOR À VISTA	R\$ 2.000.000,00
NATUREZA	Oferta
CAPACIDADE DE USO	Classe III
MELHORAMENTOS	Rede Elétrica
TOPOGRAFIA	Plano
HIDROGRAFIA	Bom
ACESSO	Bom

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES	VALORES DO ELEMENTO	TOTAL
A) Valor à Vista sem benfeitoria	R\$ 2.000.000,00	
B) Área	943,00 ha	
C) Fator Oferta	0,90	0,90
D) Fator Capacidade de Uso	0,75 / 0,75	1,00
E) Fator Melhoramentos	1,05 / 1,05	1,00
F) Fator Topografia	0,80 / 0,80	1,00
G) Fator Hidrografia	1,30 / 1,10	1,18
H) Fator Acesso	1,10 / 1,00	1,10
I) Fator de Área	1,54	1,54

$$VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H * I$$

$$VU = R\$ 3.820,05/ ha.$$

Avaliações e Perícias de Engenharia

TABELA DE CÁLCULO DA MÉDIA SANEADA

ELEMENTO	VALOR (R\$/ha)
01	R\$ 6.352,57
02	R\$ 6.536,06
03	R\$ 3.706,04
04	R\$ 5.144,16
05	R\$ 3.820,05
TOTAL	R\$ 25.558,88

MÉDIA ARITMÉTICA

R\$ 25.558,88 = R\$ 5.111,78 / ha

05

Limite Inferior (-30%) = R\$ 3.578,24/ ha.

Limite Superior (+30%) = R\$ 6.645,31/ ha.

Descartando-se os elementos discrepantes (*) e reprocessando a média,
vem:

Média Aritmética Saneada = R\$ 5.111,78 / ha

Avaliações e Perícias de Engenharia

4.2 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se, então, para o cálculo do valor do imóvel em questão:

VT = Valor do terreno procurado

At = 167,90 ha

Média Saneada = R\$ 5.111,78 / ha

Compondo os fatores segundos os critérios estabelecidos pelas normas vigentes, segue-se ao cálculo do valor do terreno.

Substituindo e calculando:

$VT = qmf \times At$

$VT = 5.111,78 / ha \times 167,90 ha$

$VT = R\$ 858.779,04$

Ou, em números redondos:

VT = R\$ 859.000,00

(Oitocentos e cinquenta e nove mil reais)

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

35 anos

Desde 1983

fls. 61

5592
1397
~
5790
~

Avaliações e Perícias de Engenharia

IMÓVEL B:

Rodovia DF 02, Km 10, Canjica, Cidade de Planaltina, Estado de Goiás,
matriculado sob nº 11.523, no Primeiro CRI de Planaltina.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

35 anos
Desde 1983

fls. 618

5543
5791

Avaliações e Perícias de Engenharia

V - VISTORIA

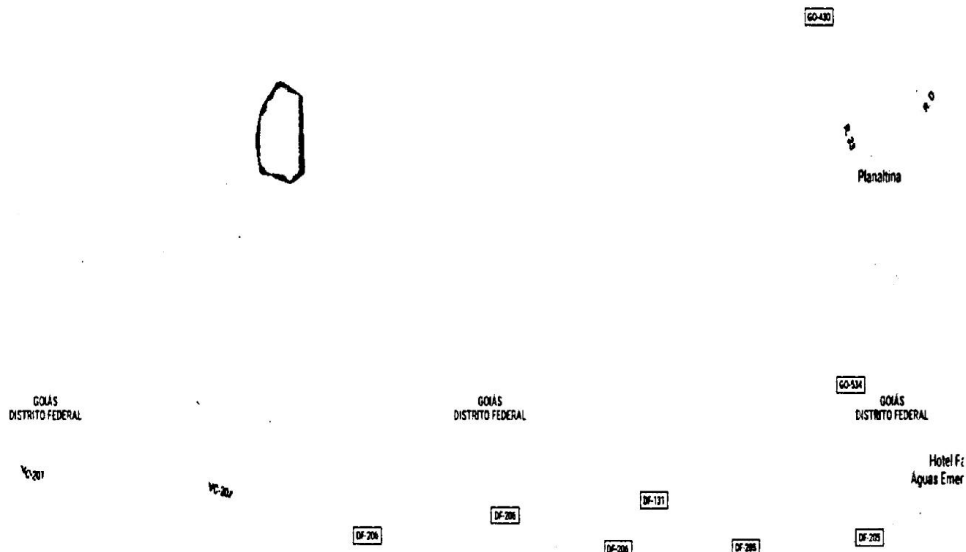
A vistoria foi acompanhada pelo Sr. Jeneci, morador da região onde se localiza o imóvel.

5.1 - LOCAL

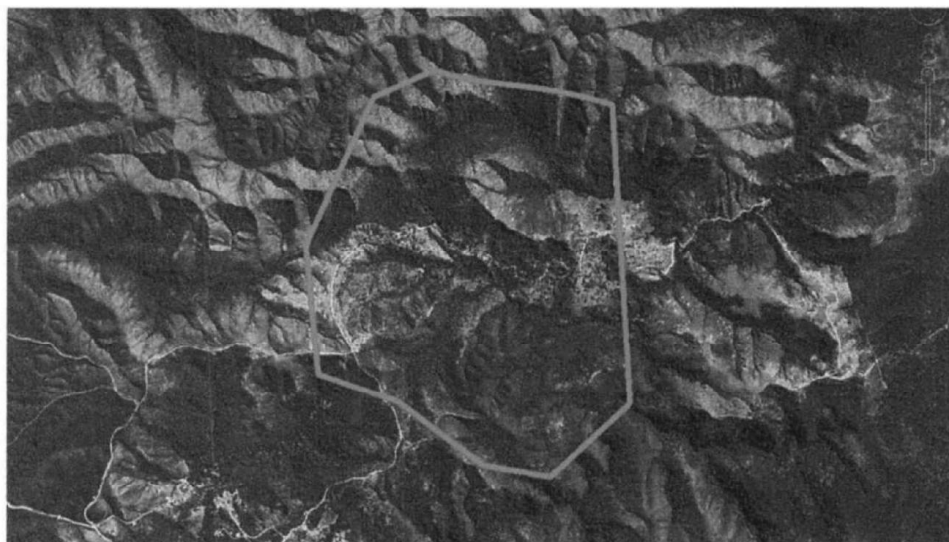
5.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na Rodovia DF 02, Km 10.

A reprodução do Mapa Oficial de Planaltina, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:



Avaliações e Perícias de Engenharia



5.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de Goiás, o imóvel possui a seguinte situação:

ZONA: Macrozona de uso Rural

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 931.101.016.586-3 e 931.063.022.926-1

5.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

- Via de terra batida;
- Água;
- Energia Elétrica.

Avaliações e Perícias de Engenharia

5.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso rural.

A ocupação residencial é caracterizada por edificações térreas e assobradadas, de padrão construtivo "Econômico, Simples e Médio", de acordo com a classificação constante do "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA - 2007".

A ocupação comercial é bastante escassa, predominando bares e bazares localizados nas redondezas do imóvel avaliando.

5.1.5 - ZONEAMENTO

De acordo com a Lei de Zoneamento, que define o uso e ocupação do solo, o imóvel situa-se em área de ocupação rural.

5.2 - DO IMÓVEL

5.2.1 - TERRENO

Topografia: Montanhoso;

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

Formato: Irregular;

Hidrografia: Bom;

Capacidade de Uso: III;

Acesso: Normal.

O terreno do imóvel avaliando, possui a seguinte dimensão:

Área: 245,39 hectares.

O imóvel avaliando está registrado no Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de Planaltina, matriculado sob nº 11.523.

5596
1596
m
5794
h

Avaliações e Perícias de Engenharia

5.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno do imóvel acima descrito, encontram-se edificados 2 (dois) galpões com características de uso rural, encerrando área total de 182,00 m².

As características do imóvel, objeto da lide, bem como as características da região, podem ser observadas na documentação fotográfica que segue:



CROQUI DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

[Handwritten signature]

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

35 anos

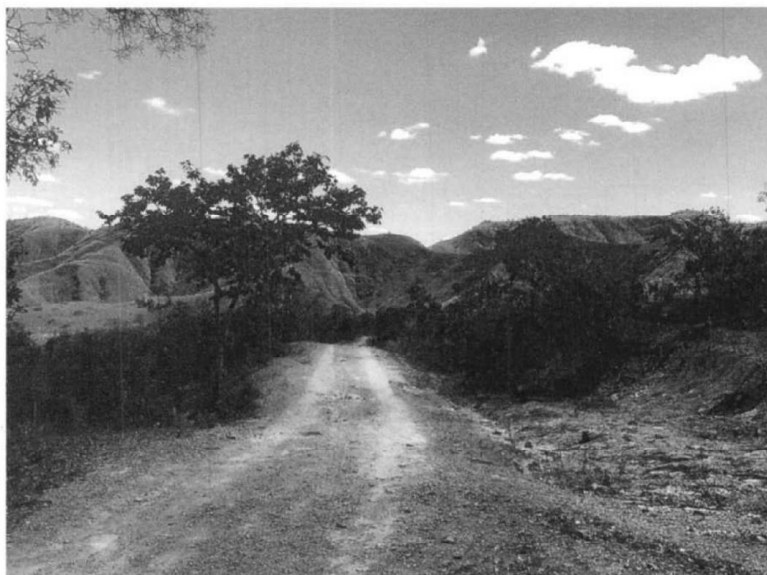
Desde 1983

fls. 192

5597
1597
5795
N

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 01



VISTA DA VIA DE ACESSO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL OBJETO DA
PRESENTE AÇÃO, NOTANDO-SE AS CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

35 anos

Desde 1983

fls.

5578
103
5796
1

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 02



VISTA, NO SENTIDO CONTRÁRIO DE DIREÇÃO, DA VIA.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

35 anos

Desde 1983

fls. 5194

5549
5599
5797

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 03



VISTA DA CANCELA DA VIA DE ACESSO AO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE
AÇÃO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

35 anos

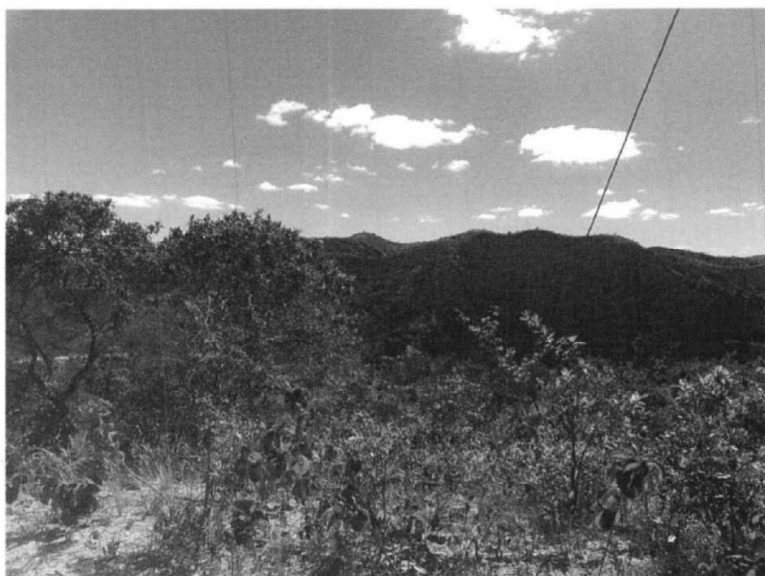
Desde 1983

fls. 195

5600
12
5998
12

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 04



VISTA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

35 anos

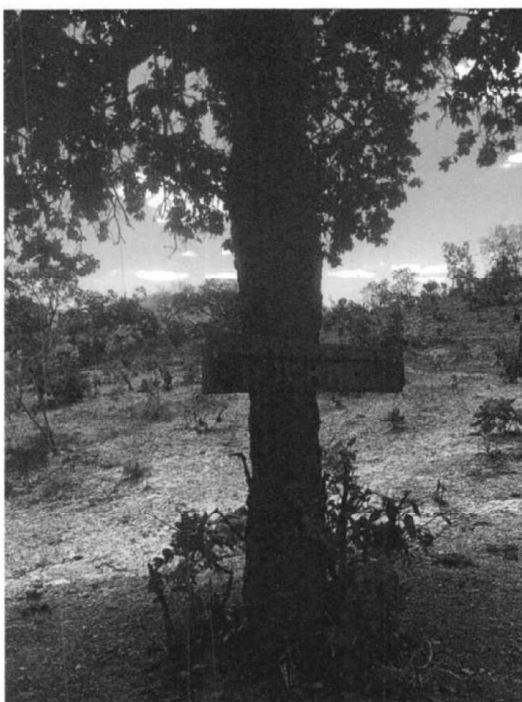
Desde 1983

fls. 196

5799
5001
AL

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 05



VISTA DA PLACA DE IDENTIFICAÇÃO DA FAZENDA TUPANCI.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

35 anos

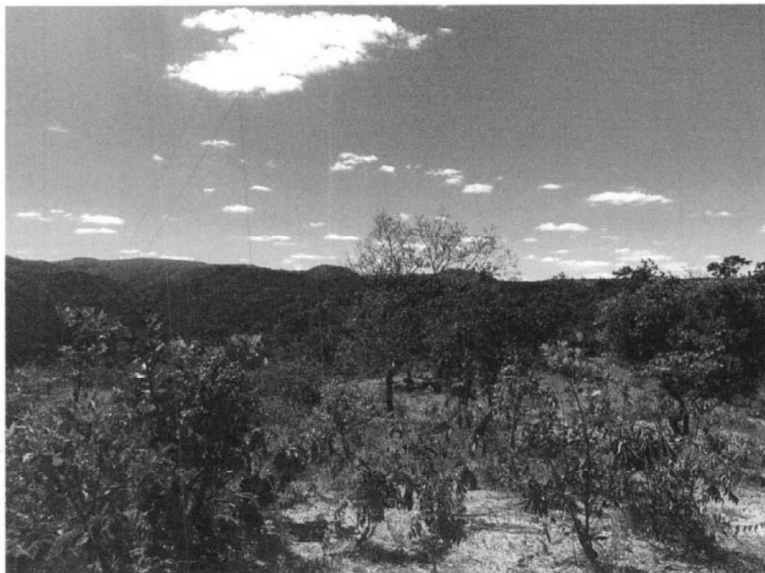
Desde 1983

fls. 197

5600
5800

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 06



VISTA DO IMÓVEL.

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

35 anos
Desde 1983

fls. 098

1603

μ

5801

μ

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 07



VISTA DA TOPOGRAFIA DO TERRENO.

Avaliações e Perícias de Engenharia

VI - CALCULOS AVALIATÓRIOS

6.1 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avaliada, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para venda imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obteve-se os elementos comparativos listados na sequência.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado resultou em:

$$qmf = R\$ 4.716,20 / ha$$

OBS: O valor unitário, de R\$ 4.716,20 / ha (quatro mil, setecentos e dezesseis reais e vinte centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características dos imóveis estão detalhadas a seguir.

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO DE Nº 01

LOCAL	Área localizada no Setor Norte- Ref.: FA0009
BAIRRO	Zona Rural
CIDADE	Planaltina
DATA	02/07/2.018
FONTE	Sakada Assessoria
INFORMANTE	Corretor
TELEFONE	(61) 3349-6071
DIMENSÕES	517,00 ha
TIPO	Terreno
VALOR DA CONSTRUÇÃO	R\$ 0,00
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 m ²
VALOR À VISTA	R\$ 3.600.000,00
NATUREZA	Oferta
CAPACIDADE DE USO	Classe III
MELHORAMENTOS	Rede de Telefonia
TOPOGRAFIA	Plano
HIDROGRAFIA	Normal
ACESSO	Bom

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES	VALORES DO ELEMENTO	TOTAL
A) Valor à Vista sem benfeitoria	R\$ 3.600.000,00	
B) Área	517,00 ha	
C) Fator Oferta	0,90	0,90
D) Fator Capacidade de Uso	0,75 / 0,75	1,00
E) Fator Melhoramentos	1,05 / 1,05	1,00
F) Fator Topografia	0,80 / 1,00	0,80
G) Fator Hidrografia	1,30 / 1,30	1,00
H) Fator Acesso	1,10 / 1,15	0,96
I) Fator de Área	1,20	1,20

$$VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H * I$$

$$VU = R\$ 5.777,60/ ha.$$

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO DE Nº 02

LOCAL	Área localizada em Zona Rural - Ref.: 111441359
BAIRRO	Zona Rural
CIDADE	Planaltina
DATA	02/07/2.018
FONTE	Corretor
INFORMANTE	Sr. Resende
TELEFONE	(61) 9.9838-1255
DIMENSÕES	447,70 ha
TIPO	Terreno
VALOR DA CONSTRUÇÃO	R\$ 2.000.000,00
ÁREA CONSTRUÍDA	2.300,00 m ²
VALOR À VISTA	R\$ 5.800.000,00
NATUREZA	Oferta
CAPACIDADE DE USO	Classe III
MELHORAMENTOS	Rede Elétrica
TOPOGRAFIA	Plano
HIDROGRAFIA	Normal
ACESSO	Bom

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES	VALORES DO ELEMENTO	TOTAL
A) Valor à Vista sem benfeitoria	R\$ 3.800.000,00	
B) Área	447,70 ha	
C) Fator Oferta	0,90	0,90
D) Fator Capacidade de Uso	0,75 / 0,75	1,00
E) Fator Melhoramentos	1,05 / 1,20	0,88
F) Fator Topografia	0,80 / 1,00	0,80
G) Fator Hidrografia	1,30 / 1,30	1,00
H) Fator Acesso	1,10 / 1,15	0,96
I) Fator de Área	1,16	1,16

$$VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H * I$$

$$VU = R\$ 5.944,49 / ha.$$

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO DE Nº 03

LOCAL	Área localizada em Zona Rural - Ref.: FA0009
BAIRRO	Zona Rural
CIDADE	Planaltina
DATA	02/07/2.018
FONTE	Corretor
INFORMANTE	Sr. Francisco
TELEFONE	(61) 9.9200-8810
DIMENSÕES	10,00 ha
TIPO	Terreno
VALOR DA CONSTRUÇÃO	R\$ 600.000,00
ÁREA CONSTRUÍDA	800,00 m ²
VALOR À VISTA	R\$ 650.000,00
NATUREZA	Oferta
CAPACIDADE DE USO	Classe III
MELHORAMENTOS	Rede Elétrica
TOPOGRAFIA	Plano
HIDROGRAFIA	Normal
ACESSO	Bom

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES	VALORES DO ELEMENTO	TOTAL
A) Valor à Vista sem benfeitoria	R\$ 50.000,00	
B) Área	10,00 ha	
C) Fator Oferta	0,90	0,90
D) Fator Capacidade de Uso	0,75 / 0,75	1,00
E) Fator Melhoramentos	1,05 / 1,20	0,88
F) Fator Topografia	0,80 / 1,00	0,80
G) Fator Hidrografia	1,30 / 1,30	1,00
H) Fator Acesso	1,10 / 1,15	0,96
I) Fator de Área	1,23	1,23

$$VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H * I$$

$$VU = R\$ 3.706,04/ ha.$$

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO DE Nº 04

LOCAL	Área localizada em Zona Rural - Ref.: 400BKDI
BAIRRO	Zona Rural
CIDADE	Planaltina
DATA	02/07/2.018
FONTE	Giro Imóveis
INFORMANTE	Corretor
TELEFONE	(61) 3381-5000
DIMENSÕES	700,00 ha
TIPO	Terreno
VALOR DA CONSTRUÇÃO	R\$ 0,00
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 m ²
VALOR À VISTA	R\$ 400.000,00
NATUREZA	Oferta
CAPACIDADE DE USO	Classe III
MELHORAMENTOS	Rede de Telefonia
TOPOGRAFIA	Plano
HIDROGRAFIA	Bom
ACESSO	Bom

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES	VALORES DO ELEMENTO	TOTAL
A) Valor à Vista sem benfeitoria	R\$ 3.500.000,00	
B) Área	700,00 ha	
C) Fator Oferta	0,90	0,90
D) Fator Capacidade de Uso	0,75 / 0,75	1,00
E) Fator Melhoramentos	1,05 / 1,05	1,00
F) Fator Topografia	0,80 / 1,10	0,73
G) Fator Hidrografia	1,30 / 1,30	1,00
H) Fator Acesso	1,10 / 1,00	1,10
I) Fator de Área	1,30	1,30

$$VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H * I$$

$$VU = R\$ 4.678,57/ ha.$$

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO DE Nº 05

LOCAL	Área localizada em Zona Rural
BAIRRO	Zona Rural
CIDADE	Planaltina
DATA	02/07/2.018
FONTE	Corretor
INFORMANTE	Sra. Carla
TELEFONE	(61) 9.9838-1255
DIMENSÕES	943,00 ha
TIPO	Terreno
VALOR DA CONSTRUÇÃO	R\$ 0,00
ÁREA CONSTRUÍDA	0,00 m ²
VALOR À VISTA	R\$ 2.000.000,00
NATUREZA	Oferta
CAPACIDADE DE USO	Classe III
MELHORAMENTOS	Rede Elétrica
TOPOGRAFIA	Plano
HIDROGRAFIA	Bom
ACESSO	Bom

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES	VALORES DO ELEMENTO	TOTAL
A) Valor à Vista sem benfeitoria	R\$ 2.000.000,00	
B) Área	943,00 ha	
C) Fator Oferta	0,90	0,90
D) Fator Capacidade de Uso	0,75 / 0,75	1,00
E) Fator Melhoramentos	1,05 / 1,05	1,00
F) Fator Topografia	0,80 / 0,80	1,00
G) Fator Hidrografia	1,30 / 1,10	1,18
H) Fator Acesso	1,10 / 1,00	1,10
I) Fator de Área	1,40	1,40

$$VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H * I$$

$$VU = R\$ 3.474,30/ ha.$$

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

35 anos
Desde 1983

fls. 62

5610
4610
N
5808
N

Avaliações e Perícias de Engenharia

TABELA DE CÁLCULO DA MÉDIA SANEADA

ELEMENTO	VALOR (R\$/ha)
01	R\$ 5.777,60
02	R\$ 5.944,49
03	R\$ 3.706,04
04	R\$ 4.678,57
05	R\$ 3.474,30
TOTAL	R\$ 23.581,01

MÉDIA ARITMÉTICA

R\$ 25.558,88 = R\$ 4.716,20 / ha

05

Limite Inferior (-30%) = R\$ 3.301,34/ ha.

Limite Superior (+30%) = R\$ 6.131,06/ ha.

Descartando-se os elementos discrepantes (*) e reprocessando a média,
vem:

Média Aritmética Saneada = R\$ 4.716,20 / ha

Avaliações e Perícias de Engenharia

6.2 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

Através dos critérios fixados no capítulo anterior,
tem-se, então, para o cálculo do valor do imóvel em questão:

VT = Valor do terreno procurado

At = 245,39 ha

Média Saneada = R\$ 4.716,20 / ha

Compondo os fatores segundos os critérios
estabelecidos pelas normas vigentes, segue-se ao cálculo do valor do terreno.

Substituindo e calculando:

$VT = qmf \times At$

$VT = 4.716,20 / ha \times 245,39 ha$

$VT = R\$ 1.157.308,59$

Ou, em números redondos:

$VT = R\$ 1.157.000,00$

(Hum milhão, cento e cinquenta e sete mil reais)

Avaliações e Perícias de Engenharia

6.3 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS DO GALPÃO 1

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "Galpão Padrão Simples"; segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 0,4923 x R8-N;

$V_u = 0,4923 \times R\$ 1.356,94/m^2 = R\$ 668,03/m^2$;

Área Construída: 100,00 m²;

Idade Estimada: 20 anos.

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescência e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda - 2007, temos:

$$VB_1 = A \times V_u \times (R + K \times (1 - R));$$

onde:

VB_1 = Valor da benfeitoria;

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

35 anos
Desde 1983

fls. 6208

5613
1813
AC
5811
~

Avaliações e Perícias de Engenharia

$A = \text{área construída} = 100,00 \text{ m}^2;$

$V_u = \text{valor unitário} = \text{R\$ } 668,03/\text{m}^2;$

$R = \text{valor residual} = 0,20;$

$X = \text{Idade estimada} = 20 \text{ anos};$

$I_e = \text{Vida Referencial} = 60 \text{ anos};$

Estado de conservação = Necessitando de reparos
simples;

$K = 0,619.$

Substituindo e calculando, vem:

$$VB_1 = 100,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 668,03/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,619 \times (1 - 0,20))$$

$$VB_1 = \text{R\$ } 46.441,27$$

(Quarenta e seis mil, quatrocentos e quarenta e um reais e vinte e sete centavos)

Avaliações e Perícias de Engenharia

6.4 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS DO GALPÃO 2

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "Galpão Padrão Simples"; segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 0,4923 x R8-N;

$V_u = 0,4923 \times R\$ 1.356,94/m^2 = R\$ 668,03/m^2$;

Área Construída: 80,00 m²;

Idade Estimada: 20 anos.

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescência e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda - 2007, temos:

$$VB_2 = A \times V_u \times (R + K \times (1 - R));$$

onde:

VB_2 = Valor da benfeitoria;

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

35 anos
Desde 1983

fls. 6218
5675
5813
~

Avaliações e Perícias de Engenharia

A = área construída = 80,00 m²;

Vu = valor unitário = R\$ 668,03/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade estimada = 20 anos;

Ie = Vida Referencial = 60 anos;

Estado de conservação = Necessitando de reparos
simples;

K = 0,619.

Substituindo e calculando, vem:

$$VB_2 = 80,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 668,03/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,619 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB_2 = \text{R\$ } 37.153,02}$$

(Trinta e sete mil, cento e cinquenta e três reais e dois centavos)

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

35 anos
Desde 1983

fls. 5676
8211
1676
AL
5814
~

Avaliações e Perícias de Engenharia

4.4 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Será dado através da soma das parcelas anteriormente calculadas, através da seguinte expressão:

$$VI = VT + VB_1 + VB_2$$

$$VI = R\$ 1.157.308,59 + R\$ 37.153,02 + R\$ 46.441,27$$

$$VI = R\$ 1.240.902,88$$

Ou, em números redondos:

$$\underline{VI = R\$ 1.241.000,00}$$

(Hum milhão, duzentos e quarenta e um mil reais)

Avaliações e Perícias de Engenharia

V - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, os valores dos imóveis, objetos de avaliação nos AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, requerida por JOHNSON & JOHNSON COMÉRCIO E DISTRIBUIÇÃO LTDA., em face de BRAGO COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES DE PRODUTOS QUÍMICOS LTDA., em curso na 16a. VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL - COMARCA DE SÃO PAULO - SP, AUTOS Nº 0158537-08.2011.8.26.0100 (1106/11), são de:

VALOR DO IMÓVEL A

Rodovia DF 02, Lote nº 18, Km 10, Canjica, Cidade de Planaltina, Estado de Goiás, matriculado sob nº 6.853, no Primeiro CRI de Planaltina.

R\$ 859.000,00

(Oitocentos e cinquenta e nove mil reais)

Julho / 2.018

VALOR DO IMÓVEL B

Rodovia DF 02, Lote nº 19, Km 10, Canjica, Cidade de Planaltina, Estado de Goiás, matriculado sob nº 11.523, no Primeiro CRI de Planaltina.

R\$ 1.241.000,00

(Hum milhão, duzentos e quarenta e um mil reais)

Julho / 2.018

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

34 anos
Desde 1983

fls.

5816

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas
Possessórias
Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica
Violação de Marcas e Patentes

VI - ENCERRAMENTO

Consta o presente **LAUDO** de 61 (sessenta e uma) folhas impressas de um lado só, vindo às demais rubricadas e esta, datada e assinada pelo Perito Judicial.

Em atenção ao disposto nos Artigos 156 e seguintes do CPC, na Resolução nº 233 do CNJ e no Provimento CSM nº 2306/2015, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados no site do TJSP, Link de Acesso ao Público Externo, <http://www.tjsp.jus.br/auxiliaresdajustica> (ou seguimento processos/serviços/cadastro de auxiliares da justiça), "curriculum vitae", Carteiras de Habilitação (CREA e OAB), Diplomas de Engenharia Civil (Graduação - USP e Mestrado - USP), Direito PUC/SP, Técnico em Eletrônica - Objetivo, Habilitação do INCRA para Georreferenciamento em Imóveis Rurais e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 03 de Julho de 2.018.


WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

Walmir Pereira Modotti

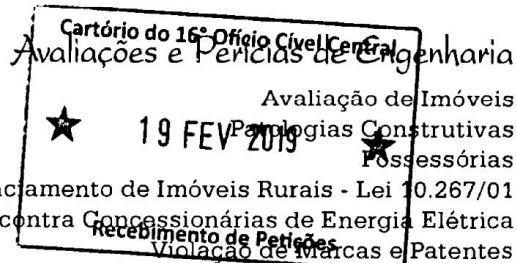
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

607
35 anos

Desde 1983

fls. 13489

de anexo
19/2



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 16a. VARA
CÍVEL DO FORO CENTRAL - COMARCA DE SÃO PAULO - SP

AUTOS Nº 0158537-08.2011.8.26.0100 (1106/11)

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro,
Perito Judicial, nomeado nos AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE
SENTENÇA, requerida por JOHNSON & JOHNSON COMÉRCIO E
DISTRIBUIÇÃO LTDA., em face de BRAGO COMÉRCIO E
REPRESENTAÇÕES DE PRODUTOS QUÍMICOS LTDA., em atenção à R.
determinação de fl. 5.930 vem, respeitosamente, à Vossa presença para
apresentar o seguinte:

ESCLARECIMENTO

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 05 de Fevereiro de 2.019.

WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA: 128.880/D

100 16 F.F.J.19.01072468-4 180219 1685 82

Avaliações e Perícias de Engenharia

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O signatário apresentou o Laudo Pericial, fls. 5.576/5.816, pelo qual diagnosticou os valores de mercados para os imóveis a seguir:

VALOR DO IMÓVEL A

Rodovia DF 02, Lote nº 18, Km 10, Canjica, Cidade de Planaltina,
Estado de Goiás, matriculado sob nº 6.853, no Primeiro CRI de
Planaltina.

R\$ 859.000,00

(Oitocentos e cinquenta e nove mil reais)

Data Base: Julho / 2.018

Avaliações e Perícias de Engenharia

VALOR DO IMÓVEL B

Rodovia DF 02, Lote nº 19, Km 10, Canjica, Cidade de Planaltina,
Estado de Goiás, matriculado sob nº 11.523, no Primeiro CRI de
Planaltina.

R\$ 1.241.000,00

(Hum milhão, duzentos e quarenta e um mil reais)

Data Base: Julho / 2.018

O Patrono do Expropriado, fl. 5.837/5.844, apresentou
Parecer Divergente, fls. 5.847/5.866, elaborado por sua Assistente
Técnica.

Veio, então, o R. despacho do MM. Juízo, fl. 5.930,
determinando esclarecimentos do signatário, o que será feito a seguir.

Avaliações e Perícias de Engenharia

II - ESCLARECIMENTO

CONTESTAÇÃO DE FLS. 5.837/5.844

Na contestação de fls. 5.837/5.844, o Patrono do Requerido afirma que o laudo apresentado pelo ilustre perito indicado pelo juízo, com o devido respeito, destoa da realidade, apresentando valor muito aquém àquele correspondente aos imóveis penhorados.

O valor indicado pelo ilustre perito foi de R\$ 2.100.000,00, cerca de 50% do valor real dos imóveis penhorados.

Ressalte-se, ainda, que os imóveis possuem diversas benfeitorias cujas fotos seguem anexadas ao Parecer Técnico Divergente, a saber, casa sede, galpão de depósito, curral de madeira, embarcadouro, 13 cochos para alimentação dos animais, casa de ração, cercado de tela e barragem da sede.

Avaliações e Perícias de Engenharia

COMENTÁRIOS DO PERITO:

- Dos Critérios de Avaliação:

Conforme Laudo de fls. 5.576/5.816, foi empregado nos cálculos avaliatórios o Método Comparativo Direto de acordo com a NBR ABNT 14.653:2004. A citada Norma visa detalhar os procedimentos gerais da ABNT NBR 14653, no que diz respeito à avaliação de imóveis rurais, inclusive servidões rurais.

Na referida publicação temos a seguinte expressão para o cálculo do valor do terreno:

$$VT = AT \times Vu$$

Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

Consta descrito no item "III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO", presente no escopo do Laudo de Avaliação (fls. 5.576/5.816), as normas parametrizadas e exemplificadas de acordo com a publicação intitulada "Avaliação de Imóveis Rurais", Editora Aprenda Fácil, escrito por Cristiano Augusto Deslandes, no ano de 2.002.

Avaliações e Perícias de Engenharia

O estudo publicado tem por base a ABNT NBR 14.653:2004 - Avaliação de Bens - Parte 3: Imóveis Rurais, e foi realizado com o objetivo de simplificar o entendimento da norma de avaliação, apresentando de forma detalhada os critérios empregados.

- Dos elementos empregados nos Cálculos Avaliatórios:

Conforme consta no Laudo de fls. 5.576/5.816, para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para venda e negócios efetivamente realizados de imóveis na mesma região geoeconômica e com características similares as dos imóveis avaliandos.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado, com a aplicação do Método Comparativo Direto de acordo com a NBR ABNT 14.653-1/04, portanto, não há qualquer justificativa técnica para alteração do valor unitário de terreno obtidos através dos cálculos avaliatórios.

Avaliações e Perícias de Engenharia

- Dos cálculos das Benfeitorias:

No Parecer Técnico de fls. 5.847/5.866, o Assistente Técnico do Requerido apresenta uma lista de benfeitorias que não foram consideradas nos cálculos avaliatórios.

Conforme determinado, o signatário realizou diligência ao local onde se encontram os imóveis, para vistoriar os imóveis, e realizar as avaliações necessárias para determinar o justo e real valor dos bens.

O signatário reconhece que no Laudo de fls. 5.576/5.816, cometeu um equívoco e deixou de considerar em seus cálculos avaliatórios algumas benfeitorias existentes sobre o imóvel avaliando.

Conforme apontado pelo Assistente Técnico do Requerido, sobre o imóvel avaliando existem as seguintes construções: Casa Sede, Curral de Madeira, Galpão Depósito, Cocho, Barragem, Cerca de Arma Liso e um cercado para suínos. Os valores referentes a estradas internas e rede de elétrica estão diluídos no valor terreno avaliando.

Para determinar o valor das benfeitorias serão realizados cálculos, conforme demonstrado a seguir:

Avaliações e Perícias de Engenharia

- AVALIAÇÃO DA CASA SEDE

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "Casa Padrão Simples"; segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 1,0564 x R8-N;

$V_u = 1,0564 \times R\$ 1.356,94/m^2 = R\$ 1.433,52/m^2$;

Área Construída: 150,00 m²;

Idade Estimada: 20 anos.

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescência e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda - 2007, temos:

$VB_1 = A \times V_u \times (R + K \times (1 - R))$;

onde:

VB_1 = Valor da benfeitoria;

Avaliações e Perícias de Engenharia

$A = \text{área construída} = 150,00 \text{ m}^2;$

$V_u = \text{valor unitário} = \text{R\$ } 1.433,52/\text{m}^2;$

$R = \text{valor residual} = 0,20;$

$X = \text{Idade estimada} = 20 \text{ anos};$

$I_e = \text{Vida Referencial} = 70 \text{ anos};$

Estado de conservação = Necessitando de reparos
simples;

$K = 0,659.$

Substituindo e calculando, vem:

$$VB_1 = 150,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.433,52/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,659 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB_1 = \text{R\$ } 156.368,15}$$

(Cento e cinquenta e seis mil, trezentos e sessenta e oito reais e quinze centavos)

Avaliações e Perícias de Engenharia

- AVALIAÇÃO DO GALPÃO/DEPÓSITO.

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "Galpão Padrão Simples"; segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 0,4923 x R8-N;

$$V_u = 0,4923 \times R\$ 1.356,94/m^2 = R\$ 668,03/m^2;$$

Área Construída: 96,00 m²;

Idade Estimada: 20 anos.

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescência e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda - 2007, temos:

$$VB_2 = A \times V_u \times (R + K \times (1 - R));$$

onde:

VB₂ = Valor da benfeitoria;

Avaliações e Perícias de Engenharia

$A = \text{área construída} = 96,00 \text{ m}^2;$

$V_u = \text{valor unitário} = \text{R\$ } 668,03/\text{m}^2;$

$R = \text{valor residual} = 0,20;$

$X = \text{Idade estimada} = 20 \text{ anos};$

$I_e = \text{Vida Referencial} = 60 \text{ anos};$

Estado de conservação = Necessitando de reparos
simples;

$K = 0,619.$

Substituindo e calculando, vem:

$$VB_2 = 96,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 668,03/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,619 \times (1 - 0,20))$$

$$\underline{VB_2 = \text{R\$ } 44.583,62}$$

(Quarenta e quatro mil, quinhentos e oitenta e três reais e sessenta e
dois centavos)

Avaliações e Perícias de Engenharia

- AVALIAÇÃO DO CURRAL

Considerando-se as informações fornecidas pela
Embrapa, tem-se:

Empresa Brasileira de Pesquisa Ministério da Agricultura, Pecuária e do Coordenadoria de Engenharia e Arquitetura - CEN/DRM			PLANILHA DE ORÇAMENTO				Embrapa		
			OBRA: CONSTRUÇÃO CURRAL						
ITEM	DISCRIMINAÇÃO	UNID.	QUANT.	PREÇO DO MATERIAL	PREÇO DA MOBRA	PREÇO UNITÁRIO	PREÇO TOTAL	PREÇO TOTAL ITEM	ORIGEM PREÇO
2.1	ESCAVAÇÃO MANUAL E REATERRO compactado de vala em solo de 1ª categoria, profundidade até 2 m	m³	18.08	R\$ 0,00	R\$ 25,43	R\$ 25,43	R\$ 459,77		SINAPI 6430 E SINAPI 41722
	APILOAMENTO de fundo de vala com maço de 30 kg	m²	12.48	R\$ 0,00	R\$ 10,90	R\$ 10,90	R\$ 136,03		SINAPI 79483
2.2	Fundações								
	Estracas perfuradas							R\$ 7.142,40	
	SAPATA CORRIDA EM CONCRETO ARMADO, L = 40 CM E H = 10 CM	m	128,00	R\$ 22,18	R\$ 18,56	R\$ 40,74	R\$ 5.214,72		SINAPI 72819
								R\$ 5.214,72	
2.3	Supraestrutura								
	Estruturas em madeira							R\$ 35.873,99	
	Madeira roliça Ø 12 a 14cm - b=2,50	un	9,00	R\$ 34,78	R\$ 5,22	R\$ 40,00	R\$ 360,00		MERCADO
	Madeira roliça Ø 18 a 20cm - b=3,20	un	101,00	R\$ 100,00	R\$ 15,00	R\$ 115,00	R\$ 11.615,00		MERCADO
	Madeira roliça Ø 18 a 20cm - b=3,50	un	9,00	R\$ 173,91	R\$ 26,09	R\$ 200,00	R\$ 1.800,00		MERCADO
	Madeira serrada	m³	11,04	R\$ 1.740,63	R\$ 261,09	R\$ 2.001,72	R\$ 22.098,99		MERCADO
2.4	Ferragens e acessórios							R\$ 8.580,95	
	Alça para Cordoalha	un	70,00	R\$ 5,48	R\$ 0,82	R\$ 6,30	R\$ 441,00		MERCADO
	Cordoalha 1/4 7 fios (m)	m	750,00	R\$ 2,25	R\$ 0,34	R\$ 2,50	R\$ 1.942,50		MERCADO
	Arruela 3/4	un	35,00	R\$ 0,23	R\$ 0,03	R\$ 0,26	R\$ 9,10		MERCADO
	Arruela 5/16	un	365,00	R\$ 0,08	R\$ 0,01	R\$ 0,09	R\$ 32,85		MERCADO
	Arruela 3/8	un	1.800,00	R\$ 0,08	R\$ 0,01	R\$ 0,09	R\$ 162,00		MERCADO
	Barra rosca 3/4 X 1000	un	8,00	R\$ 20,43	R\$ 3,06	R\$ 23,49	R\$ 187,92		MERCADO
	Barra rosca 3/8 X 1000	un	85,00	R\$ 3,56	R\$ 0,53	R\$ 4,09	R\$ 347,65		MERCADO
	Batentes porteira	un	26,00	R\$ 3,48	R\$ 0,52	R\$ 4,00	R\$ 104,00		MERCADO
	Corrente com ferrolo p/ Salva Vidas	un	3,00	R\$ 26,09	R\$ 3,91	R\$ 30,00	R\$ 90,00		MERCADO
	chapa 2" X 1800	un	36,00	R\$ 34,78	R\$ 5,22	R\$ 40,00	R\$ 1.440,00		MERCADO
	Chapa de base rolamento portão Correr	un	3,00	R\$ 24,35	R\$ 3,65	R\$ 28,00	R\$ 84,00		MERCADO
	Dobradiça Salva Vidas - par	un	3,00	R\$ 101,74	R\$ 15,26	R\$ 117,00	R\$ 351,00		MERCADO
	Dobradiça Boca de Lobo Central	un	10,00	R\$ 61,74	R\$ 9,26	R\$ 71,00	R\$ 710,00		MERCADO
	Dobradiça Boca de Lobo Lateral	un	3,00	R\$ 61,74	R\$ 9,26	R\$ 71,00	R\$ 213,00		MERCADO
	Eixo 7/8 rosca inteira	un	1,00	R\$ 30,43	R\$ 4,56	R\$ 34,99	R\$ 34,99		MERCADO
	Esticador 1/2 X 30	un	70,00	R\$ 5,22	R\$ 0,78	R\$ 6,00	R\$ 420,00		MERCADO
	Parafuso Francês 5/16 X 5"	un	220,00	R\$ 0,69	R\$ 0,10	R\$ 0,79	R\$ 173,80		MERCADO
	Parafuso Francês 5/16 X 6 1/2"	un	145,00	R\$ 0,74	R\$ 0,11	R\$ 0,85	R\$ 123,25		MERCADO
	Parafuso Francês 3/8 X 2"	un	110,00	R\$ 0,74	R\$ 0,11	R\$ 0,85	R\$ 93,50		MERCADO
	Parafuso Francês 3/8 X 3 1/2"	un	70,00	R\$ 0,78	R\$ 0,12	R\$ 0,90	R\$ 63,00		MERCADO
	Parafuso Francês 3/8 X 4"	un	240,00	R\$ 0,87	R\$ 0,13	R\$ 1,00	R\$ 240,00		MERCADO
	Parafuso Francês 3/8 X 9 1/2" rosca longa	un	240,00	R\$ 1,04	R\$ 0,16	R\$ 1,20	R\$ 288,00		MERCADO
	Parafuso Sextavado 3/8 X 2"	un	35,00	R\$ 0,43	R\$ 0,06	R\$ 0,49	R\$ 17,15		MERCADO

Avaliações e Perícias de Engenharia

	Parafuso Sextavado 3/8 X 4 1/2"	un	90,00	R\$ 1.04	R\$ 0.16	R\$ 1,20	R\$ 108,00		MERCADO
	Parafuso Sextavado 3/8 X 4 "	un	20,00	R\$ 1.04	R\$ 0.16	R\$ 1,20	R\$ 24,00		MERCADO
	Rosca total								
	Parafuso Soberbo 3/8 X 90	un	150,00	R\$ 0.87	R\$ 0.13	R\$ 1.00	R\$ 150,00		MERCADO
	Porca 3/4	un	35,00	R\$ 1.04	R\$ 0.16	R\$ 1.20	R\$ 42,00		MERCADO
	Porca 5/16	un	365,00	R\$ 0.13	R\$ 0.02	R\$ 0.15	R\$ 54,75		MERCADO
	Porca 3/8	un	850,00	R\$ 0.13	R\$ 0.02	R\$ 0.15	R\$ 127,50		MERCADO
	Rolamento Portão de Correr (par)	un	3,00	R\$ 60.87	R\$ 9.13	R\$ 70,00	R\$ 210,00		MERCADO
	Tramela 3/4 com mola	un	1,00	R\$ 69.56	R\$ 10.43	R\$ 79.99	R\$ 79.99		MERCADO
	Tramela 3/4	un	12,00	R\$ 15.65	R\$ 2.35	R\$ 18,00	R\$ 216,00		MERCADO
	Chapa meia lua 37 cm 2" chapa 3/16" (par) com Paraf	un	-	R\$ 0.00	R\$ 0.00	R\$ 0.00	R\$ 0.00		TCPO
	Chapa de emenda 50 CM 2" (par)	un	-	R\$ 0.00	R\$ 0.00	R\$ 0.00	R\$ 0.00		SINAPI 9535
	Chapa U	un	-	R\$ 0.00	R\$ 0.00	R\$ 0.00	R\$ 0.00		TCPO
	Prego para Telha 18 X 36	un	-	R\$ 0.00	R\$ 0.00	R\$ 0.00	R\$ 0.00		SINAPI 6009
	Telha Ecologica	un	-	R\$ 0.00	R\$ 0.00	R\$ 0.00	R\$ 0.00		SINAPI 73947/3
	Celote	un	-	R\$ 0.00	R\$ 0.00	R\$ 0.00	R\$ 0.00		SINAPI 74858/3
2.5	Apartadores, Portões, Porteiras e Sinalização						R\$ 11.935,49		
	Apartador de duas folhas ou duas portas - conjunto	un	3,00	R\$ 1.304,35	R\$ 195,65	R\$ 1.500,00	R\$ 4.500,00		MERCADO
	Asfalto Elastomérico (pacote 15 kg)	un	2,00	R\$ 86,95	R\$ 13,04	R\$ 99,99	R\$ 199,98		MERCADO
	Borrachão para embarcador 0,93 X 2,50	un	-	R\$ 408,69	R\$ 61,30	R\$ 469,99	R\$ 0,00		MERCADO
	Borrachão para embarcador 1,00 X 1,00	un	-	R\$ 339,13	R\$ 50,87	R\$ 390,00	R\$ 0,00		MERCADO
	Chapa dentada 3/16 X 3" - 2330	m	1,00	R\$ 347,82	R\$ 52,17	R\$ 399,99	R\$ 399,99		MERCADO
	Conjunto Articulação Apartador de duas folhas ou duas portas (tubo/mola)	un	3,00	R\$ 182,60	R\$ 27,39	R\$ 209,99	R\$ 629,97		MERCADO
	Corda de seda 12mm	m	50,00	R\$ 1.48	R\$ 0.22	R\$ 1.70	R\$ 85,00		MERCADO
	Pincel 3"	un	5,00	R\$ 13,00	R\$ 0,00	R\$ 13,00	R\$ 65,00		MERCADO
	Pinos para fixar Borrachão	un	100,00	R\$ 0.87	R\$ 0.13	R\$ 1,00	R\$ 100,00		MERCADO
	Placa de Acrílico - Apartador	un	1,00	R\$ 217,39	R\$ 32,61	R\$ 250,00	R\$ 250,00		MERCADO
	Placa de Acrílico - Embarcador	un	1,00	R\$ 217,36	R\$ 32,60	R\$ 249,96	R\$ 249,96		MERCADO
	Placa de Acrílico - Tronco de Contenção	un	1,00	R\$ 217,39	R\$ 32,61	R\$ 250,00	R\$ 250,00		MERCADO
	Placa de Acrílico - 5 liberdades	un	1,00	R\$ 417,39	R\$ 62,61	R\$ 480,00	R\$ 480,00		MERCADO
	Porteira Direcional - 2,5 M	un	1,00	R\$ 608,69	R\$ 91,30	R\$ 699,99	R\$ 699,99		MERCADO
	Porteira Giratória 180 - 3m	un	1,00	R\$ 1.391,30	R\$ 208,70	R\$ 1.600,00	R\$ 1.600,00		MERCADO
	Pregos diversos	kg	39,00	R\$ 8.69	R\$ 1.30	R\$ 9.99	R\$ 389.61		MERCADO
	Macarrão 3/8 X 40mm	m	80,00	R\$ 0.96	R\$ 0.14	R\$ 1.10	R\$ 88,00		MERCADO
	Roldana de poço nr 10	un	4,00	R\$ 13,04	R\$ 1,96	R\$ 15,00	R\$ 60,00		MERCADO
	Rolo pintura c/ sup 0.12 m Lã de Carneiro	un	26,00	R\$ 11,00	R\$ 0,00	R\$ 11,00	R\$ 286,00		MERCADO
	Suporte Apartador	un	2,00	R\$ 182,61	R\$ 27,39	R\$ 210,00	R\$ 420,00		MERCADO
	Suporte da Porteira Giratoria	un	2,00	R\$ 240,00	R\$ 36,00	R\$ 276,00	R\$ 552,00		MERCADO
	Tinta Cinza Claro - Tambor 200 litros	un	1,00	R\$ 547,82	R\$ 82,17	R\$ 629,99	R\$ 629,99		MERCADO
	Tinta Cinza Claro - Tambor 200 litros	un	1,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00		OXEN
2.6	Pavimentação						R\$ 12.046,03		

Avaliações e Perícias de Engenharia

	Piso em concreto rústico anti-derrapante e= 10cm	m ²	137,81	R\$ 32,79	R\$ 22,26	R\$ 55,05	R\$ 7.586,44		TCPO
	Piso rústico industrial h=5cm	m ²	44,12	R\$ 16,40	R\$ 14,83	R\$ 31,23	R\$ 1.377,87		TCPO
	Piso concreto base tronco de contenção ou brete	m ²	1,48	R\$ 32,79	R\$ 22,26	R\$ 55,05	R\$ 81,47		MERCADO
	Piso rústico industrial emborrachado	m ²	6,35	R\$ 448,38	R\$ 24,10	R\$ 472,48	R\$ 3.000,25		MERCADO
2.7	Cobertura						R\$ 7.629,76		
	Chapa meia lua 37 cm 2" chapa 3/16" (par) com Paraf	un	3,00	R\$ 10,43	R\$ 1,56	R\$ 11,99	R\$ 35,97		MERCADO
	Chapa de emenda 50 CM 2" (par)	un	10,00	R\$ 10,43	R\$ 1,56	R\$ 11,99	R\$ 119,90		MERCADO
	Chapa U	m	3,00	R\$ 10,43	R\$ 1,56	R\$ 11,99	R\$ 35,97		MERCADO
	Prego para Telha 18 X 36	kg	7,00	R\$ 8,69	R\$ 1,30	R\$ 9,99	R\$ 69,93		MERCADO
	Telha Ecologica	m ²	285,56	R\$ 8,65	R\$ 14,70	R\$ 23,35	R\$ 6.667,83		MERCADO
	Celote	m	21,88	R\$ 20,00	R\$ 12,00	R\$ 32,00	R\$ 700,16		MERCADO
							VALOR TOTAL	R\$ 88.423,33	

$$VB_3 = R\$ 88.423,33$$

(Oitenta e oito mil, quatrocentos e vinte e três reais e trinta e três centavos)

- AVALIAÇÃO DA CERCA DE ARAME LISO

Considerando-se as informações fornecidas pela Embrapa, tem-se:

Empresa Brasileira de Pesquisa Ministério da Agricultura, Pecuária e do Coordenadoria de Engenharia e Arquitetura - CEN/DRM			PLANILHA DE ORÇAMENTO OBRA: CONSTRUÇÃO CURRAL.				Embrapa		
ITEM	DISCRIMINAÇÃO	UNID.	QUANT.	PREÇO DO MATERIAL	PREÇO DA M.OBRA	PREÇO UNITÁRIO	PREÇO TOTAL	PREÇO TOTAL ITEM	ORIGEM PREÇO
3.0	Cercamento em Arame Liso								
	Escavação broca Ø 12 a 18cm	m	576		6,75	6,75	3.888,00		MERCADO
	Arame Liso	km	30	370,00	0,52	370,52	11.115,60		MERCADO
	Lascas em eucalipto tratado Ø 12 a 14cm h=2,20m	UNID.	1260	12,52	4,50	17,02	21.445,20		MERCADO
	Esticador em eucalipto tratado Ø 18 a 20cm h=3,20	un	63	92,00	18,40	110,40	6.955,20		MERCADO
	Esticador Bob	un	140	1,70	0,17	1,87	261,80		MERCADO
							VALOR TOTAL	R\$ 43.665,80	

VALOR TOTAL CERCA DE ARAME LISO:

$$VB_4 = R\$ 43.665,80$$

(Quarenta e três mil, seiscentos e sessenta e cinco reais e oitenta centavos)

Avaliações e Perícias de Engenharia

- VALOR TOTAL DO IMÓVEL

O signatário concorda com os valores ofertados no Parecer Técnico para o cocho, casa de ração, barragem e cerca para suínos. O valor total do imóvel será dado através da soma das parcelas anteriormente calculadas, através da seguinte expressão:

	LOCAL	VALOR DAS BENFEITORIAS:
VT	Terreno:	R\$ 1.157.308,59
VB ₁	Casa Sede:	R\$ 156.368,15
VB ₂	Galpão Depósito	R\$ 44.583,62
VB ₃	Curral de Madeira:	R\$ 88.423,33
VB ₄	Cercas de Arame Liso	R\$ 43.665,80
VB ₅	Casa de Ração	R\$ 9.000,00
VB ₆	Barragem	R\$ 12.000,00
VB ₇	Cocho	R\$ 9.750,00
VB ₈	Cercado para suínos	R\$ 1.500,00
VALOR TOTAL:		R\$ 1.521.099,49

Ou, em números redondos:

VI = R\$ 1.520.000,00

(Hum milhão, quinhentos e vinte mil reais)

Avaliações e Perícias de Engenharia

III - CONCLUSÃO

O signatário retifica o Laudo de fls. 5.576/5.816, pelo qual diagnosticou os valores de mercados para os imóveis a seguir:

VALOR DO IMÓVEL A

Rodovia DF 02, Lote nº 18, Km 10, Canjica, Cidade de Planaltina, Estado de Goiás, matriculado sob nº 6.853, no Primeiro CRI de Planaltina.

R\$ 859.000,00

(Oitocentos e cinquenta e nove mil reais)

Data Base: Julho / 2.018

VALOR DO IMÓVEL B

Rodovia DF 02, Lote nº 19, Km 10, Canjica, Cidade de Planaltina, Estado de Goiás, matriculado sob nº 11.523, no Primeiro CRI de Planaltina.

R\$ 1.520.000,00

(Hum milhão, quinhentos e vinte mil reais)

Data Base: Julho / 2.018

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas
Possessórias

Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica
Violação de Marcas e Patentes

IV - ENCERRAMENTO

Consta o presente Esclarecimento de 17 (dezessete)
folhas, assinadas digitalmente pelo Perito Judicial.

Em atenção ao disposto nos Artigos 156 e seguintes do CPC, na Resolução nº 233 do CNJ e no Provimento CSM nº 2306/2015, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados no site do TJSP, Link de Acesso ao Público Externo, <http://www.tjsp.jus.br/auxiliaresdajustica> (ou seguimento processos/serviços/cadastro de auxiliares da justiça), "Curriculum Vitae", Carteiras de Habilitação (CREA e OAB), Diplomas de Engenharia Civil (Graduação - USP e Mestrado - USP), Direito PUC/SP, Técnico em Eletrônica - Objetivo, Habilitação do INCRA para Georreferenciamento em Imóveis Rurais e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 05 de Fevereiro de 2.019.

WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA: 128.880/D

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

35 anos

Desde 1983

fls. 66

18°

1688

M

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis

Patologias Construtivas

Possessórias

Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01

Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica

Violação de Marcas e Patentes

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 16a.
VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL - COMARCA DE SÃO PAULO SP

AUTOS Nº 0158537-08.2011.8.26.0100 (1106/11)

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro,
Perito Judicial, nomeado nos AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE
SENTENÇA, requerida por JOHNSON & JOHNSON COMÉRCIO E
DISTRIBUIÇÃO LTDA., em face de BRAGO COMÉRCIO E
REPRESENTAÇÕES DE PRODUTOS QUÍMICOS LTDA., em atenção à R.
determinação de fl. 6.172, vem, respeitosamente, à Vossa presença para
apresentar o seguinte:

ESCLARECIMENTO

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 01 de setembro de 2.019.

WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA: 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O signatário apresentou o Esclarecimento, fls. 6.079/6095, pelo qual diagnosticou os valores de mercados para os imóveis a seguir:

VALOR DO IMÓVEL A

Rodovia DF 02, Lote nº 18, Km 10, Canjica, Cidade de Planaltina, Estado de Goiás, matriculado sob nº 6.853, no Primeiro CRI de Planaltina.

R\$ 859.000,00

(Oitocentos e cinquenta e nove mil reais)

Data Base: julho / 2.018

VALOR DO IMÓVEL B

Rodovia DF 02, Lote nº 19, Km 10, Canjica, Cidade de Planaltina, Estado de Goiás, matriculado sob nº 11.523, no Primeiro CRI de Planaltina.

R\$ 1.520.000,00

(Hum milhão, quinhentos e vinte mil reais)

Data Base: julho / 2.018

O Patrono do Requerido, fl. 6.147/6.153, apresentou Parecer Divergente em relação aos Esclarecimentos apresentados.

Veio, então, o R. despacho do MM. Juízo, fl. 6.172, determinando novos esclarecimentos do signatário, o que será feito a seguir.

II - ESCLARECIMENTO

CONTESTAÇÃO DE FLS. 6.147/6.153

Na contestação de fls. 6.147/6.153, o Patrono do Requerido afirma que trouxe inúmeras questões em relação as quais o Perito não conferiu qualquer relevância no momento de estipular o valor das terras das propriedades objetos de perícia.

Ressaltantes, ainda, que reconheceu que deixou de considerar diversas benfeitorias no imóvel. Assim, o Perito reconheceu equívoco nos valores das benfeitorias.

O expropriado discorda totalmente do valor apurado pelo Perito em relação a cerca de arame liso, tendo em vista a imensa discrepância com o valor real da benfeitoria.

O perito afirma que os valores da estrada interna da propriedade e da rede elétrica estariam diluídos no valor do terreno. Com o devido respeito, não há qualquer justificativa para que isso ocorra, tendo em vista que são questões particulares a cada propriedade rural.

Avaliações e Perícias de Engenharia

COMENTÁRIOS DO PERITO:

- Dos Critérios de Avaliação:

Conforme esclarecimento de fls. 6.079/6.095, foi empregado nos cálculos avaliatórios o Método Comparativo Direto, utilizando-se da NBR ABNT 14.653:2004. Citada Norma visa detalhar os procedimentos gerais da ABNT NBR 14653, no que diz respeito à avaliação de imóveis rurais, inclusive servidões rurais.

Consta descrito no item "III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO", do Laudo de Avaliação (fls. 5.576/5.816), as normas parametrizadas e exemplificadas de acordo com a publicação intitulada "Avaliação de Imóveis Rurais", Editora Aprenda Fácil, escrito por Cristiano Augusto Deslandes, no ano de 2.002.

O estudo publicado tem por base a ABNT NBR 14.653:2004 - Avaliação de Bens - Parte 3: Imóveis Rurais, e foi realizado com o objetivo de simplificar o entendimento da norma de avaliação, apresentando de forma detalhada os critérios empregados.

Avaliações e Perícias de Engenharia

- Dos elementos empregados nos Cálculos Avaliatórios:

Conforme esclarecimento de fls. 6.079/6095, para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para venda e negócios efetivamente realizados de imóveis na mesma região geoeconômica e com características similares as dos imóveis avaliandos.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado, com a aplicação do Método Comparativo Direto de acordo com a NBR ABNT 14.653-1/04. Portanto, não há qualquer justificativa técnica para alteração do valor unitário de terreno obtidos através dos cálculos avaliatórios.

Avaliações e Perícias de Engenharia

- Dos cálculos das Benfeitorias:

O signatário concorda com os valores das benfeitorias ofertados no Parecer Técnico. O valor total do imóvel será dado através da soma das parcelas anteriormente calculadas, através da seguinte expressão:

	LOCAL	VALOR DAS BENFEITORIAS:
VT	Terreno:	R\$ 1.157.308,59
VB ₁	Casa Sede:	R\$ 156.368,15
VB ₂	Galpão Depósito	R\$ 44.583,62
VB ₃	Curral de Madeira:	R\$ 88.423,33
VB ₄	Cercas de Arame Liso	R\$ 250.200,00
VB ₅	Estradas Internas	R\$ 102.000,00
VB ₆	Rede Elétrica	R\$ 12.000,00
VB ₇	Casa de Ração	R\$ 9.000,00
VB ₈	Barragem	R\$ 12.000,00
VB ₉	Cocho	R\$ 9.750,00
VB ₁₀	Cercado para suínos	R\$ 1.500,00
VALOR TOTAL:		R\$ 1.843.133,69

Ou, em números redondos:

VI = R\$ 1.843.000,00

(Hum milhão, oitocentos e quarenta e três mil reais)

Avaliações e Perícias de Engenharia

III - CONCLUSÃO

O signatário retifica o Esclarecimento de fls. 6079/6095, concluindo que os valores de mercados para os imóveis a seguir listado são:

VALOR DO IMÓVEL A

Rodovia DF 02, Lote nº 18, Km 10, Canjica, Cidade de Planaltina,
Estado de Goiás, matriculado sob nº 6.853, no Primeiro CRI de
Planaltina.

R\$ 859.000,00

(Oitocentos e cinquenta e nove mil reais)

Data Base: julho / 2.018

VALOR DO IMÓVEL B

Rodovia DF 02, Lote nº 19, Km 10, Canjica, Cidade de Planaltina,
Estado de Goiás, matriculado sob nº 11.523, no Primeiro CRI de
Planaltina.

R\$ 1.843.000,00

(Hum milhão, oitocentos e quarenta e três mil reais)

Data Base: julho / 2.018

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

35 anos

Desde 1983

fls. 668

6195
1895
~

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas
Possessórias

Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica
Violação de Marcas e Patentes

IV - ENCERRAMENTO

Consta o presente Esclarecimento de 8 (oito) folhas,
assinadas digitalmente pelo Perito Judicial.

Em atenção ao disposto nos Artigos 156 e seguintes do CPC, na Resolução nº 233 do CNJ e no Provimento CSM nº 2306/2015, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados no site do TJSP, Link de Acesso ao Público Externo, <http://www.tjsp.jus.br/auxiliaresdajustica> (ou seguimento processos/serviços/cadastro de auxiliares da justiça), "Curriculum Vitae", Carteiras de Habilitação (CREA e OAB), Diplomas de Engenharia Civil (Graduação - USP e Mestrado - USP), Direito PUC/SP, Técnico em Eletrônica - Objetivo, Habilitação do INCRA para Georreferenciamento em Imóveis Rurais e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 01 de setembro de 2.019.

WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA: 128.880/D



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
16ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº 8º andar, salas nº 821, Centro - CEP 01501-900,
Fone: 11 3538-9389, São Paulo-SP - E-mail: upj16a20@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

DECISÃO

Processo Digital nº: **0158537-08.2011.8.26.0100/03**
Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Assunto Principal do Processo << Informação indisponível >>**
Exequente: **Johnson & Johnson Comercio e Distribuição Ltda**
Executado: **Brago Comercio e Representações de Produtos Quimicos Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Felipe Poyares Miranda**

Vistos.

Homologo a atualização do valor de avaliação do imóvel A (**R\$ 1.118.804,77** - fls. 6.936/6.937), diante da ausência de impugnação pela parte executada.

Com relação ao imóvel B, assiste razão à executada quanto à incorreção dos cálculos apresentados pela exequente, uma vez que a r. decisão de fl. 6.645 dos autos digitalizados homologou a avaliação do bem apresenta pelo I. Perito à fl. 6.607, no valor de R\$ 1.843.000,00 (julho/2018), ao passo que a parte adotou em seus cálculos o montante inicial de R\$ 1.241.000,00 (julho/2018).

Dessa forma, homologo a atualização pela Tabela Prática do TJSP do valor de avaliação do imóvel B realizada pela parte executada (**R\$ 2.400.415,82** - fl. 6.946).

No mais, manifeste-se a parte exequente em termos de prosseguimento do feito, no prazo de 5 dias, sob pena de arquivamento.

Int.

São Paulo, 09 de março de 2023.

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