

**EXMO(A). SR(A). DR(A). JUIZ(A) DE DIREITO DA VARA
ÚNICA DA COMARCA DE TAQUARITUBA-SP.**

Ref. Proc. nº 1000744-05.2016.8.26.0620

ALCIDES SAMPAIO JUNIOR, engenheiro, CREA nº 5060511386, C.P.F. 081.728.588-17, RG 15.889.580-0, com endereço profissional à Rua Coronel Coutinho 1204 – Avaré/SP, perito judicial nomeado e compromissado nestes Autos de Execução de Título Extrajudicial, em que Cooperativa de Créditos de Livre Admissão de Itaí promove em face de Pedro Braz Alves e outro, vem com o devido respeito à presença de Vossa Excelência, em atenção ao r. despacho de fls., apresentar o Laudo de avaliação.

Outrossim, solicito de Vossa Excelência que seja autorizado a expedição do competente mandado de levantamento dos honorários, conforme formulário MLE – Mandado de Levantamento Eletrônico, a seguir.

Termos em que,
Pede deferimento.

Avaré, 21 de julho de 2020

Alcides Sampaio Junior

**FORMULÁRIO - MANDADO DE LEVANTAMENTO
ELETRÔNICO**

Número do processo: 1000744 05 2016 8 26 0620

Nome do beneficiário do levantamento: Alcides Sampaio Junior

CPF/CNPJ: 081 728 588-17

Tipo de Beneficiário:

() Parte

() Advogado – OAB/___ nº _____ - Procuração nas fls. ____

() Procurador/Representante Legal – Procuração nas fls. ____

(x) Terceiro

Tipo de levantamento: () Parcial

(x) Total

Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito:

Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017):

Tipo de levantamento:

() I - Comparecer ao banco [valores até R\$ 5.000,00 – isento de tarifa];

(x) II - Crédito em conta do Banco do Brasil* [Qualquer valor. Isento de tarifa];

() III – Crédito em conta para outros bancos* [Qualquer valor. Será cobrada tarifa correspondente à TED/DOC];

() IV – Recolher GRU;

() V – Novo Depósito Judicial.

***Para as opções “II - Crédito em conta do Banco do Brasil” e “III – Crédito em conta para outros bancos”, será necessário informar os seguintes dados bancários:**

Nome do titular da conta: Alcides Sampaio Junior

CPF/CNPJ do titular da conta: 081.728.588-17

Banco: Banco do Brasil

Código do Banco: 0001

Agência: 0203-8

Conta nº: 388-3

Tipo de Conta: (x) Corrente () Poupança

Observações: Perito Avaliador

LAUDO DE AVALIAÇÃO



***Gleba Rural - Itaí- SP
Item 1 Matrícula nº 2.345 Área 19,36 Hectares***

SUMÁRIO

- 1- PRELIMINARES
- 2- MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL
- 2.1- TITULAÇÃO DO IMÓVEL
- 3- VISTORIA
- 3.1- CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO
- 3.2- SITUAÇÃO, LOCALIZAÇÃO E CONDIÇÕES DE ACESSO
- 4- PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO
- 4.1- AVALIAÇÃO DAS ÁREAS
- 4.1.1- METODOLOGIA APLICADA
- 4.2- PESQUISA DE MERCADO
- 4.3- TRATAMENTO DE FATORES
- 4.4- DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO
- 5- ENCERRAMENTO
- 6- ANEXOS

1. PRELIMINARES

Requerente: Cooperativa de Crédito de Livre Admissão de Itai, Paranapanema, Avaré – SICOOB CREDICERIPA.

Requerido: Pedro Braz Alves e outros.

O presente trabalho foi desenvolvido para instruir este Juízo, na parte pericial, onde será efetuada a avaliação de parte ideal do imóvel objeto da matrícula nº 2.345, penhora de fls. 234, determinando os reais valores de mercado.

2. MEMORIAL DESCRITIVO DOS IMÓVEIS

2.1 TITULAÇÃO DOS IMÓVEIS

Para elaboração do presente laudo de avaliação foram utilizadas as cópias das matrículas nº 2.345 (fls. 226/232), expedidas pelo Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Taquarituba.

É importante observar que não é objeto do presente trabalho a análise da situação legal do imóvel, ou seja, os documentos de titulação foram utilizados apenas para fins descritivos do imóvel.

Item 1 - Matrícula nº 2.345: Uma GLEBA DE TERRAS, com área de 8,00 alqueires ou 19,36 hectares, situada na "Fazenda Lageado", neste município de Taquarituba, melhor descrita as fls. 226.

3. VISTORIA

No dia 15/07/2020, efetuei a vistoria no imóvel objeto desta avaliação, e tenho a informar que:

- Entrei em contato com o Sr. Pedro, requerido nos Autos, que informou ser proprietário de apenas 3,00 alqueires do total da propriedade objeto da Matrícula 2.345;

- Iniciei os trabalhos de campo e constatei que na parte ideal do imóvel pertencente ao requerido, encontra-se instalada uma Indústria Cerâmica para produção de tijolos (Cerâmica Vermelha), denominada OLARIA E COMÉRCIO DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO JOÃO DE BARRO LTDA;

- Informou o requerido e foi constatado no local, que a Indústria está em pleno funcionamento e tem capacidade de produção mensal de 600.000 tijolos;

- Constatei que são: 1.600,00m² de área coberta com estrutura de madeira e telhas de barro, utilizados para o preparo da argila (Desintegradores, Maromba e Extrusora) e secagem natural dos tijolos; 1.000,00m² de área coberta com estrutura de concreto e telhas de fibrocimento, onde estão os 03 fornos tipo Abóbada; 02 casas de alvenaria (Construção simples).

- Possui dentro de sua parte ideal (3,0 alqueires), uma área de 1,2 hectares com plantio de eucaliptos;

Às características físicas do imóvel são:

- **Forma:** A área objeto desta avaliação tem formato Irregular;

- **Cota:** O imóvel possui altitude média de 610 metros acima do nível do mar;

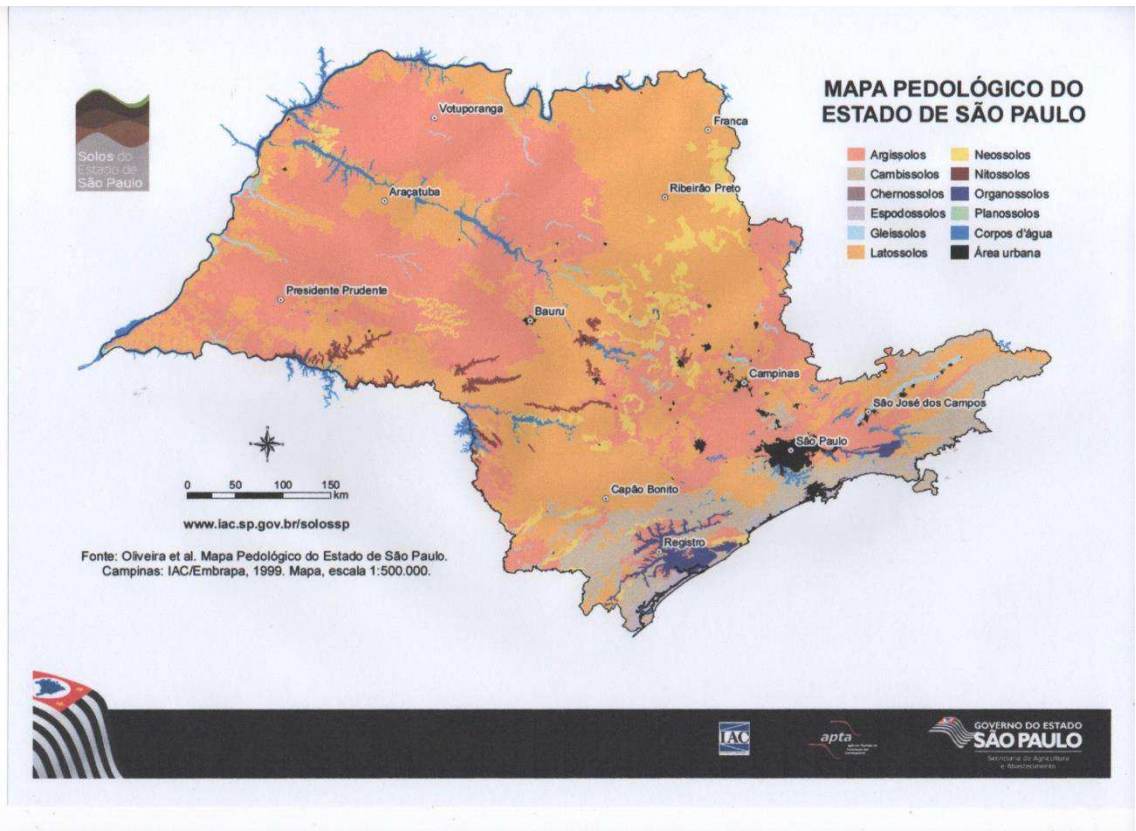
- **Topografia:** O imóvel possui topografia composta por relevo suave ondulado, com declive de 4% nas áreas próximas ao banhado;

- **Superfície:** Mista (60% seca / 40% Alagadiça/Mata Ciliar);

3.1 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está localizado na Zona Rural deste município de Taquarituba, em região ocupada por propriedades rurais de diversos tamanhos, como, chácaras, sítios e fazendas, onde, as explorações predominantes são o cultivo soja, milho, pecuária e cana-de-açúcar, não existindo tendências de modificação a curto e médio prazo.

Na região onde se situa o imóvel objeto desta avaliação a temperatura média anual fica na casa dos 22,4° e as classes de solo predominante na região são Latossolo Vermelho Escuro distrófico, A moderado, textura argilosa, fase relevo suave ondulado.



Os aspectos ligados à infraestrutura pública, assim como energia elétrica e sistema viário estão disponíveis nas proximidades. A referida gleba não possui canais de irrigação.

A estrutura fundiária está de acordo com os órgãos fiscais. A vocação econômica disponível é Agropecuária e existe boa disponibilidade de mão-de-obra na região.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALCIDES SAMPAIO JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/07/2020 às 19:48, sob o número WTQB20700100148. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000744-05.2016.8.26.0620 e código 771A030.

SISTEMA NACIONAL DE CADASTRO RURAL ÍNDICES BÁSICOS DE 2013.

UNIDADE GEOGRÁFICA			ZP	MOD. FISC. (ha)	ZTM IE 50/97	FMP (ha)	LIM. EST. (ha)	SITUAÇÃO CADASTRAL		SUPER. TERRIT. (km²)	ÁREAS ESPECI AIS
CÓDIGO MUNICÍPIO	NOME DO MUNICÍPIO	MRG						IMÓVEIS	ÁREA Ha		
3553807	Taquarituba	041	2	20	A2-2	2	30	1.050	45.131,3	448,4	

De acordo com a NBR 14.653/04, considerando o número de módulos fiscais, os imóveis são classificados em pequeno, médio e grande, onde;

- **pequeno -> Até 4 módulos fiscais**
- médio -> De 4 a 15 módulos fiscais
- grande -> acima de 15 módulos fiscais

Portanto, o imóvel objeto da matrícula nº 2.345 é classificado como pequena propriedade e o percentual dos requeridos como pequena propriedade por possuir 1,633 módulo fiscal.

Os aspectos ligados às possibilidades de desenvolvimento local são positivos. As posturas legais para o uso e ocupação do solo estão em pleno acordo com o uso rural, sem restrições físicas e ambientais condicionantes do aproveitamento.

3.2 SITUAÇÃO, LOCALIZAÇÃO E CONDIÇÕES DE ACESSO

O acesso ao imóvel objeto deste laudo é bom, localizado a aproximadamente 3,0Km do centro da cidade de Taquarituba em local considerado Zona Rural.

Tem seu acesso pelo Avenida Dorival Dognane - Distrito Industrial, seguindo por estrada de terra 800 metros chegando a propriedade.

As condições de acesso são favoráveis e com boa praticabilidade durante o ano todo.

As características são as seguintes:

Tráfego: A intensidade de tráfego é baixa no logradouro próximo ao imóvel;

Abaixo podemos identificar a localização do município de Taquarituba dentro do estado de São Paulo.



4. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO

4.1 AVALIAÇÃO DA ÁREA

4.1.1 METODOLOGIA APLICADA

Método Comparativo de Dados de Mercado:

Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por interferência estatística, respeitados os graus de fundamentação preconizados pela NBR 14.653-3.

É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado imobiliário.

4.2.2 PESQUISA DE MERCADO

Planejamento da pesquisa segundo a NBR 14.653:

“No planejamento de uma pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhante a do avaliando, usando-se toda a evidência disponível”. Esta etapa que envolve estrutura e estratégia da pesquisa deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliados sobre a formação do valor.

Na estrutura da pesquisa são eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a formação de valor e estabelecidas às supostas relações ente si e com a variável dependente.

Obtenção de dados e informação confiáveis de ofertas e preferencialmente de negociações realizadas, contemporâneos à data de referência, com suas principais características físicas, econômicas e de localização e investigação de mercado.

É recomendável buscar a maior quantidade possível de dados de mercado e com atributos comparáveis aos do bem avaliando. Serão considerados semelhantes elementos que:

- a) Estejam na mesma região e em condições econômico-mercado-lógicas equivalentes às do bem avaliando;
- b) Constitua amostra onde o bem avaliando fique o mais próximo possível do centróide amostral;
- c) Sejam do mesmo tipo (neste caso área rural)
- d) Em relação ao bem avaliando, sempre que possível tenham:
 - dimensões compatíveis;
 - número compatível de dependências;
 - padrão construtivo semelhante;
 - estado de conservação e obsolescência similares;

Além destas condições de semelhança, observar que:

- e) As referências de valor sejam buscadas em fontes diversas e, quando repetidas, as informações devem ser cruzadas e averiguadas para utilização da mais confiável;
- f) As fontes de informações sejam identificadas, com o fornecimento de, no mínimo, nome e telefone para averiguação;
- g) No caso de insuficiência de dados semelhantes, possam ser coletados outros de condições distintas para estudos ou fundamentações complementares;
- h) Nos preços ofertados sejam consideradas eventuais superestimativa, sempre que possível quantificada pelo confronto com dados de transações;
- i) Os dados referentes às ofertas contemplem, sempre que possível, o tempo de exposição no mercado;
- j) Não serão admitidos como dados de mercado, opiniões, mesmo que emitidas por agentes do mercado imobiliário.

A estratégia de pesquisa refere-se à abrangência da amostragem e às técnicas a serem utilizadas na coleta e análise dos dados, como a seleção e abordagem de fontes de informação, bem como a escolha do tipo de análise (quantitativa ou qualitativa) e a elaboração dos respectivos instrumentos para a coleta de dados.

Na presente avaliação foi tentado obter junto a imobiliárias locais e site de busca, eventos de mercado relativos a área similares. Nesta amostra foi efetuada uma análise das características intrínsecas e extrínsecas dos elementos, objetivando detectar quais os atributos responsáveis pela formação dos valores de mercado. A pesquisa de mercado está apresentada no memorial de cálculo do procedimento avaliatório em anexo ao laudo.

4.3 TRATAMENTO POR FATORES

Os fatores a serem utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem

especificar claramente a região para qual são aplicáveis. Alternativamente, podem adotados fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhe deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

A quantidade da amostra deve estar assegurada quanto a:

- a) Correta identificação dos dados de mercado, com endereço completo, especificação e quantificação das principais variáveis levantadas, mesmo aquelas não utilizadas no modelo.
- b) Isenção e identificação das fontes de informação, esta última no caso de avaliações judiciais, de forma a permitir a sua conferência;
- c) Número de dados de mercado efetivamente utilizados, de acordo com o grau de fundamentação;
- d) Sua semelhança com o imóvel objeto da avaliação, no que diz respeito à sua situação, à destinação, ao grau de aproveitamento e às características físicas.

4.4 DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

As características que influenciaram na composição do valor unitário de terreno, na região dos imóveis avaliando, foram as seguintes:

- **Área Total** – analisando os dados dos elementos pesquisados observou-se que o valor unitário do terreno é inversamente proporcional à dimensão do mesmo, ou seja, quanto maior a área, menor o seu valor unitário; classificada como variável quantitativa, cujo valor está expresso em R\$/alqueires;

Esta variável visa determinar a melhor destinação dos imóveis em relação à sua localização. Sendo:

- 1 – Áreas Rurais.
- 2 – Áreas de Expansão Urbana.
- 3 – Áreas Urbanas.

• **Valor Unitário** – o valor unitário é a variável dependente, sendo esta a resultante do modelo de regressão, cujo valor está expresso em R\$/alqueire.

• **Ocupação** – Esta variável visa determinar o tipo de utilização dos imóveis, sendo:

- 1 – Gleba
- 2 - Chácara
- 3 – Lote Urbano

Os elementos comparativos utilizados neste laudo, bem como a planilha de cálculo, encontram-se nos anexos do presente trabalho.

Cálculo do Valor Unitário da Área

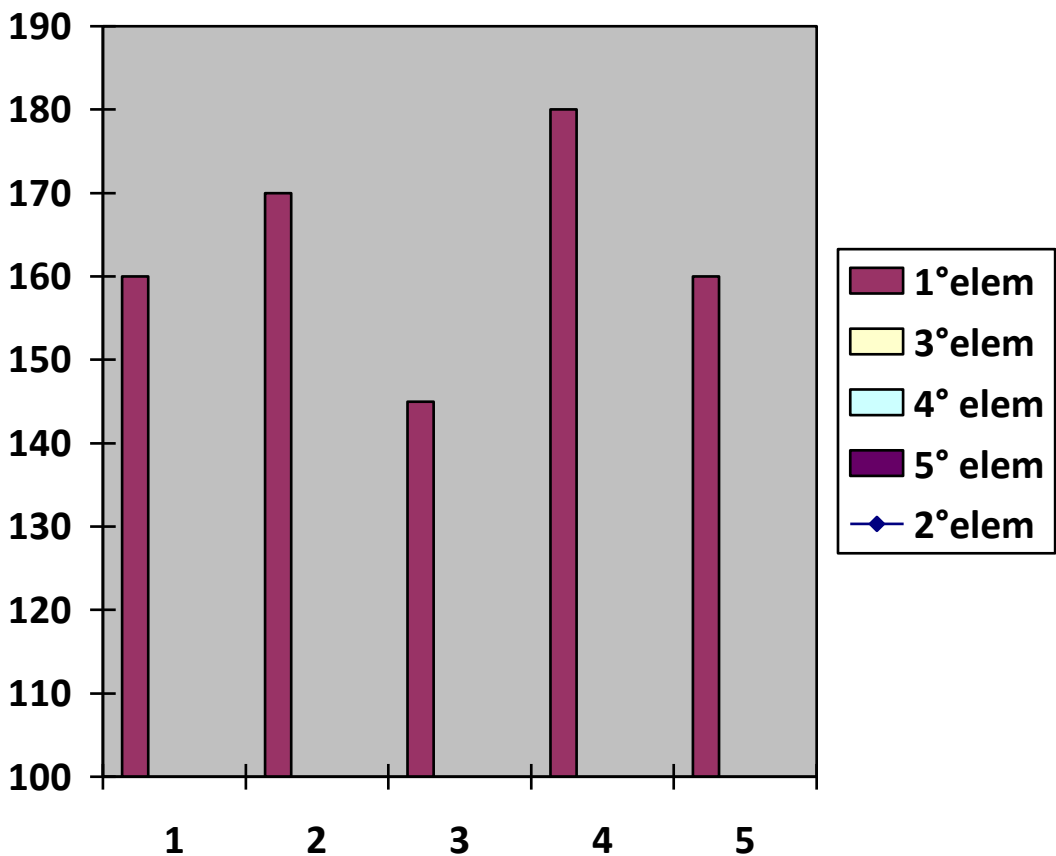
Das amostras estudadas e apresentadas, efetuamos a homogeneização dos valores e a estimativa de tendência central da amostra resultou em:

Amostras colhidas junto ao mercado imobiliário e utilizadas na elaboração deste laudo.

Imóvel	Área em alqueires	Bairro/cidade	Valor total (R\$)	Valor(R\$)/ Alqueire
Imóvel Rural	16,00	Taquarituba	2.560.000,00	160.000,00
Imóvel Rural	6,50	Taquarituba	1.105.000,00	170.000,00
Imóvel Rural	73,00	Taquarituba	10.585.000,00	145.000,00
Imóvel Rural	13,00	Taquarituba	2.340.000,00	180.000,00
Imóvel Rural	40,00	Taquarituba	6.400.000,00	160.000,00

Homogeneização dos valores:

Imóveis	Áreas em alqueires	Valor (R\$)/ Alqueire
1 - Imóvel Rural	16,00	160.000,00
2 - Imóvel Rural	6,50	170.000,00
3 - Imóvel Rural	73,00	145.000,00
4 - Imóvel Rural	13,00	180.000,00
5 - Imóvel Rural	40,00	160.000,00
Total		815.000,00
Média		R\$ 163.000,00
30% +		R\$ 211.900,00
30% -		R\$ 114.100,00



Os elementos pesquisados no mercado, assim como os parâmetros de cálculo adotados para homogeneização em conformidade com as Normas do IBAPE e a NBR 14653-3, encontram-se identificados no anexo, que culminou com os valores unitários conforme descrito a seguir:

Após as colocações verificamos que o todos os elementos utilizados estão dentro da média saneada, portanto foram utilizados para se chegar ao valor unitário.

A média encontrada e utilizada nesta avaliação é de **R\$ 163.000,00/alqueire**

Vtc = Valor unitário da estimativa de tendência central = **R\$ 6,74/m2:**

Cálculo do Valor das Áreas

Para determinação do valor da área, aplica-se a seguinte equação:

VT = Vp x It x Is x Irh, onde:

Vp – Valor obtido nas pesquisas;
It – Índice de terra cultivável;
Is – Índice de situação da propriedade;
Irh – Índice de Recursos Hídricos

ITEM 1:

Substituindo-se na equação, os valores unitários do terreno:

Terras

VT = R\$ 163.000,00/alqueire x 0,70 x 1,15 x 1,10=
R\$ 144.336,50/alqueire x 3,0/alqueires =

VT = R\$ 433.009,50

Benfeitorias:

Para avaliação das benfeitorias utilizei parâmetros colhidos junto aos sites de busca, por se tratar de Indústria tipo cerâmica vermelha, específica na produção de tijolos, que segue:

- a Indústria denominada Olaria João de Barro, com as benfeitorias já descritas e equipamentos que fazem parte da linha de produção, está hoje avaliada em **R\$ 1.900.000,00 (Um milhão e novecentos mil reais)**

- casa de alvenaria com 110,00m² edificada em alvenaria, coberta com estrutura de madeira e telhas cerâmicas e acabamento simples;

110,00m² X 0,80 X R\$ 1.329,11/ m² X 0,659=
R\$ 77.077,75

- casa de alvenaria com 70,00m² edificada em alvenaria, coberta com estrutura de madeira e telhas cerâmicas e acabamento simples;

70,00m² X 0,80 X R\$ 1.329,11/ m² X 0,659=
R\$ 49.049,48

TERRAS R\$ 433.009,50

BENFEITORIAS R\$ 2.026.127,23

VT= R\$ 2.459.136,73

VALOR TOTAL DESTA AVALIAÇÃO

Com base no trabalho elaborado, os imóveis foram avaliados adotando-se o valor médio.

Arredondando-se até o limite de 1%, conforme item 7.7.1. – item a da NBR 14.653-3, tem-se os seguintes valores:

Segundo desenvolvimento do procedimento avaliatório, o valor de mercado do imóvel avaliando para julho de 2020 é:

Valor Total da Avaliação do Imóvel:

TOTAL R\$ 2.459.136,73 (Dois milhões quatrocentos e cinquenta e nove mil cento e trinta e seis reais e setenta e três centavos)

Data-base: Julho / 2020

5. ENCERRAMENTO

O presente laudo consta de 25 folhas.

Este perito coloca-se a disposição de Vossa Excelência para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessário.

Termos em que,
Pede deferimento.

Avaré, 21 de julho de 2020.

ALCIDES SAMPAIO JUNIOR

6. ANEXOS

PESQUISAS EM SITES DE BUSCA COMO ANUNCIADO

Preços e condições

Barra Bonita/SP

Visitas: 2351

R\$ 2.000.000,00

/Unidade

Fale com o vendedor

Compre com segurança pelo MF PAGO

Descrição

COMPLETAMENTE MONTADA E FUNCIONANDO! EM ÁREA DE EXPANSÃO URBANA (DUPLA APTIDÃO) - VENDO OU ALUGO!

Área do imóvel de 25.500 metros quadrados e área dos galpões de aproximadamente 7500 metros quadrados.

Caixão alimentador Natreb (2011)

Destorroador Bonfanti (10 cv e 15 cv)

Misturador Bonfanti (25cv)

Laminador Bonfanti 600mm (50cv)

Maromba Bonfanti 14-110 (100cv)

1 Prensa rotativa de telhas Bonfanti

2 Prensas Bruca

1 Prensa Uliana para Cumeeira

100 vagonetas para telhas e/ou tijolos (50 vagonetas completas p/ telhas e 50 faltando bandejas)

Secador/Estufa para 50.000 telhas (88 vagonetas) com auto viajantes e exaustor (15cv) recuperação de calor dos fornos

4 Fornos tipo Abóboda em linha com capacidade para 25.000telhas/cada ou 40.000 tijolos (espaço físico para construção de mais 2 fornos em linha também)

Escritório com 2 sala e banheiro

1 pá carregadeira FiatAllis FR10 ano 1994

1 Trator MF65 ano 1993 com enxada rotativa

1 Empilhadeira Yale 2500 Kilos

PS: Mais fotos mediante contato por whatsapp, e-mail e fornecimento de dados.

Possibilidade de aluguel a ser estudada

Preços e condições

Nepomuceno/MG

Visitas: 686

R\$ 2.000.000,00

/Unidade

Fale com o vendedor

Compre com segurança pelo MF PAGO

Descrição

VENDA OU ARRENDAMENTO

Cerâmica que produz tijolos a venda na cidade de nepomuceno - Minas Gerais
Capacidade de produção de 2600 tijolos por hora de tamanho 15,20,30
Capacidade de produção de 3200 tijolos por hora de 10,20,30
Maromba super f3 morando
Terreno de 12.775 metros quadrados
2 fornos redondos com capacidade para queima de 9 mil tijolos de 15,20,30
Capacidade para 12.600 para queima de tijolos 10,20,30
Forno tipo vagão com capacidade para queimar 17 mil tijolos do tipo 15,20,30
Forno tipo vagão com capacidade para queimar 25 mil tijolos do tipo 10,20,30
4 estufas de 10 metros e meio de largura por 65 de comprimento
Área de cobertura de produção 13 por 37 metros

Preços e condições

Sapopema/PR

Visitas: 1239

R\$ 1.500.000,00

/Unidade

Fale com o vendedor

Compre com segurança pelo MF PAGO

Descrição

CERÂMICA DE TIJOLOS A VENDA

Vendo indústria cerâmica, fabricação de tijolos, forno móvel automatizado, barracões em estrutura metálica, secador, produção automatizada, ótima clientela, produção 700 mil peças, muito bem estruturada. Baixo número de funcionários.

Preços e condições (ESTE PARÂMETRO NÃO FOI UTILIZADO DEVIDO ÀS ESTRUTURAS E ALTA PRODUÇÃO)

Estiva Gerbi/SP
Visitas: 2647

R\$ 3.200.000,00

/CERAMICA

Fale com o vendedor

Compre com segurança pelo **MF PAGO**

Descrição

CERAMICA TIJOLOS

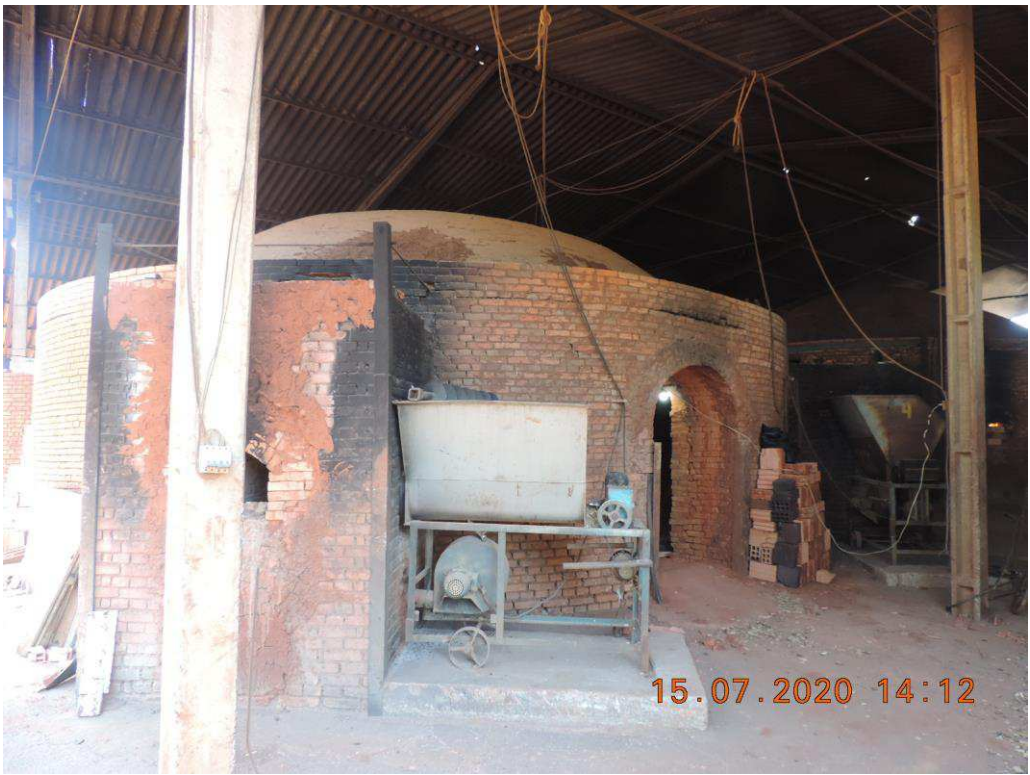
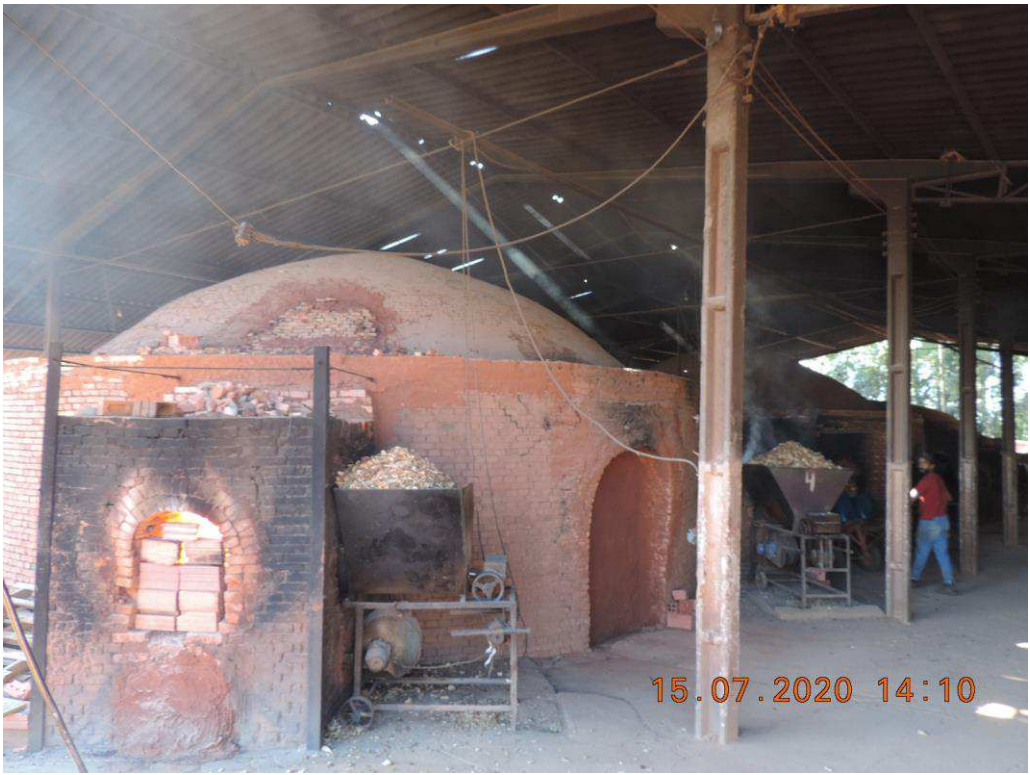
Industria Cerâmica com capacidade produtiva de 1.500.000/mês, área construída 6000 m², área do terreno 1,5 alqueires ,11 casas para funcionários, próxima a cidade (3 km) área de extração de argila própria a 5 km da cerâmica com 46,15 ha, totalmente regularizada pelos órgãos ambientais

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA











**EXMO(A). SR(A). DR(A). JUIZ(A) DE DIREITO DA VARA
ÚNICA DA COMARCA DE TAQUARITUBA-SP.**

Ref. Proc. nº 1000744-05.2016.8.26.0620

ALCIDES SAMPAIO JUNIOR, engenheiro, CREA nº 5060511386, C.P.F. 081.728.588-17, RG 15.889.580-0, com endereço profissional à Rua Coronel Coutinho 1204 – Avaré/SP, perito judicial nomeado e compromissado nestes Autos de Execução de Título Extrajudicial, em que Cooperativa de Créditos de Livre Admissão de Itaí promove em face de Pedro Braz Alves e outro, vem com o devido respeito à presença de Vossa Excelência, em atenção ao r. despacho de fls., apresentar esclarecimentos que seguem.

Outrossim, solicito de Vossa Excelência que seja autorizado a expedição do competente mandado de levantamento dos honorários, conforme formulário MLE – Mandado de Levantamento Eletrônico, a seguir.

Termos em que,
Pede deferimento.

Avaré, 29 de setembro de 2020

Alcides Sampaio Junior

**FORMULÁRIO - MANDADO DE LEVANTAMENTO
ELETRÔNICO**

Número do processo: 1000744 05 2016 8 26 0620

Nome do beneficiário do levantamento: Alcides Sampaio Junior

CPF/CNPJ: 081 728 588-17

Tipo de Beneficiário:

() Parte

() Advogado – OAB/____ nº _____ - Procuração nas fls. ____

() Procurador/Representante Legal – Procuração nas fls. ____

(x) Terceiro

Tipo de levantamento: () Parcial

(x) Total

Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito:

Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017):

Tipo de levantamento:

() I - Comparecer ao banco [valores até R\$ 5.000,00 – isento de tarifa];

(x) II - Crédito em conta do Banco do Brasil* [Qualquer valor. Isento de tarifa];

() III – Crédito em conta para outros bancos* [Qualquer valor. Será cobrada tarifa correspondente à TED/DOC];

() IV – Recolher GRU;

() V – Novo Depósito Judicial.

***Para as opções “II - Crédito em conta do Banco do Brasil” e “III – Crédito em conta para outros bancos”, será necessário informar os seguintes dados bancários:**

Nome do titular da conta: Alcides Sampaio Junior

CPF/CNPJ do titular da conta: 081.728.588-17

Banco: Banco do Brasil

Código do Banco: 0001

Agência: 0203-8

Conta nº: 388-3

Tipo de Conta: (x) Corrente () Poupança

Observações: Perito Avaliador

Em atenção ao solicitado, analisando a matrícula nº 2.345, os diversos registros e averbações, ficou claro que o Sr. Pedro Braz Alves possui apenas **25%** da referida matrícula, conforme ficha 002/2.345 verso R.009-2.345, fls. 229 dos autos.

Na ficha 002/2.345 verso - R.009-2.345, consta que a parte ideal de **50%** da referida matrícula foi adquirida por:

- Sra. Samira Aparecida de Lara Alves e Sr. José Salvador Alves, e
- Valdeli Martins Alves e Pedro Braz Alves.

Portanto, segue abaixo o valor RETIFICADO da avaliação no que se refere às terras, onde o requerido possui apenas **25%** da referida matrícula que corresponde à **2,00 alqueires** e não 3,00 alqueires como contou no Laudo.

Cálculo do Valor das Áreas

Para determinação do valor da área, aplica-se a seguinte equação:

VT = Vp x It x Is x Irh, onde:

Vp – Valor obtido nas pesquisas;

It – Índice de terra cultivável;

Is – Índice de situação da propriedade;

Irh – Índice de Recursos Hídricos

ITEM 1:

Substituindo-se na equação, os valores unitários do terreno:

Terras

VT = R\$ 163.000,00/alqueire x 0,70 x 0,95 x 1,10=

R\$ 119.234,50/alqueire x 2,0/alqueires =

VT = R\$ 238.469,00

Benfeitorias:

Para avaliação das benfeitorias utilizei parâmetros colhidos junto aos sites de busca, por se tratar de Indústria tipo cerâmica vermelha, específica na produção de tijolos, que segue:

- a Indústria denominada Olaria João de Barro, com as benfeitorias já descritas e equipamentos que fazem parte da linha de produção, está hoje avaliada em **R\$ 1.900.000,00 (Um milhão e novecentos mil reais)**

- casa de alvenaria com 110,00m² edificada em alvenaria, coberta com estrutura de madeira e telhas cerâmicas e acabamento simples;

$$110,00\text{m}^2 \times 0,80 \times \text{R\$ } 1.329,11/\text{m}^2 \times 0,659 =$$
R\$ 77.077,75

- casa de alvenaria com 70,00m² edificada em alvenaria, coberta com estrutura de madeira e telhas cerâmicas e acabamento simples;

$$70,00\text{m}^2 \times 0,80 \times \text{R\$ } 1.329,11/\text{m}^2 \times 0,659 =$$
R\$ 49.049,48

TERRAS **R\$ 238.469,00**

BENFEITORIAS **R\$ 2.026.127,23**

VT= R\$ 2.264.596,23

VALOR TOTAL DESTA AVALIAÇÃO

Com base no trabalho elaborado, os imóveis foram avaliados adotando-se o valor médio.

Arredondando-se até o limite de 1%, conforme item 7.7.1. – item a da NBR 14.653-3, tem-se os seguintes valores:

Segundo desenvolvimento do procedimento avaliatório, o valor de mercado do imóvel avaliando para setembro de 2020 é:

Valor Total da Avaliação do Imóvel passa a ser:

TOTAL R\$ 2.264.596,00 (Dois milhões, duzentos e sessenta e quatro mil quinhentos e noventa e seis reais)

Data-base: Setembro/ 2020

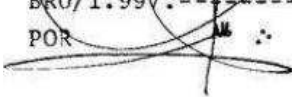
A presente manifestação consta de 6 folhas assinadas digitalmente.

Este perito coloca-se a disposição de Vossa Excelência para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessário.

Termos em que,
Pede deferimento.

Avaré, 29 de setembro de 2020.

ALCIDES SAMPAIO JUNIOR

R. 009-2.345 - TRANSMITENTES: DARCY GOMES e s/m. IDA WANDA TEREZINHA GOMES, -
retro qualificados.- ADQUIRENTES:- SAMIRA APARECIDA DE LARA ALVES, RG. número-
10.743.321-SSP-SP. e CPF. 005.589.258/20, brasileira, do lar, casada no regime-
da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com JOSÉ SALVADOR AL
VES, RG. 12.148.532-SSP-SP. e CPF. 005.589.258/20, brasileiro, do comércio e
VALDELI MARTINS ALVES, RG. 22.571.072-9-SSP-SP. e CPF. 057.382.878/43, brasi-
leira, do lar, casada no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da -
Lei 6.515/77, com PEDRO BRAZ ALVES, RG. 17.534.625-SSP-SP. e CPF. 057.382.878/
43, brasileiro, do comércio, residentes e domiciliados nesta cidade.- TÍTULO:-
Por escritura pública de venda e compra de 04 de setembro de 1.997, lavrada -
no Serviço Notarial desta cidade e comarca de Taquarituba, livro 45, fls. 004,
foi transmitido aos adquirentes, pelo preço de R\$20.000,00 (vinte mil reais), do
imóvel retro matriculado sob nº 2.345, UMA PARTE ideal correspondente a 50%,
havido pelo R. 002.- (ITR/CCIR:- cód. Incra: 629.162.011.509.2, nº receita fe-
deral: 0761869.4, área total: 9,6 ha., mód. rural: 50,0 ha., nº mod. rurais: -
0,17; mód. fiscal: 20,0 ha., nº mod. fiscais: 0,48; f. mínima parc.: 2,0 ha.,
em nome de Darcy Gomes, denominação de Chacara Vieira).- REGISTRADO EM 03/OUTU
BRO/1.997.-
POR  **Bel. Joel Ap. Pereira Sales**
OFICIAL SUBSTITUTO
RG. 10.918.649-SSP-SP
CIC 026.896.288/05

Área correspondente à 2,00 alqueires, onde se encontra instalada a
OLARIA E COMÉRCIO DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO JOÃO DE BARRO LTDA.

