

**Meritíssimo (a) Juiz (a) de Direito Doutor (a) Titular da
1ª Vara Cível do Foro Regional X – Ipiranga de São Paulo**

Processo Digital: **0002105-56.2019.8.26.0010**

Exequente: **Silvia Curti Bou Anni**

Executado: **Elisali Garcia Poppi**

Wagner Luiz Baratella, Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, com registro no CREA SP nº 0641946483, nomeado e qualificado como Perito Judicial e atendendo decisão conforme **Págs. 56**, vem mui respeitosamente informar à **MM. Juiz (a) de Direito**, conforme decisão, apresentar o **Laudo de Avaliação de Imóvel e Requerer a liberação dos Honorários Periciais, imediatamente após a entrega deste laudo, independentemente de nova intimação; com a apresentação do MLE.**

Sumário

| | | |
|-------|---|----|
| 1. | Identificação das Partes..... | 4 |
| 1.1. | Dados do Autor Exequente..... | 4 |
| 1.2. | Dados do Réu Executado..... | 4 |
| 2. | Agendamento e local das Inspeção Pericial..... | 4 |
| 3. | Acompanhamento da avaliação do imóvel..... | 5 |
| 4. | Identificação do solicitante da avaliação..... | 5 |
| 5. | Finalidade da avaliação..... | 5 |
| 6. | Identificação e caracterização do bem avaliando..... | 5 |
| 6.1. | Dados do imóvel obtidos da Municipalidade..... | 6 |
| 6.2. | Localização do imóvel georreferenciada..... | 10 |
| 6.3. | Uso e ocupação do imóvel..... | 10 |
| 6.4. | Culturas do imóvel avaliando..... | 13 |
| 6.5. | Dimensões e dados do imóvel..... | 13 |
| 7. | Documentação utilizada para a avaliação..... | 17 |
| 8. | Pressupostos e condições limitantes da avaliação..... | 17 |
| 9. | Dados e informações efetivamente utilizados..... | 18 |
| 10. | Memória de cálculo da avaliação..... | 23 |
| 11. | Método utilizado e justificativa da escolha..... | 24 |
| 12. | Especificação da avaliação..... | 25 |
| 12.1. | Caracterização do imóvel..... | 25 |
| 12.2. | Caracterização do terreno..... | 26 |
| 12.3. | Caracterização das construções e instalações..... | 26 |
| 13. | Resultado da avaliação e data de referência..... | 27 |
| 14. | Qualificação legal completa e assinatura responsável técnico..... | 27 |
| 15. | Encerramento..... | 27 |

Anexos:

- Anexo I Memória de Cálculo da avaliação do imóvel
Anexo II Planta | Desenho do imóvel avaliando
Anexo III Relatório Fotográfico

Resumo

Valor Total do Imóvel Rural

Chácara POPPI

Rua São Vicente s/nº, Bairro do Oratório
Socorro | SP

R\$ 573.000,00

(quinhentos e setenta e três mil Reais)

Dezembro | 2020

1. Identificação das Partes

1.1. Dados do Autor | Exequente

Silvia Curti Bou Anni, brasileira, casada, portadora do RG nº 88.169.182 SSP | SP, e CPF | MF nº 182.721.068-09; residente e domiciliada na Rua Professor Belfort Roxo nº 52, Vila Pereira Barreto | SP, CEP 02936-030.

1.2. Dados do Réu | Executado

ELI SALI GARCIA POPPI, brasileira, casada, empresária, portadora do RG nº 5.550.925-3, e inscrita no CPF/MF sob o nº 103.074.828-47, residente e domiciliada a Rua Marques de Maricá nº 625, Apto. 82, Jardim Imperial | SP, CEP 04252-000.

2. Agendamento e local das Inspeção Pericial

O agendamento da Inspeção Pericial foi peticionado na **1ª Vara Cível do Foro Regional do Ipiranga**, no dia **06/ 11/ 2020**, às **09h10**, págs. **102 e 103**.

A Inspeção Pericial foi realizada no **dia 08/ 12/ 2020 – 3ª feira**, a partir das **10h24**, no seguinte endereço: **Rua São Vicente s/ nº, Bairro do Oratório, Socorro | SP**, local de propriedade do **Executado**.

Quadro 01 – Duração da inspeção pericial

| Atividades | Horário |
|--|---------|
| ▪ Chegada – Rua São Vicente s/nº, Bairro do Oratório, Socorro SP | 10h24 |
| ▪ Término da Inspeção Pericial para fins de avaliação de bem imóvel | 11h56 |

3. Acompanhamento da avaliação do imóvel

| Nome | Documento RG CPF OAB | Parte |
|----------------------|-------------------------------------|----------------------|
| Edmundo Poppi | 4.589.299-4 058.042.058-20 | Executado |
| Luís Claudio Falconi | 10.477.208 118.8870978-27 | Oficial de Justiça |
| Maria Fernanda Izar | 315.377 SP | Exequente Advogada |
| Lourival Summa | 1.717.897-6 059.282.308-34 | Exequente |

4. Identificação do solicitante da avaliação

1ª Vara Cível do Foro Regional X – Ipiranga | SP, conforme consta nas págs. 106.

5. Finalidade da avaliação

Penhora do imóvel, conforme decisão das págs. 23 e do Termo de Conversão de Arresto em Penhora das págs. 25 dos autos.

6. Identificação e caracterização do bem avaliando

Imóvel denominado de **Chácara POPPI**, situado na municipalidade de **Socorro | SP**, na Rua São Vicente, Bairro do Oratório.

Para localizar e acessar o imóvel, deverá seguir o trajeto descrito:

- Ao chegar na cidade de Socorro, situada no Estado de São Paulo, seguir pela SP-147, Rodovia Deputado Antônio Silva Cunha Bueno, passar pela Feira Permanente de Malhas e da Secretaria Municipal de Turismo | Centro de Eventos João Orlandi Pugliesi.

- Seguir em frente e a 300 metros da Feira Permanente de Malhas, passar pelo trevo a caminho das cidades de Lindóia e Serra Negra | SP.

- Seguir em frente pela SP-147 – Rodovia Octávio de Oliveira Santos, passando pelo Aeroclube Municipal de Socorro e a partir Feira Permanente de

Malhas, percorrer 4.400 metros (4,4 km) pela BR 146, até o trevo da Pousada dos Lagos.

- Chegando no trevo das Pousada dos Lagos, a placa de sinalização indica o Bairro do Oratório à esquerda, quando deverá acessar a Estrada Municipal do Oratório.

- Acessar e seguir pela Estrada Municipal do Oratório por 5.000 metros (5,0 km), até o acesso à Rua São Vicente.

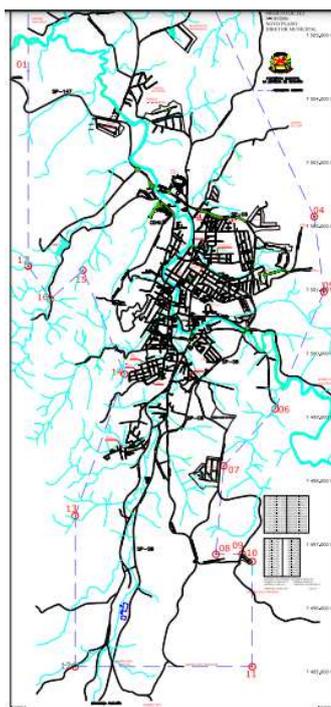
- Neste ponto de intersecção – Estrada Municipal do Oratório x Rua São Vicente há uma Capela com uma cruz de madeira no chão e um estabelecimento comercial | Bar.

- Virar à direita e seguir por mais 400 metros (0,4 km) e chegará à **Chácara POPPI, Rua São Vicente s/ nº, Bairro do Oratório, Socorro | SP.**

6.1. Dados do imóvel obtidos da Municipalidade

O imóvel denominado de **Chácara POPPI**, segundo os Mapas da Municipalidade de Socorro – **Figura 01**, **não** está incluso na Área Urbana e **não** está incluso na área de Expansão Urbana; portanto, se considera que a localização do imóvel em Zona Rural.

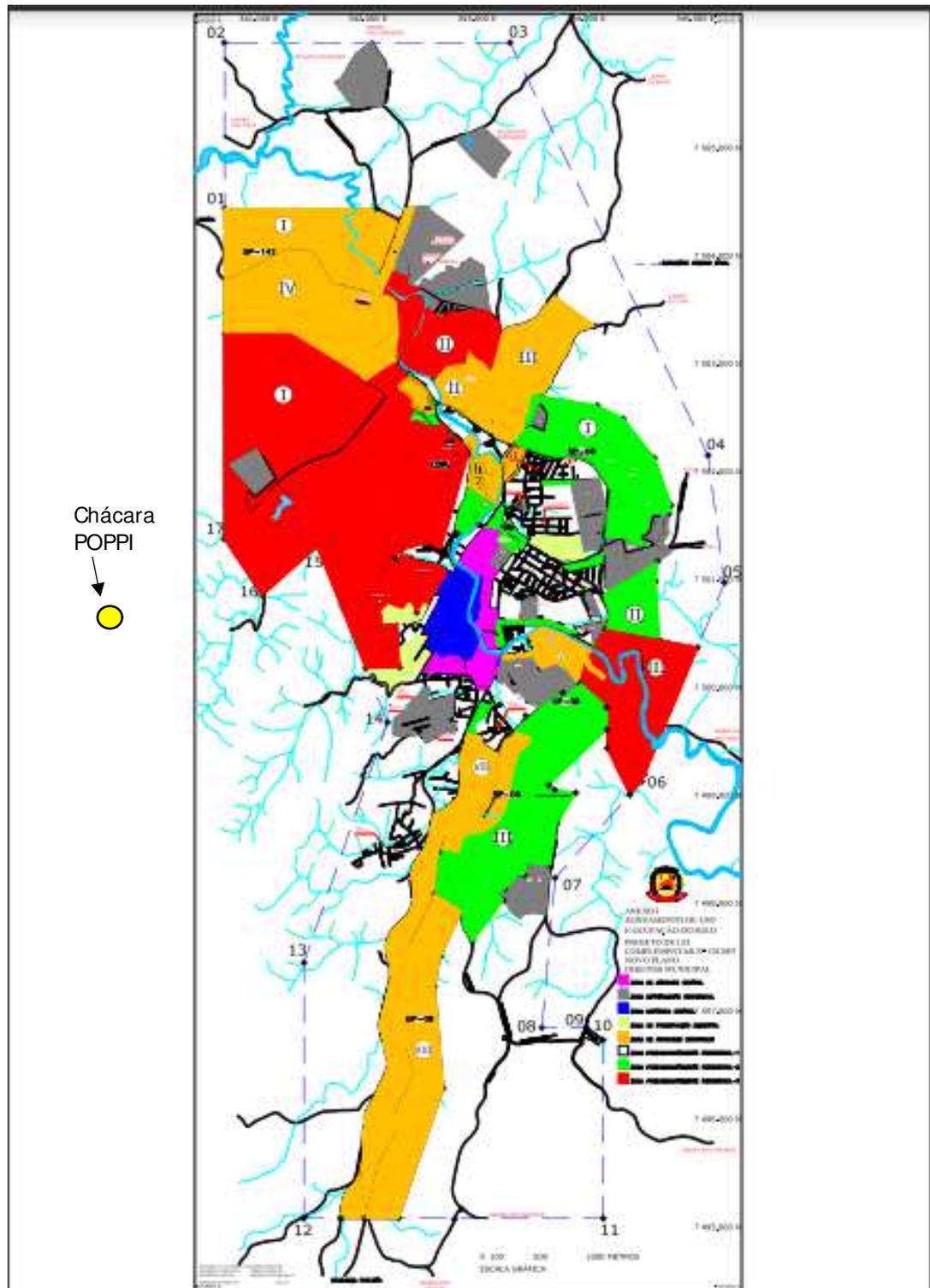
Figura 01 – Planta de Perímetro Urbano



Fonte: [http://socorro.sp.gov.br/wp-content/uploads/2013/03/Per% C3% ADmetro-Urbano-de-Socorro.pdf](http://socorro.sp.gov.br/wp-content/uploads/2013/03/Per%C3%ADmetro-Urbano-de-Socorro.pdf)

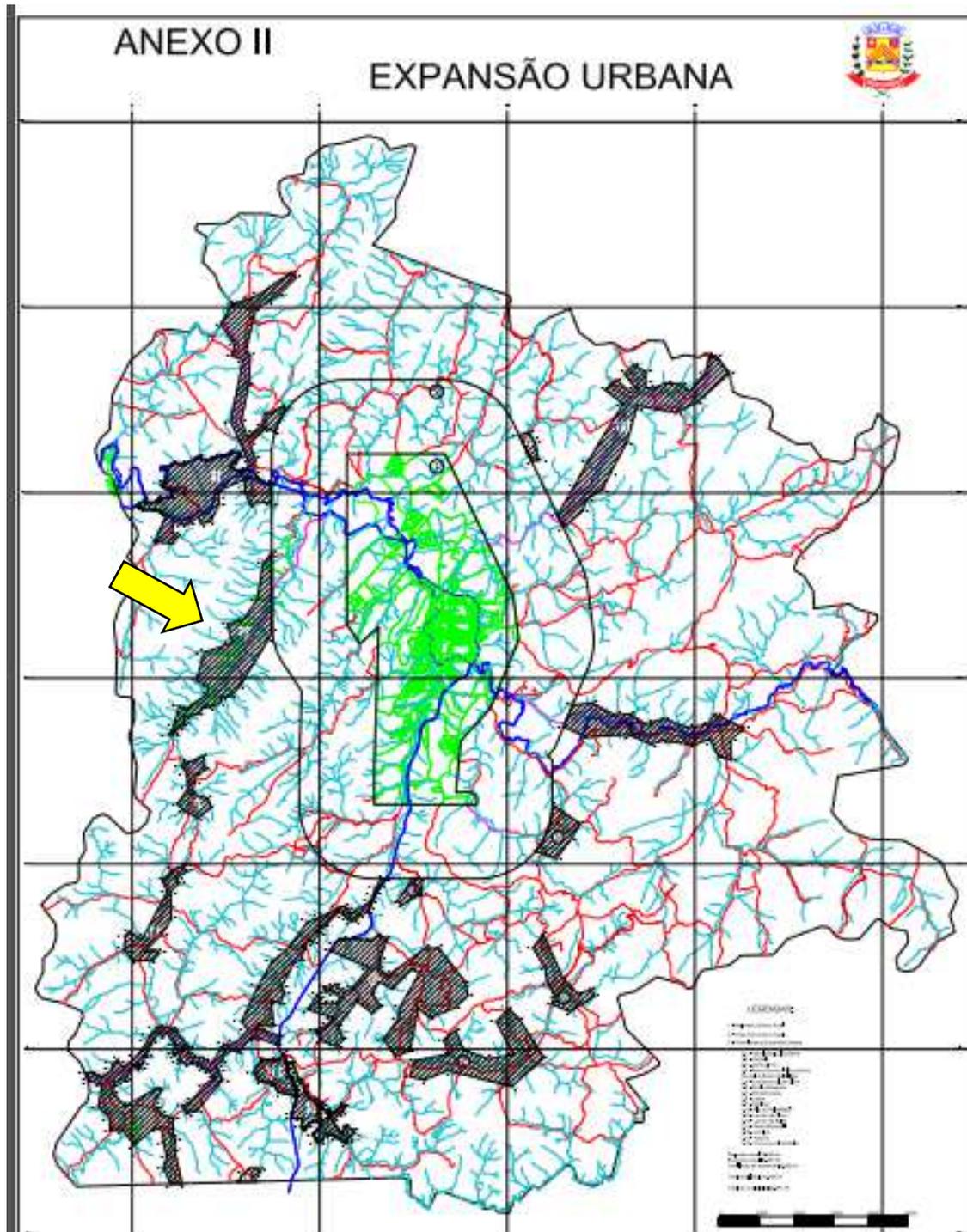
Notar na **Figura 02 e 03**, consta os imóveis no **Perímetro Urbano Atual** considerando a Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, e identificamos com o círculo e seta em amarelo o local da **Chácara POPPI**, que está além do perímetro da **Expansão Urbana Atual**.

Figura 02 – Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo



Fonte: <http://socorro.sp.gov.br/wp-content/uploads/2013/03/Zoneamento-de-Uso-e-Ocupa%C3%A7%C3%A3o-do-Solo.pdf>

Figura 03 – Expansão urbana

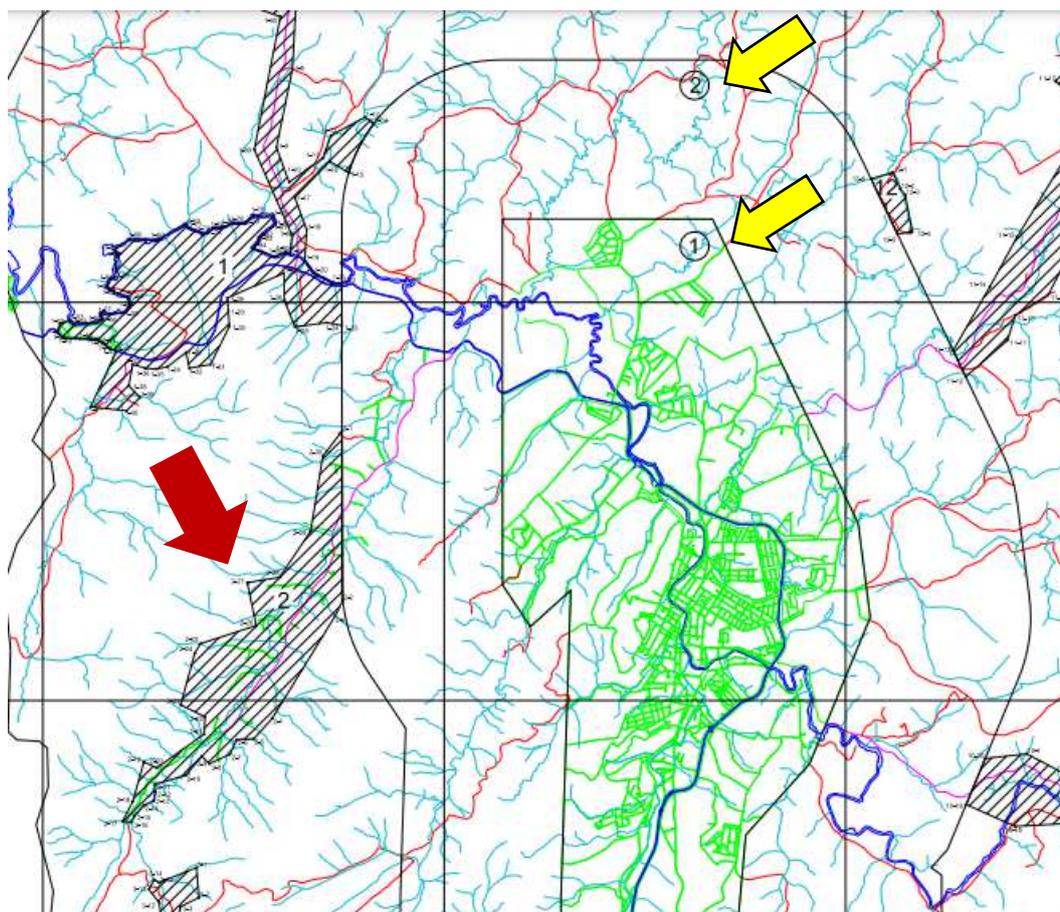


Fonte: <http://socorro.sp.gov.br/wp-content/uploads/2013/03/Expans%C3%A3o-Urbana.pdf>

Na **Figura 04**, notar que no **contorno 1**, configurando o Perímetro Urbano Atual e no **contorno 2** a Expansão Urbana Atual, com a indicação das setas amarelas.

Na área **hachurada 2** com a indicação da seta vermelha, se encontra a localização da **Chácara POPPI**, **excluída** do Perímetro e da Expansão Urbana Atual.

Figura 04 – Expansão urbana



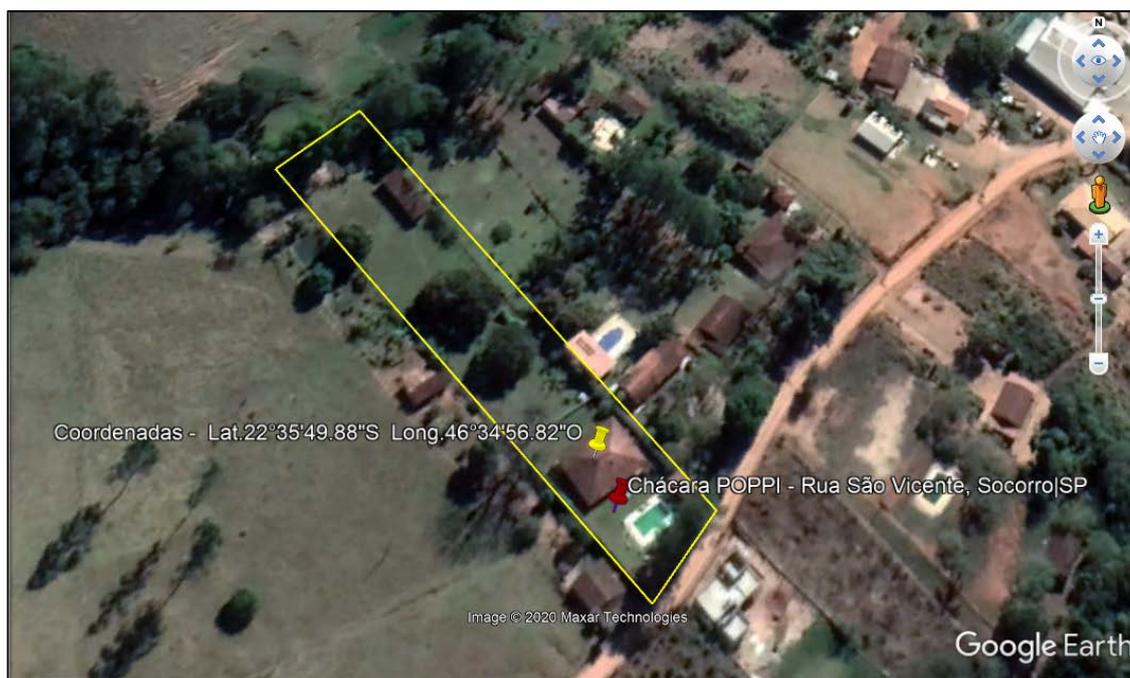
Fonte: <http://socorro.sp.gov.br/wp-content/uploads/2013/03/Expans%C3%A3o-Urbana.pdf>

6.2. Localização do imóvel georreferenciada

Na **Imagem 01** apresentamos o contorno do terreno da **Chácara POPPI**, que apresenta benfeitorias.

As coordenadas de localização: **Latitude 22° 35'49.88" S e Longitude 46° 34'56.82" O.**

Imagem 01 – Localização georreferenciada



Fonte: Google Earth | Autor

6.3. Uso e ocupação do imóvel

Segundo o **Sr Edmundo Poppi** (ex-marido da Executada), notar referência nas **págs. 124 – Figura 05**, informa que está utilizando o imóvel para **residência e domicílio de forma eventual**, e observamos que o imóvel é para uso próprio e tem a finalidade para **Lazer e Turismo**.

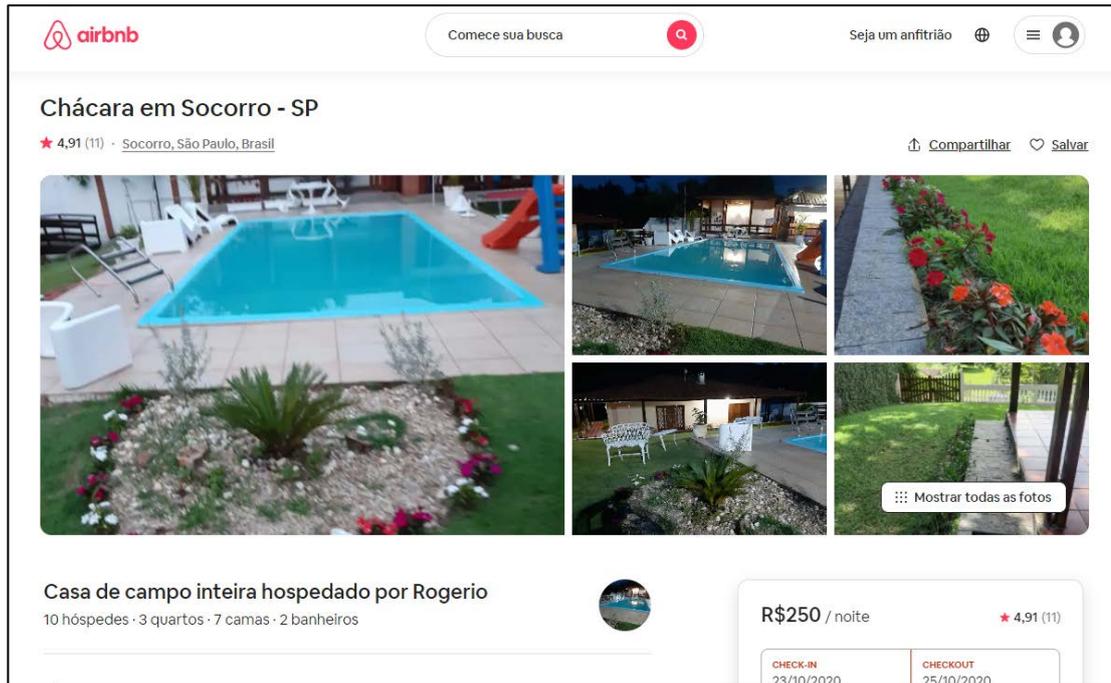
Informado pelo **Sr Edmundo Poppi**, que o imóvel é também utilizado para **locações de temporadas** com **anúncio no site do Airbnb – Figura 06**.

Figura 05 – Decisão págs. 124

Não há previsão legal de intimação pessoal da data da vistoria, muito menos à executada, que não reside no imóvel (nele mora seu ex-marido), circunstância que evidencia a inviabilidade de se acreditar que sua intimação garantiria o êxito da vistoria.

arado nos e
Documento.d

Figura 06 – Anúncio da Chácara Poppi no Airbnb



Fonte: https://www.airbnb.com.br/rooms/45101391?check_in=2020-10-23&check_out=2020-10-25&s=13&unique_share_id=25da6956-62d3-4cef-8ff6-be5ee2b57522&source_impression_id=p3_1608152890_oYseWgOhOMOC9uTj&guests=1&adults=1



Foto 01 – Anúncio no Airbnb



Foto 02 – Foto da Diligência



Foto 03 – Anúncio no Airbnb



Foto 04 – Foto da Diligência



Foto 05 – Anúncio no Airbnb



Foto 06 – Foto da Diligência



Foto 07 – Anúncio no Airbnb



Foto 08 – Foto da Diligência



Foto 09 – Anúncio no Airbnb



Foto 10 – Foto da Diligência

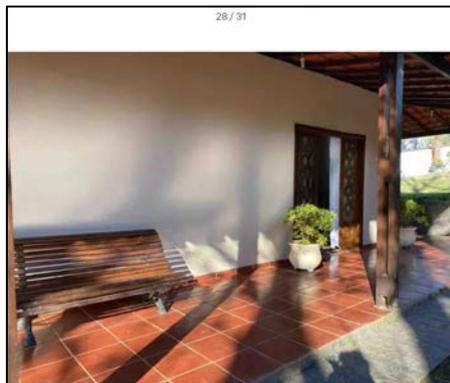


Foto 11 – Anúncio no Airbnb



Foto 12 - Diligência

6.4. Culturas do imóvel avaliando

Registra-se que no imóvel avaliando há plantações de cultura de vegetação | arbóreas, como: Manga, Abacate, Mamão, porém, **não** são comercializados, é para **uso e consumo próprio**, conforme relato do **Sr Edmundo Poppi**, residente do imóvel.

6.5. Dimensões e dados do imóvel

As dimensões das edificações, da área de convivência, depósito, piscina e entre as barreiras físicas | muros e da divisa entre a edificação principal | residência e do segundo portão, foram coletadas com trena de fibra e trena a laser.

As dimensões do terreno a partir do 2º portão foram coletadas com uma estimativa de dimensionamento | medidas pelo Google Earth.

Salientamos que o imóvel possui documentação de Livro nº 02 – Registro Geral, **Matrícula nº 2.728, fls. 28/ 21-01, 28/ 01, 28/ 21,02, 02, 03** do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da cidade de Socorro – Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica – Comarca de Socorro | SP, e constam juntados nos autos nas págs. 06 a 12.

Consta na matrícula **nº 2.728, Averbação | Av.6, de 18/ 02/ 2019, a Reintegração da Matrícula nº 2.729.**

Consta na **Matricula 2.728**, o Cadastro de parte do imóvel no **Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária | INCRA** sob nº

625.086.011.843, referente a 1,2 hectares de terreno de 2,42 hectares, em cultura e pasto, divididos, anexos ao terreno de 4,84 hectares, situado nesta comarca no Bairro do Oratório.

Em consulta no INCRA o cadastro nº **625.086.011.843** é **inexistente**.

Ainda, ao consultar no INCRA considerando os números dos Cadastros de Pessoa Física | CPFs, constantes na **Matrícula 2.728**, consta no cadastro do **INCRA os Códigos do Imóvel: 625.086.012.718-9 e 625.086.012.726-0**, em nome do **Sr Avelino Pires de Souza**, conforme **Figura 07**.

As áreas em hectares indicadas nos Códigos de Imóvel no INCRA **são incompatíveis com o levantamento das medidas | dimensionamentos obtidos no local do imóvel identificado e georreferenciado**, que resultam numa **área total de 0,36 hectares**.

Os documentos disponibilizados pelo INCRA, Matrícula 2.728 e das medições “in loco” e juntados nos autos, **são totalmente divergentes**. Foram estabelecidos os perímetros e ou divisas do terreno, conforme informado pelo **Sr Edmundo Poppi**.

Figura 07 – Código de Imóvel no INCRA

CONSULTAR DECLARAÇÃO

Filtros

Consulta realizada em: 28/08/2020 10:53 para o CPF: 392.291.228-15

| Titular Declarante | Código do Imóvel | Denominação | Tipo Prioridade | Área (ha) | Município Sede | UF Sede | Data de Entrega | Data do último Processamento | Situação da Declaração |
|------------------------|-------------------|---------------|-----------------|-----------|----------------|---------|-----------------|------------------------------|------------------------|
| Avelino Pires De Souza | 625.086.012.718-9 | Não Informado | Não Prioritário | 7.4000 | SOCORRO | SP | - | 08/11/2002 | Processada |
| Avelino Pires De Souza | 625.086.012.726-0 | Não Informado | Não Prioritário | 13,1000 | SOCORRO | SP | - | 08/11/2002 | Processada |

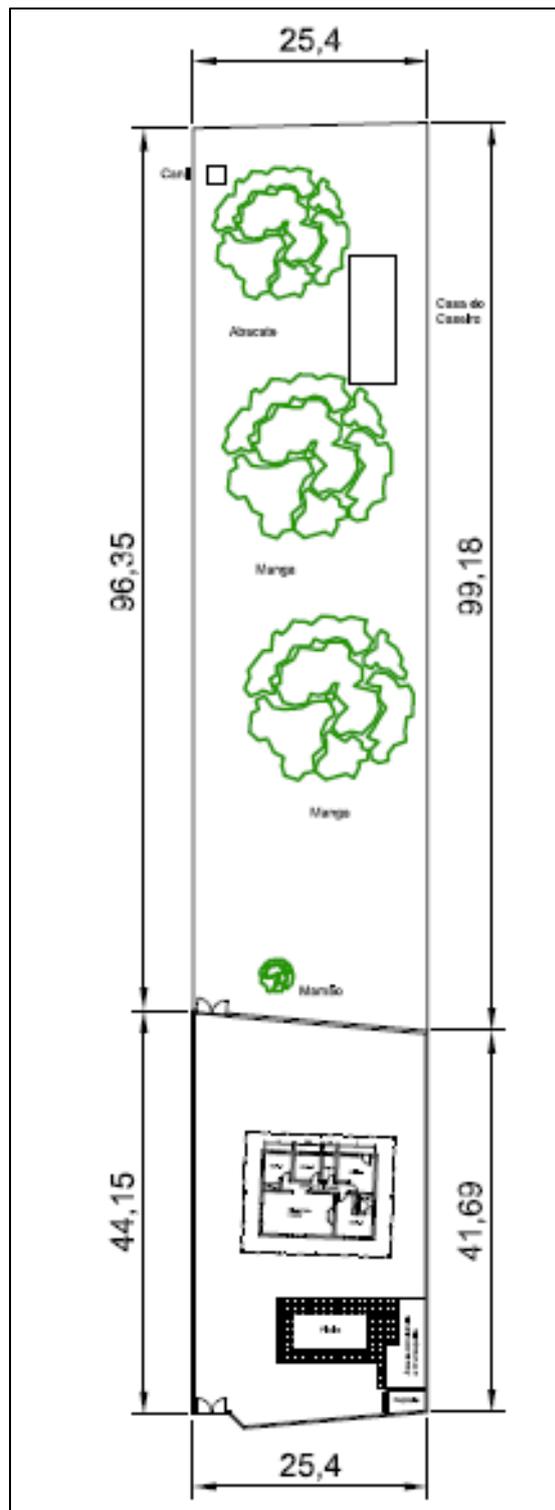
Campo(s) obrigatório(s) *

Fonte: INCRA – Sistema Nacional de Cadastro Rural, 2020

Nas **Figuras 08 e 09**, incluindo no **Laudo de avaliação como sendo Anexo II** – Desenho Planta do imóvel avaliando, identificação os perímetros e divisas, conforme informado pelo **Sr Edmundo Poppi**.

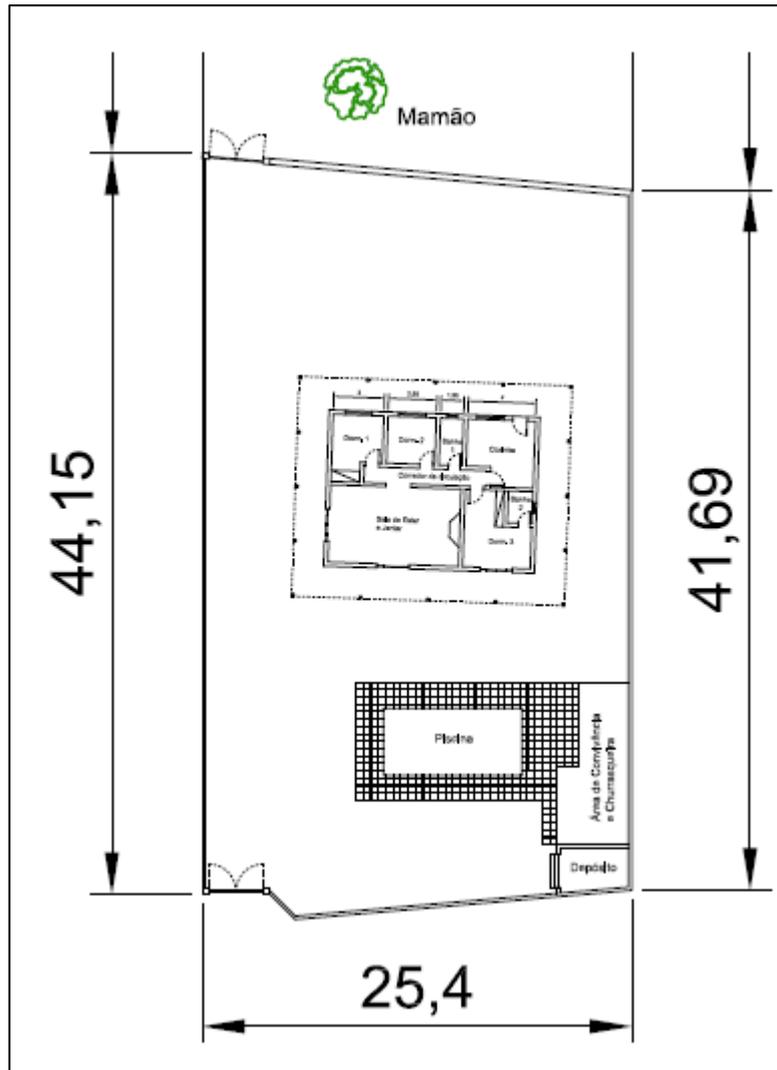
No **Quadro 01** são apresentadas as áreas em metro quadrado (m²) em hectare (ha).

Figura 08 – Planta do imóvel avaliando



Fonte: Autor

Figura 09 – Detalhe da disposição física em planta do imóvel



Fonte: Autor

Quadro 01 – Áreas do imóvel avaliando

Quadro de áreas do imóvel da Rua São Vicente s/ nº, Socorro | SP
Processo nº 0002105-56.2019.8.26.0010
Silvia Curti Bou Anni x Elisali Garcia Poppi - X Foro Ipiranga

| Descrição | m ² | Hectare (ha) | m ² | m ² |
|--|----------------|--------------|----------------|----------------|
| Área do Terreno | 3.589,53 | 0,36 | | |
| Área de construção - Edificação principal | | | 115,88 | |
| Área de construção - Edificação principal + cobertura da varanda | | | | 211,40 |
| Área de construção - Convivência Social e Churrasqueira | | | | 34,48 |
| Área de construção - Depósito | | | | 10,00 |
| Área de construção -Edícula | | | | 70,00 |
| Área de construção -Piscina | | | | 32,38 |
| Área total construída | | | | 358,260 |

7. Documentação utilizada para a avaliação

Foram disponibilizados dados georreferenciados pela **Prefeitura Municipal da Estância de Socorro, Departamento de Urbanismo**, informando que consta no cadastro da municipalidade, conforme segue: “*em atendimento ao e-mail acima, informo que conforme analisado no Departamento de Cadastro, encontramos o R.5 da referida matrícula, em nome de Aldo Ivo Preuss e Arlete Poppi Preuss, porém não há cadastro da área total da matrícula 2.728.*”

Considerado para a avaliação a Matrícula nº 2.728, fls. 28/ 21-01, 28/ 01, 28/ 21,02, 02, 03 do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da cidade de Socorro – Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica – Comarca de Socorro | SP, juntada nos autos nas **págs. 06 a 12.**

Cadastro de parte do imóvel no **Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária | INCRA** sob números **625.086.012.718-9 e 625.086.012.726-0**, em nome do **Sr Avelino Pires de Souza**

8. Pressupostos e condições limitantes da avaliação

- a) O presente laudo de avaliação é resultado de observações visuais e das medições do avaliador e baseado na documentação descrita no item 6.5 e 7, da inspeção pericial “in loco”, que tem como objetivo nortear a solicitação da 1ª Vara Cível – Foro Regional X | Ipiranga, para determinação do valor de Penhora do imóvel objeto deste documento.
- b) Eventuais passivos ambientais não foram considerados para valoração do imóvel. Estes passivos podem ser mensurados apenas após um diagnóstico ambiental amplo que apontem as causas e mitigação dos eventos ambientais.
- c) Este laudo segue as orientações das Normas Técnicas:
 - ABNT NBR 14653-1:2019 Versão corrigida:2019 – Parte 1 Procedimentos Gerais.
 - ABNT NBR 14653-3:2019 Versão corrigida:2019 – Parte 3 Imóveis Rurais e seus componentes

- d) Tem como subsídios a documentação / informações obtidas:
- **Matrícula nº 2.728, fls. 28/ 2I-01, 28/ 01, 28/ 2I,02, 02, 03** do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da cidade de Socorro – Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica – Comarca de Socorro | SP.
- e) Informações constatadas "*in loco*", quando da vistoria ao imóvel, realizada em 08/12/2020;
- f) Informações obtidas durante a pesquisa de mercado, no período de dezembro de 2020;
- g) Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e devidamente regularizada, e que o imóvel objeto estaria livre e desembaraçado de quaisquer ônus, em condições de ser imediatamente comercializado. Não foram efetuadas investigações quanto a correção dos documentos fornecidos; as observações "in loco" foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa-fé.

9. Dados e informações efetivamente utilizados

Considerando o **Método Comparativo** de avaliação de **Imóvel Rural**, foram realizadas pesquisas | amostras de ofertas | vendas de imóveis e com as características similares ao avaliando, conforme descrição.

| | | | |
|--------------------|--|-----------------------------------|---------------|
| Elemento 01 |  | | |
| | Local: | Rua Orácio de Farias s/nº, Rubins | Município: |
| Setor / Quadra: | N/D | Estado: | São Paulo |
| Fonte: | 3Reis Imóveis www.3reisimoveis.com.br | | |
| | Ref.: | 2016 | Telefone: |
| Oferta: | R\$ 720.000,00 | Data: | Dezembro/2020 |
| Área do terreno: | 3.500,00 m ² | Testada: | N/D |
| Área construída: | 550,00 m ² | Idade: | N/D |

**Laudo de Avaliação
de Imóvel Rural**

Processo nº: 0002105-56.2019.8.26.0010

fls. 144

Exequirente: **Silvia Curti Bou Anni**

Executado: **Elisali Garcia Poppi**

Elemento 02



| | | | |
|------------------|--|------------|--------------------------|
| Local: | Rua Orácio de Farias s/nº, Rubins | Município: | Socorro |
| Setor / Quadra: | N/D | Estado: | São Paulo |
| Fonte: | JS Empreendimentos Imobiliários www.jsimoveis.imb.br | | |
| | Ref.: | V00023 | Telefone: (19) 3855-7796 |
| Oferta: | R\$ 750.000,00 | Data: | Dezembro/2020 |
| Área do terreno: | 4.000,00 m ² | Testada: | N/D |
| Área construída: | 650,00 m ² | Idade: | N/D |

Elemento 03



| | | | |
|------------------|--|------------|--------------------------|
| Local: | Bairro do Oratório | Município: | Socorro |
| Setor / Quadra: | N/D | Estado: | São Paulo |
| Fonte: | Imobiliária BALDI www.imobiliariabaldi.com.br | | |
| | Ref.: | 133 | Telefone: (19) 3895-2730 |
| Oferta: | R\$ 500.000,00 | Data: | Dezembro/2020 |
| Área do terreno: | 3.025,00 m ² | Testada: | N/D |
| Área construída: | 248,34 m ² | Idade: | N/D |

Elemento 04



| | | | |
|------------------|---|------------|---------------------------|
| Local: | Bairro do Oratório | Município: | Socorro |
| Setor / Quadra: | N/D | Estado: | São Paulo |
| Fonte: | Torres Imóveis Minas www.torresimoveisminas.com.br | | |
| | Ref.: | 533 | Telefone: (19) 99862-3047 |
| Oferta: | R\$ 850.000,00 | Data: | Dezembro/2020 |
| Área do terreno: | 4.000,00 m ² | Testada: | N/D |
| Área construída: | 200,00 m ² | Idade: | N/D |

Elemento 05



| | | | |
|------------------|---|------------|---------------------------|
| Local: | Lavras de Baixo | Município: | Socorro |
| Setor / Quadra: | N/D | Estado: | São Paulo |
| Fonte: | Torres Imóveis Minas www.torresimoveisminas.com.br | | |
| | Ref.: | 999 | Telefone: (19) 99862-3047 |
| Oferta: | R\$ 650.000,00 | Data: | Dezembro/2020 |
| Área do terreno: | 3.000,00 m ² | Testada: | N/D |
| Área construída: | 302,00 m ² | Idade: | N/D |

Elemento 06



| | | | |
|------------------|---|------------|---------------------------|
| Local: | Barão de Bitinga | Município: | Socorro |
| Setor / Quadra: | N/D | Estado: | São Paulo |
| Fonte: | Torres Imóveis Minas www.torresimoveisminas.com.br | | |
| | Ref.: | 1052 | Telefone: (19) 99862-3047 |
| Oferta: | R\$ 300.000,00 | Data: | Dezembro/2020 |
| Área do terreno: | 2.000,00 m ² | Testada: | N/D |
| Área construída: | 295,00 m ² | Idade: | N/D |

Elemento 07



| | | | |
|------------------|--|------------|--------------------------|
| Local: | Bairro dos Machados – Zona Rural | Município: | Socorro |
| Setor / Quadra: | N/D | Estado: | São Paulo |
| Fonte: | Imobiliária BALDI www.imobiliariabaldi.com.br | | |
| | Ref.: | 154 | Telefone: (19) 3895-2730 |
| Oferta: | R\$ 980.000,00 | Data: | Dezembro/2020 |
| Área do terreno: | 6.050,00 m ² | Testada: | N/D |
| Área construída: | 270,00 m ² | Idade: | N/D |

**Laudo de Avaliação
de Imóvel Rural**

Processo nº: 0002105-56.2019.8.26.0010

fls. 146

Exequente: **Silvia Curti Bou Anni**

Executado: **Elisali Garcia Poppi**

Elemento 08



| | | | |
|------------------|---|------------|---------------------------|
| Local: | Livramento | Município: | Socorro |
| Setor / Quadra: | N/D | Estado: | São Paulo |
| Fonte: | Torres Imóveis Minas www.torresimoveisminas.com.br | | |
| | Ref.: | 1045 | Telefone: (19) 99862-3047 |
| Oferta: | R\$ 680.000,00 | Data: | Dezembro/2020 |
| Área do terreno: | 4.127,00 m ² | Testada: | N/D |
| Área construída: | 400,00 m ² | Idade: | N/D |

Elemento 09



| | | | |
|------------------|---|------------|---------------------------|
| Local: | Bairros dos Pereiras | Município: | Socorro |
| Setor / Quadra: | N/D | Estado: | São Paulo |
| Fonte: | Torres Imóveis Minas www.torresimoveisminas.com.br | | |
| | Ref.: | 656 | Telefone: (19) 99862-3047 |
| Oferta: | R\$ 370.000,00 | Data: | Dezembro/2020 |
| Área do terreno: | 2.400,00 m ² | Testada: | N/D |
| Área construída: | 120,00 m ² | Idade: | N/D |

Elemento 10



| | | | |
|------------------|---|-------------|--------------------------|
| Local: | Rua Capitão Bardoino, 197, Zona Rural | Município: | Socorro |
| Setor / Quadra: | N/D | Estado: | São Paulo |
| Fonte: | Mediações Imobiliárias www.mediacoessimobiliarias.com.br | | |
| | Ref.: | CH0487 MEDN | Telefone: (11) 4018-1095 |
| Oferta: | R\$ 450.000,00 | Data: | Dezembro/2020 |
| Área do terreno: | 2.136,00m ² | Testada: | N/D |
| Área construída: | 250,00 m ² | Idade: | N/D |

**Laudo de Avaliação
de Imóvel Rural**

Processo nº: 0002105-56.2019.8.26.0010

fls. 147

Exequente: **Silvia Curti Bou Anni**

Executado: **Elisali Garcia Poppi**

Elemento 11



| | | | |
|------------------|---|-------------|--------------------------|
| Local: | Rua Capitão Bardoino, 489, Zona Rural | Município: | Socorro |
| Setor / Quadra: | N/D | Estado: | São Paulo |
| Fonte: | Mediações Imobiliárias www.mediacoessimobiliarias.com.br | | |
| | Ref.: | CH0792 MEDN | Telefone: (11) 4018-1095 |
| Oferta: | R\$ 680.000,00 | Data: | Dezembro/2020 |
| Área do terreno: | 2.560,00 m ² | Testada: | N/D |
| Área construída: | 350,00 m ² | Idade: | N/D |

Elemento 12



| | | | |
|------------------|---|-------------|--------------------------|
| Local: | Rua Capitão Bardoino, 158, Zona Rural | Município: | Socorro |
| Setor / Quadra: | N/D | Estado: | São Paulo |
| Fonte: | Mediações Imobiliárias www.mediacoessimobiliarias.com.br | | |
| | Ref.: | CH0505 MEDN | Telefone: (11) 4018-1095 |
| Oferta: | R\$ 650.000,00 | Data: | Dezembro/2020 |
| Área do terreno: | 4.000,00 m ² | Testada: | N/D |
| Área construída: | 300,00 m ² | Idade: | N/D |

10. Memória de cálculo da avaliação

A Memória de Cálculo completa da avaliação do imóvel está no **Anexo**

I.

| Wagner Luiz Baratella | | | | | | | | 1/8 |
|---|--|--------------|--------------------|--------------|---------------------|------|----------------|-----|
| Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO | | | | | | | | |
| 1) Ident: | CHACARA POPPI | Tipo: | Laudo simplificado | Solicitante: | 1ª VC Foro Ipiranga | | | |
| Localiz.: | Rua São Vicente SN, Bairro do Oratório | | | | | | | |
| Cidade: | Socorro | Estado: | São Paulo | | | | | |
| 2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES: | | | | | | | | |
| Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$ | | | | | | | | |
| Am | V.Ofert.(R\$) | A.Equiv.(ha) | V.Unt.(R\$/ha) | F1 | F2 | F3 | V.Hom.(R\$/ha) | |
| 1 | 720.000,00 | 0,35 | 2.057.142,86 | 0,90 | 0,90 | 0,99 | 1.649.822,86 | |
| 2 | 750.000,00 | 0,40 | 1.875.000,00 | 0,90 | 0,90 | 1,03 | 1.564.312,50 | |
| 3 | 500.000,00 | 0,30 | 1.666.666,67 | 0,90 | 1,05 | 0,96 | 1.512.000,00 | |
| 4 | 850.000,00 | 0,40 | 2.125.000,00 | 0,90 | 0,90 | 1,03 | 1.772.887,50 | |
| 5 | 650.000,00 | 0,30 | 2.166.666,67 | 0,90 | 0,85 | 0,96 | 1.591.200,00 | |
| 6 | 300.000,00 | 0,20 | 1.500.000,00 | 0,90 | 1,20 | 0,86 | 1.393.200,00 | |
| 7 | 980.000,00 | 0,61 | 1.606.557,38 | 0,90 | 1,05 | 1,14 | 1.730.744,26 | |
| 8 | 680.000,00 | 0,41 | 1.658.536,59 | 0,90 | 0,95 | 1,03 | 1.460.590,24 | |
| 9 | 370.000,00 | 0,24 | 1.541.666,67 | 0,90 | 1,05 | 0,90 | 1.311.187,50 | |
| 10 | 450.000,00 | 0,21 | 2.142.857,14 | 0,90 | 0,90 | 0,94 | 1.631.571,43 | |
| 11 | 680.000,00 | 0,26 | 2.615.384,62 | 0,90 | 0,85 | 0,92 | 1.840.707,69 | |
| 12 | 650.000,00 | 0,40 | 1.625.000,00 | 0,90 | 1,10 | 1,03 | 1.657.012,50 | |
| F1: Oferta | | F2: Apresso | | F3: Área | | | | |

| Wagner Luiz Baratella | | 4/8 |
|--|--|-----|
| Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO | | |
| 6) INTERVALO DE CONFIANÇA: | | |
| Limite Inferior (Li) = Média - (TC x Desvio Padrão) / (N° de Amostras) ^ 0,50 | | |
| Limite Superior (Ls) = Média + (TC x Desvio Padrão) / (N° de Amostras) ^ 0,50 | | |
| Adotado a distribuição " t " de Student, onde: | | |
| Nível de confiança (%) = 80 | | |
| TC (Tabela de Student) (ud) = 1,363 | | |
| Li = Limite inferior unitário (R\$/ha) = 1.531.763,79 | | |
| Estimativa de tendência central (R\$/ha) = 1.592.919,71 | | |
| Ls = Limite superior unitário (R\$/ha) = 1.654.075,63 | | |
| Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 3,84 | | |
| Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 3,84 | | |
| Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2019) (ud) = 2 | | |
| Grau de precisão (NBR 14653 / 2019) (ud) = 3 | | |

7) CAMPO DE ARBITRIO:

LAi = Limite de arbitrio inferior unitário (LAi) (R\$/ha) = 1.353.981,75

Estimativa de tendência central (R\$/ha) = 1.592.919,71

LAs = Limite de arbitrio superior unitário (R\$/ha) = 1.831.857,66

8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

Valor Total (R\$) = Valor Arbitrado (R\$/ha) x Área Equiv. do Imóvel Avaliando (ha)

Sendo:

Área equivalente do imóvel avaliando (ha) = 0,36

Valor unitário arbitrado (R\$/ha) = 1.592.919,71

VALOR TOTAL (R\$) = 573.451,10

quinhentos e setenta e três mil, quatrocentos e cinquenta e um reais e dez centavos

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Adotado o Valor de Estimativa de Tendência Central (R\$/ha), conforme Item 5.6) Campo de Arbitrio; vez que, o imóvel avaliando está em condições de conservação regular.

11. Método utilizado e justificativa da escolha

Este Laudo de Avaliação de Bem Imóvel segue as normas estabelecidas para a avaliação de terrenos e edificações com a coleta de dados enquadrando-se no **Grau de fundamentação (2)**, e **Grau de Precisão (3)** constantes do **item 8.1 e 9.3 da ABNT NBR-14.653-3:2019** Versão Corrigida:2019, tendo sido utilizada as metodologias descritas abaixo.

O preço do imóvel, por hectare, foi obtido pelo **Método Comparativo Direto de Dados do Mercado**, ou seja, após levantamento efetuado em imobiliárias, corretores e pessoas ligadas ao meio rural, comparando-se a **Chácara POPPI** com outras similares que estão à venda ou que foram vendidas, situadas na mesma região ou adjacente da Municipalidade de Socorro, utilizando-se o método comparativo direto, bem como a avaliação “*in loco*” deste avaliador.

A norma utilizada para a avaliação de **imóveis rurais ABNT NBR 14653:2019 Versão corrigida:2019 Avaliação de bens, Parte 3: Imóveis rurais e seus componentes** e **ABNT NBR 14653:2019 Versão corrigida:2019 Avaliação de bens, Parte 1: Procedimentos gerais**.

Os **fatores de homogeneização** dos imóveis amostrados em relação ao imóvel avaliando e que tem forte influência no cálculo do valor do **imóvel por**

hectare, para uso próprio, lazer e turismo, como também por locação de temporadas, são:

a) Fator Fonte | Oferta – o fator fonte é de 100% (1,00) sendo a venda realizada e de 90% (0,90) no caso de ser uma oferta. Este é o único fator que multiplica diretamente o valor pedido nas amostras do mercado.

Como não é possível determinar o fator oferta com as informações disponíveis, recomenda-se adotar o valor de 0,90, considerando um desconto de 10% no momento da transação em relação ao valor de oferta.

b) Fator Localização: Variando de acordo com a localização determinada pela circulação, acesso, proximidade de comércio, bancos, farmácias, hospitais e outras infraestruturas.

Regra para utilização dos fatores de homogeneização:

- Se a característica analisada da Amostra for IGUAL a do imóvel Avaliando, então: Fator IGUAL a 1,00
- Se a característica analisada da Amostra é MAIS valorizada que a do imóvel Avaliando, então: Fator MENOR que 1,00 (Ex: 0,95 - 0,90 - 0,70)
- Se a característica analisada da Amostra é MENOS valorizada que a do Avaliando, então: Fator MAIOR que 1,00 (Ex: 1,05 - 1,10 - 1,35)

c) Fator Área: Área do imóvel avaliando (Sa) em hectare (ha), dividido pela Área da amostra (Sp) = Fator Área (Fa) em decimal.

12. Especificação da avaliação

12.1. Caracterização do imóvel

a) Denominação: Chácara POPPI

b) Dimensões: Devidamente descrito no **Item 6.5** deste Laudo de Avaliação e da Matrícula nº 2.728 e dos cadastros do INCRA; não foram realizados cadastros das áreas e limites do terreno com o uso de Topografia com estação total ou uso de dispositivo RPAS, sigla de *Remotely Piloted Aircraft System*, (conhecido como Drone). Não existe e não foi disponibilizado pelo Executado qualquer documento, desenho e ou planta georreferenciada, com as medidas e levantamento do terreno, por serem inexistentes.

- c) Limites e confrontações:** Na parte posterior (fundo), do terreno passa um córrego, não identificado se em Área de Preservação Permanente | APP ou Área de Preservação Ambiental | APA, pois a Municipalidade não disponibiliza mapa contendo nascentes, córregos, lagos e ou rios; na lateral esquerda do imóvel avaliando, consta uma chácara de uso próprio – residência e domicílio e na lateral direita, imóvel tipo Chácara para uso próprio de lazer e turismo.
- d) Situação:** Uso restrito e necessário reparos e manutenção do imóvel avaliando.
- e) Destinação:** Uso próprio, lazer, turismo e locação para temporadas.
- f) Recursos naturais:** Inexistentes.
- g) Sistema viário de acesso:** Estrada de terra, por 440 metros, após a Estrada Municipal do Oratório, asfaltada.
- h) Infraestrutura:** Rede de energia elétrica interna e externa.
- i) Utilização econômica atual:** Uso próprio para lazer e turismo, e também para locação para temporadas.
- j) Ancianidade das posses:** Aproximadamente 40 (quarenta) anos.

12.2. Caracterização do terreno

- a) Aspectos físicos:** Terreno com declividade para a parte posterior (fundo).
- b) Identificação pedológica:** Não foram caracterizados e ou identificadas, vez que são executados mediante tradagens, trincheiras ou em barrancos.
- c) Classificação das terras:** Não se enquadra nesta avaliação.

12.3. Caracterização das construções e instalações

- a) Dimensões:** Dados no **Item 6.5** deste laudo de avaliação.
- b) Aspectos construtivos (qualitativos, quantitativos e tecnológicos):**
A edificação da moradia principal, da edícula e do depósito, considerar no sistema construtivo convencional, ou seja, lajes, vigas, pilares e vedação com paredes em alvenaria não estrutural, coberturas com telhas cerâmicas tipo francesa, revestimentos cerâmicos dos pisos dos ambientes e revestimentos com emboço, reboco, massa corrida e pintura das paredes.

- c) **Estado de conservação:** Regular com necessidade de reparos e manutenção periódica.
- d) **Idade estimada das edificações:** 40 anos.
- e) **Barreiras físicas:** Muro frontal, parte da lateral esquerda e parte da lateral direita das divisas, construído em bloco de concreto; da parte central do terreno até a parte posterior (fundo), constituído com cerca de Tela tipo alambrado.

13. Resultado da avaliação e data de referência

Considerando a metodologia adotada e requisitos normativos, o valor da faixa de Venda do imóvel – **Chácara POPPI**, objeto desta avaliação é de **R\$ 573.451,10 (quinhentos e setenta e três mil, quatrocentos de cinquenta e um Reais e dez centavos)**, conforme demonstrado na **Memória de Cálculo – Anexo I**.

14. Qualificação legal completa e assinatura responsável técnico

Wagner Luiz Baratella, engenheiro civil e de segurança do trabalho, registrado no CREA SP sob nº 0641946483.

15. Encerramento

Este Laudo de Avaliação de Bem Imóvel contém quarenta (41) laudas, incluindo as referências de Anexos, assinadas e rubricadas.

São Paulo, 08 de dezembro de 2020.

P. Deferimento.

Wagner Luiz Baratella

Eng Civil e Eng Segurança do Trabalho

CREA SP 0641946483

Membro do IBAPE SP nº 1.703

Wagner Luiz Baratella

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: CHACARA POPPI

Tipo: Laudo simplificado

Solicitante: 1ª VC Foro Ipiranga

Localiz.: Rua São Vicente SN, Bairro do Oratório

Cidade: Socorro

Estado: São Paulo

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

| Am | V.Ofert.(R\$) | A.Equiv.(ha) | V.Unt.(R\$/ha) | F1 | F2 | F3 | V.Hom.(R\$/ha) |
|----|---------------|--------------|----------------|------|------|------|----------------|
| 1 | 720.000,00 | 0,35 | 2.057.142,86 | 0,90 | 0,90 | 0,99 | 1.649.622,86 |
| 2 | 750.000,00 | 0,40 | 1.875.000,00 | 0,90 | 0,90 | 1,03 | 1.564.312,50 |
| 3 | 500.000,00 | 0,30 | 1.666.666,67 | 0,90 | 1,05 | 0,96 | 1.512.000,00 |
| 4 | 850.000,00 | 0,40 | 2.125.000,00 | 0,90 | 0,90 | 1,03 | 1.772.887,50 |
| 5 | 650.000,00 | 0,30 | 2.166.666,67 | 0,90 | 0,85 | 0,96 | 1.591.200,00 |
| 6 | 300.000,00 | 0,20 | 1.500.000,00 | 0,90 | 1,20 | 0,86 | 1.393.200,00 |
| 7 | 980.000,00 | 0,61 | 1.606.557,38 | 0,90 | 1,05 | 1,14 | 1.730.744,26 |
| 8 | 680.000,00 | 0,41 | 1.658.536,59 | 0,90 | 0,95 | 1,03 | 1.460.590,24 |
| 9 | 370.000,00 | 0,24 | 1.541.666,67 | 0,90 | 1,05 | 0,90 | 1.311.187,50 |
| 10 | 450.000,00 | 0,21 | 2.142.857,14 | 0,90 | 0,90 | 0,94 | 1.631.571,43 |
| 11 | 680.000,00 | 0,26 | 2.615.384,62 | 0,90 | 0,85 | 0,92 | 1.840.707,69 |
| 12 | 650.000,00 | 0,40 | 1.625.000,00 | 0,90 | 1,10 | 1,03 | 1.657.012,50 |

F1: Oferta

F2: Localização

F3: Área

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:**

| | |
|--|-----------------------|
| Número de amostras (Ud): | 12 |
| Grau de liberdade (Ud): | 11 |
| Menor valor homogeneizado (R\$/ha): | 1.311.187,50 |
| Maior valor homogeneizado (R\$/ha): | 1.840.707,69 |
| Somatório dos valores homogeneizados (R\$/ha): | 19.115.036,48 |
| Amplitude total (R\$/ha): | 529.520,19 |
| Número de intervalos de classe (Ud): | 5 |
| Amplitude de classe (R\$/ha): | 105.904,04 |
| Média aritmética (R\$/ha): | 1.592.919,71 |
| Mediana (R\$/ha): | 1.611.385,71 |
| Desvio médio (R\$/ha): | 120.837,999701 |
| Desvio padrão (R\$/ha): | 155.429,435158 |
| Variância (R\$/ha) ^ 2: | 24.158.309.313,449143 |

Onde:**a) Grau de liberdade = N - 1:**

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) + + V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado**d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)**

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = (V(1) + V(2) + V(3) + + V(n)) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

$$g) \text{ Desvio Médio} = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + \dots + | V(n) - M |) / N$$

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

$$h) \text{ Desvio padrão} = \{ [(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n))^2 / N)] / (N-1) \}^{1/2}$$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

$$i) \text{ Variância} = [(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n))^2 / N)] / (N-1)$$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET"):

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 2,03

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor = 1,8126

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,5942

4.3) CONCLUSÃO:

*** TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) ***

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

Coeficiente de Variação (%) = (Desvio Padrão / Média) x 100

CV = Coeficiente de Variação (%) = 9,76

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**6) INTERVALO DE CONFIANÇA:**

$$\text{Limite Inferior (Li)} = \text{Média} - (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^{0,50}$$

$$\text{Limite Superior (Ls)} = \text{Média} + (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^{0,50}$$

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

$$\text{Nível de confiança (\%)} = 80$$

$$\text{TC (Tabela de Student) (ud)} = 1,363$$

$$\text{Li = Limite inferior unitário (R\$/ha)} = 1.531.763,79$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/ha)} = 1.592.919,71$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R\$/ha)} = 1.654.075,63$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (\%)} = 3,84$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central (\%)} = 3,84$$

$$\text{Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2019) (ud)} = 2$$

$$\text{Grau de precisão (NBR 14653 / 2019) (ud)} = 3$$

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

$$\text{LAI = Limite de arbítrio inferior unitário (LAi) (R\$/ha)} = 1.353.981,75$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/ha)} = 1.592.919,71$$

$$\text{LAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/ha)} = 1.831.857,66$$

8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

$$\text{Valor Total (R\$)} = \text{Valor Arbitrado (R\$/ha)} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando (ha)}$$

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (ha)} = 0,36$$

$$\text{Valor unitário arbitrado (R\$/ha)} = 1.592.919,71$$

$$\text{VALOR TOTAL (R\$)} = 573.451,10$$

quinhentos e setenta e três mil, quatrocentos e cinquenta e um reais e dez centavos

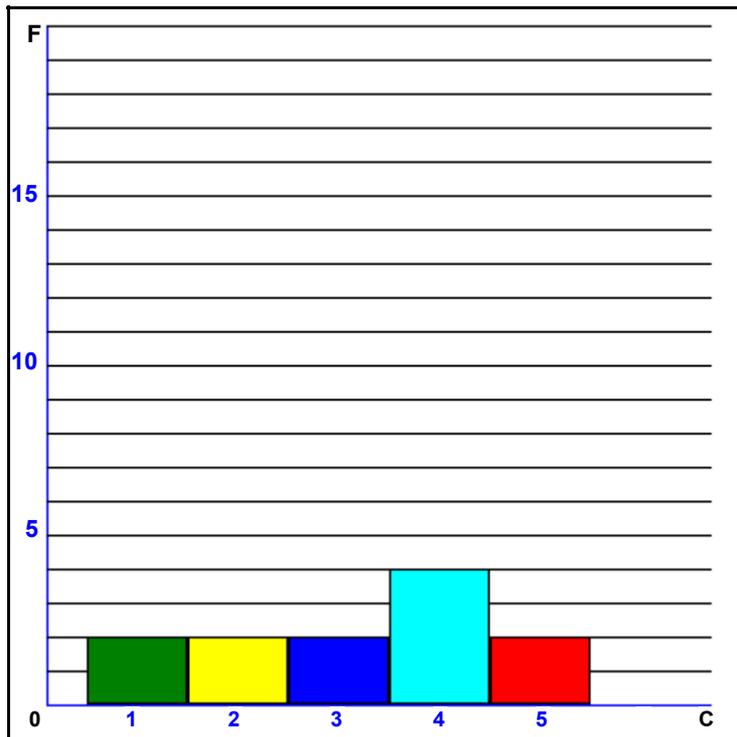
9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Adotado o Valor de Estimativa de Tendência Central (R\$/ha), conforme Item 5.6) Campo de Arbítrio; vez que, o imóvel avaliando está em condições de conservação regular.

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

A) HISTOGRAMA - (N° de Classes (c) x Frequência (F))

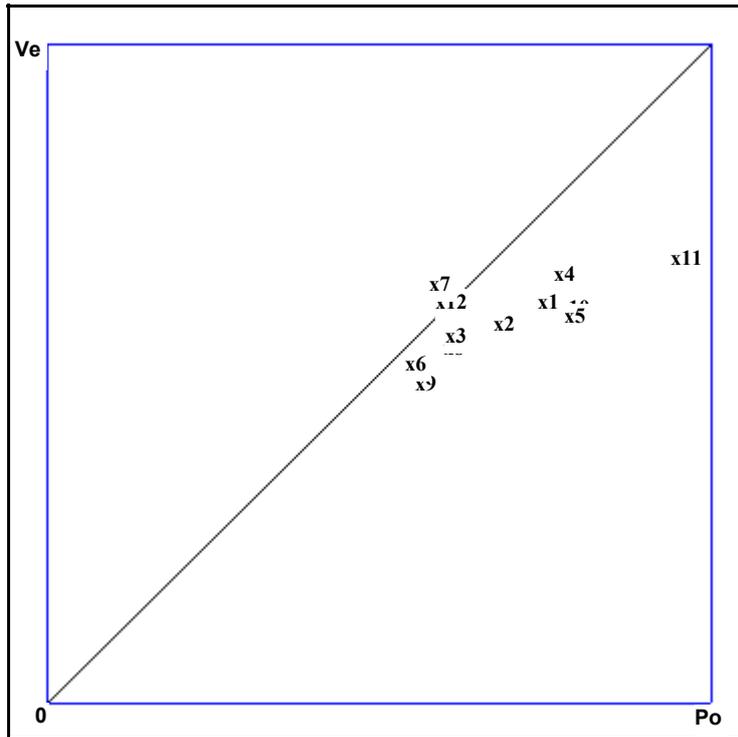


INTERVALO

| Classe | De: _____ | Até | Freq. |
|--------|--------------|--------------|-------|
| 1 | 1.311.187,50 | 1.417.091,54 | 2 |
| 2 | 1.417.091,54 | 1.522.995,58 | 2 |
| 3 | 1.522.995,58 | 1.628.899,62 | 2 |
| 4 | 1.628.899,62 | 1.734.803,65 | 4 |
| 5 | 1.734.803,65 | 1.840.707,69 | 2 |

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/ha

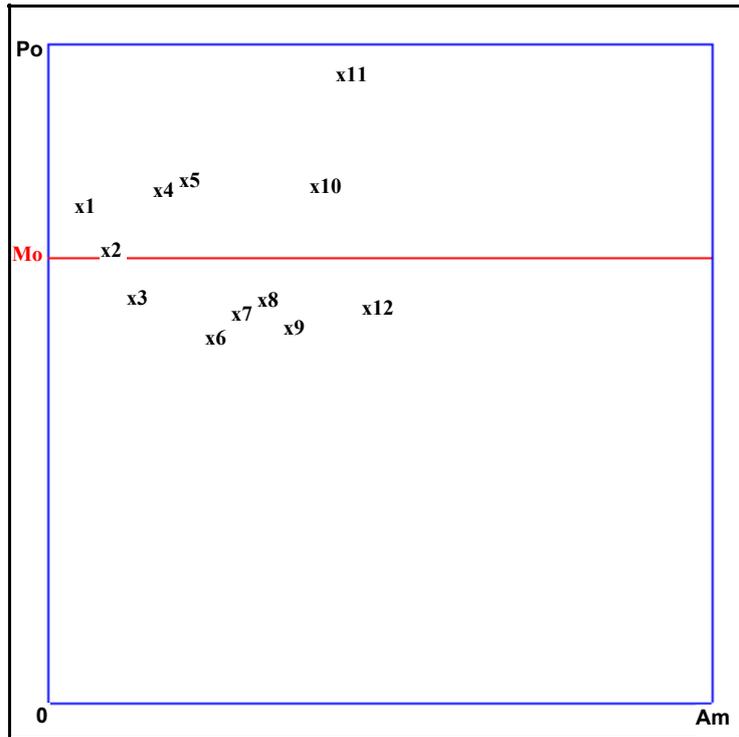


Am Po(R\$/ha) Ve(R\$/ha) Var.

| | | | |
|------|--------------|------------------|--|
| 1 - | 2.057.142,86 | 1.649.622,860,80 | |
| 2 - | 1.875.000,00 | 1.564.312,500,83 | |
| 3 - | 1.666.666,67 | 1.512.000,000,91 | |
| 4 - | 2.125.000,00 | 1.772.887,500,83 | |
| 5 - | 2.166.666,67 | 1.591.200,000,73 | |
| 6 - | 1.500.000,00 | 1.393.200,000,93 | |
| 7 - | 1.606.557,38 | 1.730.744,261,08 | |
| 8 - | 1.658.536,59 | 1.460.590,240,88 | |
| 9 - | 1.541.666,67 | 1.311.187,500,85 | |
| 10 - | 2.142.857,14 | 1.631.571,430,76 | |
| 11 - | 2.615.384,62 | 1.840.707,690,70 | |
| 12 - | 1.625.000,00 | 1.657.012,501,02 | |

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



Mo = Valor Médio (R\$/ha) = 1.881.706,55

Po = Preços observados.

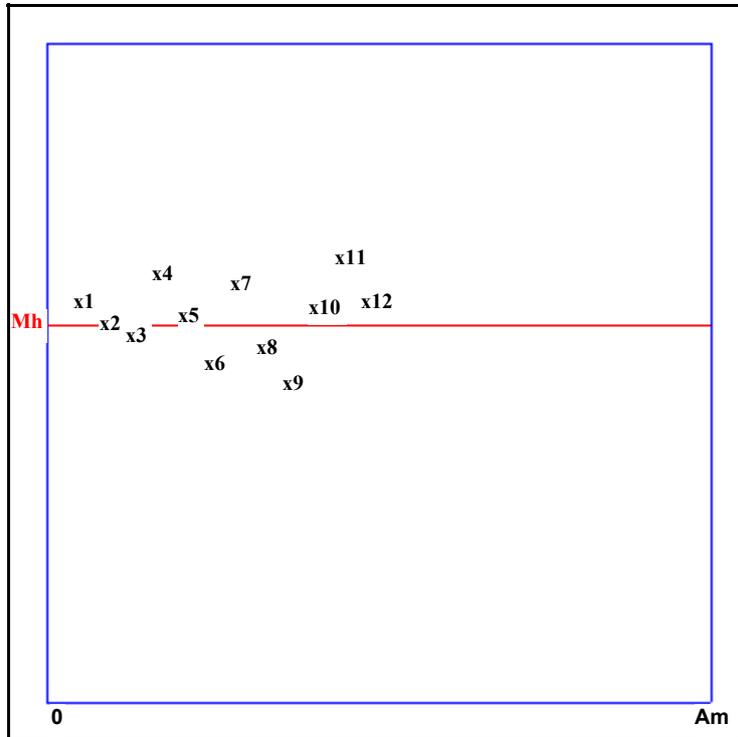
Do = Dispersão em relação a média.

Am Po(R\$/ha) Do(R\$/ha) Do(%)

| | | | |
|------|--------------|------------|-------|
| 1 - | 2.057.142,86 | 175.436,30 | 9,32 |
| 2 - | 1.875.000,00 | 6.706,548 | 0,36 |
| 3 - | 1.666.666,67 | 215.039,88 | 11,43 |
| 4 - | 2.125.000,00 | 243.293,45 | 12,93 |
| 5 - | 2.166.666,67 | 284.960,11 | 15,14 |
| 6 - | 1.500.000,00 | 381.706,54 | 20,29 |
| 7 - | 1.606.557,38 | 275.149,17 | 14,62 |
| 8 - | 1.658.536,59 | 223.169,96 | 11,86 |
| 9 - | 1.541.666,67 | 340.039,88 | 18,07 |
| 10 - | 2.142.857,14 | 261.150,59 | 13,88 |
| 11 - | 2.615.384,62 | 733.678,06 | 38,99 |
| 12 - | 1.625.000,00 | 256.706,54 | 13,64 |

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R\$/ha) = 1.592.919,71

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am Vh(R\$/ha) Dh(R\$/ha) Dh(%)

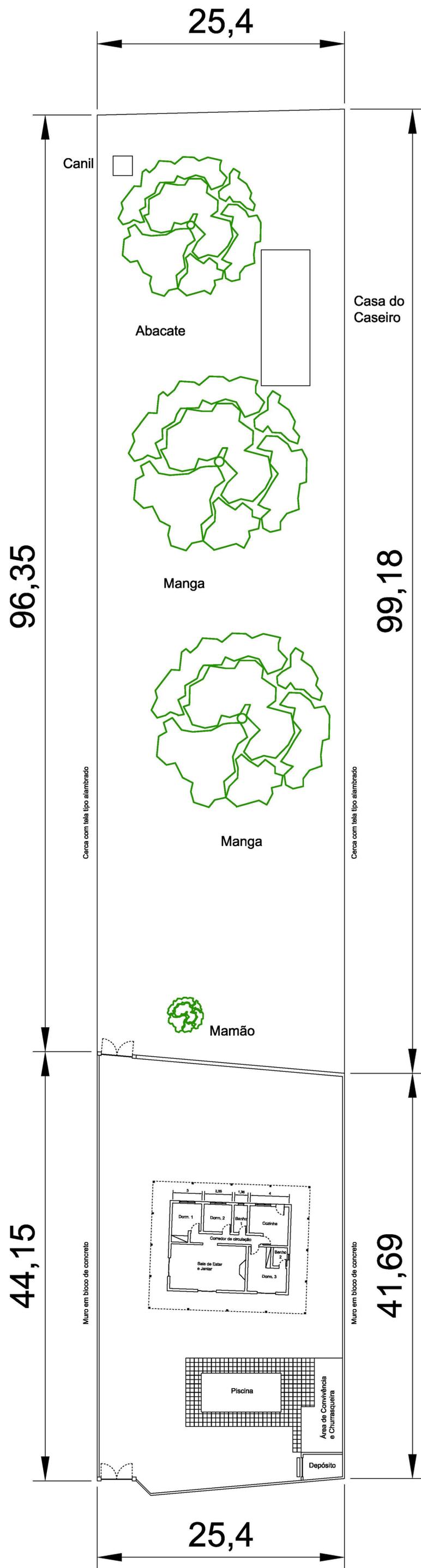
| | | | |
|------|--------------|-------------|-------|
| 1 - | 1.649.622,86 | 56.703,150 | 3,56 |
| 2 - | 1.564.312,50 | 28.607,207 | 1,80 |
| 3 - | 1.512.000,00 | 80.919,707 | 5,08 |
| 4 - | 1.772.887,50 | 179.967,793 | 11,30 |
| 5 - | 1.591.200,00 | 1.719,707 | 0,11 |
| 6 - | 1.393.200,00 | 199.719,707 | 12,54 |
| 7 - | 1.730.744,26 | 137.824,555 | 8,65 |
| 8 - | 1.460.590,24 | 132.329,463 | 8,31 |
| 9 - | 1.311.187,50 | 281.732,207 | 17,69 |
| 10 - | 1.631.571,43 | 38.651,722 | 2,43 |
| 11 - | 1.840.707,69 | 247.787,985 | 15,56 |
| 12 - | 1.657.012,50 | 64.092,793 | 4,02 |

Data: 08/12/2020

Wagner Luiz Baratella
CREA SP 0641946483

Anexo II

Planta do imóvel avaliando
Proc. nº 0002105-56.2019.8.26.0010



Anexo III - Relatório Fotográfico



Foto 01 – Entrada Chácara POPPI



Foto 02 – Identificação do imóvel avaliando



Foto 03 – Frente do imóvel avaliando



Foto 04 – Frente do imóvel avaliando



Foto 05 – Lateral esquerda do imóvel avaliando



Foto 06 – Lateral direita do imóvel avaliando



Foto 07 – Vista da Sala de Estar e Jantar



Foto 08 – Vista da Sala de Estar e Jantar



Foto 09 – Vista da Sala de Estar e Jantar

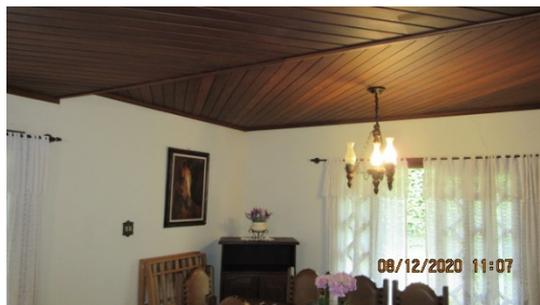


Foto 10 – Vista da Sala de Estar e Jantar



Foto 11 – Vista do acesso à área circulação



Foto 12 – Vista do Dormitório 1



Foto 13 – Vista do Dormitório 1



Foto 14 – Vista do Dormitório 2



Foto 15 – Vista do Dormitório 2



Foto 16 – Banho corredor



Foto 17 – Banho corredor



Foto 18 – Dormitório 3 | Suíte



Foto 19 – Dormitório 3 | Suíte



Foto 20 – Dormitório 3 | Suíte



Foto 21 – Banho do Dormitório 3 | Suíte



Foto 22 – Banho do Dormitório 3 | Suíte



Foto 23 – Vista da Cozinha



Foto 24 – Vista da Cozinha



Foto 25 – Vista da Cozinha



Foto 26 – Acesso à parte posterior do imóvel avaliando



Foto 27 – Divisa com a parte posterior do imóvel avaliando



Foto 28 – Vista parcial da Edícula



Foto 29 – Vista da edificação principal



Foto 30 – Vista da edificação principal



Foto 31 – Vista da edificação principal



Foto 32 – Vista da edificação principal



Foto 33 – Vista da edificação principal



Foto 34 – Vista da edificação principal



Foto 35 – Vista da edificação principal



Foto 36 – Piscina



Foto 37 – Vista da Área de Convivência Social



Foto 38 – Depósito