

ENG SILVIO RIBEIRO DE AZEVEDO  
CREA 0600419577

EXMA. SRA.DRA.JUIZA DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE  
OLÍMPIA DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROCESSO nº: **1001152-35.2020.8.26.0400**

SILVIO RIBEIRO DE AZEVEDO, perito engenheiro avaliador, inscrito no CREA  
sob nº 0600419577, regularmente nomeado nos autos

Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Cheque**

Exequente: **Roberto Simões Gottardi**

Executado: **Sergio Donizeti Flavio de Lima**

Vem respeitosamente executar o **Laudo de Avaliação** da imóvel matrícula nº  
19.160 do Cartório de Registros de Olímpia SP. Conforme folhas 51 a 60 e 64  
a 74 do processo.

Trata-se de um imóvel rural localizado no município de Olímpia, próximo ao  
Bairro Rural da Alegria, tendo como acesso um acero desviado de uma estrada  
municipal distanciando aproximadamente 500,00m da igreja do Bairro que  
chega a esta porteira abaixo.



RUA 28 N 657 CENTRO BARRETOS SP CEP 14780110  
TEL17 33253101 CEL 17 97082200

ENG SILVIO RIBEIRO DE AZEVEDO  
CREA 0600419577

Adentrando à propriedade constatamos que a vocação da terra hoje trata-se de exploração pecuária, por ser servida de pastagem com cabeças de gado e equinos. Observamos que esta área está dividida em piquetes servidos de água e cercas. Tomando o acesso lateral à cerca de divisa chegamos a uma edificação residencial isolada do pasto por cercas de arame farpado, conforme ilustrada folha 205.

- I) Esta edificação com 13,00 m por 11,50 m e área de 149,50 m<sup>2</sup>, acabamento padrão normal classificação SINDUSCON, tendo o CUB (custo unitário básico) de construção data junho de 2022 calculado em R\$ 2.259,95/m<sup>2</sup>, temos para esta edificação o valor de **R\$337.868,53 (trezentos e trinta e sete mil oitocentos e sessenta e oito reais e cinquenta e três centavos)**. Conforme Ilustrada folhas 218 a 221.
- II) Na sequência temos uma caixa d'água metálica instalada e servida por um poço profundo com vazão adequada, e conforme pesquisa a fornecedores apropriados, adoto o valor de **R\$ 38.000,00 (trinta e oito mil reais)** a este item ilustrado folha 217.
- III) Caminhando à área de lazer deparamos com uma piscina com aproximadamente 60,00m<sup>3</sup> de água aquecida por um trocador de temperatura elétrico. Avalio a construção equipada em **R\$ 82.000,00 (oitenta e dois mil reais)** conforme pesquisa em fornecedores de piscina e trocadores de temperatura. Ilustrada na folha 210.
- IV) Continuando, em sequência, encontramos dentro deste terreno reservado ao lazer um espaço gourmet com aproximadamente 94,50m<sup>2</sup>, equipado com todas as construções de apoio, classificadas no padrão normal de acabamento SINDUSCON, e por ser construção aberta adequo o valor de R\$2.259,95/m<sup>2</sup> a depreciação de 20% e tomo R\$1.807,96 /m<sup>2</sup> resultando o valor de

ENG SILVIO RIBEIRO DE AZEVEDO  
CREA 0600419577

**R\$170.400,23(cento e setenta mil e quatrocentos reais e vinte e três centavos)** edificação esta ilustrada nas folhas 211,216,222 e 223.

V) Na sequência das edificações residenciais, encontramos um curral de palanques e travessas fechamento em madeira, servido de divisórias internas e porteiras e portões de serviço, O perímetro deste curral está estimado em aproximadamente 152,00m. Cobrindo espaço de lida, cura, tronco e embarque existe uma estrutura metálica com 150,00m<sup>2</sup> de área. Em consultas e pesquisas a pecuaristas, carpinteiros e fornecedores de madeira e estrutura metálica fica adotado o valor total de **R\$ 152.000,00(cento e cinquenta e dois mil reais)** para esta construção ilustrada folhas 212 e 215.

VI) Para relatarmos todas benfeitorias observadas no imóvel trataremos das cercas de arame farpado, estão executadas conforme espaçamento de palanques e varas adequadas ao número de fios utilizados, encontram-se em bom estado de uso e manutenção, conforme pesquisa junto aos profissionais cerqueiros tomo o valor de R\$26,65/m de cerca pronta tendo estimados aproximadamente 2.700,00 m verificados quando da visita à propriedade. O valor do item cerca é igual a **R\$ 71.955,00(setenta e um mil novecentos e cinquenta e cinco reais)**. Ilustrados em várias fotos do processo.

Da área de terra temos como base uma última transação ocorrida e aceita e comprovada ocorrida em uma área de dois alqueires avaliada e desapropriada no Processo nº: 1002505-42.2022.8.26.0400 desta 3ª Vara, O valor aceito e desapropriado em 28/06/2.022 é de em R\$ 6,40/m<sup>2</sup> o qual adoto e concluo nesta área com 184.213,00m<sup>2</sup>, valor de **R\$1.178.963,20(um milhão cento e setenta e oito mil novecentos e sessenta e três reais e vinte centavos)**.

**ENG SILVIO RIBEIRO DE AZEVEDO**  
CREA 0600419577

**De onde resultamos o valor de R\$2.031.186,96 (dois milhões e trinta e um mil e cento e oitenta e seis reais e noventa e seis centavos) para o imóvel em questão, com a soma de todos os itens avaliados.**

Por se tratar de uma Estancia Turística poderíamos ter um índice de acréscimo de comercialização e valorizarmos a propriedade em 5%.

Considerando a situação econômica a alta dos juros, a inflação, a guerra no exterior os proprietários vendedores e compradores se retraíram, com isso as transações rurais de grande e pequeno porte sumiram do mercado a mais de 150 dias, com isso reconsidero tal comercialização com o mesmo índice de retração do mercado igual a 5%, conforme recomenda as normas brasileiras.

**Sendo assim concluo esta avaliação da imóvel matrícula nº19.160 do C.R.I. de Olímpia, com o valor de mercado em R\$ 2.050.000,00(dois milhões e cinquenta mil reais).**

Nestes termos.

Pede deferimento,  
Barretos, 15 de julho de 2022.

Silvio Ribeiro de Azevedo  
Perito Judicial CREA 0600419577



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE OLÍMPIA

FORO DE OLÍMPIA

3ª VARA CÍVEL

Rua Duque de Caxias nº 466, Patrimônio de São João Batista - CEP 15400-095, Fone: (17) 2190-5301, Olímpia-SP - E-mail:

olimpia3@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**DECISÃO**

Processo Digital nº: **1001152-35.2020.8.26.0400**  
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Cheque**  
 Exequente: **Roberto Simões Gottardi**  
 Executado: **Sergio Donizeti Flavio de Lima**

Juíza de Direito: **Dra. Maria Heloisa Nogueira Ribeiro Machado Soares**

Vistos.

Diante da concordância do exequente as fls. 276/277 e do silêncio do executado (fl. 278), homologo o laudo de avaliação de fls. 265/268, para que surta os jurídicos e legais efeitos de direito.

Decorrido o prazo legal, indique o exequente o nome de um leiloeiro, a fim de realizar a hasta pública do imóvel matriculado sob n. 19.160, do CRI de Olímpia.

Intime-se.

Olímpia, 28 de novembro de 2022.

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