

Exma. Dra. Juíza de Direito da Vara Única Civil da Comarca de Chavantes/SP

Processo N 0001710-82.2007.8.26.0140

O Espólio de Sergio Bueno Pereira da Cunha, por seu procurador, nos autos do processo acima identificado pelo seu número, em atendimento ao r. despacho de fls., manifestando-se sobre o laudo pericial de fls. e o impugnando, de lavra de Maria Angelica André Carbonieri, diz e requer a V.Excia:

- 1- o laudo que avaliou o imóvel rural objeto da pericia, em sua totalidade, pelo preço de R\$10.314.378,66 e a área específica de 5 alqueires em R\$615.000,00, fica impugnado porque não apresentou de forma específica sua fundamentação técnica para determinar o valor pelo hectare/ alqueire atualmente definido pelo mercado, especialmente porque os elementos de pesquisa/memória de cálculo limitam-se a nominar imóveis rurais comparativos somente pela área e benfeitorias, mas sem descrever suas características, de forma singela e pelos valores de oferta dos informantes, não apresentando outro elemento para demonstração do alegado;
- 2- Ademais, ao responder aos quesitos do requerido (N.1) limitou-se a declarar sua área total conforme sua matrícula e não especificou suas confrontações, especialmente com o lago da represa de Chavantes, fator de grande importância para a valorização desta divisa;
- 3- Ao item 2 e que especificava para aferição do valor do imóvel as precisas e pormenorizadas informações referentes a sua localização, relevo, acesso e distância de rodovia asfaltada da cidade de Chavantes, limitou-se a declarar o valor do hectare total da propriedade;
- 4- Quanto ao item 5, informações colhidas perante imobiliárias, corretoras, periódicos, proprietários rurais reportou-se as informações do

Anexo I, já impugnadas enquanto ao item 6 nada acrescentou em relação ao corpo do laudo

5- Veja-se, portanto, que o laudo pericial não obedeceu aos ditames do artigo 473/CPC, porquanto incompleto nas informações fáticas e simplicidade da análise técnica para suas conclusões e não demonstrando a predominância do método utilizado conforme o item III do mesmo artigo; daí que não pode ser homologado, enquanto que o apresentado pela Assistente Técnica, a engenheira Célia Aparecida Arduino Vasconcelos, composto de 31 fls., incluindo fotografias do local e todas as especificações técnicas referentes a metodologia aplicada obedeceu rigorosamente aqueles ditames, como se verá abaixo;

6- Atribuiu a área total-objeto da pericia o valor de mercado atual de R\$17.222.000,00, correspondendo a área penhorada de 5 alqueires (5,97% do imóvel o valor de R\$1.028.000,00) constituído de Proêmio, objeto, localização do imóvel, vistoria do local, características da região, pressupostos e ressalvas, metodologia aplicada, pesquisa de valores e tratamento dos dados, especificação da avaliação, grau de fundamentação, grau de precisão, conclusão, bibliografia e encerramento, Anexo I – Documentação fotográfica, Anexo II memória de calculo e especificação fundamentada pelas especificações e critérios estabelecidos pelas “Normas de Avaliação NDR 14653-3 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, além das exigências impostas por Leis federais, estadual e municipal e foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do Instituto de Engenharia Legal.

7- Na elaboração deste trabalho foram utilizados dados e informações assumidas como corretas, fornecidas por terceiros, sendo as fontes e endereços eletrônicos referidos no presente trabalho.”, metodologia aplicada, pesquisa de valores e tratamento de dados, fotografias e dados precisos e completos dos imóveis utilizados para comparação localizados em Itaporanga/SP-138 alqueires, Fazenda em Itaporanga/SP 76 alqueires,

Fazenda em Ipaussu, 273 alqueires, Sítio em Chavantes de 11,82 alqueires, Sítio de 84 alqueires em Chavantes, Fazenda com 100 alqueires-Canitar, Fazenda no estado de São Paulo 971,6883 alqueires, município de Santa Cruz do Rio Pardo, Fazenda na região de Ourinhos com 272 alqueires, Fazenda em Ourinhos com 52 alqueires, todas fotografadas e contendo sua descrição e benfeitorias, anexadas como elementos 1/9, tratamento dos dados, modelo estatísticos-valor de mercado, especificação da avaliação com a conclusão final de que de acordo com a norma técnica ABNT 14.653-3 será do valor unitário de R\$205.634,94 por alqueire e o total de R\$17.222.000,00, sendo o valor da área penhorada R\$1.028.000,00, e, por derradeiro, a bibliografia utilizada; em anexo fotografias do imóvel avaliado pelo anexo I e anexo II contendo a memória de cálculo e tratamento dos dados;

8- Assim, o Espólio está de acordo com a avaliação, bem fundamentada fática e juridicamente, aguardando que seja homologado pelo Juízo;

9- Por todo o exposto o laudo do Perito Judicial não devera ser homologado e o apresentando pela Assistente Técnica devera receber a homologação afim de que o preço da área penhorada seja igual a R\$1.028.000,00.

Termos em que, J. esta aos autos,

P. deferimento.

Ourinhos p/ Chavantes, 23.02.2022

p.p. Dr. Carlos Artur Zanoni

OAB-SP-16.691

Exma. Dra. Juíza de Direito da Vara Única Civil da Comarca de Chavantes/SP

Processo N 0001710-82.2007.8.26.0140

O Espólio de Sergio Bueno Pereira da Cunha, por seu procurador, nos autos do processo acima identificado pelo seu número, diz e requer a V.Excia a juntada aos autos do incluso laudo de avaliação elaborado pela sua Assistente Técnica Célia Aparecida Arduino Vasconcelos.

Termos em que, J. esta aos autos,

P. deferimento.

Ourinhos p/ Chavantes, 23.02.2022

p.p. Dr. Carlos Artur Zanoni

OAB-SP-16.691

Célia Aparecida Arduino Vasconcelos
Engenheira Civil CREA 0641887585
Arquiteta Urbanista CAU A76007-2
Corretora de Imóveis CRECI 69823-F

Maria do Carmo Braz Galvão Camerlingo
Engenheira Civil CREA 0600882251

Laudo Técnico

Célia Aparecida Arduino Vasconcelos, engenheira civil, registrada no CREA sob o nº 0641887585, perita na área de Engenharia Civil, contratada como Assistente Técnica no Processo nº 0001710-82.2007.8.26.0140, por Chavantes Agropecuária Ltda ME e outro, após estudos e diligências, chegou a conclusão que o valor da parte cabente a penhora (5,97% do imóvel - 5,00 alqueires) é de R\$ 1.028.000,00 (um milhão e vinte e oito mil reais), apresentado no seguinte Laudo .

Rua João de Pontes, 549 – Jardim Paulista
CEP: 19906-405 – Ourinhos/SP
Cel. (14) 99782-2136
e-mail: celiaarduino@gmail.com

Rua Santa Mônica, 348 – Jardim Oriental
CEP: 19901-738 – Ourinhos/SP
Cel. (14) 99783-3903
e-mail: mcarmo_galvao@hotmail.com

Célia Aparecida Arduino Vasconcelos
 Engenheira Civil CREA 0641887585
 Arquiteta Urbanista CAU A76007-2
 Corretora de Imóveis CRECI 69823-F

Maria do Carmo Braz Galvão Camerlingo
 Engenheira Civil CREA 0600882251

SUMÁRIO

RESUMO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO	03
1 - PROÊMIO	04
2 – OBJETO	04
3 – LOCALIZAÇÃO	04
3 – 1 – VISTORIA	05
3 – 2 – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	05
4 – PRESSUPOSTOS E RESSALVAS	06
5 – METODOLOGIA APLICADA	06
5 – 1 – PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS	06
5 – 2 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	17
5- 2 – 1 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	17
5- 2 – 2 – GRAU DE PRECISÃO	18
6 – CONCLUSÃO	18
7 – QUESITOS DO REQUERIDO	19
8 – BIBLIOGRÀFIA	21
9 – ENCERRAMENTO	22

ANEXOS

ANEXO I Documentação fotográfica	23
ANEXO II Memória de Cálculo e Especificação	29

Célia Aparecida Arduino Vasconcelos
Engenheira Civil CREA 0641887585
Arquiteta Urbanista CAU A76007-2
Corretora de Imóveis CRECI 69823-F

Maria do Carmo Braz Galvão Camerlingo
Engenheira Civil CREA 0600882251

Laudo de Avaliação – Folha Resumo

Solicitante: Chavantes Agropecuária Ltda ME e outro

Objetivo da Avaliação: Determinação do valor de mercado do imóvel

Endereço do Imóvel : Fazenda Santa Maria

Cidade: Chavantes **UF:** SP

Método Utilizado: Método Comparativo de Dados de Mercado

Resultado de Avaliação:

Valor de mercado do Imóvel total (83,75 alqueires) : R\$ 17.222.000,00
(dezesete milhões, duzentos e vinte e dois mil reais)

Valor cabente a penhora (5,00 alqueires) : R\$ 1.028.000,00 (um milhão e vinte e oito mil reais)

Rigor de acordo com a NBR 14.653-3 da ABNT

Grau de Fundamentação do Laudo: **Grau I**

Grau de Precisão: **Grau II**

Intervalo de Confiança de 80%

Ourinhos, 14 de fevereiro de 2022

Célia Aparecida Arduino Vasconcelos
Engenheira Civil/Arquiteta

Rua João de Pontes, 549 – Jardim Paulista
CEP: 19906-405 – Ourinhos/SP
Cel. (14) 99782-2136
e-mail: celiaarduino@gmail.com

Rua Santa Mônica, 348 – Jardim Oriental
CEP: 19901-738 – Ourinhos/SP
Cel. (14) 99783-3903
e-mail: mcarmo_galvao@hotmail.com

Célia Aparecida Arduino Vasconcelos
Engenheira Civil CREA 0641887585
Arquiteta Urbanista CAU A76007-2
Corretora de Imóveis CRECI 69823-F

Maria do Carmo Braz Galvão Camerlingo
Engenheira Civil CREA 0600882251

1 – PROÊMIO

Conforme determinado pelo juízo, foi realizada avaliação do imóvel em tela, pela nobre Perita Maria Angelica André Carbonieri, que apresentou o valor do imóvel como sendo R\$ 10.314.378, 66. Valor este, contestado conforme estudo de valor de mercado apresentado a seguir.

Neste estudo buscar-se-á o **Valor de Mercado** do imóvel, ou seja:

“Expressão monetária teórica e mais provável de um bem, a uma data de referência, numa situação em que as partes, conscientemente conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação, no mercado vigente naquela data”. Fonte: IBAPE – Glossário de Terminologia Básica Aplicável à Engenharia de Avaliações

Este valor é baseado na premissa de “Maior e Melhor Aproveitamento” dos bens (*High and Best Use*) definido como: o uso, entre o razoavelmente provável e o legalmente possível, identificado como o fisicamente viável, sustentável de forma adequada, exequível financeiramente e que resulta no valor do imóvel. American Institute of Real Estate Appraisers, 1983 – The appraisal of rural property

Segue ainda, orientação da Norma Técnica ABNT 14.653 em sua forma, Normas IBAPE, Estatuto da Terra, Código Florestal, Resoluções CONAMA e legislações correlatas.

2 – OBJETO

Trata-se de estudo avaliatório de imóvel rural, denominado Fazenda Santa Maria, situado no município de Chavantes-SP, Estado de São Paulo. Com metragem total de 83,75 alqueires paulista, consoante documentos contidos nos Autos..

3 – LOCALIZAÇÃO

Trata-se do imóvel rural descrito nos Autos, pertencente ao Município de Chavantes/SP, conforme demonstrado, para efeito ilustrativo, na imagem aérea abaixo, fotos no Anexo I.

Rua João de Pontes, 549 – Jardim Paulista
CEP: 19906-405 – Ourinhos/SP
Cel. (14) 99782-2136
e-mail: celiaarduino@gmail.com

Rua Santa Mônica, 348 – Jardim Oriental
CEP: 19901-738 – Ourinhos/SP
Cel. (14) 99783-3903
e-mail: mcarmo_galvao@hotmail.com

Célia Aparecida Arduino Vasconcelos
Engenheira Civil CREA 0641887585
Arquiteta Urbanista CAU A76007-2
Corretora de Imóveis CRECI 69823-F

Maria do Carmo Braz Galvão Camerlingo
Engenheira Civil CREA 0600882251



3 – 1 – Vistoria:

Esteve a Signatária na data agendada pela Perita Judicial, no Forum de Chavantes, marcado como ponto de encontro, mas por motivos de saúde, ela não compareceu. Então a vistoria no imóvel foi feita, de forma independente, no dia 12/02/22, acompanhada do arrendatário das terras, Sr. Marcos Francisco Dias. Nesta ocasião constatou tratar-se do imóvel rural descrito nos Autos e atualmente utilizado como pastagem. O acesso ao imóvel é feito na maior parte de via asfaltada, cerca de 9 km, a partir de Chavantes e por volta de 3 km em estrada não pavimentada e pedregosa. Portanto será considerada 90% na escala de valores de terras segundo a situação e viabilidade de circulação de Hélio de Caires (fonte Avaliação de Propriedades Rurais – MRCL, 77).

O solo pertence ao Grupo A e a Classe III, segundo estudo de Lepsch de Classes de Capacidade de Uso, sendo, portanto sua Nota Agronômica de 0,675, de acordo com tabela de Kozma (fonte Avaliação de Propriedades Rurais – MRCL, 82).

3 – 2 – Características da região

O imóvel em tela pertence ao Município de Chavantes/SP que conta com área de 188,732 km², dista 370 km da capital e possui uma população de 12.114 habitantes (fonte: Prefeitura Municipal de Chavantes).

Rua João de Pontes, 549 – Jardim Paulista
CEP: 19906-405 – Ourinhos/SP
Cel. (14) 99782-2136
e-mail: celiaarduino@gmail.com

Rua Santa Mônica, 348 – Jardim Oriental
CEP: 19901-738 – Ourinhos/SP
Cel. (14) 99783-3903
e-mail: mcarmo_galvao@hotmail.com

Célia Aparecida Arduino Vasconcelos
Engenheira Civil CREA 0641887585
Arquiteta Urbanista CAU A76007-2
Corretora de Imóveis CRECI 69823-F

Maria do Carmo Braz Galvão Camerlingo
Engenheira Civil CREA 0600882251

Densidade de Ocupação:	Baixa
Padrão Econômico:	Médio/Baixo
Distribuição da Ocupação:	Horizontal
Melhoramentos Públicos:	Todos que compõem normalmente uma cidade
Transportes Coletivos:	Ônibus
Intensidade de Tráfego:	Baixo
Nível de Escoamento:	Bom
Principais Vias de Acesso:	SP 270

4 –PRESSUPOSTOS E RESSALVAS

O Laudo atende as especificações e critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653- 3 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, além das exigências impostas por Leis federais, estadual e municipal e foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do Instituto de Engenharia Legal.

Na elaboração deste trabalho foram utilizados dados e informações assumidas como corretas, fornecidas por terceiros, sendo as fontes e endereços eletrônicos referidos no presente trabalho.

A documentação fornecida para a elaboração deste relatório, inclusive dimensões, é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas análise jurídica ou medições de campo.

5 –METODOLOGIA APLICADA:

Os procedimentos técnicos empregados no presente Laudo estão de acordo com os critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-3:2004 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas. Os cálculos avaliatórios para determinação do valor da terra foram elaborados com base no “Método Comparativo de Dados de Mercado”, com tratamento técnico aos dados utilizando a regressão linear / inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica ABNT – NBR 14.653 partes 1 e 3.

Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – “SisDEA Windows”.

5 – 1 – Pesquisa de Valores e Tratamento de Dados

Assim, a pesquisa revelou os seguintes valores, que serão devidamente homogeneizados para o imóvel avaliando, consoante o Quadro Matriz colocado ao final:

Rua João de Pontes, 549 – Jardim Paulista
CEP: 19906-405 – Ourinhos/SP
Cel. (14) 99782-2136
e-mail: celiaarduino@gmail.com

Rua Santa Mônica, 348 – Jardim Oriental
CEP: 19901-738 – Ourinhos/SP
Cel. (14) 99783-3903
e-mail: mcarmo_galvao@hotmail.com

Célia Aparecida Arduino Vasconcelos
Engenheira Civil CREA 0641887585
Arquiteta Urbanista CAU A76007-2
Corretora de Imóveis CRECI 69823-F

Maria do Carmo Braz Galvão Camerlingo
Engenheira Civil CREA 0600882251

Elemento 1



https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-itaporanga-sp-100-alqueires-rica-em-agua-2936156206.html?utm_source=Mitula&utm_medium=cpc&utm_campaign=outros&ocultarDados=true

ZRU-21

FAZENDA EM ITAPORANGA/SP - 138 ALQUEIRES

R\$ 10.000.000,00 - Documentação ok

Descrição do Imóvel: Propriedade localizada no município de Itaporanga-SP, bairro São Sebastião, estando a menos de 30km da cidade com 17 km de asfalto, próxima também a Fartura-SP, 25km com 18km de asfalto (via balsa). Rica em recursos hídricos, banhada pela represa de Chavantes (1,3km), 17 açudes e minas de água, a fazenda de 336,05 hectares (138,86 Alqs) é ideal para a criação pecuária, formada em sua maioria por capim brachiaria, possui também divisões de pasto estruturadas para o roteamento do gado, comporta uma média de 500 cabeças/mês. Possui 2 casas de alvenaria, uma mangueira de aprox. 783 m² com a seringa coberta, com brete e balança eletrônica para o manejo do rebanho. Barracão de uso geral de 80m² e um curral coberto para ovinos de 102 m². As divisões de pasto e os perímetros da propriedade são todos cercados com cerca paraguaia de 5 fios e balancim de madeira.

Rua João de Pontes, 549 – Jardim Paulista
CEP: 19906-405 – Ourinhos/SP
Cel. (14) 99782-2136
e-mail: celiaarduino@gmail.com

Rua Santa Mônica, 348 – Jardim Oriental
CEP: 19901-738 – Ourinhos/SP
Cel. (14) 99783-3903
e-mail: mcarmo_galvao@hotmail.com

Célia Aparecida Arduino Vasconcelos
Engenheira Civil CREA 0641887585
Arquiteta Urbanista CAU A76007-2
Corretora de Imóveis CRECI 69823-F

Maria do Carmo Braz Galvão Camerlingo
Engenheira Civil CREA 0600882251

Elemento 2



<https://br.tixuz.com/im%C3%B3veis/venda/quinta/fazenda---s%C3%ADtio---ch%C3%A1cara-76-%C2%B2--taporanga-/49965240>

Vendo Fazenda em Itaporanga SP 76 ALQUEIRES

R\$ 11.400.000,00

- 76alqueires,
- 4 km de Represa Chavantes,
- mangueira,
- balança,
- casa caseiro
- 16 km de Itaporanga SP,
- ondulado
- 100% pecuária -

Rua João de Pontes, 549 – Jardim Paulista
CEP: 19906-405 – Ourinhos/SP
Cel. (14) 99782-2136
e-mail: celiaarduino@gmail.com

Rua Santa Mônica, 348 – Jardim Oriental
CEP: 19901-738 – Ourinhos/SP
Cel. (14) 99783-3903
e-mail: mcarmo_galvao@hotmail.com

Célia Aparecida Arduino Vasconcelos
Engenheira Civil CREA 0641887585
Arquiteta Urbanista CAU A76007-2
Corretora de Imóveis CRECI 69823-F

Maria do Carmo Braz Galvão Camerlingo
Engenheira Civil CREA 0600882251

Elemento 3



<https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-centro-bairros-ipaussu-273m2-venda-RS90000000-id-2549345033/>

Fazenda/Sítio à Venda, 273 alqueires por R\$ 90.000.000 COD. FA0070
EXCELENTE FAZENDA PARA CULTURA

Fazenda em Ipaussu - SP. Terra roxa com 60% de argila, para cultura 273 Alq.
Planta 217 Topografia suave, infraestrutura para leite, haras, casa sede, colônia, casa
administrador, poço semi artesiano, açude, reserva, Georreferenciada, CAR,
Documentação 100%. Fazenda na família a 100 anos

Rua João de Pontes, 549 – Jardim Paulista
CEP: 19906-405 – Ourinhos/SP
Cel. (14) 99782-2136
e-mail: celiaarduino@gmail.com

Rua Santa Mônica, 348 – Jardim Oriental
CEP: 19901-738 – Ourinhos/SP
Cel. (14) 99783-3903
e-mail: mcarmo_galvao@hotmail.com

Célia Aparecida Arduino Vasconcelos
Engenheira Civil CREA 0641887585
Arquiteta Urbanista CAU A76007-2
Corretora de Imóveis CRECI 69823-F

Maria do Carmo Braz Galvão Camerlingo
Engenheira Civil CREA 0600882251

Elemento 4



<https://www.imobr.com.br/detalhes/sitio/venda/chavantes/sp/bairro-zona-rural/suites-0/banheiros-0/vagas-0/1056993/2>

R\$ 2.100.000,00

EXCELENTE SÍTIO DE 11,82 ALQUEIRES - LOCALIZADO EM CHAVANTES REGIÃO DA ÁGUA MORNA

ÁREA DE 11,82 ALQUEIRES PAULISTA
COCHEIRA
TERREIRO PARA SECAGEM DE CAFÉ
PISCINA
CHURRASQUEIRA
4 CASAS DE ALVENARIA CONTANDO COM A SEDE PRINCIPAL
1 CASA DE QUEIJOS
2 GALPÕES
1 GRANJA DESATIVADA PARA 3MIL GALINHAS
1 PAIOL GRANDE
CAIXA D'ÁGUA
ÁREA CULTIVÁVEL EM TORNO DE 8 ALQUEIRES PAULISTA
LAGO, ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE E BENFEITORIAS EM TORNO DE 4 ALQUEIRES

PARA TER MAIS INFORMAÇÕES SOBRE ESTE IMÓVEL LIGUE:

RAUL MARQUES DE SOUZA JUNIOR

CRECI: 179.494-F

Av. Dr. Arnaldo Ferreira da Silva, nº 632

Jardins das Paineras - Chavantes – CEP 18970-000

Fixo:(14) 3342-2295 Celular/Whats: (14) 99734-7739

raulmarques@creci.org.br

Rua João de Pontes, 549 – Jardim Paulista
CEP: 19906-405 – Ourinhos/SP
Cel. (14) 99782-2136
e-mail: celiaarduino@gmail.com

Rua Santa Mônica, 348 – Jardim Oriental
CEP: 19901-738 – Ourinhos/SP
Cel. (14) 99783-3903
e-mail: mcarmo_galvao@hotmail.com

Célia Aparecida Arduino Vasconcelos
 Engenheira Civil CREA 0641887585
 Arquiteta Urbanista CAU A76007-2
 Corretora de Imóveis CRECI 69823-F

Maria do Carmo Braz Galvão Camerlingo
 Engenheira Civil CREA 0600882251

Elemento 5



https://imoveisglobal.com.br/S%C3%ADtio_Rancho_em_Chavantes/Imovel_%C3%A0_venda_S%C3%A0_venda_com_4_quartos_%C3%A0_venda_84m2_em_Chavantes_AD148422.html

Sítio 84 alqueires Chavantes/SP

Descrição

Excelente propriedade com casa sede.
 Propriedade com renda em milho/soja.
 Terra roxa com muita água.
 66 alqueires em planta.
 4 alqueires entre sede e represa
 14 alqueires em reserva.
 ** R\$120.000,00 o alqueire!

Eduardo Pereira Lima Filho.

Corretor de Imóveis.

Creci 188453 F.

tel/watts 14 99717.4679 - 14 98200.1688 - 14 97785.0989.

Características do imóvel

Casa de caseiro

Casa sede

Energia elétrica

Lavoura

Poço artesiano

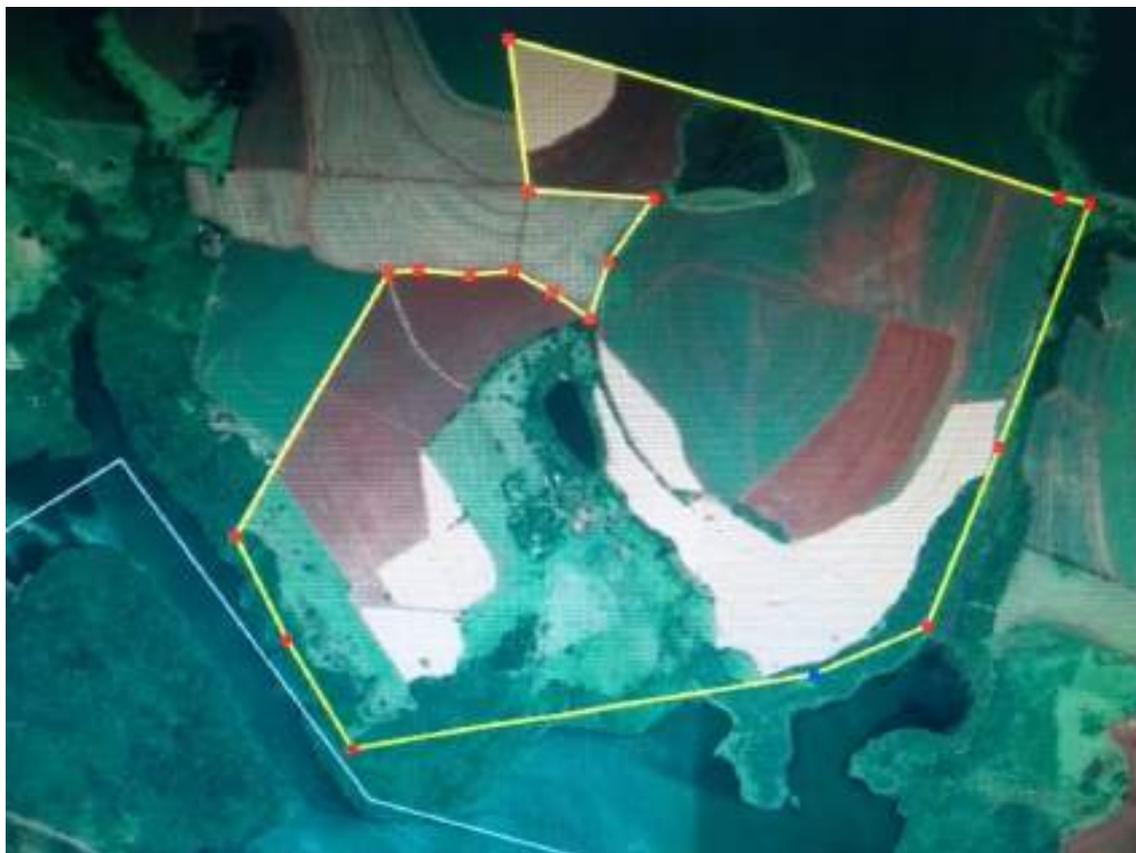
Rua João de Pontes, 549 – Jardim Paulista
 CEP: 19906-405 – Ourinhos/SP
 Cel. (14) 99782-2136
 e-mail: celiaarduino@gmail.com

Rua Santa Mônica, 348 – Jardim Oriental
 CEP: 19901-738 – Ourinhos/SP
 Cel. (14) 99783-3903
 e-mail: mcarmo_galvao@hotmail.com

Célia Aparecida Arduino Vasconcelos
Engenheira Civil CREA 0641887585
Arquiteta Urbanista CAU A76007-2
Corretora de Imóveis CRECI 69823-F

Maria do Carmo Braz Galvão Camerlingo
Engenheira Civil CREA 0600882251

Elemento 6



<http://www.lima.cim.br/imovel/1737375/fazenda-venda-canitar-sp-parque-industrial-i>

R\$ 15.000.000,00

Fazenda 100 alqueires

Plantado 81 em cana, com possibilidade de mais 9 alqueire.

Terra roxa topografia excelente, casa de sede mas 3 casas de funcionário.

Com mangueira e barracão.

Açude com potencial para irrigação beira do Rio Paranapanema.

Ótima localização!

Agende sua visita!

Eduardo Pereira Lima Filho.

Corretor de Imóveis Creci 188354 F.

Tel. 14 9.9717.4679

Tel. 14 9.8200.1688

Rua João de Pontes, 549 – Jardim Paulista
CEP: 19906-405 – Ourinhos/SP
Cel. (14) 99782-2136
e-mail: celiaarduino@gmail.com

Rua Santa Mônica, 348 – Jardim Oriental
CEP: 19901-738 – Ourinhos/SP
Cel. (14) 99783-3903
e-mail: mcarmo_galvao@hotmail.com

Célia Aparecida Arduino Vasconcelos
Engenheira Civil CREA 0641887585
Arquiteta Urbanista CAU A76007-2
Corretora de Imóveis CRECI 69823-F

Maria do Carmo Braz Galvão Camerlingo
Engenheira Civil CREA 0600882251

Elemento 7



<http://www.lima.cim.br/imovel/1572593/fazenda-venda-santa-cruz-do-rio-pardo-sp-rural>

Fazenda de café situada no estado de São Paulo SP, porteira fechada.

A estrada da entrada da fazenda até a sede está toda asfaltada.

A melhor fazenda de café do Estado de São Paulo. Topografia 100% mecanizada, logística de primeira.

O café da fazenda é todo irrigado por gotejamento, fértil irrigação e a fazenda é certificada.

Só a receita da seringueira, eucalipto, cobre todos os custos dos funcionários e despesas da fazenda.

DADOS PROPRIEDADE RURAL ÁREA: 2.351.4858 Hectares 971.6883.4 Alqueires DOCUMENTAÇÃO: OK.

CULTURAS/ÁREAS: 840 Hectares com 3.000.000 (três milhões de pés de café)

Das variedades: Mundo Novo, obata, icatu, com idades variando de 1996 a 2008., sendo 415.638 plantados em 2007/08. 115 Hectares de seringueiras, com o total de 70.000 (setenta mil) pés, sendo 54.000 em produção.

410 Hectares de matas nativas (averbadas)

180 Hectares de A.P.P.

506 Hectares de eucaliptos, c/ idade acima de 6 anos. 300 Hectares destinados a pastagens, terreiros, represas, colônias, sede, etc.

Rua João de Pontes, 549 – Jardim Paulista
CEP: 19906-405 – Ourinhos/SP
Cel. (14) 99782-2136
e-mail: celiaarduino@gmail.com

Rua Santa Mônica, 348 – Jardim Oriental
CEP: 19901-738 – Ourinhos/SP
Cel. (14) 99783-3903
e-mail: mcarmo_galvao@hotmail.com

Célia Aparecida Arduino Vasconcelos
 Engenheira Civil CREA 0641887585
 Arquiteta Urbanista CAU A76007-2
 Corretora de Imóveis CRECI 69823-F

Maria do Carmo Braz Galvão Camerlingo
 Engenheira Civil CREA 0600882251

Elemento 8



https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-na-regiao-de-ourinhos-sp-com-272-alqs-p-2960181552.html?utm_source=Mitula&utm_medium=cpc&utm_campaign=outros&ocultarDados=true

Fazenda na Região De Ourinhos – Sp Com 272 Alqs P/ Lavoura

6582400 m² Total

60 m² Útil

30 Idade do imóvel

272 alqs (658,24 hect) sendo:

150 alqs em cana

40 alqs em lavoura

Arrendada para usina 53 t. (contrato final 2022)

Terra roxa

Argila 70%

Represa de +ou- 40 mil metros para tocar pivô e Ribeirão saindo da represa

1 poço semi artesiano com ótima vazão

Sede com varanda

Piscina

1 alq de jardim e gramado

Pomar adulto formado com jabuticabeiras

5 casas de funcionários

1 Casa de administrador

3 grupos de baias

15 coqueiras

Barracão de lanchonete

Barracão de implementos

Rua João de Pontes, 549 – Jardim Paulista
 CEP: 19906-405 – Ourinhos/SP
 Cel. (14) 99782-2136
 e-mail: celiaarduino@gmail.com

Rua Santa Mônica, 348 – Jardim Oriental
 CEP: 19901-738 – Ourinhos/SP
 Cel. (14) 99783-3903
 e-mail: mcarmo_galvao@hotmail.com

Célia Aparecida Arduino Vasconcelos
Engenheira Civil CREA 0641887585
Arquiteta Urbanista CAU A76007-2
Corretora de Imóveis CRECI 69823-F

Maria do Carmo Braz Galvão Camerlingo
Engenheira Civil CREA 0600882251

Elemento 9



https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-para-venda-em-ourinhos-zona-rural-2932597278.html?utm_source=Mitula&utm_medium=cpc&utm_campaign=outros&ocultarDados=true

R\$ 10.500.000,00
Fazenda para Venda em Ourinhos, Zona Rural
, Centro, Ourinhos
Ver no mapa
52 m² Total
Região de Ourinhos SP, interior do estado de SP
Fazenda de 52 alqueires
Aptidão para agricultura
Terra roxa de cultura
Com leve declive, toda tratorável
Platada em cana, frente com rodovia

Rua João de Pontes, 549 – Jardim Paulista
CEP: 19906-405 – Ourinhos/SP
Cel. (14) 99782-2136
e-mail: celiaarduino@gmail.com

Rua Santa Mônica, 348 – Jardim Oriental
CEP: 19901-738 – Ourinhos/SP
Cel. (14) 99783-3903
e-mail: mcarmo_galvao@hotmail.com

Célia Aparecida Arduino Vasconcelos
Engenheira Civil CREA 0641887585
Arquiteta Urbanista CAU A76007-2
Corretora de Imóveis CRECI 69823-F

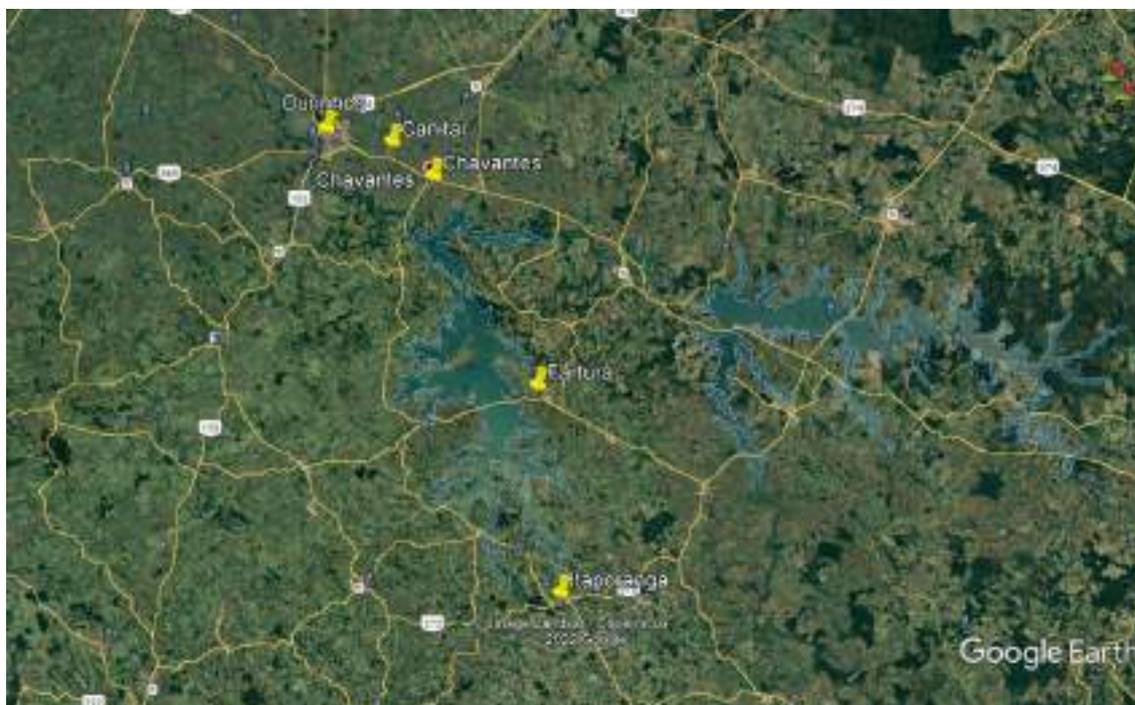
Maria do Carmo Braz Galvão Camerlingo
Engenheira Civil CREA 0600882251

A Homogeneização traduz que todos os imóveis amostrais se transformem no avaliando, segundo o seguinte Quadro.

Tratamento dos Dados: A descrição das variáveis utilizadas, o tratamento dos dados e a especificação da avaliação, encontram-se no anexo II.

Os dados são:

Da...	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Informante	Telefone do ...	Município	Area total	Índices Ag...	Benfeitorias	Valor unitário
1	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Imóvel Web-Ren...	19-96317758	Itaporanga	138.86	0.320	1	72.463.000,00
2	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Tixuz- MFG	15-33427300	Itaporanga	76.00	0.450	1	150.000.000,00
3	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	VivaReal-Too Im...	16-991847050	Ibaussu	273.00	0.903	3	329.670.000,00
4	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ImoBR-Raul M S J	14-997347739	Chavantes	11.82	0.855	2	177.664.000,00
5	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Eduardo P Lima F...	14-997174679	Chavantes	84.00	0.760	1	120.000.000,00
6	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Eduardo P Lima Fil...	14-997174679	Canitar	100.00	0.523	2	150.000.000,00
7	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Eduardo P Lima F...	14-997174679	Sta Cruz	971.68	0.950	3	257.286.000,00
8	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ImovelWeb-Triepez	11-950700070	Ourinhos	272.00	0.950	3	297.794.000,00
9	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ImovelWeb- Imov...	18-997459138	Ourinhos	52.00	0.903	2	201.923.000,00



Mapa com a localização dos Municípios a que pertencem os dados, sabendo-se que o avaliando pertence ao Município de Chavantes.

Rua João de Pontes, 549 – Jardim Paulista
CEP: 19906-405 – Ourinhos/SP
Cel. (14) 99782-2136
e-mail: celiaarduino@gmail.com

Rua Santa Mônica, 348 – Jardim Oriental
CEP: 19901-738 – Ourinhos/SP
Cel. (14) 99783-3903
e-mail: mcarmo_galvao@hotmail.com

Célia Aparecida Arduino Vasconcelos
Engenheira Civil CREA 0641887585
Arquiteta Urbanista CAU A76007-2
Corretora de Imóveis CRECI 69823-F

Maria do Carmo Braz Galvão Camerlingo
Engenheira Civil CREA 0600882251

Modelo Estatístico – Valor de Mercado:

Para se obter o valor de mercado do imóvel por regressão linear e inferência estatística, foi desenvolvido modelo matemático / estatístico, atendendo os preceitos da NBR 14.653-1 e 3, contando com: 9 elementos coletados e efetivamente usados, sendo considerada uma variável dependente, valor unitário (R\$), que considera o valor dos imóveis por alqueire paulista, em oferta de venda e duas variáveis independentes:

- Índice agrônômico ou Nota Agrônômica: Variável quantitativa, contínua, adotada pelo INCRA, o qual procura, por meio dessa variável, mensurar quantitativamente a qualidade dos imóveis a partir de apenas uma variável, comparar a outros imóveis no momento da avaliação. Dentre as variáveis associadas para o cálculo da Nota Agrônômica estão os acessos e a localização dos imóveis; as classes de capacidade de uso, a fertilidade; a suscetibilidade à erosão, dentre outras. Diante disso, é importante ressaltar que a Nota Agrônômica é um índice que resulta em um valor que varia de zero (0,000) a um (1,000), sendo que, quanto mais próximo de um, melhor será a qualidade agrônômica dos imóveis

Para obtenção dos índices agrônômicos do valor das terras rústicas, foi utilizado estudo de classe de capacidade de uso e situação, segundo Kozma, 1985. Fonte Marcelo Rossi de Camargo Lima, 82.

- Benfeitorias: Código Alocado, discreta, variável que utiliza uma escala lógica para diferenciar as características qualitativas dos imóveis.

- Benfeitorias necessárias = 1
- Benfeitorias úteis = 2
- Benfeitorias voluptuárias = 3

5 – 2 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

5 – 2 – 1 - Grau de fundamentação

Classificação dos laudos de avaliação quanto à fundamentação

	Grau		
	I	II	III
Limite mínimo	12	36	71
Limite máximo	35	70	100

Grau de Fundamentação I

Rua João de Pontes, 549 – Jardim Paulista
CEP: 19906-405 – Ourinhos/SP
Cel. (14) 99782-2136
e-mail: celiaarduino@gmail.com

Rua Santa Mônica, 348 – Jardim Oriental
CEP: 19901-738 – Ourinhos/SP
Cel. (14) 99783-3903
e-mail: mcarmo_galvao@hotmail.com

Célia Aparecida Arduino Vasconcelos
Engenheira Civil CREA 0641887585
Arquiteta Urbanista CAU A76007-2
Corretora de Imóveis CRECI 69823-F

Maria do Carmo Braz Galvão Camerlingo
Engenheira Civil CREA 0600882251

5 – 2 - 2 – Grau de Precisão

Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	30% - 50%	> 50%

Grau de Precisão II

6 – CONCLUSÃO

Depois de calculados consoante Norma Técnica ABNT 14.653-3 pertinente, o valor do imóvel em tela é:

Valor unitário = R\$ 205.634,94 /alqueire

Valor total = R\$ 205.634,94 x 83,75 = R\$17.221.926,225 ~ R\$ 17.222.000,00

Portanto o valor total do imóvel é:

V = R\$ 17.222.000,00 (dezessete milhões, duzentos e vinte e dois mil reais)

Considerando que a penhora recai sobre 5,97% do imóvel, ou seja:

Área penhorada = 83,75 x 5,97% = 4,999 ~ 5 alqueires

Temos:

Valor cabente de penhora = R\$ 205.634,94 x 5,00 = R\$ 1.028.174,70

Vp = R\$ 1.028.000,00 (um milhão e vinte e oito mil reais)

Célia Aparecida Arduino Vasconcelos
Engenheira Civil CREA 0641887585
Arquiteta Urbanista CAU A76007-2
Corretora de Imóveis CRECI 69823-F

Maria do Carmo Braz Galvão Camerlingo
Engenheira Civil CREA 0600882251

7 – QUESITOS DO REQUERIDO

1. Descrever e indicar a área total do imóvel rural, especialmente confrontantes, de forma especial se existe confrontação com o lago da represa de Chavantes, quanto a sua extensão.

R: O imóvel conta com área total de 202,675 ha ou 83,75 alqueires, conforme a matrícula fls. 731/732.

“Começa no marco de madeira de lei que foi cravado na margem direita do Córrego Nohemia segue confrontando com o lote nº quinze (15) rumo SO 49028' com 121,00 metros e no rumo S.O. 68206' cerca de 437,00 metros até um corredor - Estrada; daí mede pelo dito “carreador - estrada” nos seguintes rumos e distâncias: N.E. 3°31' 73,80 metros; SO 86°04' 369,40 metros; SO 13°58' 90,70 metros; SO 40°24' em 35 metros'NO 69240" em 36,80 metros; NE 3°04' 90,80 metros e no rumo NO 58°07' em 39,80 metros até um marco colocado na divisa da propriedade da Uselpa, deste ponto segue acompanhando a referida divisa nos seguintes rumos e distâncias: - no rumo geral SO 19°24' em 378,90 metros; SO 25°36' em 15,40 metros; SO 19°27' em 116,00 metros; SO 16°53' em 36,00 metros até a estaca no. 41 colocada na cota no. 474,50 metros, divisa com futura inundação da Uselpa, deste ponto segue acompanhando a cota de 474,50 metros, divisa da futura inundação da Uselpa, até a margem direita do Córrego Nohemia acima mencionado e finalmente subindo por este segue até encontrar um marco os números doze (12) e treze (13), ponto de partida da presente descrição. ”

2. Informar qual o seu valor atualizado, especificando o valor do hectare e da sua totalidade, considerando sua localização, relevo, acesso e distancia de rodovia asfaltada e da cidade de Chavantes e demais especificações técnicas para aferição de seu valor

R: O valor do hectare é de R\$ 84.973,11, e o valor total do imóvel é R\$ 17.222.000,00. Os cálculos avaliatórios para determinação do valor da terra foram elaborados com base no “Método Comparativo de Dados de Mercado”, com tratamento técnico aos dados utilizando a regressão linear / inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica ABNT – NBR 14.653 partes 1 e 3.

Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – “SisDEA Windows”.

Para se obter o valor de mercado do imóvel por regressão linear e inferência estatística, foi desenvolvido modelo matemático / estatístico, contando com: 9 elementos coletados e efetivamente usados, sendo considerada uma variável dependente, valor unitário (R\$), que considera o valor dos imóveis por alqueire paulista, em oferta de venda e duas variáveis independentes:

- Índice agrônômico ou Nota Agrônômica: Variável quantitativa, contínua, adotada pelo INCRA, o qual procura, por meio dessa variável, mensurar quantitativamente a qualidade dos imóveis a partir de apenas uma variável, comparar a outros imóveis no momento da avaliação. Dentre as variáveis associadas para o cálculo da Nota Agrônômica estão os acessos e a localização dos imóveis; as classes de capacidade de uso, a fertilidade; a suscetibilidade à erosão, dentre outras. Para obtenção dos índices agrônômicos do valor das terras rústicas, foi utilizado estudo

Rua João de Pontes, 549 – Jardim Paulista
CEP: 19906-405 – Ourinhos/SP
Cel. (14) 99782-2136
e-mail: celiaarduino@gmail.com

Rua Santa Mônica, 348 – Jardim Oriental
CEP: 19901-738 – Ourinhos/SP
Cel. (14) 99783-3903
e-mail: mcarmo_galvao@hotmail.com

Célia Aparecida Arduino Vasconcelos
Engenheira Civil CREA 0641887585
Arquiteta Urbanista CAU A76007-2
Corretora de Imóveis CRECI 69823-F

Maria do Carmo Braz Galvão Camerlingo
Engenheira Civil CREA 0600882251

de classe de capacidade de uso e situação, segundo Kozma, 1985. Fonte Marcelo Rossi de Camargo Lima, 82.

➤ Benfeitorias: Código Alocado, discreta, variável que utiliza uma escala lógica para diferenciar as características qualitativas dos imóveis, conforme segue:

- Benfeitorias necessárias = 1
- Benfeitorias úteis = 2
- Benfeitorias voluptuárias = 3

3. Informar se há benfeitorias no imóvel e, em caso positivo, em que consistem o qual seu valor individualizado.

R: Conforme já exposto no quesito anterior, as benfeitorias foram consideradas, neste cálculo inferencial, como variável. O cálculo inferencial é a parte da Estatística que trabalha com a análise e interpretação de dados. Ela tem como base os resultados obtidos de uma amostra, procurando inferir ou tirar conclusões para o comportamento da população, dando a precisão dos resultados e com que probabilidade se pode confiar neles. As variáveis que explicam a tendência de formação de preços de mercado.

4. Declarar o valor total da área e das benfeitorias.

R: O valor total do imóvel é de R\$ 17.222.000,00.

5. Informar as informações colhidas eventualmente para a confecção do laudo, dados de imobiliárias, corretoras, periódicos, de proprietários rurais para confecção do laudo de avaliação.

R: Vide item 5 – 1.

6. Demais esclarecimentos e informações pertinentes julgadas necessárias pelo Perito

R: Nada à acrescentar ao que já foi exposto.

Célia Aparecida Arduino Vasconcelos
Engenheira Civil CREA 0641887585
Arquiteta Urbanista CAU A76007-2
Corretora de Imóveis CRECI 69823-F

Maria do Carmo Braz Galvão Camerlingo
Engenheira Civil CREA 0600882251

8 – BIBLIOGRAFIA

- ARANTES, C.A., SALDANHA, M.S., “Avaliação de Imóveis Rurais – Norma Técnica NBR 14.653-3 ABNT Comentada”, Ed. Leud, 2009.
- MARCELO ROSSI DE CAMARGO LIMA – “Avaliação de Propriedades Rurais” - 3ª edição, Ed. Leud 2011
- SERGIO ANTONIO ABUNAHMAN – “Engenharia Legal e de Avaliações” – 3ª edição Ed. PINI 2006
- Avaliação de Benfeitorias não Reprodutivas – CESP – Mitsuo Ohno
- NBR ABNT 14.653.
- Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra (ETA/MA).
- Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP.

Rua João de Pontes, 549 – Jardim Paulista
CEP: 19906-405 – Ourinhos/SP
Cel. (14) 99782-2136
e-mail: celiaarduino@gmail.com

Rua Santa Mônica, 348 – Jardim Oriental
CEP: 19901-738 – Ourinhos/SP
Cel. (14) 99783-3903
e-mail: mcarmo_galvao@hotmail.com

Célia Aparecida Arduino Vasconcelos
Engenheira Civil CREA 0641887585
Arquiteta Urbanista CAU A76007-2
Corretora de Imóveis CRECI 69823-F

Maria do Carmo Braz Galvão Camerlingo
Engenheira Civil CREA 0600882251

9 - ENCERRAMENTO

O presente **Laudo Técnico de Avaliação** contém 22 páginas digitadas eletronicamente e anexos.

Requer sua juntada aos Autos para que produza um só fim e efeito de Direito.

Nestes Termos.

Pede Deferimento.

Ourinhos, 14 de fevereiro de 2022.

Célia Aparecida Arduino Vasconcelos
Perita

Rua João de Pontes, 549 – Jardim Paulista
CEP: 19906-405 – Ourinhos/SP
Cel. (14) 99782-2136
e-mail: celiaarduino@gmail.com

Rua Santa Mônica, 348 – Jardim Oriental
CEP: 19901-738 – Ourinhos/SP
Cel. (14) 99783-3903
e-mail: mcarmo_galvao@hotmail.com

Célia Aparecida Arduino Vasconcelos
Engenheira Civil CREA 0641887585
Arquiteta Urbanista CAU A76007-2
Corretora de Imóveis CRECI 69823-F

Maria do Carmo Braz Galvão Camerlingo
Engenheira Civil CREA 0600882251

ANEXO I
Fotográfico

Rua João de Pontes, 549 – Jardim Paulista
CEP: 19906-405 – Ourinhos/SP
Cel. (14) 99782-2136
e-mail: celiaarduino@gmail.com

Rua Santa Mônica, 348 – Jardim Oriental
CEP: 19901-738 – Ourinhos/SP
Cel. (14) 99783-3903
e-mail: mcarmo_galvao@hotmail.com

Célia Aparecida Arduino Vasconcelos
Engenheira Civil CREA 0641887585
Arquiteta Urbanista CAU A76007-2
Corretora de Imóveis CRECI 69823-F

Maria do Carmo Braz Galvão Camerlingo
Engenheira Civil CREA 0600882251



Vista de uma das divisas da fazenda



Vista geral, observando ao fundo a represa margeando parte de imóvel

Rua João de Pontes, 549 – Jardim Paulista
CEP: 19906-405 – Ourinhos/SP
Cel. (14) 99782-2136
e-mail: celiaarduino@gmail.com

Rua Santa Mônica, 348 – Jardim Oriental
CEP: 19901-738 – Ourinhos/SP
Cel. (14) 99783-3903
e-mail: mcarmo_galvao@hotmail.com

Célia Aparecida Arduino Vasconcelos
Engenheira Civil CREA 0641887585
Arquiteta Urbanista CAU A76007-2
Corretora de Imóveis CRECI 69823-F

Maria do Carmo Braz Galvão Camerlingo
Engenheira Civil CREA 0600882251



Idem anterior



Vista geral, observando a pastagem

Rua João de Pontes, 549 – Jardim Paulista
CEP: 19906-405 – Ourinhos/SP
Cel. (14) 99782-2136
e-mail: celiaarduino@gmail.com

Rua Santa Mônica, 348 – Jardim Oriental
CEP: 19901-738 – Ourinhos/SP
Cel. (14) 99783-3903
e-mail: mcarmo_galvao@hotmail.com

Célia Aparecida Arduino Vasconcelos
Engenheira Civil CREA 0641887585
Arquiteta Urbanista CAU A76007-2
Corretora de Imóveis CRECI 69823-F

Maria do Carmo Braz Galvão Camerlingo
Engenheira Civil CREA 0600882251



Vista geral



Mangueira para o gado

Rua João de Pontes, 549 – Jardim Paulista
CEP: 19906-405 – Ourinhos/SP
Cel. (14) 99782-2136
e-mail: celiaarduino@gmail.com

Rua Santa Mônica, 348 – Jardim Oriental
CEP: 19901-738 – Ourinhos/SP
Cel. (14) 99783-3903
e-mail: mcarmo_galvao@hotmail.com

Célia Aparecida Arduino Vasconcelos
Engenheira Civil CREA 0641887585
Arquiteta Urbanista CAU A76007-2
Corretora de Imóveis CRECI 69823-F

Maria do Carmo Braz Galvão Camerlingo
Engenheira Civil CREA 0600882251



Vista da entrada da fazenda



Vista das benfeitorias

Rua João de Pontes, 549 – Jardim Paulista
CEP: 19906-405 – Ourinhos/SP
Cel. (14) 99782-2136
e-mail: celiaarduino@gmail.com

Rua Santa Mônica, 348 – Jardim Oriental
CEP: 19901-738 – Ourinhos/SP
Cel. (14) 99783-3903
e-mail: mcarmo_galvao@hotmail.com

Célia Aparecida Arduino Vasconcelos
Engenheira Civil CREA 0641887585
Arquiteta Urbanista CAU A76007-2
Corretora de Imóveis CRECI 69823-F

Maria do Carmo Braz Galvão Camerlingo
Engenheira Civil CREA 0600882251



Vista das três casas



Casa sede

Rua João de Pontes, 549 – Jardim Paulista
CEP: 19906-405 – Ourinhos/SP
Cel. (14) 99782-2136
e-mail: celiaarduino@gmail.com

Rua Santa Mônica, 348 – Jardim Oriental
CEP: 19901-738 – Ourinhos/SP
Cel. (14) 99783-3903
e-mail: mcarmo_galvao@hotmail.com

Célia Aparecida Arduino Vasconcelos
Engenheira Civil CREA 0641887585
Arquiteta Urbanista CAU A76007-2
Corretora de Imóveis CRECI 69823-F

Maria do Carmo Braz Galvão Camerlingo
Engenheira Civil CREA 0600882251

Anexo II
Memória de Cálculo
Tratamento dos Dados

Rua João de Pontes, 549 – Jardim Paulista
CEP: 19906-405 – Ourinhos/SP
Cel. (14) 99782-2136
e-mail: celiaarduino@gmail.com

Rua Santa Mônica, 348 – Jardim Oriental
CEP: 19901-738 – Ourinhos/SP
Cel. (14) 99783-3903
e-mail: mcarmo_galvao@hotmail.com

Célia Aparecida Arduino Vasconcelos
Engenheira Civil CREA 0641887585
Arquiteta Urbanista CAU A76007-2
Corretora de Imóveis CRECI 69823-F

Maria do Carmo Braz Galvão Camerlingo
Engenheira Civil CREA 0600882251

Modelo:

Ação 0001710-82.2007.8.26.0140

Data de Referência:

segunda-feira, 14 de fevereiro de 2022

Dados para a projeção de valores:

- Índices Agronômicos = 0,675
- Benfeitorias = 2

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Mínimo (15,40%) = 173.971,28
- Médio = 205.634,94
- Máximo (15,40%) = 237.298,60

- Intervalo Predição
- Mínimo (36,97%) = 129.614,48
- Máximo (36,97%) = 281.655,39
-
- Campo de Arbítrio
- RL Mínimo = 174.789,70
- RL Máximo = 236.480,18

Rua João de Pontes, 549 – Jardim Paulista
CEP: 19906-405 – Ourinhos/SP
Cel. (14) 99782-2136
e-mail: celiaarduino@gmail.com

Rua Santa Mônica, 348 – Jardim Oriental
CEP: 19901-738 – Ourinhos/SP
Cel. (14) 99783-3903
e-mail: mcarmo_galvao@hotmail.com

Célia Aparecida Arduino Vasconcelos
 Engenheira Civil CREA 0641887585
 Arquiteta Urbanista CAU A76007-2
 Corretora de Imóveis CRECI 69823-F

Maria do Carmo Braz Galvão Camerlingo
 Engenheira Civil CREA 0600882251

Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) Modelo:

- Ação 0001710-82.2007.8.26.0140

2) Data de referência:

- segunda-feira, 14 de fevereiro de 2022

3) Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	9
Dados utilizados no modelo:	9

1) Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0.8718595 / 0.8718595
Coeficiente de determinação:	0.7601391
Fisher - Snedecor:	9.51
Significância do modelo (%):	0.05

1) Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	66%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	100%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

1) Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0.00%

Rua João de Pontes, 549 – Jardim Paulista
 CEP: 19906-405 – Ourinhos/SP
 Cel. (14) 99782-2136
 e-mail: celiaarduino@gmail.com

Rua Santa Mônica, 348 – Jardim Oriental
 CEP: 19901-738 – Ourinhos/SP
 Cel. (14) 99783-3903
 e-mail: mcarmo_galvao@hotmail.com

Célia Aparecida Arduino Vasconcelos
Engenheira Civil CREA 0641887585
Arquiteta Urbanista CAU A76007-2
Corretora de Imóveis CRECI 69823-F

Maria do Carmo Braz Galvão Camerlingo
Engenheira Civil CREA 0600882251

1) **Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	43799748212.5 28	2	21899874106.2 64	9.507
Não Explicada	13820955951.2 06	6	2303492658.53 4	
Total	57620704163.7 35	8		

1) **Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):**

Valor unitário = +201751.7475 +125374.8282 * Índices Agronomicos -161489.6367 / Benfeitorias

9) **Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Índices Agronomicos	x	1.16	28.94
Benfeitorias	1/x	-1.87	11.06
Valor unitário	y	1.61	15.80

10) **Correlações Parciais:**

Correlações parciais para Índices Agronômicos	Isoladas	Influência
Benfeitorias	-0.76	0.28
Valor unitário	0.79	0.43

Correlações parciais para Benfeitorias	Isoladas	Influência
Valor unitário	-0.84	0.61

Célia Aparecida Arduino Vasconcelos
Engenheira Civil CREA 0641887585
Arquiteta Urbanista CAU A76007-2
Corretora de Imóveis CRECI 69823-F

Maria do Carmo Braz Galvão Camerlingo
Engenheira Civil CREA 0600882251

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	III
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	I
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	II
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	II
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	I
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

Rua João de Pontes, 549 – Jardim Paulista
CEP: 19906-405 – Ourinhos/SP
Cel. (14) 99782-2136
e-mail: celiaarduino@gmail.com

Rua Santa Mônica, 348 – Jardim Oriental
CEP: 19901-738 – Ourinhos/SP
Cel. (14) 99783-3903
e-mail: mcarmo_galvao@hotmail.com

Célia Aparecida Arduino Vasconcelos
 Engenheira Civil CREA 0641887585
 Arquiteta Urbanista CAU A76007-2
 Corretora de Imóveis CRECI 69823-F

Maria do Carmo Braz Galvão Camerlingo
 Engenheira Civil CREA 0600882251

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

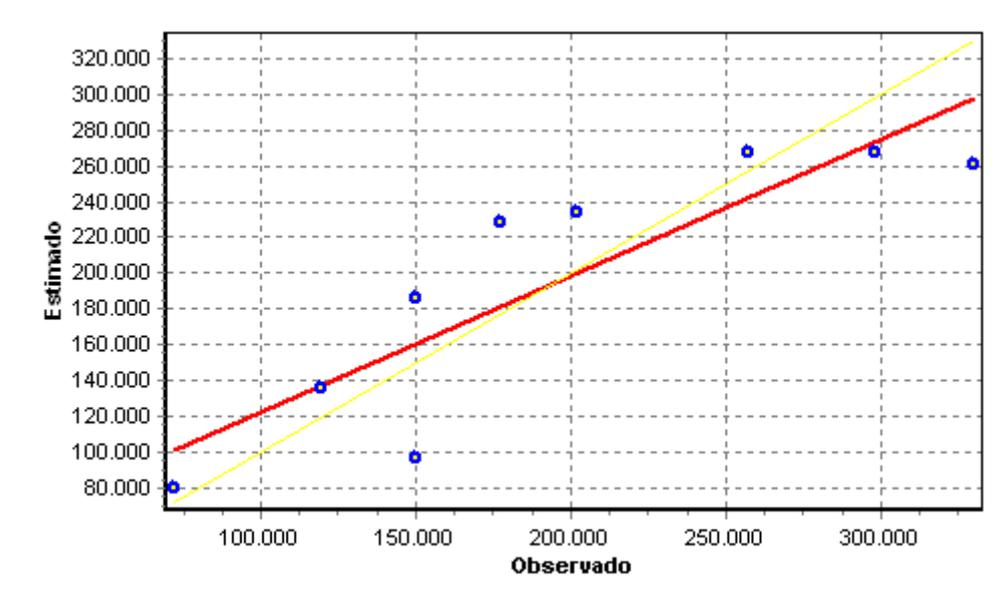
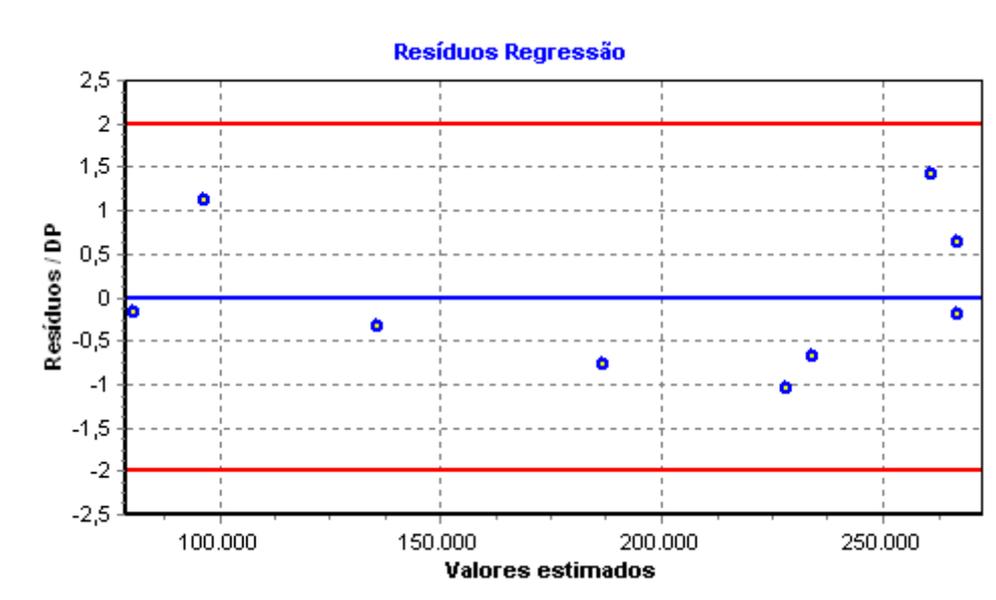


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



Rua João de Pontes, 549 – Jardim Paulista
 CEP: 19906-405 – Ourinhos/SP
 Cel. (14) 99782-2136
 e-mail: celiaarduino@gmail.com

Rua Santa Mônica, 348 – Jardim Oriental
 CEP: 19901-738 – Ourinhos/SP
 Cel. (14) 99783-3903
 e-mail: mcarmo_galvao@hotmail.com

Maria Angélica André Carbonieri

Eng^a Civil – CREA 0601610510

**EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA VARA ÚNICA DA COMARCA DE
CHAVANTES-SP**

AUTOS N.º 0001710-82.2007.8.26.0140

MARIA ANGELICA ANDRÉ CARBONIERI, engenheira, perita judicial nomeada na ação requerido por **EDUARDO OLIVEIRA ROSSINI e outros** contra **CHAVANTES AGROPECUÁRIA LTDA ME e outros**, atendendo ao despacho de fls. 75 (processo digital), vem respeitosamente à V. Presença retificar o laudo, para o qual chegou ao valor de mercado do imóvel avaliando de **R\$ 10.310.000,00 (Dez milhões, trezentos e dez mil reais)**, e prestar os seguintes:

ESCLARECIMENTOS

Chavantes, 31 de maio de 2022.

MARIA ANGÉLICA ANDRÉ CARBONIERI

Eng^a Civil / CREA 0601610510

Maria Angélica André Carbonieri
Eng^a Civil – CREA 0601610510

a) QUANTO A ÁREA AVALIADA

Em atenção ao despacho de fls. 75, o valor de mercado total do imóvel avaliando é de R\$ 10.310.000,00 (Dez milhões, trezentos e dez mil reais). Conforme memorial de cálculo abaixo:

RESULTADO DA ATUALIZAÇÃO DE VALORES

Conforme determinado às fls. 721, esta signatária atualizou os valores das avaliações do alqueire de terra e do metro quadrado de construção.

Decisão

Vistos Antes de autorizar a realização dos atos pertinentes à expropriação do bem imóvel rural penhorado nestes autos, no prazo de 30 (trinta) dias, os exequentes deverão providenciar: 1 - Os nomes dos sucessores do Espólio de Sérgio Bueno Pereira da Cunha e dos respectivos cônjuges, se casados forem, com as devidas qualificações (números do RGs e CPFs em endereços), para as devidas intimações com relação a realização de leilões. 2 - Recolher as diligências necessárias para as devidas intimações. 3 - Cópia da certidão de trânsito em julgado da decisão em superior instância com relação aos Embargos de Terceiros opostos por Jarne Mendes Rennó- Processo nº 0017993-79.2012.8.26.0408. 4 - Certidão atualizada da Matrícula do imóvel rural objeto da penhora nestes autos sob nº 9656 do Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Ourinhos - SP. 5 - Planilha de cálculos atualizada do débito demandado. Observa dos autos que a avaliação do imóvel acima mencionado foi realizada há mais de 10 (dez) anos (2008), sendo valorado naquela oportunidade, o alqueire de terra em R\$ 19.642,31 e o metro quadrado das construções (benfeitorias) em R\$ 658,21. Desta forma, é visível a desatualização dos valores, devendo ser oficiado à Avaliadora Judicial que subscreveu o Laudo de fls. 223/251 e 274/296 para, no prazo de 15(quinze) dias estimar seus honorários, a fim atualizar os valores das avaliações do alqueire de terra e do metro quadrado de construção, com a devida totalização dos valores, sem a necessidade de realizar qualquer trabalho de campo e/ou levantamentos técnicos, os quais já constam dos laudos acima mencionados. Após, conclusas. Int.

Valor unitário atualizado

Optou-se por adotar o valor de tendência central estimado pelo modelo estatístico, pois se entendeu que não há outras variáveis relevantes na formação do valor, que ainda não estejam contempladas. Assim, o valor unitário arbitrado para a avaliação será de R\$ 50.344,65/hectare.

Valor do terreno atualizado

Conforme metodologia apresentada no item 8.1 do LAUDO e memória de cálculo apresentada no Anexo III, o valor da terra nua para o imóvel resulta VT = R\$ 10.203.601,94

Valor das benfeitorias atualizado

Considerando-se que a benfeitoria se enquadra no tipo habitacional “baixo”, com o valor unitário fixado em: VU = R\$ 1.678,67 (08/2021)

esc.pericias@gmail.com

Maria Angélica André Carbonieri

Eng^a Civil – CREA 0601610510

A expressão para o cálculo do valor das benfeitorias será:

$$VB = AB \cdot VU \cdot (1 - R)^n$$

- Casa sede

$$VB = (95,70 \text{ m}^2) \cdot (\text{R\$ } 1.678,67) \cdot 0,70 \cdot (1-0,015)^{45}$$

$$VB = \text{R\$ } 56.964,68$$

- Casa I

$$VB = (52,50 \text{ m}^2) \cdot (\text{R\$ } 1.678,67) \cdot 0,50 \cdot (1-0,015)^{50}$$

$$VB = \text{R\$ } 20.696,94$$

- Casa II

$$VB = (42,00 \text{ m}^2) \cdot (\text{R\$ } 1.678,67) \cdot 0,50 \cdot (1-0,015)^{50}$$

$$VB = \text{R\$ } 16.557,55$$

- Casa III

$$VB = (42,00 \text{ m}^2) \cdot (\text{R\$ } 1.678,67) \cdot 0,50 \cdot (1-0,015)^{50}$$

$$VB = \text{R\$ } 16.557,55$$

O valor total das benfeitorias resultará:

$$VB = 56.964,68 + 20.696,94 + 16.557,55 + 16.557,55$$

$$VB = \text{R\$ } 110.776,72$$

Data de referência

setembro/2021.

Valor de mercado do imóvel atualizado

O Valor do Imóvel será, portanto:

$$VI = VT + VB$$

$$VI = 10.203.601,94 + 110.776,72$$

$$VI = 10.314.378,66$$

Aproximando-se dentro da premissa normativa (1% de variação) tem-se: R\$ 10.310.000,00 (Dez milhões, trezentos e dez mil reais).

Maria Angélica André Carbonieri

Eng^a Civil – CREA 0601610510

b) ESCLARECIMENTOS SOBRE MANIFESTAÇÃO DO REQUERENTE

(FLS.25/26):

O Requerente discordou da atualização de valores, conforme segue:

b.1) O Requerente alegou que a penhora recai sob a totalidade do imóvel avaliado;

Esclarecimento: O cálculo foi refeito considerando a área total do imóvel, que é de 202,675 hectares e o valor atualizado é de R\$ 10.310.000,00 (Dez milhões, trezentos e dez mil reais), vide item a) deste esclarecimento.

b.2) O Requerente alegou que o valor do imóvel deveria ficar entre 40/50 mil por alqueire, que os elementos da pesquisa não são compatíveis com o imóvel avaliando;

Esclarecimento: Não foram trazidos para o processo, quaisquer elementos que comprovassem tecnicamente as alegações feitas a respeito dos elementos paradigmas do laudo, portanto, fica mantido os cálculos apresentados no laudo pericial e os constantes do item a) deste esclarecimento.

c) ESCLARECIMENTOS SOBRE MANIFESTAÇÃO DO REQUERIDO

(FLS.37/39):

O Requerido, discordou da atualização de valores, conforme segue:

Alegou que os elementos paradigmas da pesquisa de preços não possuem informações suficientes para a devida comparação e formação do valor atualizado do hectare do imóvel;

Esclarecimento: Esta signatária de forma clara informou em sua pesquisa de valores dos imóveis paradigmas a área, benfeitorias e o contato de cada ofertante para a devida checagem, caso as partes considerassem necessário, fica, portanto, mantida a pesquisa de valores que fundamentou a atualização do imóvel.

2- No laudo de atualização de valores o Requerido alega que não foi devidamente descrito o lago da represa de Chavantes, fator de grande relevância para a valorização do imóvel;

Maria Angélica André Carbonieri

Eng^a Civil – CREA 0601610510

Esclarecimento: O objetivo deste laudo como determinado às fls. 721 dos autos, é a atualização dos valores do laudo confeccionado em 2008, esta signatária entende que a existência do lago não é fator significativo na composição da atualização do valor do hectare do imóvel. Em análise ao laudo de avaliação de fls. 41/74 carreado aos autos pelo próprio Requerido, sua subscritora limitou-se a citar a existência do lago (cópia da escritura), sem, no entanto, considerar qualquer valorização.

3- Ao item 2 e que especificava para aferição do valor do imóvel as precisas e pormenorizadas informações referentes a sua localização, relevo, acesso e distância de rodovia asfaltada da cidade de Chavantes, limitou-se a declarar o valor do hectare total da propriedade;

Esclarecimento: O objetivo deste laudo, é tão somente a atualização dos valores do hectare e do metro quadrado das benfeitorias, sendo que demais informações serão mantidas conforme descritas no laudo de 2008.

4- Quanto ao item 5, informações colhidas perante imobiliárias, corretoras, periódicos, proprietários rurais reportou-se as informações do Anexo I, já impugnadas enquanto ao item 6 nada acrescentou em relação ao corpo do laudo

Esclarecimento: Vide esclarecimento já feito no quesito 1.

5- Veja-se, portanto, que o laudo pericial não obedeceu aos ditames do artigo 473/CPC, porquanto incompleto nas informações fáticas e simplicidade da análise técnica para suas conclusões e não demonstrando a predominância do método utilizado conforme o item III do mesmo artigo; daí que não pode ser homologado, enquanto que o apresentado pela Assistente Técnica, a engenheira Célia Aparecida Arduino Vasconcelos, composto de 31 fls., incluindo fotografias do local e todas as especificações técnicas referentes a metodologia aplicada obedeceu rigorosamente aqueles ditames, como se verá abaixo;

Esclarecimento: Cabe aqui esclarecer que, conforme, determinado às fls. 721, esta signatária atualizou os valores das avaliações do alqueire de terra e do

esc.pericias@gmail.com

Maria Angélica André Carbonieri

Eng^a Civil – CREA 0601610510

metro quadrado de construção e as demais informações a respeito da avaliação constam do laudo já juntado aos autos às fls. 223/251 e 274/296.

6/7 – O Requerido utilizou pesquisa de valores e tratamento de dados, dos imóveis utilizados para comparação localizados em Itaporanga/SP-138 alqueires, Fazenda em Itaporanga/SP 76 alqueires, Fazenda em Ipaussu, 273 alqueires, Sítio em Chavantes de 11,82 alqueires, Sítio de 84 alqueires em Chavantes, Fazenda com 100 alqueires-Canitar, Fazenda no estado de São Paulo 971,6883 alqueires, município de Santa Cruz do Rio Pardo, Fazenda na região de Ourinhos com 272 alqueires, Fazenda em Ourinhos com 52 alqueires, todas fotografadas e contendo sua descrição e benfeitorias, anexadas como elementos 1/9,

Esclarecimento dos quesitos 6 e 7: Com relação aos elementos paradigma acima citados e constantes do laudo apresentado pelo Requerido às fls. 41/74 é importante destacar as seguintes características fundamentais, que não são contempladas no imóvel avaliando, e que acabaram por majorar o valor por hectare:

- balança
- terra roxa 60% de argila
- infraestrutura para leite
- piscina/churrasqueira
- galpões
- cultura de café irrigado por gotejamento (840 Hectares com 3.000.000 três milhões de pés de café)
- cultura de seringueiras (115 Hectares de seringueiras, com o total de 70.000 setenta mil pés)
- cultura de eucaliptos (506 Hectares de eucaliptos)
- cultura de cana de açúcar

Maria Angélica André Carbonieri

Eng^a Civil – CREA 0601610510

Fica, portanto, ratificado o valor do alqueire de terra e do metro quadrado de construção do laudo pericial. O presente esclarecimento segue digitalizado em 7 páginas, sendo esta datada e assinada digitalmente pela perita.

Chavantes, 31 de maio de 2022.

MARIA ANGÉLICA ANDRÉ CARBONIERI

Eng^a Civil / CREA 0601610510