

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da Comarca de Regente Feijó-SP.

**Processo n.º 1000742.18-2022.8.26.0493**

Nelson Giovanni Lourenço Pieroni Junior, engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DE AÇÃO DE CARTA PRECATÓRIA CÍVEL**, que Cooperativa de Crédito de Livre Admissão do Vale do Paranapanema – Sicoob Credivale, requer contra Marcos dos Santos, vem mui respeitosamente a presença de Vossa Excelência, apresentar suas conclusões expressas no laudo de avaliação.

n. termos

p. deferimento

Regente Feijó, 04 de agosto de 2022.

---

Eng.º Nelson Giovanni Lourenço Pieroni  
Junior

CREA 506.390.015-6  
Perito

## **I- INTRODUÇÃO:**

### **1.1. INTERESSADOS:**

Autos n.º 1000742-18.2022.8.26.0493 – Comarca de Regente Feijó-SP

Requerente: Cooperativa de Crédito de Livre Admissão do Vale do Paranapanema – Sicoob Credivale

Requerido: Marcos dos Santos

### **1.2. OBJETIVO:**

A realização do laudo de avaliação determinado pelo Meritíssimo Juiz tem por objetivo determinar o valor atual de mercado com as seguintes finalidades:

- Vistoriar o imóvel, verificando as condições em que o mesmo se encontra;
- Demonstrar os critérios de cálculo utilizados nas avaliações;
- Tecer os valores finais e conclusão.



34	22,8	22,8	24,7	29,0	36,8	48,4	63,4	80,8
36	24,5	24,5	26,4	30,5	38,1	49,5	64,2	81,3
38	26,2	26,2	28,1	32,2	39,6	50,7	65,0	81,7
40	28,0	28,0	29,9	33,8	41,0	51,9	65,9	82,1
42	29,9	29,9	31,6	35,5	42,5	53,1	66,7	82,6
44	31,7	31,7	33,4	37,2	44,0	54,4	67,6	83,1
46	33,6	33,6	35,2	38,9	45,6	55,6	68,5	83,5
48	35,5	35,5	37,1	40,7	47,2	56,9	69,4	84,0
50	37,5	37,5	39,1	42,6	48,8	58,2	70,4	84,5
52	39,5	39,5	41,9	44,4	50,5	59,6	71,3	85,0
54	41,6	41,6	43,0	46,3	52,1	61,0	72,3	85,5
56	43,7	43,7	45,1	48,2	53,9	62,4	73,3	86,0
58	45,8	45,8	47,2	50,5	55,6	63,8	74,3	86,6
60	48,0	48,0	49,3	52,2	57,4	65,3	75,3	87,1
62	50,2	50,2	51,5	54,2	59,2	66,7	76,4	87,7
64	52,5	52,5	53,7	56,3	61,1	68,3	77,5	88,2
66	54,8	54,8	55,9	58,4	63,0	69,8	78,6	88,8
68	57,1	57,1	58,2	60,6	64,9	71,4	79,7	89,4
70	59,5	59,5	60,5	62,8	66,8	72,9	80,8	90,0
72	61,2	61,2	62,9	65,0	68,8	74,6	81,9	90,6
74	64,4	64,4	65,3	67,3	70,8	76,2	83,1	91,2
76	66,9	66,9	67,7	69,6	72,9	77,9	84,3	91,8
78	69,4	69,4	70,2	71,9	74,9	79,6	85,5	92,4
80	72,0	72,0	72,7	74,3	77,1	81,3	86,7	93,1
82	74,6	74,6	75,3	76,7	79,2	83,0	88,0	93,7
84	77,3	77,3	77,8	79,1	81,4	84,8	89,2	94,4
86	80,0	80,0	80,5	81,6	83,6	86,6	90,5	95,5
88	82,7	82,7	83,2	84,1	85,8	88,5	91,8	95,7
90	85,5	85,5	85,9	86,7	88,1	90,3	93,1	96,4
92	88,3	88,3	88,6	89,3	90,4	92,2	94,5	97,1
94	91,2	91,2	91,4	91,9	92,8	94,1	95,8	97,6
96	94,1	94,1	94,1	94,1	95,1	96,0	97,2	98,1
98	97,0	97,0	97,1	97,3	97,6	98,0	98,0	99,8
100	100,0 0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

- |                                    |  |
|------------------------------------|--|
| a) Novo                            | e) Reparos simples                       |
| b) Entre novo e regular            | f) Entre reparos simples e importantes   |
| c) Regular                         | g) Reparos importantes                   |
| d) Entre regular e reparos simples | h) Entre reparos importantes e sem valor |

## **2. VISTORIA:**

2.1. Foi marcado a vistoria para o dia 08 de julho de 2022 às 14:00 horas, onde nenhuma das partes compareceram para acompanhar a perícia. Foi constatado que o imóvel objeto da matrícula n.º 7.175 do CRI de Regente Feijó, possui uma área de 53,1237 alqueires, está localizada na Fazenda Laranja Doce, denominado Fazenda Santa Helena, no bairro rural São Sebastião, a 5 km do centro de Regente Feijó, fazendo parte da zona rural.

### **2.1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:**

- o imóvel vistoriado localiza-se no Município de Regente Feijó-SP, e possui benfeitorias.
- o acesso ao imóvel é feito por estrada de asfalto pela Rodovia SP-270 Raposo Tavares, aproximadamente 20 km do centro de Regente Feijó, sendo 5,0 Km em estrada sem pavimentação asfáltica, fazendo parte da zona rural.
- a exploração predominante desta região é de pastagens, plantações de mandioca, soja, milho, cana-de-açúcar, e outras.
- a propriedade possui relevo plano, com recursos hídricos abundantes, com exploração de pastagens com semoventes e exploração com milho.
- As benfeitorias existentes no local são: Uma casa em alvenaria (em ruínas), um barracão, 1 tulha madeira (depósito).

### **a) CLASSIFICAÇÃO DA TERRA NUA:**

A estrada que faz acesso ao imóvel, a partir da cidade é feita por estrada pavimentada com trânsito local durante o ano todo, classificando o imóvel como de situação muito boa com importância significativa das distâncias. Sua classe de capacidade de uso das terras será enquadrada como: Classe II.

### **3- CARACTERÍSTICAS DAS CONSTRUÇÕES:**

**3.1- IR1- 01-** Uma casa em péssimo estado de conservação.

#### **CLASSIFICAÇÃO DO IR1:**

Prédio em alvenaria em péssimo estado de conservação sem valor de mercado - Valor embutido para a terra nua.

IR1 02 – 01 tulha em madeira (depósito) em péssimo estado de conservação.

#### **CLASSIFICAÇÃO DO IR1 02:**

01 tulha (depósito) em péssimo estado de conservação sem valor de mercado - Valor embutido para a terra nua.

IR1 03 – Barracão – Edificação construída em alvenaria, que tem por finalidade ser utilizado como depósito de grãos, sementes, defensivos, oficina mecânica e garagem para máquinas e equipamentos agrícolas, coberto por telhas metálicas sob estrutura em concreto armado. O atual estado de conservação do imóvel é bom e requer reparos simples.

### **CLASSIFICAÇÃO DO IR1 03:**

Barracão com área construída total de 300,00 m<sup>2</sup>, idade cronológica aparente de 20 anos, fator estado “K” (19,1) Coeficiente 0,809, para uma vida útil de 60 anos.

### **4 – PESQUISAS DE VALORES:**

Este perito procurou atender o que prescreve a norma NBR 14.653 – Pesquisa de Valores.

A pesquisa foi realizada obtendo-se um número suficiente de elementos de opinião direta, oferta e negócios realizados, junto a corretores e pessoas de conhecimento na área, informando seus respectivos endereços de contato, efetuando sempre os tratamentos recomendados pelas Normas.

Na obtenção dos valores que tiveram tratamentos por este perito na avaliação, foram consultados pelas seguintes fontes abaixo:

- a) Terrenos – A fontes de pesquisas dos terrenos estão descritos no ANEXO I.

b) Construções- As fontes de pesquisas, foram feitas através dos Construtores, Engenheiros e Arquitetos da região, consultando também a revista Construção da Editora PINI e cadernos de Preços de Benfeitorias Rurais não reprodutivas de Avaliações.

## **5- PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS AVALIATÓRIOS:**

Na avaliação do imóvel em tela, para obtenção do valor do imóvel rural utilizaremos o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, para a terra nua com suas respectivas homogeneizações, fundamentado através dos elementos pesquisados na região avaliada anexo a este Laudo (ANEXO I). Para a avaliação das construções em alvenaria utilizaremos o Critério de Ross-Heidecke de Depreciação Física – Fator “K”, homogeneizando para uma vida útil de 60 anos, considerando o seu atual estado de conservação em função de sua idade aparente cronológica e do Custo Unitário de Edificação, obedecendo o valor unitário do m<sup>2</sup> de acordo com seu padrão construtivo.

## **6- AVALIAÇÃO:**

### **6.1 – AVALIAÇÃO DO TERRENO:**

Temos a expressão:  $V_t = qmf \times A_t$

$V_t$  = Valor da área avalianda

$qmf$  = Média Saneada

$A_t$  = Área total a ser avaliada

Conforme valores descritos no cálculo da Média Saneada ( $qmf$ ) nos Anexos, temos os valores abaixo:







# ANEXO I

## Pesquisa de Mercado

### ELEMENTO DE PESQUISA N.º 1:

LOCAL: Regente Feijó-SP

ÁREA: 29,04 hectares

PREÇO: R\$ 1.560,000.00

CONDIÇÃO: À vista

TIPO - OFERTA: A venda

INFORMANTE: Imobiliária Regente Feijó – 18 3279-1526

PROPRIETÁRIO: Prejudicado

TOPOGRAFIA: plana

CLASSE DE CAPACIDADE DE USO: Rural

ACESSIBILIDADE: ótima

BENFEITORIAS: Sem benfeitorias

Valor Homogeneizado, Transportado e atualizado:

### CÁLCULOS

ATUALIZAÇÃO:.....	0,90
SITUAÇÃO:.....	0,90 : 0,90 = 1,00
CLASSE:.....	1,00
TRANSPORTE:.....	1,00

$$q1 = (R\$ 1.560.000 / 29,04 \text{ ha}) \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00$$

$$q1 = R\$ 48.347,00/\text{ha}$$

### **ELEMENTO DE PESQUISA N.º 2:**

LOCAL: Martinópolis

ÁREA: 29,04 hectares

PREÇO: R\$ 1.500.000,00

CONDIÇÃO: A vista

TIPO - OFERTA: A venda

INFORMANTE: Imobiliária Regente Feijó – 18 3279-1526

PROPRIETÁRIO: Prejudicado

TOPOGRAFIA: Plana

CLASSE DE CAPACIDADE DE USO: Rural

ACESSIBILIDADE: Muito boa

BENFEITORIAS: Sem benfeitorias

Valor Homogeneizado, Transportado e atualizado:

### CÁLCULOS

ATUALIZAÇÃO:.....0,90  
 SITUAÇÃO:.....0,90 : 0,90 = 1,00  
 CLASSE:.....1,00  
 TRANSPORTE:.....1,00

$$q2 = (R\$ 1.500.000 / 29,04 \text{ ha}) \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00$$

$$q2 = R\$ 46.487,00/\text{há}$$

**ELEMENTO DE PESQUISA N.º 3:**

LOCAL: Caiabú

ÁREA: 96,80 hectares

PREÇO: R\$ 5.516.000,00

CONDIÇÃO: À vista

TIPO - OFERTA: A venda

INFORMANTE: Rozas Empreendimentos Imobiliários  
- 18 3908-1813

PROPRIETÁRIO: Prejudicado

TOPOGRAFIA: Plana

CLASSE DE CAPACIDADE DE USO: Rural

ACESSIBILIDADE: Muito boa

BENFEITORIAS: Sem benfeitorias

Valor Homogeneizado, Transportado e atualizado:

**CÁLCULOS**

ATUALIZAÇÃO:.....0,90  
 SITUAÇÃO:.....0,90 : 0,90 = 1,00  
 CLASSE:.....0,90  
 TRANSPORTE:.....1,00

$$q3 = (R\$ 5.516.000/96,80 \text{ ha}) \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00$$

$$q3 = R\$ 51.285,00/\text{ha}$$

**ELEMENTO DE PESQUISA N.º 4:**

LOCAL: Regente Feijó

ÁREA: 1,0 ha

PREÇO: R\$ 55.785,00

CONDIÇÃO: À vista

TIPO - OFERTA: Opinião direta

INFORMANTE: Imobiliária Rgente Terra – 18 3279-1055

PROPRIETÁRIO: Prejudicado

TOPOGRAFIA: Plana

CLASSE DE CAPACIDADE DE USO: Rural

ACESSIBILIDADE: Muito boa

BENFEITORIAS: Sem benfeitorias

Valor Homogeneizado, Transportado e atualizado:

**CÁLCULOS**

ATUALIZAÇÃO:.....	0,90
SITUAÇÃO:.....	0,90 : 0,90 = 1,00
CLASSE:.....	1,00
TRANSPORTE:.....	1,00

$$q4 = (R\$ 55.785,00/1,0 ha) \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00$$

$$q4 = R\$ 50.206,00/ha$$

**ELEMENTO DE PESQUISA N.º 5:**

LOCAL: Martinópolis

ÁREA: 9,68 hectares

PREÇO: R\$ 600.000,00

CONDIÇÃO: À vista

TIPO - OFERTA: A venda

INFORMANTE: Rozas Empreendimentos Imobiliários  
- 18 3908-1813

PROPRIETÁRIO: Prejudicado

TOPOGRAFIA: Plana

CLASSE DE CAPACIDADE DE USO: Rural

ACESSIBILIDADE: Muito boa

BENFEITORIAS: Sem benfeitorias

Valor Homogeneizado, Transportado e atualizado:

**CÁLCULOS**

ATUALIZAÇÃO:.....	0,90
SITUAÇÃO:.....	0,90 : 0,90 = 1,00
CLASSE:.....	1,00
TRANSPORTE:.....	1,00

$$q5 = (R\$ 600.000,00 / 9,68 \text{ ha}) \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00$$

$$q5 = R\$ 55.785,00/\text{ha}$$



**RESUMO**

<b>ELEMENTO</b>	<b>R\$/mt2.</b>
01.....	R\$ 48.347,00 (AGO/2022)
02.....	R\$ 46.487,00 (AGO/2022)
03.....	R\$ 51.285,00 (AGO/2022)
04.....	R\$ 50.206,00 (AGO/2022)
05.....	R\$ 55.785,00 (AGO/2022)
 TOTAL:.....	 R\$ 252.110,00 (AGO/2022)

SANEAMENTO PELA MÉDIA ARITMÉTICA = R\$ 50.422,00/ha

Limite Superior + 30% = R\$ 65.548,00

qmf = R\$ 50.422,00 mt2.

Limite Inferior – 30% = R\$ 35.295,00

Não havendo a necessidade da exclusão de nenhum dos elementos pesquisados, todos dentro de um intervalo de confiança, teremos a média saneada:

**qmf = R\$ 50.422,00/ha**

# ANEXO II

## Documentação Fotográfica



Foto n.º 1: Vista da propriedade.







Foto n.º3: Vista da casa em péssimo estado de conservação.



Foto n.º 4: Vista da tulha em madeira.



Foto n.º 5: Vista do barracão.

# ANEXO III

**Foto aérea da área**



