

AO JUÍZO DE DIREITO DA TERCEIRA VARA DA COMARCA DE ITAPEVA/SP.

PROCESSO DIGITAL Nº. 0006492-04.2005.8.26.0270

MAIRA PEDROSO MARCONDES, na qualidade de Auxiliar do Poder Judiciário do Estado de São Paulo, neste ato, atuando como Perita Judicial, nomeada nos autos supramencionado, vem mui respeitosamente presente a V. Exa. apresentar o laudo de Avaliação Pericial Judicial.

Termos em que,

P. Deferimento;

Itapeva, 08 de novembro de 2024.

MAIRA PEDROSO MARCONDES

Perita Judicial - TJSP

LAUDO PERICIAL

I. IDENTIFICAÇÃO DO PROCESSO

Processo nº 0006492-04.2005.8.26.0270

Distribuição: 07/10/2005

Classe: Cumprimento de sentença

Área: Cível

Assunto: Liquidação / Cumprimento / Execução

Foro: Foro de Itapeva

Vara: 3ª Vara Judicial

Valor da ação: R\$ 42.643,89

PARTES DO PROCESSO

Exequente: **FSA ASSESSORIA EMPRESARIAL EIRELI**

Advogados: Diego Camargo Bianco

Advogado: Fabiano Desiderio

Advogada: Fernanda Carraro

Assist. técnico: Adriano Augusto de Souza

Executado: **ANGELA TORTELLI**

Advogado: Leonardo Felipe Maziero Patriarca

Advogado: Mário Tadeu Santos

Perita Judicial: Eng. Maira Pedroso Marcondes

II. INFORMAÇÕES GERAIS – SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de avaliação judicial.

SOLICITANTE: Juízo da Terceira Vara Cível da Comarca de Itapeva/SP

FINALIDADE: Avaliação de imóvel rural penhorado na ação de cumprimento de sentença.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

MATRICULA Nº 44.493

Uma área de terras, denomina da de SÍTIO SANTA THEREZINHA, com uma área de 87,1485 ha, ou seja, aproximadamente 36 alqueires paulista, localizado no Bairro Rio Apiaí, município de Ribeirão Branco, estado de São Paulo.

III. OBJETIVO DA PERÍCIA

A principal finalidade da perícia técnica é apurar o valor de mercado do imóvel, determinando o preço mais provável de negociação. Para isso, são utilizados critérios fundamentados em perícia, cautela e uma análise imparcial, sem influências de fatores coercitivos. A avaliação é realizada com base num dado de referência específico, considerando as condições de mercado vigentes naquele momento.

IV. MUNICÍPIO DE LOCALIDADE DO IMÓVEL

O município de Ribeirão Branco, localizado na região Sudoeste do Estado de São Paulo, está a aproximadamente 328 km da capital paulista, com uma área territorial de 697,5 km² e uma população de 18.627 habitantes, conforme o último censo de 2022.

O acesso a Ribeirão Branco, partindo da capital, pode ser feito pelas rodovias Castelo Branco (SP-280) ou Raposo Tavares (SP-270) até Sorocaba ou Tatuí, seguindo em direção a Itapetininga. De lá, conecta-se à SP-127 em direção a Capão Bonito e, posteriormente, à SP-258 até Itapeva. Ao sair da SP-258, segue-se pela SP-249 até o município de Ribeirão Branco.

O município pertence à 49^a Circunscrição Judiciária do TJSP, cuja sede é a Comarca de Itapeva.

Fazem divisa com Ribeirão Branco os municípios de Itapeva, Guapiara, Nova Campina e Apiaí, sendo o território composto pela sede e pelos distritos de Campina de Fora e Itabôa.



Localização do município de Ribeirão Branco no mapa do Estado de São Paulo. Fonte: Google

V. OBJETO DA PERÍCIA

Trata-se de um imóvel rural de propriedade do Sr. Tomaz Eigi Okita e da Sra. Ângela Tortelli, sendo que esta última, executada, detém 50% da propriedade, conforme consta na matrícula anexada aos autos desta ação.

Matrícula: 44.493 – C.R.I. de Itapeva/SP.

Área total: 87,1485 hectares.

Localização: Bairro Rio Apiaí, município de Ribeirão Branco, estado de São Paulo. zona rural do município.

Denominação: Sítio Santa Therezinha

INCRA: 637.068.011.630-3

Inscrição C.A.R.: SP-3543006-EDC1D49A56BC428598E0C0C3F3B4F038

DESCRIÇÃO MATRÍCULA:

CERTIFICAÇÃO: e5c01abd-e8d5-43f9-b60d-009a8a16ea57. **Data da Certificação:** 17/07/2018... 08:57... **Data da Geração:** 17/07/2018... 08:59... O imóvel desta matrícula foi GEORREFERENCIADO, tendo recebido do INCRA a Certificação acima mencionada, atendidas todas as demais exigências legais. **Imóvel cadastrado no INCRA sob n.º 637.068.011.630-3** para uma área com 100,6000ha. Mod. Rural (ha): 31,0791 – N.º. Mod. Rurais: 1,39 – Mod. Fiscal (ha): – – N.º. Mod. Fiscais: 6,2800 – FMP (ha): 3,00. Classificação Fundiária: Média Propriedade Produtiva. Denominação do Imóvel Rural: Sítio Santa Therezinha – Estr ao B Silveiriada, no município de Ribeirão Branco-SP. **NIRF n.º 4.634.216-8.**

PROPRIETÁRIOS:

PROPRIETÁRIOS: TOMAZ EIGI OKITA, brasileiro, médico veterinário, solteiro, maior, portador do RG. n.º 5.188.272-SSP/SP e CPF. n.º 753.172.658-00, residente e domiciliado à Rua 07 de Setembro, n.º 55, Jardim Ferrari, nesta cidade (50%) e ANGELA TORTELLI, brasileira, solteira, maior, agricultora e administradora, portadora do RG. n.º 8.395.108-8-SSP/SP e CPF. n.º 020.999.178-09, residente e domiciliada à Rua Ernesto de Camargo, n.º 56, Centro, nesta cidade (50%). **TÍTULO AQUISITIVO:** Havido pelo R.01 e AV.03 da matrícula 14.058 – L.º 2/CE, feitos, respectivamente, aos 28 de agosto de 1.987 e 23 de julho de 2.018, deste Cartório.

OBSERVAÇÕES/ANOTAÇÕES DA MATRÍCULA:

AV.01 – 44.493 – Itapeva, 02 de março de 2.020. Nos termos da Petição, documento expedido pelo SIGAM (Sistema Integrado de Gestão Ambiental), aos 21 de agosto de 2.018 e demais documentos devidamente arquivados digitalmente, averba-se que o imóvel da presente matrícula encontra-se devidamente inscrito no **CAR – Cadastro Ambiental Rural** sob nº 35430060350644 e N.º SICAR-FEDERAL: SR-3543006-FDC1D49A5613C428598E0C0C3F3B4F038, nos termos dos Artigos 18 e 29 da Lei 12.651/12, Decreto 7.830/2012 e Decreto 59.261/2013. **O ESCRIVENTE SUBSTITUTO,** (Danilo Lages de Magalhães) Art.º 20, § 4.º, Lei 8.935/94: **ISENÇÃO POR DETERMINAÇÃO LEGAL** (§ 4º - Art.º 18 da Lei 12.651/2012). **SELO DIGITAL:** 120006331JM000052465WR203

AV.02 – 44.493 – PENHORA - Itapeva, 19 de março de 2.024. Por Certidão de Penhora de 07 de março de 2.024, PH000504985, extraída dos autos da Ação de Execução Civil – N.º de Ordem 0006492-04.2005.8.26.0270, do 3º Ofício Judicial desta Comarca, movida por AMERRA-LEAF **(CONTINUA NA FICHA Nº 006 – Lº02)**

(CONTINUAÇÃO DA FICHA Nº 005 – Lº02)

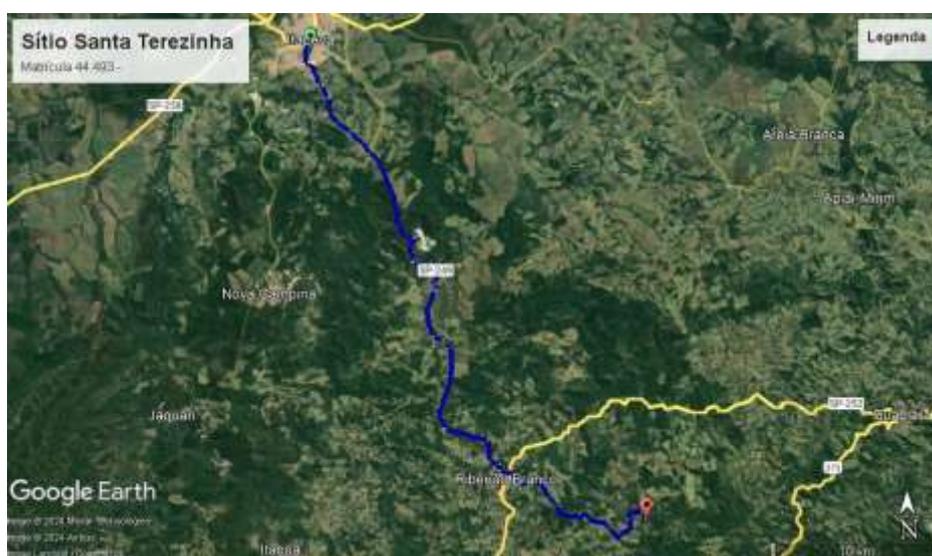
AGRO RECOVERY I FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITORIOS NÃO PADRONIZADOS – CNPJ nº 29.983.683/0001-26, contra ANGELA TORTELLI - CPF nº 020.999.178-09; A.TORTELLI RESTAURANTE - CNPJ nº 13.026.724/0001-56 e CANTINA TORTELLI LTDA - CNPJ nº 45.946.873/0001-20, foi penhorado 50% do imóvel, objeto desta matrícula, para garantia da dívida no valor de R\$141.223,26 (cento e quarenta e um mil, duzentos e vinte e três reais e vinte e seis centavos). Foi nomeado depositário ANGELA TORTELLI. A Certidão prenotada sob nº 223.972 em 07.03.2024, fica arquivada digitalmente. **A OFICIAL INTERINA, *Maira Cape Reis de Almeida* (Letícia Sabrine Bueno Nunes Fonseca). Selo Digital: 120006331JF000172576EO24G**

VI. LOCALIZAÇÃO E CARACTERÍSTICA DA REGIÃO

O imóvel denominado Sítio Santa Therezinha, está localizado no Bairro Rio Apiaí, zona rural do município de Ribeirão Branco, partindo do centro da cidade de Ribeirão Branco, o acesso é feito praticamente todo por estrada de terra e está distante aproximadamente 12,00 km da zona urbana central da cidade.

A acessibilidade ao imóvel é relativamente fácil, permitindo a entrada de veículos de carga, automóveis de passeio e maquinário agrícola.

O entorno imediato do imóvel, em um raio de aproximadamente 1000 metros, nota-se uma predominância mista de áreas, composta principalmente por pequenas propriedades destinadas ao cultivo de lavouras e por áreas de vegetação nativa. Observa-se que o imóvel possui boa acessibilidade, sendo viável o acesso tanto de veículos de carga quanto de passeio e maquinário agrícola.



VII. METODOLOGIA

Considerando que se trata de um imóvel rural com área destinada a cultivo de lavouras, aplicaremos a Metodologia Simplificada do Levantamento do Valor de Terra Agrícola, conforme a Instrução Normativa RFB nº 1877, que nos dão parâmetros para a avaliação sobre o valor da terra nua (VTN), por hectare (ha), do município de Ribeirão Branco, no Estado de São Paulo, para o ano de 2024, conforme laudo técnico elaborado e referências do Instituto de Economia Agrícola do Estado de São Paulo (IEA).

As informações utilizadas nesse laudo técnico foram obtidas através de pesquisas realizadas pelo IEA, cuidadosamente verificadas e disponibilizadas no Anuário Estatístico e no site do Instituto. Além de servirem como referência para estudos sobre a variação dos preços das terras ao longo do tempo, esses dados são amplamente utilizados em processos de desapropriação e indenização de propriedades rurais, e por instituições financeiras que lidam com operações no setor agrícola.

Para garantir que os valores sejam representativos e fiéis às condições de mercado, foram reunidos dados de três fontes diferentes, coletadas em municípios de todo o estado. Esse procedimento de homogeneização busca garantir que o valor obtido reflita com precisão o cenário do mercado fundiário e as especificidades da produção agrícola local.

1 – SETOR PÚBLICO: dados levantados junto ao técnico extensionista da Coordenadoria de Assistência Técnica Integra, ou técnico responsável pela Casa da Agricultura Municipal;

2 – SETOR PRODUTIVO: dados levantados junto a cooperativas ou associações de produtores rurais com participação significativa no município em questão;

3 – SETOR IMOBILIÁRIO: dados levantados junto a corretores imobiliários, ou empresas imobiliárias certificadas, por meio de contatos telefônicos anônimos.

Essas informações são reunidas por meio de questionários que capturam os valores e preços praticados no mercado de terras agrícolas, obedecendo aos critérios estabelecidos pela Receita Federal, em conformidade com a Instrução Normativa RFB nº 1.877.

As classes de resultados agrícolas para essas terras são classificadas da seguinte forma:

I – LAVOURA – APTIDÃO BOA: terra que suporta manejo intensivo do solo, apta a cultura temporária ou permanente, mecanizável, com boa declividade e solos de boa ou média profundidade, bem drenados, irrigada ou irrigável com produtividade alta ou média;

II – LAVOURA – APTIDÃO REGULAR: terra apta a cultura temporária ou permanente que possui limitações de uso, que não comporte manejo intensivo do solo, que não seja apta a mecanização, ou seja, com condições e restrições relacionadas a fatores que diminuam a produtividade, tais como erosão, drenagem, clima, solos rasos e relevo;

III – LAVOURA – APTIDÃO RESTRITA: terras que apresentam limitações fortes para a produção sustentada de um determinado tipo de utilização, observando as condições de manejo considerado. Essas limitações reduzem a produtividade ou os benefícios, ou aumentam os insumos necessários de tal maneira que os custos só seriam justificados marginalmente;

IV – PASTAGEM PLANTADA: terra para pastagem plantada ou melhorada, assim considerada a terra imprópria a exploração de lavouras temporárias ou permanentes por possuírem limitações fortes à produção vegetal sustentável, mas que podem ser utilizadas sob forma de pastagem mediante manejo e melhoramento;

V – SILVICULTURA OU PASTAGEM NATURAL: terra para pastagem natural, silvicultura ou reflorestamento, assim considerada a terra cuja possibilidade de manejo e melhoramento resume-se a práticas com baixo nível tecnológico e reduzida aplicação de capital e que, por essa razão, não possibilitam o uso indicado nos incisos anteriores;

VI – PRESERVAÇÃO DA FAUNA OU FLORA: terra inaproveitável ou com restrição ambiental, terras com restrições físicas, sociais, ambientais ou jurídicas que impossibilitam o uso sustentável e, por isso, são indicadas para a preservação da flora e da fauna ou para outros usos não agrícolas.

Cabe ressaltar que, conforme descrito na metodologia utilizada, os valores de terra nua levantados neste laudo representam um valor médio referencial para o município. Esses valores não refletem necessariamente os menores nem os maiores valores coletados, pois foram devidamente homogeneizados em conformidade com as normas condicionais. Ainda assim, considera-se que cada propriedade possui características específicas, como área total, localização, acessibilidade, recursos hídricos, capacidade de uso do solo, entre outros fatores que podem influenciar significativamente seu valor final.

Por fim, após a explicação das classes de demanda agrícola, apresento abaixo a tabela com os valores por hectare (ha).

Resultado			
Região considerada	Levantamento utilizado	Data do cálculo	
Município de Ribeirão Branco	11/2023 – publicado em 19/04/2024	02/11/2024 12:45:00	
Área(s) da propriedade		R\$ / ha	Valor
Lavoura - Aptidão boa (Terra de Cultura de Primeira)	1,00 ha	R\$ 36.572,03	R\$ 36.572,03
Lavoura - Aptidão regular (Terra de Cultura de Segunda)	1,00 ha	R\$ 26.762,37	R\$ 26.762,37
Lavoura - Aptidão restrita	1,00 ha	R\$ 23.372,17	R\$ 23.372,17
Pastagem plantada (Terra para Pastagem)	1,00 ha	R\$ 20.811,15	R\$ 20.811,15
Silvicultura ou Pastagem natural (Terra para Reflorestamento)	1,00 ha	R\$ 19.143,05	R\$ 19.143,05
Preservação da Fauna ou Flora (Campo)	1,00 ha	R\$ 10.427,66	R\$ 10.427,66

VIII. AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme a metodologia mencionada, a avaliação deste imóvel resultou no desafio da imprecisão cadastral, uma vez que a matrícula apresenta uma crise de especialidade objetiva em relação à sua descrição tabular, comprometendo a precisão na mensuração de sua área. Diante dessa dificuldade, optou-se por utilizar a área registrada na matrícula como referência para os cálculos, complementada por informações do Cadastro Ambiental Rural (CAR) e por referências técnicas do Instituto de Economia Agrícola (IEA). Uma análise realizada in loco confirmou que o imóvel

possui uma área destinada à preservação ambiental, em conformidade com os requisitos da Lei nº 12.651/2012. Esse enquadramento não apenas garante a conformidade ambiental da propriedade, mas também restringe a área disponível para exploração econômica, ressaltando a importância de considerar os aspectos ambientais na avaliação mercadológica.



Considerando a metodologia detalhadamente explicada anteriormente, que fundamentou a análise com base em critérios técnicos para avaliação de imóveis rurais, apurou-se uma área total de 87,14 hectares, correspondente a 36,011 alqueires paulistas. Desse total, conforme o título aquisitivo registrado sob AV.03-14058 de 23/07/2018, a executada possui 50% da área, o que equivale a 43,57 hectares ou 18.0055 alqueires paulistas.

O cálculo do valor da terra levou em conta o preço médio da região e as características intrínsecas do terreno, conforme especificado na metodologia aplicada. Dessa forma, o valor estimado da totalidade da área, em sua situação atual conforme a matrícula, atinge **R\$ 1.425.823,21 (um milhão, quatrocentos e vinte e cinco mil, oitocentos e vinte e três reais e vinte e um centavos)**. Esse valor reflete uma análise criteriosa e homologada com as condições de mercado, garantindo uma estimativa precisa e fundamentada sobre o valor da parte de propriedade da executada, conforme registrado em cartório.

Dados informados			
Data do fato gerador	Propriedade possui benfeitorias?	Município	
03/11/2024	Sim	RIBEIRÃO BRANCO	
Área(s) da propriedade			
Lavoura - Aptidão regular (Terra de Cultura de Segunda)			31,66 ha
Preservação da Fauna ou Flora (Campo)			55,48 ha
Resultado			
Região considerada	Levantamento utilizado	Data do cálculo	
Município de Ribeirão Branco	11/2023 Publicado em 18/04/2024	03/11/2024 10:52:35	
Área(s) da propriedade		R\$ / ha	Valor
Lavoura - Aptidão regular (Terra de Cultura de Segunda)	31,66 ha	\$26.762,37	\$847.296,63
Preservação da Fauna ou Flora (Campo)	55,48 ha	\$10.427,66	\$578.526,58
Total nominal:			\$1.425.823,21

IX. BENFEITORIAS

Durante a vistoria da propriedade, foram identificadas diversas construções, como casas de moradia, pequenos barracões e uma cocheira. Para avaliar cada edificação, utilizaremos o Valor do Imóvel Novo (Vin), determinado com base no Custo Unitário Básico (CUB) de outubro de 2024, conforme o SindusCon-SP. Este valor representa o custo médio atual de construção para edificações novas similares.

Para refletir sobre o estado atual de conservação de cada construção, aplicamos o Coeficiente de Depreciação (Cde), conforme a Tabela ROSS-HEIDECK, que ajusta o valor do imóvel de acordo com sua idade e desgaste. Assim, obtemos o Valor do Imóvel Usado (Viu), que representa a estimativa final para cada edificação na propriedade.

Essas referências e métodos garantem que os valores apurados considerem tanto os custos de mercado atualizados quanto o grau de depreciação de cada benfeitoria.

- **Casa de alvenaria 01:**



Fonte: SINDUSCON-SP (outubro/2024)
Planilha de custo unitário da construção civil

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, setembro

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.010,06	53,29
Material	829,94	43,79
Despesas Administrativas	55,43	2,92
Total	1.895,43	100,00

(*) Encargos Sociais: 143,33%

- Casa de alvenaria (Residência Vilmar Davi), com características padrão simples, contendo 4 cômodos e 1 banheiro, com área de 65,55 m² (9,50 m x 6,90 m);
- Estado de conservação: Reparos simples e importantes
- Idade aparente estimada: 35 anos
- Tabela de depreciação (ROSS-HEIDECK)

Cálculo:

CASA 1				
Vin:	CUB-SP	x	Área	
Vin:	R\$ 1.895,43	x	65,55	R\$ 124.245,44
Parcela Depreciável	20%			R\$ 24.849,09
			Vin:	R\$ 99.396,35
Classificação:				F
Percentual de Vida útil provável:				54%
		Coefficiente:		61,00
Cde:	0,3900			
Viu	Vin	x	Cde	
Viu=	99396,3492	x	0,3900	R\$ 38.764,58

Casa de alvenaria 02:



Fonte: SINDUSCON-SP (outubro/2024)
Planilha de custo unitário da construção civil

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, setembro

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.010,06	53,29
Material	829,94	43,79
Despesas Administrativas	55,43	2,92
Total	1.895,43	100,00

(*) Encargos Sociais: 143,33%

- Casa de Alvenaria (Residência Giovana dos Santos Davi) com característica de padrão rústico, contendo 05 cômodos e 1 banheiro, com área de 70,81 m² (9,70 m x 7,30 m);
- Estado de conservação: Reparos simples e importantes
- Idade aparente estimada: 04 anos
- Tabela de depreciação (ROSS-HEIDECK)

Cálculo:

CASA 2				
Vin:	CUB-SP	x	Área	
Vin:	R\$ 1.895,43	x	70,81	R\$ 134.215,40
Parcela Depreciável	20%			R\$ 26.843,08
			Vin:	R\$ 107.372,32
Classificação:				G
Percentual de Vida útil provável:				8%
		Coefficiente:		54,60
Cde:	0,4540			
Viu	Vin	x	Cde	
Viu=	107372,3186	x	0,4540	R\$ 48.747,03

Casa de alvenaria 03:



Fonte: SINDUSCON-SP (outubro/2024)
Planilha de custo unitário da construção civil

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, setembro

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.010,06	53,29
Material	829,94	43,79
Despesas Administrativas	55,43	2,92
Total	1.895,43	100,00

(*) Encargos Sociais: 143,33%

- Cada de alvenaria (Residência Leomar Davi) com características de padrão simples, composta por 7 cômodos e 3 banheiros, com área de 198,07 m² (15,12 m x 13,10 m).
- Estado de conservação: Reparos simples e importantes
- Idade aparente estimada: 45 anos
- Tabela de depreciação (ROSS-HEIDECK)

Cálculo:

CASA 3				
Vin:	CUB-SP	x	Área	
Vin:	R\$ 1.895,43	x	198,07	R\$ 375.427,82
Parcela Depreciável	20%			R\$ 75.085,56
			Vin:	R\$ 300.342,26
Classificação:				F
Percentual de Vida útil provável:				62%
			Coefficiente:	66,70
Cde:	0,3330			
Viu	Vin	x	Cde	
Viu=	300342,2561	x	0,3330	R\$ 100.013,97

Barraco de madeira 01:



Fonte: SINDUSCON-SP (outubro/2024)
Planilha de custo unitário da construção civil

Custo da construção comercial, Industrial e popular no Estado de São Paulo, outubro de 2024 em R\$/m²
CAL (comercial andares livres) e CSL(comercial - salas e lojas), Gi (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
CAL-8	2.380,04	0,44	CAL-8	2.493,04	0,43
CSL-8	2.041,24	0,44	CSL-8	2.194,86	0,42
CSL-16	2.721,98	0,43	CSL-16	2.872,22	0,43
	Custo m²	% mês			
RP1Q	2.180,00	0,23			
GI	1.159,54	0,41			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

- Barracão com característica de padrão rústico, com cobertura em telha de fibrocimento, piso cimentado, com área de 63,10 m² (9,83 m x 6,42 m);
- Estado de conservação: Reparos importantes e s/valor
- Idade aparente estimada: 06 anos
- Tabela de depreciação (ROSS-HEIDECK)

Cálculo:

Barraco 1				
Vin:	CUB-SP	x	Área	
Vin:	R\$ 1.159,54	x	63,10	R\$ 73.166,97
Parcela Depreciável		20%		R\$ 14.633,39
			Vin:	R\$ 58.533,58
Classificação:				H
Percentual de Vida útil provável:				72%
			Coeficiente:	90,90
Cde:	0,0910			
Viu	Vin	x	Cde	
Viu=	58533,5792	x	0,0910	R\$ 5.326,56

Barraco de madeira 02:



Fonte: SINDUSCON-SP (outubro/2024)
Planilha de custo unitário da construção civil

Custo da construção comercial, Industrial e popular no Estado de São Paulo, outubro de 2024 em R\$/m²
CAL (comercial andares livres) e CSL(comercial - salas e lojas), Gi (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
CAL-8	2.380,04	0,44	CAL-8	2.493,04	0,43
CSL-8	2.041,24	0,44	CSL-8	2.194,86	0,42
CSL-16	2.721,98	0,43	CSL-16	2.872,22	0,43
	Custo m²	% mês			
RP1Q	2.160,00	0,23			
GI	1.159,54	0,41			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

- Barraco com características de padrão rústico simples mínimo com área de 73,16 m² (8,23 m X 8,89 m);
- Estado de conservação: Reparos importantes e s/valor
- Idade aparente estimada: 14 anos
- Tabela de depreciação (ROSS-HEIDECK)

Barraco 2				
Vin:	CUB-SP	x	Área	
Vin:	R\$ 1.159,54	x	73,16	R\$ 84.831,95
Parcela Depreciável	20%			R\$ 16.966,39
			Vin:	R\$ 67.865,56
Classificação:				H
Percentual de Vida útil provável:				72%
			Coefficiente:	90,90
Cde:	0,0910			
Viu	Vin	x	Cde	
Viu=	67865,55712	x	0,0910	R\$ 6.175,77

Curral para gado:



Para o custo da construção do curral considerando as informações fornecidas no setor de comércio e serviços, segue o resumo dos custos envolvidos para o curral de régua instalado na propriedade:

CURRAL DE RÉGUA		
Descrição	Quantidade	Valor (R\$)
Área	247,57 m ²	-
Estado de conservação	Regular	-
Idade aparente estimada	07 anos	-
Custo de madeira tratado		6.203,00
Materiais		1.328,42
Mão de obra		3.750,00
Total Geral		11.848,42

Observações:

- Os valores foram estimados com base no custo médio praticado na região para uma obra com características simples.
- O curral está em condições regulares e necessita de reparos simples, o que influencia o custo total da obra.

X. Conclusão

Após análise do processo, visita ao local do imóvel ocorrido em 06 de setembro de 2024, às 09 horas, esta expert concluiu que os cálculos aqui mencionados e as conclusões sobre o método empregado, são baseados em estudos e pesquisas efetuadas sempre com a certeza de contribuir para uma melhor visão do caso, buscando fornecer uma conclusão técnica e imparcial com a clareza para que a decisão de V. Exa. seja a mais correta possível.

Este laudo refere-se à matrícula de nº 44.493, georreferenciado e cadastrado no INCRA sob nº 637.068.011.630-3, sendo definida como média propriedade produtiva agrícola.

Durante a vistoria, foram observadas características importantes da propriedade. A topografia do terreno é irregular, adequada para culturas agrícolas e pastagem. A área apresenta uma extensa cobertura de vegetação nativa, com parte destinada à agricultura ocupando uma área relativamente menor, o que aponta para um menor impacto ambiental. A propriedade é rica em recursos hídricos, com o ribeirão Farinha como limite e uma mina de água própria, fatores que favorecem a conservação ambiental.

A propriedade também conta com construções previamente descritas e acesso à rede de energia elétrica fornecida pela Elektro. Grande parte da área permanece com vegetação nativa, preservando as características naturais da região.

A propriedade é ocupada e explorada há mais de 30 anos por terceiros. De acordo com os moradores, a família do Sr. Nelson Davi exerce posse de maneira mansa e pacífica desde essa época. Atualmente, os filhos do Sr. Nelson, com suas famílias, residem no local e cultivam a terra para subsistência. O Sr. Nelson esclareceu que, desde o período em que trabalhou para o antigo proprietário, o Sr. Arthur Kaysserlian, sua família ocupa e cultiva a propriedade.

Entre os ocupantes, Vilmar e Leomar Davi vivem com suas famílias no local, assim como a neta de Nelson, Geovana Santos Davi. Lindomar Davi, outro filho, embora não resida na propriedade, participa das atividades agrícolas. No momento da vistoria, constatou-se o cultivo de tomate, criação de gado e outros animais rurais, além da manutenção das benfeitorias existentes.

A posse contínua e o cultivo refletem o vínculo da família com a área, dedicado à agricultura familiar e subsistência. Segundo relatos dos ocupantes, as benfeitorias são mantidas por eles, algumas já existentes quando o Sr. Nelson iniciou a posse e outras construções pela própria família ao longo do tempo.

Para concluir este laudo técnico, apresento ao final uma avaliação detalhada dos valores das áreas e benfeitorias objetos desta perícia, situadas no município de Ribeirão Branco, Estado de São Paulo. Como referência para comparação mercadológica, seguem anexadas ao laudo ofertas de imóveis rurais na região, contudo, não foi identificada nenhuma negociação efetiva durante o período da pesquisa avaliativa. O montante total foi discriminado conforme a área avaliada, com o objetivo de proporcionar uma visão precisa e fundamentada do valor patrimonial do imóvel e suas benfeitorias.

VALOR DA TERRA**(com arredondamento)****R\$ 1.425.800,00****(um milhão, quatrocentos e vinte e cinco mil e oitocentos reais.)****VALOR DAS BENFEITORIAS****(com arredondamento)****R\$ 210.826,00****(duzentos e dez mil, oitocentos e vinte e seis reais)****VALOR FINAL DA PROPRIEDADE****(com arredondamento)****R\$ 1.636.000,00****(um milhão, seiscentos e trinta e seis mil reais)**

XI. ENCERRAMENTO

Esta perita declara que não assume responsabilidade por documentos controversos que não constem nos autos deste processo ou que não estejam em sua posse. Da mesma forma, não se responsabiliza por documentos idôneos e válidos que possam estar sob a guarda de pessoas físicas ou jurídicas, incluindo o autor, o réu ou terceiros específicos no âmbito deste caso, que não foram apresentados para análise até os dados de conclusão deste laudo.

Além disso, esclarece que eventuais referências a matérias jurídicas, se feitas sem intenção específica, não implicam responsabilidade deste perito, exceto aquelas diretamente vinculadas ao exercício de suas atribuições profissionais, em conformidade com o previsto na legislação, códigos e disposições aplicáveis.

Nada mais tendo a declaração, dá-se por concluir o presente laudo, composto por 22 páginas, assinadas digitalmente.

Itapeva/SP, 08 de novembro de 2024.

MAIRA PEDROSO MARCONDES

Perita Judicial - CREASP nº 5070288472

REFERÊNCIA DE MERCADO

1. Fazenda / Sítio / Chácara com 1 Quarto à venda, 1m² - Zona Rural (Código do anunciante: FA00340 | Código no Zap: 2574702614)
Entre Itapeva e Ribeirão Branco, área com 78 alqueires. Para o plantio pode chegar a plantar 40 alqueires, resto pra gado ou 55 de eucalipto laranja.
Área em Hectares: 188,76 - R\$ 21.190,93 por hectare.

➤ **Valor de venda R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais)**

❖ **Link:**

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-1-quarto-com-jardim-zona-rural-ribeirao-branco-sp-1m2-id-2574702614/>

2. Espaço Imóveis Itapeva
Sítio com 54 alqueires, sendo que 20 alqueires já com eucalipto (10 anos), 05 alqueires com Pinus (02 alqueires com quinze anos), casa sede em alvenaria, casa de caseiro, várias nascentes, mangueiras, galpão em alvenaria. Antena de celular instalada no imóvel (rende R\$ 1.300,00/mês). Imóvel com toda documentação regularizada (com escritura pública definitiva e georreferenciamento).
Área em Hectares: 130,68 - R\$ 30.609,12 por hectare.

➤ **Valor de venda R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais)**

❖ **LINK:**

<https://espacoimoveisitapeva.com.br/sitio-saival-ribeirao-branco-1443>

3. Fazenda na Região de Itapeva. 13km da cidade de Ribeirão Branco. Fazenda com 50% de pastagem e lavoura e 50% de área de mata nativa, ideal para quem quer regularizar sua propriedade anexando área verde.
Área em Hectares: 144 - R\$ 19.444,44 por hectare.

➤ **Valor de venda R\$ 2.800.000,00 (dois milhões e oitocentos mil reais)**

❖ **LINK:**

<https://www.mfrural.com.br/detalhe/203476/fazenda-em-ribeirao-branco>

4. FAZENDA BARRA VELHA - Rod. SP 250 Km 278 capinzal Guapiara SP (ESTRADA GUAPIARA-APIAÍ) É composta de 2 glebas, quais sejam : gleba 124 h e gleba 16,8553 h, tem área aberta p/ cultivo em torno de 30 alqueires. Topografia levemente ondulada, mas tratorável, pois plantamos com plantadeira 7 linhas (p/soja) e colhemos c/ Colheitadeira de 4 linhas solo totalmente corrigido e fértil, com análises constantes de micro e macro nutrientes. A propriedade possui benfeitorias. Água por gravidade que abastece todas as instalações e casas, cerca toda propriedade, possuindo uma bela cachoeira, com volume suficiente para alimentar pequena usina hidroelétrica, não apresentando baixa significativa de volume, mesmo em período de seca. Documentação matrículas registradas no RI de Capão Bonito, cadastramento no CAR, ITR e CCIR em dia. Área em Hectares: 157 - R\$ 20.382,17 por hectare.

➤ **Valor de venda R\$ 3.200.000,00 (três milhões e duzentos mil reais)**

❖ **LINK:**

<https://www.mfrural.com.br/detalhe/268744/fazenda-em-guapiara-sp>

5. Fazenda 95 Alqueires em Ribeirão Branco – SP - Cód.: F1ZOYF
20 Alqueires de Pinus Eliot com 5 anos (60 mil alvares) espaçamento 3x3; Plantio em 2017, 15 Alqueires de pasto, 35 Alqueires de lavoura e restante reserva. CAR (Cadastro Ambiental Rural) e Escriturada (Matrícula de registro). Área em Hectares: 229,9 ha - R\$ 26.098,30 por hectare.

➤ **Valor de venda R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais)**

❖ **LINK:**

<https://chaozao.com.br/imovel/fazenda-em-ribeirao-branco-sao-paulo-com-area-de-2299-ha-r-6000000-cod-f1zoyf/F1ZOYF>

6. Império Imóveis Itapeva
Área, à venda na divisa entre Ribeirão Branco e Guapiara, 30 hectares, tem uma casa simples de alvenaria, açude pequeno, 20 hectares com brota de eucalipto de 3 anos.
Área em Hectares: 30 ha - R\$ 30.000,00 por hectare.

➤ **Valor de venda R\$ 900.000,00 (novecentos mil reais)**

❖ **LINK:**

<https://www.imperioimoveisitapeva.com.br/imovel/area-ribeirao-branco/AR0001-IM00?from=sale>