

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE MIGUELÓPOLIS - ESTADO DE SÃO PAULO.**

Nº PROCESSO: 0001161-32.2018.8.26.0352

CLASSE/ASSUNTO: Cumprimento de sentença.

EXEQUENTE: Banco do Brasil S/A.

EXECUTADO: Nardo Harley Garofo Rodrigues.

RENATO CAMPOS CINTRA VOLPE, engenheiro civil, registrado no CREA sob o nº 5063909786, Perito Judicial, especialista em engenharia diagnostica, avaliações de imóveis e perícias Grafoscópicas, pelo CONPEJ e IBAPE/SP, residente e domiciliado na cidade de Franca - SP, com escritório sito a Rua Dr. Marrey Jr., 2.305 – sala 06, vem mui respeitosamente, ante V.Exª., após efetuar estudos, pesquisas, levantamentos e demais serviços complementares, apresentar os resultados de seu trabalho, fazendo-os através do presente **Laudo Pericial de Avaliação de Imóveis**.

Nestes termos,

Espera e Pede deferimento.

De Franca/SP para Miguelópolis/SP, 22 de janeiro de 2.024.

Renato Campos Cintra Volpe

Engenheiro Civil e Perito Judicial

CREA 5063909786/SP - IBAPE/SP 20708

Matr. CONPEJ 02.00.1773

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

USO RESTRITO.

FINALIDADE: Avaliação de imóvel Rural – Fazenda Santo Antônio.

OBJETO DA AVALIAÇÃO: Consiste na determinação de valor mercadológico de uma gleba de terras, situada no município de Miguelópolis/SP, denominado Sitio Brasil, antiga Fazenda Santo Antônio.

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO (NBR 14.653):

- Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com Tratamento por Fatores:
FUNDAMENTAÇÃO GRAU 2; PRECISÃO GRAU 3.

VALOR DE MERCADO:

Imóvel	Área Imóvel (ha)	Valor da Avaliação
Sitio Brasil, antiga Fazenda Santo Antônio	43.56.00	R\$ 5.760.000,00

Obs: Valores arredondados conforme NBR 14.653 (+/- 1%). Ver anexos 2 e 3.

DATA DE REFERÊNCIA: Janeiro de 2.024.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

1 – SOLICITANTE:

Juízo da 1ª Vara de Miguelópolis/SP.

Processo nº: 0001161-32.2018.8.26.0352

Classe/Assunto: Cumprimento de sentença - Assunto Principal do Processo.

Exequente: Banco do Brasil S/A.

Executado: Nardo Harley Garfo Rodrigues.

2 – FINALIDADE

Avaliação de imóvel rural, localizado no município de Miguelópolis/SP, denominado Sítio Brasil, antiga Fazenda Santo Antônio.

3 – OBJETIVO

Determinação do valor de mercado do bem, definido pela NBR 14653-1 como a “*quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente*”.

4 – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Este Laudo fundamenta-se no que estabelece a norma técnica da ABNT registrada no INMETRO como NBR 14.653, referente a Avaliação de bens – Parte 3: Imóveis Rurais.

Na documentação fornecida pelo contratante.

Em informações obtidas junto às fontes consultadas (vide anexos).

São admitidas como confiáveis, corretas e fornecidas de boa-fé, todas as informações prestadas por terceiros e os elementos documentais utilizados como referência neste trabalho.

5 – DECLARAÇÃO

O Perito Eng.º avaliador, Renato Campos Cintra Volpe, inscrito no CPF sob o n.º 219.623.708-60, declara para fins de responsabilidade, não possuir qualquer vínculo com o(s) interessado(s) na avaliação.

6 – IDENTIFICAÇÃO DOS BENS AVALIADOS

6.1. OBJETO DA AVALIAÇÃO:

Trata-se de uma gleba de terra, situada no município de Miguelópolis/SP, denominado Sítio Brasil, antiga Fazenda Santo Antônio, com área de 18 alqueires, ou seja, 43.56,00 ha (hectares), conforme descrito na matrícula nº 2.079 – Livro 1 – Ficha 01 – do CRI local.

6.2. ACESSO AOS IMÓVEIS:

O acesso se dá por meio de acesso por vias sem asfalto em boa qualidade, região com predominância agrícola, onde predomina o cultivo de cana de açúcar.

O imóvel avaliado possui as seguintes áreas:

Imóvel	Área do imóvel (ha)
Sítio Brasil, antiga Fazenda Santo Antônio	43.56.00

7 – PROPRIETÁRIO(S) DOS BENS AVALIADOS

Nardo Harley Garofo Rodrigues e sua esposa Karla Barbosa da Silva Rodrigues.

8 – VISTORIA

As Partes foram intimadas para que comparecessem ao R. Cartório da 1ª Vara Cível da Comarca de Miguelópolis/SP, no dia 13/12/2023 às 15 horas e 30 minutos, para a realização da vistoria no imóvel a ser avaliado, conforme fls. 358. Na data e hora informado, este Perito compareceu ao Cartório da 1ª Vara Cível de Miguelópolis, e nenhuma das partes compareceram. Com intuito de realizar a vistoria, este Perito deslocou-se até a residência do Requerido, e não foi atendido. Diante disto, fica prejudicada a vistoria do imóvel. As informações para elaboração do presente Laudo de Avaliação foram coletadas com moradores da cidade de Miguelópolis, imobiliárias, corretores de imóveis, e Google Earth.

8.1. Características do imóvel:

8.1.1. Terras

O imóvel possui área de 43.56.00 ha, ou seja, 18 alqueires, denominada fazenda Santo Antônio, localizada no município de Miguelópolis/SP, distante a 9 km da cidade, com solo de boa qualidade, com vocação para vários tipos de cultura, topografia plana e acesso de boa qualidade.

8.1.2. Limites e Confrontações:

Uma gleba de terras, situada no município de Miguelópolis/SP, distante 9 km da cidade de Miguelópolis, denominada Sitio Brasil, antiga Fazenda Santo Antônio, com área total de 18 (dezoito) alqueires, ou seja 43,56.00 ha. Tem início no ponto nº 11, o qual faz alinhamento com o ponto nº 12 na distância de 599,30m, com rumo 03° 00' SE, deflete a esquerda com rumo de 8° 40' SE e distância de 57,25m até atingir o ponto nº 13, neste lance a confrontação é com a propriedade de Joaquim Alves de Freitas, deflete a direita com o rumo 84° 30' SO, e distância de 805,50m, até o ponto A, neste lance a confrontação é com a gleba de Artur Kioto Tanimoto e outro. Segue a divisa com rumo de 16° 00' NE e distância de 520,00m até atingir o ponto B, cuja confrontação é com a gleba pertencente à Alcino da Silva Reis, na distância de 143,00m e mesmo rumo, atinge o ponto C, confrontando com um beco pertencente à gleba de Jorge Hashi e outros. Deflete o polígono no ponto nº 11, cuja confrontação é com a rodovia Dr. Paulo Norges de Oliveira; Cadastro no INCRA sob nº 605.077.000.922, módulo 20,7, número do módulo 15,37, fração mínima de parcelamento 15,0. Descrição de medidas e confrontações da Certidão expedida pelo CRI local, juntada no nos autos do processo.

9 – MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

NORMAS E PROCEDIMENTOS:

A metodologia de avaliação empregada é amparada pela NBR 14653 da “ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas”, seção 8, que disciplina conceitos, estabelece os critérios a serem empregados em trabalhos avaliatórios, define a metodologia básica aplicável e os graus de fundamentação e precisão das avaliações de bens imóveis, entre outras prescrições.

PROVIDÊNCIAS INICIAIS:

Para elaborar o presente laudo, o signatário primeiramente fez um estudo dos documentos apresentados pelos interessados; posteriormente diligências ao local, para levantar maiores subsídios para a orientação e condução da pesquisa de valores, e conclusão do trabalho.

METODOLOGIA E CRITÉRIOS ESPECÍFICOS ADOTADOS NESTA AVALIAÇÃO:

ESCOLHA E JUSTIFICATIVA DO MÉTODO E CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO:

Observa-se pelos dados da pesquisa que todos os elementos estão localizados na mesma região geoeconômica e possuem características similares, portanto aplicaremos o Método Comparativo que é

aquele em que o valor do imóvel, ou de suas partes constitutivas é obtido através de dados de mercado relativos a outros de características similares.

10 – ESPECIFICAÇÃO ATINGIDA DA AVALIAÇÃO

As avaliações podem ser especificadas quanto a fundamentação e precisão, definidos por uma escala numérica que varia de I a III, onde o grau I é o menor. Os critérios para obtenção dos graus de fundamentação e precisão são definidos na NBR 14.653 da seguinte forma:

Fundamentação: Será em função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis no mercado. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação.

Precisão: Será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.

11 – CÁLCULOS EFETUADOS

A seguir indicamos os procedimentos estabelecidos para determinação do valor do imóvel, conforme memória de cálculo anexa. (**anexos 02, 03, 05 e 06**).

- Levantamento das características físicas do bem;
- Levantamento de dados de mercado de imóveis semelhantes;
- Tratamento dos dados por fatores (anexos 1 e 2);
- Com os dados acima realizamos a avaliação do bem, conforme memória de cálculo anexa.

12 – OBSERVAÇÕES

Os valores obtidos após os cálculos efetuados, foram arredondados conforme NBR 14.653 - “...arredondar o resultado de sua avaliação, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado...”.

13 – CONCLUSÃO

RESULTADO DA AVALIAÇÃO:

Conclui o signatário, que o valor encontrado para o imóvel situado no local indicado acima, no município de Miguelópolis/SP, considerando o mercado imobiliário e as condições econômico-financeira da região e do imóvel, na presente data é:

Valor de mercado:

Imóvel	Valor Arredondado
Sítio Brasil, antiga Fazenda Santo Antônio	R\$ 5.760.000,00

Ver anexos 2 e 3.

R\$ 5.760.000,00 (cinco milhões, setecentos e sessenta mil reais).

14 – ENCERRAMENTO

Este laudo foi elaborado com observância aos princípios dos códigos de ética profissional do CONFEA, e de acordo com as normas técnicas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, constando de 15 (quinze) laudas assinadas e rubricadas, sendo esta a última folha datada, além dos seguintes anexos:

- 01 - Memória de cálculo.
- 02 – Especificação da avaliação - Norma ABNT NBR 14653.

De Franca/SP para Miguelópolis/SP, 22 de janeiro de 2.024.

Resp. técnico: Eng. Civil Renato Campos Cintra Volpe

CREA/SP 5063909786/D – CPF: 219.623.708-60

Telefone: (16) 3724-6635; Celular: (16) 98129-9883

ANEXO 01 – MEMÓRIA DE CÁLCULO

Dados utilizados no modelo: (Dados coletados: 08/ Dados utilizados: 08)

ELEMENTO	VALOR (R\$/Ha)	AREA (ha)	OFERTA / VENDA	TOPOGRAFIA	LOCALIZAÇÃO	VALOR HOMOGENEIZADO
1	R\$ 165.286,21	31,1702	0,9000	1,00	1,00	R\$ 148.757,59
2	R\$ 165.286,28	43,5608	0,9000	1,00	1,00	R\$ 148.757,65
3	R\$ 165.286,22	117,3722	0,9000	1,00	1,00	R\$ 148.757,60
4	R\$ 154.958,68	309,7600	0,9000	1,00	0,80	R\$ 111.570,25
5	R\$ 151.920,27	82,2800	0,9000	1,00	0,80	R\$ 109.382,60
6	R\$ 179.547,36	77,9739	0,9000	1,00	0,80	R\$ 129.274,10
7	R\$ 177.553,54	309,7657	0,9000	1,00	1,00	R\$ 159.798,18
8	R\$ 123.964,66	319,4459	0,9000	1,00	1,00	R\$ 111.568,19

Modelo:**Metodologia utilizada**

A metodologia utilizada no presente Laudo de Avaliação foi o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com utilização de Tratamento por Fatores.

Elementos de pesquisa

ELEMENTO 01	
TIPO DE IMÓVEL	Imóvel rural
MUNICIPIO	Miguelópolis/SP
INFORMANTE	LAGO IMOBILIÁRIA
CONTATO	(16) 3211-8330
ÁREA (ha)	31,1702
FATOR OFERTA / VENDA	0,9000
TOPOGRAFIA	1,00
LOCALIAZAÇÃO	1,00
VALOR ANUNCIADO (TOTAL)	R\$ 5.152.000,00
VALOR ANUNCIADO (R\$/Ha)	R\$ 165.286,21
VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/Ha)	R\$ 148.757,59

ELEMENTO 02	
TIPO DE IMÓVEL	<i>Imóvel rural</i>
MUNICÍPIO	<i>Miguelópolis/SP</i>
INFORMANTE	<i>LAGO IMOBILIÁRIA</i>
CONTATO	<i>(16) 3211-8330</i>
ÁREA (ha)	<i>43,5608</i>
FATOR OFERTA / VENDA	<i>0,9000</i>
TOPOGRAFIA	<i>1,00</i>
LOCALIAZAÇÃO	<i>1,00</i>
VALOR ANUNCIADO (TOTAL)	<i>R\$ 7.200.000,00</i>
VALOR ANUNCIADO (R\$/Ha)	<i>R\$ 165.286,28</i>
VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/Ha)	<i>R\$ 148.757,65</i>

ELEMENTO 03	
TIPO DE IMÓVEL	<i>Imóvel rural</i>
MUNICÍPIO	<i>Miguelópolis/SP</i>
INFORMANTE	<i>CARDOSO SÍTIOS E FAZENDAS</i>
CONTATO	<i>(16) 99714-8009</i>
ÁREA (ha)	<i>117,3722</i>
FATOR OFERTA / VENDA	<i>0,9000</i>
TOPOGRAFIA	<i>1,00</i>
LOCALIAZAÇÃO	<i>1,00</i>
VALOR ANUNCIADO (TOTAL)	<i>R\$ 19.400.000,00</i>
VALOR ANUNCIADO (R\$/Ha)	<i>R\$ 165.286,22</i>
VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/Ha)	<i>R\$ 148.757,60</i>

ELEMENTO 04	
TIPO DE IMÓVEL	<i>Imóvel rural</i>
MUNICÍPIO	<i>Miguelópolis/SP</i>
INFORMANTE	<i>CARDOSO SÍTIOS E FAZENDAS</i>
CONTATO	<i>(16) 99714-8009</i>
ÁREA (ha)	<i>309,7600</i>
FATOR OFERTA / VENDA	<i>0,9000</i>
TOPOGRAFIA	<i>1,00</i>
LOCALIAZAÇÃO	<i>0,80</i>
VALOR ANUNCIADO (TOTAL)	<i>R\$ 48.000.000,00</i>
VALOR ANUNCIADO (R\$/Ha)	<i>R\$ 154.958,68</i>
VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/Ha)	<i>R\$ 111.570,25</i>

ELEMENTO 05	
TIPO DE IMÓVEL	<i>Imóvel rural</i>
MUNICÍPIO	<i>Miguelópolis/SP</i>
INFORMANTE	<i>TAYLOR IMOVEIS RURAIS E URBANOS</i>
CONTATO	<i>(17)99977-7878</i>
ÁREA (ha)	<i>82,2800</i>
FATOR OFERTA / VENDA	<i>0,9000</i>
TOPOGRAFIA	<i>1,00</i>
LOCALIAZAÇÃO	<i>0,80</i>
VALOR ANUNCIADO (TOTAL)	<i>R\$ 12.500.000,00</i>
VALOR ANUNCIADO (R\$/Ha)	<i>R\$ 151.920,27</i>
VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/Ha)	<i>R\$ 109.382,60</i>

ELEMENTO 06	
TIPO DE IMÓVEL	<i>Imóvel rural</i>
MUNICÍPIO	<i>Miguelópolis/SP</i>
INFORMANTE	<i>TAYLOR IMOVEIS RURAIS E URBANOS</i>
CONTATO	<i>(17)99977-7878</i>
ÁREA (ha)	<i>77,9739</i>
FATOR OFERTA / VENDA	<i>0,9000</i>
TOPOGRAFIA	<i>1,00</i>
LOCALIAZAÇÃO	<i>0,80</i>
VALOR ANUNCIADO (TOTAL)	<i>R\$ 14.000.000,00</i>
VALOR ANUNCIADO (R\$/Ha)	<i>R\$ 179.547,36</i>
VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/Ha)	<i>R\$ 129.274,10</i>

ELEMENTO 07	
TIPO DE IMÓVEL	Imóvel rural
MUNICÍPIO	Miguelópolis/SP
INFORMANTE	TAYLOR IMOVEIS RURAIS E URBANOS
CONTATO	(17)99977-7878
ÁREA (ha)	309,7657
FATOR OFERTA / VENDA	0,9000
TOPOGRAFIA	1,00
LOCALIZAÇÃO	1,00
VALOR ANUNCIADO (TOTAL)	R\$ 55.000.000,00
VALOR ANUNCIADO (R\$/Ha)	R\$ 177.553,54
VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/Ha)	R\$ 159.798,18

ELEMENTO 08	
TIPO DE IMÓVEL	Imóvel rural
MUNICÍPIO	Miguelópolis/SP
INFORMANTE	GOLD IMOBILIÁRIA
CONTATO	(16) 4141-1070
ÁREA (ha)	319,4459
FATOR OFERTA / VENDA	0,9000
TOPOGRAFIA	1,00
LOCALIZAÇÃO	1,00
VALOR ANUNCIADO (TOTAL)	R\$ 39.600.000,00
VALOR ANUNCIADO (R\$/Ha)	R\$ 123.964,66
VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/Ha)	R\$ 111.568,19

Cálculos – Fatores utilizados:**Fator Oferta - Influência da fonte (natureza da operação):**

Para os elementos pesquisados objetos de transações efetivadas considerou-se $C_e = 1,00$ e para os elementos objetos de ofertas e opiniões o coeficiente considerado foi $C_e = 0,90$ para cobrir natural elasticidade das negociações.

Fator topografia:

Para os elementos pesquisados adota-se o valor de 1,00 para imóveis anunciados ou descritos com topografia plana, e 0,80 para imóveis com topografia irregular.

Fator topografia:

Para os elementos pesquisados, adota-se o valor de 1,00 para imóveis localizados no encontro com rodovias e/ou estradas pavimentadas vicinais, e 0,80 para imóveis com acesso por estradas de terra batida.

VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO

$$\text{média} = \frac{(\text{R\$ } 148.757,59 + \text{R\$ } 148.757,65 + \text{R\$ } 148.757,60 + \text{R\$ } 111.570,25 + \text{R\$ } 109.382,60 + \text{R\$ } 129.274,10 + \text{R\$ } 159.798,18 + \text{R\$ } 111.568,19)}{8}$$

$$\text{média} = \frac{\text{R\$ } 1.067.866,15}{8}$$

$$\text{média} = \text{R\$ } 133.483,27/\text{ha}$$

$$\begin{array}{l} \text{R\$ } 133.483,27 \quad \nearrow \quad + 20\% = \text{R\$ } 160.179,92 \\ \quad \searrow \quad - 20\% = \text{R\$ } 106.786,62 \end{array}$$

Todos os elementos foram aproveitados, assim, fica demonstrado que os valores pesquisados não apresentam discrepância, podendo ser utilizado o valor encontrado acima que é de: **R\$ 133.483,27/ha.**

Especificação da avaliação:

Grau de fundamentação e precisão obtidos na presente avaliação, tendo como base o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com Tratamento por Fatores, segundo a NBR 14.653-3:

Grau de Fundamentação do presente Laudo de Avaliação: Grau II

Grau de Precisão do presente Laudo de Avaliação: Grau III

Valores Obtidos:

O imóvel objeto da **matrícula nº 2.079**, com a área de 43,5600 hectares, cujo valor será determinado pelo método comparativo direto de dados de mercado, utilizando-se para isso da seguinte fórmula:

- **$V_i = A \times V_{ub}$, sendo**

V_i = Valor do imóvel

A = Área do imóvel conforme descrita na matrícula

VALORE Avaliações e Perícias de Engenharia Ltda.**Engº Renato Campos Cintra Volpe**

Responsável Técnico: Engº Renato Campos Cintra Volpe

Avaliações, Perícias de Engenharia e Grafoscópicas

CREA/SP: 2213601 - CNPJ: 34.080.022/0001-20

CREA 5063909786/SP / IBAPE-SP 20708

Vub = Valor unitário básico saneado = R\$ 133.483,27/ha

então:

- $Vi = A \times Vub$

$$Vi = 133.483,27 \times 43,5600$$

Vi = R\$ 5.814.531,21 (cinco milhões, oitocentos e quatorze mil, quinhentos e trinta e um reais e vinte e um centavos).

Tabela de arredondamento dos valores obtidos, segundo a NBR 14.653:

Imóvel	Valor calculado	-1,00%	1,00%	Valor Arredondado
Fazenda Santo Antônio	R\$ 5.814.531,21	R\$ 5.756.385,89	R\$ 5.872.676,52	R\$ 5.760.000,00

Obs.: Arredondamento conforme NBR 14.653.

ANEXO 02 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO - NORMA ABNT NBR 14.653.

Tabela 2 - Fundamentação - NBR 14.653-3 – Pontuação para fins de classificação das avaliações quanto ao grau de fundamentação:

Item	Especificações das avaliações de imóveis rurais	Para determinação da pontuação, os valores na horizontal não são cumulativos					
		Condição	pt	Condição	pt	Condição	pt
1	Número de dados de mercado efetivamente utilizados	≥ 3(k + 1) e no mínimo 5	18	≥ 5	9		
2	Qualidade dos dados colhidos no mercado de mesma exploração, conforme em 5.1.2	Todos	15	Majoria	7	Minoria ou ausência	0
3	Visita de dados de mercado por engenheiro de avaliações	Todos	10	Majoria	6	Minoria ou ausência	0
4	Critério adotado para avaliar construções e instalações	Custo de reedição por planilha específica	5	Custo de reedição por caderno de preços	3	Como variável, conforme anexo A	3
5	Critério adotado para avaliar produções vegetais	Conforme 10.3	5	Por caderno de preços	3	Como variável, conforme anexo A	3
6	Apresentação do laudo, conforme seção 11	Completo	16	Simplificado	1		
7	Utilização do método comparativo direto de dados de mercado	Tratamento científico, conforme 7.7.3 e anexo A	15	Tratamento por fatores, conforme 7.7.2 e anexo B	12	Outros tratamentos	2
8	Identificação dos dados amostrais	Fotográfica	2				
		Coordenadas geodésicas ou geográficas	2	Roteiro de acesso ou croqui de localização	1		
9	Documentação do avaliando que permita sua identificação e localização	Fotográfica	4				
		Coordenadas geodésicas ou geográficas	4	Croqui de localização	2		
10	Documentação do imóvel avaliando apresentada pelo contratante refere-se à	Certidão dominial atualizada	2				
		Levantamento topográfico planimétrico de acordo com as normas	2	Levantamento topográfico planimétrico	2		

Obs.: Os valores obtidos encontram-se grifados em amarelo.

Grau Obtido	I	II	III	Soma
Limite mínimo	12	36	71	62
Limite máximo	35	70	100	
Grau de Fundamentação do Laudo				2

Enquadramento final do laudo – NBR 14.653:

FUNDAMENTAÇÃO Grau 2; PRECISÃO Grau 3.



Figueiredo Ferreira Advocacia

Excelentíssimo (a) Senhor (a) Doutor (a) Juiz
(a) da Vara Cível da Comarca de Miguelópolis-SP.

Proc.000116132.2018.8.26.0352

NARDO HARLEY GAROFO RODRIGUES, já devidamente qualificado nos autos, neste ato representado por seu advogado infra-assinado, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, expor e requer o segue:

Em cumprimento ao r.despacho anterior informa que **NÃO CONCORDA** com o valor apresentado pelo Sr. Perito no tocante a avaliação do bem penhorado, vez que não foram seguidos os preceitos legais e que há controvérsias em relação a pesquisa de preço do mercado local, componente essencial para se firmar um laudo de avaliação, especialmente quando se trata de



Figueiredo Ferreira Advocacia

terras extremamente férteis, localizadas às margens de rodovia pavimentada, a aproximadamente 09 (nove) Km da cidade e a menos de 13 (treze) km da sede de Usina sucroalcooleira Colorado (fato de extrema relevância, pois a gleba penhorada está inserida em um pólo que é grande produtor de cana de açúcar).

Afirmou o Sr.Perito que a avaliação foi realizada **sem houvesse vistoria do local** e que o laudo foi elaborado por dados coletados. In verbis, fl.365:

“As informações para elaboração do presente Laudo de Avaliação foram coletadas com **moradores da cidade de Miguelópolis, imobiliárias, corretores de imóveis, e Google Earth.**”

Descreve o Sr.Perito que para a elaboração do laudo de avaliação se utilizou de informações coletadas com moradores, imobiliárias e corretores de imóveis.

É certo que **não houve indicação de quais corretores e imobiliárias foram consultados,**



Figueiredo Ferreira Advocacia

havendo um aparente equívoco pois ao que se sabe em Miguelópolis há somente uma imobiliária em funcionamento, **razão pela qual deveria ser o Sr.Perito mais preciso.**

Segue em anexo parecer de consultor imobiliário, com **atuação no mercado do município,** no qual aponta que a gleba de terras tem valor que se aproxima de R\$ 9.000.0000,00 (nove milhões de reais), o que difere, e muito, do valor apresentado.

Assim é a presente para impugnar a avaliação apresentada e requerer que a mesma seja tornada sem efeito, vez que não retrata a realidade, pois o próprio perito **afirmou que não efetuou visita "in loco",** razão que o **impossibilita de descrever com precisão os bens e suas características,** conforme preceitua o artigo 872, I, do CPC, bem como **não indicou, a contento, com quem realizou a pesquisa de mercado,** devendo ser realizada outra avaliação.

Requer-se ainda que em nova avaliação, deve o perito avaliador promover a avaliação em partes, a teor do dispõe o artigo 872, § 1º, do



Figueiredo Ferreira Advocacia

CPC, tendo em vista o princípio da menor onerosidade ao devedor e a possibilidade de cômoda divisão do imóvel penhorado, bem como o fato de que o valor do débito ser infinitamente menor do que o valor total do imóvel.

Nestes termos,
Pede deferimento.

Miguelópolis-SP, 15 de fevereiro de 2024.

Fernando Figueiredo Ferreira OAB/SP 166.987

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

MERCADOLÓGICA

M-2079-(v.M.Im.Rural)



MARCO ANTÔNIO PAES LEME -

CONSULTOR DE IMÓVEIS

CRECI/SP.68.808F



Marco Antônio Paes Leme
Consultor de Imóveis
CRECI/SP nº 68.808 – F

SUMÁRIO

- 1- A PEDIDO DE;
- 2- OBJETO DO PARECER TÉCNICO

- 3- PROPRIETÁRIOS

- 4- LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

- 5- FINALIDADE DO PARCER TÉCNICO

- 6- DESCRIÇÃO SUMÁRIA DO IMÓVEL

- 7- CARACTERÍSTICAS E CONDIÇÕES DO IMÓVEL
- 8- INDICAÇÃO DE MÉTODO E PROCEDIMENTO UTILIZADO

- 9- SELEÇÃO

- 10- FATOR TOPOGRAFIA

- 11- FATOR DE SUPERFÍCIE

- 12- FATOR APROVEITAMENTO

- 13- CONCLUSÃO

- 14- CONSIDERAÇÕES FINAIS

- 14.1 - DECLARAÇÃO DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO(CORRETOR DE IMÓVEIS) TENDO EM VISTA O CÓDIGO DE ÉTICA PROFISSIONAL.

- 15 - ENCERRAMENTO.

Av. Jose Francisco Peixoto - 876– Miguelópolis-SP
Fone: (16) 9198 4237 (16) 9966 1085
CEP: 14.530-000



Marco Antônio Paes Leme

Consultor Imobiliário

CRECI/SP nº 68.808 – F

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO **MERCADOLÓGICA**

1. **Á PEDIDO DE;**

NARDO HARLEY GAROFO RODRIGUES, brasileiro, casado, agricultor, , residente e domiciliado nesta cidade de Miguelópolis-SP, portador do RG .2.078.591-SSP/GO CPF/MF 439.604.131-49

2. **OBJETO DO PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO** **MERCADOLÓGICA;**

UMA GLEBA de terras, localizada na **FAZENDA SANTO ANTONIO** , neste município e comarca; **com área de 18 Alqueires, ou sejam 43.56,00 há.**, constante na **Matricula 2.079– LIVRO 1, FICHA 01. Do ORI local.**

3. **PROPRIETÁRIOS:**

KARLA BARBOSA DA SILVA RODRIGUES e seu esposo NARDO HARLEY GAROFO RODRIGUES-(R.6-2.079)

4. **LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL;**

O imóvel rural está localizado no município de Miguelópolis-SP, denominado **FAZENDA SANTO ANTONIO** , distante 9 Km desta cidade, ***faz confrontação*** com a Rodovia Dr. Paulo Borges de Oliveira, que liga Miguelópolis-sp. à Guaíra-SP.



Rua José Francisco Peixoto – n. 876 – Miguelópolis-Sp

Fone: (16) 9198 4237 (16) 9966 1085

CEP: 14.530-000



EM BRANCO



[Handwritten signature in blue ink]

Marco Antônio Paes Leme

Consultor Imobiliário

CRECI/SP n° 68.808 – F

5. - FINALIDADE DO PARECER TÉCNICO;

Aduz, o **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica**, solicitado pela parte interessada, a fim de quem possa interessar para efeitos de informação de **VALOR DE MERCADO, (3.44)-NBR-14653-1 (ABNT).**

6. DESCRIÇÃO SUMARIA DO IMÓVEL; M- 2.079

IMÓVEL; UMA GLEBA, de terras, localizadas no **FAZENDA SANTO ANTONIO**, neste município, e comarca, com a área de 18 alqueires ou sejam 43,56,00 há tem início no ponto no. 11, o qual fez alinhamento com o ponto no 12 na diatância de 599,30m o rumo 03° 00' SE, deflete a esquerda com rumo de 8° 40' SE e distância de 57,25m até atingir o ponto 13, neste lances a confrontação é com propriedade de Joaquim Alves de Freitas , deflete a direita com o rumo de 84° 30' SO, e distância de 805,50m, até o ponto A, neste lance a confrontação é com a gleba de Artur kioto Tanimoto e outro. Segue a divisa com o rumo de 16° 00' NE e distância de 520m até atingir o ponto B, cuja confrontação é com a gleba pertencente a Alcino da Silva Reis, na distância de 143m e mesmo rumo, atinge o ponto C, confrontando com um beco pertencente à Gleba de Jorge Hashi e outros . Deflete o polígono no ponto no 11, cuja confrontação é com a Rodovia Dr. Paulo Norges de



Rua José Francisco Peixoto – n. 876 – Miguelópolis-Sp

Fone: (16) 9198 4237 (16) 9966 1085

CEP: 14.530-000

EM BRANCO



Marco Antônio Paes Leme

Consultor Imobiliário

CRECI/SP nº 68.808 – F

Oliveira; Cadastrado no INCRA SOB No. 605.077.000.922, módulo 20,7 no. Do módulo 15,37, fração mínima de parcelamento 15,0.” *Descrição de medidas e confrontações da Certidão expedida pelo ORI, LOCAL, apresentada a este avaliando”.*

R.6-2079 – (VENDA E COMPRA A NUA PROPRIEDADE). (Em 23 de janeiro de 2001; PROP; KARLA BARBOSA DA SILVA RODRIGUES E SEU MARIDO NARDO HARLEY GAROFO RODRIGUES.

7. CARACTERÍSTICAS E CONDIÇÕES DO IMÓVEL;

O aludido imóvel em questão consiste em uma **GLEBA DE TERRA, de 18 ALQUEIRES**, localizada no, **FAZENDA SANTO ANTONIO**, neste município e comarca, com a área de **18 ALGUEIRES**, ou sejam **43.56.00 há. distante da cidade 8 km**, com solo de alta qualidade, propício para a cultura de várias sortes, devidamente preservada com utilização de técnicas apropriadas, , tendo também sua topografia **PLANA** e ótimas condições de trafegabilidade, se faz confrontação com a RODOVIA DR. PAULO BORGES DE OLIVEIRA – QUE LIGA MIGUELÓPOLIS-SP. A GUAÍRA-SP.

No “prisma”, da vistoria do imóvel avaliado , o presente imóvel, esta atualmente seu plantio possui sua área em cana de- açúcar, que tem sua importância no que toca na sua importante valorização , para o plantio não só da atual cultura, mas cultura de várias sortes, e como pecuária.

Rua José Francisco Peixoto – n. 876 – Miguelópolis-Sp
Fone: (16) 9198 4237 (16) 9966 1085

CEP: 14.530-000



EM BRANCO



Marco Antônio Paes Leme

Consultor Imobiliário

CRECI/SP n° 68.808 – F

Bem se vê que, tais características do referido imóvel rural tem sua qualidade classe A, no seu “escopo” imobiliário.

Portanto , “joeirado”, o acervo probatório creio que ficou provado que o referido imóvel rural obtem ótimo valor imobiliário.

8. INDICAÇÃO DE MÉTODO E PROCEDIMENTO UTILIZADO;

A) Em função das características da gleba e diante das consultas efetuadas junto ao mercado imobiliário do perímetro, para determinação do valor de mercado concluí que o presente PARECER TÉCNICO foi utilizado o (MCDDM) o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO-(8.2.1)-NBR-14653-1**. Dos quais define o valor do imóvel através da comparação com dados do mercado de imóveis semelhantes. **“São selecionados alguns elementos de pesquisa de imóveis similares em oferta, ou negociados, com base nestes dados determina-se o trabalho avaliatório, e o valor a ser aplicado”**.

B) E também, a **CONJUGAÇÃO DE MÉTODOS**, que são; **MÉTODO DIRETO** e avaliação de **NIVEL EXPEDITO**.

Rua José Francisco Peixoto – n. 876 – Miguelópolis-Sp

Fone: (16) 9198 4237 (16) 9966 1085

CEP: 14.530-000



EM BRANCO



Marco Antônio Paes Leme

Consultor Imobiliário

CRECI/SP n° 68.808 – F

C) Foram utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas as suas características, ***cujas diferenças perante o mesmo, para mais, ou para menos***, são levadas em conta. Os fatores foram aplicados ao valor original do elemento comparativo na forma de somatória, (7.4.1- Aspectos Quantitativos) NBR-14653-1.

Efetuada a coleta de dados, foram selecionados elementos comparativos dentre os demais encontrados na pesquisa de mercado do perímetro.

**9. SELEÇÃO;**

Na seleção de elementos, foi considerada importante a semelhança, no que diz respeito à destinação, à forma, ao grau de aproveitamento, às características físicas e à adequação ao meio devidamente verificados.

10. FATOR TOPOGRAFIA;

Para o fator topografia foi adotada a seguinte situação:
Situação Paradigma; **TERRENO PLANO.**

Topografia	Fatores
Plano	1,00
Ondulado	0,30

Rua José Francisco Peixoto – n. 876 – Miguelópolis-Sp
Fone: (16) 9198 4237 (16) 9966 1085

CEP: 14.530-000

EM BRANCO



Marco Antônio Paes Leme

Consultor Imobiliário

CRECI/SP nº 68.808 – F

De acordo com a tabela descrita acima, o fator adotado quanto à superfície foi 1,00.

11. FATOR SUPERFÍCIE;

Quanto á superfície, para a situação paradigma, foi considerada seca. Situação paradigma; seco.

Superfície	Fator
Seco	1,00
Brejoso ou Pantanoso	0,10
Alagadiço	0,10
Permanentemente alagado	0,10

De acordo com a tabela descrita acima, o fator adotado quanto à superfície foi 1,00.

12. FATOR APROVEITAMENTO;

De acordo com o perímetro averiguado, para o fator aproveitamento foi utilizada a situação paradigma de aproveitamento cultura, predominante na região gleba. Situação paradigma; aproveitamento cultura;

Aproveitamento	Fator
Para indústrias	0,50
Para culturas	1,00

Rua José Francisco Peixoto – n. 876 – Miguelópolis-Sp
Fone: (16) 9198 4237 (16) 9966 1085

CEP: 14.530-000



EM BRANCO



Marco Antônio Paes Leme

Consultor Imobiliário

CRECI/SP nº 68.808 – F

De acordo com a tabela descrita acima, o fator adotado quanto ao aproveitamento foi para cultura de 1,00.

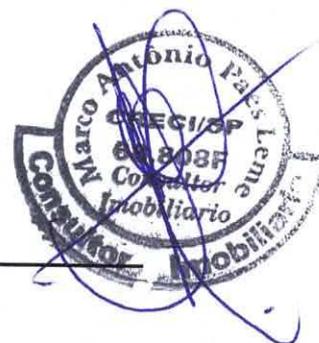
13. CONCLUSÃO;

Considerando a ótima localização do imóvel, a situação e a exploração de agricultura e pastoril do perímetro, e em vistoria ao imóvel avaliado, a partindo do meu empirismo e apreciando a subjetividade do perímetro o qual o imóvel esta localizado, e de excelente valor imobiliário e, avaliando o corolário valor de mercado pela cidade. **CONCLUI NESTA DATA**, que o valor GLOBAL, "**FIDEDIGNO**", do imóvel rural (item 5) é de :



**VALOR GLOBAL; DO PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA E
DE;**

**R\$8.964.000,00 - (OITO MILHÃO
NOVECENTOS E SESSENTA E
QUATRO MIL REAIS)**



Rua José Francisco Peixoto – n. 876 – Miguelópolis-Sp
Fone: (16) 9198 4237 (16) 9966 1085

CEP: 14.530-000

EM BRANCO



Marco Antônio Paes Leme

Consultor Imobiliário

CRECI/SP nº 68.808 – F

14.- CONSIDERAÇÕES FINAIS;

14.1- DECLARAÇÃO DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO (CORRETOR DE IMÓVEL), TENDO EM VISTA O CÓDIGO DE ÉTICA PROFISSIONAL.

O signatário declara que o presente **PTAM-Valor de Mercado**, obedece criteriosamente aos seguintes princípios;

. O imóvel objeto deste PTAM-VM, foi inspecionado pessoalmente pelo Consultor Imobiliário.(Corretor de Imóveis)

. As coletas de dados foram feitas diretamente pelo mesmo.

. O signatários acredita que todas as informações coletadas e utilizadas na realização deste **PTAM-VM**, foram dadas por pessoas de boa fé , podendo nelas confiar.

. A execução deste **PTAM-VM** foi feita atendendo a técnica mais viável e pragmáticas possíveis.

. Não existe por parte do signatário qualquer interesse , inclinação Ou ligação impeditiva entre pessoas ou coisas apresentadas neste **PTAM-VM**, achando-se livre para desempenhar sua função profissional.

. Este "**cognoscente**" Consultor Imobiliário, (Corretor de Imóveis), tomou-se com fundamento para execução deste **PTAM-VM**, os Princípios e preceitos emanados do **Código de Ética Profissional**.



Rua José Francisco Peixoto – n. 876 – Miguelópolis-Sp

Fone: (16) 9198 4237 (16) 9966 1085

CEP: 14.530-000

EM BRANCO



Marco Antônio Paes Leme

Consultor Imobiliário

CRECI/SP nº 68.808 – F

15. ENCERRAMENTO:

Diante dos elementos de mercado colhidos e critérios adotados, o presente **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**, enquadra-se no grau de empirismo e subjetividade, da precisão do corolário **VALOR DE MERCADO** do imóvel ora avaliado.

Nada mais havendo a relatar, encerro o presente **PARECER TÉCNICO**, que é composto de NOVE (09) folhas, impressas no anverso e devidamente rubricadas pelo signatário, sendo este assinado.



Miguelópolis – SP. 08 DE FEVEREIRO DE 2024.

[Handwritten signature in blue ink]

MARCO ANTÔNIO PAES LEME
 Consultor Imobiliário
 CRECI/SP. N. 68.808-F
 Marco Antônio Paes Leme
 CRECI/SP 68.808-F
 RG 9.871.609-8 SSP



Rua José Francisco Peixoto – n. 876 – Miguelópolis-Sp
 Fone: (16) 9198 4237 (16) 9966 1085

CEP: 14.530-000

EM BRANCO





Figueiredo Ferreira Advocacia

Excelentíssimo (a) Senhor (a) Doutor (a) Juiz
(a) da Vara Cível da Comarca de Miguelópolis-SP.

Proc.000116132.2018.8.26.0352

NARDO HARLEY GAROFO RODRIGUES, já devidamente qualificado nos autos, neste ato representado por seu advogado infra-assinado, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, expor e requer o segue:

Em cumprimento ao r.despacho de fl. 417 é o presente para informar que continua a **NÃO CONCORDAR** com as explicações prestadas pelo Sr. Perito, vez que no tocante a avaliação do bem penhorado não foram seguidos os preceitos legais e que há controvérsias em relação a pesquisa de preço do mercado local, componente essencial para se firmar um laudo de avaliação,



Figueiredo Ferreira Advocacia

especialmente quando se trata de terras extremamente férteis, localizadas às margens de rodovia pavimentada, há aproximadamente 09 (nove) Km da cidade e a menos de 13 (treze) km da sede de Usina sucroalcooleira Colorado (fato de extrema relevância, pois a gleba penhorada está inserida em um pólo que é grande produtor de cana de açúcar).

Às fl. 365, afirmou o Sr.Perito que a avaliação foi realizada **sem houvesse vistoria do local** e que o laudo foi elaborado por dados coletados. In verbis:

“As informações para elaboração do presente Laudo de Avaliação foram coletadas com **moradores da cidade de Miguelópolis, imobiliárias, corretores de imóveis, e Google Earth.**”

Descreveu o Sr. Perito que para a elaboração do laudo de avaliação se utilizou de informações coletadas com moradores, imobiliárias e corretores de imóveis.

É certo que **não houve indicação de quais corretores e imobiliárias foram consultados,**



Figueiredo Ferreira Advocacia

havendo um aparente equívoco pois ao que se sabe em Miguelópolis há somente uma imobiliária em funcionamento, **razão pela qual deveria ser o Sr.Perito mais preciso.**

Às fl. 387/408 foi carreado aos autos parecer de consultor imobiliário, com **atuação no mercado do município**, no qual aponta que a gleba de terras tem valor que se aproxima de R\$ 9.000.0000,00 (nove milhões de reais), o que difere, e muito, do valor apresentado.

Ao ser questionado sobre o procedimento o Sr. Perito, às fl. 414/416, argumentou o seguinte:

"Sem poder chegar ao imóvel do Executado, a avaliação foi realizada tendo como base a NBR 14.653. A norma de avaliações, NBR 14653, descreve a possibilidade de avaliar um imóvel ou bem, sem que o mesmo seja vistoriado, conforme descrito no item 9.2.3.4 da NBR 14.653-3 - **"No caso da impossibilidade de vistoria do imóvel avaliando, o profissional pode admitir uma**



Figueiredo Ferreira Advocacia

situação paradigma, conforme em 7.3.1 da ABNT NBR 14653-1:2001” (grifos inseridos)

Em que pese a seriedade do Sr. Perito, é fato que a postura adotada não foi a mais adequada. Em um trecho de sua resposta de fl. 414/416 afirmou que estava **sem poder chegar** ao imóvel, e que, portanto, realizou a avaliação tendo como base a NBR 14.653, que descreve a possibilidade de avaliar um imóvel ou bem, sem que o mesmo seja vistoriado. No mesmo trecho o Sr. Perito afirmou que no caso da impossibilidade de vistoria do imóvel avaliando, **o profissional pode admitir uma situação paradigma,** conforme em 7.3.1 da ABNT NBR14653-1:2001.

Pois, bem, é certo **que com todo aparato tecnológico hoje disponível é certo que a assertiva do Sr. Perito de que estava sem condições de chegar ao local parece um pouco frágil, ainda mais quando se trata de imóvel localizado a cerca de 9 km, localizado defronte a uma rodovia pavimentada, cuja descrição, inclusive, com coordenadas geográficas,**



Figueiredo Ferreira Advocacia

encontra-se inserida na certidão de propriedade imóvel, constante da matrícula imobiliária.

De outro lado o próprio afirmou que para elaboração de avaliação sem vistoria, necessário ter por base uma situação paradigma, contudo, não se observa no laudo qualquer tipo de situação paradigma que possa alicerçar uma avaliação sem vistoria.

Assim, é a presente para impugnar a avaliação apresentada e requerer que a mesma seja tornada sem efeito, vez que não retrata a realidade, pois o próprio perito confirmou, às fl. 414/416, que de fato não efetuou visita "in loco", o impossibilita de descrever com precisão os bens e suas características, conforme preceitua o artigo 872, I, do CPC, bem como não apresentou dentro do laudo uma situação paradigma que pudesse justificar avaliação sem vistoria do imóvel, sequer se limitou a especificar com quem realizou a pesquisa de mercado, devendo ser realizada outra avaliação, lembrando que o parecer mercadológico apresentado às fl.387/408, por gestor



Figueiredo Ferreira Advocacia

imobiliário, profundo conhecedor do mercado da região, apontou um valor bem superior.

Requer-se ainda que em nova avaliação, deve o perito avaliador promover a avaliação em partes, a teor do dispõe o artigo 872, § 1º, do CPC, tendo em vista o princípio da menor onerosidade ao devedor e a possibilidade de cômoda divisão do imóvel penhorado, bem como o fato de que o valor do débito ser infinitamente menor do que o valor total do imóvel.

Nestes termos,
Pede deferimento.

Miguelópolis-SP, 11 de abril de 2024.

Fernando Figueiredo Ferreira OAB/SP 166.987