

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA **SEGUNDA VARA CÍVEL**
DA COMARCA DE **SÃO JOSÉ DO RIO PARDO**, ESTADO DE SÃO PAULO.

Processo n.º **1000781-70.2016.8.26.0575**

Reqte.: **Banco Bradesco S/A**

Reqdo.: **Chão Verde Energy Comércio de Plantas e Serviços de Paisagismo Ltda**

MATEUS GALANTE OLMEDO, Engenheiro - CREA 50607889 42/D-SP, Técnico em Transações Imobiliárias - CRECI/SP 196044 e Pós-Graduado em Avaliação de Imóveis, PERITO JUDICIAL nomeado para desempenhar nos autos do processo em epígrafe, vem, à ilustre presença de Vossa Excelência, apresentar o respectivo Laudo Técnico Pericial, conforme descrição abaixo.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

I – OBJETIVO

O presente laudo pericial tem por objetivo determinar o JUSTO VALOR DE MERCADO do **imóvel rural denominado “Fazenda Caracol”, situada nesta cidade e Comarca de São José do Rio Pardo, Estado de São Paulo, objeto da matrícula n.º 829 do CRI local**, conforme descrição detalhada a seguir.

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Vivo **São João da Boa Vista/SP** - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

II – DATA DA PERÍCIA

Segundo artigo 474 do Código de Processo Civil:

"As partes terão ciência da data e local designados pelo juiz ou indicados pelo perito para ter início a produção da prova."

Assim, de acordo com o mandamento processual acima, às partes litigantes foram regularmente intimadas através da imprensa oficial, da data, horário e local da perícia técnica, conforme petição de fls. 358 dos autos.

Cumprida as exigências legais, em 26 de outubro de 2021, às 11:00 horas, em frente à entrada principal do Fórum, ou seja, na data, horário e local aprazados, partiu a diligência técnica ao imóvel *sub-judice*, sendo a perícia realizada na presença:

I – Pelo Exequente: Ninguém compareceu.

II – Pelo Executado: O Sr. Agripino Cesar Calicchio (proprietário da empresa).

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Vivo
São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio
Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

III – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL SUB-JUDICE

III.1 – Descrição Inicial

Trata-se de imóvel rural denominado “Fazenda Caracol”, situada nesta cidade e Comarca de São José do Rio Pardo, Estado de São Paulo, objeto da matrícula do n.º 829 do CRI local, cujas medidas e confrontações encontram-se descritas na Averbação Av.50 da matrícula do imóvel juntada às fls. 54/74 dos autos, conforme reprodução parcial a seguir.

MATRICULA 829	LIVRO No 2 - 03/08/76	REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO JOSÉ DO RIO PARDO REGISTRO GERAL:
<p>IMÓVEL: <u>UM QUINHÃO DE TERRAS</u>, exclusivamente em pastos, denominado Fazenda Caracol, neste município, circunscrição e comarca de S.J.Rio Pardo, contendo como benfeitorias uma casa de morada, com a área superficial de 48ha.73a.48ca., confrontando atualmente com propriedades de João / Fontão, herdeiros de Antonio Saint'Clair Junqueira, Antonio Granada, Del Rio, Menosl Junqueira e Or.Honorio Dias de Siqueira. -PROPRIETÁRIO:- ARI-OTIO PEREIRA DE MELLO, lavrador, cesado, residente em S.S.da Grama, desta comarca. -TÍTULO AQUISITIVO:- Transcrição nº19.972 do Lº3-0, de 12 de Julho de 1961. -São José do Rio Pardo, 03 de Agosto de 1976.-A OFICIAL MAIOR -</p>		
(...)		
<p>Av.50.- 829.- PROT.: 141.397.- 01/10/2012.- RETIFICAÇÃO DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - Conforme elementos constantes em requerimento, com firma reconhecida, bem como em memorial descritivo e incluso mapa, assinados por engenheiro habilitado, e, em demais documentos que os acompanharam e que ficam arquivados nesta Serventia, é esta para ficar constando que o imóvel objeto desta matrícula foi RETIFICADO, acompanhando os termos do art. 213, II, da Lei Federal 6.015/73, já com as modificações introduzidas pela de nº 10.931/04; passando, o mesmo, desta forma, a se apresentar com a seguinte descrição: UMA GLEBA DE TERRAS, denominada “Fazenda Caracol”, situada neste município, circunscrição e Comarca de São José do Rio Pardo, com a área de 48,7348ha, ou seja, 20,13 alqueires, contendo uma casa de morada; uma casa para colono, com a área de 60,00 metros quadrados; um estábulo com a área de 50,00 metros quadrados; um galpão, com a área de 40,00 metros quadrados; e, um rancho, com a área de 72,00 metros quadrados; localizada, dita gleba,</p> <p style="text-align: right;">Vide-verso</p>		

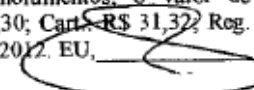
ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Vivo
 São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
 São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

MATRÍCULA

829

dentro do seguinte **PERÍMETRO E CONFRONTAÇÕES**: “tem início na lateral da Estrada Municipal que liga o Bairro Bela Vista à cidade, na confrontação com o imóvel de propriedade de Mercedes Bollos de Mello (posse); daí segue pela lateral da Estrada Municipal, no sentido Bairro Bela Vista, com 196,15 metros; daí, à esquerda, segue com azimutes e distâncias de: 342° 08' - 83,10 metros; 337° 29' - 118,70 metros; 333° 00' - 53,35 metros; 00° 17' - 10,00 metros; 40° 21' - 10,70 metros; 342° 05' - 11,40 metros, e confronta, até aqui, com a referida estrada; daí, segue pela cerca, com azimutes e distâncias de: 340° 11' - 54,45 metros; 332° 56' - 98,95 metros; 304° 02' - 44,70 metros, até o vértice AMO-M-1954, e confronta, até aqui, com o imóvel de propriedade de José Wandarci Moda - (matrícula nº 29.154-Lº2); deste, segue pela cerca de divisa, com os seguintes azimutes e distâncias: 275° 44' - 34,10 metros, até o vértice AMO-M-1955; 262° 28' - 33,66 metros, até o vértice AMO-M-1956; 287° 01' - 28,15 metros, até o vértice AMO-M-1957; 317° 53' - 87,91 metros, até o vértice AMO-M-1958, e confronta, até aqui, com o imóvel de propriedade da firma, Klass Schoenmaker e Filhos Ltda - (matrícula nº 413-Lº2); deste, segue pela cerca de divisa, com os seguintes azimutes e distâncias: 214° 37' - 27,24 metros, até o vértice AMO-M-1959; 219° 20' - 36,69 metros, até o vértice AMO-M-1960; 261° 44' - 67,49 metros, até o vértice AMO-M-1961; 235° 02' - 31,10 metros, até o vértice AMO-M-1962; 199° 42' - 49,33 metros, até o vértice AMO-M-1963; 235° 13' - 32,95 metros, até o vértice AMO-M-1964; 243° 06' - 41,92 metros, até o vértice AMO-M-1965; 251° 52' - 75,10 metros, até o vértice AMO-M-1966; 233° 45' - 68,95 metros, até o vértice AMO-M-1967; 292° 33' - 24,35 metros, até o vértice AMO-M-1968; 246° 00' - 28,95 metros, até o vértice AMO-M-1969; 230° 30' - 137,16 metros, até o vértice AMO-M-1970; 218° 00' - 100,51 metros, até o vértice AMO-M-1971; 239° 29' - 84,73 metros, até o vértice AMO-M-1972; e, confronta, até aqui, com o imóvel de propriedade da firma, Klass Schoenmaker e Filhos Ltda - (matrícula nº 30.864-Lº2); daí, à esquerda, segue com azimutes e distâncias de: 162° 55' - 55,30 metros; 191° 55' - 218,05 metros, e confronta, até aqui, com o imóvel de propriedade de Creode José de Almeida e sua esposa, Maria Helena Ubeda de Almeida - (matrícula nº 3.242-Lº2); daí, à esquerda, segue pela cerca, com os seguintes azimutes e distâncias: 95° 44' - 113,60 metros; 164° 34' - 90,55 metros; 100° 50' - 226,85 metros, e confronta, até aqui, com a Companhia Paulista de Energia Elétrica (matrícula nº 4.844-Lº2); daí, à esquerda, segue com azimute e distância de 337° 31' - 107,45 metros; 64° 12' - 180,90 metros; 86° 10' - 18,85 metros; 105° 44' - 81,65 metros; 100° 46' - 63,90 metros; 47° 45' - 53,55 metros; 64° 10' - 37,60 metros; 87° 49' - 104,60 metros; 81° 14' - 43,25 metros, até a lateral da Estrada Municipal que liga o Bairro Bela Vista à cidade, ponto onde teve início este perímetro e confronta com o imóvel de propriedade de Mercedes Bollos de Mello (posse)”. Atribui-se à presente averbação, para efeito de cálculo de emolumentos, o valor de R\$ 36.738,00 (Venal). Nada mais. Oficial: R\$ 148,79; Est.: R\$ 42,30; Cart.: R\$ 31,32; Reg. Civil: R\$ 7,83; e, Trib. Just.: R\$ 7,83. São José do Rio Pardo, 30/10/2012. EU, 
(Carlos Alberto Busso), OFICIAL INTERINO, conferi e subscrevi.

Av.51.- 829. PROT.: 141.398. 01/10/2012.- **RESERVA LEGAL** - Conforme elementos constantes em requerimento, com firma reconhecida, em Termo de Responsabilidade de Preservação de Reserva Legal, nº 0090264/2012 - (Proc. nº 053/2012), expedido pela Secretaria do

QBS:

Cont. fls. 10.....

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Vivo
São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I - Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo - Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

MATRÍCULA 829	LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL Fls. 10	REGISTRO DE IMÓVEIS Rua Cap. João Teodoro Nogueira, 114 - Bairro SP. Antônio CEP 13720-000 - São José do Rio Pardo - SP fone / fax: (0xx19) 3408-3894 - CNPJ: 51.311.850/0001-41 Oficial:
<p>Meio Ambiente - CESTESB - Companhia Ambiental do Estado de São Paulo - Governo do Estado de São Paulo, em data de 05 de setembro de 2012, tendo como prazo para cumprimento, seis (06) meses - (05/03/2013); e, em mapa e memorial descritivo, assinados por engenheiro habilitado; documentos esses que ficam arquivados nesta Serventia, é esta para ficar constando que 9,7470ha do imóvel objeto desta matrícula, localizados dentro do perímetro e confrontações abaixo, encontram-se como RESERVA LEGAL do imóvel aqui descrito, devendo, seu proprietário, preservar e recuperar, quando necessário, dita área, não sendo permitido nela ser feita qualquer intervenção na vegetação, a não ser com autorização do órgão ambiental competente. RESERVA LEGAL - 9,7470ha = 20% do imóvel objeto desta matrícula - mata em estágio médio e inicial de regeneração - PERÍMETRO E CONFRONTAÇÕES: "tem início no vértice AMO-M-1954, na confrontação do imóvel de propriedade de José Wandarci Moda - (matrícula nº 29.154-Lº2), com o imóvel de propriedade da firma, Klass Schoenmaker e Filhos Ltda - (matrícula nº 413-Lº2); deste, segue pela cerca de divisa, com os seguintes azimutes e distâncias: 275º 44' - 34,10 metros, até o vértice AMO-M-1955; 262º 28' - 33,66 metros, até o vértice AMO-M-1956; 287º 01' - 28,15 metros, até o vértice AMO-M-1957; 317º 53' - 87,91 metros, até o vértice AMO-M-1958, e confronta, até aqui, com o imóvel de propriedade da firma, Klass Schoenmaker e Filhos Ltda - (matrícula nº 413-Lº2); deste, segue pela cerca de divisa, com os seguintes azimutes e distâncias: 214º 37' - 27,24 metros, até o vértice AMO-M-1959; 219º 20' - 36,69 metros, até o vértice AMO-M-1960; 261º 44' - 67,49 metros, até o vértice AMO-M-1961; 235º 02' - 31,10 metros, até o vértice AMO-M-1962; 199º 42' - 49,33 metros, até o vértice AMO-M-1963; 235º 13' - 32,95 metros, até o vértice AMO-M-1964; 243º 06' - 41,92 metros, até o vértice AMO-M-1965; e confronta, até aqui, com a firma, Klass Schoenmaker e Filhos Ltda - (matrícula nº 30.864-Lº2); daí, à esquerda, segue com o azimute e distância de 156º 33' - 235,05 metros; daí, à esquerda, segue com os seguintes azimutes e distâncias: 66º 33' - 233,45 metros; 67º 05' - 171,50 metros, e confronta, até aqui, com o imóvel objeto desta matrícula; daí, à esquerda, segue pela cerca, com os seguintes azimutes e distâncias: 340º 11' - 36,85 metros; 332º 56' - 98,95 metros; 304º 02' - 44,70 metros, até o vértice AMO-M-1954, ponto onde teve início este perímetro, e confronta, até aqui, com o imóvel de propriedade de José Wandarci Moda - (matrícula nº 29.154-Lº2). Nada mais. Oficial: R\$ 11,51; Est.: R\$ 3,28; Cart.: R\$ 2,43; Reg. Civil: R\$ 0,61; e, Trib. Just.: R\$ 0,61. São José do Rio Pardo, 30/10/2012-EU, (Carlos Alberto Busso), OFICIAL INTERINO, conferi e subscrevi.</p>		
(...)		

III.2 – Localização / Acessibilidade

O imóvel *sub-judice* encontra-se localizada zona rural da cidade de São José do Rio Pardo, Estado de São Paulo, distante aproximadamente 18 km centro urbano, sendo 05 km por rodovia asfaltada (SP-207) e 13 km em terra de chão batido (SP-211), classificada em nossa sensibilidade como **VICINAL I – 95%** da "Escala de Mendes Sobrinho".

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Vivo São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542 São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

- Coordenadas Geográficas de Localização do Imóvel:

S 21°36'53.0604"

W 46°46'55.2684"



Foto 01 - Vista parcial da localização do imóvel *sub-judice* em relação ao centro urbano de São José do Rio Pardo



Fotos 02/04 - Vista parcial da estrada de terra de acesso a propriedade, bem como vistas da entrada da propriedade

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Vivo São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542 São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

III.3 – Topografia

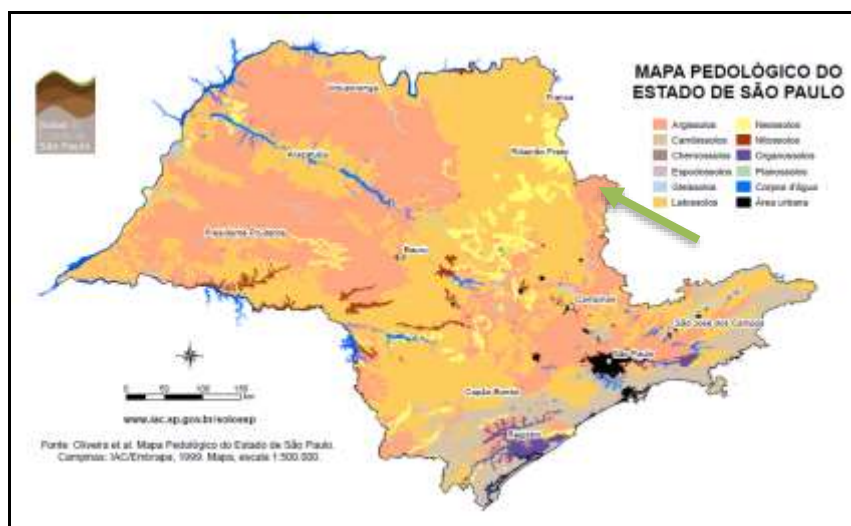
De um modo geral, a topografia da área *sub-judice* é inclinada.



Foto 05 - Imagem do *Google Earth Pro*® demonstrando a topografia do imóvel *sub-judice*

III.4 – Solo

De acordo Mapa Pedológico do Estado de São Paulo, o solo da região do município de São José do Rio Pardo possui maior predominância de Argissolos e Latossolos.



PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

Assim, em pesquisa ao banco de dados pedológico do IBGE, a região onde se encontra o imóvel *sub-judice* possui característica predominante de Argissolo Vermelho - Amarelo, classificada em nossa sensibilidade como **CLASSE IV**, segundo Escala de "Capacidade de Uso da Terra".

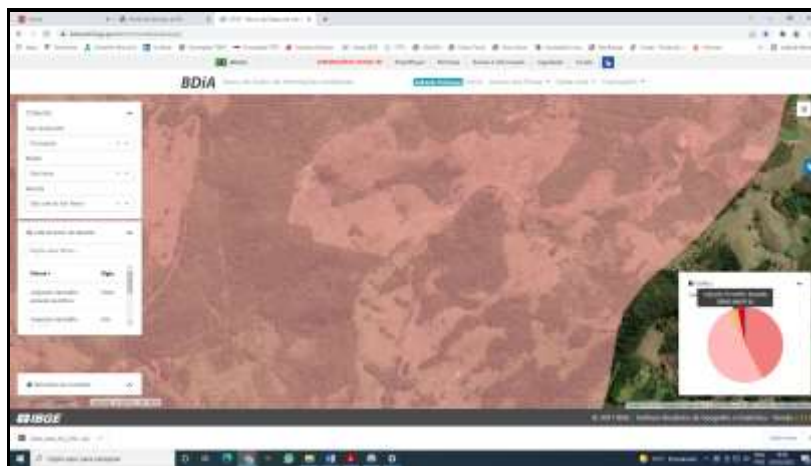


Foto 06 - Imagem do Banco de Dados do IBGE demonstrando o perfil pedológico do solo na região do imóvel *sub-judice*

III.5 – Recursos Hídricos

Através da vistoria técnica realizada *in loco* este Expert pode constatar que o imóvel *sub-judice* possui 05 (cinco) açudes, favorecendo assim a possibilidade de irrigação convencional.



Fotos 07/08 - Vistas parciais de dois açudes existentes no imóvel *sub-judice*

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Vivo
São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

III.6 – Tipo da Ocupação da Circunvizinhança

A região onde está inserido o imóvel *sub-judice* possui característica de zona rural, consistente em sua maioria de sítios e fazendas destinados à cultura de café e cultivo de pastagens.

III.7 – Das Benfeitorias e Melhoramentos Existentes

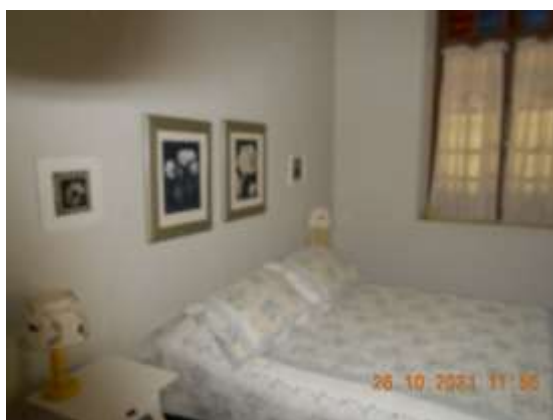
Que na data da vistoria técnica este Perito Judicial pode constatar a existência das seguintes benfeitorias: casa sede centenária (reformada) com piscina de fibra e área de churrasqueira, estabulo, casa de colono, galpão e rancho, melhor demonstrados através do levantamento fotográfico a seguir.



ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Vivo
 São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio
 Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
 São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica



ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Vivo
 São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio
 Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
 São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica



Fotos 09/23 - Vistas parciais externas e internas da casa sede com piscina e churrasqueira

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Vivo São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542 São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica



Fotos 24/27 - Vistas parciais da casa de colono, estabulo, galpão e rancho existentes no imóvel *sub-judice*

III.8 – Das Culturas Existentes

Que na data da vistoria técnica este Perito Judicial pode constatar que o imóvel *sub-judice* vem sendo explorado para a cultura de pastagem.



Fotos 28/29 - Vistas parciais da cultura de pastagem existente no imóvel *sub-judice*

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Vivo
 São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
 São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

IV – METODOLOGIA UTILIZADA NO TRABALHO TÉCNICO

IV.1 – Considerações Gerais

A avaliação de imóveis baseia-se em fatos e acontecimentos que influenciam, em cada momento, o resultado final do imóvel, convindo sempre que possível, não nos atermos a um único aspecto da questão e, pelo contrário, considerar simultaneamente os fatores “custo” e “utilidade”, este especialmente por que todo valor decorre da utilidade.

A palavra valor tem muitos sentidos e diversos elementos modificadores e, a definição a seguir mostra o sentido empregado na Engenharia de Avaliações.

VALOR DE MERCADO é aquele encontrado por um vendedor desejoso de vender, mas não forçado e um comprador desejoso de comprar, mas também não forçado, tendo ambos, pleno conhecimento das condições de compra venda e da utilidade da propriedade.

“Entende-se por valor de mercado de um bem, a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.” (ABNT, 2001 – item 3.44 da Norma Brasileira para avaliação de bens – procedimentos gerais – NB 14653-1).

“Este valor é baseado na premissa de Maior e Melhor Aproveitamento do imóvel (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 maior valor do imóvel.” (American Institute of Real Estate Appraisers, 1983 – The appraisal of rural property).

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Vivo 13
São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

IV.2 – Avaliação de Imóveis Rurais

IV.2.1 – Considerações Gerais

A norma oficial de avaliação de imóveis rurais para o Brasil é a NBR 14.653-3:2004, de autoria da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Esta NBR 14.653-3:2004 é válida para todo o território nacional, conforme Item 1 a seguir transcrito, por isso mesmo seu caráter geral e abrangente. Tendo em vista esta abrangência, para cada região, como a própria NBR recomenda, deverão ser levadas em consideração às particularidades da mesma.

1 Objetivo

1.1 A presente Norma destina-se a detalhar as diretrizes e padrões específicos de procedimentos para a avaliação de imóveis rurais, especialmente quanto a:

- a) instituição de terminologia, definições, símbolos e abreviaturas;*
- b) classificação da sua natureza;*
- c) descrição das atividades básicas;*
- d) definição da metodologia básica;*
- e) identificação do valor de mercado ou outra referência de valor;*
- f) especificação das avaliações;*
- g) requisitos básicos de laudos e pareceres técnicos de avaliação.*

1.2 *Esta Norma é exigível em todas as manifestações técnicas escritas, vinculadas às atividades de Engenharia de Avaliações de imóveis rurais.*

1.3 *Esta Norma não tem a intenção de esgotar a matéria e, sempre que for julgado conveniente, deverá ser complementada ou atualizada para atender aos seus objetivos.*

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

Esta Norma substituiu a antiga NBR 8.799/85, também da ABNT.

Como a própria Norma recomenda, para a sua aplicação é necessário consultar também a Lei Federal n.º 4.504 de 30/11/64 (Estatuto da Terra) e o Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra (ETA/MA).

Exatamente por seu caráter de unanimidade e de oficialização pelos Tribunais, essa Norma tem sido usada sem restrições em todo o Brasil.

Além desta, também existe a Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP, aprovada em Agosto de 1994, a qual fixa procedimentos para elaboração de laudos.

Neste trabalho, o capítulo que nos interessa corresponde ao item 6.4.6. - Requisitos Complementares Envolvendo Imóveis Rurais.

Adotaremos, portanto, na presente avaliação basicamente as recomendações contidas nas normas da ABNT, NBR 14.653-3:2004 e IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo).

IV.2.2 – Avaliação da Terra Nua (Vt)

Na avaliação da terra utilizaremos o Método Comparativo, que consiste na pesquisa do valor de mercado na região, obtida através das transações imobiliárias e ofertas de imóveis que sirvam como comparação, aplicando-se as fórmulas técnicas definidas por norma, onde na classificação da capacidade de uso da terra, utilizaremos a Tabela Mendes Sobrinho, abaixo transcrita:

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Vivo 15
São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

TABELA 1 Capacidade de uso do solo e valor relativo de cada classe segundo Mendes Sobrinho (Kozma, 1984)

Classes de uso	CRITÉRIO	Escala de Valor (%)
I	Terras para culturas, sem problemas de conservação, fertilidade, exige adubação de manutenção, renda líquida de orizicultura	100
II	Terras de culturas, com pequenos problemas de conservação, fertilidade exige práticas simples (nivelamento), renda líquida de orizicultura	95
III	Terras de culturas, com sérios problemas de conservação, fertilidade exige práticas complexas (terraceamento), renda líquida de orizicultura	75
IV	terras de culturas ocasionais (2 anos) e pastagens (3 anos), sem problemas de conservação, renda líquida de agricultura em 1 ano associada à e pastagem em 4 anos	55
V	Terras só de pastagens, sem problemas de conservação, renda líquida de pecuária leiteira	50
VI	Terras só de pastagens, pequenos problemas de conservação, fertilidade exige práticas simples, renda líquida de pecuária leiteira	40
VII	Terras de florestas, sérios problemas de conservação, fertilidade exige práticas complexas (estradas de acesso), renda líquida de exploração silvícola	30
VIII	terras de abrigo de vida silvestre, sem problemas de conservação, renda líquida de eventual exploração piscícola	20

Para a classificação das propriedades rurais com base na situação e viabilidade de circulação do imóvel, utilizaremos a Tabela de Kozma, abaixo transcrita:

TABELA 7 Escala de valores de terras segundo a situação e viabilidade de circulação, adaptada de Kozma, 1985.

CONDIÇÕES DE ACESSO E CIRCULAÇÃO				
SITUAÇÃO	Tipo de estrada (com acesso direto ao imóvel)	Importância das distâncias aos centros de referência	Condições de tráfego durante o ano	Escala de valor (%)
ASFALTO	Asfaltada e com boa conservação	Limitada	Permanente	100
VICINAL I	Estrada de chão com ótima conservação	Relativa	Permanente	95
VICINAL II	Estrada de chão	Significativa	Permanente	90
VICINAL III	Estradas de chão com servidões de passagem	Significativa	Sem condições satisfatórias	80
VICINAL IV	Estradas de chão com porteiras nas servidões de passagem	Significativa	Problemas sérios na estação chuvosa	75
VICINAL V	Estradas de chão com porteiras e interceptadas por córregos sem pontes	Significativa	Problemas sérios mesmo na seca	70

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Vivo São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542 São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

Interpolando-se ambas às tabelas, temos:

		ESCALA DE:		Mendes Sobrinho					
SITUAÇÃO - Kozma		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
		100%	95%	75%	55%	50%	40%	30%	20%
ASFALTO	100%	1,000	0,950	0,750	0,550	0,500	0,400	0,300	0,200
VICINAL I	95%	0,950	0,903	0,713	0,523	0,475	0,380	0,285	0,190
VICINAL II	90%	0,900	0,855	0,675	0,495	0,450	0,360	0,270	0,180
VICINAL III	80%	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,320	0,240	0,160
VICINAL IV	75%	0,750	0,713	0,563	0,413	0,375	0,300	0,225	0,150
VICINAL V	70%	0,700	0,665	0,525	0,385	0,350	0,280	0,210	0,140

IV.2.3 – Avaliação das Benfeitorias (Vb)

A avaliação das construções e instalações (ou benfeitorias não reprodutivas), será feita basicamente a partir dos seguintes pontos:

1. Custos oriundos do trabalho intitulado "Avaliação de Propriedades Rurais" de autoria dos engenheiros Mitsuo Ohno e Adilson José Magossi apresentado no III Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias. O referido trabalho foi revisado e atualizado através de pesquisa de preços de mercado, pelo eng. Agr. Jalcione N. N. Diniz em Junho de 1996, constituindo o "Caderno de Preços de Benfeitorias Rurais Não Reprodutivas" sendo que a partir desta data os valores foram atualizados para a data da presente pesquisa, através dos índices R8N de Edificações (último disponível) deduzindo-se a depreciação em função de Depreciação Física /Funcional;
2. Aplicação dos Custos Unitários R8N de Edificações, publicados na revista construção, para o Estado onde o imóvel localiza-se, multiplicados por um coeficiente igual a 0,50 (50%) a título de adequação e compatibilidade com o mercado de imóveis rurais onde se situa o imóvel avaliando (esta adequação faz-se necessária devido a incidência sobre o custo básico de encargos sociais, aprovação de projetos, administração, taxas municipais, estaduais e federais, etc. na zona urbana enquanto que no meio rural existem apenas alguns encargos sociais).

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

ÍNDICES DE DEPRECIÇÃO FÍSICA		
Estado de conservação	Exemplos de características	Fator de depreciação
Ótimo	Nova	1,00 (100%)
Bom	Necessita pintura	0,80 (80%)
Regular	+ Troca de telhas	0,60 (60%)
Precário	+ Trincas	0,40 (40%)
Mau	+ Problema estrutural	0,20 (20%)
Péssimo	Sem condições de reforma	0,00 (0%)

ÍNDICES DE DEPRECIÇÃO FÍSICA / FUNCIONAL				
Depreciação	Depreciação Funcional			
Física	Adequada	Inadequada	Superada	Total
ótimo	1,00	0,75	0,50	0,20
bom	0,80	0,60	0,40	0,16
regular	0,60	0,45	0,30	0,12
precário	0,40	0,30	0,20	0,08
mau	0,20	0,15	0,10	0,04

Onde:

- **Adequada** = edificação está perfeitamente adequada à sua utilização; esta 100% aproveitada e/ou funcional e/ou utilizada, considerando o imóvel e a região num período de um ano agrícola;
- **Inadequada** = edificação está parcialmente adequada à sua utilização; aproximadamente 75% de sua capacidade é aproveitada e/ou funcional e/ou utilizada, considerando o imóvel e a região num período de um ano agrícola;
- **Superada** = edificação está superada, considerando as recomendações técnicas atuais, mas aproximadamente 50% de sua capacidade ainda é aproveitada e/ou funcional e/ou utilizada, considerando o imóvel e a região num período de um ano agrícola;
- **Total** = edificação não tem utilidade nenhuma, servindo apenas como fonte de material usado; 20% aproveitada e/ou funcional e/ou utilizada, considerando o imóvel e a região num período de um ano agrícola;

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

IV.2.4 – Avaliação da Gleba de Terras (Vpv)

Para as produções vegetais (ou benfeitorias reprodutivas) como culturas, lavouras, pastagens e outras, preferencialmente recomenda-se a utilização do método do valor econômico (capitalização de renda), que consistente na apuração dos rendimentos líquidos esperados a partir da data de referência da avaliação até o final da vida útil da produção vegetal OU pelo método do custo de reprodução, que consistente em apurar os custos diretos e indiretos de implantação da mesma cultura em outra área, no mesmo estágio germinativo ou produtivo em que se encontrava a época da avaliação.

V – CALCULOS AVALITÓRIOS

V.1 – Avaliação da Terra Nua (Vt)

Na homogeneização utilizou como Elemento Paradigma: **ÁREA RURAL, SEM CONSTRUÇÕES, COM APROVEITAMENTO PARA AGRICULTURA**, enquadrada em nossa sensibilidade como **CLASSE IV** de Capacidade de Uso das Terras e Situação VICINAL I cuja **NOTA GRONÔMICA** é igual a **0,523**, assim calculada:

NOTA AGRONÔMICA	ÁREA (ha)	CLASSE	ÍNDICE		ÁREA	CLASSE	ÍNDICE		ÁREA
0,523	48,730	I	1,00	95	0,00	V	0,50	95	0,00
SITUAÇÃO	95,000	II	0,95	95	0,00	VI	0,40	95	0,00
		III	0,75	95	0,00	VII	0,30	95	0,00
		IV	0,55	95	48,73	VIII	0,20	95	0,00

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Vivo
São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

• **HOMOGEINIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PESQUISADOS:**

Pesquisa nro.:		1			
MUNICÍPIO:	São José do Rio Pardo	ESTADO:	SP		
INFORMANTE:	Tavella Imóveis				
<p>Imóvel rural em OFERTA, com benfeitorias, situada na cidade de São José do Rio Pardo, com área de 21,78 hectares</p>					
OFERTA					R\$ 1.395.000,00
SOLOS/SITUAÇÃO	ÁREA (ha)	CLASSE	SITUAÇÃO	FATOR	
III, VICINAL I	21,78	0,75	0,95	0,713	
				-	
				-	
				-	
ÁREA TOTAL	21,78	0,750	F. Ponderado	0,713	
BENFEITORIAS:	DIMENSÃO	UNITÁRIO	CONSERVAÇÃO	VALOR	
Valor estimado das benfeitorias e culturas - 10% do valor da propriedade					R\$ 139.500,00
TOTAL BENFEITORIAS					R\$ 139.500,00
DATA	mar/22		ÍNDICE ATUALIZ.		1,00
HOMOGENEIZAÇÃO					
FATOR ELASTICIDADE DA OFERTA =		OFERTA	0,90		1.255.500,00
(VALOR À VISTA - VALOR DAS BENFEITORIAS) ÷ ÁREA =					51.239,67
FATOR CLASSE e SITUAÇÃO = PARADIGMA ÷ OBSERVAÇÃO =					0,7335
F. ATUAL. = FATOR ATUALIZAÇÃO =					1,0000
UNITÁRIO = Vv x FATOR CLASSE e SITUAÇÃO x F. ATUAL. =					
UNITÁRIO/ha =			R\$ 37.584,30		

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Vivo São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542 São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MATEUS GALANTE OLMEDO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/03/2022 às 19:00, sob o número WSJ22700065581 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000781-70.2016.8.26.0575 e código 8C15E35.

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

Pesquisa nro.:	2			
MUNICÍPIO:	São José do Rio Pardo	ESTADO:	SP	
INFORMANTE:	Imobiliária Solucadi			
<p>Imóvel rural em OFERTA, com benfeitorias, situada na cidade de São Sebastião da Gramma, com área de 62,92 hectares</p>				
OFERTA				R\$ 5.500.000,00
SOLOS/SITUAÇÃO	ÁREA (ha)	CLASSE	SITUAÇÃO	FATOR
II, VICINAL I	62,92	0,95	0,95	0,903
				-
				-
				-
ÁREA TOTAL	62,92		F. Ponderado	0,903
BENFEITORIAS:	DIMENSÃO	UNITÁRIO	CONSERVAÇÃO	VALOR
Valor estimado das benfeitorias e culturas - 15% do valor da propriedade				R\$ 825.000,00
TOTAL BENFEITORIAS				R\$ 825.000,00
DATA	mar/22		ÍNDICE ATUALIZ.	1,00
HOMOGENEIZAÇÃO				
FATOR ELASTICIDADE DA OFERTA =	OFERTA		0,90	4.950.000,00
(VALOR À VISTA - VALOR DAS BENFEITORIAS) ÷ ÁREA =				65.559,44
FATOR CLASSE e SITUAÇÃO = PARADIGMA ÷ OBSERVAÇÃO =				0,5792
F. ATUAL. = FATOR ATUALIZAÇÃO =				1,0000
UNITÁRIO = Vv x FATOR CLASSE e SITUAÇÃO x F. ATUAL. =				
	UNITÁRIO/ha =		R\$ 37.972,03	

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Vivo São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542 São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

Pesquisa nro.:		3			
MUNICÍPIO:	São José do Rio Pardo	ESTADO:	SP		
INFORMANTE:	Imobiliária Solucadi				
Imóvel rural em OFERTA, com benfeitorias, situada na cidade de São José do Rio Pardo, com área de 12,10 hectares					
OFERTA				R\$	800.000,00
SOLOS/SITUAÇÃO	ÁREA (ha)	CLASSE	SITUAÇÃO	FATOR	
III, VICINAL I	12,10	0,75	0,95		0,713
					-
					-
					-
ÁREA TOTAL	12,10		F. Ponderado		0,713
BENFEITORIAS:	DIMENSÃO	UNITÁRIO	CONSERVAÇÃO	VALOR	
Valor estimado das benfeitorias e culturas - 10% do valor da propriedade					R\$ 80.000,00
TOTAL BENFEITORIAS					R\$ 80.000,00
DATA	mar/22		ÍNDICE ATUALIZ.		1,00
HOMOGENEIZAÇÃO					
FATOR ELASTICIDADE DA OFERTA =	OFERTA		0,90		720.000,00
(VALOR À VISTA - VALOR DAS BENFEITORIAS) ÷ ÁREA =					52.892,56
FATOR CLASSE e SITUAÇÃO = PARADIGMA ÷ OBSERVAÇÃO =					0,7335
F. ATUAL. = FATOR ATUALIZAÇÃO =					1,0000
UNITÁRIO = Vv x FATOR CLASSE e SITUAÇÃO x F. ATUAL. =					
UNITÁRIO/ha =			R\$ 38.796,69		

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Vivo
São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

Pesquisa nro.:	4			
MUNICÍPIO:	São José do Rio Pardo	ESTADO:	SP	
INFORMANTE:	Imobiliária Solucadi			
Imóvel rural em OFERTA, com benfeitorias, situada na cidade de São José do Rio Pardo, com área de 26,62 hectares				
OFERTA				R\$ 900.000,00
SOLOS/SITUAÇÃO	ÁREA (ha)	CLASSE	SITUAÇÃO	FATOR
IV, VICINAL I	26,62	0,55	0,95	0,523
				-
				-
ÁREA TOTAL	26,62		F. Ponderado	0,523
BENFEITORIAS:	DIMENSÃO	UNITÁRIO	CONSERVAÇÃO	VALOR
Valor estimado das benfeitorias e culturas - 05% do valor da propriedade				R\$ 45.000,00
TOTAL BENFEITORIAS				R\$ 45.000,00
DATA	mar/22	ÍNDICE ATUALIZ.	1,00	
HOMOGENEIZAÇÃO				
FATOR ELASTICIDADE DA OFERTA =	OFERTA	0,90	810.000,00	
(VALOR À VISTA - VALOR DAS BENFEITORIAS) ÷ ÁREA =				28.737,79
FATOR CLASSE e SITUAÇÃO = PARADIGMA ÷ OBSERVAÇÃO =				1,0000
F. ATUAL. = FATOR ATUALIZAÇÃO =				1,0000
UNITÁRIO = Vv x FATOR CLASSE e SITUAÇÃO x F. ATUAL. =				
UNITÁRIO/ha =			R\$ 28.737,79	

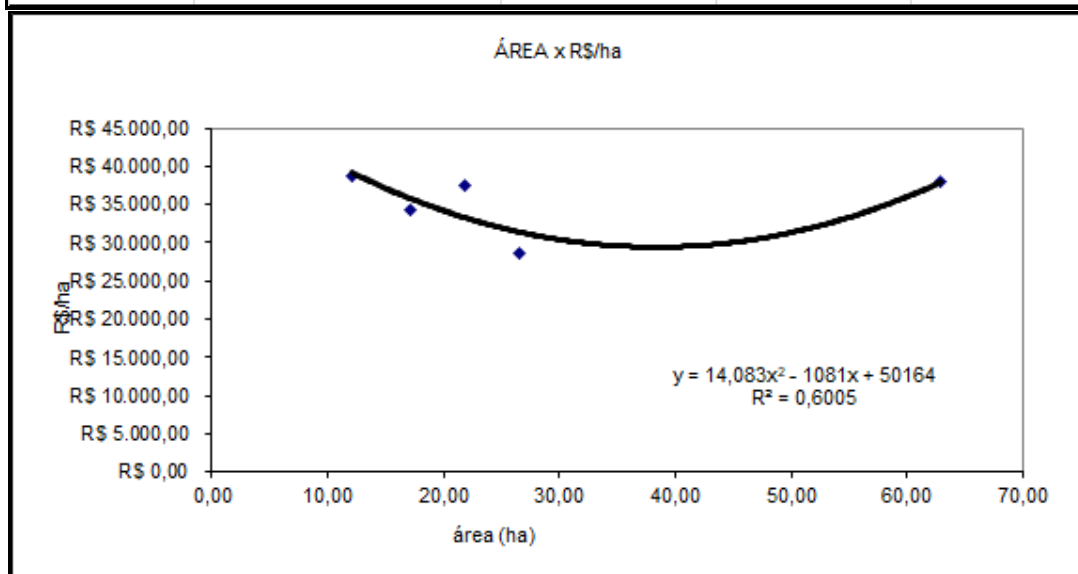
ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Vivo São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542 São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

• **HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PESQUISADOS:**

QUADRO RESUMO				
Pesquisa	UNITÁRIO (R\$/ha)	ÁREA (ha)	índice agrônômico	tipo de informação
1	R\$ 37.584,30	21,78	0,713	OFERTA
4	R\$ 28.737,79	26,62	0,523	OFERTA
2	R\$ 37.972,03	62,92	0,903	OFERTA
3	R\$ 38.796,69	12,10	0,713	OFERTA
5	R\$ 34.369,47	17,18	0,713	OFERTA
MÉDIA SIMPLES		R\$ 35.492,06	R\$ 24.844,44	R\$ 46.139,68
Índice agrônômico do avaliando				0,523
Verificação dos semelhantes			30% abaixo =	0,366
			30% acima =	0,680
SOMATÓRIA		R\$ 177.460,28		
MÉDIA dos SEMELHANTES		R\$ 35.492,06		
VERIFICAÇÃO DOS DISCREPANTES				
Limite Inferior		R\$24.844,44	(30% abaixo)	
Limite Superior		R\$46.139,68	(30% acima)	



MÉDIA SANEADA PARA O IMÓVEL AVALIANDO	R\$ 35.492,06		
DESVIO PADRÃO	R\$ 4.133,06	0,098039216	
COEFICIENTE DE VARIAÇÃO	11,65%		
	e	R\$ 2.045,76	
ÁREA DO AVALIANDO	48,730		1.729.528,08

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Vivo São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542 São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

V.2 – Avaliação das Benfeitorias (Vb)

Valor Unitário (R\$/m2)	R8N Urbano	R\$ 1.763,06	fev/22	
Valor Unitário (R\$/m2)	Rural (50%)	R\$ 881,53		
Item	Área (m2)	Coef. Adequação	Fator Depr. Física / Funcional	Valor Final
Casa Sede	350,00	1,00	0,80	R\$ 246.828,40
Casa de Colono	60,00	0,80	0,45	R\$ 19.041,05
Estabulo	50,00	0,80	0,80	R\$ 28.208,96
Galpão	40,00	0,80	0,80	R\$ 22.567,17
Rancho	72,00	0,80	0,80	R\$ 40.620,90
				R\$ 357.266,48

V.3 – Avaliação da Produção Vegetal (Vpv)

Considerando que no imóvel sub-judice vem sendo cultivado a cultura de pastagem, ou seja, ausência de culturas permanentes que possam majorar o valor da terra, temos que $V_{pv} = R\$ 0,00$.

V.4 – Valor Total do Imóvel (Vi)

$$V_i = V_{tn} + V_b + V_{pv}$$

$$V_i = 1.729.528,08 + 357.266,48 + 0,00$$

$$V_i = R\$ 2.086.794,56$$

VI – CONCLUSÃO

• Diante dos cálculos e considerações técnicas acima apresentadas, resta a concluir que o **JUSTO VALOR DE MERCADO** do imóvel *sub-judice* é de **R\$ 2.086.794,56** (dois milhões, oitenta e seis mil, setecentos e noventa e quatro reais e cinquenta e seis centavos), com referência ao mês de **março de 2022**.

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Vivo 26
São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

VII – RESPOSTA AOS QUESITOS FORMULADOS PELAS PARTES

Salvo algum equívoco deste Perito, não encontramos nos autos quesitos formulados pelas partes litigantes.

VIII – PRINCÍPIOS LEGAIS DO LAUDO PERICIAL

VIII. 1 – Limitação e Reserva Técnica do Trabalho

a - Ao finalizar o trabalho em pauta necessário se faz sentir que, tendo em vista a responsabilidade do autor neste presente trabalho, solicita-se que seja expressamente consultado sobre quaisquer dúvidas ou contestações oriundas deste Laudo, para que possa defender e comprovar essa mesma capacidade técnica e responsabilidade profissional, tratando-se o mesmo de um laudo "AD CORPUS" .

b - Em vista de não se integrar ao objetivo desta avaliação, não foram efetuadas investigações no concernente a hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, considerando-se o(s) bem(s) avaliando(s) e os títulos de propriedade constantes nos autos, livres de quaisquer ônus, gravames ou problemas que recaiam sobre os mesmos, obstem o seu bom uso e depreciem o seu valor de mercado.

c - Nessa avaliação, foram computados como corretos, os elementos documentais existentes nos autos, bem como as informações técnicas eventualmente fornecidas por terceiros, aceitas como verdadeiras, de boa fé e confiáveis.

d - Modificações nas áreas avaliadas ocorridas após a data da vistoria e que venham a alterar o valor deste laudo são única e exclusivamente de responsabilidade das partes litigantes.

e - As observações do corpo do laudo só são válidas quando consideradas como um todo e não em partes separadas.

f - Este laudo é de uso exclusivo para atender a determinação judicial nos autos do processo em epígrafe, sendo proibida a sua utilização total ou de parte dele, para outras finalidades ou outros interessados. Da mesma forma não é permitida a sua reprodução integral ou parcial, ou divulgação pública sem a expressa autorização do Juízo.

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Vivo 27
São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

VIII.2 - Princípios Éticos

a- O laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada, que afetam as análises, opiniões e suas conclusões;

b- O signatário inspecionou pessoalmente a propriedade avaliada e o laudo foi elaborado por si e ninguém, a não ser o próprio avaliador, preparou as análises e as respectivas conclusões;

c- O laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes do CÓDIGO DE ÉTICA PROFISSIONAL;

d- Os honorários profissionais do avaliador não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões deste laudo;

e- O avaliador não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo presente, nem contempla para o futuro, qualquer interesse no bem objeto desta avaliação.

IX – ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer até o momento, encerro o presente laudo pericial, que é composto por **29 (vinte e nove)** folhas, todos assinados digitalmente, mais **01 (um)** anexo.

Sem mais, renovo protestos de estima e considerações.

Termos em que
P. Deferimento.

São José do Rio Pardo, 02 de março de 2022.



Perito Judicial - MATEUS GALANTE OLMEDO

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Vivo
São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

Anexo 01 – FICHAS DE PESQUISA

ELEMENTO 01

Descrição: **Imóvel rural em OFERTA, situado em São José do Rio Pardo.**

Área: **09 alqueires ou 21,78 hectares**

Topografia: **Plano**

Cultura: **Pastagens**

Benfeitorias: **Casa e Açude**

Melhoramentos: **Energia Elétrica**

Reserva Legal / APP: **N.I.**

Preço: **R\$ 1.395.000,00**

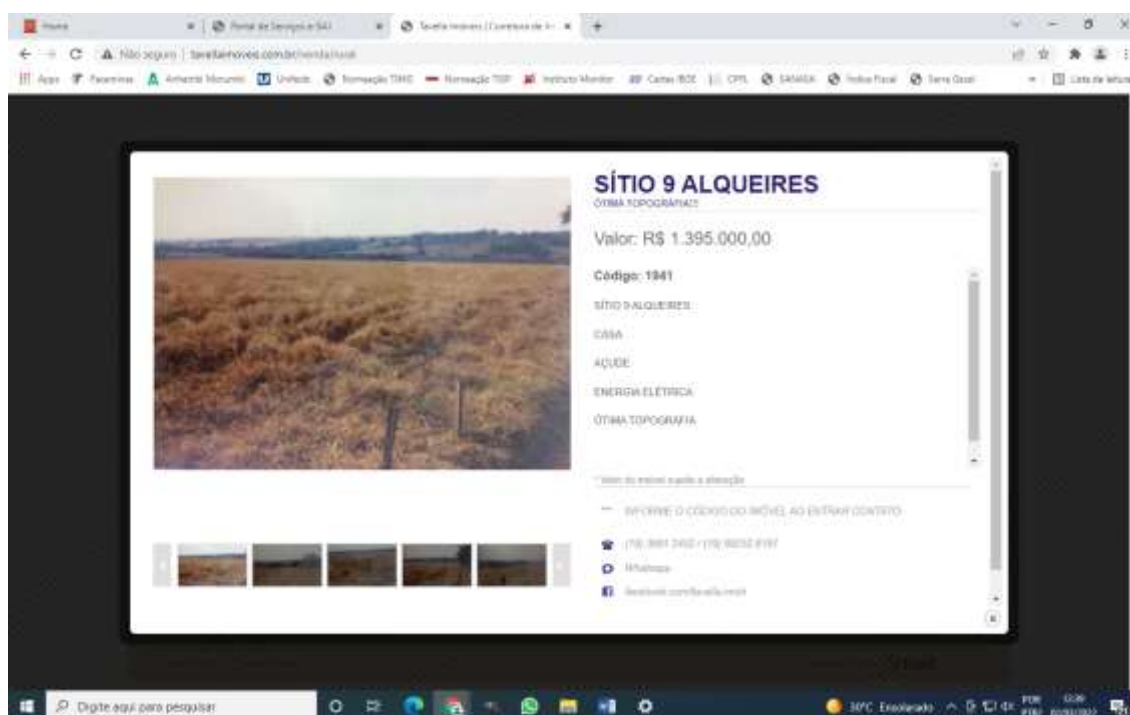
Fonte de Informação: **Tavella Imóveis**

Contato: **site ou (19) 99262-8116**

Data da Pesquisa: **02/03/2022**

Código do Anúncio: **1941**

Link de acesso: <http://www.tavellaimoveis.com.br/venda/rural>



ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Vivo
São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio
 Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

ELEMENTO 02

Descrição: **Imóvel rural em OFERTA, situado em São José do Rio Pardo.**

Área: **26,0 alqueires ou 62,92 hectares**

Topografia: **relativamente inclinada**

Cultura: **Cana-de-açúcar.**

Benfeitorias: **Casa Sede, Piscina, Barracão e Açude**

Melhoramentos: **Energia Elétrica**

Reserva Legal / APP: **N.I.**

Preço: **R\$ 5.500.000,00**

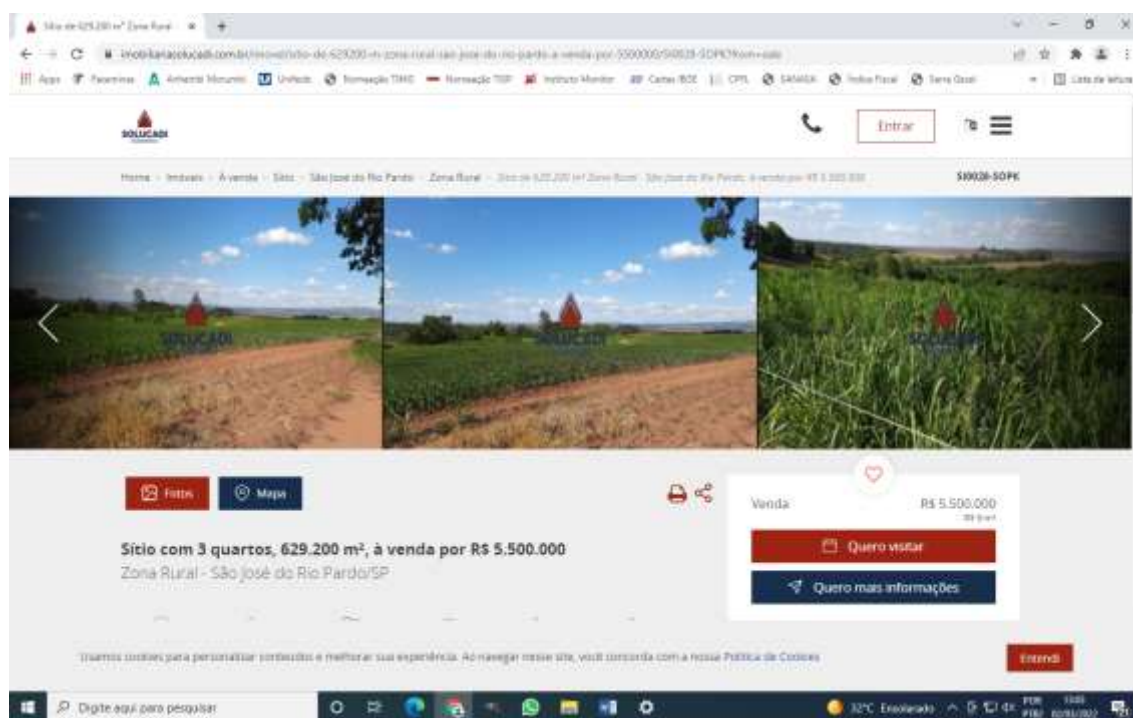
Fonte de Informação: **Imobiliária Solucadi**

Contato: **site ou (19) 3608-3894**

Data da Pesquisa: **02/03/2022**

Código do Anúncio: **SI0028-SOPK**

Link de acesso: <https://www.imobiliariasolucadi.com.br/imovel/sitio-de-629200-m-zona-rural-sao-jose-do-rio-pardo-a-venda-por-5500000/SI0028-SOPK?from=sale>



ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Vivo
São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio
 Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

ELEMENTO 03

Descrição: **Imóvel rural em OFERTA, situado em São José do Rio Pardo.**

Área: **05 alqueires ou 12,10 hectares**

Topografia: **levemente inclinada**

Cultura: **4000 pés de café, 01 ha de cana e pastagem**

Benfeitorias: **Casa Sede, Casa de Colono, Barracão, Curral e Açude**

Melhoramentos: **Energia Elétrica**

Reserva Legal / APP: **N.I.**

Preço: **R\$ 800.000,00**

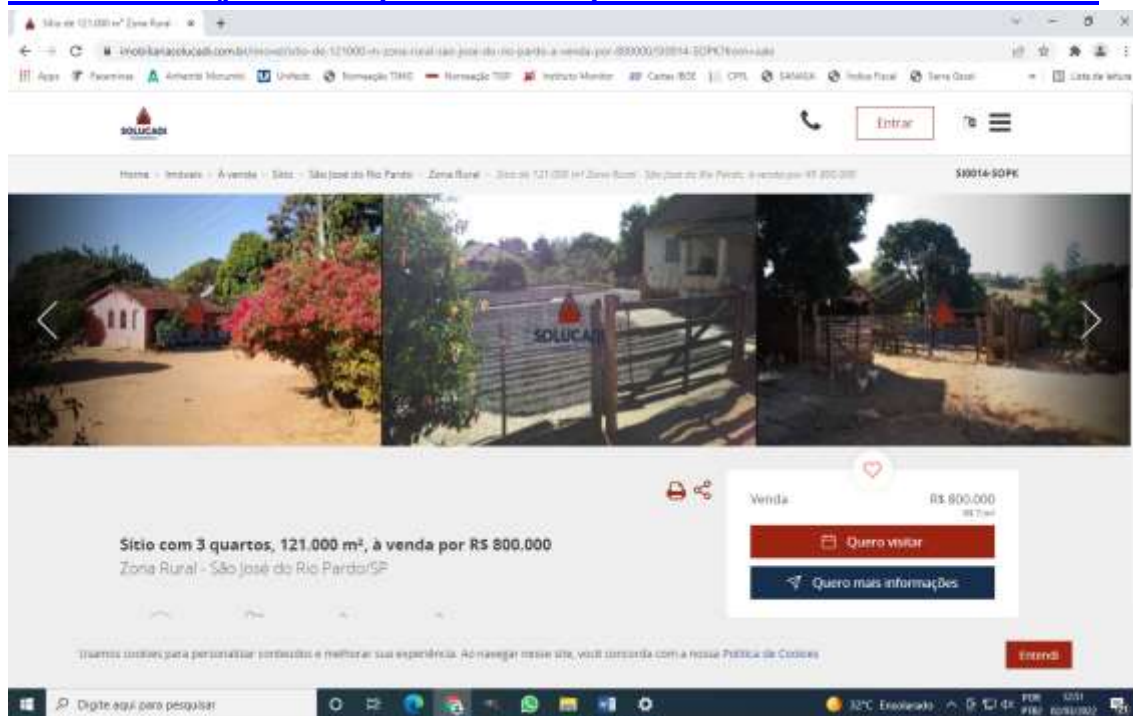
Fonte de Informação: **Imobiliária Solucadi**

Contato: **site ou (19) 3608-3894**

Data da Pesquisa: **02/03/2022**

Código do Anúncio: **SI0014-SOPK**

Link de acesso: <https://www.imobiliariasolucadi.com.br/imovel/sitio-de-121000-m-zona-rural-sao-jose-do-rio-pardo-a-venda-por-800000/SI0014-SOPK?from=sale>



ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Vivo São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542 São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

ELEMENTO 04

Descrição: **Imóvel rural em OFERTA, situado em São José do Rio Pardo.**

Área: **11 alqueires ou 26,62 hectares**

Topografia: **levemente inclinada**

Cultura: **8000 pés de eucalipto e pastagem**

Benfeitorias: **Curral e Açude**

Melhoramentos: **Energia Elétrica**

Reserva Legal / APP: **N.I.**

Preço: **R\$ 900.000,00**

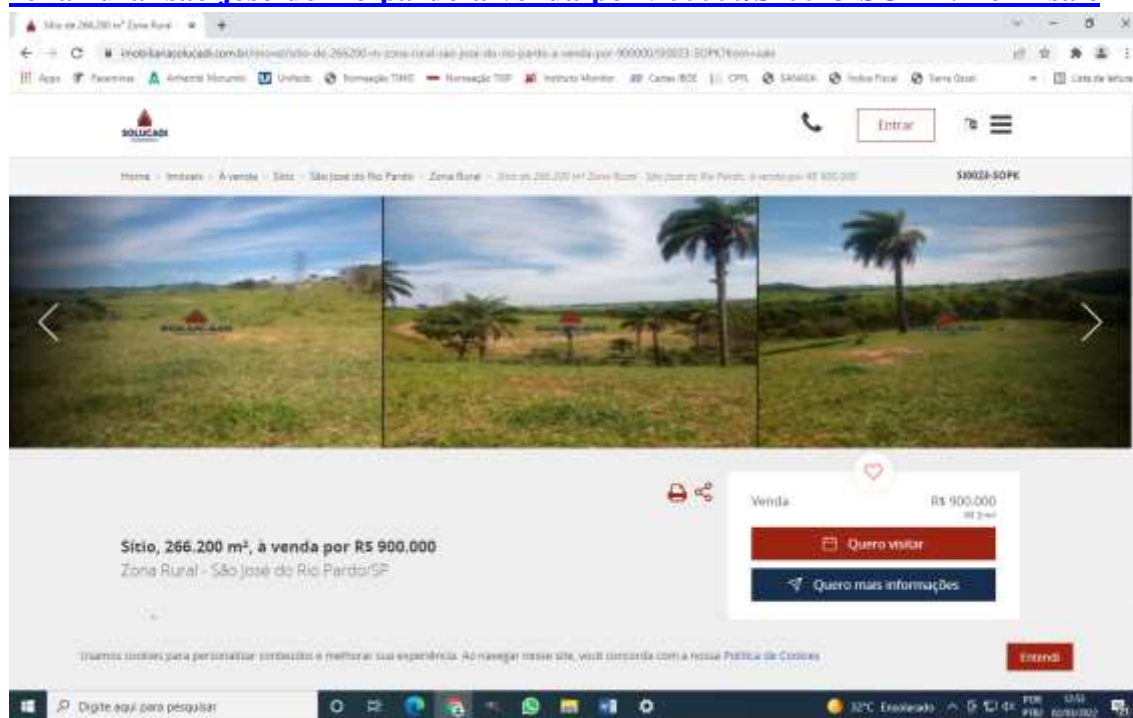
Fonte de Informação: **Imobiliária Solucadi**

Contato: **site ou (19) 3608-3894**

Data da Pesquisa: **02/03/2022**

Código do Anúncio: **SI0023-SOPK**

Link de acesso: <https://www.imobiliariasolucadi.com.br/imovel/sitio-de-266200-m-zona-rural-sao-jose-do-rio-pardo-a-venda-por-900000/SI0023-SOPK?from=sale>



ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Vivo
São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio
 Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

ELEMENTO 05

Descrição: **Imóvel rural em OFERTA, situado em São José do Rio Pardo.**

Área: **7,1 alqueires ou 17,182 hectares**

Topografia: **levemente inclinada**

Cultura: **Cana-de-açúcar e pastagem**

Benfeitorias: **Casa de Colono, Curral, Retiro e Açude**

Melhoramentos: **Energia Elétrica**

Reserva Legal / APP: **N.I.**

Preço: **R\$ 1.150.000,00**

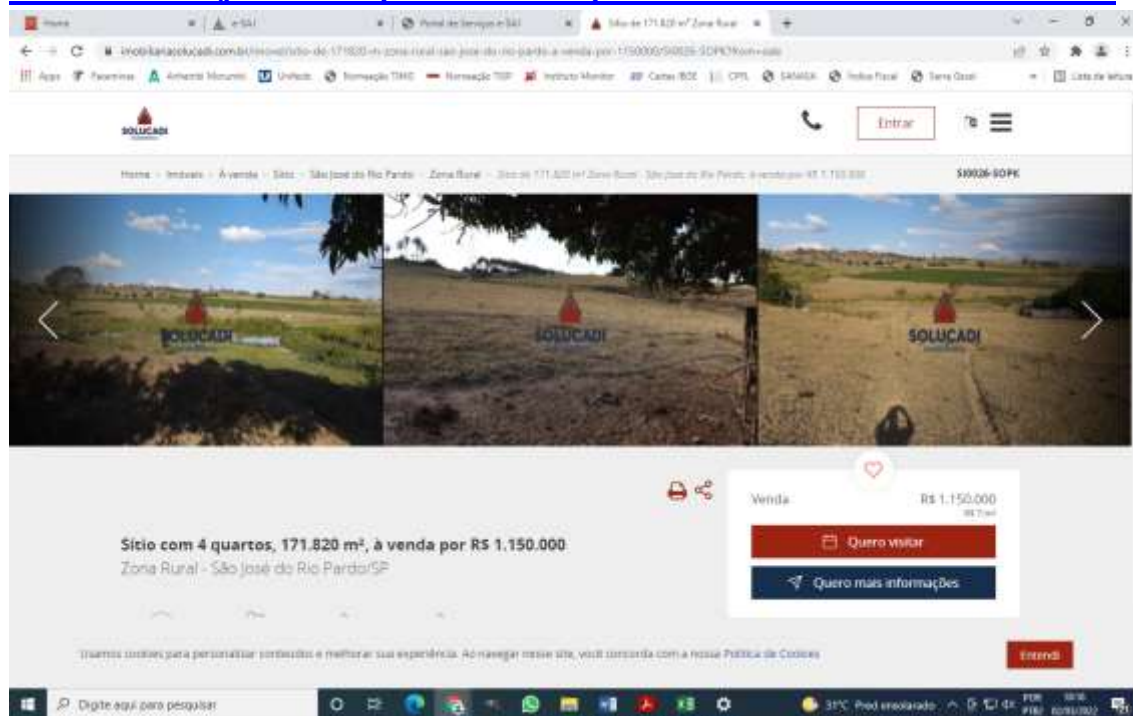
Fonte de Informação: **Imobiliária Solucadi**

Contato: **site ou (19) 3608-3894**

Data da Pesquisa: **02/03/2022**

Código do Anúncio: **SI0026-SOPK**

Link de acesso: <https://www.imobiliariasolucadi.com.br/imovel/sitio-de-171820-m-zona-rural-sao-jose-do-rio-pardo-a-venda-por-1150000/SI0026-SOPK?from=sale>



ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Vivo
São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio
 Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816