MARCO ANTONIO MINTO CREA Nº 060.505.758-6
ENGENHARIA CIVIL - ENGENHARIA DE SEGURANÇA DO TRABALHO
PERÍCIAS – AVALIAÇÕES – MEMBRO TITULAR IBAPE - SP.

EXCELENTISSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MOCOCA :

Processo nº: 1001402-33.2016.8.26.0360.
Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários.
Exequente: Banco do Brasil S/A.
Executado: Ronaldo Mira e outro.

MARCO ANTONIO MINTO, Perito Judicial nomeado para desempenhar tal função nos autos do processo em epígrafe, vem, à ilustre presença de Vossa Excelência, apresentar respectivo

LAUDO DE AVALIAÇÃO :

I – OBJETIVO:

O presente trabalho pericial tem como objetivo determinar o justo valor de mercado dos imóveis rurais situados na Comarca de Mococa, Estado de São Paulo, conforme descrição detalhada no item seguinte.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO ANTONIO MINTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo protocolado em 23/08/2022 às 16:48 , sob o número WMOC22700039860
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001402-33.2016.8.26.0360 e código QTHP026x.

MARCO ANTONIO MINTO CREA Nº 060.505.758-6
ENGENHARIA CIVIL - ENGENHARIA DE SEGURANÇA DO TRABALHO
PERÍCIAS – AVALIAÇÕES – MEMBRO TITULAR IBAPE - SP.

II – DISCRIMINAÇÃO DOS BENS A SEREM AVALIADOS:

Conforme fls. 450 dos autos é requerida a avaliação dos imóveis de matrícula **13.063** DO CRI DE MOCOCA/SP e **15.786** DO CRI DE MOCOCA/SP.(Matriculas constantes dos Autos):

IMÓVEL 01:

MATRICULA CRI MOCOCA Nº 13.063 – FAZENDA ROSEIRAS:

UM IMÓVEL RURAL constituído de uma gleba de terras, denominado "Sítio Roseirinhas", contendo área de 11,5986 hectares.

IMÓVEL 02:

MATRICULA CRI MOCOCA Nº 15.786 – SÍTIO SANTO ANTONIO I (DESMEMBRAMENTO DA FAZENDA ROSEIRAS)

UM IMÓVEL RURAL, desmembramento do imóvel rural "Fazenda Roseira", constituído de uma gleba de terras, denominado "Sítio Santo Antônio I" contendo área de 8,9500 hectares.

III – METODOLOGIA UTILIZADA NO TRABALHO PERICIAL:

Avaliação de Imóveis Rurais

III.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 norma 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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO ANTONIO MINTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/08/2022 às 16:48 , sob o número WMOC22700039860
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000140-38.2016.8.26.0360 e código QTHP025X.

MARCO ANTONIO MINTO CREA Nº 060.505.758-6
ENGENHARIA CIVIL - ENGENHARIA DE SEGURANÇA DO TRABALHO
PERÍCIAS – AVALIAÇÕES – MEMBRO TITULAR IBAPE - SP.

> **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.*

Adotaremos, portanto, na presente avaliação basicamente as recomendações contidas nas normas da **ABNT, NBR 14.653-3** e também as determinações oriundas do **IBAPE/SP (instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo)** referentes à avaliação de imóveis rurais.

III.2. – Avaliação da Terra Nua (Vt):

Na avaliação da terra nua 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, adiante transcrita:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO ANTONIO MINTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000140-38.2016.8.26.0360 e código QTHP025xx.

MARCO ANTONIO MINTO CREA Nº 060.505.758-6
ENGENHARIA CIVIL - ENGENHARIA DE SEGURANÇA DO TRABALHO
PERÍCIAS – AVALIAÇÕES – MEMBRO TITULAR IBAPE - SP.

TABELA 1 Capacidade de uso do solo e valor relativode 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, adiante transcrita:

TABELA 7 Escala de valores de terras segundo a situação e viabilidadede 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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO ANTONIO MINTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/08/2022 às 16:48 , sob o número WMOC22700039860
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000102-38.2016.8.26.0360 e código QTHP20X.

MARCO ANTONIO MINTO CREA Nº 060.505.758-6
ENGENHARIA CIVIL - ENGENHARIA DE SEGURANÇA DO TRABALHO
PERÍCIAS – AVALIAÇÕES – MEMBRO TITULAR IBAPE - SP.

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

III.3 – Avaliação das Benfeitorias (Vb):

A avaliação das construções e instalações (ou benfeitorias não reprodutivas), eventualmente existentes nos imóveis, serão procedidas de conformidade com parâmetros recomendados na ABNT NBR 14.653-3:2004, adiante citadas:

3.2.3.1. 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 2005, 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, O referido trabalho foi revisado e

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO ANTONIO MINTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/08/2022 às 16:48 , sob o número WMOC22700039860
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000102-38.2016.8.26.0360 e código QTHP025.

MARCO ANTONIO MINTO CREA Nº 060.505.758-6
ENGENHARIA CIVIL - ENGENHARIA DE SEGURANÇA DO TRABALHO
PERÍCIAS – AVALIAÇÕES – MEMBRO TITULAR IBAPE - SP.

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;

ÍNDICES DE DEPRECIAÇÃO 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 DEPRECIAÇÃO FÍSICA E 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; está 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;*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO ANTONIO MINTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/08/2022 às 16:48 , sob o número WMOC22700039860
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000410-38.2016.8.26.0360 e código QTHP025X.

MARCO ANTONIO MINTO CREA Nº 060.505.758-6
ENGENHARIA CIVIL - ENGENHARIA DE SEGURANÇA DO TRABALHO
PERÍCIAS – AVALIAÇÕES – MEMBRO TITULAR IBAPE - SP.

3.2.3.2 Aplicação dos Custos Unitários R8N de Edificações, publicados no endereço eletrônico – "https://sindusconsp.com.br/cub/", multiplicados por um coeficiente igual a 0,50 (50%) a título de adequação e compatibilidade com o mercado de imóveis rurais onde se situam os imóveis avaliandos (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. aplicados na zona urbana enquanto que no meio rural existem incidência de apenas alguns destes encargos.);

3.2.3.3 Quando se tratarem de construções não padronizadas ou não previstas no trabalhos citados acima, será feita a avaliação através de orçamentos, onde é determinado o custo de reposição da benfeitoria junto lojas de materiais de construção, escritórios de engenharia, Casas da agricultura, Cooperativas e outros, baseando-se nas Tabelas de Composições de Preços para Orçamentos sugeridas pelo trabalho do Eng. Ohno e atualizado no trabalho do Eng. Diniz.

III.4 – Avaliação da Produção Vegetal (Vpv)

Para as produções vegetais (ou benfeitorias reprodutivas) como culturas, lavouras, pastagens e outras, será utilizado preferencialmente o método do valor econômico, conforme recomendação da ABNT NBR 14.653-3:2004, a qual prescreve:

> *10.3 Produções vegetais*
>
> *Na avaliação em separado das produções vegetais deve-se observar o seguinte:*
>
> *10.3.1 Deve ser empregado o Método da Capitalização da Renda para a identificação do valor econômico.*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO ANTONIO MINTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/08/2022 às 16:48 , sob o número WMOC22700039860
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000410-38.2016.8.26.0360 e código QTHP025X.

MARCO ANTONIO MINTO CREA Nº 060.505.758-6
ENGENHARIA CIVIL - ENGENHARIA DE SEGURANÇA DO TRABALHO
PERÍCIAS – AVALIAÇÕES – MEMBRO TITULAR IBAPE - SP.

A definição de Método da Capitalização da Renda que consta na ABNT NBR 14653-3:2004 é a seguinte:

8.2 Método da capitalização da renda:

> 8.2.1 As avaliações de empreendimentos de base rural deverão observar as prescrições da NBR 14.653-4:2002.
>
> 8.2.2 No caso de avaliação de produções vegetais devem ser observados os seguintes procedimentos:
>
> 8.2.2.1 Os rendimentos líquidos esperados devem ser considerados a partir da data de referência da avaliação até o final da vida útil da produção vegetal.
>
> 8.2.2.2 Na determinação da renda líquida deve-se considerar a receita bruta, deduzidos os custos diretos e indiretos, inclusive o custo da terra nua, os impostos e o custo de erradicação, se houver.
>
> 8.2.2.2.1 No cálculo do custo da terra nua pode-se utilizar o custo de oportunidade sobre o capital que ela representa ou o valor de seu arrendamento.

Já valor econômico está definido no item 3.13 da mesma norma como:

> 3.13 valor econômico: Valor presente da renda líquida auferível pelo empreendimento ou pela produção vegetal, durante sua vida econômica, a uma taxa de desconto correspondente ao custo de oportunidade de igual risco.

E voltando ao item 10.3 da NBR, temos duas alternativas previstas para avaliar culturas de ciclo longo no primeiro ano de implantação e pastagens, como segue:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO ANTONIO MINTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/08/2022 às 16:54:48 , sob o número WMOC22700039860
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000140-38.2016.8.26.0360 e código QTHP025.

10.3.2 No caso de culturas de ciclo longo no primeiro ano de implantação, recomenda-se utilizar, alternativamente ao Método da Capitalização da Renda, o custo de implantação, incluídos os custos diretos e indiretos.

10.3.3 Nas pastagens, emprega-se o custo de formação, com a aplicação de um fator de depreciação decorrente da diminuição da capacidade de suporte da pastagem.

10.3.3.1 Também pode ser utilizado o valor presente líquido dos valores médios regionais de arrendamento de pastagens nas mesmas condições, pelo período restante de sua vida útil, deduzidos os custos diretos e indiretos, inclusive o custo da terra.

IV - LEGISLAÇÃO AMBIENTAL E DE REGISTROS PÚBLICOS – RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

No presente trabalho não se considera a existência de ativos e passivos ambientais, sendo as áreas avaliandas ocupadas exclusivamente com culturas.

Foi apresentada documentação comprovando que os imóveis estão inclusos no **Cadastro Ambiental Rural (CAR)** conforme definido no Código Florestal (Lei Federal n.º 12.651 de 25/05/2012) – **Relatórios anexos ao presente Laudo Pericial.**

Em tais documentos constam informações adiante especificadas:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO ANTONIO MINTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/08/2022 às 16:48 , sob o número WMOC22700039860
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000102-38.2016.8.26.0360 e código QTHP025X.

MARCO ANTONIO MINTO CREA Nº 060.505.758-6
ENGENHARIA CIVIL - ENGENHARIA DE SEGURANÇA DO TRABALHO
PERÍCIAS – AVALIAÇÕES – MEMBRO TITULAR IBAPE - SP.

4.1 – Sítio Roseirinha – Gleba B: Matrícula CRI Mococa nº 13.063:

RECIBO DE INSCRIÇÃO DO IMÓVEL RURAL NO CAR

Registro no CAR: SP-3530508-E774.F0A7.ABF5.4A9C.A5A6.CFD8.3DB9.B024	Data de Cadastro: 06/05/2015 00:00:00

Imóvel		**Imóvel**	
Área Total do Imóvel	11,5023	Área Consolidada	0,0000
Área de Servidão Administrativa	0,0000	Remanescente de Vegetação Nativa	0,0000
Área Líquida do Imóvel	11,5046	**Reserva Legal**	
APP / Uso Restrito		Área de Reserva Legal	0,0000
Área de Preservação Permanente	0,0000		
Área de Uso Restrito	0,0000		

MATRÍCULAS DAS PROPRIEDADES DO IMÓVEL

Número da Matrícula	Data do Documento	Livro	Folha	Município do Cartório
13063	01/01/1900	NÃO INFORMADO	NÃO INFORMADO	Mococa/SP

4.2 –SÍTIO SANTO ANTONIO I - MATRÍCULA CRI MOCOCA Nº 15.786 – (DESMEMBRAMENTO DA FAZENDA ROSEIRAS):

RECIBO DE INSCRIÇÃO DO IMÓVEL RURAL NO CAR

Registro no CAR: SP-3530508-DF08.8D51.2489.4A3A.A7B3.A697.F7F9.74FE	Data de Cadastro: 06/05/2015 00:00:00

Imóvel		**Imóvel**	
Área Total do Imóvel	15,1629	Área Consolidada	0,0000
Área de Servidão Administrativa	0,0000	Remanescente de Vegetação Nativa	0,0000
Área Líquida do Imóvel	15,1658	**Reserva Legal**	
APP / Uso Restrito		Área de Reserva Legal	0,0000
Área de Preservação Permanente	0,0000		
Área de Uso Restrito	0,0000		

MATRÍCULAS DAS PROPRIEDADES DO IMÓVEL

Número da Matrícula	Data do Documento	Livro	Folha	Município do Cartório
15786	01/01/1900	NÃO INFORMADO	NÃO INFORMADO	Mococa/SP
17859	01/01/1900	NÃO INFORMADO	NÃO INFORMADO	Mococa/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO ANTONIO MINTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo em 23/08/2022 às 16:54:48 , sob o número WMOC22700039860
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000102-38.2016.8.26.0360 e código QTHP20X.

MARCO ANTONIO MINTO CREA Nº 060.505.758-6
ENGENHARIA CIVIL - ENGENHARIA DE SEGURANÇA DO TRABALHO
PERÍCIAS – AVALIAÇÕES – MEMBRO TITULAR IBAPE - SP.

OBSERVAÇÃO:

O CAR corresponde ao imóvel rural "Sítio Santo Antonio", sendo que refere-se a 02(duas matrículas), de área contínua, entre elas a avaliada – **Sítio Santo Antônio I** - imóvel de matrícula CRI Mococa nº. **15.786.**

Conforme consta em tal documentação não foi relatada existência de áreas de Reserva Legal bem como de Áreas de Preservação Permanente (APP) conforme definido no Código Florestal (Lei Federal n.º 12.651 de 25/05/2012).

V – DA DILIGÊNCIA PERICIAL :

De conformidade com o disposto no artigo 474 do Código do Processo Civil vigente, foi realizada diligência pericial em **10 de fevereiro de 2.022, 08:00 horas,** com deslocamento até os imóveis avaliandos, tendo comparecido a(s) seguinte(s) pessoa(s) que acompanhou(aram) as vistorias aos locais designados:

5.1 – PELO EXEQUENTE :

Não houve comparecimento.

5.2 – PELO EXECUTADO:

- Senhor Vinícius Aparecido G. Mira, C.P.F. nº. 397.754.068-89, filho do Executado, que prestou os esclarecimentos necessários à realização do trabalho pericial.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO ANTONIO MINTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/08/2022 às 16:48 , sob o número WMOC22700059860
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000410-38.2016.8.26.0360 e código QTHP20X.

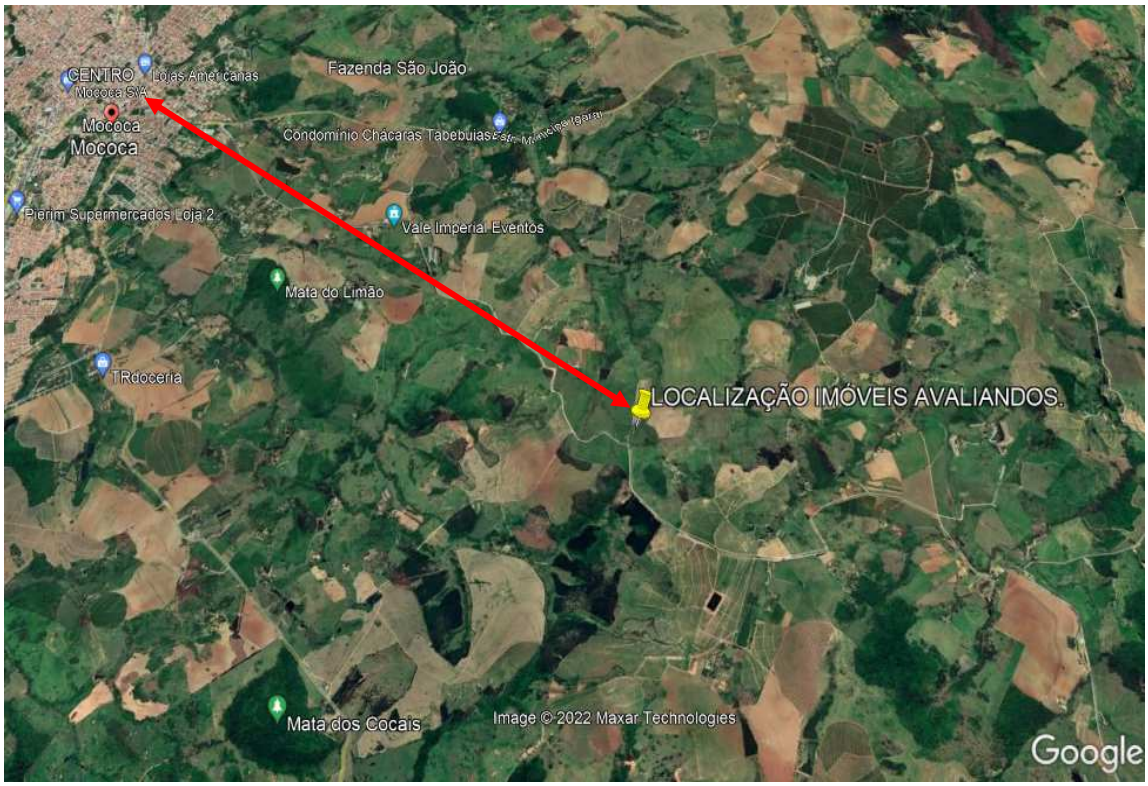
MARCO ANTONIO MINTO CREA Nº 060.505.758-6
ENGENHARIA CIVIL - ENGENHARIA DE SEGURANÇA DO TRABALHO
PERÍCIAS – AVALIAÇÕES – MEMBRO TITULAR IBAPE - SP.

VI – RELATO DO TRABALHO PERICIAL REALIZADO:

6.1 - Localização e Acessibilidade:

Os imóveis *sub-judice* se encontram localizados na zona rural do Município de Mococa, distante aproximadamente 10,0(Dez) quilômetros do centro urbano, direção da Rodovia que liga Mococa a Igaraí, sendo percorrido **aproximadamente 05(cinco) quilômetros de estrada de terras**, na direção da Fazenda Veneranda na estrada da Água da Flora.

Adiante temos representação gráfica" Google Earth" da localização dos imóveis avaliandos:



Distância imóveis avaliandos até a cidade de Mococa.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO ANTONIO MINTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/08/2022 às 16:54:48 , sob o número WMOC22700039860
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000410-38.2016.8.26.0360 e código QTHP025.

MARCO ANTONIO MINTO CREA Nº 060.505.758-6
ENGENHARIA CIVIL - ENGENHARIA DE SEGURANÇA DO TRABALHO
PERÍCIAS – AVALIAÇÕES – MEMBRO TITULAR IBAPE - SP.

Localização aproximada do ingresso aos imóveis avaliandos.

Sitio Roseirinha e Santo Antônio I.

Os imóveis avaliandos são vizinhos limítrofes, tratando-se de imóveis que se encontram em área contiguas. Com relação a localização e acessibilidade aos mesmos, podemos classificar, de acordo com a metodologia adotada, com base na situação e viabilidade de circulação do imóvel, utilizando-se a **Tabela de Kozma**, como sendo **"VICINAL I"** (Estrada de chão com boa conservação e condições de tráfego permanente).

6.2 - Tipo da Ocupação da Circunvizinhança:

A região onde estão inseridas as áreas *sub-judice* possui características de zona rural, consistentes em sua maioria de sítios e fazendas destinados à criação de gado e plantações de cana-de-açúcar, soja, feijão e demais culturas assemelhadas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO ANTONIO MINTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/08/2022 às 16:48 , sob o número WMOC22700039860
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000102-38.2016.8.26.0360 e código QTHP205X.

MARCO ANTONIO MINTO CREA Nº 060.505.758-6
ENGENHARIA CIVIL - ENGENHARIA DE SEGURANÇA DO TRABALHO
PERÍCIAS – AVALIAÇÕES – MEMBRO TITULAR IBAPE - SP.

6.3 - Topografia / Solo

A topografia das áreas *sub-judice* é relativamente inclinada, sendo o solo seco e de boa qualidade, classificada de um modo geral na Tabela Mendes Sobrinho referente à capacidade de uso da terra, como sendo **CLASSE II.**

Interpolando-se ambas às tabelas(Kozma e Mendes Sobrinho), podemos estabelecer um índice agronômico ao avaliando, que será utilizado como paradigma no presente trabalho pericial:

Índice obtido : 0,903.

		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

6.4 – Das Culturas Existentes:

Conforme informações do representante do Executado na diligência pericial, e comprovado pelos registros fotográficos obtidos na data da diligência pericial, na propriedade é cultivado soja. Cultura de ciclo curto, sendo plantada em novembro e colhida em março (ciclo de 130 a 150 dias). Total cultivado segundo o representante do Requerido:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO ANTONIO MINTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/08/2022 às 16:48 , sob o número WMOC22700039850
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000102-38.2016.8.26.0360 e código QTHP025X.

MARCO ANTONIO MINTO CREA Nº 060.505.758-6
ENGENHARIA CIVIL - ENGENHARIA DE SEGURANÇA DO TRABALHO
PERÍCIAS – AVALIAÇÕES – MEMBRO TITULAR IBAPE - SP.

- "Sítio Roseirinhas", do total de 11,5986 hectares, aproximadamente 06(seis) hectares são cultivados, sendo o restante da área ocupada por pasto e mata nativa;

- "Sitio Santo Antônio I", do total de 8,9500 hectares aproximadamente 08(oitos) hectares são cultivados, sendo o restante da área ocupada por pasto e mata nativa;

6.5 – Das Benfeitorias:

Que na data da vistoria técnica constatou-se a existência das seguintes benfeitorias, no **"Sítio Roseirinhas**", não havendo benfeitorias na área do "**Sítio Santo Antonio I**":

- *01 casas de morada em regular estado de conservação, medindo 8,50 x 14,80 metros, área total de* ***125,80 m²****, idade aproximada de 30(trinta) anos com as seguintes dependências:*
  - *Sala, cozinha, banheiro, 03(três) dormitórios e uma varanda;*

- *01 Barracão/depósito de mercadorias, medindo aproximadamente 10,00 x 12,10 mts, área de* ***121,00 m²,*** *idade aproximada de 30(trinta) anos com as seguintes dependências : Depósito e sanitário ;*

- *01 área de confinamento de gado;*

- *01 estábulo.*

- *Rede de energia elétrica (somente no Sítio Roseirinhas);*

- *02 Açudes.*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO ANTONIO MINTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/08/2022 às 16:54:48 , sob o número WMOC22700039860
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000102-38.2016.8.26.0360 e código QTHP20X.

MARCO ANTONIO MINTO CREA Nº 060.505.758-6
ENGENHARIA CIVIL - ENGENHARIA DE SEGURANÇA DO TRABALHO
PERÍCIAS – AVALIAÇÕES – MEMBRO TITULAR IBAPE - SP.

VII – REGISTROS FOTOGRAFICOS NA DATA DA DILIGÊNCIA PERICIAL:

Entrada da propriedade Sitio Roseirinhas-
(por servidão de passagem - propriedade à esquerda)

Casa de morada – benfeitoria existente Sitio Roseirinhas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO ANTONIO MINTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/08/2022 às 16:48 , sob o número WMOC22700039860
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000102-38.2016.8.26.0360 e código QTHP025x.

MARCO ANTONIO MINTO CREA Nº 060.505.758-6
ENGENHARIA CIVIL - ENGENHARIA DE SEGURANÇA DO TRABALHO
PERÍCIAS – AVALIAÇÕES – MEMBRO TITULAR IBAPE - SP.

Confinamento – Sítio Roseirinhas.

Barracão – Sítio Roseirinhas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO ANTONIO MINTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/08/2022 às 16:48 , sob o número WMOC22700039860
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000102-38.2016.8.26.0360 e código QTHP205.

MARCO ANTONIO MINTO CREA Nº 060.505.758-6
ENGENHARIA CIVIL - ENGENHARIA DE SEGURANÇA DO TRABALHO
PERÍCIAS – AVALIAÇÕES – MEMBRO TITULAR IBAPE - SP.

Estábulo – Sitio Roseirinhas.

Cultura de soja – Sítio Roseirinhas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO ANTONIO MINTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/08/2022 às 16:48 , sob o número WMOC22700039860
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000102-38.2016.8.26.0360 e código QTHP205xx.

MARCO ANTONIO MINTO CREA Nº 060.505.758-6
ENGENHARIA CIVIL - ENGENHARIA DE SEGURANÇA DO TRABALHO
PERÍCIAS – AVALIAÇÕES – MEMBRO TITULAR IBAPE - SP.

Cultura de soja – Sítio Roseirinhas.

Divisa da propriedade Sítio Roseirinhas e Santo Antonio I.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO ANTONIO MINTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/08/2022 às 16:54:48 , sob o número WMOC22700039860
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000102-38.2016.8.26.0360 e código QTHP025.

MARCO ANTONIO MINTO CREA Nº 060.505.758-6
ENGENHARIA CIVIL - ENGENHARIA DE SEGURANÇA DO TRABALHO
PERÍCIAS – AVALIAÇÕES – MEMBRO TITULAR IBAPE - SP.

Cultura de soja Sítio Santo Antonio I.

VIII – AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS:

8.1 - Avaliação da Terra Nua (Vtn) nos imóveis avaliandos:

Na homogeneização utilizou como Elemento Paradigma: "ÁREA RURAL, SEM CONSTRUÇÕES, COM APROVEITAMENTO PARA AGRICULTURA, enquadrada como **CLASSE II** de Capacidade de Uso das Terras e Situação: Acesso por "VICINAL I" :

- Índice agronômico = 0,903(vide subitem 6.3).

Considerando-se a classificação retro discriminada e o disposto nos **anexos I, II e III** do presente Laudo Pericial apurou-se que o **valor da terra nua** na região dos imóveis avaliandos é o seguinte:

Valor Terra nua(Vtn) = R$ 49.551,20 por hectare.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO ANTONIO MINTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/08/2022 às 16:54:48 , sob o número WMOC22700039860
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000410-38.2016.8.26.0360 e código QTHP025X.

MARCO ANTONIO MINTO CREA Nº 060.505.758-6
ENGENHARIA CIVIL - ENGENHARIA DE SEGURANÇA DO TRABALHO
PERÍCIAS – AVALIAÇÕES – MEMBRO TITULAR IBAPE - SP.

8.2 – Avaliação da Produção Vegetal (Vpv) nos imóveis avaliandos:

Conforme informações do representante do Requerido, presente à diligência pericial, a cultura atualmente existentes em ambos os imóveis avaliandos – soja - pode ser considerada de **ciclo curto**(de mais ou menos 120/150 dias), ou seja, aquelas que finalizam seu ciclo produtivo em período menor que um ano, sendo necessário, após a colheita, se realizar todas as etapas novamente (preparo do solo, adubação, semeadura, manejo, etc.

Assim, tal cultura não será considerada na avaliação ora procedida, por não agregar valor ao bem imóvel por um período considerável de forma a beneficiar quem venha a adquirir a propriedade ora avaliada.

8.3 – Avaliação das Benfeitorias (Vb):

Como vimos, somente existem benfeitorias no imóvel avaliando "**Sítio Roseiras**".

O Calculo do valor das benfeitorias será com base no índice **R8-N CUB-SINDUSCON:**

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, janeiro de 2022 em R$/m²

	Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto	
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	1.614,98	0,49	R-1	1.956,16	0,44	R-1	2.408,30	0,66
PP-4	1.520,10	0,46	PP-4	1.873,12	0,35	R-8	1.965,99	0,54
R-8	1.457,67	0,43	R-8	1.646,87	0,38	R-16	2.104,85	0,34
PIS	1.112,67	0,48	R-16	1.597,66	0,36			

(*) 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

Será utilizado 50% do valor do R8N urbano:

Valor unitário(R$/m²)	R8N Urbano	R$ 1.646,87
Valor unitário(R$/m²)	R8N Rural(50%)	R$ 823,44

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO ANTONIO MINTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/08/2022 às 16:48 , sob o número WMOC22700039860
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000102-38.2016.8.26.0360 e código QTHP025X.

MARCO ANTONIO MINTO CREA Nº 060.505.758-6
ENGENHARIA CIVIL - ENGENHARIA DE SEGURANÇA DO TRABALHO
PERÍCIAS – AVALIAÇÕES – MEMBRO TITULAR IBAPE - SP.

Benfeitorias existentes - Sitio Roseiras:	Área (m²)	Coef. Adeq	Fator Deprec Física/Funcional	Valor Final (R$)considerando-se R8N Rural = R$ 823,44
Casa Sede	125,80	0,80	0,75	62.152,87
Barracao - depósito mercadorias	121,00	0,60	0,60	35.869,05
Área confinamento gado + estabulo	estimado			5.000,00

Valor total benfeitorias.....R$ 103.022,00

8.4 - Valor Total dos Imóveis avaliandos:

8.4.1 VALOR TOTAL SITIO "ROSEIRAS(VT SR)":

VT SR = Vtn + Vpv + Vb , onde:

Vtn = área(hectare) x Vtn por hectare =

Vtn = 11,5986 hectares x R$ 49.551,20 ou

Vtn = R$ 574.724,55

- Vpv(valor produção vegetal) = R$ 00,00

- Vbenfeitorias(Vb) = R$ 103.022,00

Portanto, VT SR = Vtn + Vpv + Vb = R$ 574.724,55 + 0 + R$ 103.022,00 =

VT SR = R$ 677.746,55 , ou arredondando:

Valor total Sítio Roseirinhas : VT SR = R$ 678.000,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO ANTONIO MINTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/08/2022 às 15:48 , sob o número WMOC22700039860
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000102-38.2016.8.26.0360 e código QTHP025X.

MARCO ANTONIO MINTO CREA Nº 060.505.758-6
ENGENHARIA CIVIL - ENGENHARIA DE SEGURANÇA DO TRABALHO
PERÍCIAS – AVALIAÇÕES – MEMBRO TITULAR IBAPE - SP.

8.4.2 VALOR TOTAL SITIO "SANTO ANTONIO I" – VT SA I:

VT SA I = Vtn + Vpv + Vb , onde:

- Vtn = área(hectare) x Vtn por hectare =

Vtn = 8,95 hectares x R$ 49.551,20 ou

Vtn = 443.483,24

- Vpv(valor produção vegetal) = R$ 00,00

- Vbenfeitorias(Vb) = R$ 0,00

Portanto, VT SA I = Vtn + Vpv + Vb = R$ 443.483,24 + 0 + 0 =

VT SA I = R$ 443.483,24 ou arredondando:

Valor total Sítio Santo Antonio I : VT SAI = R$ 443.500,00

IX – CONCLUSÃO:

Diante dos cálculos e considerações técnicas apresentadas, resta concluir que o **JUSTO VALOR DE MERCADO** dos imóveis *sub-judice tendo* como referência o mês de **fevereiro de 2.022** será de:

- IMÓVEL 01 - MATRÍCULA CRI MOCOCA Nº 13.063 – SITIO ROSEIRINHAS:

R$ 678.000,00 (Seiscentos e setenta e oito mil reais).

- IMÓVEL 02: MATRÍCULA CRI MOCOCA Nº 15.786 – SÍTIO SANTO ANTONIO I(DESMEMBRAMENTO DA FAZENDA ROSEIRAS)

R$ 443.500,00 (Quatrocentos e quarenta e três mil e quinhentos reais).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO ANTONIO MINTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo em 23/08/2022 às 16:54:48 , sob o número WMOC22700039860
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000410-38.2016.8.26.0360 e código QTHP20X.

MARCO ANTONIO MINTO CREA Nº 060.505.758-6
ENGENHARIA CIVIL - ENGENHARIA DE SEGURANÇA DO TRABALHO
PERÍCIAS – AVALIAÇÕES – MEMBRO TITULAR IBAPE - SP.

X – ENCERRAMENTO

Sem mais, aproveitando a oportunidade para renovar protestos de estima e consideração, encerra o presente **LAUDO PERICIAL**, colocando-se a inteira disposição de Vossa Excelência, para quaisquer outros esclarecimentos que eventualmente se fizerem necessários.

Mococa, 21 de fevereiro de 2.022.

Assinado digitalmente.
MARCO ANTONIO MINTO
PERITO JUDICIAL

ANEXOS AO PRESENTE LAUDO PERICIAL:

- ***ANEXO n.° 01 – ELEMENTOS AMOSTRAIS UTILIZADOS – CÁLCULO VALOR DA TERRA NUA.***

- ***ANEXO n.° 02 – HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS UTILIZADOS.***

- ***ANEXO n.° 03 – QUADRO RESUMO APURAÇÃO VALOR TERRA NUA.***

- ***ANEXO Nº. 04 – CAR(CADASTRO AMBIENTEL RURAL DAS PROPRIEDADES AVALIANDAS).***

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO ANTONIO MINTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/08/2022 às 16:48 , sob o número WMOC22700039860
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000140-38.2016.8.26.0360 e código QTHP025x.

MARCO ANTONIO MINTO ENGENHARIA CIVIL – PERÍCIAS E AVALIAÇÕES-ENGENHARIA DE SEGURANÇA DO TRABALHO.
CREA Nº 060.505.758-6 MEMBRO IBAPE SP.

ANEXO LAUDO PERICIAL

PROCESSO nº 1001402-33.2016.8.26.0360.

- ANEXO 01 –

ELEMENTOS AMOSTRAIS UTILIZADOS – CÁLCULO VALOR TERRA NUA.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO ANTONIO MINTO e Tribunal de Justica de Sao Paulo, protocolado em 23/08/2022 às 16:48 , sob o número WMOC22700039860
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001402-33.2016.8.26.0360 e código QTHP025x.

MARCO ANTONIO MINTO CREA Nº Nº 060.505.758-6
ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS - AVALIAÇÕES.

PARTE INTEGRANTE DO PROCESSO Nº. 1001402-33.2016.8.26.0360.

ANEXO 01 - ELEMENTOS AMOSTRAIS - TERRA NUA IMÓVEL RURAL :

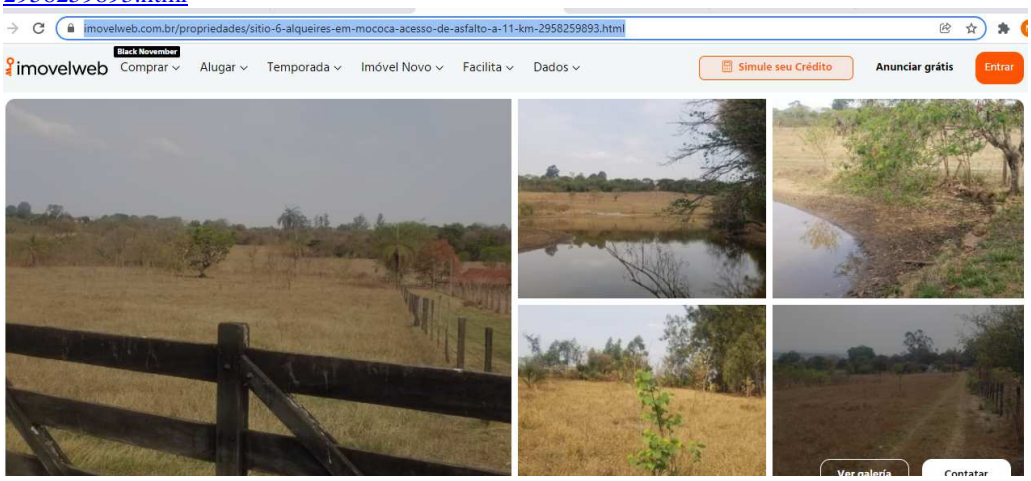
ELEMENTO AMOSTRAL Nº	*FONTE DE PESQUISA*	*VALOR OFERTA R$*	*FONTE*	*PREÇO POR HECTARE - APÓS FATOR OFERTA(5%).*
1	Sítio Mococa 14,00 hectares.	900.000,00	***https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sitio-6-alqueires-em-mococa-acesso-de-asfalto-a-11-km-2958259893.html***	R$ 61.071,43
2	Sítio Mococa 14,00 hectares.	500.000,00	*https://www.mfrural.com.br/detalhe/244753/vendo-sitio-em-mococa?cmp=2725&gclid=Cj0KCQiA5aWOBhDMARIsAIXLlkdNOJZ6K0Ee4ADvmUxk-68CGi9CIIOpJYP-itkTHUq9R7bN3w1nFDoaAnSUEALw_wcB*	R$ 33.928,57
3	Sítio Mococa 15,6 hectares.	850.000,00	*https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-4-quartos-zona-rural-mococa-sp-156000m2-id-2535166582/*	R$ 51.762,82
4	Sítio Mococa 18,15 hectares.	800.000,00	*https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-1-quarto-centro-mococa-sp-181500m2-id-2478046084/*	R$ 41.873,28
5	Sítio Mococa 4,2547 hectares.	270.000,00	*https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-1-quarto-centro-mococa-sp-42547m2-id-2478043298/*	R$ 60.286,27
6	Sítio Mococa 8,35 hectares.	690.000,00	*https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-3-quartos-com-churrasqueira-zona-rural-mococa-sp-150m2-id-2528976985/*	R$ 59.054,05
7	Sítio Mococa 7,26 hectares.	430.000,00	*https://www.jrximoveis.com/imovel/sitio-a-venda-7-hectares-por-430000-zona-rural-mococa-sp/SI0013-JRXA*	R$ 56.267,22
8	Sítio Mococa 15,6 hectares.	1.200.000,00	*https://www.jrximoveis.com/imovel/sitio-a-venda-com-18-hectares-por-1200000-zona-rural-mococa-sp/SI0011-JRXA?from=sale*	R$ 63.333,33

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO ANTONIO MINTO e Tribunal de Justica do Estado de São Paulo, protocolado em 28/02/2022 22:15:48 , sob o número WMOC22700039860
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pgd/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001402033220168260360 e código OEHH2705x.

MARCO ANTONIO MINTO
ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES-ENGENHARIA DE SEGURANÇA DO TRABALHO.
CREA Nº 060.505.758-6

ELEMENTO 01:

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sitio-6-alqueires-em-mococa-acesso-de-asfalto-a-11-km-2958259893.html



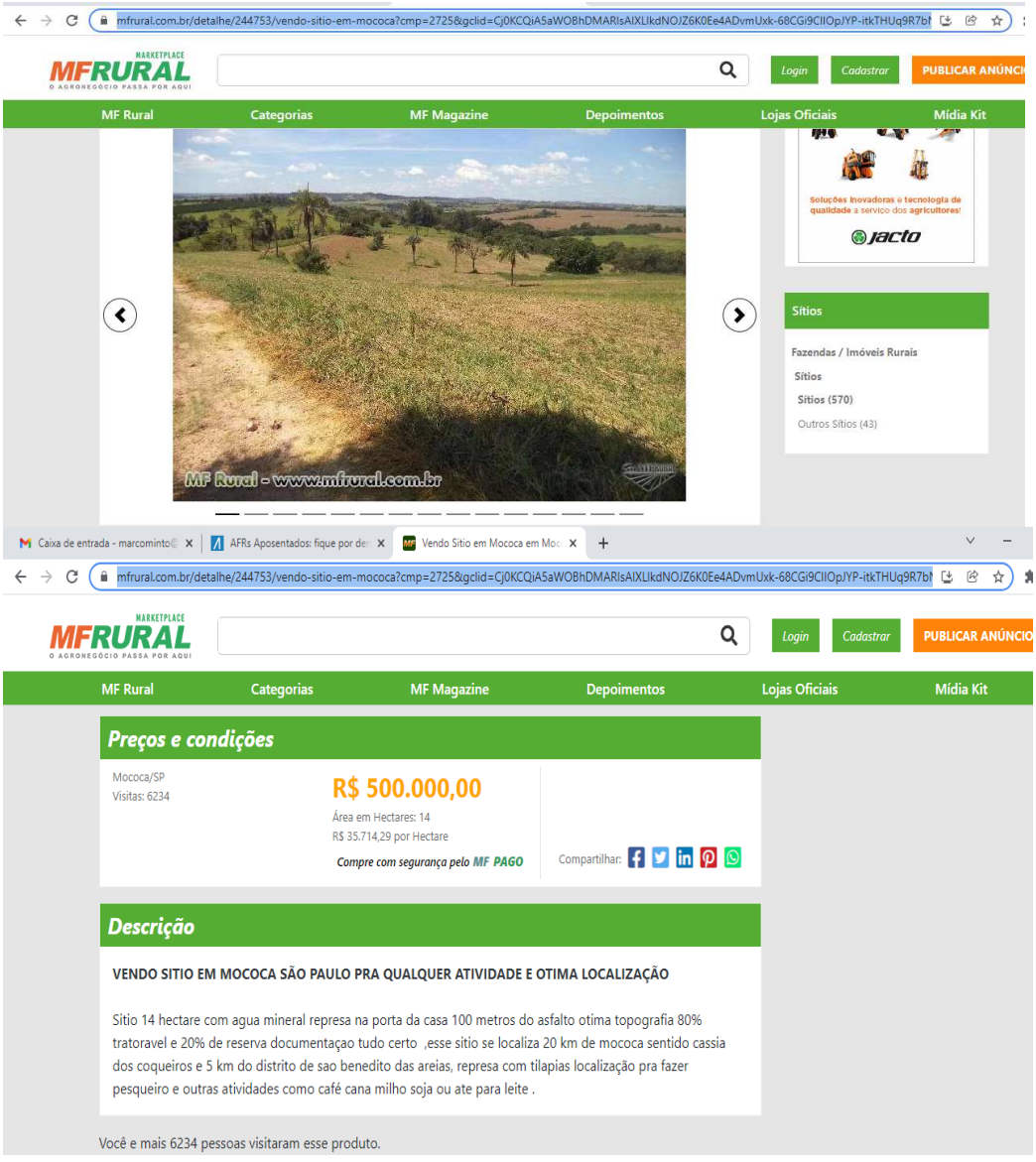
Dados do anunciante: Nelson de Lima
Código do anunciante: 41M55D3
Cód. Imovelweb: 2958259893
CRECI: 134057F

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO ANTONIO MINTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000102-38.2016.8.26.0360 e código QTHP20000XX.

MARCO ANTONIO MINTO
ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES-ENGENHARIA DE SEGURANÇA DO TRABALHO.
CREA Nº 060.505.758-6

ELEMENTO 02:

https://www.mfrural.com.br/detalhe/244753/vendo-sitio-em-mococa?cmp=2725&gclid=Cj0KCQiA5aWOBhDMARIsAIXLlkdNOJZ6K0Ee4ADvmUxk-68CGi9CIIOpJYP-itkTHUq9R7bN3w1nFDoaAnSUEALw_wcB



Contato : *e.mail : marcominto@gmail.com* *tel : (16) 99189-9747.*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO ANTONIO MINTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/08/2022 às 16:54:48 , sob o número WMOC22700039860
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000102-38.2016.8.26.0360 e código QTHP20X.

MARCO ANTONIO MINTO
ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES-ENGENHARIA DE SEGURANÇA DO TRABALHO.
CREA Nº 060.505.758-6

ELEMENTO 03:

https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-4-quartos-zona-rural-mococa-sp-156000m2-id-2535166582/

Dados do anunciante:
Fernando D.(11) 99896-3430 Código da oferta no anunciante: 5QSNCUT2 no ZAP: 2535166582

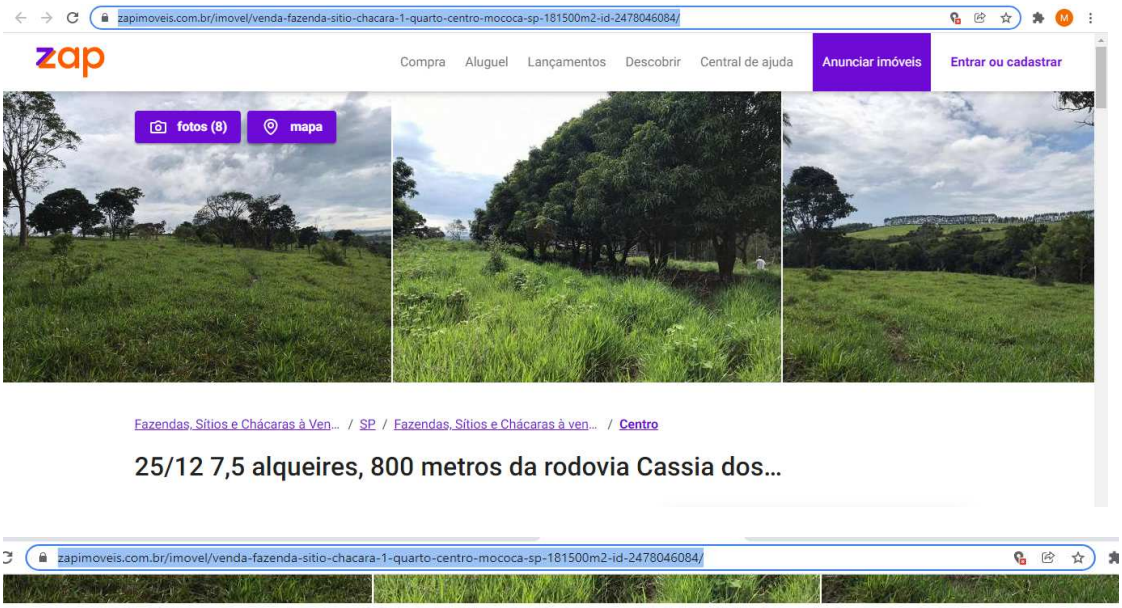
Contato : *e.mail : marcominto@gmail.com* *tel : (16) 99189-9747.*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO ANTONIO MINTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/08/2022 às 16:48 , sob o número WMOC22700039860
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000402-38.2016.8.26.0360 e código QTHP20X.

MARCO ANTONIO MINTO
ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES-ENGENHARIA DE SEGURANÇA DO TRABALHO.
CREA Nº 060.505.758-6

ELEMENTO 04:

https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-1-quarto-centro-mococa-sp-181500m2-id-2478046084/



IMOVAN IMOVEIS EIRELI
Creci: 25793-J-SP
(16) 3329-8653
(16) 99757-7878
IMOVAN IMOVEIS EIRELI
Código da oferta no anunciante: V5092
no ZAP: 2478046084

Contato : ***e.mail : marcominto@gmail.com*** ***tel : (16) 99189-9747.***

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO ANTONIO MINTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/08/2022 às 16:48 , sob o número WMOC22700039860
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000102-38.2016.8.26.0360 e código QTHP20X.

MARCO ANTONIO MINTO
ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES-ENGENHARIA DE SEGURANÇA DO TRABALHO.
CREA Nº 060.505.758-6

ELEMENTO 05:

https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-1-quarto-centro-mococa-sp-42547m2-id-2478043298/

IMOVAN IMOVEIS EIRELI
Creci: 25793-J-SP

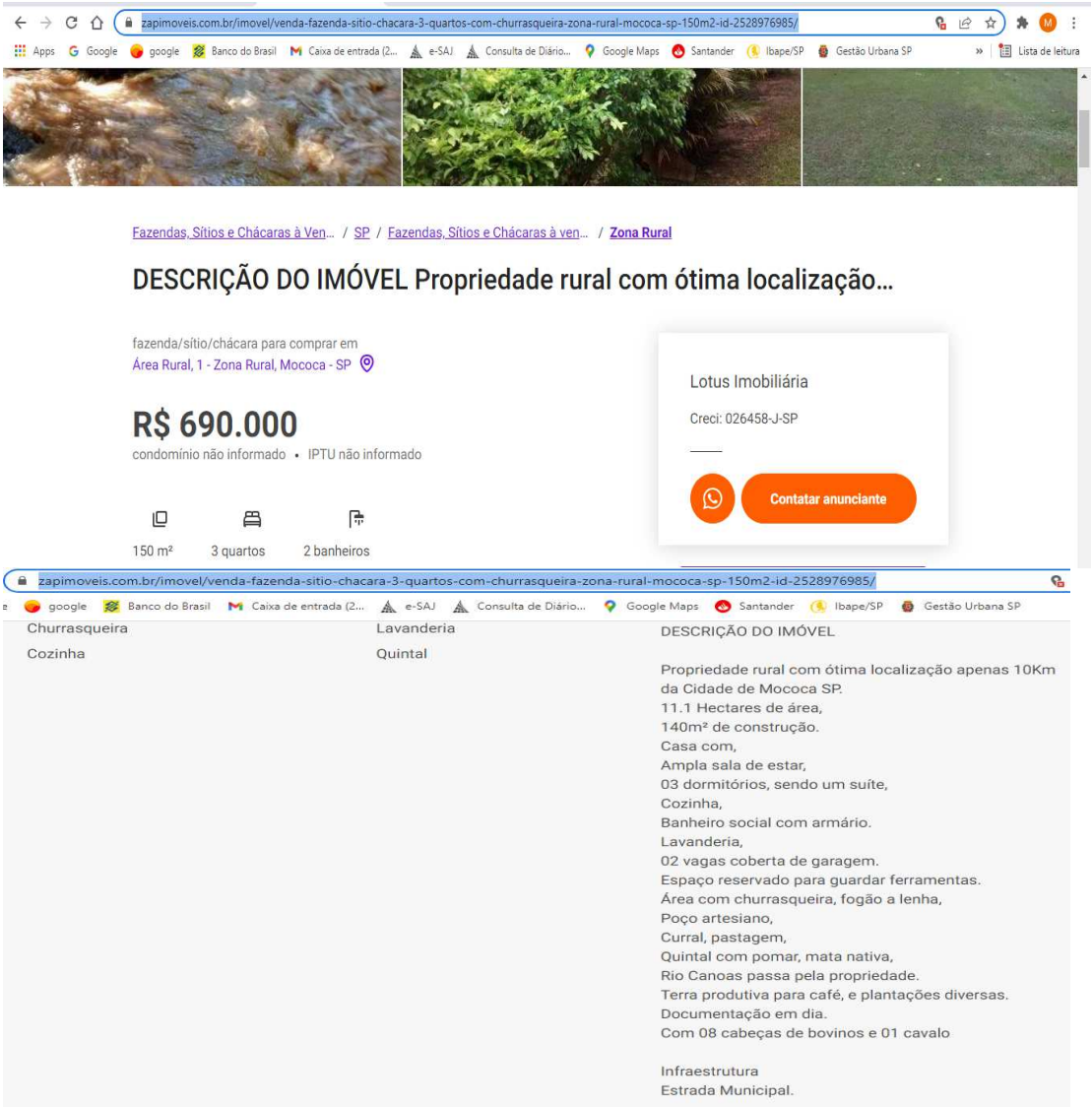
Contato : *e.mail : marcominto@gmail.com* *tel : (16) 99189-9747.*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO ANTONIO MINTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/08/2022 às 16:48 , sob o número WMOC22700039860
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000102-38.2016.8.26.0360 e código QTHP20X.

MARCO ANTONIO MINTO
ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES-ENGENHARIA DE SEGURANÇA DO TRABALHO.
CREA Nº 060.505.758-6

ELEMENTO 06:

https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-3-quartos-com-churrasqueira-zona-rural-mococa-sp-150m2-id-2528976985/



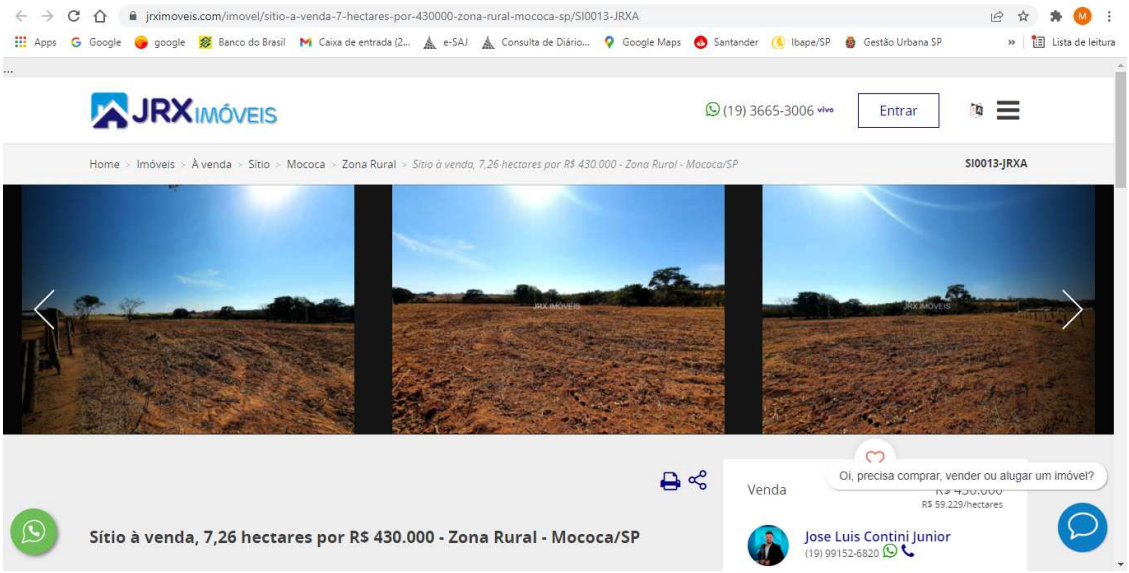
Contato : *e.mail : marcominto@gmail.com* *tel : (16) 99189-9747.*

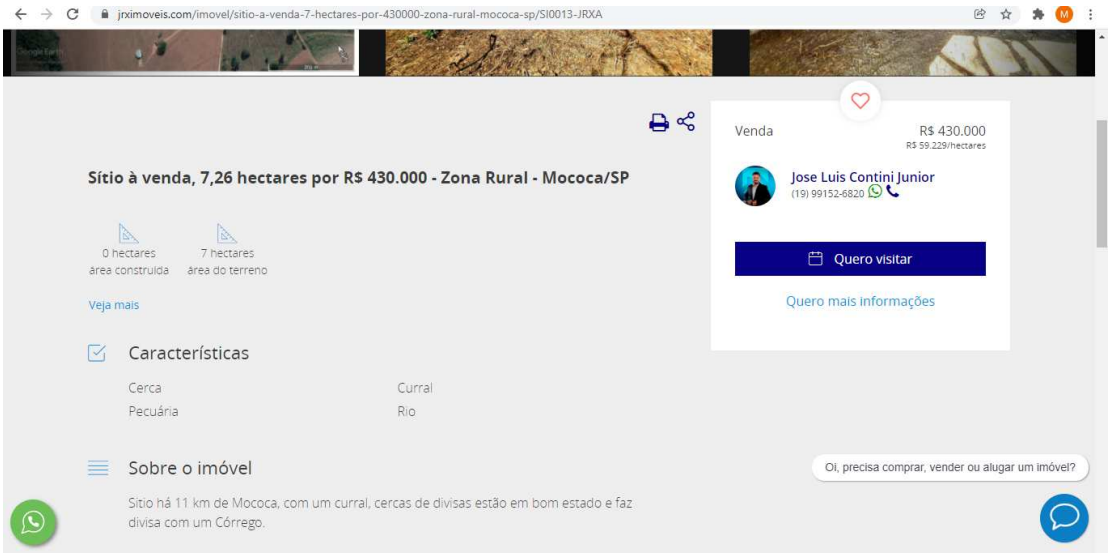
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO ANTONIO MINTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/08/2022 às 16:48 , sob o número WMOC22700039860
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000102-38.2016.8.26.0360 e código QTHP20X.

MARCO ANTONIO MINTO
ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES-ENGENHARIA DE SEGURANÇA DO TRABALHO.
CREA Nº 060.505.758-6

ELEMENTO 07:

https://www.jrximoveis.com/imovel/sitio-a-venda-7-hectares-por-430000-zona-rural-mococa-sp/SI0013-JRXA





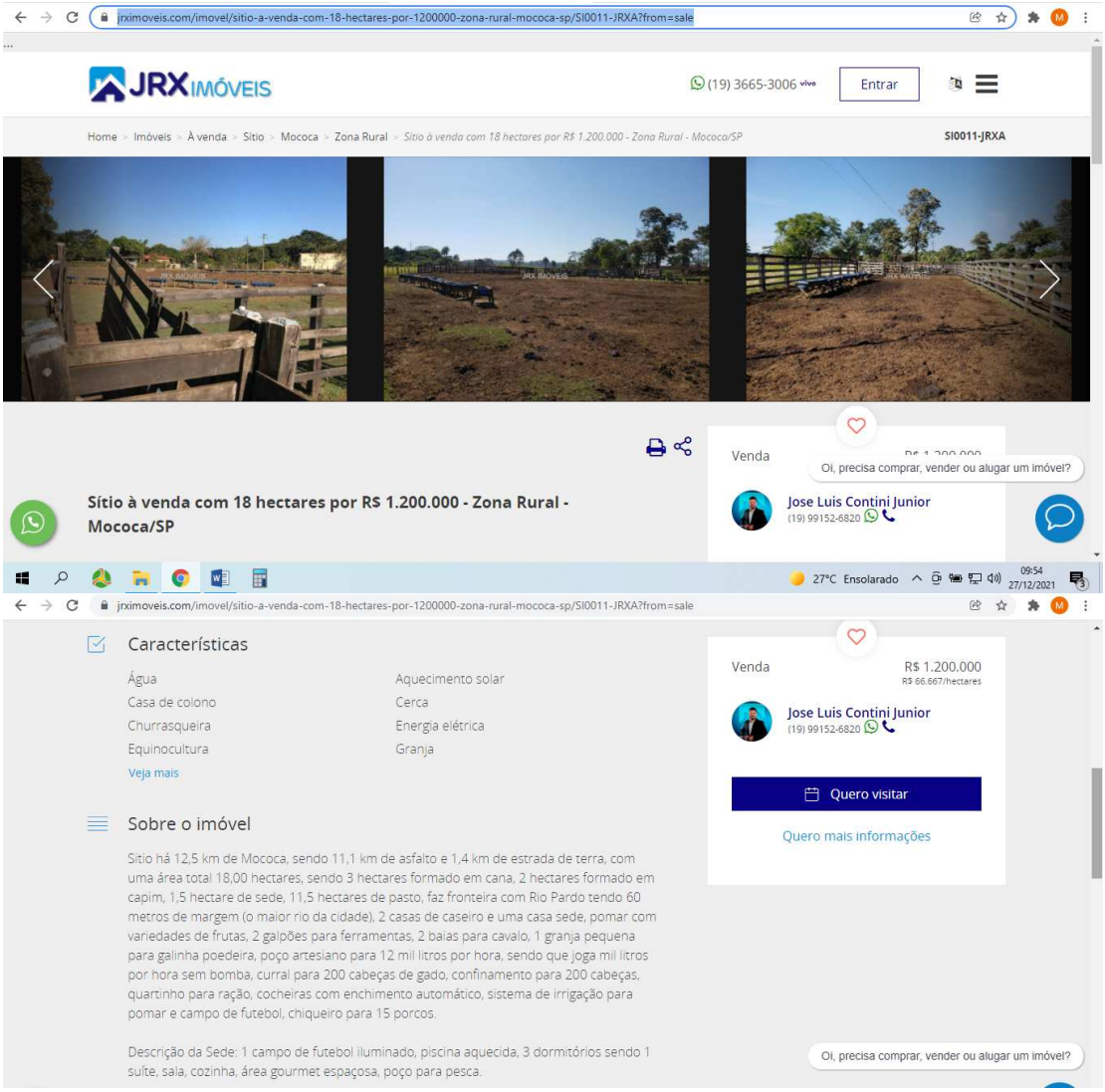
Contato : *e.mail : marcominto@gmail.com* *tel : (16) 99189-9747.*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO ANTONIO MINTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/08/2022 às 16:48 , sob o número WMOC22700039860
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000102-38.2016.8.26.0360 e código QTHP205.

MARCO ANTONIO MINTO
ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES-ENGENHARIA DE SEGURANÇA DO TRABALHO.
CREA Nº 060.505.758-6

ELEMENTO 08:

https://www.jrximoveis.com/imovel/sitio-a-venda-com-18-hectares-por-1200000-zona-rural-mococa-sp/SI0011-JRXA?from=sale



Contato : *e.mail : marcominto@gmail.com* *tel : (16) 99189-9747.*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO ANTONIO MINTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/08/2022 às 16:48 , sob o número WMOC22700039860
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000102-38.2016.8.26.0360 e código QTHP025xx.

MARCO ANTONIO MINTO ENGENHARIA CIVIL – PERÍCIAS E AVALIAÇÕES-ENGENHARIA DE SEGURANÇA DO TRABALHO.
CREA Nº 060.505.758-6 MEMBRO IBAPE SP.

ANEXO LAUDO PERICIAL

PROCESSO nº 1001402-33.2016.8.26.0360.

- ANEXO 02 –

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS UTILIZADOS.

– CÁLCULO VALOR TERRA NUA -

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO ANTONIO MINTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo protocolado em 23/08/2022 às 16:48 , sob o número WMOC22700039860
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001402-33.2016.8.26.0360 e código QTHP025.

MARCO ANTONIO MINTO

CREA Nº 060.505.758-6 PERICIAS E AVALIAÇOES.

ELEMENTO PESQUISADO Nº.	1	

DADOS DO INFORMANTE:

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sitio-6-alqueires-em-mococa-acesso-de-asfalto-a-11-km-2958259893.html

DISCRIMINAÇAO DO BEM:

Sítio 6 Alqueires em Mococa, acesso de asfalto A 11 Km da Cidade .

VALOR (R$) :	**OFERTA**	**900.000,00**

TIPO DE SOLO/SITUAÇAO		**ÁREA(HA)**	**CLASSE**	**SITUAÇAO**	**FATOR**
II - ASFALTO		14	0,95	1	0,95

ÁREA TOTAL	14	Fator Ponderado:	0,95

BENFEITORIAS

DISCRIMINAÇÃO

TOTAL BENFEITORIAS	0,00
DATA	**ATUALIZAÇAO**

HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

FATOR ELASTICIDADE	**OFERTA**	**0,95**	855.000,00
VALOR A VISTA(Vv)- VALOR DAS BENFEITORIAS / ÁREA =			61.071,43
FATOR CLASSE E SITUAÇAO = PARADIGMA / OBSERVAÇAO			0,9505
OBS: fator paradigma:	0,903	tabela kozma-mendes sobrinho	
FATOR ATUALIZAÇAO:			1,0000
Unitário = Vv x Fator classe e situaçao x Fator de atualizaçao:			58.050,00

UNITÁRIO/HA =	**R$58.050,00**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO ANTONIO MINTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/08/2022 às 16:48 , sob o número WMOC22700039860
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000410-38.2016.8.26.0360 e código QTHP20X.

MARCO ANTONIO MINTO

CREA Nº 060.505.758-6 PERICIAS E AVALIAÇOES.

ELEMENTO PESQUISADO Nº.	2	

DADOS DO INFORMANTE:

https://www.mfrural.com.br/detalhe/244753/vendo-sitio-em-mococa?cmp=2725&gclid=Cj0KCQiA5aWOBhDMARIsAIXLlkdNOJZ6K0Ee4ADvmUxk-68CGi9CIIOpJYP-itkTHUq9R7bN3w1nFDoaAnSUEALw_wcB

DISCRIMINAÇAO DO BEM:

Sitio 14 hectare com agua mineral represa na porta da casa 100 metros do asfalto otima topografia 80% tratoravel e 20% de reserva documentaçao tudo certo ,esse sitio se localiza 20 km de mococa sentido cassia dos coqueiros e 5 km do distrito de sao benedito das areias, represa com tilapias.

VALOR (R$) :	**OFERTA**	**500.000,00**

TIPO DE SOLO/SITUAÇAO		ÁREA(HA)	CLASSE	SITUAÇAO	FATOR
II - VICINAL II		14	0,9	0,95	0,855

ÁREA TOTAL	14	Fator Ponderado:	0,855

BENFEITORIAS

DISCRIMINAÇÃO

TOTAL BENFEITORIAS	0,00
DATA	**ATUALIZAÇAO**

HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

FATOR ELASTICIDADE	**OFERTA**	**0,95**	475.000,00
VALOR A VISTA(Vv)- VALOR DAS BENFEITORIAS / ÁREA =			33.928,57
FATOR CLASSE E SITUAÇAO = PARADIGMA / OBSERVAÇAO			1,0561
OBS: fator paradigma:	0,903	tabela kozma-mendes sobrinho	
FATOR ATUALIZAÇAO:			1,0000
Unitário = Vv x Fator classe e situaçao x Fator de atualizaçao:			35.833,33

UNITÁRIO/HA =	**R$35.833,33**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO ANTONIO MINTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo em 23/08/2022 às 15:48 , sob o número WMOC22700039860
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000102-38.2016.8.26.0360 e código QTHP025X.

MARCO ANTONIO MINTO

CREA Nº 060.505.758-6 PERICIAS E AVALIAÇOES.

ELEMENTO PESQUISADO Nº.	3	

DADOS DO INFORMANTE:

https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-4-quartos-zona-rural-mococa-sp-156000m2-id-2535166582/

DISCRIMINAÇAO DO BEM:

Sítio com dupla aptidão, excelente para pecuária;100 % formado em Brachiaria;
Excelente topologia (plana);Açude;Barracão para gado;Curral;Cisterna;
Poço Artesiano (vazão 5 mil litros/hora);
Casa com quatro dormitórios sendo uma suíte (acabamento simples);

VALOR (R$) :	**OFERTA**	**850.000,00**

TIPO DE SOLO/SITUAÇAO		ÁREA(HA)	CLASSE	SITUAÇAO	FATOR
II - VICINAL I		15,6	0,95	0,95	0,903

ÁREA TOTAL	15,6	Fator Ponderado:	0,903

BENFEITORIAS

DISCRIMINAÇÃO

Barracão para gado;Curral;Cisterna; Poço Artesiano (vazão 5 mil litros/hora);
Casa com quatro dormitórios sendo uma suíte (acabamento simples);
Casa Adicional com quarto e banheiro;

TOTAL BENFEITORIAS	100.000,00

DATA	**ATUALIZAÇAO**	

HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

FATOR ELASTICIDADE	**OFERTA**	**0,95**	807.500,00
VALOR A VISTA(Vv)- VALOR DAS BENFEITORIAS / ÁREA =			45.352,56
FATOR CLASSE E SITUAÇAO = PARADIGMA / OBSERVAÇAO			1,0000
OBS: fator paradigma:	0,903	tabela kozma-mendes sobrinho	
FATOR ATUALIZAÇAO:			1,0000
Unitário = Vv x Fator classe e situaçao x Fator de atualizaçao:			45.352,56

UNITÁRIO/HA =	**R$45.352,56**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO ANTONIO MINTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/08/2022 às 16:48 , sob o número WMOC22700039860
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000102-38.2016.8.26.0360 e código QTHP205X.

MARCO ANTONIO MINTO

CREA Nº 060.505.758-6 PERICIAS E AVALIAÇOES.

ELEMENTO PESQUISADO Nº.	4	

DADOS DO INFORMANTE:

https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-1-quarto-centro-mococa-sp-181500m2-id-2478046084/

DISCRIMINAÇAO DO BEM:

Sitio a 800 metros da rodovia Cassia dos Coqueiros/mococa, possui agua encanada energia, eletrica, casa sede simples, pequeno rio com reserva legal, curral e barracao para criacao de bois. Alem de eucaliptos formados (a parte dependendo da negociacao)

VALOR (R$) :	OFERTA	800.000,00

TIPO DE SOLO/SITUAÇAO		ÁREA(HA)	CLASSE	SITUAÇAO	FATOR
II - VICINAL I		18,15	0,95	0,95	0,903

ÁREA TOTAL	18,15	Fator Ponderado:	0,903

BENFEITORIAS

DISCRIMINAÇÃO	
Casa sede simples, curral e barracao para criacao de bois.	35.000,00
TOTAL BENFEITORIAS	35.000,00

DATA	ATUALIZAÇAO	

HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

FATOR ELASTICIDADE	**OFERTA**	**0,95**	760.000,00
VALOR A VISTA(Vv)- VALOR DAS BENFEITORIAS / ÁREA =			39.944,90
FATOR CLASSE E SITUAÇAO = PARADIGMA / OBSERVAÇAO			1,0000
OBS: fator paradigma:	0,903	tabela kozma-mendes sobrinho	
FATOR ATUALIZAÇAO:			1,0000
Unitário = Vv x Fator classe e situaçao x Fator de atualizaçao:			39.944,90

UNITÁRIO/HA =	**R$39.944,90**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO ANTONIO MINTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/08/2022 às 16:54:48 , sob o número WMOC22700039860
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000102-38.2016.8.26.0360 e código QTHP20X.

MARCO ANTONIO MINTO

CREA Nº 060.505.758-6 PERICIAS E AVALIAÇOES.

ELEMENTO PESQUISADO Nº.	5	

DADOS DO INFORMANTE:

https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-1-quarto-centro-mococa-sp-42547m2-id-2478043298/

DISCRIMINAÇAO DO BEM:

1,75 alqueires ou 42547 metros quadrados, a margem da rodovia cassia dos coqueiros/mococa, possui acude, agua encanada, energia eletrica.

VALOR (R$) :	OFERTA	270.000,00

TIPO DE SOLO/SITUAÇAO		ÁREA(HA)	CLASSE	SITUAÇAO	FATOR
II - VICINAL I		4,2547	0,95	0,95	0,903

ÁREA TOTAL	4,2547	Fator Ponderado:	0,903

BENFEITORIAS

DISCRIMINAÇÃO

TOTAL BENFEITORIAS	0,00

DATA	ATUALIZAÇAO	

HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

FATOR ELASTICIDADE	OFERTA	0,95	256.500,00
VALOR A VISTA(Vv)- VALOR DAS BENFEITORIAS / ÁREA =			60.286,27
FATOR CLASSE E SITUAÇAO = PARADIGMA / OBSERVAÇAO			1,0000
OBS: fator paradigma:	0,903	tabela kozma-mendes sobrinho	
FATOR ATUALIZAÇAO:			1,0000
Unitário = Vv x Fator classe e situaçao x Fator de atualizaçao:			60.286,27

UNITÁRIO/HA =	R$60.286,27

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO ANTONIO MINTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/08/2022 às 16:54:48 , sob o número WMOC22700039860
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000102-38.2016.8.26.0360 e código QTHP20X.

MARCO ANTONIO MINTO

CREA Nº 060.505.758-6 PERICIAS E AVALIAÇOES.

ELEMENTO PESQUISADO Nº.	6	

DADOS DO INFORMANTE:

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sitio-com-3-dormitorios-a-venda-111000-m-sup2--canoas-2935290428.html

DISCRIMINAÇAO DO BEM:

Sítio à Venda, 111000 m² Canoas - Mococa/sp - Rio Canoas passa pela propriedade.Terra produtiva para café, e plantações diversas.

VALOR (R$) :	OFERTA	690.000,00

TIPO DE SOLO/SITUAÇAO		ÁREA(HA)	CLASSE	SITUAÇAO	FATOR
II - VICINAL I		11,1	0,95	0,95	0,903

ÁREA TOTAL	11,1	Fator Ponderado:	0,903

BENFEITORIAS

DISCRIMINAÇÃO	
Casa com 140m² de construção.	60.000,00
TOTAL BENFEITORIAS	60.000,00

DATA	ATUALIZAÇAO	

HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

FATOR ELASTICIDADE	**OFERTA**	**0,95**	655.500,00
VALOR A VISTA(Vv)- VALOR DAS BENFEITORIAS / ÁREA =			53.648,65
FATOR CLASSE E SITUAÇAO = PARADIGMA / OBSERVAÇAO			1,0000
OBS: fator paradigma:	0,903	tabela kozma-mendes sobrinho	
FATOR ATUALIZAÇAO:			1,0000
Unitário = Vv x Fator classe e situaçao x Fator de atualizaçao:			53.648,65

UNITÁRIO/HA =	R$53.648,65

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO ANTONIO MINTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/08/2022 às 16:54:48 , sob o número WMOC22700039860
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000102-38.2016.8.26.0360 e código QTHP025X.

MARCO ANTONIO MINTO

CREA Nº 060.505.758-6 PERICIAS E AVALIAÇOES.

ELEMENTO PESQUISADO Nº.	7	

DADOS DO INFORMANTE:

https://www.jrximoveis.com/imovel/sitio-a-venda-7-hectares-por-430000-zona-rural-mococa-sp/SI0013-JRXA

DISCRIMINAÇAO DO BEM:

Sítio à venda, 7,26 hectares por R$ 430.000 - Zona Rural - Mococa/SP - Sitio há 11 km de Mococa, com um curral, cercas de divisas estão em bom estado e faz divisa com um Córrego.

VALOR (R$) :	**OFERTA**	**430.000,00**

TIPO DE SOLO/SITUAÇAO		**ÁREA(HA)**	**CLASSE**	**SITUAÇAO**	**FATOR**
II - VICINAL I		7,26	0,95	0,95	0,903

ÁREA TOTAL	7,26	Fator Ponderado:	0,903

BENFEITORIAS

DISCRIMINAÇÃO

TOTAL BENFEITORIAS	0,00
DATA	**ATUALIZAÇAO**

HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

FATOR ELASTICIDADE	**OFERTA**	**0,95**	408.500,00
VALOR A VISTA(Vv)- VALOR DAS BENFEITORIAS / ÁREA =			56.267,22
FATOR CLASSE E SITUAÇAO = PARADIGMA / OBSERVAÇAO			1,0000
OBS: fator paradigma:	0,903	tabela kozma-mendes sobrinho	
FATOR ATUALIZAÇAO:			1,0000
Unitário = Vv x Fator classe e situaçao x Fator de atualizaçao:			56.267,22

UNITÁRIO/HA =	**R$56.267,22**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO ANTONIO MINTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo em 23/08/2022 às 16:48 , sob o número WMOC22700039860
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000102-38.2016.8.26.0360 e código QTHP025X.

MARCO ANTONIO MINTO

CREA Nº 060.505.758-6 PERICIAS E AVALIAÇOES.

ELEMENTO PESQUISADO Nº.	8	

DADOS DO INFORMANTE:

https://www.jrximoveis.com/imovel/sitio-a-venda-com-18-hectares-por-1200000-zona-rural-mococa-sp/SI0011-JRXA?from=sale

DISCRIMINAÇAO DO BEM:

Sitio há 12,5 km de Mococa, sendo 11,1 km de asfalto e 1,4 km de estrada de terra, com uma área total 18,00 hectares, sendo 3 hectares formado em cana, 2 hectares formado em capim, 1,5 hectare de sede, 11,5 hectares de pasto, faz fronteira com Rio Pardo tendo 60 metros de margem (o maior rio da cidade), 2 casas de caseiro e uma casa sede.

VALOR (R$) :	OFERTA	1.200.000,00

TIPO DE SOLO/SITUAÇAO		ÁREA(HA)	CLASSE	SITUAÇAO	FATOR
II - VICINAL I		18	0,95	0,95	0,903

ÁREA TOTAL	18	Fator Ponderado:	0,903

BENFEITORIAS

DISCRIMINAÇÃO

2 casas de caseiro e uma casa sede, 2 galpões para ferramentas, 2 baias para cavalo, 1 granja pequena para galinha poedeira, poço artesiano para 12 mil litros por hora,curral para 200 cabeças de gado, confinamento para 200 cabeças, quartinho para ração, cocheiras com enchimento automático, sistema de irrigação para pomar e campo de futebol, chiqueiro para 15 porcos.

TOTAL BENFEITORIAS	300.000,00

DATA	ATUALIZAÇAO	

HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

FATOR ELASTICIDADE	OFERTA	0,95	1.140.000,00
VALOR A VISTA(Vv)- VALOR DAS BENFEITORIAS / ÁREA =			46.666,67
FATOR CLASSE E SITUAÇAO = PARADIGMA / OBSERVAÇAO			1,0000
OBS: fator paradigma:	0,903	tabela kozma-mendes sobrinho	
FATOR ATUALIZAÇAO:			1,0000
Unitário = Vv x Fator classe e situaçao x Fator de atualizaçao:			46.666,67

UNITÁRIO/HA =	R$46.666,67

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO ANTONIO MINTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/08/2022 às 16:54:48 , sob o número WMOC22700039860
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000410-38.2016.8.26.0360 e código QTHP025X.

MARCO ANTONIO MINTO ENGENHARIA CIVIL – PERÍCIAS E AVALIAÇÕES-ENGENHARIA DE SEGURANÇA DO TRABALHO.
CREA Nº 060.505.758-6 MEMBRO IBAPE SP.

ANEXO LAUDO PERICIAL

PROCESSO nº 1001402-33.2016.8.26.0360.

- ANEXO 03 –

QUADRO RESUMO APURAÇÃO VALOR TERRA NUA.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO ANTONIO MINTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/08/2022 às 16:54:48 , sob o número WMOC22700039360
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001402-33.2016.8.26.0360 e código QTHP205.

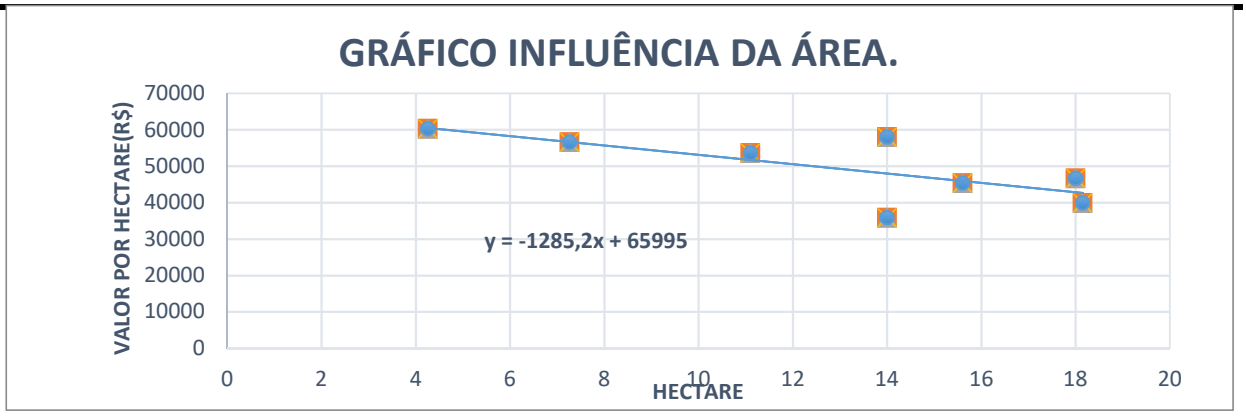
PARTE INTEGRANTE PROC Nº. 1001402-33.2016.8.26.0360:

ANEXO n.° 03 – QUADRO RESUMO APURAÇÃO VALOR TOTAL TERRA NUA :

MARCO ANTONIO MINTO

CREA Nº 060.505.758-6 PERICIAS E AVALIAÇOES.

QUADRO RESUMO INFLUÊNCIA DA ÁREA



QUADRO RESUMO

ELEMENTO PESQUISADO	UNITÁRIO(R$/HA)	ÍNDICE AGRONÔMICO	ÁREA
1	R$58.050,00	0,950	**14,0000**
2	R$35.833,33	0,855	**14,0000**
3	R$45.352,56	0,903	**15,6000**
4	R$39.944,90	0,903	**18,1500**
5	R$60.286,27	0,903	**4,2547**
6	R$53.648,65	0,903	**11,1000**
7	R$56.627,22	0,903	**7,2600**
8	R$46.666,67	0,903	**18,0000**
	INDICE AGRON AVALIANDO	**0,903**	
Média Simples	**R$49.551,20**		
Limite inferior(30% menos)	R$34.685,84		
Limite superior (30% mais)	R$64.416,56		OK

MÉDIA SANEADA PARA O IMÓVEL AVALIANDO(R$/hectare):	**R$49.551,20**

ÁREA DO AVALIANDO 01: 11,5986

VALOR DA TERRA NUA - SITIO ROSEIRINHA..... **R$574.724,55**

ÁREA DO AVALIANDO 02: 8,950

VALOR DA TERRA NUA - SITIO SANTO ANTONIO I..... **R$ 443.483,24**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO ANTONIO MINTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/08/2022 às 16:48 , sob o número WMOC22700039860
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001402-33.2016.8.26.0360 e código QTHP20X.

MARCO ANTONIO MINTO ENGENHARIA CIVIL – PERÍCIAS E AVALIAÇÕES-ENGENHARIA DE SEGURANÇA DO TRABALHO.
CREA Nº 060.505.758-6 MEMBRO IBAPE SP.

ANEXO LAUDO PERICIAL

PROCESSO nº 1001402-33.2016.8.26.0360.

- ANEXO 04 –

CAR(CADASTRO AMBIENTAL RURAL)

DAS PROPRIEDADES RURAIS AVALIANDAS).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCO ANTONIO MINTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/08/2022 às 16:48 , sob o número WMOC22700039860
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001402-33.2016.8.26.0360 e código QTHP025x.

RECIBO DE INSCRIÇÃO DO IMÓVEL RURAL NO CAR

Registro no CAR: SP-3530508-E774.F0A7.ABF5.4A9C.A5A6.CFD8.3DB9.B024	Data de Cadastro: 06/05/2015 00:00:00

RECIBO DE INSCRIÇÃO DO IMÓVEL RURAL NO CAR

Nome do Imóvel Rural: SITIO ROSEIRINHA GLEBA B		
Município: Mococa		UF: São Paulo
Coordenadas Geográficas do Centroide do Imóvel Rural:	Latitude: 21°30'28,38" S	Longitude: 46°56'22,25" O
Área Total (ha) do Imóvel Rural: 11,5023		Módulos Fiscais: 0,5228
Código do Protocolo: 216374		

INFORMAÇÕES GERAIS

1. Este documento garante o cumprimento do disposto nos § 2º do art. 14 e § 3º do art. 29 da Lei nº 12.651, de 2012, e se constitui em instrumento suficiente para atender ao disposto no art. 78-A da referida lei;
2. O presente documento representa a confirmação de que foi realizada a declaração do imóvel rural no Cadastro Ambiental Rural-CAR e que está sujeito à validação pelo órgão competente;
3. As informações prestadas no CAR são de caráter declaratório;
4. Os documentos, especialmente os de caráter pessoal ou dominial, são de responsabilidade do proprietário ou possuidor rural declarante, que ficarão sujeitos às penas previstas no art. 299, do Código Penal (Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de setembro de 1940) e no art. 69-A da Lei nº 9.605, de 12 de fevereiro de 1998;
5. O demonstrativo da situação das informações declaradas no CAR, relativas às áreas de Preservação Permanente, de uso restrito e de Reserva Legal poderá ser acompanhado no sítio eletrônico www.car.gov.br;
6. Esta inscrição do Imóvel Rural no CAR poderá ser suspensa ou cancelada, a qualquer tempo, em função do não atendimento de notificações de pendência ou inconsistências detectadas pelo órgão competente nos prazos concedidos ou por motivo de irregularidades constatadas;
7. Este documento não substitui qualquer licença ou autorização ambiental para exploração florestal ou supressão de vegetação, como também nãodispensa as autorizações necessárias ao exercício da atividade econômica no imóvel rural;
8. A inscrição do Imóvel Rural no CAR não será considerada título para fins de reconhecimento de direito de propriedade ou posse; e
9. O declarante assume plena responsabilidade ambiental sobre o Imóvel Rural declarado em seu nome, sem prejuízo de responsabilização por danos ambientais em área contígua, posteriormente comprovada como de sua propriedade ou posse.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARISSOL ANGELICA CONCANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo em 25/08/2022 às 15:48:18 , sob o número WMOC22700039360
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000192-38.2016.8.26.0360 e código QHHP025X.

RECIBO DE INSCRIÇÃO DO IMÓVEL RURAL NO CAR

Registro no CAR: SP-3530508-E774.F0A7.ABF5.4A9C.A5A6.CFD8.3DB9.B024	Data de Cadastro: 06/05/2015 00:00:00

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Foi detectada uma diferença entre a área do imóvel rural declarada conforme documentação comprobatória de propriedade/posse/concessão [0.0 hectares] e a área do imóvel rural identificada em representação gráfica [11,5023 hectares].

REPRESENTAÇÃO GRÁFICA

IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO/POSSUIDOR

CPF: 247.954.498-21	Nome: RONALDO MIRA
CPF: 172.064.228-10	Nome: RUTHINEIA GALEGO MIRA

ÁREAS DECLARADAS (em hectares)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARISSOL ANGELICA GONCALVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 23/08/2022 às 16:48:18 , sob o número WMOC22700039360
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000402-38.2016.8.26.0360 e código QHMP025X.

RECIBO DE INSCRIÇÃO DO IMÓVEL RURAL NO CAR

Registro no CAR: SP-3530508-E774.F0A7.ABF5.4A9C.A5A6.CFD8.3DB9.B024	Data de Cadastro: 06/05/2015 00:00:00

Imóvel		**Imóvel**	
Área Total do Imóvel	11,5023	Área Consolidada	0,0000
Área de Servidão Administrativa	0,0000	Remanescente de Vegetação Nativa	0,0000
Área Líquida do Imóvel	11,5046	**Reserva Legal**	
APP / Uso Restrito		Área de Reserva Legal	0,0000
Área de Preservação Permanente	0,0000		
Área de Uso Restrito	0,0000		

MATRÍCULAS DAS PROPRIEDADES DO IMÓVEL

Número da Matrícula	Data do Documento	Livro	Folha	Município do Cartório
13063	01/01/1900	NÃO INFORMADO	NÃO INFORMADO	Mococa/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARISSOL ANGELINI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/08/2022 às 15:48:18 , sob o número WMOC22700039850
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000192-38.2016.8.26.0360 e código QHMP025X.

RECIBO DE INSCRIÇÃO DO IMÓVEL RURAL NO CAR

Registro no CAR: SP-3530508-DF08.8D51.2489.4A3A.A7B3.A697.F7F9.74FE	Data de Cadastro: 06/05/2015 00:00:00

RECIBO DE INSCRIÇÃO DO IMÓVEL RURAL NO CAR

Nome do Imóvel Rural: SITIO SANTO ANTONIO		
Município: Mococa		UF: São Paulo
Coordenadas Geográficas do Centroide do Imóvel Rural:	Latitude: 21°30'28,06" S	Longitude: 46°56'12,81" O
Área Total (ha) do Imóvel Rural: 15,1629		Módulos Fiscais: 0,6892
Código do Protocolo: 216416		

INFORMAÇÕES GERAIS

1. Este documento garante o cumprimento do disposto nos § 2º do art. 14 e § 3º do art. 29 da Lei nº 12.651, de 2012, e se constitui em instrumento suficiente para atender ao disposto no art. 78-A da referida lei;
2. O presente documento representa a confirmação de que foi realizada a declaração do imóvel rural no Cadastro Ambiental Rural-CAR e que está sujeito à validação pelo órgão competente;
3. As informações prestadas no CAR são de caráter declaratório;
4. Os documentos, especialmente os de caráter pessoal ou dominial, são de responsabilidade do proprietário ou possuidor rural declarante, que ficarão sujeitos às penas previstas no art. 299, do Código Penal (Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de setembro de 1940) e no art. 69-A da Lei nº 9.605, de 12 de fevereiro de 1998;
5. O demonstrativo da situação das informações declaradas no CAR, relativas às áreas de Preservação Permanente, de uso restrito e de Reserva Legal poderá ser acompanhado no sítio eletrônico www.car.gov.br;
6. Esta inscrição do Imóvel Rural no CAR poderá ser suspensa ou cancelada, a qualquer tempo, em função do não atendimento de notificações de pendência ou inconsistências detectadas pelo órgão competente nos prazos concedidos ou por motivo de irregularidades constatadas;
7. Este documento não substitui qualquer licença ou autorização ambiental para exploração florestal ou supressão de vegetação, como também nãodispensa as autorizações necessárias ao exercício da atividade econômica no imóvel rural;
8. A inscrição do Imóvel Rural no CAR não será considerada título para fins de reconhecimento de direito de propriedade ou posse; e
9. O declarante assume plena responsabilidade ambiental sobre o Imóvel Rural declarado em seu nome, sem prejuízo de responsabilização por danos ambientais em área contígua, posteriormente comprovada como de sua propriedade ou posse.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARISSOL ANGELICA CONCANI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/08/2022 às 15:48:18 , sob o número WMOC22700039850
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000192-38.2016.8.26.0360 e código QHHP025X.

RECIBO DE INSCRIÇÃO DO IMÓVEL RURAL NO CAR

Registro no CAR: SP-3530508-DF08.8D51.2489.4A3A.A7B3.A697.F7F9.74FE	Data de Cadastro: 06/05/2015 00:00:00

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Foi detectada uma diferença entre a área do imóvel rural declarada conforme documentação comprobatória de propriedade/posse/concessão [0.0 hectares] e a área do imóvel rural identificada em representação gráfica [15,1629 hectares].

REPRESENTAÇÃO GRÁFICA

IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO/POSSUIDOR

CPF: 172.064.228-10	Nome: RUTHINEIA GALEGO MIRA
CPF: 247.954.498-21	Nome: RONALDO MIRA

ÁREAS DECLARADAS (em hectares)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARISSOL ANGELICA GONCALVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, em 23/08/2022 às 16:48:18 , sob o número WMOC22700039360
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000492-38.2016.8.26.0360 e código QHMP025X.

RECIBO DE INSCRIÇÃO DO IMÓVEL RURAL NO CAR

Registro no CAR: SP-3530508-DF08.8D51.2489.4A3A.A7B3.A697.F7F9.74FE	Data de Cadastro: 06/05/2015 00:00:00

Imóvel		**Imóvel**	
Área Total do Imóvel	15,1629	Área Consolidada	0,0000
Área de Servidão Administrativa	0,0000	Remanescente de Vegetação Nativa	0,0000
Área Líquida do Imóvel	15,1658	**Reserva Legal**	
APP / Uso Restrito		Área de Reserva Legal	0,0000
Área de Preservação Permanente	0,0000		
Área de Uso Restrito	0,0000		

MATRÍCULAS DAS PROPRIEDADES DO IMÓVEL

Número da Matrícula	Data do Documento	Livro	Folha	Município do Cartório
15786	01/01/1900	NÃO INFORMADO	NÃO INFORMADO	Mococa/SP
17859	01/01/1900	NÃO INFORMADO	NÃO INFORMADO	Mococa/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARISSOLANGE CONCEICAO GOMES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/08/2022 às 15:48:18 , sob o número WMOC22700039360
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000410-38.2016.8.26.0360 e código QHHP025X.