

ARTUR EDUARDO MARTINS FERREIRA
PERICIAS EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI 52.433
Rua Nove de Julho, nº 210 – Centro.
CEP 18300 - 050 – CAPÃO BONITO / SP – Tel/fax (15) 3542-2530
e-mail: artur.ferreira@creci.org.br

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL Matricula Nº 203

ARTUR EDUARDO MARTINS FERREIRA
PERICIAS EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI 52.433
 Rua Nove de Julho, nº 210 – Centro.
 CEP 18300 - 050 – CAPÃO BONITO / SP – Tel/fax (15) 3542-2530
 e-mail: artur.ferreira@creci.org.br

Índice

Apresentação -.....	Página 1
Índice -.....	Página 2
Anexo I -.....	Página 3
Anexo II – Resumo do IA.....	Página 4
Anexo II – Relatório Fotográfico.....	Página 5
Anexo II – Metodologia.....	Página 6
Anexo II – Conceito.....	Página 7
Anexo II – Homogeneização dos Dados.....	Página 8
Anexo II – Conclusão.....	Página 9/10
Anexo III – Tabela de Ross – Heidecke.....	Página 11
Anexo III – Setor de Economia – SindusCon – SP.....	Página 12

ARTUR EDUARDO MARTINS FERREIRA
PERICIAS EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI 52.433
 Rua Nove de Julho, nº 210 – Centro.
 CEP 18300 - 050 – CAPÃO BONITO / SP – Tel/fax (15) 3542-2530
 e-mail: artur.ferreira@creci.org.br

ANEXO I
 Imóvel Rural

Processo:	1001711-52.2017.8.26.0123- 1ª Vara Judicial da Comarca de Capão Bonito.		
Requerente:	Agrosema Comercial Agrícola Ltda.	Requerido:	Ezequiel Mariano de Sales
IA - Imóvel Avaliando	Bairro Alegre de Cima, Município e Comarca de Guapiara - SP.		
R₁ - Imóvel Referencial I	Fonte de Consulta: Sr. Jeremias Pontes de Jesus – Proprietário.		
R₂ - Imóvel Referencial II	Fonte de Consulta: Sr. Olegário Pinheiro – Proprietário		
R₃ - Imóvel Referencial III	Fonte de Consulta: Dival Comercial – Proprietária		

1 – VALOR da TERRA (Segundo a Situação e viabilidade de circulação/Northon)

Situação	Característica				Enquadramento			
	Tipo de Estrada	Importância das Distâncias	Praticabilidade durante o ano	Escala de Valor %	IA	R ₁	R ₂	R ₃
I - Ótima	Asfaltada	Limitada	Permanente	100				
II - Muito Boa	1ª Classe, Sem Asfalto	Relativa	Permanente	95				
III - Boa	Não Pavimentada	Significativa	Permanente	90	90	90	90	90
IV - Desfavorável	Estrada e Servidões de Passagem	Vias e distancias se equivalendo	Sem condições satisfatórias	80				
V - Má	Fechos e Porteiras a serem abertas	Distancias e classes se equivalendo	Problemas na Chuva	75				
VI - Péssima	Fechos e Porteiras por córregos e pontes	-----	Dificuldades mesmo na seca	70				
VII-Fator Energia	Possui Rede dimensionada							
	Possui Rede e não está dimensionada							
	Não possui e está disponível a 1.000 metros				X	X	X	X
	Não possui e não está disponível							
	Possui gerador próprio dimensionado			0				
Notas:	IA = IV	R₁ = III	R₂ = III	R₃ = III	Imóvel Paradigma = 100%			

2 – VALOR da TERRA (Segundo a capacidade de gerar rendimentos/Northon)

Classe	Terra propicia para:	Especificações				Enquadramento			
		Problemas para Construções e Benefeitorias	Fertilidade exige	Renda líquida resultante de	Escala de Valor %	IA	R ₁	R ₂	R ₃
I	Cultura	Nenhum	Adubação de Manutenção	Agricultura	100				
II	Cultura	Pequenos	Praticas Simples de nivelamento	Horticultura	95	95	95		
III	Cultura	Pequenos	Complexos e Terraceamento	Silvicultura	75			75	75
IV	Ocasionalmente: 02 anos Pastagem: 03 anos	Nenhum	-----	Arrendamento para agricultura	55				
V	Só Pastagens	Nenhum	-----	Arrendamento para pecuária	50				
VI	Só Pastagens	Nenhum	Praticas Simples	Terra sem uso a mais de 20 anos	40				
VII	Florestas	Sérios	Praticas complexa (acesso)	Terreno com excesso de pedras/rochas	30/100				
VIII	Abriga vida silvestre	Proibida	-----	Exploração piscícola	20/100				
IX	Fator Águas	Rios/Riachos/Açudes/Represas/Lagos				X	X	X	X
		Minas próprias							
		Água mineral reconhecida							
		Não possui água, exceto via poço							
		Possui reserva de 20 % de APP							
Notas:	IA = III	R₁ = II	R₂ = III	R₃ = III	Imóvel Paradigma = 100%				

Artur Eduardo Martins Ferreira
 CPF/MF N° 930.788.118-91
 RG N° 9.427.519-1
 CRECI N° 52.433 - F

ARTUR EDUARDO MARTINS FERREIRA
PERICIAS EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI 52.433
 Rua Nove de Julho, nº 210 – Centro.
 CEP 18300 - 050 – CAPÃO BONITO / SP – Tel/fax (15) 3542-2530
 e-mail: artur.ferreira@creci.org.br

ANEXO II
 Laudo de Avaliação

Processo:	1001711-52.2017.8.26.0123 - 1ª Vara Judicial da Comarca de Capão Bonito.		
Requerente:	Agrosema Comercial Agrícola Ltda.	Requerido:	Ezequiel Mariano de Sales
IA - Imóvel Avaliando	Bairro Alegre de Cima, Município e Comarca de Guapiara - SP.		
R₁ - Imóvel Referencial I	Fonte de Consulta: Sr. Jeremias de Pontes Jesus – Proprietário		
R₂ - Imóvel Referencial II	Fonte de Consulta: Sr. Olegário Pinheiro – Proprietário		
R₃ - Imóvel Referencial III	Fonte de Consulta: Dival Comercial – Proprietária		

RESUMO DO IMÓVEL AVALIANDO - IA:

Trata-se de uma ação de Execução de Título Extrajudicial – Duplicata, fundamentada no processo número 1001711-52.2017.8.26.0123, distribuído em 24 de julho de 2018, fls. 212/213 junto à 1ª Vara Cível da Comarca do Município de Capão Bonito – SP.

Sendo este Perito nomeado conforme fls. 214/215 dos autos para elaboração do Laudo de Avaliação do Imóvel, onde conforme fls. 141 tendo como solicitação o apontamento do valor de 100 % sobre o imóvel será procedida a Avaliação total do Bem para que se proceda à efetivação da penhora.

Aos 18 dias do mês de agosto do ano de 2018 este signatário compareceu ao Imóvel em Avaliação a fim de vistorias para elaboração do presente Laudo, identificando suas características como segue: Do Imóvel. Sendo um Imóvel Rural, localizado no Nono (9º) Perímetro Discriminatório, Distrito de Capão Bonito; Bairro Alegre de Cima, Município e Comarca de Guapiara; Estado de São Paulo, distante a aproximadamente 25 quilômetros do município de Capão Bonito – SP; sendo aproximadamente 22,5 quilômetros pela Rodovia Sebastião Ferraz de Camargo Penteado (SP-250) e em seguida a esquerda, na distancia de 1,5 quilômetros por estrada de terra, assim sendo; Gleba nº 100, com a área de dois (2) hectares e quarenta e dois (42) ares de terra aproximadamente, dentro das divisas e confrontações seguintes:- “Partindo da estaca 4/0 da gleba nº 99, ocupada por Jose Porfírio da Cruz e outros; seguindo por esta até encontrar a gleba nº 98, ocupada por Joaquim Darias da Silva e outros; seguindo por esta até encontrar a gleba nº 101, ocupada por Luiz Cesarino de Oliveira e outros; seguindo por esta até encontrar o Ribeirão do Alegre; seguindo por este, em sua margem direita, até encontrar a gleba nº 99; até o ponto de partida; ao norte; com a gleba nº 101, ocupada por Luiz Cesarino de Oliveira e outros; a leste com a gleba nº 98, ocupada por Joaquin Darias da Silva e outros; e a oeste: com o Ribeirão do Alegre. Contendo duas casas residencial sendo a primeira com uma área construída de 200 m² e a segunda casa com uma área construída de 145 m², totalizando uma área total construída de 345,00 m².

Em vistorias *IN LOCO*; este perito pode identificar a seguinte situação:

2. Hidrografia. Ribeirão com grande volume de água na divisa (Ribeirão do Alegre) e nascentes.

3. Topografia. Sendo de topografia acidentada onde possuindo pontos altos de 800,00m de altitude a pontos baixos de 759,00 m de altitude.

4. Tipo do Solo. Sendo terra do tipo misto-vermelha apropriada para culturas de hortaliças ou reflorestamento.

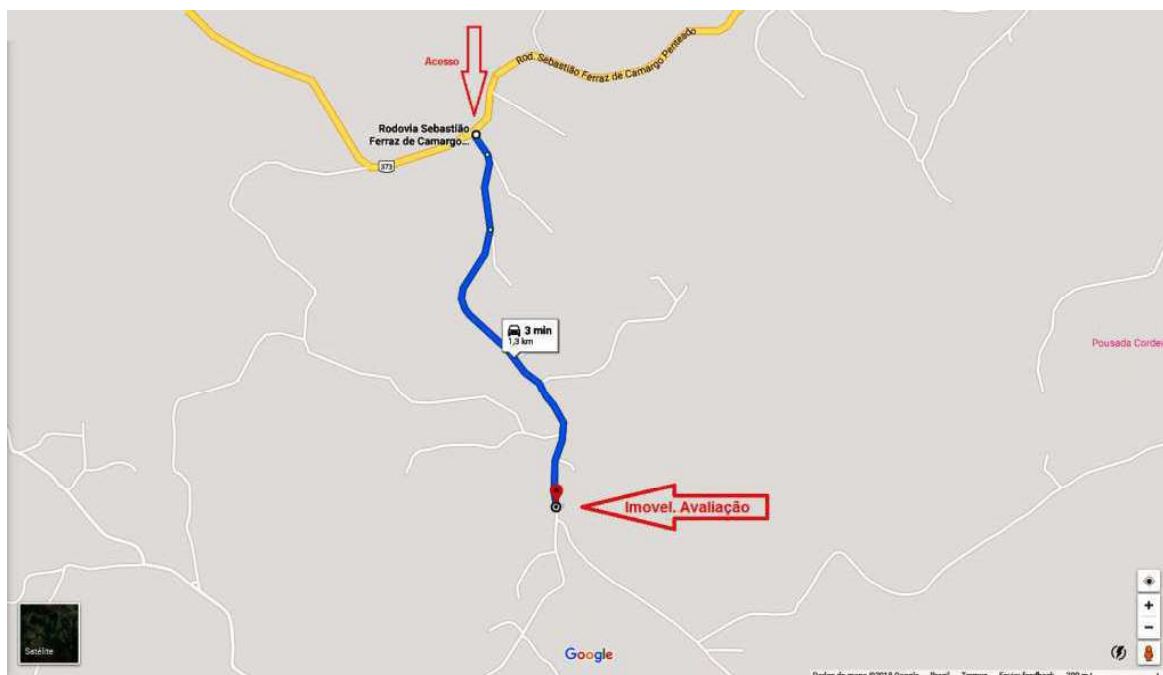
ARTUR EDUARDO MARTINS FERREIRA
PERÍCIAS EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI 52.433
 Rua Nove de Julho, nº 210 – Centro.
 CEP 18300 - 050 – CAPÃO BONITO / SP – Tel/fax (15) 3542-2530
 e-mail: artur.ferreira@creci.org.br

5. Formação. Em vistorias ao imóvel podemos identificar estrada de bom acesso, e que possui aproximadamente 2.12 hectares (21.296,00 m²), terra de cultura; divisando com estrada vicinal municipal e divisa nos fundos com Ribeirão do Alegre.



Google Earth – 24°09'34.05"S – 48°28'25.57 O

Croqui ilustrativo de acesso e localização Imóvel em Avaliação



Google Maps: Acesso Km 249 da Rodovia Sebastião Ferraz de Camargo Penteadó (SP-250)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ARTUR EDUARDO MARTINS FERREIRA e registrado em cartório em 04/09/2019 às 09:09:09, sob o número WCPB18700195375. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000003-62.2017.8.26.0123 e código 59594466.

ARTUR EDUARDO MARTINS FERREIRA
PERICIAS EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI 52.433
Rua Nove de Julho, nº 210 – Centro.
CEP 18300 - 050 – CAPÃO BONITO / SP – Tel/fax (15) 3542-2530
e-mail: artur.ferreira@creci.org.br

IA - Relatório Fotográfico do Imóvel em Avaliação.



Foto - 01 Panorâmica divisa lado esquerdo



Foto – 02 Panorâmica divisa lado esquerdo



Foto – 03 Casa com 200 m² de área construída



Foto – 04 Casa com 145 m² de área construída



Foto – 05 Panorâmica divisa lado esquerdo



Foto – 06 Panorâmica divisa lado direito



Foto – 07 Panorâmica frente estrada vicinal



Foto – 08 Ribeirão do Alegre

ARTUR EDUARDO MARTINS FERREIRA
PERICIAS EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI 52.433
 Rua Nove de Julho, nº 210 – Centro.
 CEP 18300 - 050 – CAPÃO BONITO / SP – Tel/fax (15) 3542-2530
 e-mail: artur.ferreira@creci.org.br

METODOLOGIA:

Adotaremos neste trabalho o **método COMPARATIVO**, porém com aplicação direta, nos valendo de informações de Corretores de Imóveis com reconhecida experiência imobiliária na região sócio econômica do Imóvel em Avaliação, que segundo convicção de cada um deles por negócios efetivamente realizados ou mesmo que reflete a experiência mercadológica desses profissionais, considerando ainda não necessariamente imóveis à venda ou vendidos recentemente, mas sim, o valor que viabilize a liquidez deste imóvel no entendimento das Fontes de Consultas (Fc) identificada no Anexo I, conforme as Normas Técnicas da ABNT números NBR-14.653/2-8.2.1 e NBR-14.635/1-7.4.2.

Fonte de Consulta Referencial R(1).

A venda pelo Proprietário: Sr. Jeremias Pontes de Jesus – Proprietário
Endereço: Rua Salvador Nicácio Mendes, nº 289, Bairro Santa Rosa – Capão Bonito/SP. **Telefone:** (15) 99137.5655

- Valor médio do Alqueire de terras na Região é de R\$ 45.000,00 (Quarenta e cinco mil reais).
- Indicador de liquidez considerado Valor / Produto / Mercado = 85 %
- Características do Imóvel: valor atribuído considerando terra formada em Silvicultura.

Fonte de Consulta Referencial R(2).

A venda pelo Proprietário: Olegário Pinheiro.
Endereço: Rua Diógenes de Lima, nº 351, Centro – Guapiara - SP.
Telefone: (15) 3547.1573 – Contato: Sr. Olegário Pinheiro

- Valor médio do Alqueire de terras na Região é de R\$ 25.000,00 (Vinte e cinco mil reais).
- Indicador de liquidez considerado Valor / Produto / Mercado = 80 %
- Características do Imóvel: valor atribuído considerando terra bruta formada em pastagens ou cultura.

Fonte de Consulta Referencial R(3).

Vendido pelo Proprietário: Dival Comercial.
Endereço: Avenida Domingues Menk, Centro – Guapiara - SP.
Telefone: (15) 99782.9555 – Contato: Sr. Milton

- Valor médio do Alqueire de terras na Região é de R\$ 22.500,00 (Vinte e dois mil quinhentos reais).
- Indicador de liquidez considerado Valor / Produto / Mercado = 80 %
- Características do Imóvel: valor atribuído considerando terra bruta formada em pastagens ou cultura.

ARTUR EDUARDO MARTINS FERREIRA
PERICIAS EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI 52.433
 Rua Nove de Julho, nº 210 – Centro.
 CEP 18300 - 050 – CAPÃO BONITO / SP – Tel/fax (15) 3542-2530
 e-mail: artur.ferreira@creci.org.br

3. Expurgando as respectivas informações, temos o **Valor da Terra**:

	IA	R ₁	R ₂	R ₃
a Valor à Venda / Vendido (R\$)				
b Valor Ajustado (constr. / benf. / equip.)	-----			
c Valor Líquido da Terra (a-b)				
d Valor do Alqueire = c: qtde de alqueires		45.000,00	25.000,00	22.500,00
e Valor do ha = d: 2,42		18.595,05	10.330,58	9.297,52
f Valor do m² de terra = e: 10.000		1,86	1,04	0,93

4 - IDENTIFICAÇÃO DE ÁREAS CONSTRUÍDAS, BENFEITORIAS E EQUIPAMENTOS.

	Padrão da Construção			Conservação			Total de área construída (m ²)	Benfeitorias e Equipamentos
	Baixo m ²	Médio m ²	Alto m ²	Ruim (baixo)	Regular (baixo)	Boa (médio)		
IA	1.089,55 / 772,49				X		345,00 m ²	Cercado/energia/moradia
R ₁								Cercado/energia/curral
R ₂								Cercado/Silvicultura
R ₃								Cercado/energia

Custo de Reposição por m ²	
Padrão	Valor (R\$)
Baixo	1.089,55
Médio	
Alto	
Benfeitorias	
Equipamentos	

Fonte de Consulta	
	Boletim Econômico – Julho 2.018
	CUB (Custo Unitário Básico da
X	(Construção Civil) do SINDUSCON-SP

Imóvel	Custo de Reprodução Valor Total em R\$			Custo de Reposição Geral (R\$)	Valores Finais Ajustados Atribuídos quando das vistorias		
	Baixo R\$	Médio R\$	Alto R\$		Construções R\$	Benfeitorias R\$	Equipamentos R\$
IA		375.894,75		109.385,38	266.509,37	-----	-----
R ₁							
R ₂							
R ₃							

CONCEITO

Diante das vistorias realizadas, as pontuações obtidas pelas propriedades, conforme **Anexo I**, e os valores do metro quadrado de terra já identificada optarão por encontrar as médias entre os chamados Imóveis Referenciais, e conseguinte Homogeneização dos Dados:

HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

Considerando que a pontuação dos imóveis constantes deste trabalho, quando comparados ao chamado **Imóvel Paradigma** (Anexo I), foi às seguintes:

7. Imóvel Situação Classe

IA	III	II
R1	III	II
R2	III	III
R3	III	III

Então, temos o seguinte enquadramento, na homogeneização dos dados:

ARTUR EDUARDO MARTINS FERREIRA
PERICIAS EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI 52.433
 Rua Nove de Julho, nº 210 – Centro.
 CEP 18300 - 050 – CAPÃO BONITO / SP – Tel/fax (15) 3542-2530
 e-mail: artur.ferreira@creci.org.br

8 - Situação	Classe									ENQUADRAMENTO			
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IA	R ₁	R ₂	R ₃
I Ótima	100%	1,000	0,950	0,750	0,550	0,500	0,400	0,300	0,200				
II Muito Boa	95%	0,950	0,903	0,713	0,523	0,475	0,380	0,283	0,190				
III Boa	90%	0,900	0,855	0,810	0,495	0,450	0,360	0,270	0,180	0,855	0,855	0,810	0,810
IV Desfavorável	80%	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,320	0,240	0,160				
V Má	75%	0,750	0,713	0,563	0,413	0,375	0,300	0,223	0,150				
VI Péssima	70%	0,700	0,665	0,525	0,385	0,350	0,280	0,210	0,140				

Pelos conceitos da avaliação da **Tabela de Northon** e simplificada pela **CESP**, para uso direto, o chamado **Imóvel Paradigma** corresponde a **100 %**. Portanto, quando comparados a este hipotético **Imóvel Paradigma**, os imóveis que compõem este trabalho correspondem a:

Imóvel	Imóvel Paradigma = 100 %	% Representativa (Pontuação : 100 = x %)
IA		85,50 %
R1		85,50 %
R2		81,00 %
R3		81,00 %

9 - Assim, temos que, por exemplo: a **Média** entre os referenciais é: **% Representativa:**

$$\frac{R1\ 85,50\% + R2\ 81,00\% + R3\ 81,00\%}{3} = 82,50\% \text{ Representativa Média}$$

R\$/m² da Terra:

$$\frac{R1\ 1,86 + R2\ 1,04 + R3\ 0,93}{3} = R\$ 1,28 \text{ Médio/m}^2$$

Logo, o **Imóvel Paradigma** corresponde a:

$$\frac{R\$ 1,28 \text{ médio/m}^2}{82,50\% \text{ Repres. Média}} = R\$ 1,56 (=100\%)$$

Se o **IA** corresponde a **85,50%** quando comparado ao chamado **Imóvel Paradigma**, e se temos que os **100%** deste equivalem a **R\$ 1,56** então, o valor do metro quadrado do **Imóvel Avaliando (IA)** é equivalente a 85,50% dos 100% do **Imóvel Paradigma**; ou seja:

$$R\$ 1,56 \text{ (valor do IP)} \times 85,50\% \text{ (Repres. do IA)} = R\$ 1,34 \text{ o m}^2 \text{ do IA.}$$

Logo:

$$\text{Em Hectares: } R\$ 1,34 \text{ do IA} \times 10.000 = R\$ 13.400,00 \text{ ha.}$$

$$\text{Em Alqueires: } R\$ 13.400,00 \times 2,42 = R\$ 32.428,00 \text{ alq.}$$

Se o **Imóvel em Avaliando** possui **2,12 hectares** então, seu valor de terra é de **R\$ 28.536,64** (Vinte oito mil quinhentos trinta e seis reais e sessenta e quatro centavos).

Finalmente o valor da terra, concluímos que o **Imóvel Avaliando (IA)**, tem seu **Valor Global** aproximado de **R\$ 28.536,64** (Vinte oito mil e quinhentos trinta e seis reais e sessenta e quatro centavos).

ARTUR EDUARDO MARTINS FERREIRA
PERICIAS EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI 52.433
 Rua Nove de Julho, nº 210 – Centro.
 CEP 18300 - 050 – CAPÃO BONITO / SP – Tel/fax (15) 3542-2530
 e-mail: artur.ferreira@creci.org.br

Finalmente, o valor da terra, somado aos valores das construções, benfeitorias e equipamentos, já identificados no **Anexo II – Campo nº 4**, devidamente ajustados e equivalentes a **R\$ 266.509,37 (Duzentos sessenta e seis quinhentos e nove reais e trinta e sete centavos)**, concluímos que o **Imóvel Avaliando – IA**, tem seu **valor global** aproximado de **R\$ 295.046,01 (Duzentos noventa e cinco mil e quarenta seis reais e um centavo)**.

CONCLUSÃO

Foram realizadas pesquisas de mercado e vistorias ao Imóvel avaliando em cumprimento ao que estabelece a ABNT em sua NBR 14.653/3 de Julho/04, aplicando-se fatores de transposição e correção, consubstanciadas segundo técnicas modernas de avaliações como as do IBAPE/SP e do CAAVI, que contribuíram para a formação da convicção dos valores expressos.

O valor global aproximado do Imóvel Avaliando é de **R\$ 295.046,01 (Duzentos noventa e cinco mil e quarenta seis reais e um centavo)**.

Trata-se de uma avaliação expedita/comercial, que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, lançando mão de consultas às fontes mencionadas respeitando as características e localização sócio-econômica adequando a conclusão o mais próximo possível da realidade comercial devendo-se prever uma possível variação de até 10% (-5% a +5%) nos valores acima expressos, diante dos interesses inerentes do próprio mercado.

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial, que vai editado em doze (12) folhas de um só lado, seguindo esta datada e assinada, aproveito a oportunidade para respeitosamente solicitar a Vossa Excelência que seja expedida a guia de levantamento dos honorários periciais já arbitrados e depositados, conforme consta nos autos, colocando-me a disposição deste E. Juízo de direito, para eventuais esclarecimentos que se necessários.

Capão Bonito, 20 de agosto de 2018

Artur Eduardo Martins Ferreira
CPF/MF Nº 930.788.118-91
RG Nº 9.427.519-1
CRECI Nº 52.433

ARTUR EDUARDO MARTINS FERREIRA
PERICIAS EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI 52.433
Rua Nove de Julho, nº 210 – Centro.
CEP 18300 - 050 – CAPÃO BONITO / SP – Tel/fax (15) 3542-2530
e-mail: artur.ferreira@creci.org.br

LAUDO DE AVALIAÇÃO
DE
IMÓVEL RURAL
Sítio Caetano
Matricula N° 2.971

ARTUR EDUARDO MARTINS FERREIRA
PERICIAS EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI 52.433
 Rua Nove de Julho, nº 210 – Centro.
 CEP 18300 - 050 – CAPÃO BONITO / SP – Tel/fax (15) 3542-2530
 e-mail: artur.ferreira@creci.org.br

Índice

Apresentação -..... Pagina 1
Índice -..... Página 2
Anexo I - Pagina 3
Anexo II – Resumo do IA..... Página 4
Anexo II – Relatório Fotográfico..... Página 5
Anexo II – Metodologia..... Página 6
Anexo II – Conceito..... Página 7
Anexo II – Homogeneização dos Dados..... Página 8
Anexo III – Conclusão..... Pagina 9

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ARTUR EDUARDO MARTINS FERREIRA e autenticado por SIAPE em 05/02/2017 às 14:23, sob o número WCPB18700074535. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000003-80.2017.8.26.0123 e código 5052876.

ARTUR EDUARDO MARTINS FERREIRA
PERICIAS EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI 52.433
 Rua Nove de Julho, nº 210 – Centro.
 CEP 18300 - 050 – CAPÃO BONITO / SP – Tel/fax (15) 3542-2530
 e-mail: artur.ferreira@creci.org.br

ANEXO I
 Imóvel Rural

Processo:	1002123-80.2017.8.26.0123 - 1ª Vara Judicial da Comarca de Capão Bonito.		
Requerente:	Qualiciclo Agrícola Ltda.	Requerido:	Ezequiel Mariano de Sales
IA - Imóvel Avaliando	"Sítio Caetano" Bairro Alegre de Cima, Município e Comarca de Capão Bonito/SP.		
R₁ - Imóvel Referencial I	Fonte de Consulta: Sr. Jeremias Pontes de Jesus – Proprietário.		
R₂ - Imóvel Referencial II	Fonte de Consulta: Sr. Olegário Pinheiro – Proprietário		
R₃ - Imóvel Referencial III	Fonte de Consulta: Dival Comercial – Proprietária		

1 – VALOR da TERRA (Segundo a Situação e viabilidade de circulação/Northon)

Situação	Característica				Enquadramento			
	Tipo de Estrada	Importância das Distâncias	Praticabilidade durante o ano	Escala de Valor %	IA	R ₁	R ₂	R ₃
I - Ótima	Asfaltada	Limitada	Permanente	100				
II - Muito Boa	1ª Classe, Sem Asfalto	Relativa	Permanente	95				
III - Boa	Não Pavimentada	Significativa	Permanente	90	90	90	90	
IV - Desfavorável	Estrada e Servidões de Passagem	Vias e distancias se equivalendo	Sem condições satisfatórias	80	80			
V - Má	Fechos e Porteiras a serem abertas	Distancias e classes se equivalendo	Problemas na Chuva	75				
VI - Péssima	Fechos e Porteiras por córregos e pontes	-----	Dificuldades mesmo na seca	70				
VII-Fator Energia	Possui Rede dimensionada							
	Possui Rede e não está dimensionada							
	Não possui e está disponível a 1.000 metros				X	X	X	X
	Não possui e não está disponível							
	Possui gerador próprio dimensionado				0			
Notas:	IA = IV	R₁ = III	R₂ = III	R₃ = III	Imóvel Paradigma = 100%			

2 – VALOR da TERRA (Segundo a capacidade de gerar rendimentos/Northon)

Classe	Terra propicia para:	Especificações				Enquadramento			
		Problemas para Construções e Benefeitorias	Fertilidade exige	Renda líquida resultante de	Escala de Valor %	IA	R ₁	R ₂	R ₃
I	Cultura	Nenhum	Adubação de Manutenção	Agricultura	100				
II	Cultura	Pequenos	Praticas Simples de nivelamento	Silvicultura	95	95			
III	Cultura	Pequenos	Complexos e Terraceamento	Horticultura	75	75	75	75	
IV	Ocasionalmente: 02 anos Pastagem: 03 anos	Nenhum	-----	Arrendamento para agricultura	55				
V	Só Pastagens	Nenhum	-----	Arrendamento para pecuária	50				
VI	Só Pastagens	Nenhum	Praticas Simples	Terra sem uso a mais de 20 anos	40				
VII	Florestas	Sérios	Praticas complexa (acesso)	Terreno com excesso de pedras/rochas	30/100				
VIII	Abriga vida silvestre	Proibida	-----	Exploração piscícola	20/100				
IX - Fator Águas	Rios/Riachos/Açudes/Represas/Lagos					X	X	X	X
	Minas próprias								
	Água mineral reconhecida								
	Não possui água, exceto via poço								
	Possui reserva de 20 % de APP								
Notas:	IA = III	R₁ = II	R₂ = III	R₃ = III	Imóvel Paradigma = 100%				

Artur Eduardo Martins Ferreira
 CPF/MF Nº 930.788.118-91
 RG Nº 9.427.519-1
 CRECI Nº 52.433 - F

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ARTUR EDUARDO MARTINS FERREIRA e autenticado por SIAPE em 05/02/2018 às 14:23, sob o número WCPB18700074535. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002023-80.2017.8.26.0123 e código 50E26765.

ARTUR EDUARDO MARTINS FERREIRA
PERICIAS EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI 52.433
 Rua Nove de Julho, nº 210 – Centro.
 CEP 18300 - 050 – CAPÃO BONITO / SP – Tel/fax (15) 3542-2530
 e-mail: artur.ferreira@creci.org.br

ANEXO II
 Laudo de Avaliação

Processo:	1002123-80.2017.8.26.0123 - 1ª Vara Judicial da Comarca de Capão Bonito.		
Requerente:	Qualiciclo Agrícola Ltda.	Requerido:	Ezequiel Mariano de Sales
IA - Imóvel Avaliando	"Sítio Caetano" Bairro Alegre de Cima, Município e Comarca de Capão Bonito/SP.		
R₁ - Imóvel Referencial I	Fonte de Consulta: Sr. Jeremias de Pontes Jesus – Proprietário		
R₂ - Imóvel Referencial II	Fonte de Consulta: Sr. Olegário Pinheiro – Proprietário		
R₃ - Imóvel Referencial III	Fonte de Consulta: Dival Comercial – Proprietária		

RESUMO DO IMÓVEL AVALIANDO - IA:

Trata-se de uma ação de Execução de Título Extrajudicial – Duplicata, fundamentada no processo número 1002123-80.2017.8.26.0123, distribuído em 14 de novembro de 2017 junto à 1ª Vara Cível da Comarca do Município de Capão Bonito/SP;

Sendo este Perito nomeado conforme fls. 143/144 dos autos para elaboração do Laudo de Avaliação do Imóvel, onde conforme fls. 141 tendo como solicitação o apontamento do valor de 100 % sobre o imóvel será procedida a Avaliação total do Bem para que se proceda à efetivação da penhora.

Aos 07 dias do mês de abril do ano de 2018 este signatário compareceu ao Imóvel em Avaliação a fim de vistorias para elaboração do presente Laudo, identificando suas características como segue:

1. Do Imóvel. Sendo um Imóvel Rural, denominado "Sítio Caetano", Bairro Alegre de Cima, Município de Capão Bonito Estado de São Paulo, distante a aproximadamente 25 quilômetros do município de Capão Bonito/SP sendo aproximadamente 22,5 quilômetros pela Rodovia Sebastião Ferraz de Camargo Penteado (SP-250) e em seguida a esquerda, na distancia de 2,5 quilômetros por estrada de terra, assim sendo; Gleba nº 140, com a área de quatro (4) hectares e oitenta e quatro (84) ares de terra, dentro das divisas e confrontações seguintes:- " Partindo da estaca 7/10 da gleba nº 139, ocupada por José Vieira da Costa; seguindo por esta, até encontrar o Ribeirão do Alegre; seguindo Poe este, em sua margem direita, até encontrar a gleba nº 141, ocupada por João Vaz da Silva; seguindo por esta, até encontrar a gleba nº 101, ocupada por Luiz Cezarino de Oliveira e outros; seguindo por esta, até encontrar a gleba nº 139; daí, até o ponto de partida; ao norte; com a gleba nº 101, ocupada por Luiz Cezarino de Oliveira e outros; ao sul, com o Ribeirão do Alegre; a leste, com a gleba nº 141, ocupada por João Vaz da Silva; e a oeste, com a gleba nº 139, ocupada por Jose Vieira da Costa"

Em vistorias *IN LOCO* este perito pode identificar a seguinte situação:

2. Hidrografia. Ribeirão com grande volume de água na divisa (Ribeirão do Alegre) e nascentes.

3. Topografia. Sendo de topografia acidentada onde possuindo pontos altos de 800,00m de altitude a pontos baixos de 759,00 m de altitude.

4. Tipo do Solo. Sendo terra do tipo misto-vermelha apropriada para culturas de hortaliças ou reflorestamento.

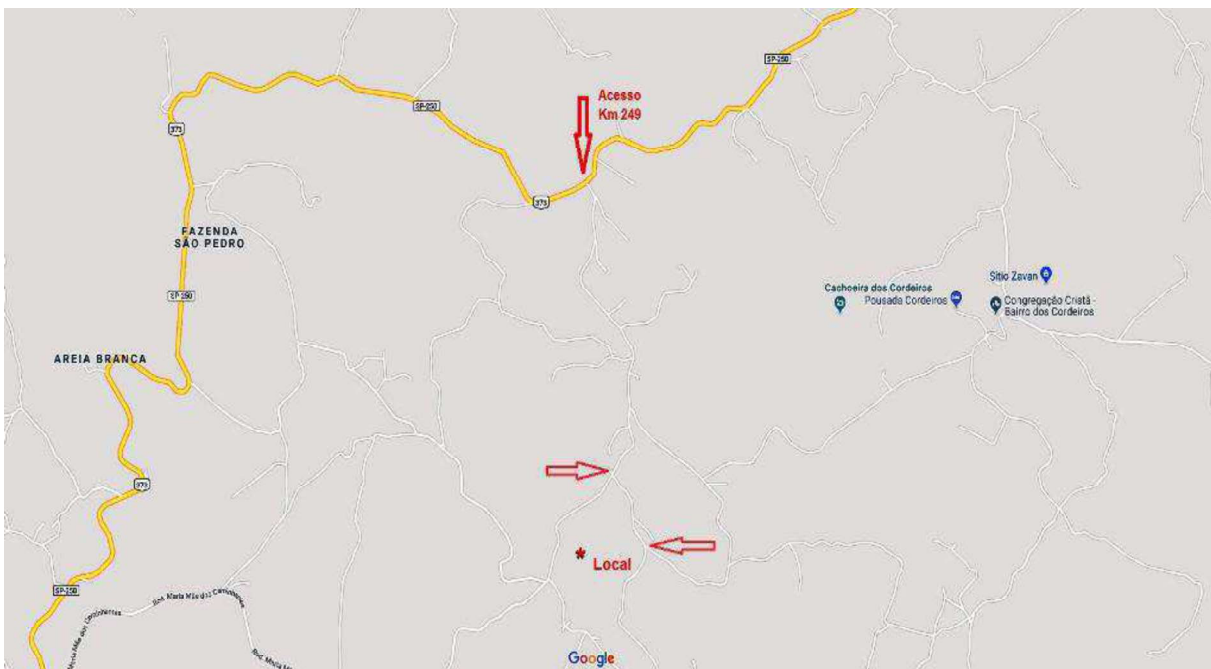
5. Formação. Em vistorias ao imóvel podemos identificar estrada de difícil acesso, estrada de servidão e que possui aproximadamente 1,92 a 2,00 hectares arrendados em cultura de tomate, o restante formado em mata nativa.

ARTUR EDUARDO MARTINS FERREIRA
PERICIAS EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI 52.433
Rua Nove de Julho, nº 210 – Centro.
CEP 18300 - 050 – CAPÃO BONITO / SP – Tel/fax (15) 3542-2530
e-mail: artur.ferreira@creci.org.br



Google Earth – 24°10'00.39" S 48°28'31.50" O

Croqui ilustrativo de acesso e localização Sítio Caetano



Google Maps: Acesso Km 249 da Rodovia Sebastião Ferraz de Camargo Penteadó (SP-250)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por **MARCELO AUGUSTO BARBOSA FERREIRA** e autenticado por **Sistema Público de Registro em Títulos e Documentos** nº 05/2017 de 08/08/2017, sob o número **WCPB18700074535**. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo **10000203-60.2017.8.26.0123** e código **50.1629736**.

ARTUR EDUARDO MARTINS FERREIRA
PERICIAS EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI 52.433
Rua Nove de Julho, nº 210 – Centro.
CEP 18300 - 050 – CAPÃO BONITO / SP – Tel/fax (15) 3542-2530
e-mail: artur.ferreira@creci.org.br

IA - Relatório Fotográfico do Imóvel em Avaliação.



Foto - 01 Panorâmica área ao fundo



Foto - 02 Estrada servidão à direita.

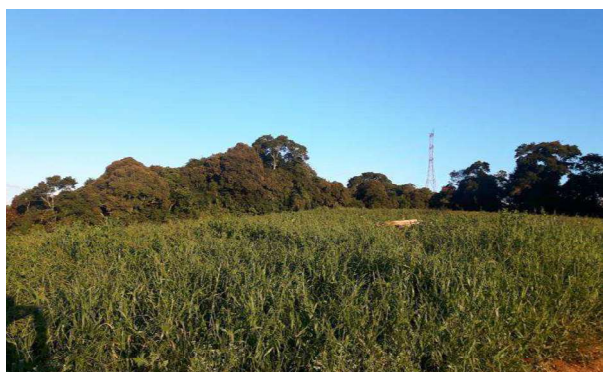


Foto - 03



Foto - 04

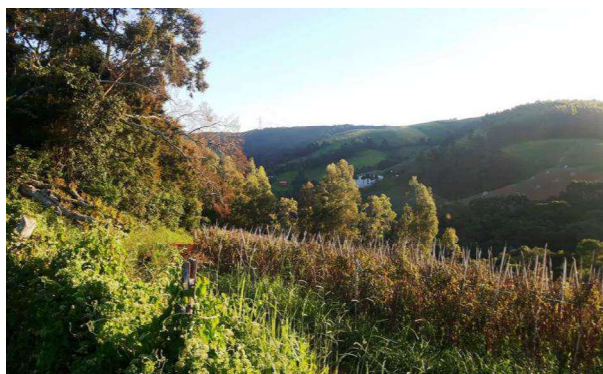


Foto - 05

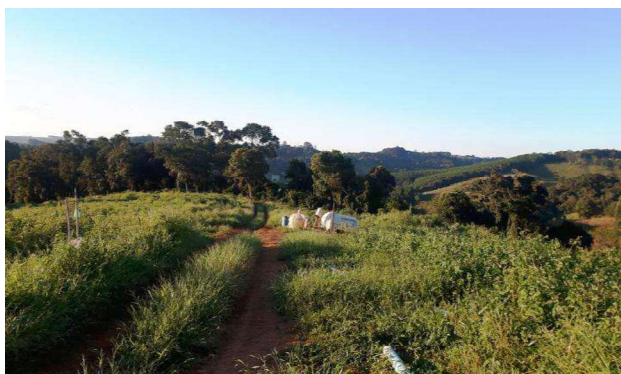


Foto - 06



Foto - 07



Foto - 08

ARTUR EDUARDO MARTINS FERREIRA
PERICIAS EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI 52.433
 Rua Nove de Julho, nº 210 – Centro.
 CEP 18300 - 050 – CAPÃO BONITO / SP – Tel/fax (15) 3542-2530
 e-mail: artur.ferreira@creci.org.br

METODOLOGIA:

Adotaremos neste trabalho o **método COMPARATIVO**, porém com aplicação direta, nos valendo de informações de Corretores de Imóveis com reconhecida experiência imobiliária na região sócio econômica do Imóvel em Avaliação, que segundo convicção de cada um deles por negócios efetivamente realizados ou mesmo que reflete a experiência mercadológica desses profissionais, considerando ainda não necessariamente imóveis à venda ou vendidos recentemente, mas sim, o valor que viabilize a liquidez deste imóvel no entendimento das Fontes de Consultas (Fc) identificada no Anexo I, conforme as Normas Técnicas da ABNT números NBR-14.653/2-8.2.1 e NBR-14.635/1-7.4.2.

Fonte de Consulta Referencial R(1).

A venda pelo Proprietário: Sr. Jeremias Pontes de Jesus – Proprietário
Endereço: Rua Salvador Nicácio Mendes, nº 289, Bairro Santa Rosa – Capão Bonito/SP. **Telefone:** (15) 99137.5655

- Valor médio do Alqueire de terras na Região é de R\$ 45.000,00 (Quarenta e cinco mil reais).
- Indicador de liquidez considerado Valor / Produto / Mercado = 85 %
- Características do Imóvel: valor atribuído considerando terra formada em Silvicultura.

Fonte de Consulta Referencial R(2).

A venda pelo Proprietário: Olegário Pinheiro.
Endereço: Rua Diógenes R. de Lima, nº 351, Centro – Guapiara/SP.
Telefone: (15) 3547.1573 – Contato: Sr. Olegário Pinheiro

- Valor médio do Alqueire de terras na Região é de R\$ 25.000,00 (Vinte e cinco mil reais).
- Indicador de liquidez considerado Valor / Produto / Mercado = 80 %
- Características do Imóvel: valor atribuído considerando terra bruta formada em pastagens ou cultura.

Fonte de Consulta Referencial R(3).

Vendido pelo Proprietário: Dival Comercial.
Endereço: Avenida Domingues Menk, Centro - Guapiara/SP.
Telefone: (15) 99782.9555 – Contato: Sr. Milton

- Valor médio do Alqueire de terras na Região é de R\$ 22.500,00 (Vinte e dois mil quinhentos reais).
- Indicador de liquidez considerado Valor / Produto / Mercado = 80 %
- Características do Imóvel: valor atribuído considerando terra bruta formada em pastagens ou cultura.

ARTUR EDUARDO MARTINS FERREIRA
PERICIAS EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI 52.433
 Rua Nove de Julho, nº 210 – Centro.
 CEP 18300 - 050 – CAPÃO BONITO / SP – Tel/fax (15) 3542-2530
 e-mail: artur.ferreira@creci.org.br

3. Expurgando as respectivas informações, temos o **Valor da Terra**:

	IA	R ₁	R ₂	R ₃
a Valor à Venda / Vendido (R\$)				
b Valor Ajustado (constr. / benf. / equip.)	-----			
c Valor Líquido da Terra (a-b)				
d Valor do Alqueire = c: qtde de alqueires		45.000,00	25.000,00	22.500,00
e Valor do ha = d: 2,42		18.595,05	10.330,58	9.297,52
f Valor do m ² de terra = e: 10.000		1,86	1,04	0,93

CONCEITO

Diante das vistorias realizadas, as pontuações obtidas pelas propriedades, conforme **Anexo I**, e os valores do metro quadrado de terra já identificada optarão por encontrar as médias entre os chamados Imóveis Referenciais, e conseguinte Homogeneização dos Dados:

HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

Considerando que a pontuação dos imóveis constantes deste trabalho, quando comparados ao chamado **Imóvel Paradigma** (Anexo I), foi às seguintes:

7. Imóvel Situação Classe

IA	III	III
R1	III	II
R2	III	III
R3	III	III

Então, temos o seguinte enquadramento, na homogeneização dos dados:

8 -

Situação	Classe									ENQUADRAMENTO			
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IA	R ₁	R ₂	R ₃
I Ótima	100%	1,000	0,950	0,750	0,550	0,500	0,400	0,300	0,200				
II Muito Boa	95%	0,950	0,903	0,713	0,523	0,475	0,380	0,283	0,190				
III Boa	90%	0,900	0,855	0,810	0,495	0,450	0,360	0,270	0,180	0,810	0,855	0,810	0,810
IV Desfavorável	80%	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,320	0,240	0,160				
V Má	75%	0,750	0,713	0,563	0,413	0,375	0,300	0,223	0,150				
VI Péssima	70%	0,700	0,665	0,525	0,385	0,350	0,280	0,210	0,140				

Pelos conceitos da avaliação da **Tabela de Northon** e simplificada pela **CESP**, para uso direto, o chamado **Imóvel Paradigma** corresponde a **100 %**. Portanto, quando comparados a este hipotético **Imóvel Paradigma**, os imóveis que compõem este trabalho correspondem a:

Imóvel	Imóvel Paradigma = 100 %	% Representativa (Pontuação : 100 = x %)
IA		81,00 %
R1		85,50 %
R2		81,00 %
R3		81,00 %

9 - Assim, temos que, por exemplo: a **Média** entre os referenciais é: **% Representativa:**

ARTUR EDUARDO MARTINS FERREIRA
PERICIAS EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI 52.433
 Rua Nove de Julho, nº 210 – Centro.
 CEP 18300 - 050 – CAPÃO BONITO / SP – Tel/fax (15) 3542-2530
 e-mail: artur.ferreira@creci.org.br

$$\text{➤ } \frac{R1 \ 85,50\% + R2 \ 81,00\% + R3 \ 81,00\%}{3} = \boxed{82,50\% \text{ Representativa Média}}$$

R\$/m² da Terra:

$$\text{➤ } \frac{R1 \ 1,86 + R2 \ 1,04 + R3 \ 0,93}{3} = \boxed{R\$ \ 1,28 \text{ Médio/m}^2}$$

Logo, o *Imóvel Paradigma* corresponde a:

$$\text{➤ } \frac{R\$ \ 1,28 \text{ médio/m}^2}{82,50\% \text{ Repres. Média}} = \boxed{R\$ \ 1,56 \ (=100\%)}$$

Se o **IA** corresponde a 60,00% quando comparado ao chamado *Imóvel Paradigma*, e se temos que os **100%** deste equivalem a **R\$ 1,56** então, o valor do metro quadrado do **Imóvel Avaliando (IA)** é equivalente a 60,00% dos 100% do *Imóvel Paradigma*; ou seja:

$$\text{➤ } R\$ \ 1,56 \ (\text{valor do IP}) \times 81,00\% \ (\text{Repres. do IA}) = R\$ \ 1,27 \ \text{o m}^2 \ \text{do IA.}$$

Logo:

$$\text{➤ } \text{Em Hectares: } R\$ \ 1,27 \ \text{do IA} \times 10.000 = R\$ \ 12.700,00 \ \text{ha.}$$

$$\text{➤ } \text{Em Alqueires: } R\$ \ 12.700,00 \times 2,42 = R\$ \ 30.734,00 \ \text{alq.}$$

Se o **Imóvel em Avaliando** possui **4,84 hectares** então, seu valor de terra é de **R\$ 61.468,00 (Sessenta e um mil e quatrocentos sessenta e oito reais)**.

Finalmente o valor da terra, concluímos que o **Imóvel Avaliando (IA)**, tem seu **Valor Global** aproximado de **R\$ 61.468,00 (Sessenta e um mil e quatrocentos sessenta e oito reais)**.

CONCLUSÃO

Foram realizadas pesquisas de mercado e vistorias ao Imóvel avaliando em cumprimento ao que estabelece a ABNT em sua NBR 14.653/3 de Julho/04, aplicando-se fatores de transposição e correção, consubstanciadas segundo técnicas modernas de avaliações como as do IBAPE/SP e do CAAVI, que contribuíram para a formação da convicção dos valores expressos.

O valor global aproximado do Imóvel Avaliando é de **R\$ 61.468,00 (Sessenta e um mil e quatrocentos sessenta e oito reais)**.

Trata-se de uma avaliação expedita/comercial, que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, lançando mão de consultas às fontes mencionadas respeitando as características e localização sócio-econômica adequando a conclusão o mais próximo possível da realidade comercial devendo-se prever uma possível variação de até 10% (-5% a +5%) nos valores acima expressos, diante dos interesses inerentes do próprio mercado.

Capão Bonito, 09 de abril de 2017

Artur Eduardo Martins Ferreira
CPF/MF Nº 930.788.118-91
RG Nº 9.427.519-1
CRECI Nº 52.433 - F