

Engenheiro Mateus Galante Olmedo

CREA 50607889 42/D-SP

Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais

Vistorias, Medidas Cautelares e Exame Pericial

Avaliação em Desapropriações e Renovatórias de Locação

Avaliação de Veículos, Aeronaves, Máquinas e Equipamentos

Laudos de Insalubridade, Periculosidade e Aposentadoria Especial

255

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA VARA CÍVEL DA COMARCA DE TAMBAÚ, ESTADO DE SÃO PAULO.

Processo n.º 3000089-22.2013.8.26.0614

Reqte.: Coopercitrus - Cooperativa de Produtores Rurais

Reqdo.: ESPÓLIO DE FRANCISCO CRUZ MUNHOZ

614 FTRU.17.00005360-7 100017 1504 154

MATEUS GALANTE OLMEDO, Engenheiro -

CREA 50607889 42/D-SP, PERITO JUDICIAL nomeado para desempenhar tal função nos autos do processo em epígrafe, vem, à ilustre presença de Vossa Excelência, apresentar o respectivo Laudo Técnico Pericial, conforme segue.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

I - OBJETIVO

O presente laudo pericial tem por objetivo determinar o JUSTO VALOR DE MERCADO do imóvel rural situado nesta cidade e Comarca de Tambaú, Estado de São Paulo, objeto da matrícula 4.764 do CRI local, conforme descrição detalhada a seguir.

Escritórios: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 9775-1871
São João da Boa Vista/SP- Rua Dr. Teófilo Ribeiro de Andrade, n.º 308, Sala 02-C, Edifício Trade Center, Centro, CEP 13870-210, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo - Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

614 FTRU.17.00005360-7 100017 1504 154

Engenheiro Mateus Galante Olmedo

CREA 50607889 42/D-SP

Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais

Vistorias, Medidas Cautelares e Exame Pericial

Avaliação em Desapropriações e Renovatórias de Locação

Avaliação de Veículos, Aeronaves, Máquinas e Equipamentos

Laudos de Insalubridade, Periculosidade e Aposentadoria Especial

256

II – DATA DA PERÍCIA TÉCNICA

Segundo artigo 474 do Código de Processo Civil:

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

Assim, de acordo com o mandamento processual acima, as partes litigantes foram regularmente informadas da data, horário e local da perícia técnica, conforme petição de fls. 233 dos autos.

Cumprida as exigências legais, em 06 de fevereiro de 2017, às 10:00 horas, foi realizada diligência técnica *in loco* ao imóvel *sub-judice*, ou seja, na data, horário e local aprazados, na presença:

- I) Pelo Exequente: O Consultor Everaldo Pedro da Silva;
- II) Pelo Executado: O Sr. Roné Antonio Munhoz (filho do executado).

III – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL SUB-JUDICE

III.1 – Dimensão e Descrição Perimétrica da Área

“UMA GLEBA DE TERRAS, com a área de 4,84 alqueires, denominada “Estância Celina”, situada no lugar denominado Fazenda São Paulo, Varginha e Monjolinho, na Fazenda Várzea, neste município e circunscrição de Tambaú, dentro das seguintes divisas: a

Escritórios: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 9775-1871
São João da Boa Vista/SP- Rua Dr. Teófilo Ribeiro de Andrade, n.º 308, Sala 02-C, Edifício Trade Center, Centro, CEP 13870-210, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

2

Engenheiro Mateus Galante Olmedo

CREA 50607889 42/D-SP

Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais

Vistorias, Medidas Cautelares e Exame Pericial

Avaliação em Desapropriações e Renovatórias de Locação

Avaliação de Veículos, Aeronaves, Máquinas e Equipamentos

Laudos de Insalubridade, Periculosidade e Aposentadoria Especial

confrontação tem início no marco 18, ponto de divisa com Marta Benedita Bregantin Fedel e Olivia Condido dos Reis Argeri; do marco 18 ao 14, tem uma distância de 553,392 metros rumo de 78° 34' 37" NW, divisando com Olívia Candido dos Reis Argeri; do marco 14 ao 15, tem uma distância de 181,390 metros e rumo de 27° 59' 04" NE; do marco 15 ao 16, tem uma distância de 580,182 metros e rumo de 83° 35' 39" SE; do marco 14 ao 16, confronta com João da Costa Sorg; do marco 16 ao 17, e subindo o curso do córrego com uma distância de 111,096 metros e rumo de 03° 13' 30" SW; do marco 17 ao 18, também subindo o curso do córrego, com uma distância de 147,107 metros e rumo de 50° 14' 34" SW, fechando assim o perímetro; do marco 16 ao 18, confronta com Marta Benedita Bregantin Fedel; devidamente cadastrada no Ministério da Reforma e do Desenvolvimento Agrário (MIRAD), sob nº 619.108.000.680-DV-4, área total 96,8; fração mínima de parcelamento 3,0; mod. Fiscal 20,0; nº de mód. Fiscais 4,54, em nome de Elvira Aparecida de Oliveira". Conforme descrição *in verbis* da matrícula do imóvel de n.º 4.764 do CRI local, juntada às fls. 149/153 dos autos.

III.2 – Localização e Acessibilidade

O imóvel *sub-judice* encontra-se localizado zona rural do Município de Tambaú, distante aproximadamente 33 Km do centro urbano, sendo 17 km por rodovia asfaltada (Rodovia Tambaú / Mococa) e 16 Km em terra de chão batido, classificada em nossa sensibilidade como sendo **Vicinal II** da "Escala de Mendes Sobrinho".

258


III.3 – Tipo da Ocupação da Circunvizinhança

A região onde está inserida a área *sub-judice* possui características de zona rural, consistentes em sua maioria de sítios e fazendas destinados à criação de gado *vacum* e plantação de cana-de-açúcar e eucalipto.

III.4 – Topografia / Solo


A topografia da área *sub-judice* é inclinada, sendo o solo seco e boa qualidade, classificada de um modo geral em nossa sensibilidade como sendo **CLASSE II**, segundo *Escala de "Capacidade de Uso da Terra"*.

III.5 – Das Culturas Existentes

Que na data da vistoria técnica este Perito Judicial pode constatar que o imóvel *sub-judice* vem sendo arrendado para o cultivo de cana-de-açúcar, ou seja, ausente de culturas permanentes com certo valor econômico que possam majorar o valor da propriedade.

III.6 – Das Benfeitorias

Que na data da vistoria técnica este Perito Judicial não encontrou qualquer benfeitoria reprodutiva que passa majorar o valor da propriedade.



254
8

IV – METODOLOGIA UTILIZADA NO TRABALHO TÉCNICO

IV.1 – Considerações Gerais

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

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

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

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

“Este valor é baseado na premissa de Maior e Melhor Aproveitamento do imóvel (High and Best Use) definido como: o uso, entre o razoavelmente provável e o legalmente possível, identificado como o fisicamente viável, sustentável de forma adequada, exequível financeiramente e que resulta no maior valor do imóvel.” (American Institute of Real Estate Appraisers, 1983 – The appraisal of rural property).

8

Engenheiro Mateus Galante Olmedo

CREA 50607889 42/D-SP

Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais

Vistorias, Medidas Cautelares e Exame Pericial

Avaliação em Desapropriações e Renovatórias de Locação

Avaliação de Veículos, Aeronaves, Máquinas e Equipamentos

Laudos de Insalubridade, Periculosidade e Aposentadoria Especial

200

IV.2 – Avaliação de Imóveis Rurais

IV.2.1 – Considerações Gerais

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

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

1 Objetivo

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

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

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

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

200

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

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

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

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

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

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

IV.2.2 – Avaliação da Terra Nua (Vt)

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

Escritórios: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 9775-1871
São João da Boa Vista/SP- Rua Dr. Teófilo Ribeiro de Andrade, n.º 308, Sala 02-C, Edifício Trade Center, Centro, CEP 13870-210, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

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

Classes de uso	CRITÉRIO	Escala de Valor (%)
I	Terras para culturas, sem problemas de conservação, fertilidade exige adubação de manutenção, renda líquida de agricultura	100
II	Terras de culturas, com pequenos problemas de conservação, fertilidade exige práticas simples (nivelamento), renda líquida de agricultura	95
III	Terras de culturas, com sérios problemas de conservação, fertilidade exige práticas complexas (terraçoamento), renda líquida de agricultura	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 frutícola	25

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

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

CONDIÇÕES DE ACESSO E CIRCULAÇÃO				
SITUAÇÃO	Tipo de estrada (com acesso direto ao imóvel)	Importância das distâncias aos centros de referência	Condições de tráfego durante o ano	Escala de valor (%)
ASFALTO	Asfaltada e com boa conservação	Limitada	Permanente	100
VICINAL I	Estrada de chão com ótima conservação	Relativa	Permanente	85
VICINAL II	Estrada de chão	Significativa	Permanente	80
VICINAL III	Estradas de chão com servidões de passagem	Significativa	Sem condições satisfatórias	65
VICINAL IV	Estradas de chão com portelas nas servidões de passagem	Significativa	Problemas sérios no estágio climático	75
VICINAL V	Estradas de chão com portelas e interceptadas por córregos sem pontes	Significativa	Problemas sérios mesmo no verão	70

263


Interpolando-se ambas às tabelas, temos:

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

IV.2.3 – Avaliação das Benfeitorias (Vb)

Na avaliação das benfeitorias comuns será utilizado o Método do Custo de Reprodução, que consiste em utilizar-se do preço básico unitário do metro quadrado de construção, extraídos através da experiência profissional, revistas especializadas e índices da construção civil - SINDUSCON, dando-lhes os acréscimos relativos aos custos indiretos, adicionando-se a este, a somatória da vantagem da coisa feita, sendo ambos multiplicados por um fator de depreciação (Fator de ROSS-HEIDECKE).

De acordo com a norma NBR-14.653, na avaliação de imóveis, serão utilizados os métodos diretos e/ou indiretos.

Os métodos diretos classificam-se em:

- a – Método Comparativo (comparação de vendas);
- b – Método de Custo (custo de reprodução ou da soma).

Os métodos indiretos classificam-se em:

- a – Método de Capitalização ou Comparação das Rendas;
- b – Método Residual ou de Máximo Aproveitamento Eficiente.



269

$$V_b = V \times A \times F_{oc}$$

V_b = valor da construção

V = valor unitário do m² devidamente ajustado através da Tabela 3

A = área construída

F_{oc} = fator de depreciação pelo obsolescimento e pelo estado de conservação, onde:

$$F_{oc} = R + K * (1-R)$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão (tabela 1)

K = coeficiente de Ross/Heidecke (tabela 2)

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES		
			Mínimo	Médio	Máximo
1 RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1 - Padrão Básico	0,100	0,100	0,100
		1.1.2 - Padrão Básico	0,100	0,100	0,100
		1.1.3 - Padrão Básico	0,100	0,100	0,100
		1.1.4 - Padrão Básico	0,100	0,100	0,100
		1.1.5 - Padrão Básico	0,100	0,100	0,100
	1.2- CASA	1.2.1 - Padrão Básico	0,100	0,100	0,100
		1.2.2 - Padrão Básico	0,100	0,100	0,100
		1.2.3 - Padrão Básico	0,100	0,100	0,100
		1.2.4 - Padrão Básico	0,100	0,100	0,100
		1.2.5 - Padrão Básico	0,100	0,100	0,100
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1 - Padrão Básico	0,100	0,100	0,100
		1.3.2 - Padrão Básico	0,100	0,100	0,100
		1.3.3 - Padrão Básico	0,100	0,100	0,100
		1.3.4 - Padrão Básico	0,100	0,100	0,100
		1.3.5 - Padrão Básico	0,100	0,100	0,100
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1 - Padrão Básico	0,100	0,100	0,100
		2.1.2 - Padrão Básico	0,100	0,100	0,100
		2.1.3 - Padrão Básico	0,100	0,100	0,100
		2.1.4 - Padrão Básico	0,100	0,100	0,100
		2.1.5 - Padrão Básico	0,100	0,100	0,100
	2.2- GALPÃO	2.2.1 - Padrão Básico	0,100	0,100	0,100
		2.2.2 - Padrão Básico	0,100	0,100	0,100
		2.2.3 - Padrão Básico	0,100	0,100	0,100
		2.2.4 - Padrão Básico	0,100	0,100	0,100
		2.2.5 - Padrão Básico	0,100	0,100	0,100
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1 - Padrão Básico	0,100	0,100	0,100
		3.1.2 - Padrão Básico	0,100	0,100	0,100

266


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

Para as produções vegetais (ou benfeitorias reprodutivas) como culturas, lavouras, pastagens especiais 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.

A definição de Método da Capitalização da Renda que consta na NBR é:

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.

E voltando ao item 10 da NBR:

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.



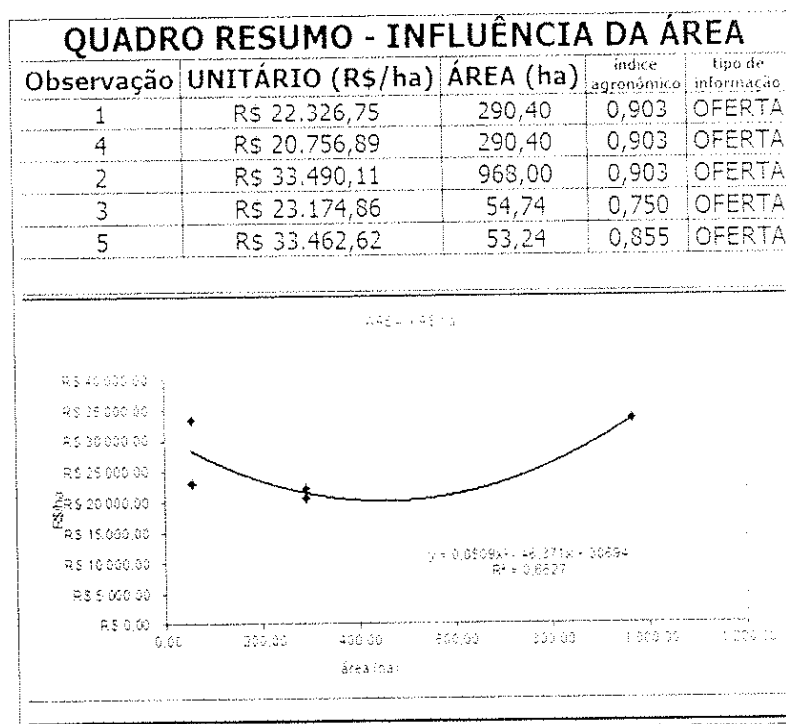
267

V – CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

V.1 – Avaliação da Terra Nua (Vt)

Na homogeneização utilizou como Elemento Paradigma: ÁREA RURAL, SEM CONSTRUÇÕES, COM APROVEITAMENTO PARA AGRICULTURA, enquadrada em nossa sensibilidade como **CLASSE II** de Capacidade de Uso das Terras e Situação VICINAL II, cuja **NOTA GRONÔMICA** é igual a **0,855**, assim calculada:

NOTA AGRONÔMICA	ÁREA (ha)	CLASSE	ÍNDICE	ÁREA	CLASSE	ÍNDICE	ÁREA
0,855	11,710	I	1,00 90	0,00	V	0,50 90	0,00
SITUAÇÃO	90,000	II	0,95 90	11,71	VI	0,40 90	0,00
		III	0,75 90	0,00	VII	0,30 90	0,00
		IV	0,55 90	0,00	VIII	0,20 90	0,00



[Assinatura]

Engenheiro Mateus Galante Olmedo

CREA 50607889 42/D-SP

Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais

Vistorias, Medidas Cautelares e Exame Pericial

Avaliação em Desapropriações e Renovatórias de Locação

Avaliação de Veículos, Aeronaves, Máquinas e Equipamentos

Laudos de Insalubridade, Periculosidade e Aposentadoria Especial

26/8
[Handwritten signature]

• HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PESQUISADOS:

Pesquisa nro.: 1				
MUNICÍPIO:	Tambau	ESTADO:		SP
INFORMANTE:	CRECI 20045JSP (16) 3605-0000			
RESUMO: Fazenda com 120 alqueires, ou seja, 290,40 hectares, com benfeitorias e plantações.				
OFERTA	R\$ 8.000.000,00			
SOLOS/SITUAÇÃO	ÁREA (ha)	CLASSE	SITUAÇÃO	FATOR
II, VICINAL I	290,40	0,95	0,95	0,903
ÁREA TOTAL	290,40	0,950	F. Ponderado	0,903
BENFEITORIAS:	DIMENSÃO	UNITÁRIO	CONSERVAÇÃO	VALOR
Valor estimado das benfeitorias e plantações - 10% do valor da propriedade				R\$ 800.000,00
TOTAL BENFEITORIAS				R\$ 800.000,00
DATA	1ev/16	ÍNDICE ATUALIZ.		1,0700
HOMOGENEIZAÇÃO				
FATOR ELASTICIDADE DA OFERTA =	OFERTA	0,90	7.200.000,00	
(VALOR À VISTA - VALOR DAS BENFEITORIAS) ÷	ÁREA =	22.038,57		
FATOR CLASSE e SITUAÇÃO =	PARADIGMA ÷ OBSERVAÇÃO =	0,9468		
F. ATUAL. =	FATOR ATUALIZAÇÃO =	1,0700		
UNITÁRIO =	VV x FATOR CLASSE e SITUAÇÃO x F. ATUAL. =	10,0000		
UNITÁRIO/ha =	R\$ 22.326,75			

[Handwritten signature]

Engenheiro Mateus Galante Olmedo

CREA 50607889 42/D-SP

Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais

Vistorias, Medidas Cautelares e Exame Pericial

Avaliação em Desapropriações e Renovatórias de Locação

Avaliação de Veículos, Aeronaves, Máquinas e Equipamentos

Laudos de Insalubridade, Periculosidade e Aposentadoria Especial

269

Pesquisa nro.: 2					
MUNICÍPIO:	Tambaú			ESTADO:	SP
INFORMANTE:	Imóveis Trivot NI				
RESUMO: Fazenda com 400 alqueires, ou seja, 968 hectares, com benfeitorias e plantações.					
RS 98.000,00					
SOLDS. SITUAÇÃO	ÁREA (ha)	CLASSE	SITUAÇÃO	FATOR	
II, VIGILAL 1	968,00	1,03	A,00	0,903	
ÁREA TOTAL 968,00 F. Ponderado 0,903					
BENFEITORIAS:	DIMENSÃO	UNITÁRIO	CONSERVAÇÃO	VALOR	
Valor estimado das benfeitorias e plantações - 10% do valor da propriedade				RS 4.000.000,00	
TOTAL BENFEITORIAS RS 4.000.000,00					
DATA	16/01/16	ÍNDICE ATUALIZ.		1,17	
HOMOGENEIZAÇÃO					
FATOR ELASTICIDADE DA OFERTA = OFERTA		0,90	36.000.000,00		
(VALOR À VISTA - VALOR DAS BENFEITORIAS) ÷ ÁREA =				33.057,69	
FATOR CLASSE e SITUAÇÃO = PARADIGMA ÷ OBSERVAÇÃO =				0,9468	
F. ATUAL = FATOR ATUALIZAÇÃO =				1,0700	
UNITÁRIO = Vv x FATOR CLASSE e SITUAÇÃO x F. ATUAL =					
UNITÁRIO/ha =		Rs 33.490,11			

Engenheiro Mateus Galante Olmedo

CREA 50607889 42/D-SP

Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais
Vistorias, Medidas Cautelares e Exame Pericial
Avaliação em Desapropriações e Renovatórias de Locação
Avaliação de Veículos, Aeronaves, Máquinas e Equipamentos
Laudos de Insalubridade, Periculosidade e Aposentadoria Especial

270

Pesquisa nro.: 3				
MUNICÍPIO:	Tambaú	ESTADO:		SP
INFORMANTE:	Rezente (19) 99920-0255			
RESUMO: Sítio com 22,62 alqueires, ou seja, 54,74 hectares, sem benfeitorias, com plantações.				
OFERTA	R\$ 1.000.000,00			
SOLOS/SITUAÇÃO	ÁREA (ha)	CLASSE	SITUAÇÃO	FATOR
M, ASPHALTO	54,74	B,75	1,10	0,750
ÁREA TOTAL	54,74	F. Fonderado		0,750
BENFEITORIAS:	DIMENSÃO	UNITÁRIO	CONSERVAÇÃO	VALOR
Valor estimado das plantações - 10% do valor da propriedade				R\$ 130.000,00
TOTAL BENFEITORIAS				R\$ 130.000,00
DATA	rev/16	ÍNDICE ATUALIZ.		1,070
HOMOGENEIZAÇÃO				
FATOR ELASTICIDADE DA OFERTA =	OFERTA	0,00	1.170.000,00	
(VALOR À VISTA - VALOR DAS BENFEITORIAS) ÷	ÁREA =	18.998,90		
FATOR CLASSE e SITUAÇÃO =	PARADIGMA ÷	OBSERVAÇÃO =	1,1400	
F. ATUAL. =	FATOR ATUALIZAÇÃO =	1,0700		
UNITÁRIO = Vv x FATOR CLASSE e SITUAÇÃO x F. ATUAL. =				
UNITÁRIO/ha =		R\$ 23.174,86		

Perícias Judiciais em Engenharia Civil, Segurança do Trabalho e Meio Ambiente

Perícias Ambientais

Engenheiro Mateus Galante Olmedo

CREA 50607889 42/D-SP

Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais

Vistorias, Medidas Cautelares e Exame Pericial

Avaliação em Desapropriações e Renovatórias de Locação

Avaliação de Veículos, Aeronaves, Máquinas e Equipamentos

Laudos de Insalubridade, Periculosidade e Aposentadoria Especial

271

Pesquisa nro.: 4					
MUNICÍPIO:	Tambau	ESTADO:	SP		
INFORMANTE:	Rezende (19) 99920-0255				
RESUMO: Fazenda com 120 alqueires, ou seja, 290,40 hectares, com benfeitorias e sem plantações.					
OFERTA				R\$ 7.000.000,00	
SOLOS/SITUAÇÃO	ÁREA (ha)	CLASSE	SITUAÇÃO	FATOR	
II VICINAL I	290,40	0,95	0,95	0,903	
ÁREA TOTAL	290,40	F. Fundeado		0,903	
BENFEITORIAS:	DIMENSÃO	UNITÁRIO	CONSERVAÇÃO	VALOR	
Valor estimado das benfeitorias - 5% do valor da propriedade				R\$ 350.000,00	
TOTAL BENFEITORIAS				R\$ 350.000,00	
DATA	fev/16	ÍNDICE ATUALIZ.		1,077	
HOMOGENEIZAÇÃO					
FATOR ELASTICIDADE DA OFERTA = OFERTA				0,60	6.300.000,00
(VALOR À VISTA - VALOR DAS BENFEITORIAS) ÷ ÁREA =				20.488,98	
FATOR CLASSE e SITUAÇÃO = PARADIGMA ÷ OBSERVAÇÃO =				0,9468	
F. ATUAL = FATOR ATUALIZAÇÃO =				1,0700	
UNITÁRIO = vv x FATOR CLASSE e SITUAÇÃO x F. ATUAL =					
UNITÁRIO/ha =				R\$ 20.756,89	

Escritórios: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 9775-1871 17

São João da Boa Vista/SP- Rua Dr. Teófilo Ribeiro de Andrade, n.º 308, Sala 02-C, Edifício Trade Center, Centro, CEP 13870-210, Tel.: (19) 3633-7542

São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

Engenheiro Mateus Galante Olmedo

CREA 50607889 42/D-SP

Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais

Vistorias, Medidas Cautelares e Exame Pericial

Avaliação em Desapropriações e Renovatórias de Locação

Avaliação de Veículos, Aeronaves, Máquinas e Equipamentos

Laudos de Insalubridade, Periculosidade e Aposentadoria Especial

272

Pesquisa nro.: 5				
MUNICÍPIO:	Tambauí	ESTADO:		SP
INFORMANTE:	Sra Moraes Imóveis (19) 99163-7010			
RESUMO: Sítio com 22,00 alqueires, ou seja, 53,24 hectares, sem 01 A de benfeitorias e plantações.				
OFERTA				R\$ 1.850.000,00
SOLOS/SITUAÇÃO	ÁREA (ha)	CLASSE	SITUAÇÃO	FATOR
II, VICINAL II	53,24	0,90	0,90	0,855
ÁREA TOTAL	53,24	F. Fonderado		0,855
BENFEITORIAS:	DIMENSÃO	UNITÁRIO	CONSERVAÇÃO	VALOR
Valor estimado das benfeitorias: 0%				R\$ 0,00
TOTAL BENFEITORIAS				R\$ 0,00
DATA	fev/16	ÍNDICE ATUALIZ.		1,00
HOMOGENEIZAÇÃO				
FATOR ELASTICIDADE DA OFERTA = OFERTA				0,90
(VALOR À VISTA - VALOR DAS BENFEITORIAS) ÷ ÁREA =				31.273,48
FATOR CLASSE e SITUAÇÃO = PARADIGMA ÷ OBSERVAÇÃO =				1,0000
F. ATUAL. = FATOR ATUALIZAÇÃO =				1,0760
UNITÁRIO = V ÷ FATOR CLASSE e SITUAÇÃO x F. ATUAL. =				
UNITÁRIO/ha =				R\$ 33.462,62

273

QUADRO RESUMO				
Pesquisa	UNITÁRIO (R\$/ha)	ÁREA (ha)	índice agronômico	tipo de informação
1	R\$ 22.326,75	290,40	0,903	OFERTA
4	R\$ 20.756,89	290,40	0,903	OFERTA
2	R\$ 33.490,11	968,00	0,903	OFERTA
3	R\$ 23.174,86	54,74	0,750	OFERTA
5	R\$ 33.462,62	53,24	0,655	OFERTA
MÉDIA SIMPLES		R\$ 26.642,25	R\$ 18.649,58	R\$ 34.634,93
Índice agronômico do avaliando				0,855
Verificação dos semelhantes			30% abaixo =	0,599
			30% acima =	1,112
SOMATORIA		R\$ 133.211,23		
MÉDIA dos SEMELHANTES		R\$ 26.642,25		
VERIFICAÇÃO DOS DISCREPANTES				
Limite Inferior		R\$18.649,58	(30% abaixo)	
Limite Superior		R\$34.634,93	(30% acima)	
MÉDIA SANEADA PARA O IMÓVEL AVALIANDO			R\$ 26.642,25	
DESVIO PADRÃO		R\$ 6.298,70	0,098039216	
COEFICIENTE DE VARIAÇÃO		23,64%		
		e	R\$ 3.117,70	
ÁREA DO AVALIANDO		11,710	311.980,75	

VI – CONCLUSÃO

Diante dos cálculos e considerações técnicas acima apresentadas, resta a concluir que o JUSTO VALOR DE MERCADO do imóvel *sub-judice* com referência ao mês de abril de 2017, é de R\$ 311.980,75 (trezentos e onze mil novecentos e oitenta reais e setenta e cinco centavos).

274
Ø

VII – RESPOSTAS AOS QUESITOS FORMULADOS PELAS PARTES

Em análise aos documentos juntados aos autos, não encontramos quesitos formulados pelas partes litigantes.

VIII – PRINCÍPIOS LEGAIS DO LAUDO PERICIAL

VIII.1 – Limitação e Reserva Técnica do Trabalho

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

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

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

Ø

Engenheiro Mateus Galante Olmedo

CREA 50607889 42/D-SP


Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais

Vistorias, Medidas Cautelares e Exame Pericial

Avaliação em Desapropriações e Renovatórias de Locação

Avaliação de Veículos, Aeronaves, Máquinas e Equipamentos

Laudos de Insalubridade, Periculosidade e Aposentadoria Especial

275


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

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

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

VIII.2 - Princípios Éticos

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

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

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



Engenheiro Mateus Galante Olmedo

CREA 50607889 42/D-SP

Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais

Vistorias, Medidas Cautelares e Exame Pericial

Avaliação em Desapropriações e Renovatórias de Locação

Avaliação de Veículos, Aeronaves, Máquinas e Equipamentos

Laudos de Insalubridade, Periculosidade e Aposentadoria Especial

276

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

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


IX – ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer até o momento, encerro o presente laudo pericial, que é composto por **22 (vinte e duas)** folhas impressas de apenas um lado, devidamente rubricadas, sendo a última datada e assinada, mais **06 (seis)** folhas em anexo.

Sem mais, renovo protestos de estima e considerações.

Termos em que
P. Deferimento.

Tambaú, 10 de abril de 2017.



Perito Judicial - MATEUS GALANTE OLMEDO

Engenheiro Mateus Galante Olmedo

CREA 50607889 42/D-SP

Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais

Vistorias, Medidas Cautelares e Exame Pericial

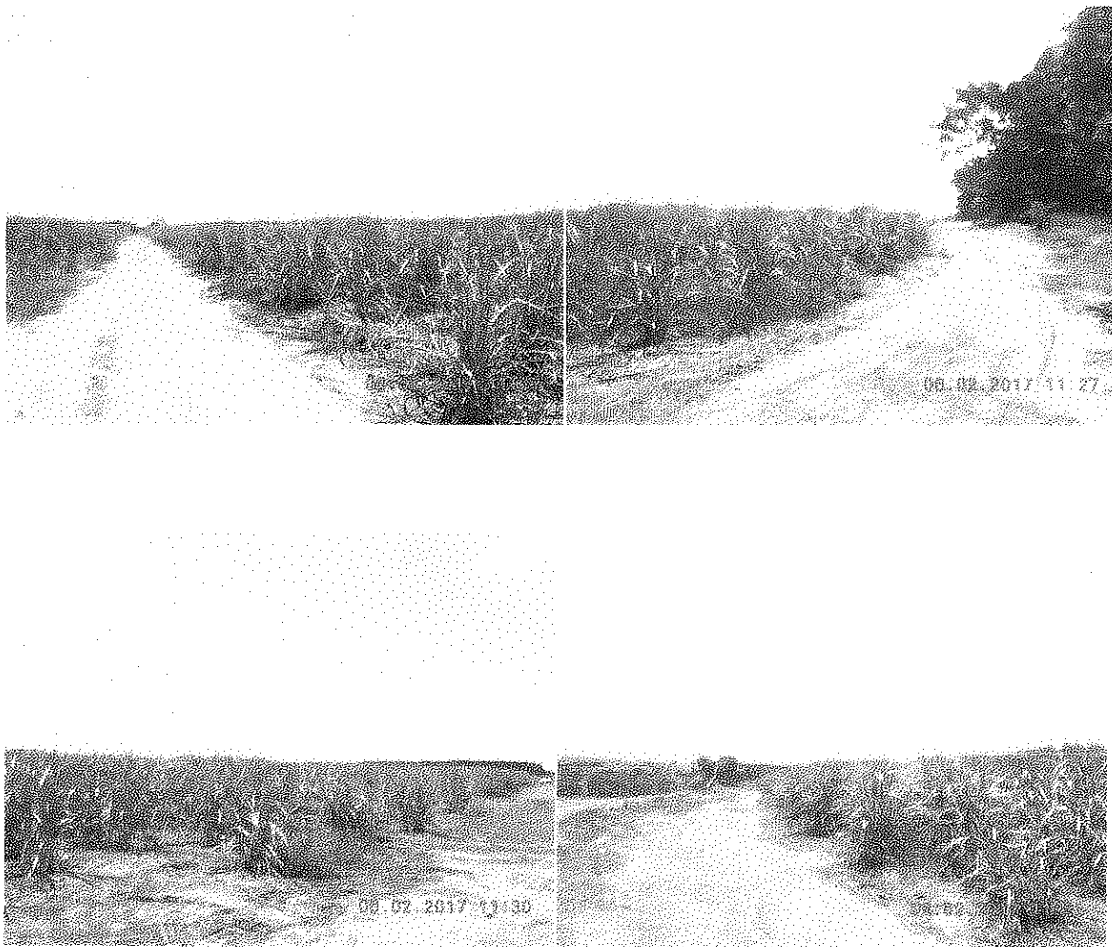
Avaliação em Desapropriações e Renovatórias de Locação

Avaliação de Veículos, Aeronaves, Máquinas e Equipamentos

Laudos de Insalubridade, Periculosidade e Aposentadoria Especial

274
X

ANEXO n.º 01 – Levantamento Fotográfico



[Handwritten signature]

Engenheiro Mateus Galante Olmedo

CREA 50607889 42/D-SP

Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais

Vistorias, Medidas Cautelares e Exame Pericial

Avaliação em Desapropriações e Renovatórias de Locação

Avaliação de Veículos, Aeronaves, Máquinas e Equipamentos

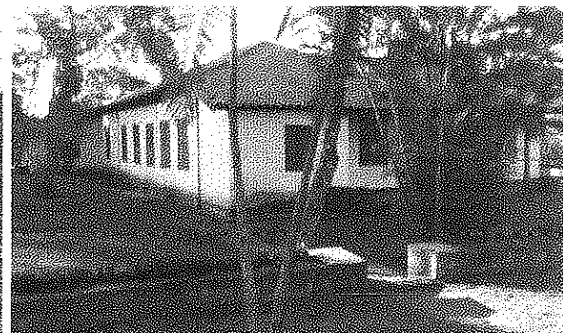
Laudos de Insalubridade, Periculosidade e Aposentadoria Especial

279
/

ANEXO n.º 02 – FICHAS DE PESQUISA

Fazenda à Venda Centro, Tambaú - SP

Valor de Venda R\$ 8.000.000



Outras informações Código oferta no anunciante: 17010

Código oferta no site ZAP: IM08622847

Atualizado há 12 dias

CRECI: 20045JSP

Descrição

Fazenda. 120 alqueires c/ aproximadamente 80 de cana restante eucalipto e pastos. 08 km da cidade. Parceria com usina Abengoa, terra de cultura vermelha, 7 alqueires de eucaliptos, reserva e pasto.

Contato: www.zapimoveis.com.br

(16) 3605-0000

Escritórios:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

Cel.: (19) 9775-1871

24

São João da Boa Vista/SP- Rua Dr. Teófilo Ribeiro de Andrade, n.º 308, Sala 02-C, Edifício Trade Center, Centro, CEP 13870-210, Tel.: (19) 3633-7542

São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

/

Engenheiro Mateus Galante Olmedo

CREA 50607889 42/D-SP

Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais

Vistorias, Medidas Cautelares e Exame Pericial

Avaliação em Desapropriações e Renovatórias de Locação

Avaliação de Veículos, Aeronaves, Máquinas e Equipamentos

Laudos de Insalubridade, Periculosidade e Aposentadoria Especial

Código da Imobiliária: 2051

VALOR: R\$ 40.000.000,00 (PORTEIRA FECHADA)

FAZENDA A VENDA NO INTERIOR DE SÃO PAULO SP.

Fazenda Agropecuária com Área Total de 968 ha (400 Alq. x 2.42 há). Sendo 484 há em Cana de Açúcar Própria, 193.6 há em Lavouras Irrigadas, 169,4 há em Lavoura de Café, Restante em Pastagem e Reserva Legal, esta com 500 Cabeças de Gado Girolando e HPB. 200 Vacas em Lactação com 5.000 mil Litros/Dia.

DOCUMENTAÇÃO: Escriturada, Georreferenciamento (GEO) e Cadastro Ambiental Rural (CAR).

BENFEITORIAS: Casa Sede Boa, Casas para Funcionários, Estabulo Completo para 100 Vacas, Sala de Ordenha, Barracão, Tratores e Maquinários, Garagem, Energia Elétrica.

SOLO: Latossolo de Cultura Roxa, com Alto Teor de Argila.

TOPOGRAFIA: Plana e Levemente Ondulada.

ÍNDICE PLUVIOMÉTRICO: 1.900 a 2.000 mm/ano. **ALTITUDE:** 350 m.

HIDROGRAFIA: Nascentes, Represa e Rio na Divisa.

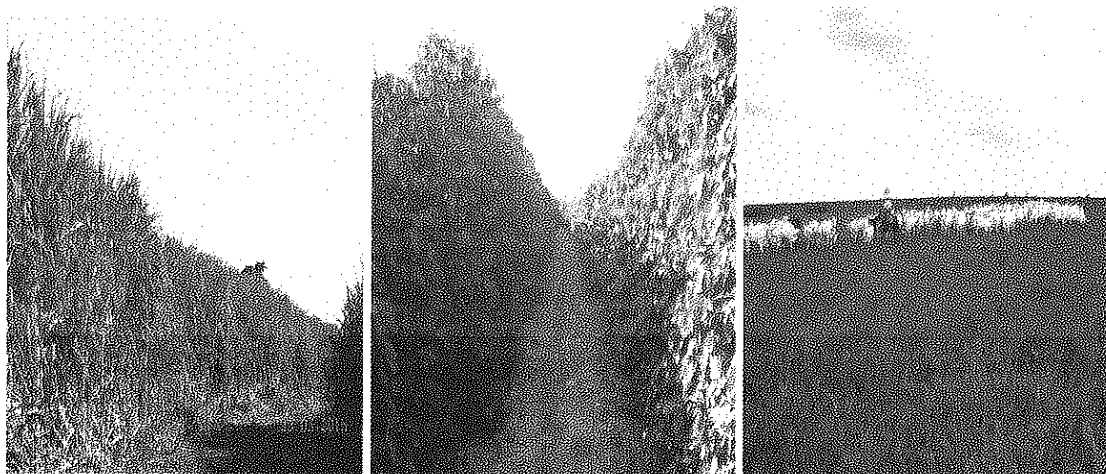
LOCALIZAÇÃO E LOGÍSTICA: No Município de Tambaú SP a 05 km, sendo 02 km do Asfalto.

FATOS IMPORTANTES: Agropecuária, Metal, Mecânica, Cerâmica Vermelha Estrutural, Cerâmica Branca, Cerâmica Artística e Turismo.

VALOR: R\$ 40.000.000,00 (Quarenta Milhões de Reais), R\$ 41.320,00 Por ha. (Porteira Fechada).

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: Á Combinar Aceita Negociação.

Atualizado em: 18/01/2016



Contato: <http://imoveis.trovil.com.br>

Escritórios:

e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

Cel.: (19) 9775-1871

25

São João da Boa Vista/SP- Rua Dr. Teófilo Ribeiro de Andrade, n.º 308, Sala 02-C, Edifício Trade Center, Centro, CEP 13870-210, Tel.: (19) 3633-7542

São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

Engenheiro Mateus Galante Olmedo

CREA 50607889 42/D-SP

Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais

Vistorias, Medidas Cautelares e Exame Pericial

Avaliação em Desapropriações e Renovatórias de Locação

Avaliação de Veículos, Aeronaves, Máquinas e Equipamentos

Laudos de Insalubridade, Periculosidade e Aposentadoria Especial

Sítio de 22,62 alqueires em Tambaú SP

Inserido em: 29 Dezembro 2016.

R\$1.300.000



Preço: R\$1.300.000

Área total: 22,62 alqueires Topografia: Leve inclinação Localização: Município de Tambaú. Acesso: Do lado rodovia. Solo: Média fertilidade; Benfeitorias: Não possui Equipamento: Não possui Aptidão: Cana, eucalipto e pecuária Considerações/observações: Possui 12 alqueires de eucalipto de 1,5 a 3 anos de idade. Rico em água, de frente para rodovia.

Código do anúncio: **62065680**

Contato: www.ox.com.br
(19) 99920 0255 - Rezende

Engenheiro Mateus Galante Olmedo

CREA 50607889 42/D-SP

Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais

Vistorias, Medidas Cautelares e Exame Pericial

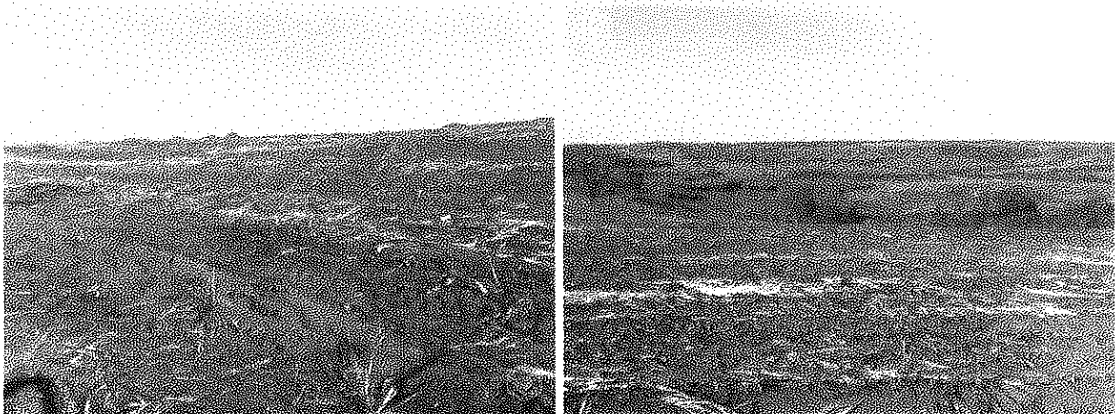
Avaliação em Desapropriações e Renovatórias de Locação

Avaliação de Veículos, Aeronaves, Máquinas e Equipamentos

Laudos de Insalubridade, Periculosidade e Aposentadoria Especial

287
[Handwritten signature]

Fazenda de 120 alqueires em Tambaú - SP



Preço: RS7.000.000

Topografia: Da área agricultável 70% é mecanizável

Localização: Próximo a Tambaú;

Acesso: Estrada de terra;

Solo: misto.

Benfeitorias: Casa sede antiga + casa de empregados;

Aptidão: Cana e eucalipto.

Considerações: É formada em cana e tem contrato de parceria com a usina recebe o valor equivalente de 60 t/alqueire/safra.

Código do anúncio: **38957385**

Contato: www.olx.com.br

(19) 99920 0255 - Rezende

[Handwritten signature]

Engenheiro Mateus Galante Olmedo

CREA 50607889 42/D-SP

Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais

Vistorias, Medidas Cautelares e Exame Pericial

Avaliação em Desapropriações e Renovatórias de Locação

Avaliação de Veículos, Aeronaves, Máquinas e Equipamentos

Laudos de Insalubridade, Periculosidade e Aposentadoria Especial

283
Ⓞ

Fazenda de 22 alqueires na Região de Tambaú - SP

R\$1.850.000



Preço: R\$1.850.000

Fazenda de 22 alqueires na Região de Tambaú - SP.. - V.15.141 - Fazenda na região entre Tambaú e Santa Rita com 22 Alqueires, Plano com rio passando na propriedade, ideal para cultivo de cana pois é cercado de usinas, ou pasto para pecuária.

Detalhes do imóvel

- Tipo: **Fazendas**
- Tamanho: **532400 m²**

Localização

- Município: **Tambaú**

Código do anúncio: **90848809**

Contato: www.olx.com.br

- Bia Moraes Imóveis
- (19) 99163 7010

Escritórios: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br

Cel.: (19) 9775-1871

28

São João da Boa Vista/SP- Rua Dr. Teófilo Ribeiro de Andrade, n.º 308, Sala 02-C, Edifício Trade Center, Centro, CEP 13870-210, Tel.: (19) 3633-7542

São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

Ⓞ