

SILVIO CEZAR RAMOS PEREIRA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA: 5060169429

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

PROCESSO Nº 1002180-07.2017.8.26.0024**AÇÃO : EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - DIREITOS E TÍTULOS DE
CRÉDITO****REQUERENTE : AOKI LTDA****REQUERIDO : MIGUEL BASAGLIA ALARCON E OUTRO.****SILVIO CEZAR RAMOS PEREIRA,**

Engenheiro Civil, pós graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias e Engenharia de Segurança do Trabalho, CREA/SP 5060169429, infra-assinado, nomeado Perito, nos Autos de ação em epígrafe, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem apresentar a Vossa Excelência a complementação dos trabalhos e as conclusões a que chegou, consubstanciado como segue.

LAUDO TÉCNICO

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

- 1.1 O presente trabalho visa estabelecer o valor mais provável, atual e à vista de imóveis rurais, situados no município e comarca de Andradina, Estado de São Paulo.
- 1.2 O presente trabalho tem como objetivo aferir o valor real de mercado do referido imóvel, atual e à vista, isto é, o valor que o imóvel poderia alcançar.
- 1.3 Procurou-se justificar as conclusões, fornecendo-se as bases para julgamento dos critérios e os elementos que pareceram indispensáveis à perfeita compreensão dos números adotados, embora evitando-se descrição e fundamentação muito prolixa dos dados coligidos e analisados.
- 1.4 Na presente avaliação, assume-se que os elementos constantes da documentação oferecida ao signatário estão corretos e que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e são confiáveis.

2. SITUAÇÃO E DESCRIÇÃO DO LOCAL

2.1 Do Local

2.1.1 IMÓVEL 1: Matrícula nº25.860 – CRI Andradina – fls.182/183 dos Autos

"Uma área de terras rurais, medindo 19,20 ha., desmembrada de área maior, denominada "Estância São João", situada e localizada no Bairro Timboré, encravada no imóvel Barra do Tietê, neste município e Comarca de Andradina-SP., que se encontra dentro das seguintes divisas e confrontações :- Inicia-se no marco nº 01, marco este situado na margem direita da Estrada Vicinal "Nemezião

SILVIO CEZAR RAMOS PEREIRA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA: 5060169429

Pereira de Souza" (sentido cidade de Andradina ao Bairro Timboré), junto ao vértice da cerca de divisa com a propriedade pertencente atualmente a Sandra Regina Rufino Vieira de Souza Gomes , sucessora de Bertolo Druziani, segue pela cerca com o azimute de 096°37'37" numa distância de 1.024,00 metros, confrontando com a propriedade pertencente atualmente a Sandra Regina Rufino Vieira de Souza Gomes, sucessora de Bertolo Druziani até encontrar o marco nº 02, situado no vértice da cerca de divisa na margem da Estrada Municipal ADD-103, segue á direita pela cerca de divisa margeando a referida Estrada com o azimute de 175°47'21", numa distância de 264,75 metros, confrontando com a Estrada Municipal ADD-103 até encontrar o marco nº 03, situado no vértice da cerca de divisa, segue á direita pela cerca de divisa com o azimute de 276°39'17" numa distância de 615,77 metros, confrontando com a propriedade pertencente atualmente a Eiti Katayama, sucessor de Arioshi Umetsu até encontrar o marco nº 03-A, situado junto a cerca de divisa, segue a direita pela linha divisória com azimute de 006°39'17", numa distância de 181,16 metros , confrontando com a área remanescente do Sítio Boa Vista, pertencente atualmente a Oresto Marques e Ortência Marques Fazzan , sucessores de Joaquim Marques, até encontrar o marco nº 06 situado no vértice da linha divisória, segue á esquerda com o azimute de 276°37'37" numa distância de 443,02 metros, confrontando com a área remanescente do Sítio Boa Vista, pertencente atualmente a Oresto Marques Fazzan, sucessores de Joaquim Marques até encontrar o marco nº 05, situado na margem direita da Estrada Vicinal "Nemezião Pereira de Souza " (sentido cidade de Andradina-Bairro Timboré), segue á direita pela cerca margeando a referida Estrada com o azimute de 356°09'08", numa distância de 81,20 metros, confrontando com a Estrada Vicinal "Nemezião Pereira de Souza", até encontrar o marco nº 01, onde iniciou esta descrição, perfazendo um polígono irregular com a área descrita de 19,20 ha. Memorial Descritivo este elaborado pelo agrimensor, João Batista Costa Prado – CREA nº 355/MS – Visto nº 234 000 355-8-SP, datado de 09 de março de 2004. ART nº 8210200401071673, matriculado no Cartório de Registro de Imóveis sob nº 25.860".

A situação do imóvel é considerada ótima, através de estradas com pavimentação asfáltica.

2.1.2 IMÓVEL 2: Matrícula nº12.773 – CRI Andradina – fls.184 dos Autos

"Uma área de terras rurais, medindo 23,34,65,149 ha., ou sejam, 09 alqueires paulistas e 15 665,149m², encravada no imóvel Fazenda Guanabara-Barra do Tietê, no Bairro do Timboré, no município e Comarca de Andradina, ora denominada "Sítio Três Irmãos", dentro das divisas e confrontações seguintes: começa no marco MP-01 cravado entre a estrada municipal e a cerca de divisa som Sebastião Siminio e José Osmar Maximiano Fernandes; segue pela cerca com rumo magnético S 79°29'45"E numa distância de 1 025,144m, confrontando com Sebastião Siminio e José Osmar Maximiano Fernandes até o marco MP-02 cravado á margem da estrada municipal; segue pela cerca com o rumo magnético S 11°46'47" W, numa distância de 232,509m confrontando com a estrada municipal até o marco MP-03; segue pela cerca com o rumo magnético N 79°18'22" W numa distância de 1020,964m, confrontando com Norberto Vicente até o marco MP-04; segue pela referida estrada com o rumo magnético N 10°45'07" E numa distância de 229,076m, confrontando com a estrada municipal até o marco MP-01, ponto inicial. Cadastrado no INCRA sob nº 607 010004910. Área: 23,3 MF: 30,0, NMF: 0,77 e FMP: 2,0, matriculado no Cartório de Registro de Imóveis sob nº 12.773"

A situação do imóvel é considerada boa, através de estradas sem pavimentação asfáltica, estando em boas condições de circulação.

2.1.3 IMÓVEL 3: Matrícula nº10.496– CRI Andradina – fls.185 dos Autos

"Uma área de terras rurais, composta de 11,39,64 has., encravada na Fazenda Guanabara-Barra do Tietê, situada e localizada no Bairro Timboré, neste município e Comarca de Andradina-SP., denominada "Sítio Três Irmãos", dentro do seguinte roteiro;- partindo de um marco 0, cravado na margem direita da estrada municipal que vem de Andradina, na divisa com Benedito Siminio Lemos, segue rumo 79°42'SE em 514,30 mts., confrontando com Benedito

Simínio Lemos até o marco 01, cravado na divisa com João Simínio e Maria Luiza Simínio, daí segue rumo 10°18'SW em 216,00 metros, confrontando com Maria Luiza Simínio até o marco 02, cravado na divisa com Sebastiana Pires Simínio, daí segue rumo e distâncias 79°45'NW em 300,00 metros até o marco nº 03, 79°35'NW em 212,00 metros, confrontando com Sebastiana Pires Simínio até o marco nº 04, cravado na margem direita da estrada municipal que vem de Andradina, daí segue rumo 09°50'NE em 220,00 metros, margeando dita estrada até o marco 0, ponto de partida". Cadastrado no INCRA sob nº 607010 004910, área total 82,2. Área utilizada 82,2; Área aproveitável 82,2, módulo fiscal 30,0, nº de módulos fiscais 2,74; Fração mínima de parcelamento 13,0, matriculado no Cartório de Registro de Imóveis de Andradina-SP., sob nº 10.496"

A situação do imóvel é considerada boa, através de estradas sem pavimentação asfáltica, estando em boas condições de circulação.

2.1.4 IMÓVEL 4: Matrícula nº10.495– CRI Andradina – fls.186 dos Autos

"Uma área de terras rurais, composta de 11,39,64 hs., encravada na Fazenda Guanabara-Barra do Tietê, situada e localizada no Bairro Timboré, neste município e Comarca de Andradina-SP., denominada "Sítio Três Irmãos", dentro do seguinte roteiro: inicia partindo de um marco 0 cravado na margem direita da estrada municipal que volta para Andradina, na divisa com João Simínio e segue rumos e distâncias: 10°09'SW em 100,00 metros até o marco 01, 12°09'SW em 120,00 metros, margeando dita estrada municipal até o marco 02, encravado na divisa com Sebastiana Pires Simínio, daí segue rumo 79°41' NW em 512,00 metros, confrontando com Sebastiana Pires Simínio até o marco 03, cravado na divisa com Sebastião Simínio até o marco 04, cravado na divisa com Benedita Simínio Lemos e João Simínio, daí segue rumo 79°42'SE em 514,30 metros, confrontando com João Simínio até o marco 0, ponto de partida. Cadastrado no INCRA sob nº 607010004910, área total 82,2m; Área utilizada 82,2; Área aproveitável: 82,2, Módulo 30,0, Nº de módulos fiscais: 2,74, matriculado no Cartório de Registro de Imóveis de Andradina-SP., sob nº 10.495"

A situação do imóvel é considerada boa, através de estradas sem pavimentação asfáltica, estando em boas condições de circulação.



Figura 1: Localização dos imóveis

2.2 Das Benfeitorias

Na área do IMÓVEL 1 possui a seguintes benfeitorias:

- cercas de arames lisos e farpados com mourões de madeiras de lei
- pastagens

2.2.2 IMÓVEL 2:

Na área do IMÓVEL 2 possui a seguintes benfeitorias:

- cercas de arames lisos e farpados com mourões de madeiras de lei
- parte em pastagens e parte em área para culturas – cana de açúcar

2.2.3 IMÓVEL 3:

Na área do IMÓVEL 3 possui a seguintes benfeitorias:

- cercas de arames lisos e farpados com mourões de madeiras de lei
- área para culturas – cana de açúcar

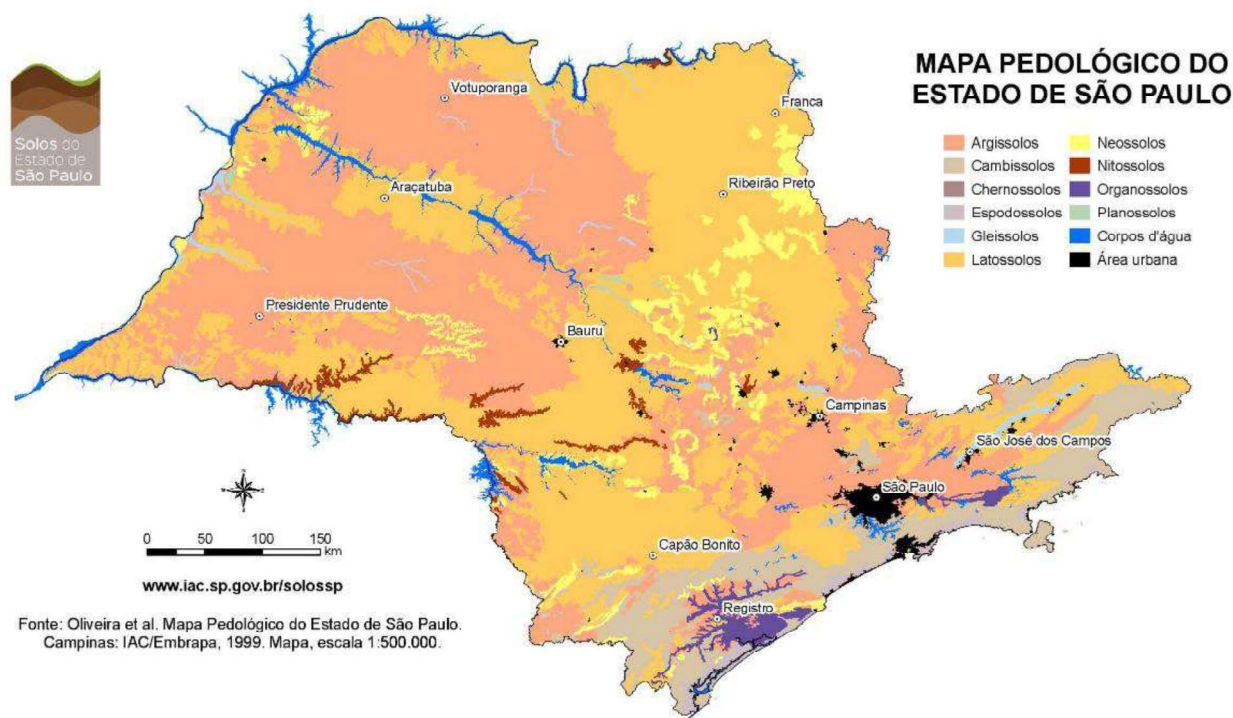
2.2.4 IMÓVEL 4:

Na área do IMÓVEL 4 possui a seguintes benfeitorias:

- cercas de arames lisos e farpados com mourões de madeiras de lei
- área para culturas – cana de açúcar

2.3 Da Terra Nua

Segundo a Carta de Solos do Estado de São Paulo – CNEPA-SNPA – Ministério da Agricultura, os tipos de solos que podemos encontrar na região é caracterizado como segue: Latossolos.



- ❑ Unidades Morfoestruturais: Bacia Sedimentar do Paraná.
- ❑ Unidades Morfoesculturais: Planalto Central Ocidental.
- ❑ Formas de Relevo: Modelatos dominantes- Colinas amplas e baixas/Altitude predominante-aproximadamente 300m/Declividade Dominante- 0 a 10%.
- ❑ Solos Dominantes: Latossolo vermelho-amarelo e podzólico vermelho-amarelo.
- ❑ Litologia Dominantes: Arenitos, lentes de siltitos e argilitos.
- ❑ Níveis de Fragilidade Potencial: Formas muito pouco dissecadas a planas, com vales pouco entalhados e baixa drenagem. Potencial erosivo muito baixo.

DESCRIÇÃO DA TERRA SEGUNDO A CLASSE DE CAPACIDADE DE USO:

Segundo a Carta de Utilização da Terra do Estado de São Paulo – IGC Instituto Geográfico e Cartográfico, a Classe de Utilização dos Solos predominante é a “Classe III” para a região da propriedade informada.

Segundo a Carta de Solos do Estado de São Paulo – CNEPA-SNPA – Ministério da Agricultura, os tipos de solos que podemos encontrar nas regiões das propriedades informadas são: Latossolo Vermelho Amarelo e podzólico vermelho-amarelo. Segundo ainda a Carta de Utilização da Terra do Estado de São Paulo – IGC Instituto Geográfico e Cartográfico, a Classe de Utilização dos Solos predominante é a “Classe III” para a região da propriedade informada. Baseando-se nestas informações,

trataremos na situação paradigma, como Classe de Capacidade de Uso III.

Através de conhecimentos a campo e informações de terceiros, estabeleceu o que segue:

- Classe de Capacidade e Uso III: Terras próprias para culturas, com problemas sérios de conservação, exigindo práticas conservacionistas complexas, apresentando limitação ligeira quanto à topografia; ligeira à moderada quanto a erosão; ligeira à moderada quanto a retenção de umidade; ligeira quanto à fertilidade, nula quanto à drenagem e inundação.
- Declividade de 0-10%
- Situação boa – a maioria das propriedades analisadas se encontravam em estradas não pavimentadas, com boa conservação, condições de tráfego permanente e distância significativa ao centro de referência (Andradina/SP).
- Áreas rurais, com benfeitorias semelhantes aos imóveis avaliados.

3. CRITÉRIOS E METODOLOGIA

3.1 O presente trabalho obedece como diretrizes gerais as técnicas estabelecidas e recomendados pela **ABNT** (Associação Brasileira de Normas Técnicas) - **NBR 14.653-3 (Avaliação de Imóveis Rurais)**, utilizando-se o “Método Comparativo Direto” e Grau de Precisão III e Grau de Fundamentação III.

3.2 Os métodos utilizados na avaliação são o comparativo dos preços de mercado para a terra nua e o do custo para as benfeitorias. O método comparativo de preços de mercado consiste em determinar o valor do imóvel através da comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares. O método de custo é aquele em que o valor dos

bens resulta de orçamento da comparação de custo de outros iguais ao avaliando (custo da reprodução) ou equivalente (custo da substituição).

3.3 Foram pesquisados elementos, todos plenamente identificados, ficando assegurada dessa forma, a sua confiabilidade quanto à idoneidade e à completa identificação das fontes de informação.

3.4 SITUAÇÃO PARADIGMA

A) Segundo a Carta de Solos do Estado de São Paulo – CNEPA-SNPA – Ministério da Agricultura, os tipos de solos que podemos encontrar nas regiões das propriedades informadas são: Latossolo Vermelho Amarelo e podzólico vermelho-amarelo. Segundo ainda a Carta de Utilização da Terra do Estado de São Paulo – IGC Instituto Geográfico e Cartográfico, a Classe de Utilização dos Solos predominante é a “Classe III” para a região da propriedade informada. Baseando-se nestas informações, trataremos na situação paradigma, como Classe de Capacidade de Uso III.

B) Através de conhecimentos a campo e informações de terceiros, estabeleceu o que segue:

- Classe de Capacidade e Uso III: Terras próprias para culturas, com problemas sérios de conservação, exigindo práticas conservacionistas complexas, apresentando limitação ligeira quanto à topografia; ligeira à moderada quanto a erosão; ligeira à moderada quanto a retenção de umidade; ligeira quanto à fertilidade, nula quanto à drenagem e inundação.
- Declividade de 0-10%
- Situação boa – a maioria das propriedades analisadas se encontravam em estradas pavimentadas, com boa conservação, condições de tráfego permanente e distância significativa ao centro de referência (Andradina/SP).
- Áreas rurais, com benfeitorias semelhantes ao imóvel avaliando.

4. AVALIAÇÃO

4.1 TERRA NUA

Para a avaliação do terreno recomendam as Normas o método comparativo direto e o critério do valor médio do hectare ou alqueire paulista.

4.2 PESQUISA DE VALORES UNITÁRIOS DA TERRA NUA

Foram escolhidos dados preenchendo as seguintes condições:

- Exclusivamente de locais pertencentes à mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, dando preferência a elementos com os mesmos tipos de solos.
- No caso da propriedade consideramos como base de valores da terra nua, solos de Classe III, situação entre ótima (asfalto) e boa (terra batida).

4.3 TRATAMENTO DE DADOS

ELEMENTO PARADIGMA

- Áreas rurais, sem benfeitorias, com aproveitamento agropecuário, como o imóvel avaliando e como elencado no item anterior.

PREÇO PADRÃO: obtido obedecendo aos critérios das Normas para Avaliações, fazendo a correção da SITUAÇÃO, CLASSES DE CAPACIDADE DE USO DO SOLO E ACESSOS, considerando as tabelas seguintes:

FATOR DE FONTE:

Considerado um redutor de 10% no preço em oferta, consistindo este então no preço de compra.

Valor da terra segundo a situação e viabilidade de circulação.

Situação	CARACTERÍSTICAS			Escala de Valor (%)
	Tipo de estrada	Importância das Distâncias	Praticabil/e durante o ano	
Ótima	Asfaltada	Limitada	Permanente	100
Muito Boa	1ª Classe s/ asfalto	Relativa	Permanente	95
Boa	Não pavimentada	Significativa	Permanente	90
Desfavorável I	Estradas e Servidões	Vias e distâncias se equivalem	Sem Condições Satisfatórias	80
Má	Fechos nas servidões	Distâncias e classes se equivalem	Problema sérios com chuvas	75
Péssima	Fechos e intercep. p/ córregos sem pontes		Problemas sérios mesmo c/ seca	70

FONTE: Engº Agrº Otávio Teixeira Mendes Sobrinho - Avaliações para Garantia - Ed. PINI. (FRANÇA - 1,983)

Valor das terras rústicas segundo a capacidade de uso e situação.

	Classe Situação	I 100%	II 95%	III 75%	IV 55%	V 50%	VI 40%	VII 30%	VIII 20%
Ótima	100%	1,000	0,950	0,750	0,550	0,500	0,400	0,300	0,200
Muito Boa	95%	0,950	0,903	0,713	0,523	0,475	0,380	0,285	0,190
Boa	90%	0,900	0,855	0,675	0,495	0,450	0,360	0,270	0,180
Desfavorável	80%	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,320	0,240	0,160
Má	75%	0,750	0,713	0,563	0,413	0,375	0,300	0,225	0,150
Péssima	70%	0,700	0,665	0,525	0,385	0,350	0,280	0,210	0,140

FONTE: Engº José Carlos Pellegrino - Avaliações para Garantia - Ed. PINI. (1.983)

4.4 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

No desenvolvimento do presente trabalho foi aplicado tratamento dos dados por homogeneização através de fatores, fundamentados por estudos conforme o item 7.7.2, da norma em questão.

TABELA – CLASSIFICAÇÃO DOS LAUDOS DE AVALIAÇÃO QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO – Item 9.2.1 – ABNT NBR 14653-3

	Grau		
	I	II	III
Limite mínimo	12	36	71
Limite máximo	35	70	100

TABELA – PONTUAÇÃO PARA FINS DE CLASSIFICAÇÃO DAS AVALIAÇÕES QUANTO AO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO – Item 9.2.2.2 – ABNT NBR 14653-3

Item	Especificações das Avaliações de imóveis Rurais	Condição	Ponto
1	Número de dados de mercado efetivamente utilizados:	≥ 3 (k + 1) e no mínimo 5	18
2	Qualidade dos dados colhidos no mercado de mesma exploração, conforme em 5.1.2	Todas	15
3	Visita dos dados de mercado por engenheiro de avaliações	Ausência	0
4	Critério adotado para avaliar construções e instalações	Custo de reedição por caderno de preços	0
5	Critério adotado para avaliar produções vegetais	Por caderno de preços	0
6	Apresentação do laudo conforme seção 11	Completo	16
7	Utilização de método comparativo direto de dados de mercado	Tratamento por fatores, conforme em 7.7.2 e anexo B	12
8	Identificação dos dados amostrais	Fotográfica	0
9	Documentação do avaliando que permita sua identificação e localização	Fotográfica e Coordenada geográfica	8
10	Documentação do imóvel avaliando apresentada pelo contratante refere-se a	Certidão donimal atualizada e Levantamento topográfico planimétrico	4
TOTAL			73

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Com base nos parâmetros especificados pelas tabelas acima da ABNT, NBR 14653-3 e trabalho apresentado, totalizou-se 73 pontos e atendido as exigências da norma no grau III todos os itens atendem a exigência da norma no grau III, conseqüentemente, o trabalho avaliatório também será enquadrado no **GRAU III**.

4.5 GRAU DE PRECISÃO

TABELA – GRAU DE PRECISÃO DA ESTIMATIVA DE VALOR NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO – Item 9.3 – ABNT NBR 14653-3:

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	30% - 50%	> 50%
NOTA Observar subseção 9.1.			

GRAU DE PRECISÃO

Considerando os parâmetros especificados na tabela 5 da ABNT NBR 14653-3, referente ao grau de precisão, o presente trabalho está enquadrado no **Grau III**.

4.6 TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO

Os fatores utilizados na correção foram os fatores oferta, situação, classes de capacidade de uso do solo e acessos. O que prevê a NBR 14653-3, item 7.7.2 e Anexo B:

- 1- Os fatores a utilizar devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisadas em períodos máximos de 2 anos.
- 2- Devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis.
- 3- Alternativamente podem ser adotados fatores medidos no mercado desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao laudo de avaliação.

4.7 VALOR DA TERRA NUA

Conforme a NBR 14653-3, Avaliação de Imóveis Rurais, (Anexo B e C), o Campo de Arbítrio é o intervalo compreendido entre o valor máximo e o mínimo dos preços homogeneizados, efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 10% do valor calculado, dentro do qual se pode arbitrar, pelo avaliador, o valor mais representativo do bem, sendo também o intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, correspondente a de 10%, dentro do qual se pode arbitrar o valor do bem. De acordo com a análise do diagnóstico de mercado apurado e levantamentos realizados, com base na identificação da realidade mercadológica da região onde se encontra situado o imóvel, os valores mínimo, médio e máximo que espelham o valor de mercado foram concluídos como segue:

VALOR MÍNIMO	VALOR MÉDIO	VALOR MÁXIMO
R\$/ALQ	R\$/ALQ	R\$/ALQ
R\$ 46.436,80	R\$ 47.967,86	R\$ 49.498,91

Adotamos o valor unitário de R\$49.000,00/alqueire por entender ser o mais representativo para o mercado atual, para os IMÓVEIS 2,3 e 4.

No caso do IMÓVEL 1, o mesmo encontra-se em situação de acesso e frente por estrada com pavimentação asfáltica, situação ótima, devendo ser aplicado um fator de correção de 10%.

Portanto o valor unitário para o IMÓVEL 1 é de $R\$49.000,00 \times 1,10 = R\$53.900,00/\text{alqueire}$.

SILVIO CEZAR RAMOS PEREIRA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA: 5060169429

VALOR DA TERRA NUA					
IMÓVEL	MATRÍCULA CRI	ÁREA (HÁ)	ÁREA (ALQ.)	VALOR (R\$/ALQ.) UNITÁRIO	VALOR TOTAL DA TERRA NUA
IMÓVEL 1	25.860	19,200000	7,9339	53.900,00	427.636,36
IMÓVEL 2	12.773	23,346515	9,6473	49.000,00	472.718,69
IMÓVEL 3	10.496	11,396400	4,7093	49.000,00	230.753,55
IMÓVEL 4	10.495	11,396400	4,7093	49.000,00	230.753,55
TOTAL					1.361.862,16

4.8 VALOR DAS BENFEITORIAS

Para as benfeitorias foram considerados o valor de formação de pastagens e cultura de cana de açúcar.

Os valores referentes a cercas já estão contemplados no valor da terra nua.

VALOR DAS BENFEITORIAS					
IMÓVEL	BENFEITORIA	ÁREA (HÁ)	ÁREA (ALQ.)	VALOR (R\$/ALQ.) UNITÁRIO (*)	VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS
IMÓVEL 1	PASTAGEM	19,200000	7,9339	3.500,00	27.768,60
IMÓVEL 2	CANA DE AÇÚCAR	23,346515	9,6473	17.000,00	164.004,44
IMÓVEL 3	CANA DE AÇÚCAR	11,396400	4,7093	17.000,00	80.057,36
IMÓVEL 4	PASTAGEM	11,396400	4,7093	3.500,00	16.482,40
TOTAL					288.312,79

(*) custo de formação das benfeitorias

Fonte: <http://www.siamig.com.br/noticias/quanto-custa-o-plantio-de-cana-no-brasil>

Fonte: Informa Economics FNP e Bürgi Consultoria Agropecuária

SILVIO CEZAR RAMOS PEREIRA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA: 5060169429

4.9 VALORES DOS IMÓVEIS

O valor dos imóveis é a soma dos valores da terra e benfeitorias como segue na tabela abaixo:

RESUMO - VALOR TOTAL DO IMÓVEL							
IMÓVEL	MATRÍCULA CRI	ÁREA (HÁ)	ÁREA (ALQ.)	VALOR TOTAL DA TERRA NUA	VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS	VALOR TOTAL DO IMÓVEL(R\$)	VALOR/ALQUEIRE
IMÓVEL 1	25.860	19,200000	7,9339	427.636,36	27.768,60	455.404,96	57.400,00
IMÓVEL 2	12.773	23,346515	9,6473	472.718,69	164.004,44	636.723,13	66.000,00
IMÓVEL 3	10.496	11,396400	4,7093	230.753,55	80.057,36	310.810,91	66.000,00
IMÓVEL 4	10.495	11,396400	4,7093	230.753,55	16.482,40	247.235,95	52.500,00
TOTAL				1.361.862,16	288.312,79	1.650.174,95	

- Valor total do IMÓVEL 1 é de R\$455.404,96 (Quatrocentos e Cinquenta e Cinco Mil, Quatrocentos e Quatro Reais e Noventa e Seis Centavos).
- Valor total do IMÓVEL 2 é de R\$636.723,13 (Seiscentos e Trinta e Seis Mil, Setecentos e Vinte e Três Reais e Treze Centavos).
- Valor total do IMÓVEL 3 é de R\$310.810,91 (Trezentos e Dez Mil, Oitocentos e Dez Reais e Noventa e Um Centavos).
- Valor total do IMÓVEL 4 é de R\$247.235,95 (Duzentos e Quarenta e Sete Mil, Duzentos e Trinta e Cinco Reais e Noventa e Cinco Centavos).

Valores referentes ao mês de setembro de 2018.

PARTE REFERENTE A 16,6666% DOS IMÓVEIS - CONF. FL.50 DOS AUTOS					
IMÓVEL	MATRÍCULA CRI	ÁREA (HÁ)	ÁREA (ALQ.)	VALOR TOTAL DO IMÓVEL(R\$)	PARTE 16,6666%
IMÓVEL 1	25.860	19,200000	7,9339	455.404,96	75.900,52
IMÓVEL 2	12.773	23,346515	9,6473	636.723,13	106.120,10
IMÓVEL 3	10.496	11,396400	4,7093	310.810,91	51.801,61
IMÓVEL 4	10.495	11,396400	4,7093	247.235,95	41.205,83
TOTAL				1.650.174,95	275.028,06

Parte referente a 16,6666% dos valores dos imóveis, conforme fl.50 dos Autos igual a R\$275.028,06 (Duzentos e Setenta e Cinco Mil, Vinte e Oito Reais e Seis Centavos), referente ao mês de setembro de 2018.

5 CONCLUSÕES

Os resultados obtidos conduzem ao valor mais provável, atual e à vista dos IMÓVEIS conforme item anterior (4.9) deste trabalho, sendo o valor referente a 16,6666% dos imóveis, pertencente ao requerido, conforme fl.50 dos Autos é de R\$275.028,06 (Duzentos e Setenta e Cinco Mil, Vinte e Oito Reais e Seis Centavos), referente ao mês de setembro de 2018.

O signatário atesta que a presente avaliação obedece criteriosamente aos seguintes princípios fundamentais:

- No melhor conhecimento e critério do avaliador, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.
- A presente avaliação e o respectivo laudo foram elaborados com estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA – Conselho de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE.

6 ENCERRAMENTO

O presente laudo compõe de 19 folhas, imprimidas de um só lado e devidamente rubricadas pelo signatário, sendo esta última datada e por ele assinada. E por fim anexos – pesquisa de mercado, homogeneização das amostras e fotos.

Andradina-SP, 29 de setembro de 2018.

SILVIO CEZAR RAMOS PEREIRA

Perito Judicial
Engenheiro Civil-CREA5060169429
Engenheiro de Avaliações de Bens e Pericias
Engenheiro de Segurança do Trabalho

ANEXOS**A) PESQUISA DE MERCADO****AMOSTRA Nº 1** DATA: 09/04/2018

Empreendimento: SÍTIO
 Endereço: ESTRADA MUNICIPAL - TIMBORÉ
 Bairro: TIMBORÉ
 Fonte: IMOBILIÁRIA ATLÂNTIDA - IVAN - 18 37221348
 Tipo: OFERTA
 Benfeitorias: 2 Casas, poço, rede elétrica e pastagem

 Área Total (alq): 21,00

 Valor terra (R\$): 1.160.000,00 R\$55.238,10/ALQ
 Valor das benfeitorias (R\$): 100.000,00

 Valor total (R\$): 1.260.000,00

 Valor/m²: **60.000,00**

AMOSTRA Nº 2 DATA: 09/04/2018

Empreendimento: SÍTIO
 Endereço: ESTRADA MUNICIPAL - TIMBORÉ
 Bairro: TIMBORÉ
 Fonte: IMOBILIÁRIA MAERCIO - 18 37238310
 Tipo: OFERTA
 Benfeitorias: Casa, curral, poço, rede elétrica e pastagem

 Área Total (alq): 20,00

 Valor terra (R\$): 1.100.000,00 R\$55.000,00/ALQ
 Valor das benfeitorias (R\$): 100.000,00

 Valor total (R\$): 1.200.000,00

 Valor/m²: **60.000,00**

SILVIO CEZAR RAMOS PEREIRA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA: 5060169429

AMOSTRA Nº 3 DATA: 09/04/2018

Empreendimento: SITIO
 Endereço: ESTRADA MUNICIPAL - TIMBORÉ
 Bairro: TIMBORÉ
 Fonte: LUIZ FRANCISCO GOMES - CORRETOR - 18 98135 9085
 Tipo: OFERTA
 Benfeitorias: Casa, curral, poço, rede elétrica e pastagem

Área Total (alq): 30,00

Valor terra (R\$): 1.650.000,00
 Valor das benfeitorias (R\$) 300.000,00 R\$55.000,00/ALQ

Valor total (R\$): 1.950.000,00

Valor/m²: **65.000,00**

AMOSTRA Nº 4 DATA: 09/04/2018

Empreendimento: SITIO (ARLINDO XAVIER)
 Endereço: ESTRADA MUNICIPAL - TIMBORÉ
 Bairro: TIMBORÉ
 Fonte: ROBERTO CARLOS NEVES - CORRETOR - 18 997821426
 Tipo: OFERTA
 Benfeitorias: Casa, curral, poço, rede elétrica e pastagem

Área Total (alq): 20,00

Valor terra (R\$): 1.025.000,00 R\$51.520,00/ALQ
 Valor das benfeitorias (R\$) 75.000,00

Valor total (R\$): 1.100.000,00

Valor/m²: **55.000,00**

SILVIO CEZAR RAMOS PEREIRA

ENGENHEIRO CIVIL

CREA: 5060169429

AMOSTRA Nº 5 DATA: 09/04/2018

Empreendimento: SITIO (AMÉRICO DIAS)
Endereço: ESTRADA MUNICIPAL - TIMBORÉ
Bairro: TIMBORÉ
Fonte: ROBERTO CARLOS NEVES - CORRETOR - 18 997821426
Tipo: OFERTA
Benfeitorias: Casa, curral, poço, rede elétrica e pastagem

Área Total (alq): 10,00

Valor terra (R\$): 500.000,00 R\$50.000,00/ALQ
Valor das benfeitorias (R\$) 100.000,00

Valor total (R\$): 600.000,00

Valor/m²: 60.000,00

ANEXO

B) HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO

AMOSTRAS	R\$/Alq	FO	FT	F	m2/HOMOGENEIZADO
1	R\$ 55.238,10	0,90	1,00	1,00	R\$ 49.714,29
2	R\$ 55.000,00	0,90	1,00	1,00	R\$ 49.500,00
3	R\$ 55.000,00	0,90	1,00	1,00	R\$ 49.500,00
4	R\$ 51.250,00	0,90	1,00	1,00	R\$ 46.125,00
5	R\$ 50.000,00	0,90	1,00	1,00	R\$ 45.000,00

Média Aritmética=	R\$ 53.297,62	Média Homg. X=	R\$ 47.967,86
Intervalo conf.de 80%			
1,2	R\$ 63.957,14		
0,8	R\$ 42.638,10		

Diferença entre X e Xi=	AMOSTRA 1	-R\$ 1.746,43
	AMOSTRA 2	-R\$ 1.532,14
	AMOSTRA 3	-R\$ 1.532,14
	AMOSTRA 4	R\$ 1.842,86
	AMOSTRA 5	R\$ 2.967,86

Coefficiente de Variação	0,05	ou	4,66	%
- até 15% não há necessidade de saneamento amostral				

Somatório do quadrado das diferença X - Xi=	19.949.234,69
Dividido por 5-1=4	4.987.308,67

Desvio Padrão S= Raiz quadrada do somatório do quadrado das diferenças dividido por n-1. S= **2233,228308**

ou NO EXCELL = **2233,228308**

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC),. fornecido pela tabela de Chauvenet
Ou seja: $d = |Xi - X| / S < VC$

Valor crítico para 5 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,64

AMOSTRA 1	0,55 < 1,64	amostra pertinente
AMOSTRA 2	0,49 < 1,64	amostra pertinente
AMOSTRA 3	0,49 < 1,64	amostra pertinente
AMOSTRA 4	0,58 < 1,64	amostra pertinente
AMOSTRA 5	0,94 < 1,64	amostra pertinente

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 2 (n-1) graus de liberdade.

Eles são determinados pelas fórmulas:

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

Limite Inferior do intervalo de confiança (Li): e

$Li = X - tc * S / ((n-1) ^ 0.5)$	onde tc= 1,533
$Ls = X + tc * S / ((n-1) ^ 0.5)$	
Li=	R\$ 46.436,80
Ls=	R\$ 49.498,91

Cálculo do campo de arbítrio:

Campo de arbítrio: R\$ 46.436,80 e R\$ 49.498,91

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIO CEZAR RAMOS PEREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/10/2018 às 19:17, sob o número WADD18700405779. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002180-07-2017.8.26.0024 e código 3D5CFFE.

ANEXO**C) FOTOS:**

VISTA GERAL DOS IMÓVEIS E CIDADE DE ANDRADINA/SP



FOTO 1: LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS



FOTO 2: LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS



FOTO 3: ESTÂNCIA SÃO JOÃO

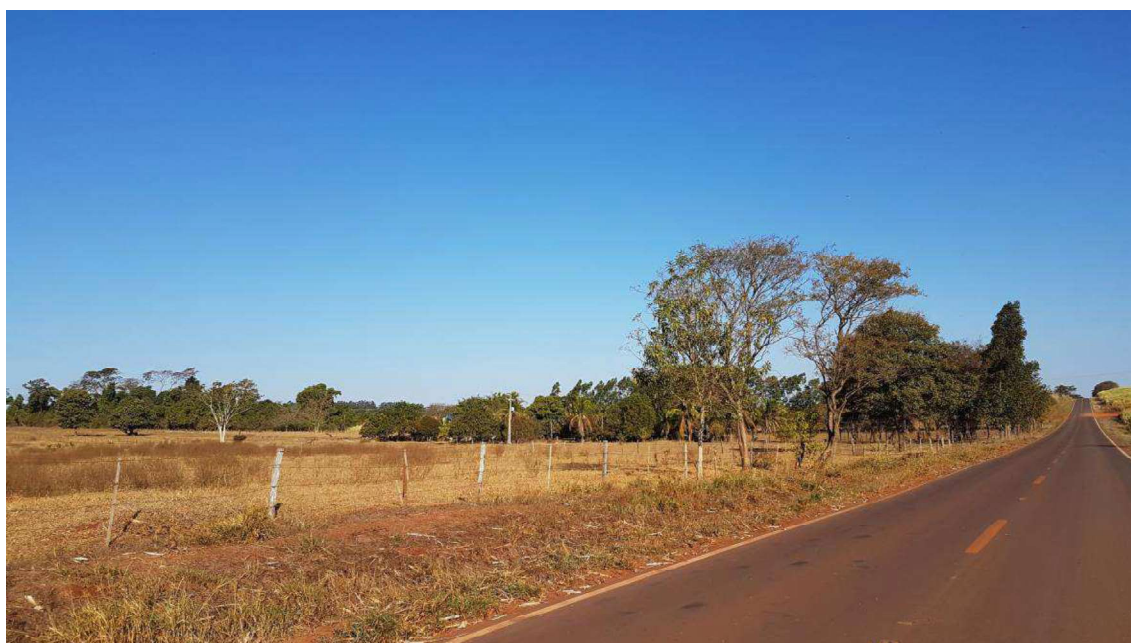


FOTO 4: ESTÂNCIA SÃO JOÃO



FOTO 5: SÍTIO TRÊS IRMÃOS

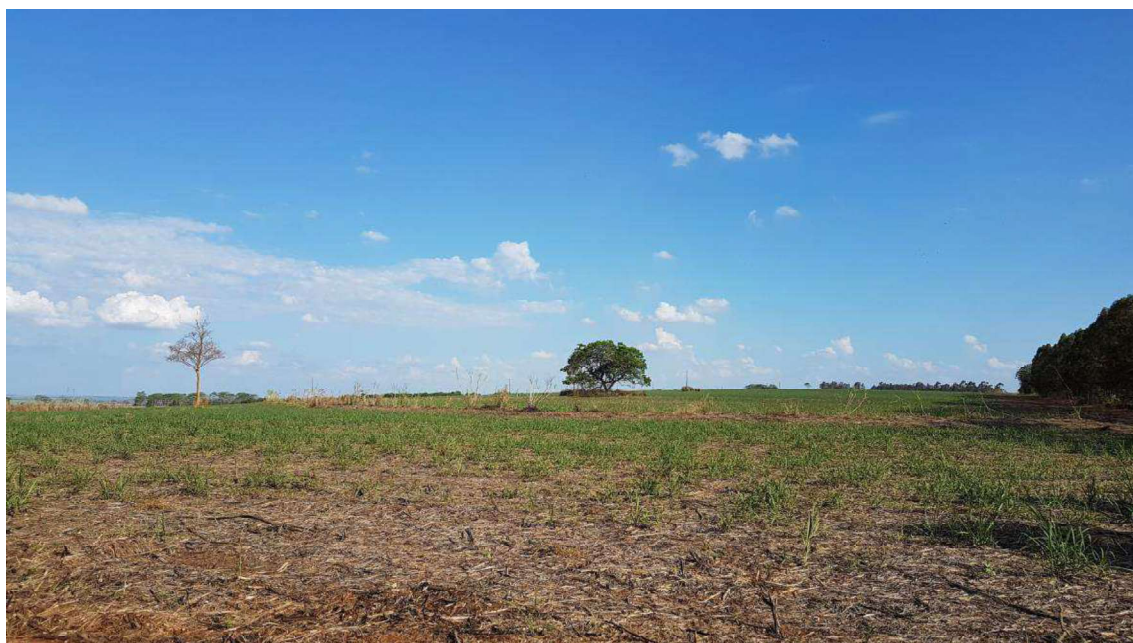


FOTO 6: SÍTIO TRÊS IRMÃOS

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DA 1ª. VARA CÍVEL DA
COMARCA DE ANDRADINA ESTADO DE SÃO PAULO****PROCESSO Nº 1002180-07.2017.8.26.0024****AÇÃO : EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - DIREITOS E TÍTULOS DE
CRÉDITO****REQUERENTE : AOKI LTDA****REQUERIDO : MIGUEL BASAGLIA ALARCON E OUTRO.****SILVIO CEZAR RAMOS PEREIRA,**

Engenheiro Civil, Perito Judicial, nomeado nos autos da ação em epígrafe, vem, mui
respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar manifestação acerca do
despacho de fls. 482 dos autos, como segue:

Apresenta o procurador do requerido o seguinte
questionamento:

*Que este perito é engenheiro civil, enquanto o
assistente técnico é engenheiro agrônomo o que o torna especialista em relação
a avaliação de imóvel rural. Que este perito classificou o solo como Latossolo e a
Classe de Utilização dos Solos predominante como “Classe III”, onde no parecer do
seu assistente técnico o solo deveria ser classificado como argissolos e Classe II.*

Ratifico o Laudo Pericial em sua integralidade
pelos seguintes motivos abaixo elencados.

1. DO TÍTULO PROFISSIONAL

Este perito possui o título de Engenheiro Civil e Segurança do Trabalho com especialização em Engenharia de Avaliações de Bens e Perícias pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (ver certificado anexo), contemplando a área de *Avaliações de Propriedades Rurais*, e, portanto, estando habilitado para avaliação do imóvel em questão.

2. DA CLASSIFICAÇÃO DO SOLO

Para a classificação do solo foi utilizado a Carta de Utilização da Terra do Estado de São Paulo – IGC Instituto Geográfico e Cartográfico e o Mapa Pedológico do Estado de São Paulo (revisado), onde foi concluído pela Classe de Utilização dos Solos predominante como “Classe III” para a região da propriedade informada.

Segundo a Carta de Solos do Estado de São Paulo – CNEPA-SNPA – Ministério da Agricultura, os tipos de solos que podemos encontrar nas regiões das propriedades informadas são: Latossolos Vermelho Amarelo, podzólico vermelho-amarelo e também os argissolos.

Ver figura 1 abaixo: Mapa Pedológico – Região de Andradina/SP.

Fonte: http://iflorestal.sp.gov.br/files/2017/11/Livro_Solos1.pdf

Legenda	
	Argissolos Vermelho-Amarelos
	Argissolos Vermelhos
	Gleissolos Hápicos
	Latossolos Vermelhos
	Neossolos Flúvicos
	Neossolos Quartzarênicos
	Planossolos Hápicos

Para a avaliação do imóvel foi considerado os seguintes critérios e metodologia, já citados no Laudo de Avaliação:

- O presente trabalho obedece como diretrizes gerais as técnicas estabelecidas e recomendadas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) - NBR 14.653-3 (Avaliação de Imóveis Rurais), utilizando-se o “Método Comparativo Direto” e Grau de Precisão III e Grau de Fundamentação III.
- Os métodos utilizados na avaliação são o comparativo dos preços de mercado para a terra nua e o do custo para as benfeitorias. O método comparativo de preços de mercado consiste em determinar o valor do imóvel através da comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares. O método de custo é aquele em que o valor dos bens resulta de orçamento da comparação de custo de outros iguais ao avaliando (custo da reprodução) ou equivalente (custo da substituição).
- Foram pesquisados elementos, todos plenamente identificados, ficando assegurada dessa forma, a sua confiabilidade quanto à idoneidade e à completa identificação das fontes de informação.

Cabe ainda considerar que se o solo do imóvel em questão *fosse* classificado como Argissolo e Classe II, como aduz o assistente técnico do requerido, todos os imóveis da mesma região que foram tomados como elementos de comparação também seriam, e, por isso, não seria necessário a correção de valores.

2. CONCLUSÃO

Diante do exposto, espera este Perito ter esclarecido e comentado todas as discordâncias levantadas e ratificando o Laudo em sua integralidade.

A presente manifestação compõe-se de 5 folhas, imprimidas de um só lado e devidamente rubricadas pelo signatário, sendo esta última datada e por ele assinada, e por fim anexo - Certificado.

Sem mais proveito a presente para agradecer a confiança em mim depositada, e elevar meus protestos de estima e consideração para com Vossa Excelência.

Andradina-SP, 19 de dezembro de 2018.

SILVIO CEZAR RAMOS PEREIRA

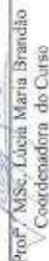
Perito Judicial
Engenheiro Civil-CREA5060169429
Engenheiro de Avaliações de Bens e Pericias
Engenheiro de Segurança do Trabalho

ANEXO – CERTIFICADO**UNOESTE - Universidade do Oeste Paulista****PRÓ-REITORIA DE PESQUISA E PÓS-GRADUAÇÃO*****Certificado***

Certificamos que **SILVIO CEZAR RAMOS PEREIRA**, portador do R.G. nº 19.814.922 SSP/SP, concluiu o curso de Pós-Graduação “Lato Sensu”, em **ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES DE BENS E PERÍCIAS**, ministrado na Universidade do Oeste Paulista – UNOESTE – Presidente Prudente/SP, em parceria com o Centro de Estudos de Desenvolvimento Empresarial e Tecnológico – CEDEMPPT – Londrina/PR e o Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE, realizado no período de julho de 2001 a janeiro de 2003, nos termos da resolução nº. 1 do CNE de 03/04/2001, com carga horária de 434 (quatrocentas e trinta e quatro) horas/aula, conforme quadro demonstrativo no verso.

Presidente Prudente, 01 de dezembro de 2003.


Prof. Dr. Alcides Guimarães
Pró-Reitor de Pesquisa e Pós-Graduação


Prof. MSc. Lucía Maria Brandão
Coordenadora do Curso


Concluinte

SILVIO CEZAR RAMOS PEREIRA


ENGENHEIRO CIVIL

CREA: 5060169429

Disciplina	Carga Horária	Frequência %	Corpo Docente	Nota
Técnica de Redação e Elaboração de Laudos	28 h	100%	Prof. Espec. José Ficker	9,5
Direito e Engenharia Legal	28 h	100%	Prof. Espec. Tito Livio / Prof. Espec. José Ficker	8,0
Avaliações Básicas de Imóveis Urbanos	28 h	100%	Prof. Espec. Nelson Nohr	7,0
Avaliações de Máquinas, Equipamentos e Instalações Industriais	28 h	100%	Prof. MSc. Osório Gatto	7,5
Avaliações Econômicas e Análise de Investimentos Imobiliários	56 h	75%	Prof. MSc. Eduardo Rottman / Prof. MSc. Osório Gatto	7,0
Valores Abstratos e Casas Especiais	14 h	100%	Prof. Espec. Nelson Roberto Pereira Alonso	9,5
Avaliações de Propriedades Rurais	42 h	100%	Prof. MSc. Marcelo Rossi	10,0
Estatística	28 h	75%	Prof. Espec. José Eduardo Martins	8,5
Tópicos Especiais em Inferência Estatística	28 h	100%	Prof. Espec. Pedro Augusto Kruk	7,5
Planta de Valores Genéricos	14 h	100%	Prof. MSc. Antônio Sérgio Liporini	7,0
Avaliações de Glebas Urbanizáveis	14 h	100%	Prof. Espec. Pedro Augusto Kruk	7,5
Perícias em Ações Reais Imobiliárias	14 h	100%	Prof. MSc. Antônio Sérgio Liporini	7,0
Fundamentos de Patologia	28 h	75%	Prof. Dr.ª Berenice Martins Toralles Carbonari / Prof. MSc. Paulo Fernando da Silva	7,5
Perícias em Edificações	28 h	75%	Prof. Espec. Paulo Grandiski	7,5
Tecnologia e Inspeção Predial	28 h	100%	Prof. Espec. Miguel Grossi	8,0
Perícias e Riscos Ambientais	14 h	75%	Prof. MSc. Uwe Spenger	7,5
Metodologia da Pesquisa Científica	14 h	100%	Prof. MSc. Lúcia Maria Brandão	10,0
TOTAL	434 h/a			

Monografia: "A Influência da Titularidade na Avaliação de Propriedades Rurais no Pontal do Paranapanema"

Conceito Final: 9,5

Certificado registrado no livro de Expediente de
 Certificados de Provas de Provas e Pós-Graduação de
 UNICAMP, sob nº 1712, no Livro nº 07, pág.
1712.
 Presidente Proctor, 15 de junho de 2004.

 Joyce Carvalho de Andrade
 Insar de Registro Acadêmico