

**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. (15) 3542-2530  
e-mail: artur.ferreira@creci.org.br

295  
Q

# **LAUDO AVALIAÇÃO IMÓVEL RURAL**

**Fazenda Granito - Quinhão II, Bairro  
Areias / Paranapitanga - Município  
Capão Bonito - SP**

**MATRICULA Nº 17.467**

**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. (15) 3542-2530  
e-mail: artur.ferreira@creci.org.br

296  
Q

Índice

Apresentação - .....	Página 01
Índice - .....	Página 02
Anexo I - .....	Página 03
Anexo II – Resumo do IA.....	Página 04
Anexo II – Relatório Fotográfico.....	Página 05
Anexo II – Metodologia.....	Página 06
Anexo II – Conceito.....	Página 07
Anexo II – Homogeneização dos Dados.....	Página 08
Anexo II – Conclusão.....	Página 09



**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. (18) 3542-2530  
e-mail: artur.ferreira@creci.org.br

ANEXO II  
Laudo de Avaliação

Causo:	0006210-19.2005.8.26.0123 - 1ª Vara Judicial da Comarca de Capão Bonito/SP		
Querente:	Banco do Brasil S.A	Requerido:	Jose Tadeu Paixão Dibe e outro
Imóvel Avaliando	Fazenda Granito – Quinhão II, Bairro Areias / Paranapitanga - Município Capão Bonito - SP		
Imóvel Referencial I	Fonte de Consulta: Sr. Jeremias Pontes de Jesus – Proprietário		
Imóvel Referencial II	Fonte de Consulta: Sr. Olegário Pinheiro Junior, Corretor de Imóveis / Guapiara - SP		
Imóvel Referencial III	Fonte de Consulta: Sr. Daniel Paulino, Corretor de Imóveis / Capão Bonito - SP		

## RESUMO DO IMÓVEL AVALIANDO - IA:

Sendo este Perito nomeado conforme fls. 285 dos autos para elaboração do Laudo de Avaliação do Imóvel Rural.

Aos 15 dias do mês de junho de 2019 este signatário compareceu ao Imóvel em Avaliação a fim de vistorias para elaboração do presente Laudo, identificando suas características como segue:

- 1. Do Imóvel.** Uma área de terras denominada "FAZENDA GRANITO" – QUINHÃO II, situado no Bairro Areias ou Bairro Paranapitanga, neste município, dentro das divisas e confrontações seguintes:- Tem início no eixo do 2º afluente da margem direita do córrego das areias, distando 142,436 metros no azimuth geográfico 188°53'47,0" da confluência desse córrego afluente com o córrego das areias: desse ponto inicial denominado vértice FGR-009, segue, subindo pelo eixo do córrego afluente, confrontando com a propriedade de João Antunes Rodrigues Neto, com os azimuths geográficos e distancias relativas ao plano topográfico horizontal seguintes: 186°37'11,7" e 51,152 metros, até o vértice FGR-010; daí com 244°30'27,6" e 20,867 metros, até o vértice FGR-011; daí com 184°12'42,2" e 21,359 metros, até o vértice FGR-12; daí com 135°58'36,5" e 15,322 metros, até o vértice FGR-013; daí com 181°43'31,2" e 22,358 metros, até o vértice FGR-014; daí com 211°41'34,9" e 13,161 metros, até o vértice FGR-015; daí com 188°28'28,5" e 17,413 metros, até o vértice FGR-016; daí com 176°27'20,3" e 10,629, até o vértice FGR-017; daí com 194°15'03,7" e 12,481 metros até o vértice FGR-018; daí com 174°13'20,2" e 16,602 metros, até o vértice FGR-019; daí com 240°06'54,1" e 10,925 metros, até o vértice FGR-020; daí com 177°36'45,2" e 9,605 metros, até o vértice FGR 21; daí com 225°58'22,9" e 21,869 metros, até o vértice FGR-022; daí com 280°12'36,5" e 7,200 metros, até o vértice FGR-023; daí com 180°39'16,3" e 9,875 metros, até o vértice FGR-024; daí com 211°29'20,0" e 36,355 metros, até o vértice FGR-025; daí com 284°05'31,9" e 6,728 metros até o vértice FGR-026; daí com 212°16'11,2" e 9,686 metros até o vértice FGR-027; daí com 162°39'02,6" e 3,645 metros, até o vértice FGR-028; daí com 228°35'29,4" e 17,831 metros, até o vértice FGR-029; daí com 191°19'47,6" e 46,052 metros, até o vértice FGR-030; daí com 205°15'56,1" e 27,489 metros até o vértice FGR-031; onde o córrego forma um alagadiço; daí segue, acompanhando ainda o eixo do córrego, com 184°10'44,4" e 41,518 metros, até o vértice FGR-032; situado no eixo do córrego e na margem esquerda do alagadiço; daí, abandonando o alagadiço, subindo pelo eixo do mesmo córrego com 194°58'14,7" e 20,191 metros, até o vértice FGR-033; daí com 138°50'55,3" e 7,018 metros até o vértice FGR-034; daí com 177°18'51,5" e 14,493 metros, até o vértice FGR -035; daí com 191°29'25,4" e 4,858 metros, até o vértice FGR-036; daí com 157°02'11,8" e 18,739 metros, até o vértice FGR-037; daí com 204°50'18,5" e 21,625 metros, até o vértice FGR-038, daí com 223°11'49,9" e 11,564 metros, até o vértice FGR-039; daí com 157°13'19,4" e 15,032 metros,



**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 (15) 3542-2530  
e-mail: artur.ferreira@creci.org.br

299

até o vértice FGR-040; daí com 138°54'21,1" e 8,632 metros até o vértice FGR-041; daí com 187°39'34,4" e 9,947 metros, até o vértice FGR-042; daí com 156°24'77'5" e 14,291 metros, até o vértice FGR-043; daí com 187°50'17'4" e 17,789 metros, até o vértice FGR-044; daí com 115°22'03,6" e 10,941 metros, até o vértice FGR-045; daí segue por cerca, abandonando o eixo do córrego, ainda confrontando com a propriedade de João Antunes Rodrigues Neto, com 260°33'30,8" e 4,001 metros, até o vértice FGR-046; daí com 260°33'43,0" e 18,597 metros, até o vértice FGR-047; cravado onde a cerca encontra a borda de um matacão; daí segue, com a mesma confrontação, por sobre o matacão, com 252°12'24,2" e 5,924 metros, até o vértice FGR-048; cravado na outra extremidade do matacão, início de uma nova cerca; daí acompanhando a aludida cerca, ainda confrontando com a propriedade de João Antunes Rodrigues Neto, com 193°29'07,4" e 252,369 metros, até o vértice FGR-049; daí com 192°51'18,2" e 182,489 metros, até o vértice FGR-050; cravado na intersecção da referida cerca com a faixa de domínio da estrada municipal CPB-182, ou seja a 6 metros do eixo dessa estrada; daí, acompanhando a margem esquerda da faixa de domínio da aludida estrada, sentido Bairro dos Alves, com 070°32'05,3" e 373,394 metros, até o vértice FGR-051; daí com 075°37'40,9" e 19,801 metros até o vértice FGR-052; daí com 081°49'12,7" e 37,046 metros, até o vértice FGR-053; daí com 141°27'16,9" e 34,999 metros, até o vértice FGR-054; daí com 141°27'17,8" e 250 metros, até o vértice FGR-055; daí com 132°31'41,8" e 21,230 metros, até o vértice FGR-056; daí com 096°40'05,1" e 21,178 metros, até o vértice FGR-057; daí com 087°30'29,9" e 98,473 metros, até o vértice FGR-058; daí com 083°27'02,6" e 45,028 metros, até o vértice FGR-059; daí com 078°55'38,8" e 45,381 metros, até o vértice FGR-060; daí com 075°32'26,4" e 204,144 metros, até o vértice FGR-061; daí, abandona a margem da faixa de domínio da estrada municipal CPB-182, e passa confrontar por linha projetada com o quinhão 1 da Fazenda Granito, propriedade de Ricardo Sergio Guimarães, com 322°37'43'5" e 1.264,938 metros, até o vértice FGR-009; onde teve início; encerrando uma área de 48,1975 há (quarenta e oito hectares, dezenove áreas e setenta e cinco centiares)

**CADASTRADO no INCRA;** em área maior, sob nº 610.011.005.088-3, área total; 96,80 há, - nº de módulos rurais: 1,61 módulo fiscal; 16,0 há - nº de módulos fiscais: 6,0500, fração mínima de parcelamento: 3,0 há - Numero do imóvel na Receita Federal: 5.310.762-4.- Proprietários:- **RICARDO SERGIO GUIMARÃES**, médico, portador da CI-RG nº 2.275.119-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 047.956.798-00, casado no regime de comunhão de bens, antes do advento da Lei 6.515/77, com **MARIA LUIZA ORSI GUIMARÃES**, do lar, portadora da CI-RG nº 5.394.565-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 042.139.668-79; residentes e domiciliados à Rua Praça João Brito das Santos, nº 29 - Bairro Bouqueirão - Praia Grande - SP; **JOSUE FERREIRA PIRES**, portador da CI-RG nº 5.163954 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 594.346.788-20, casado no regime de comunhão de bens, antes do advento da Lei 6.515/77, com **CIRLENE LOPES DA SILVA FERREIRA PIRES**, portadora da CI-RG nº 14.453.297 SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 126.979.028-56; comerciantes, residentes e domiciliados à Rua Bahia, nº 1.292, em Araraquara-SP e **LIRIAM CRISTINA OI**, solteira, maior, comerciante, portadora da CI-RG nº 24.621.008-4 SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 146.515.538-42, residente e domiciliada à Rua Alvorada, nº 859, apto 61, Vila Olímpia - São Paulo - Capital; todos brasileiros.

**TITULO AQUISITIVO:- MATRICULA nº 17.467** descerrada em 28 de janeiro de 2.013.

**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. (15) 3542-2530  
e-mail: artur.ferreira@creci.org.br

Em vistas *IN LOCO* este ponto pode identificar a seguinte situação:

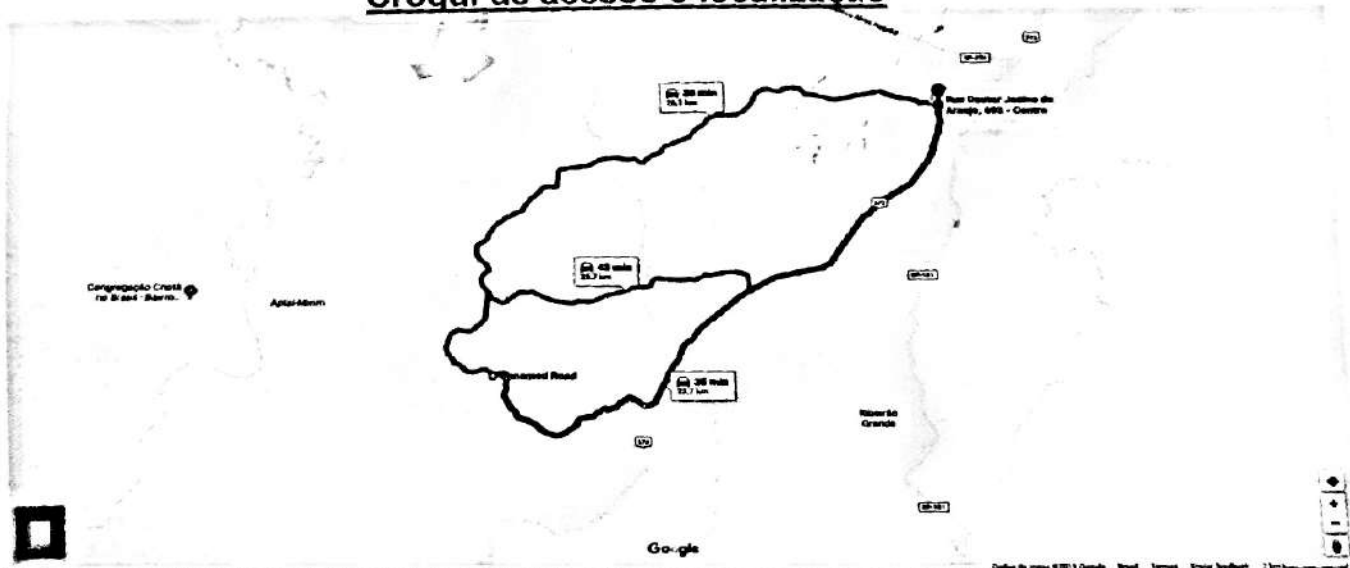
2. **Acessibilidade.** Acesso através da Rodovia Sebastião Ferraz de Camargo Penteadão SP – 250, distante 16,4 km da cidade de Capão Bonito, mais 7,3 km estrada adentro totalizando 23,7 km até o ponto de referência ao imóvel em avaliação.
3. **Topografia.** Sendo de topografia possuindo pontos altos de 940,00 metros de altitude a pontos baixos de 868,00 metros de altitude.
4. **Tipo do Solo.** Sendo terra do tipo vermelha.

### Croqui Ilustrativo Google Earth



Google Earth – 24°05'46.14"S / 48°29'41.73"O

### Croqui de acesso e localização



Google Maps – Distante 23,7 Km da cidade de Capão Bonito – SP

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. (15) 3542-2530  
e-mail: artur.ferreira@creci.org.br

201  
A

### IA - Relatório Fotográfico do Imóvel em Avaliação.



Foto 01 - Divisa lado esquerdo imóvel IA



Foto 02 - Divisa frente lado direito imóvel IA



Foto 03 - Frente porteira lacrada acesso ao IA



Foto 04 - Divisa lado direito IA



Foto 05 - Estrada Municipal CPB - 182 - IA



Foto 06 - Estrada Municipal CPB/182 - IA



Foto 06 - Vista área antiga extração de rocha - IA



Foto 07 - Vista área a partir da CPB/182 - IA

### METODOLOGIA:

7

**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. (15) 3542-2530  
e-mail: artur.ferreira@creci.org.br

302

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  
**Telefone:** (15) 99137.5655 - Contato: Sr. Jeremias Pontes de Jesus

- Valor médio do Alqueire de terras na Região é de R\$ 50.000,00 (Cinquenta mil reais).
- Indicador de liquidez considerado Valor / Produto / Mercado = 80 %
- Características do Imóvel: valor atribuído considerando terra formada em floresta (APP).

### **Fonte de Consulta Referencial R(2).**

**Consulta Corretor de Imóveis:** Sr. Olegário Pinheiro Junior - Creci 189.744  
**Endereço:** Rua Diógenes de Lima, nº 351, Centro - Guapiara - SP.  
**Telefone:** (15) 3547.1573 - Contato: Sr. Olegário Pinheiro Junior

- Valor médio do Alqueire de terras na Região é de R\$ 40.000,00 (Quarenta mil reais).
- Indicador de liquidez considerado Valor / Produto / Mercado = 80 %
- Características do Imóvel: valor atribuído considerando terra bruta formada em floresta (APP).

### **Fonte de Consulta Referencial R(3).**

**Consulta Corretor de Imóveis:** Sr. Daniel Paulino - Creci 13.077  
**Endereço:** Rua Vereador Fauzi Aborange, 134, Jardim Alvorada - Capão Bonito/SP.  
**Telefone:** (15) 99713.7219 - Contato: Daniel Paulino

- Valor médio do Alqueire de terras na Região é de R\$ 35.000,00 (Trinta e cinco mil reais).
- Indicador de liquidez considerado Valor / Produto / Mercado = 80 %
- Características do Imóvel: valor atribuído considerando terra bruta formada em floresta (APP).



**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. (15) 3542-2530  
 e-mail: artur.ferreira@creci.org.br

303

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

	IA	R <sub>1</sub>	R <sub>2</sub>	R <sub>3</sub>
a Valor à Venda / Vendido (R\$)				
b Valor Ajustado (constr. / benf. / equip.)				
c Valor Líquido da Terra (a-b)				
d Valor do Alqueire = c: qtd de alqueires				
e Valor do ha = d: 2,42		50.000,00	40.000,00	35.000,00
f Valor do m <sup>2</sup> de terra = e: 10.000		20.661,15	16.528,92	14.462,80
		2,06	1,65	1,44

### 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	II	V
R1	II	V
R2	II	V
R3	II	V

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

8 - Situação	Classe									ENQUADRAMENTO			
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IA	R <sub>1</sub>	R <sub>2</sub>	R <sub>3</sub>
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	0,475	0,475	0,475	0,475
III Boa	90%	0,900	0,855	0,810	0,495	0,450	0,360	0,270	0,180				
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		47,50 %
R1		47,50 %
R2		47,50 %
R3		47,50 %

304  
A

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

$$\frac{R1\ 47,50\% + R2\ 47,50\% + R3\ 47,50\%}{3}$$

47,50 % Representativa Média

R\$/m<sup>2</sup> da Terra:

➤  $\frac{R1\ 2,06 + R2\ 1,65 + R3\ 1,44}{3} = R\$ 1,71 \text{ Médio/m}^2$

Logo, o Imóvel Paradigma corresponde a:

➤  $\frac{R\$ 1,71 \text{ médio/m}^2}{47,50\% \text{ Repres. Média}} = R\$ 3,60 (=100\%)$

Se o IA corresponde a 47,50% quando comparado ao chamado *Imóvel Paradigma*, e se temos que os 100% deste equivalem a R\$ 3,60 então, o valor do metro quadrado do Imóvel Avaliando (IA) é equivalente a 47,50% dos 100% do *Imóvel Paradigma*; ou seja:

Logo:

- R\$ 3,60 (valor do IP) x 47,50% (Repres. do IA) = R\$ 1,71 o m<sup>2</sup> do IA.
- Em Hectares: R\$ 1,71 do IA x 10.000 = R\$ 17.100,00 ha.
- Em Alqueires: R\$ 17.100,00 x 2,42 = R\$ 41.382,00 alq.

Se o Imóvel em Avaliando possui 48,19 hectares objeto desta matrícula, então seu valor de terra é de R\$ 824.049,00 (Oitocentos e vinte e quatro mil e quarenta e nove 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, substanciadas 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 corresponde a R\$ 824.049,00 (Oitocentos e vinte e quatro mil e quarenta e nove 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, 19 de junho 2019

**Artur Eduardo Martins Ferreira**  
CPE/ME N° 930.788.118-91  
RG N° 9.427.519-1  
CRECI N° 52.433 - F