

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA **PRIMEIRA VARA CÍVEL** DA COMARCA DE **ESPÍRITO SANTO DO PINHAL**, ESTADO DE SÃO PAULO.

Processo n.º **1001905-07.2019.8.26.0180**

Reqte.: **Banco Safra S/A**

Reqdo.: **Cooperativa dos Cafeicultores da Região de Pinhal e outros**

MATEUS GALANTE OLMEDO, Engenheiro - CREA 50607889 42/D-SP e Técnico em Transações Imobiliárias - CRECI/SP 196044, PERITO JUDICIAL nomeado para desempenhar nos autos do processo em epígrafe, vem, à ilustre presença de Vossa Excelência, apresentar o respectivo Laudo Técnico Pericial, conforme descrição abaixo.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

I – OBJETIVO

O presente laudo pericial tem por objetivo determinar o JUSTO VALOR DE MERCADO do **imóvel rural denominado Fazenda São Pedro do Imbiruçu, situado nesta cidade e Comarca de Espírito Santo do Pinhal, Estado de São Paulo, objeto da matrícula n.º 16.538 do CRI local**, conforme descrição detalhada a seguir.

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Vivo **São João da Boa Vista/SP** - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542 **São Paulo** – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

1

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

II – DATA DA PERÍCIA

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, às partes litigantes foram regularmente intimadas através da imprensa oficial, da data, horário e local da perícia técnica, conforme petição de fls. 130 dos autos.

Cumprida as exigências legais, em 15 de setembro de 2020, às 14:00 horas, em frente à entrada principal do Fórum, ou seja, na data, horário e local aprazados, partiu a diligência técnica ao imóvel *sub-judice*, na presença:

I – Pelo Exequente: O Eng.º Agrônomo Ronaldo Souza Vilas Boas (assistente técnico – fls. 125);

II – Pelo Executado: Ninguém compareceu.

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

III – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL SUB-JUDICE

III.1 – Descrição Inicial

De acordo com a descrição inicial constante na matrícula do imóvel de n.º 16.538 do CRI local juntada pelo Exequente às fls. 73/88 dos autos, verifica-se que trata-se o imóvel *sub-judice* de uma propriedade rural denominada “Fazenda São Pedro do Imbiruçu – Gleba B”, com área de 50,21,59 hectares. No entanto, em análise técnica a referida matrícula do imóvel é possível verificar que mesma possui diversas Averbações, a exemplo de Servidões de Passagem, Retificação de Áreas, CAR - Cadastro Ambiental Rural, Desmembramentos, Reserva Legal e etc., onde, de acordo com a Averbação Av.15/16.538 (fls. 82/83), consta como sendo a última área remanescente do imóvel 32,11,71 hectares, cujas medidas e confrontações encontram-se devidamente descritas no aludido título dominial.

Nestes termos, até prova em contrário, para efeitos de cálculo este Expert adotará a área do imóvel *sub-judice* de 32,11,71 hectares.

III.2 – Localização / Acessibilidade

O imóvel *sub-judice* encontra-se localizada zona rural da cidade de Espírito Santo do Pinhal, Estado de São Paulo, distante aproximadamente 6,00 km (seis quilômetros) centro urbano, cujo acesso é feito por rodovia asfaltada (SP-346), classificada em nossa sensibilidade como **ASFALTO – 100%** da “Escala de Mendes Sobrinho”.

- Coordenadas Geográficas de Localização do Imóvel:

S 22°09'32.8464”

W 46°43'43.5144”

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Vivo
São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica



Fotos 01/05 - Vistas parciais da localização a acessibilidade ao imóvel *sub-judice*

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Vivo São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542 São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

III.3 – Topografia / Solo

De um modo geral, a topografia da área *sub-judice* é levemente inclinada, sendo o solo seco e de boa qualidade, possibilitando sua mecanização e irrigação convencional, classificada em nossa sensibilidade como **CLASSE II**, segundo Escala de "Capacidade de Uso da Terra".



Fotos 06/08 – Vistas parciais da localização a acessibilidade ao imóvel *sub-judice*

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Vivo São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542 São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

III.4 – 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 cultura de café e criação de gado *vacum*.

III.5 – Das Benfeitorias e Melhoramentos Existentes

Que na data da vistoria técnica este Perito Judicial pode constatar a existência de um galpão para depósito, melhor demonstrado através do levantamento fotográfico a seguir. Restou também observado que o imóvel é servido de energia elétrica rural e sistema de telefonia celular.



Fotos 09/12 - Vistas parciais das benfeitorias e melhoramentos existentes no imóvel *sub-judice*

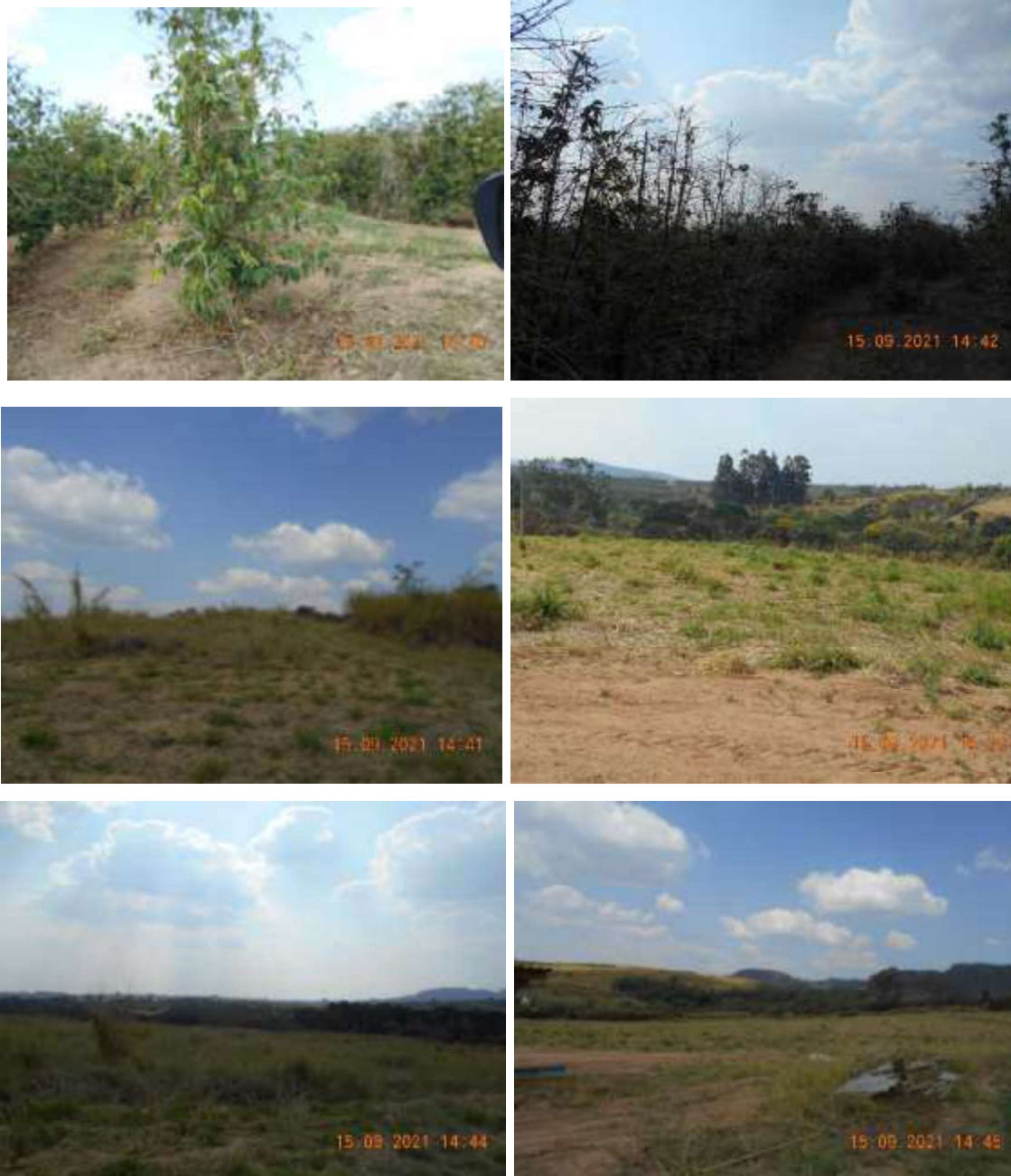
ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Vivo São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542 São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

III.6 – Das Culturas Existentes

Que na data da vistoria técnica este Perito Judicial pode constatar que parte do imóvel *sub-judice* vem sendo explorado a cultura de café, e outra parte encontra-se preparada para cultivo.



Fotos 13/18 - Vistas parciais das culturas que vem sendo exploradas no imóvel *sub-judice*

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Vivo 7
São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

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).

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

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.

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

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

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) 99775-1871 - Vivo 10
São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

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 orizicultura	100
II	Terras de culturas, com pequenos problemas de conservação, fertilidade exige práticas simples (nivelamento), renda líquida de orizicultura	95
III	Terras de culturas, com sérios problemas de conservação, fertilidade exige práticas complexas (terraceamento), renda líquida de orizicultura	75
IV	terras de culturas ocasionais (2 anos) e pastagens (3 anos), sem problemas de conservação, renda líquida de agricultura em 1 ano associada à e pastagem em 4 anos	55
V	Terras só de pastagens, sem problemas de conservação, renda líquida de pecuária leiteira	50
VI	Terras só de pastagens, pequenos problemas de conservação, fertilidade exige práticas simples, renda líquida de pecuária leiteira	40
VII	Terras de florestas, sérios problemas de conservação, fertilidade exige práticas complexas (estradas de acesso), renda líquida de exploração silvícola	30
VIII	terras de abrigo de vida silvestre, sem problemas de conservação, renda líquida de eventual exploração piscícola	20

Para a classificação das propriedades rurais com base na situação e viabilidade de circulação do imóvel, utilizaremos a Tabela de Kozma, 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	95
VICINAL II	Estrada de chão	Significativa	Permanente	90
VICINAL III	Estradas de chão com servidões de passagem	Significativa	Sem condições satisfatórias	80
VICINAL IV	Estradas de chão com porteiras nas servidões de passagem	Significativa	Problemas sérios na estação chuvosa	75
VICINAL V	Estradas de chão com porteiras e interceptadas por córregos sem pontes	Significativa	Problemas sérios mesmo na seca	70

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Vivo São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542 São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

Interpolando-se ambas às tabelas, temos:

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

IV.2.3 – Avaliação das Benfeitorias (Vb)

A avaliação das construções e instalações (ou benfeitorias não reprodutivas), será feita basicamente a partir dos seguintes pontos:

1. Custos oriundos do trabalho intitulado "Avaliação de Propriedades Rurais" de autoria dos engenheiros Mitsuo Ohno e Adilson José Magossi apresentado no III Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias. O referido trabalho foi revisado e atualizado através de pesquisa de preços de mercado, pelo eng. Agr. Jalcione N. N. Diniz em Junho de 1996, constituindo o "Caderno de Preços de Benfeitorias Rurais Não Reprodutivas" sendo que a partir desta data os valores foram atualizados para a data da presente pesquisa, através dos índices R8N de Edificações (último disponível) deduzindo-se a depreciação em função de Depreciação Física /Funcional;
2. Aplicação dos Custos Unitários R8N de Edificações, publicados na revista construção, para o Estado onde o imóvel localiza-se, multiplicados por um coeficiente igual a 0,50 (50%) a título de adequação e compatibilidade com o mercado de imóveis rurais onde se situa o imóvel avaliando (esta adequação faz-se necessária devido a incidência sobre o custo básico de encargos sociais, aprovação de projetos, administração, taxas municipais, estaduais e federais, etc. na zona urbana enquanto que no meio rural existem apenas alguns encargos sociais).

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Vivo
São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

ÍNDICES DE DEPRECIÇÃO FÍSICA		
Estado de conservação	Exemplos de características	Fator de depreciação
Ótimo	Nova	1,00 (100%)
Bom	Necessita pintura	0,80 (80%)
Regular	+ Troca de telhas	0,60 (60%)
Precário	+ Trincas	0,40 (40%)
Mau	+ Problema estrutural	0,20 (20%)
Péssimo	Sem condições de reforma	0,00 (0%)

ÍNDICES DE DEPRECIÇÃO FÍSICA / FUNCIONAL				
Depreciação	Depreciação Funcional			
	Adequada	Inadequada	Superada	Total
Física				
ótimo	1,00	0,75	0,50	0,20
bom	0,80	0,60	0,40	0,16
regular	0,60	0,45	0,30	0,12
precário	0,40	0,30	0,20	0,08
mau	0,20	0,15	0,10	0,04

Onde:

- **Adequada** = edificação está perfeitamente adequada à sua utilização; esta 100% aproveitada e/ou funcional e/ou utilizada, considerando o imóvel e a região num período de um ano agrícola;
- **Inadequada** = edificação está parcialmente adequada à sua utilização; aproximadamente 75% de sua capacidade é aproveitada e/ou funcional e/ou utilizada, considerando o imóvel e a região num período de um ano agrícola;
- **Superada** = edificação está superada, considerando as recomendações técnicas atuais, mas aproximadamente 50% de sua capacidade ainda é aproveitada e/ou funcional e/ou utilizada, considerando o imóvel e a região num período de um ano agrícola;
- **Total** = edificação não tem utilidade nenhuma, servindo apenas como fonte de material usado; 20% aproveitada e/ou funcional e/ou utilizada, considerando o imóvel e a região num período de um ano agrícola;

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

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

Para as produções vegetais (ou benfeitorias reprodutivas) como culturas, lavouras, pastagens e outras, preferencialmente recomenda-se a utilização do método do valor econômico (capitalização de renda), que consiste na apuração dos rendimentos líquidos esperados a partir da data de referência da avaliação até o final da vida útil da produção vegetal OU pelo método do custo de reprodução, que consiste em apurar os custos diretos e indiretos de implantação da mesma cultura em outra área, no mesmo estágio germinativo ou produtivo em que se encontrava a época da avaliação.

V – CALCULOS AVALITÓRIOS

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 **ASFALTO** cuja NOTA GRONÔMICA é igual a **0,95**, assim calculada:

NOTA AGRONÔMICA	ÁREA (ha)	CLASSE	ÍNDICE	ÁREA	CLASSE	ÍNDICE	ÁREA
0,950	32,120	I	1,00	100	V	0,50	100
SITUAÇÃO	100,000	II	0,95	100	VI	0,40	100
		III	0,75	100	VII	0,30	100
		IV	0,55	100	VIII	0,20	100

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Vivo
São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

• HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PESQUISADOS:

Pesquisa nro.:		1			
MUNICÍPIO:	Espírito Santo do Pinhal		ESTADO:	SP	
INFORMANTE:	RPS Negócios Imobiliários				
CONTATO:	(11) 4412-5007				
Imóvel rural situado em Espírito Santo do Pinhal, com área de 97,00 hectares , contendo diversas benfeitorias e plataneiras.					
OFERTA				R\$ 5.500.000,00	
SOLOS/SITUAÇÃO	ÁREA (ha)	CLASSE	SITUAÇÃO	FATOR	
II, VICINAL II	97,00	0,95	0,90	0,855	
				-	
				-	
				-	
ÁREA TOTAL	97,00	0,950	F. Ponderado	0,855	
BENFEITORIAS:				VALOR	
20% do valor total do imóvel				R\$ 1.100.000,00	
TOTAL BENFEITORIAS				R\$ 1.100.000,00	
DATA	nov/20		ÍNDICE ATUALIZ.		
HOMOGENEIZAÇÃO					
FATOR ELASTICIDADE DA OFERTA =		OFERTA	0,90	4.950.000,00	
(VALOR À VISTA - VALOR DAS BENFEITORIAS) ÷ ÁREA =				39.690,72	
FATOR CLASSE e SITUAÇÃO = PARADIGMA ÷ OBSERVAÇÃO =				1,1111	
F. ATUAL. = FATOR ATUALIZAÇÃO =				1,0000	
UNITÁRIO = Vv x FATOR CLASSE e SITUAÇÃO x F. ATUAL. =					
UNITÁRIO/ha =			R\$ 44.100,36		

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Vivo
 São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
 São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

Pesquisa nro.:		3			
MUNICÍPIO:	Espírito Santo do Pinhal		ESTADO:	SP	
INFORMANTE:	G2F Especialista em Imóveis				
CONTATO:	(19) 3345-0800				
<p>Imóvel rural situado em Espírito Santo do Pinhal, com área de 20,00 hectares , contendo diversas benfeitorias e plantações.</p>					
OFERTA				R\$ 1.650.000,00	
SOLOS/SITUAÇÃO	ÁREA (ha)	CLASSE	SITUAÇÃO	FATOR	
II, VICINAL II	20,00	0,95	0,90	0,855	
				-	
				-	
				-	
ÁREA TOTAL	20,00		F. Ponderado	0,855	
BENFEITORIAS:	30% do valor total do imóvel			VALOR	
				R\$ 495.000,00	
TOTAL BENFEITORIAS				R\$ 495.000,00	
DATA	nov/20		ÍNDICE ATUALIZ.	-	
HOMOGENEIZAÇÃO					
FATOR ELASTICIDADE DA OFERTA =		OFERTA	0,90	1.485.000,00	
(VALOR À VISTA - VALOR DAS BENFEITORIAS) ÷ ÁREA =				49.500,00	
FATOR CLASSE e SITUAÇÃO = PARADIGMA ÷ OBSERVAÇÃO =				1,1111	
F. ATUAL. = FATOR ATUALIZAÇÃO =				1,0000	
UNITÁRIO = Vv x FATOR CLASSE e SITUAÇÃO x F. ATUAL. =					
UNITÁRIO/ha =			R\$ 54.999,45		

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Vivo
 São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio
 Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
 São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

Pesquisa nro.:	4			
MUNICÍPIO:	Espírito Santo do Pinhal	ESTADO:	SP	
INFORMANTE:	Ribeiro Vende Imóveis			
CONTATO:	(16) 98140-4288			
<p>Imóvel rural situado em Espírito Santo do Pinhal, com área de 723,4639 hectares , contentdo diversas benfeitorias e platações.</p>				
OFERTA				R\$ 30.000.000,00
SOLOS/SITUAÇÃO	ÁREA (ha)	CLASSE	SITUAÇÃO	FATOR
II, VICINAL II	216,27	0,95	0,90	0,855
III, VICINAL II	355,92	0,75	0,90	0,675
IV, VICINAL II	151,27	0,55	0,90	0,495
				-
ÁREA TOTAL	723,46	F. Ponderado	0,691	
BENFEITORIAS:				VALOR
15% do Valor Total				R\$ 4.500.000,00
TOTAL BENFEITORIAS				R\$ 4.500.000,00
DATA	nov/20	ÍNDICE ATUALIZ.	-	
HOMOGENEIZAÇÃO				
FATOR ELASTICIDADE DA OFERTA =	OFERTA	0,90	27.000.000,00	
(VALOR À VISTA - VALOR DAS BENFEITORIAS) ÷ ÁREA =				31.100,54
FATOR CLASSE e SITUAÇÃO = PARADIGMA ÷ OBSERVAÇÃO =				1,3748
F. ATUAL. = FATOR ATUALIZAÇÃO =				1,0000
UNITÁRIO = Vv x FATOR CLASSE e SITUAÇÃO x F. ATUAL. =				
UNITÁRIO/ha =		R\$ 42.757,02		

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Vivo
 São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
 São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

Pesquisa nro.:	5			
MUNICÍPIO:	Espírito Santo do Pinhal	ESTADO:	SP	
INFORMANTE:	Samuel Imóveis			
CONTATO:	(35) 99985-8487			
<p>Imóvel rural situado em Espírito Santo do Pinhal, com área de 242,00 hectares , contendo diversas benfeitorias e platâções.</p>				
OFERTA				R\$ 12.000.000,00
SOLOS/SITUAÇÃO	ÁREA (ha)	CLASSE	SITUAÇÃO	FATOR
II, VICINAL II	242,00	0,95	0,90	0,855
				-
				-
				-
ÁREA TOTAL	242,00	F. Ponderado	0,855	
BENFEITORIAS:				VALOR
15% do Valor Total				R\$ 1.800.000,00
TOTAL BENFEITORIAS				R\$ 1.800.000,00
DATA	nov/20	ÍNDICE ATUALIZ.	-	
<p>FATOR ELASTICIDADE DA OFERTA = OFERTA 0,90 10.800.000,00</p> <p>(VALOR À VISTA - VALOR DAS BENFEITORIAS) ÷ ÁREA = 37.190,08</p> <p>FATOR CLASSE e SITUAÇÃO = PARADIGMA ÷ OBSERVAÇÃO = 1,1111</p> <p>F. ATUAL. = FATOR ATUALIZAÇÃO = 1,0000</p>				
UNITÁRIO/ha =		R\$ 41.321,90		

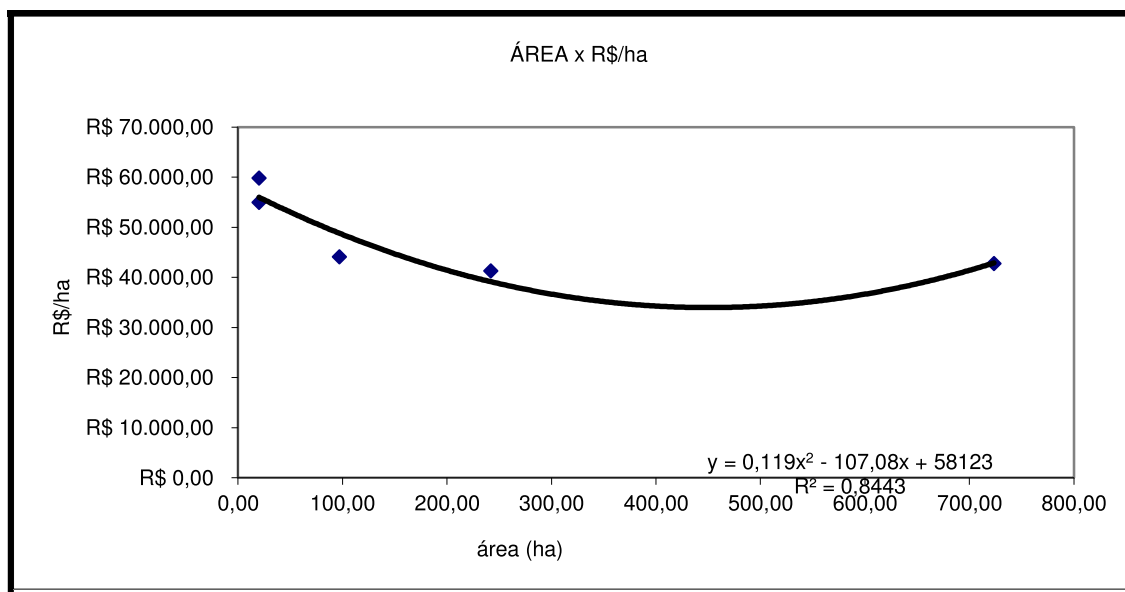
ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Vivo
São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

• **HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PESQUISADOS:**

QUADRO RESUMO				
Pesquisa	UNITÁRIO (R\$/ha)	ÁREA (ha)	índice agrônômico	tipo de informação
1	R\$ 44.100,36	97,00	0,855	OFERTA
4	R\$ 42.757,02	723,46	0,691	OFERTA
2	R\$ 59.825,00	20,00	0,794	OFERTA
3	R\$ 54.999,45	20,00	0,855	OFERTA
5	R\$ 41.321,90	242,00	0,855	OFERTA
MÉDIA SIMPLES		R\$ 48.600,75	R\$ 34.020,53	R\$ 63.180,98
Índice agrônômico do avaliando				0,950
Verificação dos semelhantes			30% abaixo =	0,665
			30% acima =	1,235
SOMATÓRIA		R\$ 243.003,73		
MÉDIA dos SEMELHANTES		R\$ 48.600,75		
VERIFICAÇÃO DOS DISCREPANTES				
Limite Inferior		R\$34.020,53	(30% abaixo)	
Limite Superior		R\$63.180,98	(30% acima)	



MÉDIA SANEADA PARA O IMÓVEL AVALIANDO		R\$ 48.600,75	
DESVIO PADRÃO	R\$ 8.328,36	0,098039216	
COEFICIENTE DE VARIAÇÃO	17,14%		
	e	R\$ 4.122,33	
ÁREA DO AVALIANDO	32,12		R\$ 1.561.056,09

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Vivo
São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

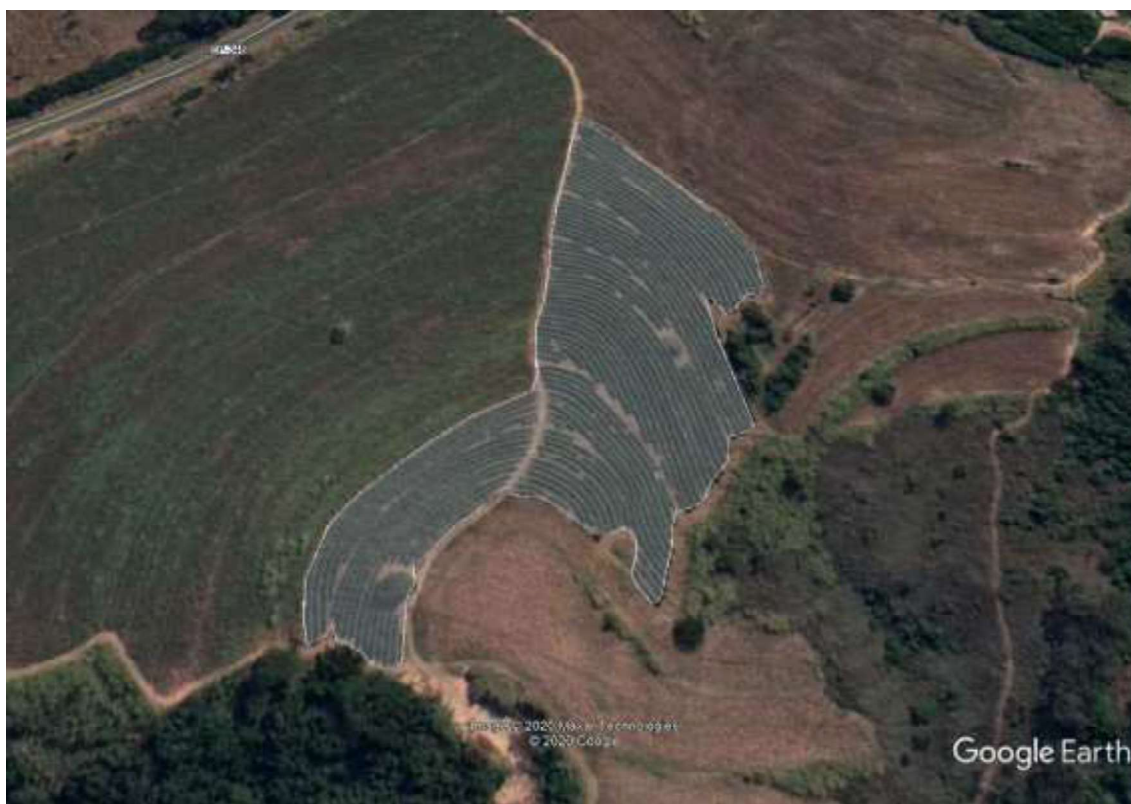
Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

V.2 – Avaliação das Benfeitorias (Vb)

Valor Unitário (R\$/m2)	R8N Urbano	R\$ 1.517,67		
Valor Unitário (R\$/m2)	Rural (50%)	R\$ 758,84		
Item	Área (m2)	Coef. Adequação	Fator Depr. Física / Funcional	Valor Final
Galpão Depósito	77,00	0,40	0,80	R\$ 18.697,69
				R\$ 18.697,69

V.3 – Avaliação da Produção Vegetal (Vpv)

- Área Cultivada = 2,29 hectares
- Custo de Reprodução (até 3º ano) = 2,29 ha x R\$ 20.108,32/ha (fonte Cooperaiso)
- Custo de Reprodução = **R\$ 46.048,05 (Vpv)**



ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Vivo
 São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio
 Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
 São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

V.4 – Valor Total do Imóvel (Vi)

$$Vi = Vtn + Vb + Vpv$$

$$Vi = 1.561.056,09 + 18.697,69 + 46.048,05$$

$$Vi = \text{R\$ } 1.625.801,83$$

VI – CONCLUSÃO

• Diante dos cálculos e considerações técnicas acima apresentadas, resta a concluir que o JUSTO VALOR TOTAL DE MERCADO do imóvel *sub-judice* é de R\$ 1.625.801,83 (um milhão, seiscentos e vinte e cinco mil, oitocentos e um reais e oitenta e três centavos), com referência ao mês de novembro de 2020.

VII – RESPOSTA AOS QUESITOS FORMULADOS PELAS PARTES

VII.1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O Laudo Pericial em epígrafe foi elaborado de forma lógica e sequencial, atendendo os requisitos legais pertinentes ao CPC, bem com as normas técnicas, sendo o mesmo apresentado em forma de itens numerados e com anexo dos principais documentos que ensejaram a conclusão deste Expert. Desta feita, as respostas aos quesitos formulados/encaminhados pelas partes litigantes serão respondidos de forma concisa, e quando possível remissivos aos itens contidos no próprio corpo do laudo pericial, evitando-se assim, redundâncias, interpretações isoladas, quesitos tendenciosos, equívocos e entendimentos diferentes ou distorcidos dos resultados obtidos e conclusões exaradas do que este Perito Judicial pretende aclarar.

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Vivo 22
 São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
 São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

VII.2 - Quesitos do Exequente (fls. 126)

1- É necessário conhecer todas as divisas das propriedades de forma a não se ter dúvidas de sua extensão, isto fica demonstrado nestes casos? O proprietário pode demonstrar onde estão?

Resposta: Que a divisas da propriedade foram mostradas pelo Assistente Técnico do Exequente, tendo o mesmo informado que já tinha vistoriado o imóvel *sub-judice* em outra oportunidade.

2- As amostras encontradas, na avaliação do perito, representam negócios realizados ou ofertas da região?

Resposta: As amostras utilizadas foram de ofertas de imóveis.

3- As propriedades em questão possuem passivos ambientais junto aos órgãos governamentais, municipal, estadual ou federal?

Resposta: Com base nos documentos juntados aos autos, não temos informações técnicas neste sentido.

4- Houve a retirada de benfeitorias como cercas, equipamentos, ou outros que possam influenciar no valor das propriedades?

Resposta: Segundo apurado, não.

5- Quais as culturas existentes nas propriedades? Existem erosões ou outros danos que prejudiquem o solo ou matas nas propriedades?

Resposta: Ver item III.6 do Laudo Pericial.

6- A análise estatística dos preços das amostras mostram grande variação na região? Se sim, porquê?

Resposta: Não. Ver item V.1 do Laudo Pericial.

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

7- A propriedade em questão possui o CAR (Cadastro Ambiental Rural)? Quais os números, estadual e federal?

Resposta: De acordo com a matrícula do imóvel, sim. CAR n.º 3515860124350.

8- A propriedade em questão está georreferenciada e certificada?

Resposta: Com base nos documentos juntados aos autos, não temos informações técnicas neste sentido.

9- Quais são os cálculos elaborados para se chegar ao valor da propriedade em questão?

Resposta: Ver item VI do Laudo Pericial.

VII.3 - Quesitos do Executado

Salvo algum equívoco deste Perito, em análise aos documentos juntados aos autos, não encontramos quesitos formulados pelo Executado.

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" .

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Vivo 24
São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

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 depreciam o seu valor de mercado.

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.

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;

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Vivo 25
São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

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 **26 (vinte e seis)** folhas, mais **01 (um)** anexo, todos assinados digitalmente.

Sem mais, renovo protestos de estima e considerações.

Termos em que
P. Deferimento.

Espírito S. do Pinhal, 18 de novembro de 2020.



Perito Judicial - MATEUS GALANTE OLMEDO

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Vivo
São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio
Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

Anexo 01 – Fichas de Pesquisa



Linda Fazenda Centenária em Espírito Santo do Pinhal - SP (Terra dos Barões do Café 40,34 Alqueires ou 97,00 ha.
 199 km da cidade de São Paulo, Documentação OK, com geo-referenciamento
 Formada em Pasto, toda Cercada, ótima para exploração Hoteleira, Turística
 Plantio Diversos (inclusive de café e eucalipto - próximo da fábrica papelreira que compra a produção), Haras, Lazer, Pecuária, etc.,
 Túnel escavado para Esconderijo e guarda de Armamentos e Munições na época da Revolução (SP x MG).
 Mirante na Montanha com vista para uma Linda Paisagem da Região, Sede do Século Passado, 390m2, 4 quartos (precisa de reforma), 4 Boas Casas Colono + 2 Casas de Colono bem Antigas,
 1 Casa de Colono muito bem reformada (para uso dos proprietários, com aprox. 120 m2 e 4 quartos),
 3 Terreiros de Café (4.970m2), Capela, Senzala, Tulha Enorme, Serraria Antiga, muita Madeira de Lei usada nessas construções,
 1 Lago, 2 Caixas D'água de 20.000 litros,
 Ótima Nascente e Poço Artesiano no Aquífero Tubarão (regularizado).
 Mangueiro Novo para Retiro de Leite (aprox. 800m2), mais um Mangueiro e Chiqueiro (mais antigo com aprox. 500m2)
 Ranchos para guarda de Implementos e Tratores, Energia, Telefone.
 Estuda proposta de parcelamento e aceita parte do pagamento em imóveis.




[https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda--sítio-4-quartos-centro-bairros-espírito-santo-do-pinhal-10m2-venda-R\\$5500000-id-81020246/?_vt=Inv:c](https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda--sítio-4-quartos-centro-bairros-espírito-santo-do-pinhal-10m2-venda-R$5500000-id-81020246/?_vt=Inv:c)

ANUNCIANTE
 RPS Negócios Imobiliários



(11) 4412-5007(11) 98555-7040

Valor R\$ 5.500.000,00 – Cod. FA00006

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Vivo
 São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
 São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

2

sítio - Três Fazendas - Espírito Santo do Pinhal

ÓTIMA PROPRIEDADE RURAL, SÍTIO, BEM LOCALIZADO, PROXIMIDADE DA CIDADE DE ESPIRITO SANTO DO PINHAL, FÁCIL ACESSO, POSSUINDO 20 HECTARES ASSIM DISTRIBUÍDOS, 8,5 HECTARES COM PLANTIO DE 50 MIL PÉS DE CAFÉ EM PLENA PRODUÇÃO E MAIS 3 MIL NOVOS PÉS PLANTADO, POSSUINDO, TAMBÉM, POMAR E HORTA, AFORA UM LAGO COM NASCENTE E ÁGUA POTÁVEL, POSSUINDO CRIAÇÃO DE PEIXES (TILÁPIA, PACU E OUTRAS ESPÉCIES), CASA SEDE COM 04 DORMITÓRIOS (01 SUÍTE), WC SOCIAL, SALA P/ DIVERSOS AMBIENTES, COPA/PIA E CHURRASQUEIRA C/FORNO E FOGÃO À LENHA, COZINHA ESPAÇOSA, DESPENSA, ÁREA DE SERVIÇO; 01 CASA DE CASEIRO C/SALA, WC SOCIAL, 02 DORMITÓRIOS E COZINHA, AFORA 01 QUARTO PARA GUARDAR FERRAMENTAS EM ANEXO; TERREIRÃO PARA SECAR CAFÉ, 01 BARRACÃO PARA GUARDAR CAFÉ, TRATOR E IRRIGAÇÃO PRONTA. EXCELENTE OPORTUNIDADE PARA UM ÓTIMO NEGÓCIO, VALE A PENA CONHECER, MAIORES INFORMAÇÕES TEL. WHATSAPP -

SPAZIO C IMOVEIS



SPAZIO C IMOVEIS



https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-4-quartos-espirito-santo-do-pinhhal-com-garagem-500m2-venda-RS2000000-id-2494684235/?_vt=lnv:c

ANUNCIANTE
SPAZIO C IMOVEIS LTDA - EPP

(19) 3208-2323

Valor R\$ 2.000.000,00 - Cod. S1008907

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Vivo
São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio
Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

3

Espirito Santo do Pinhal - Sítio - Zona Rural

Sítio em Espirito Santo do Pinhal

Somente venda!!

São 20 hectares / 8,26 alqueires

Casa sede já mobiliada (4quartos sendo 1 suite, sala ampla, copa e cozinha, churrasqueira com fogão e forno a lenha), casa do caseiro.

Pomar, lago com mais de 2 tolenadas de peixe.

53 mil pés de café produzindo, produção anual de 300 sacas em anos baixos e de 500 a 600 em anos altos!

Irrigação pronta do lago para o café,terreirão, barracão para armazenamento de máquinas e equipamentos(para o café em época de produção tbm)

Trator e caminhão!

Tipos de café: catuaí amarelo, catuaí vermelho -



<https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda--sítio-4-quartos-zona-rural-bairros-espirito-santo-do-pinhal-200000m2-venda-RS1650000-id-2497968321/? vt=Inv:c>

ANUNCIANTE

G2F Especialista em Imóveis

(19) 3345-0800(19) 3342-6800

Valor R\$ 1.650.000,00 – Cod. SI0028

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Vivo
São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

4

Fazenda para Venda em Espírito Santo Do Pinhal, Rural

FAZENDA, ESPIRITO SANTO DO PINHAL (SP), 700 HECTARES, totalmente produtiva, café totalmente mecanizado, em plena produção, sede cinematográfica, totalmente documentada, TRIPLA APTIDÃO: café, gado e haras.



RIBEIRO VENDE IMOVEIS

1) Áreas

	Hectares	Alqueires
Histórico	201,1141	83,5265
Café	35,1538	14,9388
Mato	11,6878	4,8278
Eucalipto	2,4488	1,0119
Macadâmia	74,4985	30,7844
APP	355,9238	147,0760
Pastagem	4,6685	1,9291
Agude	8,8960	3,5740
Sede/Colônia	27,0598	11,1817
Carreiros		
Total da Área	721,4639	298,9520

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-para-venda-em-espirito-santo-do-pinhal-rural-2951424263.html>

RIBEIRO VENDE IMOVEIS (16)98140-4288

Valor R\$ 30.000.000,00 – Cód. 2951424263

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Vivo
 São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
 São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Avaliações, Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

5

Ótima Fazenda de 100 alqueires, na Região de Espírito Santo Do Pinhal- SP, com ótima altitude, possui terra de cultura, com 380 mil pés de cafés mecanizados (planta mais 100 mil pés), terreiros de concreto, secador rotativos, barracão, curral e casa sede.



<https://sp.olx.com.br/grande-campinas/terrenos/fazenda-de-100-00-alqueires-em-espirito-santo-do-pinhal-sp-1079-641497614>

SAMUEL IMÓVEIS / CRECI 27731

samuelimoveismg@gmail.com

(35) 9.9985-8487 (35) 3424-1640

Valor R\$ 12.000.000,00 – Cód.: 6414976145

ESCRITÓRIOS: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 - Vivo
São João da Boa Vista/SP - Rua Nagib Miguel, n.º 4.035, Jardim Recanto do Bosque, Condomínio Morro Azul I – Alameda das Tipuanas, n.º 414, CEP 13874-439, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816