

## SUMÁRIO

### 1- Condições Preliminares

### 2- Localização e Caracterização do Imóvel

### 3- Avaliação

### 4- Conclusão

## 1- CONDIÇÕES PRELIMINARES

O presente trabalho tem como finalidade realizar a avaliação do valor de mercado referente a 7,5% (sete e meio por cento) do imóvel matriculado sob nº. 14.587 do Registro de imóveis da Comarca de Mogi Guaçu, de área tabular de 46,3396 hectares, sendo tal informação retificada na Averbação 09 de 17 de maio de 2011.

O imóvel objeto é cadastrado no INCRA com CCIR nº 000.043.598.860-1, denominação Sítio Nova Olinda, possuindo área total de 46,3000 hectares.

Da mesma forma, encontramos no Registro 11 de 17 de maio de 2011 que o Requerido recebeu em partilha do imóvel objeto 7,5% (sete e meio por cento) em área ideal no mesmo.

Verifica-se constar na Matrícula nº. 14.587 do Cartório de Registro de imóveis da Comarca de Mogi Guaçu a existência das seguintes benfeitorias: uma casa sede, um estábulo, um cômodo para depósito de milho, adubo, uma tulha, uma pocilga, um bezerreiro, uma casa para moinho e onze casas para colonos.

Consta, em petição do Requerente de fls. 281/282, a localização georreferenciada da entrada da propriedade e da sede, casa de morada do Requerido.

4

Para fundamentar os trabalhos periciais foi realizado por este Jurisperito um profundo estudo das peças presentes nos autos, pesquisas de normas técnicas, material bibliográfico e relatos de situações semelhantes, para que a partir dessa fundamentação e da experiência profissional desse perito fosse produzido o presente Laudo.

Esse presente Laudo atende ao disposto na Norma Brasileira ABNT NBR 14653-3:2019 (Avaliação de Bens – Parte 3: Imóveis rurais e seus componentes) e demais Normas Brasileiras correlatas.

Estarão encartados no corpo deste Parecer as informações, cálculos e arbitramentos que subsidiaram o processo avaliativo, sendo consideradas todas documentações e informações coletadas nos autos como fidedignas e verdadeiras.

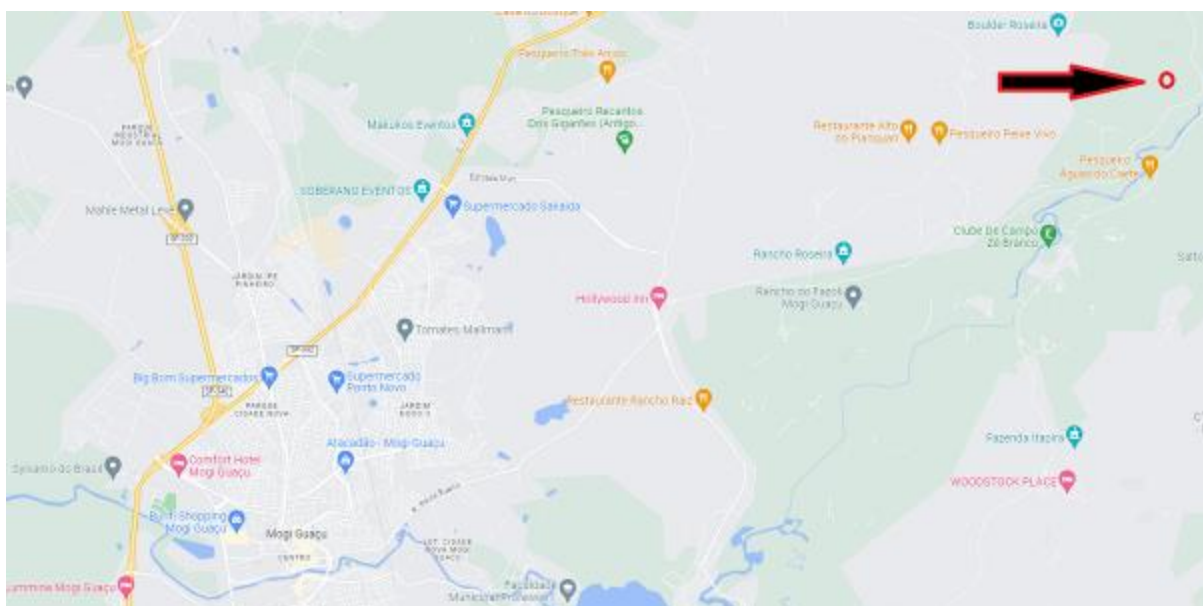
5

## 2- LOCALIZAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

### 2.1- LOCALIZAÇÃO

O imóvel descrito na Matrícula nº 14.587 do Registro de imóveis da Comarca de Mogi Guaçu, acessível por estrada sem pavimentação, através da Estrada Municipal da Roseira.

Mapa de Localização:



*Fonte: Digital Globe por Google Maps, com indicação aproximada da área de interesse dessa ação.*

6

Foto por Satélite:



*Fonte: Maxar Tacnologies por Google Earth, com indicação aproximada do imóvel.*

7

## 2.2- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel descrito na Matrícula nº 14.587 do Registro de imóveis da Comarca de Mogi Guaçu, possui de área tabular de 46,3396 hectares, tendo sido esta informação retificada na Averbação 09 de 17 de maio de 2011.

O imóvel objeto é cadastrado no INCRA com CCIR nº 000.043.598.860-1, denominação Sítio Nova Olinda, possuindo área total de 46,3000 hectares.

Da mesma forma, encontramos no Registro 11 de 17 de maio de 2011 que o Requerido recebeu em partilha do imóvel objeto 7,5% (sete e meio por cento) em área ideal no mesmo.

Verifica-se constar na Matrícula nº. 14.587 do Registro de imóveis da Comarca de Mogi Guaçu haver no mesmo as seguintes benfeitorias: uma casa sede, um estábulo, um cômodo para depósito de milho, adubo, uma tulha, uma pocilga, um bezerreiro, uma casa para moinho e onze casas para colonos.

Fora para dirimir tal questão levantadas as áreas das benfeitorias que puderam ser identificadas, destacadas na foto de satélite abaixo:



*Fonte: Maxar Technologies por Google Earth, com demarcação e levantamento das benfeitorias observadas.*

Notou-se pelo levantamento realizado acima que existiam no imóvel objeto as seguintes benfeitorias, com a soma do arbitramento de suas áreas:

- 1- Edificações padrão 1.2.3 – Casa Padrão Econômico, área total de 910 m<sup>2</sup>
- 2- Edificações padrão 2.2.2 – Galpão Padrão Econômico, área total de 1485 m<sup>2</sup>
- 3- Edificações padrão 3.1.2 – Cobertura Padrão Médio, área total de 157 m<sup>2</sup>

9

Foram as documentações, apuradas e as acostadas nos autos, analisadas a fim de se constatar as classes de terras para o imóvel em questão.

As descrições e conceitos foram extraídos do Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra - ETA - Brasil/Estados Unidos, 1971. A distribuição das áreas é baseada na estimativa realizada, não sendo efetuadas medições “*in loco*”.

Classe de Capacidade de Uso	Critério	Escala de Valores (%)
I	Renda líquida da agricultura sem despesas de práticas especiais de melhoramento e/ou proteção do solo	100
II	Renda líquida da agricultura sujeita a despesas com práticas conservacionistas simples.	95
III	Renda líquida da agricultura sujeita a despesas com práticas conservacionistas intensivas.	75
IV	Renda líquida de cultura, associadas com pastagens.	55
V	Renda líquida de pastagens (pecuária leiteira do tipo médio), sem despesas com práticas especiais.	50
VI	Renda líquida de pastagens (pecuária leiteira do tipo médio) sujeita a despesas com práticas conservacionistas sem pastagens.	40
VII	Renda líquida de exploração florestal (eucalipto para lenha)	30
VIII	Renda líquida de uma eventual exploração piscícola e área de mata.	20



10

- Áreas com aproveitamento econômico – Cultura de Cana de Açúcar:

Grupo A – Classe III, Subclasse “e”: Terras passíveis de utilização com culturas anuais, perenes, pastagens, ou reflorestamento, com problemas complexos de conservação do solo. Quando cultivadas sem cuidados especiais, estão sujeitos a severos riscos de depauperamento, principalmente no caso de culturas anuais. Requerem medidas intensas e complexas de conservação do solo, a fim de poderem ser cultivadas segura e permanentemente, com produção média a elevada de culturas adaptadas. Nessa subclasse apresenta o solo limitação por erosão ou risco de erosão, necessitando de práticas de conservação como controle dos sulcos de erosão, sulcos em nível, controle do pisoteio, plantio de forrageiras de vegetação densa.

Classificação do solo	Hectares	Porcentagem de utilização
I		
II		
III		
IIIe	46,3000	100,00%
IV		
V		
VI		
VII		
VIII		
<b>TOTAL</b>	<b>46,3000</b>	<b>100,00%</b>



**Registro de Imóveis**

COMARCA DE MOGI GUAÇU - EST. S. P.

**REGISTRO GERAL**

IMÓVEL

MATRÍCULA N.º 14.587

DATA 24 de Maio de 1983

Esc. Aut. OFICIAL

FLS. 1

**IMÓVEL**  
 UM QUINHÃO DE TERRAS com a área de 46,33,96 has., ou seja, 19,149 alqueires contendo uma casa sede, um estábulo, um cômodo para depósito de milho, adubo, uma tulha, uma pocilga, um bezerreiro, uma casa para moinho, onze casas para colonos, terras de culturas e pastagens, no imóvel rural denominado /- "Nova Olinda", neste município, dentro das seguintes divisas e confrontações:- "começa no esticador L, cravado na margem da estrada municipal, na /divisa com Maria Francisca Vicente Janini; daí, segue pela estrada na distância de 301,50 metros, atinge o córrego; deixa a estrada e confrontando com Maria Francisca Vicente Janini segue córrego abaixo na distância de /- 658,50 metros, atinge a estrada municipal; deixa o córrego e segue pela estrada municipal 614,20 metros até a cerca perimetral; deixa a estrada e confrontando com Milton Azem segue pela cerca com o rumo 23º 05' NW na distância de 972,00 metros atinge o esticador D; faz canto e confrontando com /- cont. no verso

**AQUISIÇÕES**  
 R-1-14.587.-Mogi Guacu, 24 de Maio de 1983.-TRANSMITENTES:- VICENTE JANNINI NETTO e sua mulher BENEDITA VICENTE JANNINI, qualificados no verso e na fl. 1-A.-ADQUIRENTES:- MARIA BENEDICTA JANNINI BARTHOLOMEI, comerciante, portadora da Cédula de Identidade RG nº 833.831 e do CIC nº 121.644.389-34 e seu marido MARCO ANTONIO BARTHOLOMEI, comerciante, portador da Cédula de Identidade RG nº 2.285.708 e do CIC nº 121.644.389-34, brasileiros, casados no regime da comunhão universal de bens, anteriormente à vigência da Lei número/ 6.515/77, residentes e domiciliados na rua Rui Barbosa, nº 498, em Santo Antonio da Platina, Estado do Paraná.-TITULO:- Doação.-FORMA DO TITULO:-Escritura de 19 de Novembro de 1982, das notas do 1º Cartório da Comarca de Espírito Santo do Pinhal, deste Estado, Livro nº 225, fls. 148vº.- V A L O R:- Cr\$1.100.000,00.-O Esc.Aut., (Carlos Roberto Lopes). D-Cr\$7.920,00;Est-Cr\$1.584,00;apsj-Cr\$1.584,00;Total-Cr\$11.088,00;Rec.do /- cont. no verso

**ONUS**  
 R-2-14.587.-Mogi Guacu, 24 de Maio de 1983.-NUS PROPRIETÁRIOS:- MARIA BENEDICTA JANNINI BARTHOLOMEI e seu marido MARCO ANTONIO BARTHOLOMEI, acima qualificados.-USUFRUATUÁRIOS:- VICENTE JANNINI NETTO e sua mulher BENEDITA VICENTE JANNINI, qualificados no verso e na fl.1-A.-TITULO:- Usufruto Vitalício.-FORMA DO TITULO:- Escritura de 19 de Novembro de 1982, das notas do 1º Cartório da Comarca de Espírito Santo do Pinhal, deste Estado, Livro número 225, fls. 148vº.-VALOR:- Cr\$1.100.000,00.-O Esc.Aut., (Carlos Roberto Lopes).-D-Cr\$7.920,00;Est-Cr\$1.584,00;apsj-Cr\$1.584,00; Total-Cr\$11.088,00;Rec.do apresentante-talão Série "B" nº 16.341.- GUIAS - SF 552/553.-  
 CONT.NO VERSO

Visualização disponibilizada pelo SAEC (www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em 02/02/2023 22:23:54

Engenheiro Civil – Perito/Avaliador – Perito Grafotécnico – Perito Contábil  
 Com atuação de mais de 20 anos em todo o território nacional  
 “e-mail”: peritoflaviomenah@gmail.com  
 www.montecastelo.eng.br

*Flávio*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE MENAH LOURENCO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/06/2023 às 13:59, sob o número WMGU23700518854 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008179-62.2015.8.26.0362 e código X102PS4J.

**Registro de Imóveis**

MATRÍCULA N.º 14.587

COMARCA DE MOGI GUAÇU - EST. S.P.

Continuação de FLS. 1	FLS.
ESC. AUT. OFICIAL	1 ..... V.º

**REGISTRO GERAL**

**IMÓVEL**

João Caetano Janini, segue pela cerca com o rumo 83° 00' NE na distância de 300,00 metros atinge o esticador E; deflete à esquerda segue com o rumo 67° 10' NE na distância de 330,70 metros, atinge o esticador F; faz canto e con frontando com Maria Francisca Vicente Janini segue com o rumo de 16° 50' SE na distância de 168,00 metros atinge o esticador L, onde teve principio e / fim esta demarcação:--INCRA (código) nº 619.043.003.573-3, com área total - 275,7, área utilizada 212,3, área aproveitável 246,7, módulo fiscal 18,0, nº de módulos fiscais 13,70, fração mínima de parcelamento 15,0, valor da ter ra nua tributado Cr\$5.561.145,00, cadastrado em maior área, conforme Recibo Certificado de Cadastro emitido no exercício de 1982.--PROPRIETÁRIOS:--VICEN TE JANNINI NETTO, comerciante, portador da Cédula de Identidade RG/SP núme ro 1.522.068 e do CIC nº 014.751.508-49 e sua mulher BENEDITA VICENTE JANNI NI, de prendas domesticas, brasileiros, casados no regime da comunhão univer cont.na fl.1-A

**AQUISIÇÕES**

apresentante-talão Série "B" nº 16.341.-GUIAS-SF-552/553.-

**REGISTRO Nº 4:**- Moji Guaçu, 14 de Agosto de 1990.-TRANSMITENTES:- MARCÔ AN TONIO BARTHOLOMEI, brasileiro, comerciante, com RG/PR nº 1.523.121 e sua - mulher MARIA BENEDICTA JANNINI BARTHOLOMEI, brasileira, do comércio, porta dora do RG/PR nº 833.831, com CIC nº 121.644.339-34 (do casal), casados pe lo regime da comunhão universal de bens, anteriormente à vigência, da Lei - nº 6.515/77, residentes e domiciliados na rua Rui Barbosa, nº 493, em San to Antonio da Platina, Estado do Paraná. - **ADQUIRENTE:**- AGRO PECUÁRIA ZOR-- ZETTO LTDA., com sede na cidade de São Vicente de Minas, Estado de Minas / Gerais, Estrada Andrelândia, km. 1,5, inscrita no CGC/MF sob número - 26315457/0001-89, com seu contrato social devidamente registrado na JUCESP CONT.NAS FLS.2

**ONUS**

**AVERBAÇÃO Nº 3:**- Moji Guaçu, 05 de Dezembro de 1988.-Por escritura de 25 - de Outubro de 1988, das notas do 1º Cartório da Comarca de Espírito Santo/ do Pinhal, deste Estado, Livro nº 250, fls. 54vº, é feita a presente aver bação, a fim de ficar constando que os usufrutuários, Vicente Jannini Netto e sua mulher Benedita Vicente Jannini, desistiram do usufruto sobre o imó vel objeto desta matrícula, registrado sob nº 2, autorizando, em consequen cia, o seu CANCELAMENTO.-O-Esc.Aut., (Carlos Roberto Lo pes).-D-CZ\$348,63; estado-CZ\$94,13;apsj-CZ\$69,72; total-CZ\$512,48; rec.do- apres.guias-ceesp-191/88.-

cont. na ficha 03

Visualização disponibilizada pelo SAEC (www.registradores.orr.org.br)-Visualizado em:02/02/2023 22:23:54

*Flávio*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE MENAH LOURENCO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/06/2023 às 13:59, sob o número WMGU23700518854. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008179-62.2015.8.26.0362 e código X1o2PS4J.

**Registro de Imóveis** MATRÍCULA N.º **14.587**

COMARCA DE MOJI GUAÇU - EST. S.P.

**REGISTRO GERAL**

IMÓVEL

Continuação de fls. 1 a 1º

Fls. 1 - A

OFICIAL ESC. AUT. *[Assinatura]*

sal de bens, anteriormente à vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados em Espírito Santo do Pinhal, deste Estado, na rua Floriano Peixoto nº 160.-TÍTULO AQUISITIVO transcritos sob n.ºs. 13.223, 15.234 e 15.235 (Circ. Mogi Mirim), Matrículas n.ºs. 14.581, a 14.584, deste Cartório.-O Escrevente/Autorizado, *[Assinatura]* - (Carlos Roberto Lopes).-D-Cr\$400,00; - Est-Cr\$80,00; apsj-Cr\$80,00; total-Cr\$560,00; Rec.do apresentante-talão Série/"B" nº 16.741.-GUIAS-SF-552/553.-

**AVERBAÇÃO Nº 5:**- Moji Guaçu, 14 de Agosto de 1990.-Por Escritura de 30 de Julho de 1990, das notas do 2º Cartório local, Livro nº 294, fls.078, é feita a presente averbação, a fim de ficar constando que o imóvel objeto - desta matrícula encontra-se cadastrado no INCRA, atualmente, sob número 619.043.013.820-6, com área total 46,3 ha; módulo fiscal 78,00 nº de módulos fiscais 2,46; fração mínima de parcelamento 2,0 ha; valor da terra 7 nua tributado Cr\$6.438,47, conforme Recibo Certificado de Cadastro do exercício de 1989.- O Escrevente Autorizado, *[Assinatura]* - (Carlos/Roberto Lopes).-D-Cr\$150,00; estado-Cr\$40,50; apsj-Cr\$30,00; total - Cr\$220,50; rec.do apresentante-guias-ceesp-108/90.

**AV.07/14.587:**- Moji Guaçu, 17 de maio de 2011.- (SEQUÊNCIA DE ATOS)  
A presente averbação é feita para fins de regularização da sequência numérica dos atos, que terão continuidade na ficha 03.- Lourdes Mainetti *[Assinatura]* (Substituta do Oficial), digitei.- Eu *[Assinatura]* (Camila Dal Molin Marques) 1ª Substituta do Oficial, subscrevi.

**EM BRANCO**

Visualização disponibilizada pelo SAEC (www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:02/02/2023 22:23:54

Engenheiro Civil – Perito/Avaliador – Perito Grafotécnico – Perito Contábil  
Com atuação de mais de 20 anos em todo o território nacional  
“e-mail”: peritoflaviomenah@gmail.com  
www.montecastelo.eng.br

*[Assinatura]*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE MENAH LOURENÇO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/06/2023 às 13:59, sob o número WMGU23700518854. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008179-62.2015.8.26.0362 e código X102PS4J.

**Registro de Imóveis** MATRÍCULA N.º 14.587

COMARCA DE MOJI GUAÇU - EST. S. P.

**REGISTRO GERAL**

Continuação de Fls. vº	FLS.
Esc. Aut.	2

**AQUISIÇÕES**

sob nº 312.0322799-4, em sessão do dia 20-12-89.- TÍTULO:- Compra e Venda. FORMA DO TÍTULO:- Escritura de 30 de Julho de 1990, das notas do 2º Cartão local, Livro nº 294, fls. 079.- VALOR:- Cr\$3.200.000,00.- O Escrevente Autorizado, Carlos Roberto Lopes.-D-Cr\$34.858,00; estado-Cr\$9.411,66; APSI-Cr\$6.971,60; total-Cr\$51.241,26; rec.do apresentante-guias-ccesp-108/90.-

---

**REGISTRO Nº 06/14.587.- Mogi Guaçu, 14 de Março de 2001.**

**TRANSMITENTE:-** AGRO PECUÁRIA ZORZETTO LTDA., já qualificada, que no ato da escritura apresentou a Certidão Negativa de Débito - CND do INSS nº - 007492001-11025030, emitida em 09.02.2001 e Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais administrados pela Secretaria da Receita Federal E-4.410.554 em data de 07.02.2001 pelo M.F.SRF-SRRF/6a. RF ARF/SJI/MG.

**ADQUIRENTE:-** ALÍPIO GONÇALVES RODRIGUES, brasileiro, do comércio, RG/SP - 1.735.332 e CIC.714.393.828-91, residente e domiciliado na Rua Roque Guazzelli nº 71, Centro, nesta cidade, casado sob o regime da comunhão universal de bens anteriormente à vigência da Lei 6.515/77, com JANETTE NASSAR GONÇALVES, brasileira, do comércio, RG/SP 6.113.681.

**TÍTULO:-** VENDA E COMPRA.

**FORMA DO TÍTULO:-** Escritura Pública de Venda e Compra datada de 16 de Fevereiro de 2001, lavrada nas notas do 2º Tabelião local, Livro 456, fls.- 392.

**VALOR:-** R\$ 82.000,00.

Apresentou o CCIR-Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - 1998/1999 e Declaração do ITR - exercício de 2000 - DIA C/DIAT e comprovantes do ITR referente aos 05 últimos exercícios.

3º Substituto do Oficial MAURILAN (Lourdes Mainetti Machado).

**EMOLUMENTOS:-** Desta R\$ 536,71, Est. R\$ 171,75, APSI R\$107,34, Total R\$815,80 Rec. do apresentante - guia -021/01

---

**AV.08/ 14.587:-** Mogi Guaçu, 17 de maio de 2011.- (SEQUÊNCIA DE ATOS)

A presente averbação é feita para fins de regularização de sequência numérica dos atos, que terão continuidade na ficha 03.- Lourdes Mainetti Mainetti (Substituta do Oficial), digitei.- Eu Camila Dal Malin Marques (Camila Dal Malin Marques) 1ª Substituta do Oficial, subscrevi.

Visualização disponibilizada pelo SAEC (www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:02/02/2023 22:23:54

Engenheiro Civil – Perito/Avaliador – Perito Grafotécnico – Perito Contábil  
 Com atuação de mais de 20 anos em todo o território nacional  
 “e-mail”: peritoflaviomenah@gmail.com  
 www.montecastelo.eng.br

*Flávio*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE MENAH LOURENCO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/06/2023 às 13:59, sob o número WMGU23700518854. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008179-62.2015.8.26.0362 e código X1o2PS4J.



MATRÍCULA Nº **14.587**

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE MOGI GUAÇU - SP.  
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL Cns: 120618

DATA 17/05/2011	FICHA Nº 03
OFICIALESCREV. AUT. <i>Lourdes Mainetti</i>	

---

**AV. 09/ 14.587:-** Mogi Guaçu, 17 de maio de 2011. (CCIR/INCRA).-  
Pelo Formal de Partilha mencionado no registro nº 11, consta que o imóvel desta matrícula, está cadastrado no INCRA com Código do Imóvel Rural nº 000.043.598.860-1 / Denominação do Imóvel Rural - SÍTIO NOVA OLINDA / Área Total – 46,3000ha / Classificação Fundiária: Pequena Propriedade / Data da ultima atualização:- 08/11/2002 / Nº Certificação Planta Memorial -- / Indicações para localização do imóvel rural – Estrada Municipal Bairro Roseira / Município sede do imóvel rural – MOGI GUAÇU / UF – SP / Módulo Rural: 22,4390 ha. / Número de Módulos Rurais: 2,05 / Módulo Fiscal do Município: 18,0000 ha. / Número de Módulos fiscais: 2,5700 / Fração Mínima de Parcelamento: 2,0000 ha. / Área registrada – 46,3000ha / Posse a justo título: 0,000 / Posse por simples ocupação 0,000 / Área medida:- - / Dados do detentor:- Nome:- Agropecuária Zorzetto Ltda. / CNPJ/MF 26315457/0001-89 / Nacionalidade: brasileira / Código da pessoa: 04.668.620-7 / % de detenção do imóvel:- 0,00 / Total de condôminos do imóvel – 0 / Data de emissão – 14/12/2009 / Nº do CCIR-04655282095 / Nº do imóvel na Receita Federal – 0.279.820-4, conforme Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR 2006/2007/2008/2009 e Certidão Negativa de Débitos-ITR, Código de Controle CD36.02º0.4461.8598, emitida aos 28/04/2011, Lourdes Mainetti *Lourdes Mainetti* (Substituta do Oficial), digitei. Eu *Camila Dal Molin Marques* (Camila Dal Molin Marques) 1ª Substituta do Oficial, subscrevi. Custas/Emolumentos:- R\$17,45 - guia 093/2011 - Prenotado sob nº 163.730 em 05/05/2011.-

---

**AV.10/ 14.587:-** Mogi Guaçu, 17 de maio de 2011. (QUALIFICAÇÃO)  
Pelo Formal de Partilha mencionado no registro seguinte, consta que JANETE NASSAR GONÇALVES é portadora do RG/SP nº 6.113.681 e está inscrita no CPF/MF nº 171.990.688-24, conforme documentos apresentados Lourdes Mainetti *Lourdes Mainetti* (Substituta do Oficial), digitei. Eu *Camila Dal Molin Marques* (Camila Dal Molin Marques) 1ª Substituta do Oficial, subscrevi. Custas/Emolumentos:- R\$17,45 - guia 093/2011 - Prenotado sob nº 163.730 em 05/05/2011.-

---

**R. 11/ 14.587:-** Mogi Guaçu, 17 de maio de 2011.- (PARTILHA)  
Pelo Formal de Partilha de 14 de julho de 2010, extraído dos autos de Inventário, processo nº 1136/2001, do Juízo de Direito da 1ª Vara Judicial de Mogi Guaçu-SP, verifica-se que por sentença datada de 06 de maio de 2010, transitada em julgado em 10 de junho de 2010, dos bens deixados pelo falecimento de JANETE NASSAR GONÇALVES, CPF/MF nº 171.990.688-24, ocorrido em 21/06/2001, no estado civil de casada desde 05/09/1957, pelo regime da comunhão de bens anteriormente a vigência da Lei nº

continua no verso

RI - 002

Visualização disponibilizada pelo SAEC (www.registradores.orr.org.br)-Visualizado em:02/02/2023 22:23:54

*Flávio*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE MENAH LOURENÇO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/06/2023 às 13:59 , sob o número WMGU23700518854. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008179-62.2015.8.26.0362 e código X1o2PS4J.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE MOGI GUAÇU - SP.  
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 14.587

Continuação da Ficha nº 03 Vº

Subst. do Oficial *Mainetti*

6.515/77, com Alípio Gonçalves Rodrigues, consta que o imóvel desta matrícula, avaliado em R\$153.000,00, foi partilhado pela seguinte forma: 50% ou R\$76.500,00, ao viúvo meeiro **ALÍPIO GONÇALVES RODRIGUES**, brasileiro, viúvo, comerciante, RG/SP 1.735.332-4 e CPF/MF 714.393.828-91, residente e domiciliado na Rua Roque Guazelli, nº 71, centro, nesta cidade; 17,5% ou R\$26.775,00, à herdeira filha, **SILVIA REGINA GONÇALVES COMPRI**, brasileira, comerciante, RG/SP 10.538.430 e CPF/MF nº 168.505.798-51, casada desde 09/12/1978, pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6.515/77, com **DJALMA COMPRI**, brasileiro, encarregado de obras, RG/SP 13.058.280 e CPF/MF nº 868.174.508-53, residentes e domiciliados na Rua Cornélio Pires, nº 198, Parque Cidade Nova, nesta cidade; 17,5% ou R\$26.775,00, à herdeira filha, **SOLANGE GONÇALVES**, brasileira, divorciada, RG/SP 18.026.223 e CPF/MF nº 023.632.468-37, residente e domiciliada na Rua Santo André, nº 33, Vila Leila, nesta cidade; 7,5% ou R\$11.475,00, ao herdeiro filho, **ARI NASSAR GONÇALVES**, brasileiro, motorista, RG/SP 24.383.454-8 e CPF/MF nº 171.310.128-90, casado desde 28/09/1996, pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6.515/77, com **ADRIANA DE CARVALHO GONÇALVES**, brasileira, RG/SP 28.060.774-X e CPF/MF nº 168.388.778-54, residentes e domiciliados na Rua Professor Armando dos Santos, nº 1322, Jardim Bandeirantes, nesta cidade; e 7,5% ou R\$11.475,00, à herdeira filha, **AURÉA ADRIANA NASSAR GONÇALVES**, brasileira, solteira, nascida aos 28/02/1974, incapaz, Termo de Interdição nº 2075, fls. 42, Livro E-06, do Registro Civil das Pessoas Naturais, desta comarca, RG/SP 37.020.012-3 e CPF/MF nº 306.621.458-36, residente e domiciliada na Rua Cornélio Pires, nº 198, Parque Cidade Nova, nesta cidade.- Valor Venal-DIAC/DIAT (2010) R\$153.000,00.- Lourdes Mainetti *Mainetti* (Substituta do Oficial), digitei. Eu *[assinatura]* (Camila Dal Molin Marques) 1ª Substituta do Oficial, subscrevi. Custas Emolumentos:- Valor Base:-R\$76.500,00= R\$838,31 - guia 093/2011 - Prenotado sob nº 163.730 em 05/05/2011.-

**AV.- 12/14.587:** Mogi Guaçu, 17 de outubro de 2014.- (ALTERAÇÃO ESTADO CIVIL).- Pelo requerimento datado de 10 de outubro de 2014, consta que foi homologada a Separação Consensual do casal Djalma Compri e Silvia Regina Gonçalves Compri, que continuou a assinar Silvia Regina Gonçalves Compri, nos termos da r. sentença do MMº. Juíza de Direito da 3ª Vara Cível desta comarca, datada de 11/02/2005, transitada em julgado aos 22/02/2005, extraída do processo nº 1.244/05, conforme Certidão de Casamento, Matrícula nº 124081 01 55 1978 2 00036 088 0001562 98, expedida em 16/10/2013, pelo Serviço de Registro Civil das Pessoas Naturais desta comarca.- Eu *[assinatura]* (Luciana Fernandes Ervilha) Escrevente Autorizada, digitei.

continua na ficha nº .....04.....

RI - 002

Visualização disponibilizada pelo SAEC (www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:02/02/2023 22:23:54

**FLÁVIO MENAH LOURENÇO – Engenheiro Civil**

17

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE MOGI GUAÇU - SP.  
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL Cns: 120618

MATRÍCULA Nº **14.587**

DATA	17/outubro/2014	FICHA Nº	04
------	-----------------	----------	----

OFICIAL/ESCREV. AUT.

Eu Henrique Rogério Dal Molin (Henrique Rogério Dal Molin) Oficial, subscrevi.- Custas/Emolumentos R\$20,14–pagos pela guia 198/2014 – Prenotado sob nº 190.150 em 10/10/2014.-

**AV. 13/14.587:** Mogi Guaçu, 04 de setembro de 2015. (CCIR/INCRA).-

Pela Escritura de Inventário e Partilha mencionado no R-15, consta que o imóvel, encontra-se cadastrado atualmente no INCRA, com as seguintes características: Código do Imóvel Rural: 000.043.598.860-1; Denominação do Imóvel Rural: Sítio Nova Olinda; Área total (ha): 46,3000; Classificação fundiária: Pequena Propriedade improdutiva; data do processamento: 08/11/2002, Indicações para localização do Imóvel Rural: Estrada Municipal Bairro Roseira; Município sede do imóvel rural: Mogi Guaçu; UF: SP; Módulo Rural: 22,4390; Número Módulos Rurais: 2,05; Módulo Fiscal: -; Número de Módulos Fiscais: 2,5700; FMP: 2,000; Áreas do imóvel rural (ha): Registrada 46,3000; Posse a justo título: 0,00; área medida: -; Dados do detentor Nome: Agropecuaria Zorzeto; CPF/CNPJ: 26.315.457/0001-89; Número do CCIR: 00522982158; Código de Cadastro na Receita Federal nº 0.279.820-4, nos termos do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural CCIR 2014/2013/2012/2011/2010 e DIAC da Secretaria da Receita Federal. Eu Camila Dal Molin Marques (Camila Dal Molin Marques), Substituta do Oficial, digitei. Eu Henrique Rogério Dal Molin (Henrique Rogério Dal Molin) Oficial, subscrevi. Custas/Emolumentos: R\$21,65, guia 167/2015. Prenotado sob nº 197.378 em 24/08/2015.

**AV. 14/14.587:** Mogi Guaçu, 04 de setembro de 2015. (ÓBITO)

Pela Escritura de Inventário e Partilha mencionada no R-15, consta o falecimento de SILVIA REGINA GONÇALVES COMPRI, ocorrido em 08/07/2013, conforme Certidão de Óbito, Matrícula 117887 01 55 2013 4 00089 112 0052361 91 do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais de Campinas-SP. Eu Camila Dal Molin Marques (Camila Dal Molin Marques), Substituta do Oficial, digitei. Eu Henrique Rogério Dal Molin (Henrique Rogério Dal Molin) Oficial, subscrevi. Custas/Emolumentos: R\$21,65, guia 167/2015. Prenotado sob nº 197.378 em 24/08/2015.

**R. 15/14.587:** Mogi Guaçu, 04 de setembro de 2015. (PARTILHA 17,5%)

Pela Escritura de Inventário e Partilha datada de 13 de agosto de 2015, Livro 850, fls. 265/272, do 2º Tabelião de Notas local, dos bens deixados pelo falecimento de SILVIA

continua no verso

RI - 002

Visualização disponibilizada pelo SAEC (www.registradores.onr.org.br)- Visualizado em:02/02/2023 22:23:54

Engenheiro Civil – Perito/Avaliador – Perito Grafotécnico – Perito Contábil  
Com atuação de mais de 20 anos em todo o território nacional  
“e-mail”: peritoflaviomenah@gmail.com  
www.montecastelo.eng.br







**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE MOGI GUAÇU - SP.  
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA Nº 14.587

Continuação da Ficha nº 04 Vº

*[Handwritten Signature]*

**REGINA GONÇALVES COMPRI**, CPF/MF nº 168.505.798-51, ocorrido em 08/07/2013, no estado civil de separada judicialmente, a parte ideal de 17,5% do imóvel desta matrícula, avaliada em R\$320.322,48, foi partilhada aos herdeiros filhos: **ALEX GONÇALVES COMPRI**, brasileiro, publicitário e gerente de marketing, RG/SP 32.734.296 e CPF/MF 222.168.858-94, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **VANESSA CARVALHO DA SILVA** brasileira, publicitária, RG/SP 28.661.019-X e CPF/MF 281.695.128-67, residente e domiciliada na Rua Eng. Saturnino de Brito, 192, apto. 43, Vila Itapura, Campinas-SP; **CAIO GONÇALVES COMPRI**, brasileiro, solteiro, maior e capaz, engenheiro civil, RG/SP 32.734.294-8 e CPF/MF 292.732.528-69, residente e domiciliado na Rua Cornélio Pires, 198, Parque Cidade Nova, nesta cidade e **IVO GONÇALVES COMPRI**, brasileiro, solteiro, maior e capaz, engenheiro químico, RG/SP 32.734.295-X e CPF/MF 328.233.608-08, residente e domiciliado na Rua Cornélio Pires, 198, Parque Cidade Nova, nesta cidade, na proporção de 5,8334% do imóvel ou R\$106.774,16 a cada um dos herdeiros filhos. Eu *[Handwritten Signature]* (Camila Dal Molin Marques) Substituta do Oficial, digitei. Eu *[Handwritten Signature]* (Henrique Rogério Dal Molin), Oficial, subscrevi. Custas/Emolumentos: R\$1.796,62, pago pela guia 167/2015. Prenotado sob nº 197.378 em 24/08/2015.

---

**AV.16/14.587:** Mogi Guaçu, 1º de setembro de 2022. (PENHORA – 7,5%)  
Pela Certidão Judicial, emitida pelo sistema "Penhora Online" em 30 de agosto de 2022, sob nº de protocolo PH000432652, extraída dos autos da Execução Civil, ordem nº 10081796220158260362, do 1º Ofício Judicial de Mogi Guaçu-SP, em que Marcelo de Carvalho Gonçalves, CPF nº 418.803.988-42, move em face de Ari Nassar Gonçalves, já qualificado (R-11), a parte ideal de 7,5% do imóvel desta matrícula foi **PENHORADA** conforme Auto/Termo de Penhora de 18/05/2022, para garantia da execução no valor de R\$20.449,21, figurando como fiel depositário Ari Nassar Gonçalves. Eu *[Handwritten Signature]* (Vanessa da Silva Santos) Escrevente Autorizada, digitei. Eu *[Handwritten Signature]* (Luis Carlos Cuminato) Substituto do Oficial, subscrevi. Beneficiário da Justiça Gratuita. Prenotado sob nº 255.145 em 30/08/2022.

---

continua na ficha nº .....

R1 - 002

Visualização disponibilizada pelo SAEC (www.registradores.onr.org.br) - Visualizado em: 02/02/2023 22:23:54

*Imagens 1 a 8: Matrícula do imóvel objeto, presente nos autos em fls. 357/386*

*[Handwritten Signature]*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE MENAH LOURENCO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 09/06/2023 às 13:59 , sob o número WMGU23700518854. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008179-62.2015.8.26.0362 e código X1o2PS4J.

## 3- AVALIAÇÃO

### 3.1- METODOLOGIA

A definição de Valor de Mercado contida na NBR 14653 é:

*“VALOR DE MERCADO é o preço estimado, em moeda nacional e à data de referência desta avaliação, que o imóvel terá como valor, se exposto à venda, em mercado aberto e sem compulsão, permitindo um tempo razoável para se achar um comprador que o adquira com conhecimento de todos os seus usos atuais, para o qual está destinado, e, de suas potencialidades”.*

Ressaltando que o mercado imobiliário não é, por natureza, de concorrência perfeita o que exigiria:

- a) homogeneidade dos bens levados a mercado;
- b) número elevado de compradores e vendedores, de tal sorte que não possam, individualmente ou em grupos, alterar o mercado;
- c) inexistência de influências externas;

20

- d) racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as suas tendências;
- e) perfeita mobilidade de fatores e de participantes, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída do mercado.



### 3.1.1- VALOR DAS TERRAS NUAS

O preço da terra, por hectare, foi obtido pelo Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, ou seja, após levantamento efetuado em imobiliárias, corretores e pessoas ligadas ao meio rural, além daquelas que as partes produziram e que este Jurisperito considerou como relevantes para compor o rol amostral, comparando-se o imóvel objeto com outras semelhantes que estão à venda ou que foram vendidas, situadas na mesma região, utilizando-se o método comparativo direto, bem como a avaliação “*in loco*” deste avaliador.

A norma oficial de avaliação de imóveis rurais para o Brasil é a NBR 14653-3/04, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). Como a própria Norma recomenda, para a sua aplicação é necessário consultar a Lei Federal nº 4.504 de 30/11/1994 (Estatuto da Terra) e o Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra (ETA/MA).

Além desta, também existe a Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP, aprovada em Agosto de 1994, a qual fixa procedimento para elaboração de laudos. Neste caso, o capítulo que interessa corresponde ao item 6.4.6. Requisitos Complementares Envolvendo Imóveis Rurais. Adotaremos, portanto, na presente avaliação basicamente as recomendações contidas na NBR 14653-3/04 e nas Normas do IBAPE/SP.

- Atualização Monetária:

Não será aplicado aos elementos comparativos são contemporâneos à avaliação (de até um ano da data da avaliação), os anteriores naqueles não houver oferta publicada será aplicado o índice da Tabela Prática do TJ-SP.

- Fator Oferta:

Adotou-se um fator de redução de 10% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação, ocorrido no fechamento.

- Fator Nota Agronômica:

O critério de julgamento da localização de um imóvel rural refere-se, principalmente, à qualidade dos acessos e à proximidade dos mercados consumidores dos produtos explorados. Na valoração das terras adotaremos a tabela de depreciação abaixo, onde consideraremos a importância do tipo de estrada, as condições de tráfego durante o ano, e a importância das distâncias aos centros de referência (consumo).

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

Fonte: Camargo Lima (2002), adaptada de Kosma (1985)

Uma vez identificadas e determinadas as Classes de Capacidade de Uso do Solo, as condições de acesso e localização do imóvel foi possível obter a nota agrônômica por meio de fatores de ponderação abaixo, denominado Fator Nota Agrônômica:

Situação		CLASSES							
		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

Fonte: Avaliação de Propriedades Rurais, adaptado de Kosma (1985) e citado por Rossi (2005)

- Fator área:

Os elementos comparativos foram corrigidos em função de sua área, observando-se que existe uma diferença de valores unitários de acordo com a área avaliada, sendo os de maior área com unitários menores, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel. Para o cálculo do fator de dimensão de áreas, aplicou-se escalas de valor apresentadas pelo Prof.º Dr. Carlos Arantes no curso *in company* (2013), conforme tabela abaixo:

Área	Coefficiente
Até 500 hectares	1,00
Entre 500 e 1.000 hectares	0,95
Entre 1.000 e 2.000 hectares	0,90
Entre 2.000 e 5.000 hectares	0,85
Acima de 5.000 hectares	0,80

**- Fator Profundidade, Textura e Fertilidade:**

Para estabelecer tal Fator, considerou-se inicialmente as informações disponibilizadas pelas fontes nas quais foram obtidas as amostras. Uma vez determinadas as características do avaliando e das amostras, foram aplicadas as escalas de valor abaixo, apresentadas por Arantes (2003):

Tipo de Solo	Coefficiente
Solos profundos, textura argilosa e fertilidade alta	1,20
Solos profundos, textura média e fertilidade alta	1,10
Solos profundos, textura argilosa e fertilidade boa a média	1,00
Solos profundos, textura argilosa e fertilidade média	0,90
Solos medianamente profundos, textura média e fertilidade média a baixa	0,80
Solos rasos, textura arenosa e fertilidade muito baixa	0,70



**- Fator Topografia:**

Para determinação do Fator Topografia, foram igualmente aplicados os fatores apresentados por Arantes (2003):

Topografia	Coefficiente
Plano	1,20
Suave Ondulada	1,00
Ondulada	0,80
Fortemente Ondulada	0,60

**- Fator Serviços:**

Para realizar a correção dos padrões de recursos disponíveis do imóvel avaliando frente às amostras coletadas no mercado, utilizou-se a tabela citada por Canteiro (1998), o qual contempla os seguintes componentes:

Serviço	Coefficiente
Água Potável	0,15
Energia Elétrica	0,15
Rede Telefônica	0,05

**- Fator Servidão:**

Para o presente Fator analisa-se as condições de servidões de passagem, para qual foi considerada a situação paradigma de áreas que tivessem acesso direto ou aquelas que possuíam acesso através de servidões de passagem, conforme Arantes (2013):

Acesso	Coefficiente
Direto por via pública	1,00
Através de servidão de passagem	0,90

**- Fator Referência:**

Sendo a distância até os centros comerciais pode representar um relevante fator de alteração do valor do imóvel, adotou-se o fator de distância à sede municipal, cujos valores foram apresentados por Arantes (2013):

Distância	Coefficiente
Até 10 km	1,00
Entre 10 e 20 km	0,95
Entre 20 e 30 km	0,90
Entre 30 e 40 km	0,85
Entre 40 e 50 km	0,80
Acima de 50 km	0,75

**- Fator Hidrografia:**

Para ponderação da oferta hídrica será utilizado o Fator Hidrografia, cuja escala de valor é determinada por Arantes (2013):

Oferta hídrica	Coeficiente
Rede hidrográfica de grande porte e permanente	1,00
Rede hidrográfica de pequeno porte e permanente	0,95
Rede hidrográfica de pequeno porte e temporária	0,85
Rede hidrográfica com limitações	0,80

Uma vez determinados os fatores de homogeneização a serem aplicados a cada uma das amostras, estes serão multiplicados pelo valor unitário do terreno, atribuindo a cada uma das amostras um unitário específico, permitindo a utilização destas no tratamento estatístico.

### 3.1.2- DETERMINAÇÃO DE VALOR DAS EDIFICAÇÕES

#### Metodologia para Determinação dos Custos das Construções e Benfeitorias

As construções e benfeitorias serão avaliadas através da composição orçamentária de custos, utilizando-se o “Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices - SINAPI”, levando-se em conta suas características construtivas individuais, padrão, tipo, utilização funcional e o BDI sobre o valor unitário.

Os valores unitários sofrerão depreciação em função da idade aparente da construção, determinada por seu estado de conservação, funcionalidade, adequação e obsolescência.

#### Método de Ross e Critério de Heidecke

Para cálculo da depreciação das construções por idade aparente e estado de conservação, adotamos o método misto Ross (depreciação por idade) Heidecke (depreciação por estado de conservação), utilizando-se as seguintes fórmulas:

$$\alpha = 1/2.(x/n + x^2/n^2)$$

$$k1 = [\alpha + (1 - \alpha) c] Vd 2$$

onde:

30

$\alpha$  – fator do método de Ross

k1 – depreciação total

c – coeficiente de Heidecke

x – idade do imóvel

Vd – valor depreciável

A vida útil foi determinada em função do tipo de edificação, de acordo com a tabela do *Bureau of International Revue*.

Coeficiente de depreciação (k1): também denominado “fator de depreciação por idade e conservação (FIC), é o fator extraído das tabelas de depreciação física e estado de conservação pelo critério de Ross Heidecke, e foi calculado através da fórmula:

$$k1 = (100 - \text{Índice da Tabela})/100$$

## FLÁVIO MENAH LOURENÇO – Engenheiro Civil

### QUADRO A

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO:	Depreciação (%)	Características
a	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
b	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
c	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
e	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
f	Necessitando de reparos de simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
g	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
i	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

Fonte: Depreciação pelo estado de conservação – IBAPE/SP



Amostra	Valor Unitário Homogeneizado (R\$/ha)	
1	R\$	14.119,10
2	R\$	21.269,01
3	R\$	20.268,19
4	R\$	15.858,88
5	R\$	15.201,99
<b>Soma</b>	<b>R\$</b>	<b>86.717,18</b>
<b>Média</b>	<b>R\$</b>	<b>17.343,44</b>
<b>(-30%)</b>	<b>R\$</b>	<b>12.140,40</b>
<b>(+30%)</b>	<b>R\$</b>	<b>22.546,47</b>

Todas as amostras estão dentro do intervalo +/- 30%, portanto passaremos ao Tratamento Estatístico das amostras.

Tratamento Estatístico		
Amostras		5
Média	R\$	12.140,40
Desvio Padrão		962,01
Coefficiente de Variação		7,92%
d/S crítico		1,96
Amostras saneadas		5
Média saneada	R\$	12.140,40
DP saneado		962,01
t de Student		1,341
Intervalo de confiabilidade		
IC inferior	R\$	11.817,89 (-2,87%)
IC superior	R\$	12.462,92 (+2,87%)



### 3.3 – DETERMINAÇÃO DO VALOR DA ÁREA NUA

Valor de Mercado da Área Nua Imóvel Objeto		
<b>SOLO CLASSE IIIe</b>		
Área	46,3	hectares
Valor Unit. Saneado Paradigma	R\$	12.140,40
F. Área		1,00
F. Prof/Text		0,90
F. Topografia		0,80
F. Serviços		0,20
F. N. Agron.		0,713
F. Servidão		1,00
F. Referencia		0,95
F. Hidrog.		0,95
<b>Valor</b>	<b>R\$</b>	<b>2.123.161,23</b>
<b>Intervalo de Confiabilidade</b>		
Inferior	R\$	2.062.226,50
Superior	R\$	2.184.095,96

Determinou-se pelo método da Homogeneização por Fatores que o imóvel objeto possui a seguinte faixa de avaliação, num intervalo de confiança de 80%:

Valor mínimo	Valor médio	Valor máximo
R\$ 2.062.226,50	R\$ 2.123.161,23	R\$ 2.184.095,96

### 3.4- DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS BENFEITORIAS

Edificações padrão 1.2.3 – Casa Padrão Econômico, área total de 910 m<sup>2</sup>

Área construída (Ac): 910,00 m<sup>2</sup>

Tipo de construção: 1.2.3 – Casa Padrão Econômico (Índice 0,786)

Estado de conservação: Necessitando de reparos simples

Idade estimada = 30 anos

Vida útil = 70 anos

42,86% de vida útil utilizada - Tabela de Ross-Heidecke: k = 0,645

Foc= 0,7160

CUB = R\$ 1.942,27

***Vc1 = R\$994.687,28***

Edificações padrão 2.2.2 – Galpão Padrão Econômico, área total de 1485 m<sup>2</sup>

Área construída (Ac): 1.485,00 m<sup>2</sup>

Tipo de construção: 2.2.2 – Galpão Padrão Econômico (Índice 0,360)

Estado de conservação: Necessitando de reparos simples

Idade estimada = 30 anos

Vida útil = 60 anos

50,00% de vida útil utilizada - Tabela de Ross-Heidecke: k = 0,512

Foc= 0,6096

36

CUB = R\$ 1.942,27

***Vc2 = R\$632.970,57***Edificações padrão 3.1.2 – Cobertura Padrão Médio, área total de 157 m<sup>2</sup>Área construída (Ac): 157 m<sup>2</sup>

Tipo de construção: 3.1.2 – Cobertura Padrão Médio (Índice 0,205)

Estado de conservação: Necessitando de reparos simples

Idade estimada = 30 anos

Vida útil = 30 anos

100,00% de vida útil utilizada – Saldo Residual de 10%

CUB = R\$ 1.942,27

***Vc3 = R\$6.251,20***

Então temos que o valor das benfeitorias e construções a serem indenizadas se dará pela soma dos elementos afetados, conforme a equação abaixo:

$$Vc = Vc1 + Vc2 + Vc3$$

$$Vc = R\$994.687,28 + R\$632.970,57 + R\$6.251,20$$

$$Vc = R\$ 1.633.909,04$$

### 3.5- VALOR TOTAL DO IMÓVEL

O Valor Total do imóvel objeto será dado pela soma da terra nua e das construções existentes na área expropriada, sendo calculado conforme a seguinte expressão:

$$V = Vt + Vc, \text{ onde:}$$

$V \rightarrow$  Valor total

$Vt \rightarrow$  Valor da terra nua

$Vc \rightarrow$  Valor das construções

Substituindo pelos valores:

$$Vt = R\$ 2.123.161,23 + R\$ 1.633.909,04$$

$$Vt = R\$ 3.757.070,27$$

### 3.6- GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU DE PRECISÃO		
		III	II	I
1	Caracterização do bem avaliando	Completa quanto a todos os atributos analisados	Completa quanto aos atributos utilizados no tratamento	Adoção de uma situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	12	5	3
3	Apresentação dos dados	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem científica	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Atributos relativos aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Origem dos fatores de homogeneização (conforme 7.7.2.1)	Estudos embasados em metodologia científica	Publicações	Análise do avaliador
5	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,70 a 1,40	0,50 a 2,00
<b>SOMATÓRIO PONTUAÇÃO</b>				<b>45</b>
<b>GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO</b>				<b>II</b>

DESCRIÇÃO	GRAU DE PRECISÃO		
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	III ≤30%	II ≤40%	I ≤50%

### 3.7- VALOR DA PARTE IDEAL DO REQUERIDO NO IMÓVEL OBJETO

O Requerido possui, em parte ideal, 7,5% (sete e meio por cento) do imóvel objeto, sendo então calculado o equivalente financeiro de seu quinhão conforme a seguinte expressão:

$$Vr = V \times 7,5\% , \text{ onde:}$$

*Vr* → Valor equivalente ao quinhão do Requerido

*V* → Valor total do imóvel

7,5% → Parte ideal do Requerido no imóvel objeto

Substituindo pelos valores:

$$Vr = R\$ 3.757.070,27 \times 0,075$$

$$Vr = R\$ 281.780,27$$

**6- CONCLUSÃO**

**Pelo detalhado nas memórias de cálculo e descritivos, esse Perito chega à conclusão que o justo valor para 7,5% (sete e meio por cento), quinhão em parte ideal do Requerido, do imóvel matriculado sob o nº 14.587 do Registro de imóveis da Comarca de Mogi Guaçu, data-base Junho de 2023, é de:**

**R\$ 281.780,27**

**(DUZENTOS E OITENTA E UM MIL, SETECENTOS E OITENTA REAIS  
E VINTE E SETE CENTAVOS)**


**TERMO DE ENCERRAMENTO**

Esse Laudo é composto de 41 (quarenta e uma) páginas assinadas rubricadas e assinadas, todas compondo o corpo principal.

Sem nada a mais a apresentar no momento, dou como encerrado este Parecer de Avaliação, submetendo-o à elevada apreciação de Vossa Excelência.

Termos em que,  
Pede e Espera Juntada.

Mogi Guaçu, 09 de junho de 2023.



---

**FLÁVIO MENAH LOURENÇO**  
Perito Judicial