

RELATÓRIO DE PERÍCIA TÉCNICA

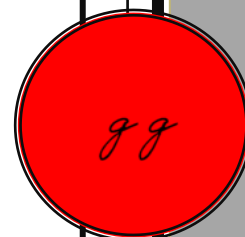
Processo nº 0000440-62.2023.8.26.0172

ART nº 2620251957936

Avaliar três glebas, inspecionando “in loco” de forma detalhada as condições em que se encontram. Verificar a área aberta ao plantio, valor venal e mercadológico, apontando condições e possibilidades de venda dos referidos locais, bem como os aspectos ambientais, visando com isso garantir, apontar e identificar divergências entre as partes, afim de apontar um valor comercial. Verificar a conformidade com as normas técnicas e legislações aplicáveis.

Carlos Eduardo da Silva Godoy

Engenheiro Civil – Engenheiro de Segurança do Trabalho e Pedagogo



RELATÓRIO DE PERÍCIA TÉCNICA

Processo nº 0000440-62.2023.8.26.0172

ART nº 2620251957936

Assunto: Análise e verificação de gleba em Eldorado/SP.

Localização: Bairro Meninos – Est. Eldorado – Itapeúna, KM 07 – margem Esquerda.

Data da Inspeção: 15 de outubro de 2025.

Solicitante: Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – Comarca de Eldorado – Foro de Eldorado Paulista - Vara Única – Endereço: Rua Professor Francisco Canto, 14 – Centro – CEP 11960-000 – Eldorado/SP (13) 3871-3045.

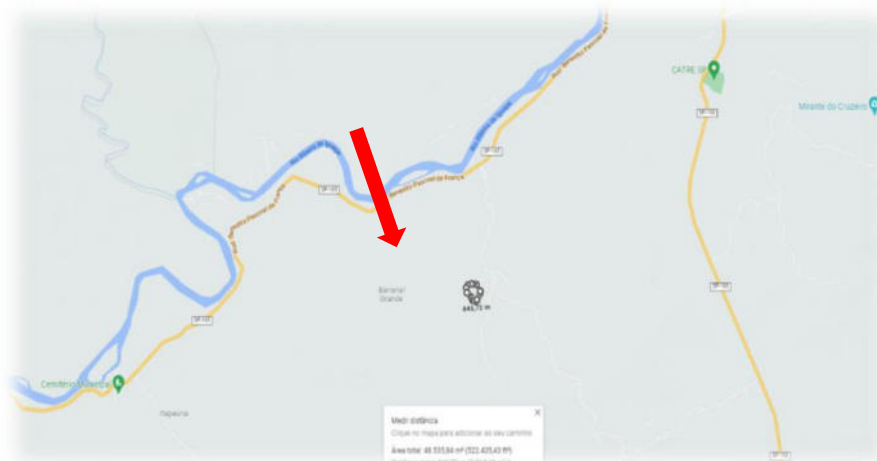


Imagem de localização 1

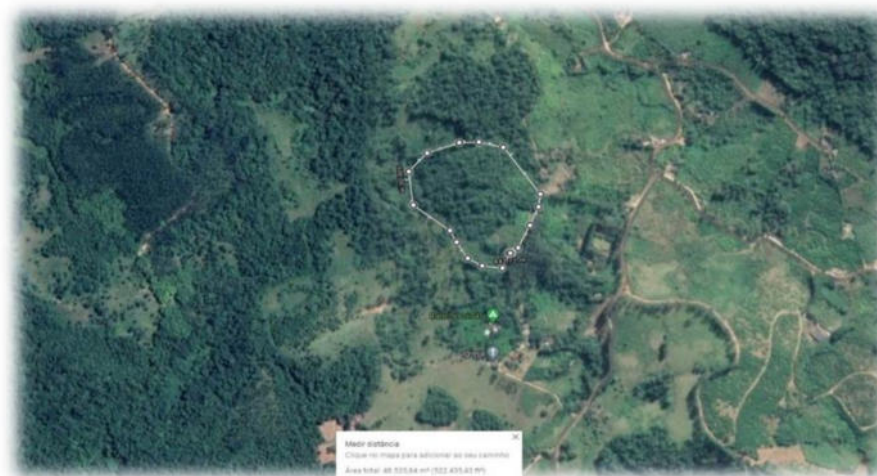


Imagem de localização 2



ÍNDICE:

ASSUNTO	PÁG.
1. INTRODUÇÃO	3
2. METODOLOGIA	4
• VISITA TÉCNICA AO LOCAL E INSPEÇÃO VISUAL	4
3. AVALIAÇÕES	5
4. CONDIÇÕES GERAIS DAS GLEBAS	21
5. DESCRIÇÃO DAS GLEBAS	25
6. CONFORMIDADE - NORMAS E LEGISLAÇÃO	30
7. CONCLUSÕES	42
8. RECOMENDAÇÕES	45

gg



1. INTRODUÇÃO

Este laudo pericial foi solicitado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – Foro de Eldorado Paulista – Vara Única acerca do processo Judicial nº 0000440-62.2023.8.26.0172, que trata de Cumprimento de sentença – Alienação Judicial em que a senhora Elaine move em desfavor do senhor Moises. Tendo o objetivo de avaliar as glebas no Bairro Meninos – Est. Eldorado – Itapeúna, KM 07 – margem Esquerda nesta cidade de Eldorado/SP.

Processo nº 0000440-62.2023.8.26.0172
Exequente: Elaine Ramos de Oliveira.
Executado: Moises Teieda Franco

O presente laudo técnico está alicerçado pela ABNT NBR 14653 e tem como objetivo analisar e avaliar a gleba localizada no bairro meninos, sendo oportunizada inspeção “in loco”, detalhando as condições estruturais e de segurança, e com isso verificar a condição de habitabilidade da gleba, bem como possíveis irregularidades, que possa depreciar ou beneficiá-la em seu valor comercial.

Tem por finalidade determinar valor mercadológico, conforme despacho do processo digital nº 000440-62.2023.8.26.0172, para venda do Imóvel Rural situado na estrada Eldorado a Itapeúna KM 07 margem esquerda, no Bairro Meninos, no município de Eldorado/SP, de propriedade do senhor MOISÉS TEJEDA FRANCO, o imóvel está descrito nos Termos dos CONTRATOS DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA E DE CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DE DIREITOS POCESSÓRIOS, assinado entre as partes anexo a este parecer, sem registro no cartório de registro de imóveis.

Vale ressaltar que serão verificados os aspectos externos e ambientais, visando com isso garantir e identificar as conformidades com as normas técnicas e legislações.



2. METODOLOGIA

A perícia foi realizada no dia 15 de outubro de 2025, e estiveram presente o senhor Moises Tejada Franco CPF: 101.452.918-20 e a senhora Nádia Madalena de Souza CPF: 133.683.168-50 (corretora de imóveis), sendo que o senhor Moisés estava em sua residência.

O Imóvel foi vistoriado “in loco” por este subscritor no período da manhã e na presença do Senhor Moisés, que fez questão de mostrar as delimitações da gleba e suas prospecções com as porções de terra, sendo conferida as divisas, confrontações, a vizinhança, e com isso foi possível verificar sua topografia e o estado de conservação do relevo, as benfeitorias feitas para melhoria da mobilidade, sua posição e situação, verificado também a situação da documentação junto aos órgãos Ambientais e no processo.

Entrevistei o senhor Moises, e pude explicar a importância da perícia e da vistoria, e com isso consegui colher o maior número de informações possíveis. Solicitei documentos que pudessem subsidiar as tomadas de decisões e convicções sobre as condições da gleba.

Verifiquei as leis municipais, para poder ter amparo legal, me inteirando de valores e condições do local, bem como, procurei informações junto a Municipalidade com os Fiscais de obras local e o Engenheiro Civil municipal.

Analisei o feito e as preocupações da parte, e suas aspirações futuras com a gleba. Bem como avaliei possíveis e prováveis alterações para melhorias.

- VISITA TÉCNICA AO LOCAL E INSPEÇÃO VISUAL.

Para colher informações mais precisas, foram utilizadas a trena métrica a laser, trena métrica manual, dispositivo medidor de umidade, bem como aparelho telefônico para registrar as fotos do local.



A descrição exata e suas confrontações estão caracterizadas no DOCUMENTO anexo ao processo digital nº 0000440-62.2023.8.26.0172 na folha 6 e que também faz parte deste parecer, sendo que as possíveis alterações estarão contidas nas averbações desse documento.

Foram feitas inspeções no local, análise visual das glebas, além de observação das condições do solo e encostas do terreno. A avaliação baseia-se nas normas técnicas pertinentes e nas boas práticas de engenharia para obras de construção civil.

A vistoria técnica nas glebas tiveram inspeções detalhadas, realizadas para avaliar as condições em que se encontram e sua característica de preservação/ manutenção. Este processo abrange a análise dos seguintes itens principais:

Aspectos ambientais: observação de quantidade de área preservada, área em ocupação, área para plantio, além de possíveis condições ambientais que possam impactar as glebas, como proximidade de encostas ou áreas de alagamento.

O relatório resultante da vistoria visa descrever as condições de cada item, apontando possíveis não conformidades, recomendando as ações necessárias para correções, visando garantir a resposta adequada ao processo.

3. AVALIAÇÃO

Estado de Conservação da GA: Área com aproximadamente um quarto aberto e restante vegetação nativa em estado avançado de regeneração.

Nº	Dimensões das glebas	Área construída (Aprox.)	Área do terreno
1	Divisas	0 m	26.473,50 m ²
2	Divisas	0 m	16.800,00 m ²
3	Divisas	0 m	5.293,82 m ²
TOTAL			48.567,32 m ²

Tabela 01



Imagem 03 – Gleba Avaliada (GA)

A ABNT/NBR 14653 é constituída pelas seguintes partes, sob o título Geral “Avaliações de Bens”.

Parte 1 – Procedimentos Gerais;	Parte 5 – Máquinas, Equipamentos, Instalações de bens industriais em geral;
Parte 2 – Imóveis Urbanos;	
Parte 3 – Imóveis Rurais;	Parte 6 – Recursos naturais e ambientais;
Parte 4 – Empreendimentos;	Parte 7 – Patrimônio Histórico.

Tabela 2

A NBR 14653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais, para as demais partes e, seguindo as orientações da Resolução COFECI 1066/07, foi tomada em consideração em conjunto com a NBR 14653-2, NBR 14653-3 e NBR 14653-4.

O Imóvel de propriedade do Senhor MOISÉS TEJEDA FRANCO, está localizado na margem esquerda no Km 07 da Estrada Eldorado ao bairro Itapeúna, denominado Sitio Meninos, Bairro Meninos, no município de Eldorado, estado de São Paulo, encontra-se descrito em três contratos em anexo, sendo três áreas que fazem divisa uma com a outra, sem registro no Cartório de Registro de Imóveis desta comarca, sem cadastro do CAR e sem registro CCIR, são localizadas como segue:

1. A primeira área (gleba):

É um lote de terra, para quem está de frente, olha para o lote que faz divisa com propriedade do senhor Francisco Oraldo de Oliveira, do lado direito faz divisa com propriedade do senhor Francisco Oraldo de Oliveira, lado esquerdo, faz divisa com propriedade do segundo contrato de compra e venda em nome senhor Moises Tejada Franco e aos fundos faz divisa uma parte com a terceira área e outra parte com a propriedade do Senhor Ricardo Chimichaque de

Siqueira, totalizando a área de **26.473,50 m²** (Vinte e seis mil, quatrocentos e setenta e três metros quadrados e cinquenta decímetros quadrados), que equivale a 1,094 Alqueires Paulista ou equivalente 2,647 Hectares.



Imagem 04 – primeira área, divisa com estradinha propriedade do senhor Francisco.



Imagem 05 – primeira área, aberta para plantio, sendo o senhor Moisés apontando para a terceira área mata nativa.



Imagem 06 – primeira área, preservada e em estado adiantado de regeneração.

É interessante apontar que a imagem 04 (primeiro laudo de autoria da senhora Nádia) e 05 (atual) são no mesmo local, tiradas de ângulos diferentes. É importante frisar que o local foi alvo de queimada, e que houve participação dos moradores e do senhor Moises para diminuir e/ou minimizar os estragos na área afetada.

2. A Segunda Área (gleba):

É um lote de terra, para quem está de frente, olha para o lote que faz divisa com a estrada particular, do lado direito faz divisa com a primeira área de propriedade do Senhor Moisés, do lado esquerdo faz divisa com a propriedade do Senhor Idilho de Pontes e aos fundos com a propriedade do Senhor Ricardo Chimichaque de Siqueira, totalizando a área em **16.800,00 m²** (dezesesseis mil e oitocentos metros quadrados), equivalente a 0,694 Alqueires Paulista ou 1,68 Hectares.



Imagem 07 – Início da segunda área faz divisa com estrada.



Imagem 08 – para quem observa a segunda área, local aberta, divisa com estrada.



Imagem 09 – centro da segunda área, local aberto, divisa com estrada.



Imagem 10 – segunda área, preservada e em estado avançado de regeneração.



Imagem 11 – segunda área, e acesso a terceira área em estado avançado de regeneração.

3. A Terceira Área (gleba):

É um lote de terras que confronta pela frente com a propriedade da primeira área de propriedade do Senhor Moisés, lado direito com a propriedade do Senhor Aparecido, pelo lado esquerdo faz divisa com a segunda área de propriedade do Senhor Moisés e aos fundos faz divisa com a propriedade do Senhor Ricardo Chimichaque de Siqueira. Totalizando a área de 07 Salamins (que verificado com vendedor que consta no contrato de compra e venda, cada Salamim equivale a 756,26 M²), e convertendo os 07 Salamins em metros quadrados, totaliza-se uma área de **5.293,82 m²** (Cinco mil, duzentos e noventa e três metros quadrados e oitenta e dois decímetros quadrados), equivalente a 0,2187 Alqueires ou 0,529 Hectares.

O Imóvel vistoriado deste parecer, sendo confrontantes entre si, podem ser unificados, e assim chegamos a um valor total das áreas em **48.567,32 m²** (Quarenta e oito mil, quinhentos e sessenta e sete metros quadrados e trinta e dois decímetros quadrados), equivalente a 2,006 Alqueires Paulistas e equivalente a 4,856 Hectares.



Imagem 12 – Visão da entrada terceira área, área totalmente preservada.



Imagem 13 – Meio da Terceira área.



Imagem 13 e 14 – Bosque criado pelo senhor Moises na Terceira área, divisa do lado direito com a propriedade do Senhor Aparecido.

Observação:

Foram utilizadas algumas imagens da perita anterior, sito senhora Corretora de imóveis Nádia, para que este perito, pudesse confrontar o que foi avaliado no processo nº 1000005-76.2020.8.26.0172, para entender as melhorias e as mudanças nas glebas.

DESCRIÇÃO TÉCNICA DA GLEBA AVALIADA.

A gleba em questão possui área total de 48.567,32 m² (equivalente a 2,006 alqueires paulistas ou 4,856 hectares), composta por três lotes adquiridos em tempo separadamente, cada qual foi adquirido em datas distintas, como são contíguos entre si, é possível a sua unificação física e funcional para unidades de medida, uma vez que não há documentações de suas delimitações.



As glebas não possuem benfeitorias edificadas, dispondo apenas de estrada (acesso) interna rústica (sem benfeitorias e/ou manutenção), as estradas nas divisas possibilitam o acesso a toda extensão do terreno. Está situado a aproximadamente 7 km do centro urbano da cidade de Eldorado/SP, sendo 4,0 km em via pavimentada e 3,0 km em estrada de terra (típico de áreas rurais), com conservação classificada como regular.

Aproximadamente 75% da área das glebas (unificadas) estão cobertas por vegetação nativa, característica que a torna área passível de formalização para reserva legal, conforme as legislações ambientais:

- Código florestal – lei nº 12.651/2012;
- Lei da mata atlântica – lei nº 11.428/2006.

Essa porção não pode ser desmatada e é considerada inapta para exploração agrícola, podendo, ser aproveitada para projetos de compensação ambiental. Os 25% restantes da área total encontra-se aberta, com uso parcial para plantio temporário, vegetação apta a receber roçagem.

A topografia é predominantemente declivosa, com solo argiloso de alta umidade natural, sendo encontrado alguns pontos com solo arenoso, reflexo da presença de vegetação e do córrego que margeia o fundo da propriedade. Tais características são visíveis em florestas ombrófilas, mata atlântica de encostas, localizadas nos interiores, serras e planaltos.

A vizinhança local é composta por pequenas propriedades rurais que tem por ocupação o plantio diverso, o local integra um núcleo rural com características de bairro, que conta com moradias isoladas, e acesso limitado a serviços públicos urbanos.



As glebas dispõem de acesso compartilhado por estrada particular, utilizada por moradores do entorno. Há rede de energia elétrica nas proximidades, chegando até a residência da propriedade confrontante, há infraestrutura de internet, telefonia fixa e sinal de celular disponível no local, porém, para acessá-los, é necessário procurar pontos específicos.

CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO.

- Acesso à gleba é por estrada municipal de terra, atualmente em estado regular, demandando manutenção.
- A rede de energia elétrica chega até a propriedade contígua à segunda gleba.
- O fornecimento de água é feito por meio de poços artesianos.
- O sistema de esgotamento é realizado via fossa séptica individual.
- A iluminação pública é deficiente, a coleta de lixo municipal não é diária. *gg*
Telefonia fixa, internet e rede de telefonia móvel também é deficiente, sendo possível a comunicação por internet via satélite.

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

- Inserida em contexto rural consolidado, a área apresenta diversas propriedades produtivas, bem como trechos de mata nativa preservada.
- Confronta com chácaras, sítios e pequenas fazendas, onde se cultivam palmito pupunha, banana e há criação de animais de pasto e de granja.
- O bairro dispõe de bares, mercearia e igreja.
- A escola mais próxima está a 3,0 km da área em avaliação, situada as margens da rodovia.
- O transporte escolar é o único serviço de transporte público disponível; não há serviço de ônibus intermunicipal regular.
- O acesso a serviços urbanos (bancos, farmácias, assistência médica/hospitalar) somente é possível na cidade de Eldorado, distando aproximadamente 7 km.



DADOS DE TRIBUTAÇÃO

- Cadastro municipal (Prefeitura): Não consta.
- IPTU anual: Não há.
- IPTU mensal: Não há.
- Valor venal (IEA): R\$ 90.194,76.
- Cadastro no INCRA: Inexistente.
- Cadastro CCIR / ITR: Inexistente.

METODOLOGIA APLICADA

- A atualização do valor avaliado foi realizada utilizando o Método Comparativo Direto de Mercado, conforme:
- Resolução COFECI nº 1.066/2007, Anexo IV do Ato Normativo nº 001/2011;
- ABNT NBR 14.653-1 (item 8.2.1).
- Foram selecionados três imóveis referenciais, com características comparáveis quanto a local, uso, infraestrutura, área, topografia e acesso, aplicando-se os devidos ajustes homogêneos para equalização, resultando na média de comparação final.

PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS:

Referencial nº 01

- ❖ Localização: Eldorado/SP, a 9 km do centro (7 km de asfalto + 2 km de terra).
 - Área Total: 5 alqueires paulistas (12,10 ha / 121.000 m²).
 - Uso: Preparado integralmente para plantio (5 alqueires), com 1 alqueire preservado como mata.
 - Valor: R\$ 210.000,00, o que corresponde a R\$ 1,735/m².
 - Fonte: anúncio no www.negociosimobiliariosbarao.com.br, corretor Juarez Ferreira da Silva.



ATUALIZAÇÃO DO VALOR DE REFERENCIAL Nº 01 (PERÍODO JUNHO/2025)

Pesquisa recente em portais imobiliários revela propriedades rurais semelhantes por aproximadamente R\$ 350.000,00 a R\$ 400.000,00, com áreas de 9–10 alqueires (21–24 ha) em Eldorado/SP.

Ao compararmos a densidade de preços por área:

- Referencial nº 01 (original): 5 alqueires → 121.000 m² → R\$ 1,735/m².
- Imóveis de 9 a 10 alqueires por R\$ 350–400 mil → R\$ 1,590–1,755/m².

O valor unitário de Referencial nº 01 manteve-se estável em torno de R\$ 1,70/m², sem depreciação relevante. O valor total de R\$ 210.000 continua compatível com o padrão atual de mercado para propriedades semelhantes em Eldorado/SP.

COMPARATIVO DE MERCADO

No mercado regional de junho/2025, anúncios de propriedades rurais com características semelhantes (área entre 100.000–200.000 m², uso misto mata/pasto, próximo à Eldorado) indicam valores unitários entre aproximadamente R\$ 1,50 e R\$ 2,00/m².

Exemplos:

- Sítio de 121.000 m² sem benfeitorias é cotado em até R\$ 2,00/m² (total de R\$ 242.000) ou mais.
- Propriedades menores (≈ 50.000 m²) chegam a R\$ 2,50–4,00/m² quando formadas.

Tais valores reforçam que o CM² de R\$ 1,735/m² proposto originalmente está dentro da faixa média de mercado, porém próximo ao limite inferior.

AJUSTE PARA NEGOCIAÇÃO

Aplicando um desconto padrão de 5% sobre anúncio:

- Valor ajustado: R\$ 210.000 × 0,95 = R\$ 199.500, resultando em R\$ 1,6487/m² — ainda dentro da faixa média-baixa, mas competitivo.



ESTIMATIVA ATUAL DE MERCADO

Com base nos preços regionais:

- Faixa típica: R\$ 1,50 a R\$ 2,00/m².
- Valor total estimado para REFERENCIAL 01 (121.000 m²):
- Mínimo: $121.000 \times 1,50 = \text{R\$ } 181.500$.
- Máximo: $121.000 \times 2,00 = \text{R\$ } 242.000$.

Valor central recomendado: R\$ 210.000, compatível com o anúncio e equilibrado dentro do mercado.

CONCLUSÃO TÉCNICA

O valor unitário de R\$ 1,735/m² e total de R\$ 210.000 permanece coerente com o mercado atual em propriedades similares. *gg*

- Com base em consulta comparativa, não há evidência de supervalorização.
- Recomenda-se manter o valor em torno de R\$ 200.000 a R\$ 220.000, com:
- Valor-padrão: R\$ 210.000.

Faixa de negociação: R\$ 190.000 a R\$ 230.000 ($\pm 10\%$).

PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS:

Referencial nº 02 –

- ❖ Localização: “Chácara Repouso”
 - Área: 4,5 alqueires paulistas (~108.900 m²).
 - Valor anunciado: R\$ 60.000 (CM2 bruto = R\$ 0,551/m²).
 - Vegetação predominante: mata nativa em regeneração avançada (sem potencial agrícola imediato).



COMPARATIVO DE MERCADO

Comparando com anúncios de propriedades rústicas semelhantes na região de Eldorado/SP, observa-se:

- Imóveis com áreas entre 30.000 a 210.000 m² e misto de mata/pasto têm preços entre R\$ 320.000 e R\$ 400.000 (≈ R\$ 1,33 a R\$ 1,90/m²);
- Em particular, sítios de aprox. 210.000 m² são ofertados por cerca de R\$ 400.000, o que equivale a aproximadamente R\$ 1,90/m².

Esses preços estão 3 a 4 vezes acima do valor anunciado de Referencial nº 02, mesmo considerando vegetação predominante.

REDUÇÃO PARA VALOR REALISTA

Aplicando um fator de negociação similar (5 %) sobre o anúncio:

- Valor com desconto: R\$ 57.000 → R\$ 0,523/m².

Mesmo após esse ajuste, o valor do m² permanece notavelmente inferior aos preços de mercado rural na região.

ESTIMATIVA ATUAL DE MERCADO

A correlação com CM² realista baseada em anúncios rústicos sugere que:

Valor de mercado plausível para REFERENCIAL 02 varia entre R\$ 1,00 e R\$ 1,50/m².

Consequentemente, o valor estimado para toda a área de Referencial nº 02:

- Mínimo: 108.900 m² × R\$ 1,00 = R\$ 108.900;
- Máximo: 108.900 m² × R\$ 1,50 = R\$ 163.350.

O valor anunciado de R\$ 60.000 está bem abaixo dos patamares de mercado atual em Eldorado, sobretudo para imóveis com vegetação densa.



CONCLUSÃO TÉCNICA

O preço anunciado (R\$ 0,551/m²) é excessivamente baixo frente a propriedades similares.

Recomendação de ajuste:

- Valor de mercado razoável: entre R\$ 1,00 e R\$ 1,50/m².
- Valor total: entre R\$ 109.000 a R\$ 163.000.

Sugere-se precificar Referencial nº 02 em R\$ 130.000 como referência média, com faixa técnica entre R\$ 110.000 e R\$ 160.000 para negociação.

PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS:

Referencial nº 03

- ❖ Localização: “Chácara”
 - Área: ~50.000 m².
 - Valor anunciado: R\$ 200.000 (CM2 bruto = R\$ 4,00/m²).
 - Uso: formada em pastagem, sem benfeitorias, a 11 km de Eldorado.

COMPARATIVO DE MERCADO

Análises em portais regionais (Imovelweb, Trovit, OLX) apontam que:

- Imóveis em pastagem, sem benfeitorias, com áreas entre 20.000 e 210.000 m² na região de Eldorado são cotados entre R\$ 1,30 e R\$ 1,90/m², mesmo para lotes formados somente em pasto;
- Propriedades maiores (ex.: 210.000 m²) precificadas em R\$ 400.000 equivalem a cerca de R\$ 1,90/m².

Comparando, o valor de REFERENCIAL 03 (R\$ 4,00/m²) está mais que o dobro do nível usual de mercado — o que parece supervalorizado caso não existam benfeitorias ou infraestrutura diferenciada.



AJUSTE PARA VALOR REALISTA

Aplicando um fator de negociação de 5%:

- Valor pós-desconto: R\$ 190.000 → R\$ 3,80/m².

Ainda permanece acima dos patamares de mercado.

ESTIMATIVA ATUAL DE MERCADO

Com base no comparativo:

- Faixa típica de mercado: R\$ 1,50 a R\$ 2,50/m²;

Valor total estimado para a área de 50.000 m²:

- Mínimo: R\$ 75.000.
- Máximo: R\$ 125.000.

CONCLUSÃO TÉCNICA

O anúncio de R\$ 4,00/m² (R\$ 200.000) está significativamente acima dos valores de propriedades semelhantes na região.

Valor técnico sugerido:

- Faixa de negociação: R\$ 1,50–2,50/m²;
- Valor total: R\$ 75.000 a R\$ 125.000;
- Valor central de mercado plausível: R\$ 100.000 (±25%).

FONTES DE PESQUISAS DE MERCADO

1. Sítios à venda em Eldorado/SP (ImóvelWeb – junho/2025):

- Sítio de 30.000 m² por R\$ 320.000 → ≈ R\$ 10,67/m²;
- Sítio de 210.000 m² por até R\$ 400.000 → ≈ R\$ 1,90/m².



2. Anúncios OLX – Eldorado/SP (junho/2025):

- Sítio “Lagoinha” à venda por R\$ 400.000 (área não detalhada, mas indica patamar de preço similar).

3. Anúncios diversos (Facebook, Fazenda Aberta, Mitula):

- Encontradas propriedades rurais comparáveis com m² comercial entre R\$ 1,30 e R\$ 2,50.

4. Gold Imobiliária – Eldorado/SP:

- Sítio de 242.000 m², anunciado por R\$ 760.000 → ≈ R\$ 3,14/m².

REFERENCIAS PESQUISADAS:

ImóvelWeb (junho/2025) – Sítios de 30.000 m² por R\$ 320.000 (R\$ 10,67/m²) e de 210.000 m² por R\$ 400.000 (R\$ 1,90/m²).

OLX (junho/2025) – Sítio “Lagoinha” com faixa de preço de R\$ 400.000.

Facebook / Mitula / Fazenda Aberta – Propriedades rurais de R\$ 1,30 a R\$ 2,50/m².

Gold Imobiliária (Eldorado/SP) – Sítio de 242.000 m² por R\$ 760.000 (≈ R\$ 3,14/m²).

HOMOGENEIZAÇÃO COM FATOR REDUTOR

Aplicou-se fator de desconto de 5% aos valores comerciais para simular negociação realista:

Referência	Área (m ²)	Valor Anunciado	Desconto 5% (R\$)	Valor Mercado (R\$)	CM ² (R\$/m ²)
REFERENCIAL 01	121.000	210.000	10.500	199.500	1,6487
REFERENCIAL 02	108.900	60.000	3.000	57.000	0,5234
REFERENCIAL 03	50.000	200.000	10.000	190.000	3,8000

Tabela 3



4. CONDIÇÕES GERAIS DAS GLEBAS

As glebas em questão, estão situadas no bairro Meninos, divisa com o bairro Pedra Furada, ambas possuem estrada municipal. A estrada do bairro Meninos dá acesso às propriedades, estando ela em estado regular, é possível verificar a existência de energia elétrica, (o que corrobora para não haver iluminação pública) que margeia as glebas chegando até o imóvel na divisa, não há sistema de abastecimento público de água, sendo necessário o uso de instalações de poços artesianos, sendo o mesmo feito com o esgoto, que por sua vez é utilizada através de fossa séptica. Não há coleta frequente de lixo da prefeitura municipal. A rede de telefonia é precária, sendo necessário buscar áreas abertas e mais altas para captar redes de celulares e internet.

Estando em uma área rural, é possível verificar diversas propriedades com plantações produtivas (banana e pupunha), bem como de criação de bovinos, equinos e aviários e de mata preservada. É possível encontrar nas proximidades, comércio que auxiliam no cotidiano, tais como bares e mercearia, também é possível encontrar locais que auxiliam pessoas na área religiosa e de conhecimento como igreja e escola, porém acessos a serviços públicos como assistência médica hospitalar, farmácias entre outros, só são encontrados na cidade de Eldorado que fica localizado a aproximadamente 07 km.

É necessário entender as Regras principais do Código Florestal.

Toda propriedade rural deve respeitar duas áreas principais de preservação:

a) Área de Preservação Permanente (APP)

São áreas protegidas mesmo dentro da sua propriedade, como:

- Margens de rios, nascentes, lagos e reservatórios;
- Topos de morro e encostas íngremes (acima de 45°);
- Faixas ao redor de nascentes e veredas.



Nessas áreas é proibido cortar vegetação nativa, salvo com autorização do órgão ambiental e em casos de utilidade pública, interesse social ou baixo impacto ambiental.

Ao verificar as glebas, é possível ver que está com a fauna e flora nativa, o que dificulta uma possível venda.

É possível vender, mas nem sempre é fácil!

A classificação da área segundo os órgãos ambientais (IBAMA, Cetesb e Prefeitura/Secretaria de Meio Ambiente) a deixa como área de APP.

Pontos principais:

- Não há proibição de venda, mas o comprador assume todas as restrições legais de uso (reserva legal, APP, etc.).
- A área não está registrada no CAR – Cadastro Ambiental Rural, o documento indicaria o que é Área de Preservação Permanente (APP) e Reserva Legal (RL).
- Normalmente, áreas com vegetação nativa têm valor comercial menor, porque não podem ser facilmente exploradas.

Licenciamento ambiental para desmatamento — é fácil?

Não. O licenciamento é burocrático e rigoroso, principalmente em áreas com vegetação nativa.

Para poder conseguir uma possível venda, seria necessário como segue:

1. Solicitação de autorização de supressão de vegetação nativa junto à Cetesb (em SP);
2. Apresentação de documentos: matrícula do imóvel, CAR, mapa georreferenciado, laudo ambiental e motivo da supressão (ex.: construção, cultivo, acesso, etc.);
3. Vistoria técnica e análise do tipo de vegetação (se é de médio ou alto porte, em estágio inicial, médio ou avançado de regeneração);
4. Se aprovada, o proprietário pode ter de compensar a área desmatada com reflorestamento ou doação de área equivalente.



Dificuldades:

- Em áreas de mata atlântica, o desmatamento é fortemente restrito pela Lei Federal nº 11.428/2006.
- Somente é permitido se houver utilidade pública, interesse social ou atividade de baixo impacto ambiental.
- A Cetesb e a Polícia Ambiental costumam fiscalizar com rigor, inclusive com imagens de satélite.

Reserva Legal (RL)

É a porção da propriedade que deve ser mantida com vegetação nativa, variando conforme o bioma:

Mata Atlântica (São Paulo) → 20% da área total do imóvel rural deve permanecer como Reserva Legal.

Dentro da Reserva Legal, o corte de vegetação é permitido apenas para uso sustentável e com autorização do órgão ambiental (ex: manejo florestal autorizado).

As demais áreas (cultiváveis)

As 25% de área cultivável que você mencionou podem ser utilizadas livremente, desde que:

- Porém devem ser consultados os órgãos competentes por estarem dentro de APP;
- Mantendo um total de vegetação nativa preservada dentro do percentual exigido de Reserva Legal (20%).

Exploração e venda da área com vegetação nativa:

É possível vender o terreno (gleba) normalmente, mesmo contendo vegetação nativa, mas, o comprador assume as mesmas obrigações ambientais, ou seja, não poderá suprimir a vegetação protegida sem autorização.



É importante constar no contrato ou escritura que a área possui vegetação natural e que não está inscrita no CAR (Cadastro Ambiental Rural).

Exploração:

Só é possível solicitando documentos de Licença ambiental (CETESB em SP), plano de manejo florestal sustentável aprovado (caso queira usar economicamente madeira, palmito, etc).

Para conhecimento:

O tipo de solo de uma floresta depende mais do relevo, do clima e do tipo de rocha de origem do que da floresta em si. Há florestas em solos arenosos, como as matas de restinga, que crescem próximas ao litoral, sobre dunas e areias marinhas — comuns no litoral paulista e sul do Brasil.

Há também florestas em solos argilosos, como as florestas ombrófilas densas da Serra do Mar ou as matas de planalto, onde o solo tem mais argila e matéria orgânica.

1. Diferença prática entre solo arenoso e argiloso nas florestas

CARACTERÍSTICA	SOLO ARENOSO	SOLO ARGILOSO
Granulação	Grãos grandes, soltos	Grãos finos, compactos
Drenagem	Alta (a água infiltra rápido)	Baixa (a água fica retida)
Fertilidade natural	Baixa (pouca matéria orgânica)	Alta (retém nutrientes)
Local típico	Litoral, restingas, planícies fluviais	Interior, serras, planaltos
Tipo de floresta	Restinga, cerrado, mata de tabuleiro	Floresta ombrófila, mata atlântica de encosta

Tabela 4

2. Então por que existem florestas em solos arenosos?

Mesmo sendo pobres em nutrientes, esses solos suportam vegetação adaptada:

- As plantas desenvolvem raízes profundas ou superficiais extensas para captar água.



- A matéria orgânica da floresta (folhas, galhos, húmus) vai enriquecendo gradualmente o solo arenoso.
- A floresta cria um microclima úmido e sombreado, o que evita que o solo perca água rapidamente.

É por isso que as restingas (no litoral), mesmo sobre areia, conseguem formar florestas densas e de grande biodiversidade.

3. E nas áreas de Mata Atlântica (como em Eldorado)?

- No litoral e nas baixadas, o solo é arenoso (restinga e várzeas).
- Nas encostas da Serra do Mar, predomina o argiloso, rico em matéria orgânica.
- No interior do estado, pode haver mistura — solos argilo-arenosos, bem drenados e férteis.

Resumo final sobre o conhecimento apresentado:

As florestas podem existir tanto em solos arenosos quanto argilosos.

A diferença é que a vegetação se adapta às condições do solo — as de solos arenosos são mais resistentes à seca e pobres em nutrientes, enquanto as de solos argilosos são mais densas e exuberantes.

5. DESCRIÇÃO DAS GLEBAS

As glebas possuem dimensões diferentes, conforme mencionado:

- **A primeira área (gleba):** totalizando a área de **26.473,50 m²** (Vinte e seis mil, quatrocentos e setenta e três metros quadrados e cinquenta decímetros quadrados);
- **A Segunda Área (gleba):** totalizando a área em **16.800,00 m²** (dezesseis mil, oitocentos metros quadrados);

- **A Terceira Área (gleba):** totalizando a área de **5.293,82 m²** (Cinco mil, duzentos e noventa e três metros quadrados e oitenta e dois decímetros quadrados).

Efetuada a pesquisa no site da Secretaria de Agricultura do Estado, para chegarmos a um valor venal, que vai nos abastecer de informações para o resultado final.



Secretaria de Agricultura e Abastecimento do Estado de São Paulo
Instituto de Economia Agrícola

Calculadora do Valor Venal da Terra Rural

Dados informados		
Data do fato gerador	Propriedade possui benfeitorias?	Município
22/11/2021	Não	ELDORADO
Área(s) da propriedade		
Lavoura - Aptidão boa (Terra de Cultura de Primeira)		0.40 ha
Lavoura - Aptidão regular (Terra de Cultura de Segunda)		0.46 ha
Lavoura - Aptidão restrita		0.35 ha
Silvicultura ou Pastagem natural (Terra para Reflorestamento)		0.74 ha
Preservação da Fauna ou Flora (Campo)		2.90 ha

Resultado			
Região considerada	Levantamento utilizado	Data do cálculo	
Município de Eldorado	11/2021 Publicado em 01/04/2022	23/10/2025 16:49:21	
Área(s) da propriedade		R\$ / ha	Valor
Lavoura - Aptidão boa (Terra de Cultura de Primeira)	0.40 ha	\$17,606.60	\$7,042.64
Lavoura - Aptidão regular (Terra de Cultura de Segunda)	0.46 ha	\$11,453.18	\$5,268.46
Lavoura - Aptidão restrita	0.35 ha	\$6,758.09	\$2,365.33
Silvicultura ou Pastagem natural (Terra para Reflorestamento)	0.74 ha	\$4,268.27	\$3,158.52
Preservação da Fauna ou Flora (Campo)	2.90 ha	\$3,556.89	\$10,314.98
		Total nominal:	\$28,149.94
		Redutor:	0.00 %
		Valor Venal:	\$28,149.94



Secretaria de Agricultura e Abastecimento do Estado de São Paulo

Instituto de Economia Agrícola

Calculadora do Valor Venal da Terra Rural

Dados informados		
Data do fato gerador	Propriedade possui benfeitorias?	Município
20/06/2025	Não	ELDORADO
Área(s) da propriedade		
Lavoura - Aptidão boa (Terra de Cultura de Primeira)		0.40 ha
Lavoura - Aptidão regular (Terra de Cultura de Segunda)		0.46 ha
Lavoura - Aptidão restrita		0.35 ha
Silvicultura ou Pastagem natural (Terra para Reflorestamento)		0.74 ha
Preservação da Fauna ou Flora (Campo)		2.90 ha

Resultado			
Região considerada	Levantamento utilizado	Data do cálculo	
Município de Eldorado	11/2024	23/10/2025 16:46:20	
	Publicado em 16/04/2025		
Área(s) da propriedade		R\$ / ha	Valor
Lavoura - Aptidão boa (Terra de Cultura de Primeira)	0.40 ha	\$49,233.33	\$19,693.33
Lavoura - Aptidão regular (Terra de Cultura de Segunda)	0.46 ha	\$42,200.00	\$19,412.00
Lavoura - Aptidão restrita	0.35 ha	\$28,133.33	\$9,846.67
Silvicultura ou Pastagem natural (Terra para Reflorestamento)	0.74 ha	\$14,066.67	\$10,409.34
Preservação da Fauna ou Flora (Campo)	2.90 ha	\$10,550.00	\$30,595.00
		Total nominal:	\$89,956.33
		Redutor:	0.00 %
		Valor Venal:	\$89,956.33

Imagem 16 – pesquisa IEA sobre o dia 20/06/2025



Secretaria de Agricultura e Abastecimento do Estado de São Paulo
Instituto de Economia Agrícola

Calculadora do Valor Venal da Terra Rural

Dados informados		
Data do fato gerador	Propriedade possui benfeitorias?	Município
23/10/2025	Não	ELDORADO
Área(s) da propriedade		
Lavoura - Aptidão boa (Terra de Cultura de Primeira)		0.40 ha
Lavoura - Aptidão regular (Terra de Cultura de Segunda)		0.46 ha
Lavoura - Aptidão restrita		0.35 ha
Silvicultura ou Pastagem natural (Terra para Reflorestamento)		0.74 ha
Preservação da Fauna ou Flora (Campo)		2.90 ha

Resultado			
Região considerada	Levantamento utilizado	Data do cálculo	
Município de Eldorado	11/2024 Publicado em 16/04/2025	23/10/2025 11:46:51	
Área(s) da propriedade		R\$ / ha	Valor
Lavoura - Aptidão boa (Terra de Cultura de Primeira)	0.40 ha	\$49,233.33	\$19,924.73
Lavoura - Aptidão regular (Terra de Cultura de Segunda)	0.46 ha	\$42,200.00	\$19,378.24
Lavoura - Aptidão restrita	0.35 ha	\$28,133.33	\$9,852.29
Silvicultura ou Pastagem natural (Terra para Reflorestamento)	0.74 ha	\$14,066.67	\$10,444.50
Preservação da Fauna ou Flora (Campo)	2.90 ha	\$10,550.00	\$30,595.00
		Total nominal:	\$90,194.76
		Redutor:	0.00 %
		Valor Venal:	\$90,194.76

Chave: 9054bc4557109e82bee847871d35352

Criado em 23/10/2025 às 11:48 AM

Pág. 1 de 1

Imagem 17 – pesquisa IEA sobre o dia 23/10/2025

VALOR VENAL	DATA DO FATO GERADOR	EM REAIS
	22/11/2021	R\$ 28.149,94
	20/06/2025	R\$ 89.956,33
	23/10/2025	R\$ 90.194,76

Tabela 5



Vamos calcular a variação percentual anual entre os valores informados, passo a passo e com conferência de cada cálculo.

Os dados fornecidos são os elencados na tabela 5.

Variação total de 22/11/2021 → 23/10/2025

Período ≈ 3 anos e 11 meses → aproximadamente 3,92 anos.

$$\text{Variação total} = \frac{90.194,76 - 28.149,94}{28.149,94} = 2,205$$

ou seja, + 220,5% no total.

Converter em variação anual média composta (CAGR).

$$\text{Crescimento anual} = \left(\frac{90.194,76}{28.149,94} \right)^{1/3,92} - 1 = (3,206)^{0,2551} - 1 = 1,3326 - 1 = 0,3326$$

≈ 33,26% ao ano

Verificação parcial 22/11/2021 → 20/06/2025

Período ≈ 3,58 anos

$$\left(\frac{89.956,33}{28.149,94} \right)^{1/3,58} - 1 = (3,195)^{0,279} - 1 = 1,356 - 1 = 0,356$$

≈ 35,6% ao ano até junho/2025

Período	Valor inicial (R\$)	Valor final (R\$)	Duração (anos)	Crescimento total	Crescimento anual médio
nov/2021 → jun/2025	28.149,94	89.956,33	3,58	+219,6%	+35,6% /ano
nov/2021 → out/2025	28.149,94	90.194,76	3,92	+220,5%	+33,3% /ano

Tabela 6

Conclusão:

O valor venal da área aumentou aproximadamente 220% em 4 anos, o que representa um crescimento médio de cerca de 33% ao ano.

6. CONFORMIDADE - NORMAS E LEGISLAÇÃO



Imagem 18 e 19 – fl.1 imagens das glebas



Imagem 20 – fl.1 imagens das glebas

O imóvel, objeto de estudo deste Relatório de Perícia Técnica – RPT, está dividido em três áreas descritas:

1. CONTRATO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA;

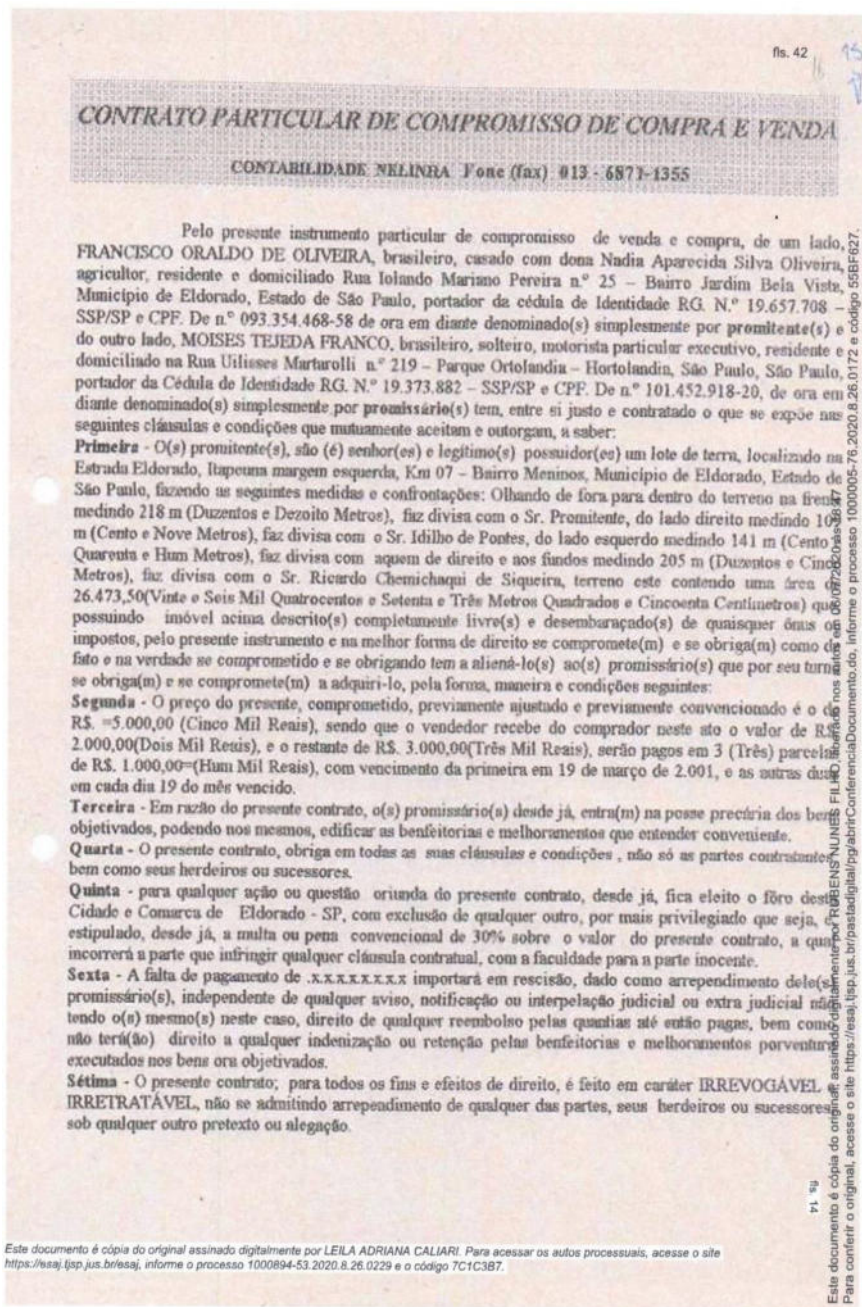


Imagem 21 – fl.1 contrato particular

2. FOLHA 2 – CONTRATO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA;

fls. 43

E, por se acharem assim justas e contratadas, ambas as partes, firmam o presente contrato com duas testemunhas abaixo.

Eldorado-SP, 16 de Fevereiro de 2001

TESTEMUNHAS:

[Handwritten signature]

A.A.

[Handwritten signature]

Promitente

[Handwritten signature]

Promitente

[Handwritten signature]

Promissário

Cartório de Notas do Eldorado - SP
ANGELO MUNIZ FILHO
TABELADO Nº. 185
cada
Seção p/ Verba

Cartório de Notas do Eldorado - SP
ANGELO MUNIZ FILHO
TABELADO Nº. 185
cada
Seção p/ Verba

Angelo Muniz Filho
Tabelado nº. 185

João Muniz de Lara
Substituto

Angelo Muniz Filho
Tabelado nº. 185

João Muniz de Lara
Substituto

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUBENS NUNES FILHO, liberado nos autos em 06/07/2020 às 18:47. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000005-76.2020.8.26.0172 e código 55BF627.

fls. 15

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEILA ADRIANA CALIARI. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1000894-53.2020.8.26.0229 e o código 7C1C3B7.

Imagem 22 – fl.2 contrato particular

3. COMPROMISSO PARTICULAR DE CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DE DIREITOS POSSESSÓRIOS; e a

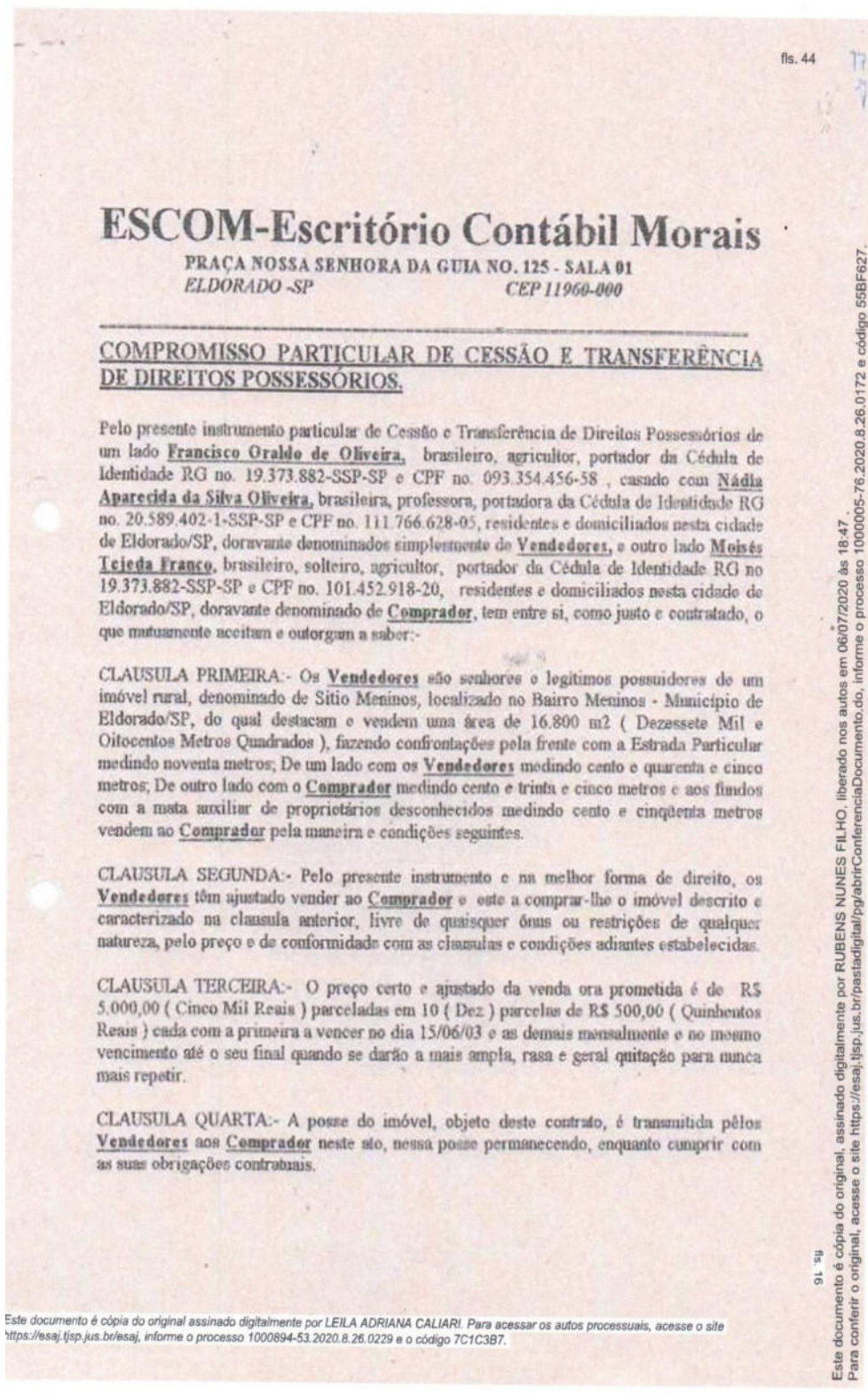


Imagem 23 – fl.1 contrato particular de cessão

4. INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DE DIREITOS
POSSESSÓRIOS assinado entre as partes, em:

- i. 16 de Janeiro de 2001 e;
- ii. 23 de Fevereiro de 2004, qualificando o DOMÍNIO PLENO ao imóvel objeto do presente parecer.

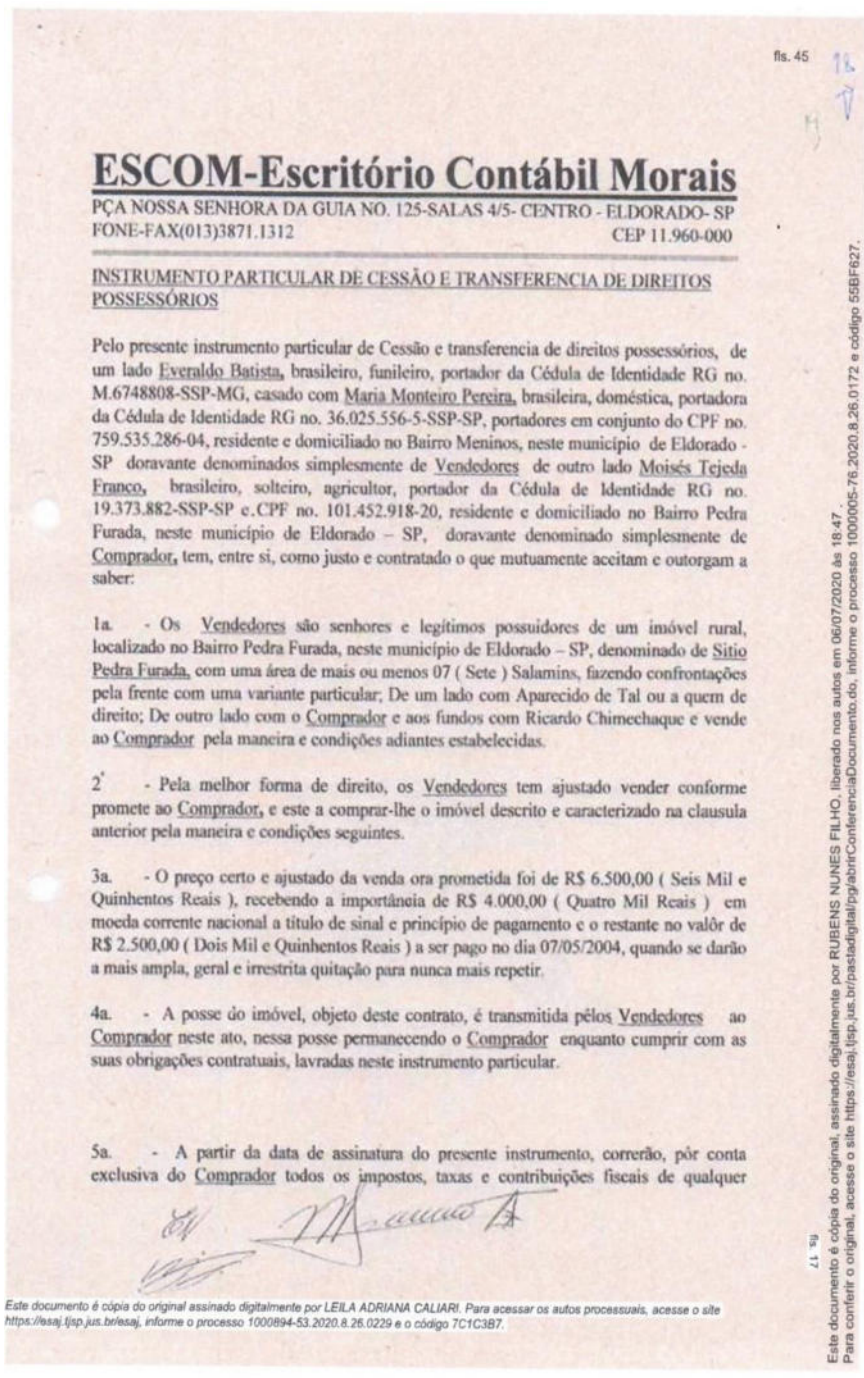


Imagem 24 – fl.1 instrumento particular de cessão

5. FOLHA 2 - INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DE DIREITOS POSSESSÓRIOS

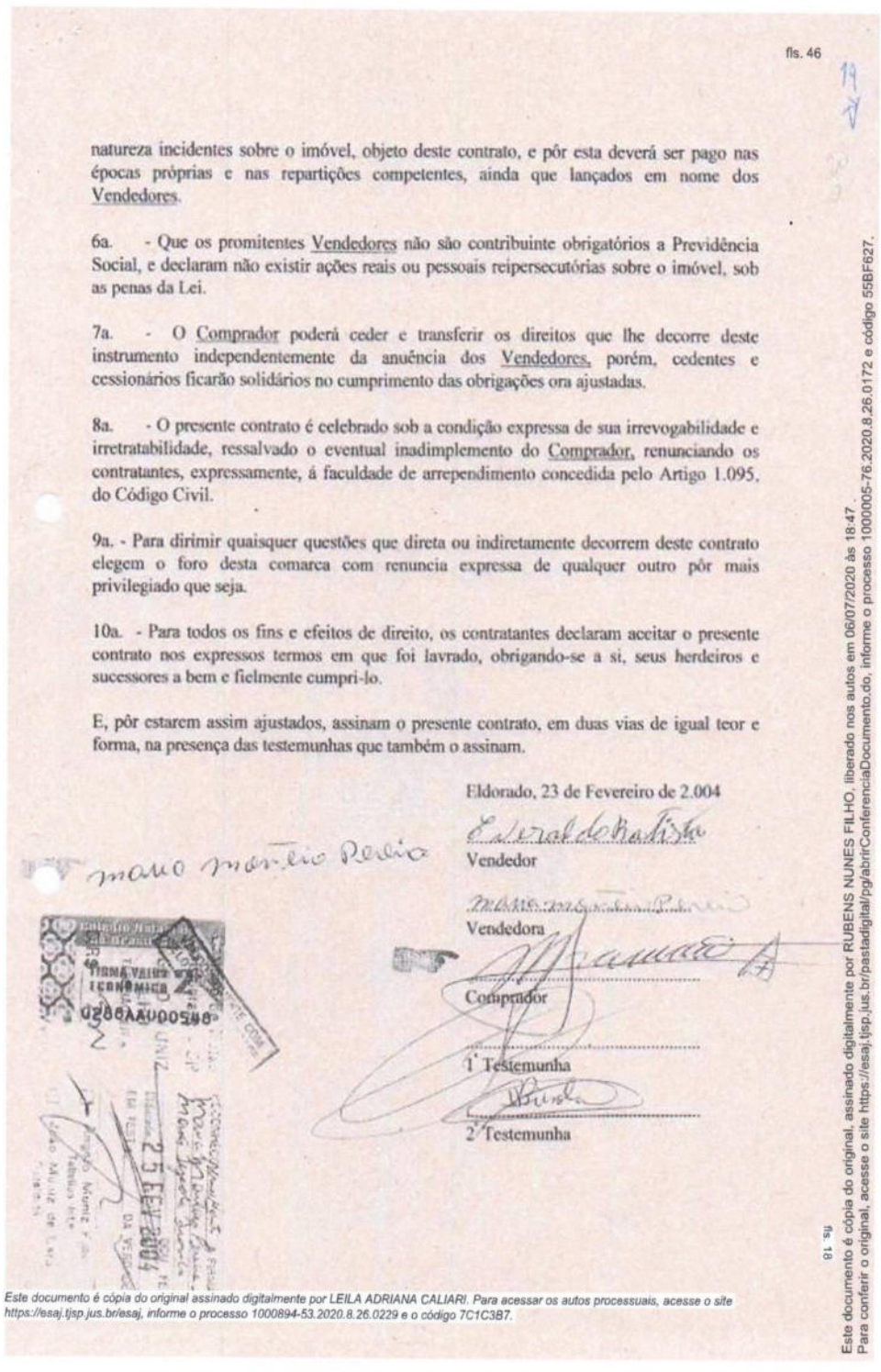


Imagem 25 – fl.2 instrumento particular de cessão

Declaração de divisa de glebas.

DECLARAÇÃO DE RESPEITO DE DIVISAS

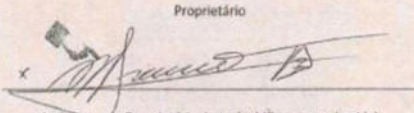
Eu, Maisis Sijda Branco
RG 19.373.882 CPF 301.452.918-20
proprietário do imóvel denominado Sítio Pedra Furada
localizado em terras devolutas do Estado de São Paulo.

Declaro sob as penas da Lei que quando dos trabalhos topográficos executados na citada propriedade pelo agrimensor, geógrafo, Fernando Gonçalves de Melo, CREA/SP 50614572211, RG 428790-SSP/GO e CPF 092387941-20, credenciado pelo INCRA sob o código A7P, foram respeitados os limites de divisas existentes "in loco" com os meus confrontantes, não havendo qualquer litígio entre as partes, que acompanhei o topógrafo na execução dos trabalhos de campo, indicando todas as confrontações existentes.

Declaro ainda que o documento de reconhecimento de limites entre os imóveis serão obtidos via Oficial do Cartório de Registro de imóveis de acordo com o que determina a Lei nº 10.391/04, artigo nº 59, item II, § 2º.

Eldorado, 02 de Junho de 2009

Nome Maisis Sijda Branco
Proprietário


Assinatura do Proprietário do Imóvel (firma reconhecida)



Assinatura do Profissional Credenciado

TABELA DE NOTAS E PROTESTOS DE LETRAS E TÍTULOS DE ELDERADO
ANGÉLO MUNIZ PIRES - TABELA INTERIOR
Av. São Carlos, 300 - CEP 13060-000 - Fone: (13) 3071-1122

TABELA DE NOTAS E PROTESTOS DE LETRAS E TÍTULOS DE ELDERADO - SP - 2009
ENCARREGADO DE REGISTRO E TÍTULOS DE ELDERADO - SP - 2009
ANTES DE SEREM FEITAS AS ANOTAÇÕES DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Eldorado, 02 de junho de 2009. Em atendimento ao artigo 59, item II, § 2º da Lei nº 10.391/04.

Angelo Muniz Pires - Cartório
Custódia 2,9% - Carimbo Único - Número 13003-10
Páscua somente em o dia de Autenticação

0288AAB13085

fls. 20

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEILA ADRIANA CALARI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/01/2025 às 22:12, sob o número 190005762022025117. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000440-62.2023.8.26.0172 e código 617ZEJAB.

Imagem 26 – declaração diversa

Revisando os valores atuais dos imóveis referenciais (R1, R2 e R3), e encontramos as seguintes faixas atualizadas:

Referência	Área (m ²)	Valor Atual de Mercado Estimado	Valor por m ²
Referencial 01	121.000	R\$ 210.000,00	R\$ 1,735
Referencial 02	108.900	R\$ 130.000,00	R\$ 1,19
Referencial 03	50.000	R\$ 100.000,00	R\$ 2,00

Tabela 7



Média ponderada ajustada dos valores referenciais: entre R\$ 1,50 e R\$ 2,00/m².

Aplicando a média de R\$ 2,00/m² × 48.567,32 m² → R\$ 97.134,64, o que confirma a coerência do valor de R\$ 100 mil.

$$\text{Média de R\$ 2,00/m}^2 \times 48.567,32 \text{ m}^2 = \text{R\$ 97.134,64}$$

R\$ 97.134,64

Valor Agrícola Oficial (IEA – Secretaria de Agricultura)

Com base nos dados informados:

- Área agricultável (1,60 ha) = R\$ 90.026,67
- Área de preservação (3,26 ha) = R\$ 68.786,00
- Total oficial (IEA) = R\$ 90.194,76

Observação: Este valor representa o preço teórico máximo, sem aplicar:

- Redutores por reserva legal de difícil aproveitamento;
- Falta de documentação (sem registro, sem CCIR);
- Acesso restrito, topografia declivosa e infraestrutura precária.

Ou seja, o valor de R\$ 90.194,76 (noventa mil, cento e noventa e quatro reais e setenta e seis centavos) seria o valor venal encontrado, e R\$ 100.000,00 (cem mil reais) seria o valor encontrado por este perito.

Parâmetro Atualizado com Fatores Restritivos

Dado que:

- Parte da área está em regeneração ambiental e não pode ser explorada;
- A propriedade não possui benfeitorias;

- O acesso é por estrada de terra que necessita de manutenção;
- Não há água encanada, esgoto, internet ou telefonia móvel;
- Falta de regularização junto a prefeitura.

Tudo isso reduz o valor real de mercado em comparação ao valor agrícola bruto.

Conclusão Final do valor:

- O valor de R\$ 100.000,00, atualizado para outubro de 2025, está:
 - Alinhado com o mercado rural local
 - Compatível com os valores da Secretaria de Agricultura
 - Justificado tecnicamente pela metodologia comparativa + condicionantes ambientais

Portanto, esse valor se mantém plenamente válido como referência para laudo, perícia, alienação judicial ou negociação justa.



Imagem 27 – imagem da gleba 2



Imagem 28 – imagem da gleba 2



Imagem 29 e 30 – imagens dos acessos das glebas



Imagem 31 – imagem da gleba 1, divisa com a 3.



GLEBA 1 – Área aberta para plantio, houve queimada recente, sendo controlado pelo senhor Moises;



GLEBA 3 – Atrás das glebas 1 e 2.

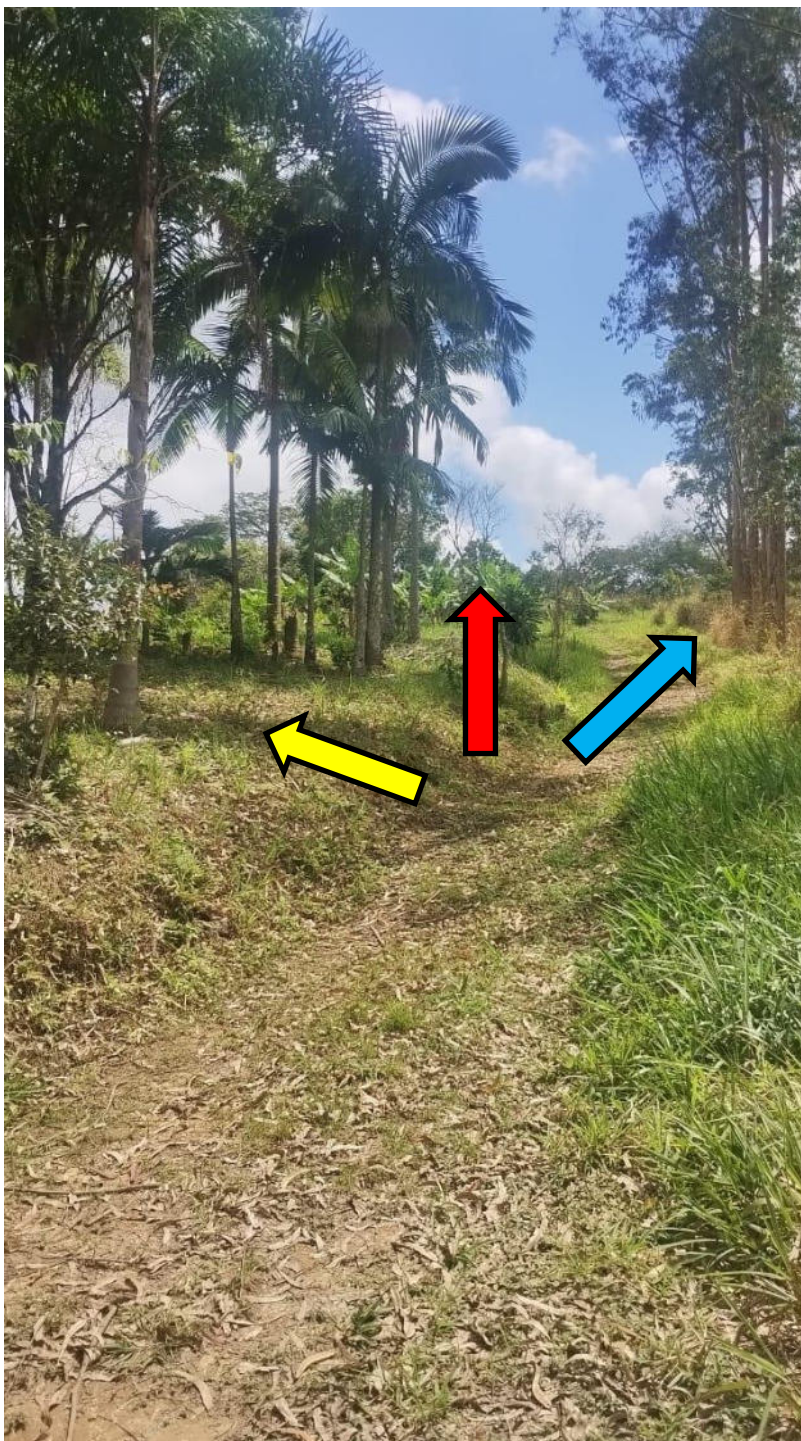





Imagem 32 – imagem das glebas

-  GLEBA 1 – Na início da subida da estrada a esquerda;
-  GLEBA 2 – No meio da estrada a esquerda;
-  GLEBA 3 – Atrás das glebas 1 e 2.



7. CONCLUSÃO

CONCLUSÃO PERICIAL – PROCESSO Nº 0000440-62.2023.8.26.0172

Média cm²: $(1,6487 + 0,5234 + 3,8000) \div 3 = 1,9907 \text{ R\$/m}^2$

Média ponderada de valor (média G.V.G/L): R\$ 105.000,00

Média de área: 93.300 m²

Atendendo à determinação judicial, foi realizada a perícia de avaliação referente à gleba rural localizada no Município de Eldorado, Estado de São Paulo, objeto dos autos do processo supracitado. A área em questão possui extensão total de 48.567,32 metros quadrados, equivalente a aproximadamente 4,86 hectares, distribuída em três parcelas contíguas, conforme verificado nas plantas, croquis e documentos constantes do processo, o qual totaliza 170 folhas de informações, certidões, levantamentos e manifestações das partes.

A diligência teve como finalidade principal determinar o valor venal e o valor de mercado atual da propriedade, considerando as condições físicas, ambientais e de acesso, bem como a compatibilidade dos valores apresentados pelas partes com as referências oficiais e de mercado, notadamente aquelas disponibilizadas pelo Instituto de Economia Agrícola (IEA), vinculado à Secretaria de Agricultura e Abastecimento do Estado de São Paulo.

Durante a vistoria técnica, verificou-se que aproximadamente 75% da área total permanece coberta por vegetação nativa, em estágio médio a avançado de regeneração, apresentando mata densa, rica em espécies típicas da Mata Atlântica, como palmeiras, embaúbas e bromélias. Essa característica torna a gleba um importante fragmento ambiental, contribuindo para a preservação da fauna e flora locais, bem como para a estabilidade do solo e o equilíbrio hídrico da região. A porção restante, equivalente a cerca de 25% da área total, é composta por trechos de solo agricultável, atualmente sem cultivo ativo, mas com potencial limitado para atividades agrícolas em virtude da declividade e do acesso restrito.



A visita in loco apresentou dificuldades significativas, em especial quanto ao acesso. O percurso até o imóvel foi realizado por estrada de terra com trechos em más condições de trafegabilidade, exigindo cautela e, em determinados pontos, deslocamento a pé, dado o relevo irregular e o adensamento da vegetação. Apesar das adversidades encontradas, o local se revelou em ótimo estado de preservação ambiental, demonstrando que a intervenção humana é mínima e que a área tem sido mantida em conformidade com as normas ambientais vigentes.

Importante registrar o apoio e a colaboração da senhora Nádia, que auxiliou de forma essencial na localização precisa da propriedade e no deslocamento até o ponto de entrada da gleba, considerando as dificuldades de acesso e de identificação das divisas, uma vez que a mata densa e o relevo acidentado dificultam a visualização direta dos marcos de referência. Sua presença foi determinante para a efetividade do trabalho técnico, garantindo segurança, orientação e suporte logístico ao perito durante toda a vistoria.

Da mesma forma, deve-se destacar a cordialidade e disposição do proprietário, senhor Moisés, que recebeu o perito com atenção e respeito, fornecendo informações relevantes sobre a história da área, seus limites e características, além de indicar as delimitações (apontamentos sobre suposições) de cada uma das divisas do terreno. O comportamento do senhor Moisés foi pautado pela transparência e pelo interesse em contribuir para o bom andamento do processo, evidenciando também sua preocupação em manter o local preservado. O proprietário manifestou, inclusive, o desejo de conservar a área em seu estado natural, reconhecendo seu valor ecológico e paisagístico e demonstrando consciência ambiental quanto à importância de preservar os recursos naturais ali existentes.

Do ponto de vista técnico, observou-se que a gleba não possui benfeitorias edificadas, rede de energia regular, água encanada, esgoto, internet ou sinal telefônico estável. Trata-se, portanto, de uma área essencialmente rural, com características de isolamento e preservação. O solo é do tipo argilo-arenoso, apresentando fertilidade média, com boa drenagem natural e



vegetação bem desenvolvida, o que indica equilíbrio ecológico e ausência de degradação significativa.

Foram analisadas as avaliações anteriores e as tabelas oficiais do IEA referentes aos anos de 2021 a 2025, verificando-se a coerência entre o valor agrícola oficial e o valor venal adotado nesta perícia. Os valores referenciais variaram de R\$ 1,50 a R\$ 2,00 por metro quadrado, sendo aplicada a média ajustada de R\$ 1,9907/m², o que resultou em valor estimado de R\$ 96.700,00. Com a aplicação dos índices de atualização monetária (IPCA) e considerando a valorização rural observada na região, chegou-se ao montante de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), com variação técnica aceitável entre R\$ 95.000,00 e R\$ 105.000,00, refletindo as condições atuais de mercado e as restrições ambientais que limitam o uso da propriedade.

Ressalta-se que o valor encontrado está perfeitamente alinhado com o praticado na região e compatível com as tabelas oficiais de valor agrícola da Secretaria de Agricultura, representando uma estimativa justa e equilibrada, capaz de subsidiar decisões judiciais, negociações e eventuais alienações. O valor venal de R\$ 100.000,00 corresponde, portanto, ao valor técnico de mercado mais provável, considerando o estágio de regeneração da vegetação, a ausência de benfeitorias, o acesso restrito, a topografia ondulada e a inexistência de infraestrutura básica, fatores que reduzem o potencial econômico, mas elevam o valor ecológico e ambiental da gleba.

Em conclusão, o imóvel avaliado apresenta-se em excelente estado de conservação ambiental, compondo importante área de preservação natural dentro do contexto rural do município de Eldorado. A propriedade reflete equilíbrio ecológico e representa, ao mesmo tempo, uma oportunidade de conservação e de valorização futura, sobretudo diante das políticas de incentivo à manutenção de áreas nativas e de serviços ambientais.

Assim, considerando todas as análises documentais, observações em campo, dados oficiais e condições locais, o valor de **R\$ 100.000,00 (cem mil reais)** é o mais adequado e



tecnicamente justificado para a gleba objeto desta perícia, devendo ser reconhecido como parâmetro justo e representativo para o presente processo judicial.

PRÉ-AVALIAÇÃO DA GLEBA (DO PROCESSO).

Com base no cálculo:

- VM (valor médio do m²) = R\$ 1,9907/m²
- Área da propriedade avaliada = 48.567,32 m²
- Valor estimado atual = R\$ 1,9907 × 48.567,32 ≈ R\$ 96.700,00

VALOR ATUALIZADO (JUNHO/2025)

Ao comparar com a avaliação anterior (R\$ 77.000 em novembro/2021):

1. Correção monetária + valorização local:

IPCA estimado +10% mercado: resultar em ≈ R\$ 102.500 (conforme cálculo anterior)

2. Comparativo com cm² de referenciais:

Estimativa resultante: ≈ R\$ 96.700

8. RECOMENDAÇÕES:

A avaliação técnica original, com validade em 2021, está executada segundo metodologia adequada (comparativo direto e aplicação de fatores técnicos).

O valor atualizado deve ser revisto para intervalo entre R\$ 95.000 e R\$ 105.000, refletindo tanto atualização monetária, quanto confronto com cm² de mercado.

Apresento o valor oficial central em R\$ 100.000 (cem mil reais).

Sem arredondamento excessivo, com margem de variação ± 5%:



Carlos Godoy – CREA-SP nº 5070858501
Rua dos Sabiás, 115 – Hatori I – Registro/SP
Tel.: (13) 99789-3152
www.linkedin.com/in/carlos-eduardo-qodoy-73a2a1145

fls. 265
46

Mínimo: R\$ 95.000

Máximo: R\$ 105.000

A partir da aplicação do Método Comparativo Direto de Mercado e considerando três referenciais ajustados por fator redutor de 5%, obteve-se valor médio por metro quadrado de R\$ 1,9907. Multiplicado pela área da gleba (48.567,32 m²), resulta valor atualizado estimado em R\$ 96.700. Em função da atualização monetária e valorização rural na região, nos termos do IPCA e das condições locais, **estabelece-se o valor técnico de venda em R\$ 100.000**, com intervalo mínimo de R\$ 95.000 e máximo de R\$ 105.000, assegurando margem técnica de ±5%.

Este valor coincide com a metodologia técnica, indicadores de mercado e realidade de valorização vigente em outubro de 2025.

Lauda Técnico de Perícia de Engenharia Civil em 44 folhas contendo 32 imagens e 7 tabelas para subsidiar as informações.

Registro - SP, 24 de outubro de 2025.

Eng. Civil Carlos Eduardo da Silva Godoy
CREA-SP nº 5070858501
Perito Judicial – Avaliações e Perícias de Engenharia

trust_683c15b4-
f129-4c62-9864-
f4aa6ed7f8a1

Assinado de forma digital por
trust_683c15b4-f129-4c62-9864-
f4aa6ed7f8a1
Dados: 2025.10.30 20:07:03 -03'00'