

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA
COMARCA DE CAJURU- ESTADO DE SÃO PAULO

PROC.: 1001187-52.2021.8.26.0111

Classe-Assunto: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – CONTRATOS
BANCÁRIOS

Requerente: COOPERATIVA DE CRÉDITO DOS PRODUTORES RURAIS E
EMPRESÁRIOS DO INTERIOR PAULISTA – SICOOB COCRED

Requeridos: DENIS MAXUEL SANTANA E OUTROS

MARCUS VINÍCIUS SILVA HIZBEK MONTI, Engenheiro Civil, registrado no
CREA sob nº 5069632755/SP, vem informar que foram concluídas as fases de
diligências, vistorias e estudos apresentando aqui suas conclusões expressas no Laudo
de Avaliação

Cajuru, 09 de Junho de 2025

Marcus Vinícius Silva Hizbek Monti

Contato: (16) 991655899 – marcusviniciushizbek@gmail.com

Endereço: Rua Coronel Jerônimo José de Carvalho, 1113, Centro, Cajuru-SP

Avaliador – Engenheiro Civil – CREA 5069632755

Marcus Vinícius Silva Hizbek Monti

PERITO JUDICIAL

CREA 5069632755/SP

1.PRELIMINARES

O Laudo Pericial terá como objetivo principal, conforme a decisão do juízo, a avaliação do imóvel e suas benfeitorias (edificações, produções vegetais e capitais de exploração fixo).

No momento da visita técnica foi relatado que o imóvel (objeto) é uma gleba de terras registrada na matrícula sob nº 6.976. Com isso, nota-se que grande parte do imóvel é voltada para a produção vegetal (cafezal), e suas instalações são voltadas para o desenvolvimento desta atividade. No registro inscrito no C.A.R. (Cadastro Agrário Rural) o objeto possui a área total de 56,36 ha., já nos registros apresentados em sua matrícula (sob nº 6.976/ AV-29) e no C.C.I.R. (Certificado de Cadastro do Imóvel Rural) o objeto possui área total de 42,53 ha.

Este Laudo somente tem o objetivo de dar valor ao imóvel que se apresenta cadastrado na matrícula registrada sob nº 6.976 / AV-29 no C.R.I. de Cajuru-SP afim de atender ao questionamento dos requerentes acerca do seu valor de mercado.

Endereço do imóvel objeto: **Sítio Eldorado, S/N, CP-25, Bairro Fazenda Serrinha, Zona Rural, CEP 14260-970**

Ocupante(s) do imóvel: **Espólios de José Luiz de Santana e Lucélia dos Reis Moreli Santana**

Não faz parte deste trabalho e não pode ser utilizado como parâmetro para:

- Questionar registros da matrícula objeto;
- Questionar dados cadastrais do Poder Público Municipal;
- Serviço de levantamento topográfico do imóvel e comparação com a descrição da matrícula, com a indicação da existência ou não de divergência;
- Serviço de projeto técnico;
- Atestar possíveis invasões.

Para a sua realização, de acordo com os métodos correntes, são respeitados os preceitos básicos da **Norma Brasileira para Avaliação de Bens - NBR 14.653-3/2019 - da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas**, bem como as recomendações do IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – conveniada CONFEA/CREA/CAU.

O engenheiro avaliador procurou conhecer detalhadamente o imóvel a ser avaliado: localização, acesso, ocupação, benfeitorias, infraestrutura local, entre outros fatores.

Este avaliador não possui nenhum vínculo com os proprietários do bem avaliado, não tendo, portanto, interesse pessoal ou financeiro no mesmo. Não são assumidas responsabilidades sobre matérias; legal, fiscal, ou de engenharia, estranhas ao exercício das funções, principalmente as estabelecidas por leis, códigos, ou regulamentos próprios.

Marcus Vinícius Silva Hizbek Monti

PERITO JUDICIAL

CREA 5069632755/SP

Entende-se por valor de mercado de um imóvel rural como, “O valor das terras agrícolas está diretamente ligado a capacidade de produção do solo na qual a produção agrícola toma lugar. Isto pode ser incrementado ou diminuído pela administração. Boas práticas culturais, conservação do solo cuidadosa e modificações técnicas podem aumentar a produção. Na outra ponta, negligência pode diminuir seriamente a capacidade de produção, até dos melhores solos.” (Jalcione Diniz e Marcelo Rossi de Camargo Lima, 2014, p. 247)

Os valores aqui determinados são reflexos de preços médios obtidos de mercado sem compulsão ou até mesmo imposição de venda ou compra.

2.PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

2.1 – Da vistoria:

No dia 06 de março de 2025 as 9:00 am este Perito foi até o imóvel objeto. Presentes na vistoria o assistente judicial (Sr. Paulo Camargo Secchini registrado com C.P.F. sob nº 396.527.538-07) e um dos requeridos (Sr. David Pachelli Santana registrado com C.P.F. sob nº 441.997.218-19). Foi realizada toda a vistoria do imóvel tanto externamente como internamente, o mesmo se encontrava ocupado pelos requeridos no momento da vistoria. Com tudo, não foi apresentado nenhum outro documento adicional ao já existente nos anexos dos autos.

O relatório fotográfico do imóvel e sua respectiva área já estão inclusos aos anexos.

2.2 – Das Legislações Municipais:

Foi feita consulta nos portais eletrônicos do Governo Federal, SICAR, e SICAR/SP, Acervo Fundiário do I.N.C.R.A. e SIGEF, onde foi disponibilizado:

- Via eletrônica do **Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR; 65510101245/ 24** com os dados principais do imóvel, área, módulos fiscais, localização, assim como dados do proprietário;
- Via eletrônica do **Certificado de Cadastro Ambiental Rural – CAR; SP-3510906-E19BA35B159F475189054680C9D0A4E6** com os dados principais do imóvel, área, módulos fiscais, localização geográfica, área de reserva legal, área de A.P.P. (Área de Preservação Permanente), Área remanescente de vegetação nativa, e etc....;
- Via eletrônica do **Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR;** com os dados principais do imóvel, área, módulos fiscais, localização geográfica, área de reserva legal, área de A.P.P. (Área de Preservação Permanente), Área remanescente de vegetação nativa, e etc....

Marcus Vinícius Silva Hizbek Monti

PERITO JUDICIAL

CREA 5069632755/SP

DESTAQUES DO MAPA DE ZONEAMENTO PARA A REGIÃO DO AVALIANDO



Figura 1 - Imagem de satélite obtida no site "<https://consultapublica.car.gov.br/publico/imoveis/index>"

2.3 – Da localização do imóvel, confrontações e medidas:

Foi constatado na leitura dos documentos do processo que não existe convergência entre as medidas do terreno citadas na matrícula e as medidas apresentadas em alguns documentos em anexo. Com isto a única maneira de validar a área do objeto é com a análise do Projeto de Georreferenciamento que não se encontrava em anexo aos autos, questionado o Sr. David Pachelli Santana declarou que não possuía este tipo de documentação, ainda durante a visita foi questionado ao requerido sobre a apresentação das divisas do imóvel, o mesmo alegou que as estradas das divisas estavam intransponíveis no momento da perícia.

Este Perito então fez uma nova diligência ao local em busca da última retificação do Projeto de Georreferenciamento para esclarecer esta questão, constando que não havia nenhuma documentação referente a este Projeto da área em questão, sendo:

- A última descrição da área em questão (AV-29/ 6.976) foi feita pelo Agrimensor Nelson Camargo;
- Não foi encontrado nenhum mapa retificado com a área apresentada na AV-29/ 6.976;
- O imóvel objeto da avaliação está cadastrado no I.N.C.R.A. (Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária) em área maior sob nº de inscrição 614.050.000.639-9. Este cadastro apresenta área territorial de 84,3 ha., área esta que não converge com as áreas indicadas nos documentos apresentados em anexo;

Marcus Vinícius Silva Hizbek Monti

PERITO JUDICIAL

CREA 5069632755/SP

Com isso conseguimos ratificar que o objeto possui alguns registros convergentes e outros divergentes aos apresentados nos autos sendo:

- Na matrícula registrada sob nº 6.976 (AV-29) após uma venda de uma parte do imóvel ficou uma área remanescente com 42,53 ha.
- No registro do C.C.I.R. (Cadastro de Imóvel Rural) a área do imóvel registrada é de 42,53 ha.
- No C.A.R. (Cadastro Ambiental Rural) a área do imóvel rural registrada é de 56,36 ha.
- No Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR tem-se uma área do imóvel registrada de 56,36 ha.

Em relação a área abrangida pelo imóvel em questão, podemos concluir que a área apresentada no registro do C.C.I.R. é mais precisa em termos de informações mais atuais sobre a área e situação cadastral do imóvel, além disto para a correta regularização da propriedade rural este documento deve ser atualizado anualmente. Com estas informações, este Perito efetuou uma pesquisa no “Acervo Fundiário do I.N.C.R.A.” (disponível em: <https://acervofundiario.incra.gov.br/acervo/acv.php>) onde supostamente iria ser encontrado o Projeto de Georreferenciamento cadastrado no I.N.C.R.A. (Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária). Contudo o documento não fora encontrado, ou seja, o imóvel em questão detém o cadastro básico no I.N.C.R.A. mas não foi precisado com coordenadas geográficas. A falta desta documentação em específico pode acarretar na impossibilidade de regularização do imóvel, consequentemente, a impossibilidade de registro de compra e venda, parcelamentos de terra.

No tocante ao C.A.R., foram feitas as mesmas diligências supracitadas, contudo este Perito obteve a área do imóvel que fora georreferenciada antes da data da venda do imóvel em questão (08/02/2007). É um fato que o registro das áreas apresentado no C.A.R. está desatualizado em relação a situação atual das áreas do imóvel em questão. Mas é nesta documentação onde tem-se a real delimitação do objeto com as devidas divisas apresentadas.

Em relação a falta de documentação que o objeto apresenta, podemos concluir que o preço do imóvel irá sofrer a equivalente depreciação por conta que, em um cenário de uma possível venda do imóvel este valor para a regularização vai incidir no preço final.

Diante destes fatos e da imprecisão documental este Perito fará a avaliação baseado nos fatos colhidos na vistoria, e na área apresentada na matrícula registrada sob nº 6.976 no C.R.I. de Cajuru-SP.

Não foram apresentados por ambas as partes nenhum documento exclusivo do imóvel avaliando: Projeto de Georreferenciamento, retificação de área e plantas exclusivas do mesmo, além da inércia dos requeridos na apresentação das divisas físicas do imóvel em questão, dificultando ainda mais a precisão do trabalho.

Esta decisão é para fixar dados (medidas do imóvel) para conclusão deste trabalho.

Para a delimitação física serão utilizadas as imagens apresentadas no CAR e área da gleba será determinada a partir do registro apresentado na matrícula registrada sob nº 6.976 (AV-29) no C.R.I.

Marcus Vinícius Silva Hizbek Monti

PERITO JUDICIAL

CREA 5069632755/SP

Polígono do terreno definido para a avaliação:



Figura 2 - Imagem das delimitações físicas do imóvel em questão obtidas no programa Google Earth Pro - da empresa Google LLC.

Marcus Vinícius Silva Hizbek Monti

PERITO JUDICIAL

CREA 5069632755/SP

3. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

3.1 – Período da Vistoria: 06 de março de 2025 às 9:00 am.

3.2 – Características do imóvel avaliado:

Uso predominante:	PRODUÇÃO VEGETAL		Padrão de benfeitorias predominantes		MÉDIO	Acesso:	MÉDIO
Benfeitorias - Produções vegetais	☐ Arroz	☐ Feijão	☒ Cafezal	☐ Pastagens cultivadas		☒ Outras:	
	☐ Milho	☐ Cana-de-açúcar	☐ Fruticultura	☐ (re)florestamento		PASTAGENS COMUNS	
Benfeitorias - Construções e instalações	☒ Casa-sede	☐ Estabulo	☒ Banheiros	☒ Açudes		☒ Outras:	
	☒ Casa-de-empregados	☒ Curral	☒ Cercas	☒ Trabalhos de melh. de solo		BARRACÕES	
Semoventes - Capital de exploração fixo	☒ Gado-de-corte	☐ Suínos	☒ Psicultura			☐ Outras:	
	☐ Gado-de-leite	☐ Equinos	☐ Aves				
Motores, maquinas e implementos	☒ Veículos	☒ Maquinas de beneficio	☒ Implementos	☒ Utensíios		☐ Outras:	
	☒ Tratores	☒ Motobombas	☒ Ferramentas	☒ Mobiliário			
Produtos e materiais diversos	☒ Armazenamento de café	☒ Armazenamento de ração animal	☒ Armazenamento de remédios veterinários			☒ Outras:	
	☐ Armazenamento de milho	☐ Armazenamento de sementes				ESTUFAS - FALTANDO COBERTURA	

Marcus Vinícius Silva Hizbek Monti
PERITO JUDICIAL
CREA 5069632755/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCUS VINÍCIUS SILVA HIZBEK MONTI e protocolado em 09/06/2025 às 20:04, sob o número WCJUZ5700110130. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001187-52.2021.8.26.0111 e código ysUJVXie.

3.3 – Dados do imóvel avaliado:

Área total (ha.):	42,53	Área de pastagens (ha.):	6,12	Fração ideal (ha.):	0	Frete principal (m):	350 m
Situação:	TERRA CULTIVAVEL	Tipo de terra (1ª camada):	TERRA DE TRANSIÇÃO	Nº de nascentes de água :	2	Topografia:	DECLIVE ACENTUADO
Área cultivavel (ha.):	28,59	Área de recursos naturais (ha.)	7,82	Poços artesianos:	1	Tipo de terra predominante:	TERRA DE TRASIÇÃO/ AREIA
Relevo:	MODERADO(8%<i < 15%)	Nº de frentes:	1	Cota do greide:	80 m	Formato:	NÃO REGULAR

3.4 – Dados das benfeitorias (Produções vegetais) do imóvel avaliado:

Numero de culturas:	1	Observações complementares :	
Estado de conservação:	BEM CONSERVADA		
Proteção contra pragas:	SIM		

3.5 – Condições gerais do imóvel avaliado

6.1 - As informações apresentadas na documentação correspondem com as verificadas na vistoria? Em caso negativo, será justificado.	
NÃO	CONSTA NO C.A.R.(CADATRO AMBIENTAL RURAL) QUE A PROPRIEDADE POSSUI 56,36 ha SENDO QUE NA MATRICÚLA ANEXADA AOS AUTOS A PROPRIEDADE POSSUI 42,53 ha
6.2 - A benfeitoria (produção vegetal) implantada sob o imóvel esta em boas condições de cultivo? Em caso negativo será justificado.	
SIM	
6.3 - O imóvel, como um todo, apresenta impedimentos a mecanização ? Em caso positivo, relatar quais.	
NÃO	
6.4 - O imóvel aparenta condições de mudança de produção vegetal ? Em caso negativo será justificado.	
SIM	
6.5 - Quanto a capacidade uso da terra ? Qual o tipo da terra, ela necessita de alguma prática especial para produzir colheitas entre médias e elevadas das culturas ?	
TERRA DE TRANSIÇÃO (BRANCA - MISTA)	SÃO TERRAS BOAS, PORÉM COM ALGUNS IMPEDIMENTOS FISICOS, NO CASO EM TELA A QUESTÃO DA DECLIVIDADE DA GLEBA SOMADA A CAPACIDADE DA TERRA DE RETER ÁGUA PODE GERAR ENXORRADAS E PROVOCAR EROSÕES O QUE CAUSA DANOS SE NÃO HOVER O MANEJO CORRETO DA TERRA.
6.5 - O imóvel é afetado significativamente por fatores climáticos, vizinhança, ambiental, etc.	
Valorizantes:	IMPLATAÇÃO DE BENFEITORA-PRODUÇÃO VEGETAL (CAFEZAL) EM TODA SUA EXTENSÃO, TERRA COM BOM RENDIMENTO, ÁGUA PARA IRRIGAÇÃO
Depreciadores:	DECLIVE MODERADO

Marcus Vinícius Silva Hizbek Monti

PERITO JUDICIAL

CREA 5069632755/SP

3.6 – Descrição das benfeitorias que compõe o imóvel

ITEM	ESTADO	ÁREA (m²)	OBSERVAÇÕES
ESTUFA PARA A CULTIVO DE MUDAS DE CAFÉ	RUIM	548,1	NECESSITA DE PEQUENA REFORMA
RESIDÊNCIA UNIFAMILIAR 1	BOM	115,2	RESIDÊNCIA RECÉM CONSTRUÍDA, PADRÃO DE ACABAMENTO MÉDIO
BARRACÃO DE MAQUINAS E IMPLEMENTOS AGRICOLAS	BOM	920,5	BARRACÃO RECÉM CONSTRUÍDO COM PÉ DIREITO DE 7 METROS TODO EM ESTRUTURA METÁLICA
CURRAL PARA MANEJO DE SEMOVENTES	MÉDIO	152,3	TODO EM MADEIRA COBERTO COM TELHAS DE ETHERNIT
CÔMODO EDIFICADO 1	MÉDIO	7,5	EDIFICADO EM ALVENARIA, COBERTO, COM PORTA, SEM REBOQUE.
CÔMODO EDIFICADO 2	MÉDIO	11,0	EDIFICADO EM ALVENARIA, COBERTO, COM PORTA.
REPRESA 1	BOM	116,3	REPRESA PARA PSICULTURA, VAZIA NO MOMENTO DA INSPEÇÃO
RESIDÊNCIA UNIFAMILIAR 2	MÉDIO	250,3	RESIDÊNCIA COM APARENCIA APROX. 20 ANOS, PADRÃO DE ACABAMENTO MÉDIO
REPRESA 2	BOM	1354,5	REPRESA PARA PSICULTURA, VAZIA NO MOMENTO DA INSPEÇÃO
BARRACÃO DE MAQUINAS E IMPLEMENTOS AGRICOLAS 2	BOM	374,7	BARRACÃO CONSTRUÍDO COM PÉ DIREITO DE 4 METROS EM ALVENARIA E ACABAMENTO SIMPLES, TELHADO EM ESTRUTURA METÁLICA

OBSERVAÇÕES:

- O acesso do centro urbano (Cássia dos Coqueiros-SP) para o imóvel é parte em pavimentação asfáltica (2,73 Km) e parte em estrada de terra (2,44 Km);
- A área foi levantada por medidas obtidas no momento da inspeção do imóvel;
- O imóvel possui ligação de energia cadastrado na C.P.F.L. (Companhia Paulista de Força e Luz);
- Possui poço artesiano e também duas nascentes de água de onde toda a água consumida é obtida, sem uso de bombas ou barragens, por conta do declive a água vem pela gravidade;

Marcus Vinícius Silva Hizbek Monti

PERITO JUDICIAL

CREA 5069632755/SP

4. METODOLOGIAS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

4.1 – Métodos utilizados para tratamentos de dados obtidos

Diante do caso em tela, este Perito usou o Método Comparativo Direto de Custo para a avaliação da gleba de terra, este método identifica os custos do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos amostrais comparáveis, obtidos no mercado através de pesquisa de preços de terras, para utilização deste método existem previstos no mínimo dois tratamentos técnicos (preços de duas propriedades com as mesmas características do imóvel em questão) nas normas da A.B.N.T. (Associação Brasileira de Normas Técnicas) para imóveis rurais, segundo estas normas as escolhas da metodologia e do tratamento de dados depende da coleta de dados no mercado imobiliário da região em que se encontra inserida a propriedade avalianda e da data de referência destes valores.

Para a cultura permanente que esta implantada no imóvel em questão, este perito usou o Método de Capitalização de Renda que é procedimento onde os benefícios econômicos são antecipados e convertidos para uma estimativa de valor que é largamente utilizada também como ferramenta para analisar o retorno realizado por benefícios futuros ao proprietário de um empreendimento de base rural.

Para as construções e instalações foi usado o método evolutivo, um método que se avalia as benfeitorias de forma separada da gleba de terra, pois durante a pesquisa não foram encontrados dados suficientes para utilizar Método Comparativo de Dados.

4.2 – Valor de venda/ Valor do empreendimento

Método em que o valor de mercado do imóvel é obtido através da composição do valor da terra com o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

$$VI = (V_{\text{terreno}} + V_{\text{benfeitorias}}) \times FC$$

VI = Valor final do Imóvel Avaliando (R\$)

Vterreno = valor de mercado das áreas (R\$).

Vbenfeitorias = valor calculado e depreciado das benfeitorias (reedição das benfeitorias) (R\$).

FC = fator de comercialização.

Ao encontrar o valor final de venda do imóvel em questão, será também apresentado o valor de venda por hectare (ha.) para melhor compreensão das partes.

5. PESQUISA E TRATAMENTO DOS DADOS

5.1 – Pesquisa de Valores

Período da pesquisa: 06/03/2025 A 29/05/2025.

Foram coletados 05 imóveis assemelhados na macrorregião do imóvel avaliando. Toda a amostra foi visitada externamente. As informações fornecidas por terceiros foram consideradas confiáveis e de boa fé.

Marcus Vinícius Silva Hizbek Monti

PERITO JUDICIAL

CREA 5069632755/SP

6. ANÁLISE TÉCNICA

Foram analisados todos os dados contidos nos autos do processo, na matrícula registrada sob o nº 6.976 contida no Cartório Regional de Imóveis de Cajuru/SP, e o restante dos dados foram colhidos durante a visita técnica.

Com todos os dados reunidos, este perito constatou que o imóvel apresenta documentos convergentes e divergentes em relação a sua área, diante deste fato a perícia será efetuada com os valores de área apresentados na matrícula registrada sob nº 6.976.

Feita a visita técnica, este perito constatou que 28,59 ha. (vinte e oito hectares e cinquenta e nove ares) são de terras cultiváveis, 7,82 ha. (sete hectares e oitenta e dois ares) de área de A.P.P. (Área de Preservação Permanente) e Reserva Legal, e em 6,12 ha. (seis hectares e doze ares) estão implementadas as benfeitorias úteis (duas edificações residências unifamiliares, dois barracões para armazenar máquinas e implementos, uma estufa para formação de mudas, duas represas, dois cômodos, um curral para manejo de semoventes – 1,76 ha. e pastagens – 4,36 ha.)

No momento da vistoria praticamente toda sua extensão está plantada com cultura permanente (café), com isso, está cultura já implantada no imóvel também será avaliada.

Quanto a capacidade de uso das terras no imóvel em questão, em sua totalidade é uma terra cultivável, que é em 32,95 ha. (trinta e dois hectares e noventa e cinco ares) classificada como Classe II (segundo Mendes Sobrinho – Kozma, M.C.F.S. -1974), terras cultiváveis que requerem uma ou mais práticas especiais de fácil execução para sua conservação, o restante 7,82 ha. (sete hectares e oitenta e dois ares) é classificado como Classe VIII (segundo Mendes Sobrinho – Kozma, M.C.F.S. -1974), terras impróprias para cultura, podendo servir apenas para abrigo de fauna silvestre De acordo com o “Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra – Escritório Técnico de Agricultura – Brasil/Estados Unidos – III Aproximação – Marques. Q. A. et. al – 1971”

“Classe I – Terras cultiváveis permanente e seguramente com produção de colheitas entre médias e elevadas, das culturas anuais, adaptadas, sem práticas ou medidas especiais.

São terras muito boas sobre todos os pontos de vista. O solo é profundo e fácil de trabalhar Conserva bem a água e é pelo menos medianamente suprido de elementos nutritivos para as plantas. Podem ser cultivadas sem práticas especiais de controle de erosão. Nas regiões onde a erosão hídrica é comum, são constituídas pelas glebas de declividade suave; o clima é bom.

Uma terra, para ser Colocada na Classe I, deverá apresentar, em resultado, os seguintes requisitos: (1) ser própria para cultivo, isto é, os tratos culturais não devem ser prejudicados por pedras, afloramentos de rochas, lençol de água permanentemente elevado, ou qualquer outra condição que possa prejudicar o uso das máquinas agrícolas; (2) ser capaz de, segura e permanentemente, suportar cultivos sem práticas

Marcus Vinícius Silva Hizbek Monti

PERITO JUDICIAL

CREA 5069632755/SP

especiais para o controle de erosão, isto é, culturas facilitadoras de erosão, tais como o algodão, o milho ou a mandioca, podem ser exploradas sem riscos de processos erosivos acelerados; e (3) ser capaz de suprir umidade bastante, e conter elementos nutritivos suficientes, para a manutenção daquelas condições físicas, químicas e biológicas do solo que favorecem o bom desenvolvimento da produção das culturas anuais. As práticas edáficas comuns de melhoria e manutenção do solo, inclusive a rotação de culturas e o uso de fertilizantes e corretivos, podem ser usada terras de Classe I, nas regiões em que sejam suficientemente frequentes para não ser consideradas como práticas especiais.

"Classe II - Terras que requerem uma ou mais práticas especiais de fácil execução, a fim de poderem ser cultivadas segura e permanentemente com a produção de colheitas entre médias e elevadas das culturas anuais adaptadas. São terras boas, sob todos os pontos de vista, com exceção de certas condições físicas, em razão das quais não são tão boas como as terras da Classe I. A declividade já pode ser suficiente para fazer correr enxurradas e provocar erosão. Algumas terras de Classe II são naturalmente encharcadas e requerem drenagem.

Algumas não tem boa capacidade de retenção de água como as da Classe I. Cada uma dessas deficiências ou limitam de alguma forma sua capacidade de uso ou requerem alguma atenção ano após ano. De acordo com tais deficiências podem-se distinguir variações na Classe II, em forma semelhante ao que ocorre na Classe III. Uma vez que as terras da Classe II têm alguma limitação moderada em sua capacidade natural de uso, alguns tratamentos especiais são requeridos, tais como práticas conservacionistas facilmente executáveis do tipo de aração e do plantio em contorno, das plantas de cobertura, das culturas em faixas e, em alguns casos, até mesmo dos terraços; de controle d'água, de remoção de pedras, das rotações de culturas, do emprego de adubo e corretivos. Essas três últimas práticas, quando comumente usadas na região, evidentemente, não serão consideradas como práticas especiais."

Classe VIII – Terras não cultiváveis com qualquer tipo de cultura e que não se prestam para florestas ou para produção de qualquer outra forma de vegetação permanente de valor econômico. Prestam-se apenas para proteção e abrigo da fauna silvestre, para fins de recreação e turismo ou para fins de armazenamento de água em açudes.

Consistem, em geral, de áreas extremamente áridas, acidentadas, declivosas, pedregosas, arenosas, encharcadas ou severamente

Marcus Vinícius Silva Hizbek Monti

PERITO JUDICIAL

CREA 5069632755/SP

erodidas. São, por exemplo, encostas rochosas de morro, terrenos íngremes, montanhosos, terrenos de afloramento rochosos, dunas arenosas da costa, a maior parte dos terrenos de mangue e de pântano e terras muito áridas que não se prestam para pastoreio.”

Durante a vistoria técnica ao imóvel (objeto da perícia), este perito constatou que o relevo do mesmo não é plano, situação esta que pode agravar em relação as enxurradas (ocorrência maior em meses de alto índice pluviométrico) e erosões no solo, fatos que podem ocasionar em danos a culturas que ali estão implantadas. Por conta disto, este perito classificou o relevo do bem em questão como relevo ondulado onde o mesmo apresenta declives acentuados de $8\% < i < 15\%$. No caso em tela, mesmo com o relevo irregular o imóvel possui curvas de nível e esgotos para a correta manutenção de enxurradas, tendo em vista que isto não é uma prática especial de manejo do solo.

Em relação a drenagem do solo, visualmente temos o Nitossolo bruno que geralmente apresenta boa drenagem, onde a água é removida com certa facilidade; são solos porosos e com textura média ou pouco argilosa.

Em relação a profundidade efetiva (profundidade em que as raízes das plantas podem penetrar livremente em busca de água e/ou nutrientes visando o aproveitamento agrícola), no caso em tela o solo é profundo, ou seja, apresenta penetração maior que um metro.

Não foi constatado no imóvel (objeto da perícia) a ocorrência de pedregosidade (lajes de pedra aparente no horizonte superficial), um fator que pode desvalorizar significativamente o imóvel.

Quanto ao impedimento a mecanização, o imóvel em tela não apresenta condições marcantes que dificultam o emprego de máquinas agrícolas, portanto, podemos classifica-lo como terra que permite, em qualquer época do ano, o emprego de todos os tipos de máquinas e implementos agrícolas ordinariamente utilizados.

Em relação a deficiência hídrica, nota-se que o imóvel em tela não apresenta (deficiência hídrica), ou seja, não há falta de água para o desenvolvimento de cultivos agrícolas durante o ano todo, pelo fato da macrorregião que o bem esta inserido ter o período de seca bem definido (de abril a setembro), pela quantidade de precipitações (chuvas) durante o ano, e também por conta de na maioria das terras estar implantada uma cultura permanente – cafezal, um tipo de cultura que exige uma boa capacidade de retenção do solo.

Feita a análise da terra, este Perito separou todas as áreas e seus respectivos usos, tem-se 4,36 ha. (quatro hectares e trinta e seis ares) para pastagens (não cultivadas), 28,59 ha. (vinte e oito hectares e cinquenta e nove ares) plantados em cultura permanente (café), 1,76 ha. (um hectare e setenta e seis ares) de instalações e construções.

No caso das pastagens, foi constatado durante a inspeção técnica que as pastagens que se encontravam na propriedade não eram cultivadas, conseqüentemente não representa nenhum valor para esta análise do imóvel.

Nas terras onde estão implantadas a cultura permanente (café), são benfeitorias que agregam valor a propriedade, neste conceito valor pode ser positivo, negativo ou nulo. Para esta benfeitoria em específico a norma ABNT NBR 14653-3 expressa que devemos usar o método de capitalização de renda quando o objetivo é identificar o valor econômico.

Marcus Vinícius Silva Hizbek Monti

PERITO JUDICIAL

CREA 5069632755/SP

Em relação a área que abrange instalações e construções, o imóvel em questão apresenta duas construções diversas (casa de sede, casas de empregados) todas em boa condição de habitação, sendo que duas servem de morada para as famílias dos espólios do proprietário do imóvel. Também apresenta instalações, são elas, um curral, dois barracões para armazenamento de implementos e máquinas, cercas perimetrais de arame farpado para contenção de animais. E por fim, apresenta obras e melhorias das terras, trabalhos de conservação dos solos (Adubação, etc.), sistema de drenagem (curvas de nível), e dois açudes.

Para todos estes itens acima citados será usado o método evolutivo que está preconizado na norma ABNT NBR 14653-1, do qual será identificado o valor de mercado dos bens, com isso, será diluído no valor total do imóvel (objeto da perícia).

Vale salientar que este profissional visando o resumo de toda a avaliação, não incluiu os memoriais de cálculo a obtenção dos valores com o método de capitalização de renda, método evolutivo, e Método Comparativo Direto de Custo, pois este documento ficaria demasiadamente grande e consequentemente ficaria de difícil entendimento para as partes envolvidas. Sendo assim, este profissional com os valores obtidos pelos processos de cálculos dos métodos supracitados, já incluiu estes valores na avaliação geral do imóvel como pode ser visto no **item 7. Avaliação do Imóvel** deste laudo.

7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Depois de uma pesquisa no mercado imobiliário local, com propriedades que foram vendidas no mesmo ano de estudo, e com características bem próximas ao imóvel (objeto da perícia), este Perito aferiu o valor de um alqueire na região em que a propriedade está inserida é de R\$ 210.000,00 (duzentos e dez mil reais) por alqueire paulista, concluindo que a valor de um hectare é de R\$ 86.776,86 (oitenta e seis mil setecentos e setenta e seis reais e oitenta centavos), como demonstrando abaixo:

1 alqueire = 2,42 ha. (dois hectares e quarenta e dois ares)

$210.000,00/2,42 = R\$ 86.776,86$ por hectare

Diante do exposto tem-se uma área total de 42,53 ha. (quarenta e dois hectares e cinquenta e três ares) sendo 32,95 ha. (trinta e dois hectares e noventa e cinco ares) de área cultivável sendo esta da Classe II (segundo Mendes Sobrinho – Kozma, M.C.F.S. -1974), o restante sendo; 7,82 ha. para área de A.P.P. classificada como Classe VIII (segundo Mendes Sobrinho – Kozma, M.C.F.S. -1974), e 1,76 ha. onde foram edificadas as benfeitorias supracitadas no imóvel em questão.

42,53 ha.
 ↗ 32,95 ha. ÁREA CULTIVÁVEL (CLASSE II)
 ↘ 7,82 ha. ÁREA DE PROTEÇÃO PERMANENTE (CLASSE VIII)

Marcus Vinícius Silva Hizbek Monti

PERITO JUDICIAL

CREA 5069632755/SP

Classificados os tipos de solos apresentados no objeto, tem-se a uma tabela para medir o valor da terra segundo sua capacidade de gerar rendimentos feita pelo Engenheiro Agrônomo Octávio Teixeira Mendes Sobrinho, para aferir seu valor em relação a sua capacidade de produção:

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

Com as pesquisas efetuadas nas amostras de mercado este Perito constatou que a área vendida como A.P.P. (Área de Preservação Permanente) tem seu preço de mercado por no mínimo 50% (cinquenta por cento) em relação ao valor da terra tipo Classe I, uma anomalia de mercado encontrada na região de coleta das amostras, normalmente estas áreas são avaliadas com o valor de 20% (vinte por cento) em relação ao valor da terra tipo Classe I conforme mostrado na tabela acima, de acordo com os resultados tem-se o valor de R\$ 82.438,02 (oitenta e dois mil quatrocentos e trinta e oito reais e dois centavos) por hectare na terra classificada tipo Classe II e o valor de R\$ 43.388,43 (quarenta e três mil trezentos e oitenta e oito reais e quarenta e três centavos) por hectare na terra classificada tipo Classe VIII:

CLASSE II = CLASSE I X 95% = R\$ 86.776,86 x 0,95 = R\$ 82.438,02 por hectare

CLASSE VIII = CLASSE I X 50% = R\$ 86.776,86 X 0,50 = R\$ 43.388,43 por hectare

Apresentados os valores, este Perito chegou a conclusão que gleba de terra avalianda, sem nenhuma benfeitoria (construções e instalações ou produções vegetais) tem seu valor total de R\$ 3.055.630,28 (três milhões cinquenta e cinco mil seiscentos e trinta reais e vinte e oito centavos), composto pelo valor de R\$ 2.716.332,76 (dois milhões setecentos e dezesseis mil trezentos e trinta e dois reais e setenta e seis centavos) encontrado na terra classificada tipo Classe II somado a R\$ 339.297,52 (trezentos e trinta e nove mil duzentos e noventa e sete reais e cinquenta e dois centavos) como demonstrado nos cálculos a seguir:

TOTAL CLASSE II = 32,95 ha. X R\$ 82.438,02 = R\$ 2.716.332,76

TOTAL CLASSE VIII = 7,82 ha. X R\$ 43.388,43 = R\$ 339.297,52

VALOR TOTAL DA TERRA = R\$ 2.716.332,76 + R\$ 339.297,52 = R\$ 3.055.630,28

Marcus Vinícius Silva Hizbek Monti

PERITO JUDICIAL

CREA 5069632755/SP

Como foi citado no **item 6. Análise Técnica** deste documento, o imóvel em questão contém uma cultura permanente implantada (Cafezal), o que aumenta consideravelmente seu valor real, este Perito consultou alguns produtores rurais e consultores agrícolas que lhe informaram sobre o valor de implantação deste tipo de cultura até sua primeira colheita (que são 30 meses corridos), conforme a pesquisa, concluindo que o valor médio por hectare é de R\$ 35.500,00 e seu valor total implantado no imóvel é de R\$ 1.418.225,00 (um milhão e quatrocentos e dezoito mil duzentos e vinte cinco reais), conforme o memorial de cálculo abaixo:

VALOR TOTAL DA BENFEITORIA - CULTURA PERMANENTE = 39,95 ha. X R\$ 35.500 = R\$ 1.418.225,00

Em relação as construções diversas especificadas no **item 3.6 (Descrição das benfeitorias que compõe o imóvel)** deste documento, este Perito baseou-se no valor do metro quadrado, valor que foi obtido pelo método evolutivo, com isso uma das edificações (**Cômodo edificado 1 e 2**) teve seu valor reduzido por conta dos materiais empregados e condição geral da edificação. Vale salientar que neste caso em específico, por ser uma edificação implantada em zona rural, os valores de encargos, mão de obra, e BDI são reduzidos, o preço dos insumos (materiais de construção) permanecem com o mesmo valor. Segue o memorial de cálculo especificado a baixo:

VALOR TOTAL DA BENFEITORIA - EDIFICAÇÃO HORIZONTAL UNIFAMILIAR 1 = $115,20 \text{ m}^2 \times 1.252,20 \text{ R\$/m}^2 \times 0,94$ = R\$ 135.598,24

VALOR TOTAL DA BENFEITORIA - EDIFICAÇÃO HORIZONTAL UNIFAMILIAR 2 = $250,30 \text{ m}^2 \times 1.252,20 \text{ R\$/m}^2 \times 0,417$ = R\$ 130.698,50

VALOR TOTAL DA BENFEITORIA - EDIFICAÇÃO CÔMODO 1 = $7,5 \text{ m}^2 \times 1.252,20 \text{ R\$/m}^2 \times 0,23$ = R\$ 2.160,05

VALOR TOTAL DA BENFEITORIA - EDIFICAÇÃO CÔMODO 2 = $11,00 \text{ m}^2 \times 1.252,20 \text{ R\$/m}^2 \times 0,23$ = R\$ 3.168,07

VALOR TOTAL DA BENFEITORIA - EDIFICAÇÃO BARRACÃO DE IMPLEMENTOS 2 (ALVENARIA) = $347,70 \text{ m}^2 \times 1.252,20 \text{ R\$/m}^2 \times 0,58$ = R\$ 252.526,17

O valor definido para o cálculo foi obtido pelo método evolutivo, baseado nos valores apresentados no site do SIDUSCON-SP (<https://sindusconsp.com.br/>) na tabela C.U.B. (Custo Unitário Básico) – Boletim Econômico – Maio 2025/ sem desoneração (<https://sindusconsp.com.br/servicos/cub/>), conforme documento em anexo, o valor foi usado como referência para a fixação do valor em R\$ 1.252,20/m² (um mil duzentos e cinquenta e dois reais e vinte centavos por metro quadrado), neste caso, o BARRACÃO DE IMPLEMENTOS 2 foi incluído no cálculo pois é edificado com alvenaria. Tem-se também os coeficientes de depreciação de cada edificação encontrados na tabela de ROSS-HEIDECKE em anexo, onde é mensurado pela sua idade aparente e necessidade de reparos.

VALOR TOTAL DA BENFEITORIA - EDIFICAÇÃO BARRACÃO DE IMPLEMENTOS 1 (ESTRUTURA DE FERRO) = $920 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 238,06$ = R\$ 219.015,20

VALOR TOTAL DA BENFEITORIA -BARRACÃO PARA MANEJO DE GADO = $152,30 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 112,99$ = R\$ 17.208,38

VALOR TOTAL DA BENFEITORIA -ESTUFA PARA MUDAS DE CAFÉ = $548,10 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 93,45$ = R\$ 51.219,95

VALOR TOTAL DA BENFEITORIA -AÇUDE 1 = $464,00 \text{ m}^3$ = R\$ 5.200,00

VALOR TOTAL DA BENFEITORIA -AÇUDE 2 = $10.836,00 \text{ m}^3$ = R\$ 16.240,00

Marcus Vinícius Silva Hizbek Monti

PERITO JUDICIAL

CREA 5069632755/SP

Para as benfeitorias; **Barracão de Implementos 1 , Barracão para Manejo de Gado, Estufa para Mudas de Café, Açude 1 e Açude 2** este Perito não conseguiu fixar um valor como nas outras benfeitorias por conta de serem serviços muito específicos não tendo assim uma regulamentação ou levantamento de dados para sua execução (diferente do que acontece com obras em alvenaria), desta forma este Profissional obteve informações de prestadores de serviços locais para a fixação dos valores e cálculo por metro quadrado de cada tipo de edificação apresentada .

8. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

O município tem atividade econômica de seu relativo desempenho (cidade de pequeno porte).

Imóvel fica na área rural do município a 5,17 km de uma via comercial intermediária (via Coletora – Estrada Municipal que liga Cajuru-SP a Cassia dos Coqueiros-SP).

Na microrregião, o imóvel possui todos os melhoramentos públicos, são eles, boa parte do seu acesso em pavimentação asfáltica (2,73 Km – Rod. Vicinal Zilio Rosa Santana) e energia elétrica. Foi analisado também o mercado em que o imóvel está inserido, neste caso, tem-se um desempenho de mercado baixo para a venda de imóveis, por conta de alguns fatores, são eles; A densidade populacional do município, a falta de atrativos como empresas de médio e grande porte, e distância relativa de cidades maiores. Por outro lado, o município tem grande potencial para o ecoturismo e para agricultura. Estes fatores são muito importantes para a valoração do imóvel pois fazem parte das variáveis que definem a depreciação ou a valorização do imóvel em questão. A estrutura do mercado é dotada de vendedores classificados como ativos, ou seja, em atividade de comercialização de imóveis, com ofertas em número médio-baixo considerando as microrregiões de atividade.

9. RESULTADOS DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA

O valor de mercado do imóvel referente junho de 2025 é:

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO	
VALOR DA GLEBA DE TERRAS (SEM CULTURA PERMANENTE/ SEM BENFEITORIAS)	R\$ 3.055.630,28
VALOR DA(S) CULTURA(S) PERMANENTE(S)	R\$ 1.418.225,00
VALOR DAS BENFEITORIAS	R\$ 833.034,56
VALOR TOTAL	R\$ 5.306.889,84
VALOR POR HECTARE	R\$ 124.779,92

Marcus Vinícius Silva Hizbek Monti

PERITO JUDICIAL

CREA 5069632755/SP

10. ENCERRAMENTO

O presente laudo é composto por 46 páginas.

11. LOCAL E DATA DO LAUDO

Cajuru, 09 de junho de 2025

12. ANEXOS

ANEXO I – SITUAÇÃO DO IMÓVEL

ANEXO II – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO E DADOS UTILIZADOS

Marcus Vinícius Silva Hizbek Monti

PERITO JUDICIAL

CREA 5069632755/SP

ANEXO I – SITUAÇÃO DO IMÓVEL

Marcus Vinícius Silva Hizbek Monti

PERITO JUDICIAL

CREA 5069632755/SP



FIGURA 3 - IMAGEM DA DISTÂNCIA DO IMÓVEL EM QUESTÃO ATÉ O CENTRO URBANO (CASSIA DOS COQUEIROS) OBTIDAS NO PROGRAMA GOOGLE EARTH PRO - DA EMPRESA GOOGLE LLC.

Marcus Vinícius Silva Hizbek Monti

PERITO JUDICIAL

CREA 5069632755/SP



Figura 4 - SUBDIVISÕES DO IMÓVEL EM QUESTÃO, EM VERMELHO ÁREA DO IMÓVEL, EM AMARELO RESERVA LEGAL/ ÁREA A.P.P (7,82 HA.), EM LARANJA ÁREA DE NASCENTES. COLHIDAS NO PROGRAMA QGIS DESENVOLVIDO PELA Open Source Geospatial Foundation (OSGeo).

Marcus Vinícius Silva Hizbek Monti

PERITO JUDICIAL

CREA 5069632755/SP



Figura 5 - LEVANTAMENTO OBTIDO NO ACERVO FUNDIÁRIO DO I.N.C.R.A NO TOCANTE A PROPRIEDADES NA REGIÃO QUE POSSUEM PROJETO DE GEORREFERENCIAMENTO, DADOS OBTIDOS NO S.I.G.E.F. (DATA REF. 08/06/2025), PROGRAMA QGIS DESENVOLVIDO PELA Open Source Geospatial Foundation (OSGeo).

Marcus Vinícius Silva Hizbek Monti

PERITO JUDICIAL

CREA 5069632755/SP

ANEXO II – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Marcus Vinícius Silva Hizbek Monti

PERITO JUDICIAL

CREA 5069632755/SP



Figura 6 - RESIDÊNCIA UNIFAMILIAR HORIZONTAL 1 (A= 115,20 m²)



Figura 7- RESIDÊNCIA UNIFAMILIAR HORIZONTAL 1 (A= 115,20 m²)

Marcus Vinícius Silva Hizbek Monti

PERITO JUDICIAL

CREA 5069632755/SP



Figura 8 - CÔMODO EDIFICADO 2 (A= 11,00 m²)



Figura 9- CÔMODO EDIFICADO 1 (A= 7,50 m²)

Marcus Vinícius Silva Hizbek Monti

PERITO JUDICIAL

CREA 5069632755/SP



Figura 10 -- CÔMODO EDIFICADO 2 ($A= 11,00 \text{ m}^2$) - LIGAÇÃO DESATIVADA DE POÇO ARTESIANO



Figura 11 -- CÔMODO EDIFICADO 1 ($A= 7,50 \text{ m}^2$)

Marcus Vinícius Silva Hizbek Monti

PERITO JUDICIAL

CREA 5069632755/SP



Figura 12 - CURRAL PARA MANEJO DE SEMOVENTES (152,30 m³)



Figura 13 - CURRAL PARA MANEJO DE SEMOVENTES (152,30 m³)

Marcus Vinícius Silva Hizbek Monti

PERITO JUDICIAL

CREA 5069632755/SP



Figura 14 -- CURRAL PARA MANEJO DE SEMOVENTES
(152,30 m³)



Figura 15- - CURRAL PARA MANEJO DE SEMOVENTES
(152,30 m³)

Marcus Vinícius Silva Hizbek Monti

PERITO JUDICIAL

CREA 5069632755/SP



Figura 16 - RESIDÊNCIA UNIFAMILIAR HORIZONTAL 2 (A= 250,30 m²)



Figura 17- RESIDÊNCIA UNIFAMILIAR HORIZONTAL 2 (A= 250,30 m²)

Marcus Vinícius Silva Hizbek Monti

PERITO JUDICIAL

CREA 5069632755/SP



Figura 18 - LIGAÇÃO DE ENERGIA ELÉTRICA (C.P.F.L.)



Figura 19 - LIGAÇÃO DE ENERGIA ELÉTRICA (C.P.F.L.)

Marcus Vinícius Silva Hizbek Monti

PERITO JUDICIAL

CREA 5069632755/SP



Figura 20 - Barracão de Implementos 1 ($A= 920,00 \text{ m}^2$)



Figura 21- Barracão de Implementos 1 ($A= 920,00 \text{ m}^2$)

Marcus Vinícius Silva Hizbek Monti

PERITO JUDICIAL

CREA 5069632755/SP



Figura 22- Barracão de Implementos 1 ($A= 920,00 \text{ m}^2$)



Figura 23- Barracão de Implementos 2 ($A= 347,70 \text{ m}^2$)

Marcus Vinícius Silva Hizbek Monti

PERITO JUDICIAL

CREA 5069632755/SP



Figura 24- Barracão de Implementos 2 (A= 347,70 m²)



Figura 25- Barracão de Implementos 2 (A= 347,70 m²)

Marcus Vinícius Silva Hizbek Monti

PERITO JUDICIAL

CREA 5069632755/SP



Figura 26- AÇUDE 1 ($A= 116,30 \text{ m}^2$)



Figura 27- ESTUFA PARA CULTIVO DE MUDAS DE CAFÉ
($A=548,10 \text{ m}^2$)

Marcus Vinícius Silva Hizbek Monti

PERITO JUDICIAL

CREA 5069632755/SP



Figura 28 - ARMAZENAMENTO DE ÁGUA DO IMÓVEL EM QUESTÃO



Figura 29- AÇUDE 2 ($A= 1354,50 \text{ m}^2$)

Marcus Vinícius Silva Hizbek Monti

PERITO JUDICIAL

CREA 5069632755/SP

**ANEXO III – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO E DADOS
UTILIZADOS**

Marcus Vinícius Silva Hizbek Monti

PERITO JUDICIAL

CREA 5069632755/SP

07/03/2025, 18:14

Sicar - Sistema Nacional de Cadastro Ambiental Rural

Página
InicialCentral de
Conteúdo

Legislação

Consulta
Pública

Contatos

Ajuda

Acessar
Intranet

Regularização Ambiental - Cadastro Ambiental Rural

Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Situação do Cadastro:	Ativo
Registro de Inscrição no CAR:	SP-3510906- E19BA35B159F475189054680C9D0A4E6
Condição Externa:	Analisado, aguardando atendimento a notificação

Dados do Imóvel Rural

Área do Imóvel Rural:	56,36 ha	Data da Inscrição:	01/12/2014
Módulos fiscais:	3,52	Data da Última Retificação:	04/08/2022
Município / UF:	Cássia dos Coqueiros (SP)		
Coordenadas Geográficas do Centróide:	Lat: 21°14'37,32" S Long: 47°10'20,88" O		

Informações Gerais

1. Este documento apresenta a situação das informações declaradas no CAR relativas às Áreas de Preservação Permanente, de Reserva Legal e de Uso restrito, para os fins do disposto no inciso II do caput do art. 3º do Decreto nº 7.830, de 2012, do art. 51 da Instrução Normativa MMA nº 02, de 06 de maio de 2014, e da Resolução SFB nº 03, de 27 de agosto de 2018;
2. As informações prestadas no Cadastro Ambiental Rural são de caráter declaratório e estão sujeitas à análise pelo órgão competente;
3. As informações constantes neste documento são de natureza pública, nos termos do artigo 12 da Instrução Normativa MMA nº 02, de 06 de maio de 2014;
4. Este documento não será considerado título para fins de reconhecimento de direito de propriedade ou posse;
5. Este documento não substitui qualquer licença ou autorização ambiental para exploração florestal ou supressão de vegetação, como também não dispensa as autorizações necessárias ao exercício da atividade econômica no imóvel rural.

Cobertura do Solo

Área de Remanescente de Vegetação Nativa	7,82 ha
Área Rural Consolidada	48,52 ha

<https://www.car.gov.br/#/consultar/SP-3510906-E19BA35B159F475189054680C9D0A4E6>

1/3

Marcus Vinícius Silva Hizbek Monti

PERITO JUDICIAL

CREA 5069632755/SP

07/03/2025, 18:14

Sicar - Sistema Nacional de Cadastro Ambiental Rural

Área de Servidão Administrativa

-

Reserva LegalLocalização da
Reserva Legal:

Não Analisada

Informação Documental

Área de Reserva Legal Averbada, referente ao Art. 30 da Lei nº 12.651/2012

-

Informação Georreferenciada

Área de Reserva Legal Averbada

-

Área de Reserva Legal Aprovada não Averbada

-

Área de Reserva Legal Proposta

7,82 ha

Total de Reserva Legal Declarada pelo Proprietário/Possuidor

7,82 ha

Áreas de Preservação Permanente (APP)

APP

2,95 ha

APP em Área Rural Consolidada

0,04 ha

APP em Área de Remanescente de Vegetação Nativa

2,91 ha

Uso Restrito

Área de uso restrito

2,68 ha

Regularidade Ambiental

Para imóveis não analisados, o sistema adota o artigo 12 da Lei nº 12.651/2012 como referência para garantir a conformidade legal em relação à Reserva Legal. Para imóveis analisados, as informações apresentadas neste item são provenientes da análise realizada pelo órgão estadual competente. No caso de Estados que utilizam sistema próprio, caso as informações da análise da regularidade ambiental não sejam enviadas ao SICAR federal pelo órgão estadual competente, o sistema realiza automaticamente o cálculo com base nos dados declarados, a partir da aplicação da Lei 12.651/2012 e regulamentos.

Passivo / Excedente de Reserva Legal

(passivo) - 3,46 ha

Área de Reserva Legal a recompor

-

Área de Preservação Permanente a recompor

-

Área de Uso Restrito a recompor

0,00 ha

Nenhuma sobreposição encontrada.

<https://www.car.gov.br/#/consultar/SP-3510906-E19BA35B159F475189054680C9D0A4E6>

2/3

Marcus Vinícius Silva Hizbek Monti

PERITO JUDICIAL

CREA 5069632755/SP

07/03/2025, 18:14

Sicar - Sistema Nacional de Cadastro Ambiental Rural

<https://www.car.gov.br/#/consultar/SP-3510906-E19BA35B159F475189054680C9D0A4E6>

3/3

Marcus Vinícius Silva Hizbek Monti

PERITO JUDICIAL

CREA 5069632755/SP



MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO E AGRICULTURA FAMILIAR - MDA
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA
CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL - CCIR
EMISSÃO EXERCÍCIO 2024

DADOS DO IMÓVEL RURAL

PAG=1/1

COORD DO IMÓVEL RURAL 614.050.000.639-9		DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL RURAL Sítio Eldorado		DATA DO PROCESSAMENTO DA ÚLTIMA DECLARAÇÃO 30/07/2010		ÁREA CERTIFICADA* 0,0000	
ÁREA TOTAL (ha) 42,5300		CLASSIFICAÇÃO FUNDIÁRIA Pequena Propriedade					
INDICAÇÕES PARA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL RURAL Estrada Vicinal Zilão R Santana				MUNICÍPIO SEDE DO IMÓVEL RURAL CASSIA DOS COQUEIROS			
MÓDULO RURAL (ha)		Nº MÓDULOS RURAIS 0,00		MÓDULO FISCAL (ha) 16,0000		Nº MÓDULOS FISCAIS 2,8581	
				FRAÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO (ha) 2,00			
SITUAÇÃO JURÍDICA DO IMÓVEL RURAL (ÁREAS REGISTRADAS)							
UF/MUNICÍPIO DO CARTÓRIO SP/CAJURU		DATA REGISTRO 03/10/1997		CNS DO OFÍCIO 0976		MATERIAL OU EMARCAÇÃO R01	
						LIVRO OU FOLHA 02	
						ÁREA (ha) 42,5300	
ÁREA DO IMÓVEL RURAL (ha)							
REGISTRADA 42,5300		POSSUE A JUSTO TÍTULO 0,0000		POSSUE POR SIMPLES OCUPAÇÃO 0,0000		ÁREA MEDIDA	

DADOS DO DECLARANTE

NOME		(CPF/CNPJ)
Jose Luiz De Santana		071.076.668-04
NACIONALIDADE		TOTAL DE PESSOAS RELACIONADAS AO IMÓVEL
BRASILEIRA		

DADOS DOS TITULARES

071.076.658-04	Jose Luiz De Santana	CONDICAO Proprietario Ou Possessor Individual	DETENCAO (%) 100.00
----------------	----------------------	--	------------------------

DADOS DE CONTROLE

DATA DE LANÇAMENTO 17/06/2024	NÚMERO DO CCR 65510101245	DATA DE GERAÇÃO DO CCR 12/09/2024	DATA DE VENCIMENTO: **/**/****
----------------------------------	------------------------------	--------------------------------------	--------------------------------

TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS (R\$)

DEBITOS ANTERIORES	0.00	TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS	10.78	VALOR COBRADO	10.78	MULTA	2.16	JUROS	0.22	VALOR TOTAL	*** QUITADO ***
--------------------	------	-----------------------------	-------	---------------	-------	-------	------	-------	------	-------------	-----------------

OBSERVAÇÕES

1. FÉRE DOCUMENTO DO TRIBUNAL DE APÓS A CITAÇÃO DA PRIMEIRA VAGA.

ESCLARECIMENTOS GERAIS

- [illegible]

TAXA DE SERVICOS CADASTRAIS

- [illegible]

Número de Autenticidade
08660.20970.08740.02421

Marcus Vinícius Silva Hizbek Monti

PERITO JUDICIAL

CREA 5069632755/SP



Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro de Inscrição no CAR: SP-3510906-E19BA35B159F475189054680C9D0A4E6	Data da Inscrição: 01/12/2014	Data da Última Retificação: 04/08/2022
--	----------------------------------	---

Dados do Imóvel Rural

Área do Imóvel Rural: 56,36 ha	Módulos Fiscais: 3,52
Coordenadas Geográficas do Centróide:	Latitude: 21°14'37,32" S
Município: Cássia dos Coqueiros	Longitude: 47°10'20,88" O
Unidade da Federação: SP	
Condição Externa: Analisado, aguardando atendimento a notificação	
Situação do Cadastro: Ativo	
Condição do PRA: -	

Informações Gerais

1. Este documento apresenta a situação das informações declaradas no CAR relativas às Áreas de Preservação Permanente, de Reserva Legal e de Uso restrito, para os fins do disposto no inciso II do caput do art. 3º do Decreto nº 7.830, de 2012, do art. art. 51 da Instrução Normativa MMA nº 02, de 06 de maio de 2014, e da Resolução SFB nº 03, de 27 de agosto de 2018;
2. As informações prestadas no Cadastro Ambiental Rural são de caráter declaratório e estão sujeitas à análise pelo órgão competente;
3. As informações constantes neste documento são de natureza pública, nos termos do artigo 12 da Instrução Normativa MMA nº 02, de 06 de maio de 2014;
4. Este documento não será considerado título para fins de reconhecimento de direito de propriedade ou posse;
5. Este documento não substitui qualquer licença ou autorização ambiental para exploração florestal ou supressão de vegetação, como também não dispensa as autorizações necessárias ao exercício da atividade econômica no imóvel rural.

Cobertura do Solo

Descrição	Área (ha)
Área de Remanescente de Vegetação Nativa	7,82
Área Rural Consolidada	48,52
Área de Servidão Administrativa	0,00

CAR - Cadastro Ambiental Rural

Página 1 de 3

Demonstrativo gerado em: 07/03/25 15:16

Marcus Vinícius Silva Hizbek Monti

PERITO JUDICIAL

CREA 5069632755/SP



Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro de Inscrição no CAR: SP-3510906-E19BA35B159F475189054680C9D0A4E6	Data da Inscrição: 01/12/2014	Data da Última Retificação: 04/08/2022
--	----------------------------------	---

Reserva Legal

Localização da Reserva Legal: Não Analisada

Informação Documental

Descrição	Área (ha)
Área de Reserva Legal Averbada, referente ao Art. 30 da Lei nº 12.651/2012	0,00

Informação Georreferenciada

Descrição	Área (ha)
Área de Reserva Legal Averbada	0,00
Área de Reserva Legal Aprovada não Averbada	0,00
Área de Reserva Legal Proposta	7,82
Total de Reserva Legal Declarada pelo Proprietário/Possuidor	-

Áreas de Preservação Permanente (APP)

Descrição	Área (ha)
APP	2,95
APP em Área Rural Consolidada	0,04
APP em Área de Remanescente de Vegetação Nativa	2,91

Áreas de Uso Restrito

Descrição	Área (ha)
Áreas de Uso Restrito	2,68



Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro de Inscrição no CAR: SP-3510906-E19B.A35B159F475189054680C9D0A4E6	Data da Inscrição: 01/12/2014	Data da Última Retificação: 04/08/2022
---	----------------------------------	---

Regularidade Ambiental

Para imóveis não analisados, o sistema adota o artigo 12 da Lei nº 12.651/2012 como referência para garantir a conformidade legal em relação à Reserva Legal. Para imóveis analisados, as informações apresentadas neste item são provenientes da análise realizada pelo órgão estadual competente. No caso de Estados que utilizam sistema próprio, caso as informações da análise da regularidade ambiental não sejam enviadas ao SICAR federal pelo órgão estadual competente, o sistema realiza automaticamente o cálculo com base nos dados declarados, a partir da aplicação da Lei 12.651/2012 e regulamentos.

Descrição	Área (ha)
Passivo / Excedente de Reserva Legal	-3,46
Área de Reserva Legal a recompor	0,00
Áreas de Preservação Permanente a recompor	0,00
Área de Uso Restrito a recompor	0,00

CAR - Cadastro Ambiental Rural

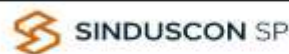
Página 3 de 3

Demonstrativo gerado em: 07/03/25 18:16

Marcus Vinícius Silva Hizbek Monti

PERITO JUDICIAL

CREA 5069632755/SP



Boletim Econômico - Maio de 2025(desonerado)

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base nov/13=100

Data	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
mai/24	181,02	1,16	1,43	2,20	177,91	1,99	2,07	3,38	185,97	0,14	0,63	0,72	168,46	1,66	1,66	3,27
jun/24	182,39	0,76	2,19	2,35	179,93	1,13	3,22	3,66	186,52	0,29	0,92	0,69	169,79	0,79	2,46	3,48
jul/24	183,18	0,43	2,63	2,71	180,32	0,22	3,45	3,53	187,83	0,71	1,63	1,72	170,16	0,22	2,68	2,89
ago/24	183,83	0,36	3,00	3,02	180,77	0,25	3,71	3,78	188,77	0,50	2,14	2,09	170,82	0,27	2,98	3,17
set/24	184,48	0,35	3,36	3,44	180,98	0,11	3,83	3,85	190,01	0,66	2,81	2,96	170,87	0,14	3,11	3,32
out/24	185,21	0,40	3,77	3,90	181,04	0,04	3,86	3,88	191,65	0,87	3,70	3,99	170,87	0,00	3,11	3,11
nov/24	185,64	0,23	4,01	4,01	181,11	0,04	3,91	3,91	192,57	0,48	4,20	4,20	170,87	0,00	3,11	3,11
dez/24	185,95	0,17	4,19	4,19	181,40	0,16	4,07	4,07	192,94	0,19	4,40	4,40	170,87	0,00	3,11	3,11
jan/25	189,75	2,04	2,04	6,32	187,66	3,45	3,45	7,64	193,86	0,47	0,47	4,92	170,87	0,00	0,00	3,11
fev/25	189,92	0,09	2,14	6,30	187,88	0,00	3,45	7,64	194,26	0,21	0,69	4,89	170,87	0,00	0,00	3,11
mar/25	190,16	0,12	2,26	6,32	187,70	0,02	3,47	7,61	194,78	0,27	0,95	4,97	170,87	0,00	0,00	3,11
abr/25	190,67	0,27	2,54	6,55	187,82	0,07	3,54	7,67	195,79	0,52	1,48	5,42	171,12	0,14	0,14	3,26
mai/25	191,82	0,60	3,16	5,96	190,30	1,32	4,91	6,96	195,11	-0,35	1,12	4,91	173,92	1,64	1,79	3,24

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, Maio

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.061,73	54,09
Material	844,90	43,04
Despesas Administrativas	56,42	2,87
Total	1.963,05	100,00

(*) Encargos Sociais: 151,78%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, Maio em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	1.930,51	0,67	R-1	2.349,79	0,83	R-1	2.867,34	0,77
PP-1	1.810,37	0,43	PP-1	2.239,69	0,65	R-8	2.321,55	0,58
R-8	1.728,78	0,33	R-8	1.963,05	0,60	R-16	2.513,76	0,48
PS	1.337,02	0,55	R-16	1.908,36	0,59			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, Maio em R\$/m²

CAL (comercial andares livres) e CSL(comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
CAL-8	2.281,21	0,52	CAL-8	2.418,60	0,53
CSL-8	1.956,94	0,50	CSL-8	2.123,04	0,50
CSL-16	2.623,40	0,49	CSL-16	2.827,72	0,49
	Custo m²	% mês			
RP1Q	2.074,03	0,76			
GI	1.116,96	0,43			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06



Boletim Econômico - Maio de 2025(desonerado)

Salários médios sem encargos sociais no Estado de São Paulo, Maio		
Função	R\$/h	Variação mês (%)
Servente	9,02	1,92
Pedreiro	10,90	1,40
Carpinteiro	11,10	2,02
Armador	11,25	1,99
Eletricista	11,50	1,50
Encanador	11,33	1,80
Pintor	11,41	1,69

Salário médio com encargos sociais no Estado de São Paulo, Maio		
Função	R\$/h	Variação mês (%)
Engenheiro	65,69	1,66

TABELA DE ROSS-HEIDECKE

CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO
A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e importantes
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e s/ valor

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2,00	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4,00	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6,00	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8,00	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10,00	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12,00	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14,00	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16,00	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18,00	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20,00	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22,00	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24,00	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26,00	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28,00	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30,00	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32,00	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34,00	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36,00	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38,00	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40,00	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42,00	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44,00	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46,00	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48,00	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50,00	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52,00	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54,00	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56,00	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58,00	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60,00	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62,00	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64,00	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66,00	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68,00	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70,00	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72,00	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74,00	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76,00	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78,00	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80,00	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82,00	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84,00	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86,00	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88,00	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90,00	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92,00	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94,00	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96,00	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98,00	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100,00	100,00	100,00	100,0	100,00	100,00	100,0	100,0	100,0

Marcus Vinícius Silva Hizbek Monti

PERITO JUDICIAL

CREA 5069632755/SP