



Ana Carolina Guitti Videira

Engenheira Civil e Perita Judicial

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

INTERESSADO

Juízo de Direito da Vara Única da Comarca de Salto de Pirapora/SP

IDENTIFICAÇÃO DOS AUTOS

Processo nº. 1000947-67.2017.8.26.0699

Ação: Execução de Título Extrajudicial - Penhora

Requerentes: Edson Yasuhide Toyoda e outros

RESPONSÁVEL TÉCNICO

ANA CAROLINA GUITTI VIDEIRA

Engenheira Civil - CREA-SP nº. 5060761462/D

Membro Titular do IBAPE N. 1969

**ÍNDICE**

1. INTRODUÇÃO	03
1.1. Objetivo	03
1.2. Critérios para o desenvolvimento do trabalho	03
1.3. Resumo histórico	03
2. METODOLOGIA UTILIZADA.....	04
2.1. Avaliação da terra nua	05
2.2. Valor das benfeitorias	09
2.3. Valor total do imóvel	10
2.4. Especificação da avaliação	10
3. VISTORIA	12
3.1. Localização	12
3.2. Caracterização	13
4. AVALIAÇÃO	18
4.1. Análise de mercado	18
4.2. Classificação do imóvel	18
4.3. Valor da terra nua	19
5. CONCLUSÃO.....	21
6. ENCERRAMENTO.....	22
Anexos	
Pesquisa imobiliária – imóveis a venda	23



1. INTRODUÇÃO

1.1. OBJETIVO

Instruir a perícia determinada nos autos da ação de “EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - PENHORA” que o BANCO SANTANDER S/A promove perante este D. Juízo e Cartório, processo n.º 1000974-67.2017.8.26.699, em trâmite neste D. Juízo da Vara Única da Comarca de Salto de Pirapora/SP.

O presente trabalho técnico consiste em avaliar um imóvel rural com área de 5,0 alqueires paulistas situado no Bairro da Fazendinha, no município de Salto de Pirapora/SP, objeto da Matrícula N. 4.167 do 2º. Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba.

1.2. CRITÉRIOS PARA O DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO

Para a elaboração do trabalho, procuramos nos deter somente ao campo da engenharia técnica, tendo por objetivo a análise das peças documentais contidas nos autos, bem como a vistoria “*in loco*” aos imóveis evidenciados na lide, oportunidade em que obtivemos a reportagem fotográfica que irá ilustrar as considerações abordadas neste laudo técnico.

1.3. RESUMO DOS FATOS

Trata-se de ação de execução e penhora de imóvel dado como garantia pela aquisição de cédula de crédito rural pelo requerido (executado) junto ao banco requerente (exequente).

Para a avaliação do imóvel penhorado foi nomeada esta perita.

Os réus não possuem representante legal constituído nos autos.



A descrição do imóvel no título é precária e para a sua localização partiu-se das instruções dadas pelo Oficial de Justiça que esteve no local nos idos de 2.019, conforme fls. 554 dos autos.

Em busca junto ao Setor de Engenharia e Meio Ambiente da Prefeitura de Salto de Pirapora, esta perita foi informada que não há cadastro dos imóveis situados na região rural do município e que o referido imóvel não possui Cadastro Ambiental de Propriedade Rural (CAR).

2. METODOLOGIA UTILIZADA

Após estudo dos autos, procedeu-se a vistoria ao imóvel avaliando para cadastro de suas características e análise visual “*in loco*”, com relatório fotográfico que ilustra a descrição e auxilia a classificação.

Durante a vistoria, além do levantamento de dados relativos à área avalianda foi feita também a verificação do mercado imobiliário na região, dados imprescindíveis ao embasamento técnico do trabalho.

A avaliação tem como base uma pesquisa imobiliária de elementos à venda, situados na Zona Rural de Salto de Pirapora, compondo amostra passível de comparação, sendo o cálculo do valor unitário da terra nua obtido através de análise estatística e normas de engenharia de avaliações.

A amostra encontra-se relacionada no Anexo deste trabalho, salientando as características dos imóveis à venda, obtidas por consultas em imobiliárias ou corretores da região.

Para o trabalho desenvolvido considerou-se que o imóvel está regularizado junto aos órgãos municipais, livre e desmembrado de quaisquer gravames e em condições ideais de comercialização instantânea.

Os valores de mercado obtidos tanto para a terra nua como para as benfeitorias seguem as especificações das normas técnicas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.



2.1. AVALIAÇÃO DA TERRA NUA

Para a terra nua será utilizado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, considerando-se amostras compostas por características semelhantes à área avalianda, pertencendo à mesma região geoeconômica, empregando fatores de homogeneização para imóveis rurais, envolvendo variáveis como: escalas de fatores de classe de capacidade de uso e fatores de situação.

A qualidade da amostra deve estar assegurada quanto a:

- correta identificação dos dados de mercado, devendo constar a localização, a especificação e quantificação das principais variáveis levantadas, mesmo aquelas não utilizadas no modelo;
- identificação das fontes de informação de sua confiabilidade;
- número de dados de mercado efetivamente utilizados, de acordo com o grau de fundamentação;
- sua semelhança com o imóvel objeto da avaliação, no que diz respeito à sua localização, à destinação e à capacidade de uso das terras.

Para o tratamento técnico dos dados amostrais será empregado o **Tratamento por Fatores**, com homogeneização por fatores e critérios fundamentados por estudos, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.

Os procedimentos específicos para aplicação de fatores de homogeneização são definidos na nova NBR 14.653-3/19 - Avaliação de Imóveis Rurais.

De acordo com o item B.1.2.1, cada um dos fatores de homogeneização calculados em relação ao avaliando, devem estar contidos no intervalo entre 0,50 e 2,00.

Os fatores de homogeneização são definidos no item B.2, considerando-se fator de fonte, fator classe de capacidade de uso das terras e fator de situação, fatores usualmente utilizados nos estudos existentes.

O “**fator de fonte**” ou “**fator oferta**” (**Ff**) é a relação média entre o valor transacionado e o valor ofertado observado no mercado imobiliário onde está inserido o bem avaliando. Todos os



dados alcançados receberam um deságio de 10%, visando compensar corriqueiros descontos para viabilizar negociações, portanto $Fo = 0,90$;

O “**fator classe de capacidade de uso de terras**” trata-se de um fator de homogeneização que expressa simultaneamente a influência sobre o valor do imóvel rural de sua capacidade de uso e taxonomia, ou seja, das características intrínsecas e extrínsecas das terras, como fertilidade, topografia, drenagem, permeabilidade, risco de erosão ou inundação, entre outras. Corresponde à razão entre o índice agrônômico do paradigma (imóveis avaliando) com o índice de cada dado de mercado.

Os índices agrônômicos são obtidos com a utilização da escala de Mendes Sobrinho, sendo as terras enquadradas segundo o Sistema de Classificação da Capacidade de Uso das Terras, conforme o Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra:

- Classe I – terras cultiváveis, aparentemente sem problemas especiais de conservação;
- Classe II – terras cultiváveis, com problemas simples de conservação;
- Classe III – terras passíveis de serem utilizadas com culturas anuais, perenes, pastagens e/ou reflorestamento; fertilidade natural baixa, porém, em virtude de tratamento químico do solo (nutrição, adubação e calagem), a fertilidade pode ser classificada como média; profundo; fácil mecanização; controle de pragas (formigas); boa retenção de água; e, fraca suscetibilidade a erosão;
- Classe IV – terras passíveis de serem utilizadas com culturas anuais, perenes, pastagens e/ou reflorestamento; fertilidade natural baixa, sem tratamento químico; profundo; fácil mecanização; sem controle de pragas; boa retenção de água; e, fraca suscetibilidade a erosão;
- Classe V – terras impróprias para cultivos intensivos, mas ainda adaptadas para pastagem e/ou reflorestamento; fertilidade natural baixa, sem tratamento químico; profundo; fácil mecanização; sem controle de pragas; boa retenção de água; e, moderada suscetibilidade a erosão;
- Classe VI – terras adaptadas em geral para pastagens e/ou reflorestamento, com problemas simples de conservação, cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes protetoras do solo;
- Classe VII – terras adaptadas em geral somente para pastagens ou reflorestamento, com problemas complexos de conservação;
- Classe VIII – terras não adequadas para cultivos anuais, perenes ou reflorestamento, porém apropriadas para proteção da flora e fauna silvestre, recreação ou armazenamento de água. Esta



classe de uso se enquadra basicamente para as áreas com algum tipo de incidência (matas, estradas, carreadores, linha de alta tensão).

O **“fator de situação”** é um fator de homogeneização que expressa simultaneamente a influência sobre o valor do imóvel rural decorrente de sua localização e condições das vias de acesso. Refere-se à razão entre o índice agrônômico do paradigma (imóveis avaliando) com o índice de cada dado de mercado, com base na escala citada no parágrafo anterior.

Portanto, o **“Fator de ponderação Classe/Situação” (Fcs)”** é utilizado para homogeneizar os principais fatores determinantes do valor da terra em uma propriedade rural (capacidade de uso do solo e a situação do imóvel) em relação às zonas de influência da região, aplicando-se a tabela abaixo, considerando os tipos de classe e situação, segundo o Engenheiro Mendes Sobrinho:

Situação	Classe de capacidade de uso							
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
	100%	95%	75%	55%	50%	40%	30%	20%
Asfalto 100%	1,000	0,950	0,750	0,550	0,500	0,400	0,300	0,200
Vicinal I 95%	0,950	0,903	0,713	0,523	0,475	0,380	0,285	0,190
Vicinal II 90%	0,900	0,856	0,675	0,495	0,450	0,360	0,270	0,180
Vicinal III 80%	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,320	0,240	0,160
Vicinal IV 75%	0,750	0,713	0,563	0,413	0,375	0,300	0,225	0,150
Vicinal V 70%	0,700	0,665	0,525	0,385	0,350	0,280	0,210	0,140

Para o fator relativo mediante estabelecimento de pontos sobre as condições de classe e situação mais importantes (determinantes de valor), adota-se a seguinte expressão:

$$F_{CS} = F_{Csi} / F_{Csa}$$

Sendo:

F_{Csi} = Fator classe/situação do imóvel avaliando;

F_{Csa} = Fator classe/situação do elemento amostral.

Para a análise estatística de eliminação dos dados discrepantes e saneamento da amostra, será aplicada a Análise pela Média, com limite de $\pm 30\%$ em torno da média e intervalo de confiança de 80% em torno do valor estimado.



A classificação dos imóveis rurais deve ser feita quanto à dimensão e exploração, conforme item 5.1 da NBR 14.653/19.

No que se refere à dimensão, a classificação tem como base de cálculo as determinações do INCRA – Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, considerando a área total da propriedade e o número de módulo fiscal regional.

O número de módulos fiscais de um imóvel rural é obtido pela divisão da área total do imóvel pelo módulo fiscal no município.

$$\text{Número de Módulos Fiscais} = \frac{\text{área total do imóvel avaliando}}{\text{módulo fiscal no município}}$$

Considerando o número de módulos fiscais, os imóveis são classificados em pequeno, médio e grande.

- | | | |
|------------|---|-----------------------------------|
| a) pequeno | → | até 4 módulos fiscais |
| b) médio | → | Acima de 4 até 15 módulos fiscais |
| c) grande | → | acima de 15 módulos fiscais |

Quanto à exploração, os imóveis rurais se classificam em:

- não explorado;
- de lazer e turismo;
- de agricultura;
- de pecuária;
- de silvicultura;
- agroindustrial;
- misto.

A classificação das terras, como previsto no item 5.2.1, se enquadra no Sistema de Classificação da Capacidade de Uso das Terras, conforme o Manual do ETA – Escritório Técnico de Agricultura Brasil – Estados Unidos.



O Método Comparativo Direto descrito será aplicado na obtenção do valor de mercado da terra nua que, de acordo com a antiga Instrução Normativa 08/93 do INCRA, define-se como: “Considera-se terra nua a terra com suas acessões naturais como florestas e matas nativas, ou seja, tudo o que se encontra incorporado a terra sem a intervenção do proprietário”.

2.2. AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

No caso das benfeitorias existentes, o valor total será formado adotando-se o **Método dos Preços de Venda** aplicado através de índices da construção civil que possibilita a obtenção dos custos unitários das edificações, classificadas de acordo com os diversos padrões especificados no “Estudo Edificações – Valores de Venda – 2019”, publicado pelo IBAPE.

Para o valor unitário da construção emprega-se o CUB – Custos Unitários Básicos, publicado mensalmente pelo Sinduscon/SP, com índice de parâmetro para R8N, com os coeficientes agrupados e calculados conforme tabela a seguir:

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade Referencial – In (anos)	Valor Residual – R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	5	0
		1.1.2- Padrão Simples	10	0
	CASA	1.2.1- Padrão Rústico	60	20
		1.2.2- Padrão Proletário	60	20
		1.2.3- Padrão Econômico	70	20
		1.2.4- Padrão Simples	70	20
		1.2.5- Padrão Médio	70	20
		1.2.6- Padrão Superior	70	20
		1.2.7- Padrão Fino	60	20
		1.2.8- Padrão Luxo	60	20
	APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	60	20
		1.3.2- Padrão Simples	60	20
		1.3.3- Padrão Médio	60	20
		1.3.4- Padrão Superior	60	20
		1.3.5- Padrão Fino	50	20
		1.3.6- Padrão Luxo	50	20
COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	70	20
		2.1.2- Padrão Simples	70	20
		2.1.3- Padrão Médio	60	20
		2.1.4- Padrão Superior	60	20
		2.1.5- Padrão Fino	50	20
		2.1.6- Padrão Luxo	50	20
	GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	60	20
		2.2.2- Padrão Simples	60	20
		2.2.3- Padrão Médio	80	20
		2.2.4- Padrão Superior	80	20
ESPECIAL	COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	20	10
		3.1.2- Padrão Médio	20	10
		3.1.3- Padrão Superior	30	10



As benfeitorias serão também depreciadas utilizando-se o método combinado a partir da depreciação física de Magossi, relacionando a idade do bem, estado de conservação, a capacidade funcional, a capacidade operacional face ao tamanho do imóvel e respectiva produção e atualização tecnológica.

2.3. VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Finalmente, a composição do valor final do imóvel segue a expressão abaixo:

$$V_i = V_t + V_b$$

Sendo:

V_i → valor total do imóvel

V_t → valor da terra nua

V_b → valor das benfeitorias

2.4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Além dos métodos de avaliação, a norma dita ainda a especificação das avaliações que está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações (grau de fundamentação), como com o mercado e as informações que dele possam ser extraídas (grau de precisão).

O Grau de Fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores deve estar conforme indicado na Tabela 4:

Tab. 4 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores				
item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	caracterização do imóvel avaliando	completa quanto a todos os fatores analisados	completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	adoção de situação paradigma
2	quantidade mínima de dados de mercado,	12	5	3



	efetivamente utilizados			
3	apresentação dos dados	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Atributos relativos a todos os dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,70 a 1,40	0,50 a 2,00 ^a
(a) No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

O enquadramento do laudo segundo seu Grau de Fundamentação tem relação com o empenho do profissional e define-se segundo a soma dos pontos em função das informações apresentadas no trabalho, seguindo o constante na Tabela 4 do item 9.2 da NBR 14.653/11, Parte 2.

Tabela 5 – Classificação dos laudos quanto à fundamentação

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	13	8	5
Itens obrigatórios no grau correspondente	2, 4 e 5 no Grau III, com demais no mínimo no Grau II	2, 4 e 5 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no grau I

O Grau de Precisão, de acordo com a Tabela 6, depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada.

Tabela 6 – Grau de precisão da estimativa

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



3. VISTORIA

A perita realizou a vistoria ao imóvel avaliando no dia 15 de Setembro de 2021, sendo devidamente atendida e acompanhada pelo executado, Sr. Edson Toyoda.

3.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto da presente avaliação está localizado no perímetro rural do Município de Salto de Pirapora – SP, por sua vez, distante aproximadamente 10 Km da região central da cidade, em Bairro denominado Fazendinha.

O acesso a eles se dá percorrendo-se aproximadamente 7,5 Km pela Estrada Vicinal Roberto Ferraz de Souza, após a ponte, seguindo mais 2,5 Km à direita na 1ª. bifurcação. Parte da via é não pavimentada, encontrando-se bem conservada e permitindo o acesso até o imóvel.

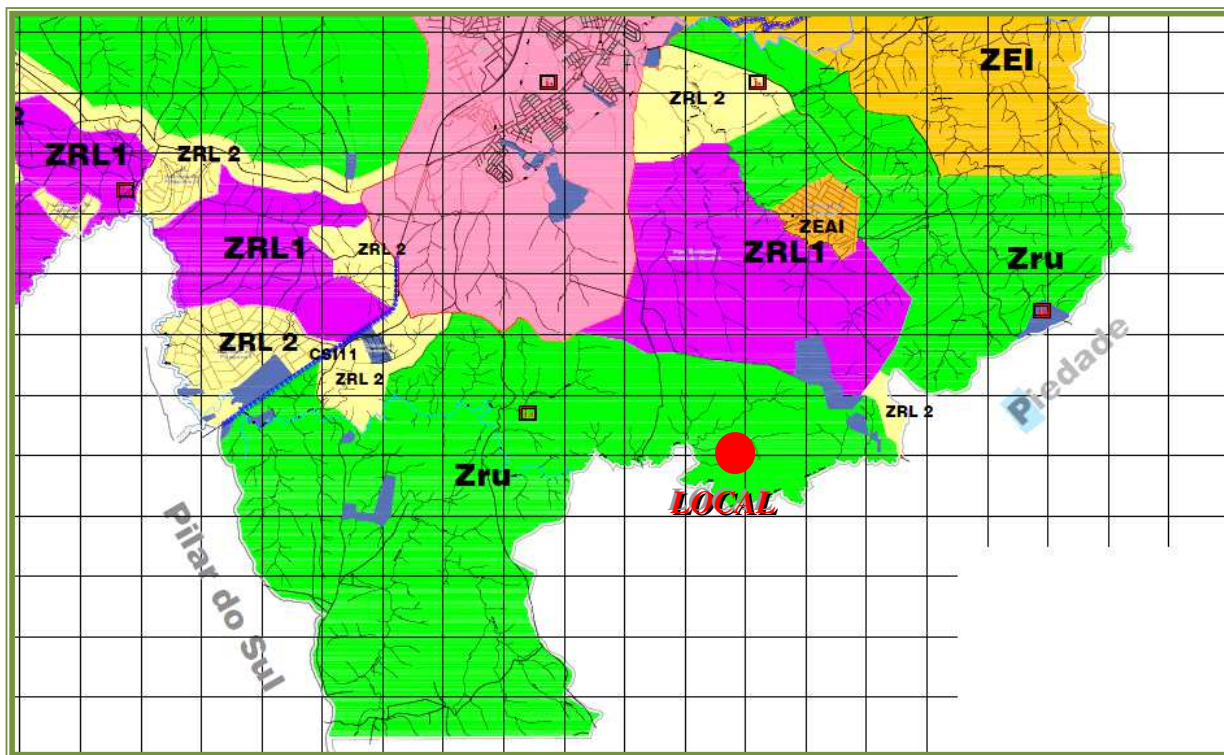
A ilustração a seguir foi extraída do site earth.google.com e demonstra a área de ocupação do imóvel em tela em relação ao centro comercial da cidade.





Trata-se de região rural pouco habitada, caracterizada pela presença de sítios e fazendas, possuindo pequenos vilarejos nas proximidades.

A imagem a seguir reproduz trecho do mapa de zoneamento da cidade, conforme o Plano Diretor vigente, o qual demonstra a situação do imóvel no perímetro rural do município.



3.2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel foi apontado no local pelo executado que reside na localidade há aproximadamente 30 anos, sendo seus limites reproduzidos na imagem de satélite a seguir.

Aproximadamente metade da propriedade é formada por cultura perene na região central (pouco comercializada) sendo a metade restante formada por mata e curso d'água, em todo o seu entorno. Na ocasião da vistoria a mesma estava, em parte, com plantio de abobrinhas. Em seu interior possui um barracão medindo aproximadamente 10,00m x 30,00m, com idade superior a 40 anos, muito depreciado, inutilizado e sem valor comercial.



As Áreas de Preservação Permanente (APP) são devidamente respeitadas e preservadas.

As imagens seguintes mostram vistas gerais da propriedade e seu acesso por estrada vicinal municipal.





Ana Carolina Guitti Videira

Engenheira Civil e Perita Judicial





Ana Carolina Guitti Videira

Engenheira Civil e Perita Judicial





Ana Carolina Guitti Videira

Engenheira Civil e Perita Judicial





4. AVALIAÇÃO

A avaliação do imóvel em questão tem o valor total calculado conforme a metodologia definida no item 2 do presente trabalho.

4.1. ANÁLISE DE MERCADO

O imóvel avaliando está situado em uma região que desperta relativo interesse ao mercado imobiliário local, tendo em vista a localidade nas proximidades do município de Salto de Pirapora e das Rodovias SP264 e SP250, que dão acesso a diversos municípios próximos como Pilar do Sul, Sarapuí e Piedade.

O entorno dos imóveis é ocupado por propriedades rurais de diversos tamanhos, incluindo sítios e fazendas, além de alguns vilarejos.

Assim, a oferta de imóveis semelhantes nas proximidades é razoável, de modo que as características da região de situação do imóvel podem ser comparadas a bairros rurais no entorno da cidade de Salto de Pirapora.

4.2. CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL

A primeira classificação do imóvel avaliando é quanto à dimensão, tendo como base de cálculo às determinações do INCRA – Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, utilizando área total da propriedade e o número de módulo fiscal regional.

Conforme demonstrado anteriormente o número de módulos fiscais de um imóvel rural é obtido pela divisão da área total do imóvel pelo módulo fiscal no município, que neste caso é igual a **12,0**

(ha).



Sendo a área da propriedade 12,10 hectares, o imóvel está classificado como **Pequena Propriedade** com 1,0083 módulos fiscais.

A classificação da terra nua é feita através do método de Avaliação de Propriedades Rurais classificando o imóvel através de Fatores de Ponderações na Obtenção do Valor das Terras Rústicas Considerando a Classe de Capacidade de Uso e Situação, Segundo Mendes Sobrinho, para a Região de Estudo.

Para o imóvel em tela, temos:

Área = 12,10 hectares

O imóvel avaliando tem situação classificada como **VICINAL II** com acesso por estrada vicinal (Estrada Vicinal Roberto Ferraz de Souza) e derivada não pavimentada.

Conforme obtido pela reprodução dos limites do imóvel em imagem de satélite, trata-se de uma área rural formada aproximadamente por 49,587% por APP e curso d'água e 50,413% por cultura perene.

Portanto, a utilização do imóvel é dada por:

- **50,413%** por terras cultiváveis, com problemas simples de conservação - classificação **Capacidade de Uso II**;

- **49,587%** por terras não adequadas para cultivos anuais, perenes ou reflorestamento, apropriadas para proteção da flora e fauna silvestre, recreação ou armazenamento de água, com incidência de matas e córregos - classificação **Capacidade de Uso VIII**.

Portanto, o índice agrônomo para o imóvel avaliando é calculado proporcionalmente em face da classificação da capacidade de uso e situação expostos acima, obtendo-se o **Ia = 0,5208**.

4.3. VALOR DA TERRA NUA

No mês de Dezembro de 2021, a perícia executou a pesquisa de ofertas junto ao mercado imobiliário rural do município de Salto de Pirapora, obtendo uma amostra constituída de nove (09) elementos de mercado, de acordo com Norma NBR 14.653-3/04, para avaliação de imóveis rurais.



A amostra proporcionou a aferição do Valor Unitário Básico Homogeneizado da terra. O cálculo estatístico seguiu as prescrições normativas, dando uma amplitude no intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa, segundo a norma técnica de avaliação, abrangendo 7 elementos válidos, conforme abaixo.

	At (alg)	Bf	Vo	Fo	Fcsi	Fcs	Fa	FR	Vut	Vut
1	2,50	R\$ 671.527,86	R\$ 1.010.000,00	0,9	0,7560	0,689	0,917	1,39	R\$ 132.425,46	R\$ 132.425,46
2	16,80	R\$ -	R\$ 3.200.000,00	0,9	0,5760	0,904	1,164	0,93	R\$ 159.818,59	R\$ 159.818,59
3	50,00	R\$ 209.578,80	R\$ 6.000.000,00	0,9	0,7560	0,689	1,334	0,98	R\$ 101.482,95	R\$ 101.482,95
4	35,74	R\$ 1.453.667,69	R\$ 10.000.000,00	0,9	0,4564	1,141	1,279	0,58	R\$ 122.489,29	R\$ 122.489,29
5	73,00	R\$ 600.106,57	R\$ 5.840.000,00	0,9	0,7208	0,723	1,398	0,88	R\$ 56.085,00	
6	3,35	R\$ 377.241,84	R\$ 800.000,00	0,9	0,6084	0,856	0,951	1,19	R\$ 122.160,65	R\$ 122.160,65
7	72,00	R\$ 898.794,86	R\$ 7.200.000,00	0,9	0,5894	0,884	1,396	0,72	R\$ 55.865,57	
8	3,50	R\$ 435.537,51	R\$ 820.000,00	0,9	0,7414	0,702	0,956	1,34	R\$ 115.900,10	R\$ 115.900,10
9	40,00	R\$ 1.003.435,12	R\$ 5.800.000,00	0,9	0,7380	0,706	1,297	1,00	R\$ 105.148,30	R\$ 105.148,30
Média=									R\$ 107.930,66	R\$ 122.775,05
-30%=									R\$ 140.309,85	R\$ 159.607,56
+30%=									R\$ 75.551,46	R\$ 85.942,53

O valor da terra nua é calculado multiplicando-se o valor unitário obtido de **R\$ 122.775,05/alqueire** pela área da propriedade, aplicando-se o fator depreciação de 0,3 para a porção que abrange a APP.

- **Área cultivável:**
 - Valor Unitário Básico (Vut): R\$ 122.775,05/alqueire
 - Área (At): 2,52 alqueires
- $$V_t = V_u * A_t$$

$$V_t = R\$ 309.474,30$$

- **Área de APP:**
 - Valor Unitário Básico (Vut): R\$ 122.775,05/alqueire
 - Área do terreno (At): 2,48 alqueires
 - Fator depreciação: 0,3
- $$V_t = V_u * A_t * F_{dep}$$

$$V_t = R\$ 91.320,28$$



O imóvel avaliando não possui benfeitorias com valor comercial.

Portanto, o valor total do imóvel nesta praça de Salto de Pirapora, para Dezembro de 2.021, perfaz o total de **R\$ 400.000,00** (*quatrocentos mil reais*), sob o Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III, conforme o item 2.4 deste trabalho.

5. CONCLUSÃO

Em atendimento à determinação do D. Juízo de Direito da Vara Única da Comarca de Salto de Pirapora, a perícia consistiu em determinar o valor de mercado de um imóvel rural com área de 5,0 alqueires paulistas situado no Bairro da Fazendinha, no município de Salto de Pirapora/SP, objeto da Matrícula N. 4.167 do 2º. Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba.

O trabalho pericial baseou-se nos procedimentos e especificações prescritos pela Norma Brasileira NBR 14653/04, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, e Norma de Avaliações recomendada pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

O valor total do imóvel nesta praça de Salto de Pirapora, para Dezembro de 2.021, perfaz o total de **R\$ 400.000,00** (*quatrocentos mil reais*), sob o Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III, conforme o item 2.4 deste trabalho.



6. ENCERRAMENTO

O presente Laudo Técnico é constituído por **22** (*vinte e duas*) páginas impressas e ilustradas somente em seus anversos, estando todas rubricadas e enumeradas, encerrando-se por esta última, que é devidamente datada e assinada e seus anexos.

Sorocaba, 16 de Dezembro de 2.021.

Eng^a. Ana Carolina G. Videira

Engenheira Civil e Perita Judicial

CREA 5060761462/D

Membro Titular do IBAPE N. 1969



Ana Carolina Guitti Videira

Engenheira Civil e Perita Judicial

ANEXO I

Pesquisa imobiliária

Imóveis rurais a venda

**ELEMENTO 1**

Tipo: Sítio

Localização: Zona Rural de Salto de Pirapora

Área: 6,0 hectares

Caracterização: Terra plana, 4 parreiras cobertas com sombrite prontas para o plantio.

Benfeitorias: 2 galpões, 2 casas caseiro, casa sede 132m²

Classificação: Vicinal II, 80% classe I, 20,0% classe VIII

Oferta: R\$ 1.010.000,00

FONTE DE INFORMAÇÃO:

Contato: Triunfai Imóveis (cód. SI0004)

Ref	Benfeitoria	Classe	Grupo	Padrão	Área [m ²]	Intervalo
1	2 Galpões	Especial	Galpão	Econômico	550,00	0,609
2	Casa sede	Residencial	Casa	Simples	132,00	1,497
3	2 casas caseiro	Residencial	Casa	Econômico	100,00	1,070

782,00

Ref	R8N [R\$ / m ²]	Vub [R\$ / m ²]	I. Aparente [anos]	Referência Estado de Conserv.	Deprec. (d)	Valor Total
1	1749,99	1065,74	30	Regular/Adequada	0,60	R\$ 351.695,49
2	1749,99	2619,74	30	Regular/Adequada	0,60	R\$ 207.483,01
3	1749,99	1872,49	30	Regular/Adequada	0,60	R\$ 112.349,36
TOTAL						R\$ 671.527,86

**ELEMENTO 2**

Tipo: Sítio

Localização: Zona Rural de Salto de Pirapora

Área: 16,8 hectares

Caracterização: Terra plana, aproveita 13 alq para plantio.

Benfeitorias: não tem

Classificação: Vicinal II, 80% classe III, 20,0% classe VIII

Oferta: R\$ 3.200.000,00

FONTE DE INFORMAÇÃO:

Contato: MGF (cód. 3980)

ELEMENTO 3

Tipo: Fazenda

Localização: Zona Rural de Salto de Pirapora

Área: 50,0 alqueires

Benfeitorias: 1 casa simples

Classificação: Vicinal II, 80% classe I, 20,0% classe VIII

Oferta: R\$ 6.000.000,00

FONTE DE INFORMAÇÃO:

Contato: Tiago Moretti Imóveis (cód. 3980)

Ref	Benfeitoria	Classe	Grupo	Padrão	Área [m²]	Intervalo
1	Casa sede	Residencial	Casa	Simplex	100,00	1,497
100,00						
Ref	R\$N [R\$ / m²]	Vub [R\$ / m²]	I. Aparente [anos]	Referência Estado de Conserv.	Deprec. (d)	Valor Total
1	1749,99	2619,74	20	Boa/Adequada	0,80	R\$ 209.578,80
TOTAL						R\$ 209.578,80

**ELEMENTO 4**

Tipo: Haras

Localização: Zona Rural de Salto de Pirapora

Área: 865.000 m²

Caracterização: Rio na divisa, açude.

Benfeitorias: toda cercada, 2 casas caseiro, casa sede com quiosque, cocheiras, farmácia, selaria, depósito de ração, barracão, pista de laço e tambor.

Classificação: Vicinal I, 80% classe IV, 20,0% classe VIII

Oferta: R\$ 10.000.000,00

FONTE DE INFORMAÇÃO:

Contato: Azevedo Imóveis (cód. HARASSALTOPIRAPORA)

Ref	Benfeitoria	Classe	Grupo	Padrão	Área [m ²]	Intervalo
1	2 casas caseiro	Residencial	Casa	Econômico	120,00	1,497
2	Casa sede com quiosque	Residencial	Casa	Simplex+	300,00	1,743
3	cocheiras/farmacia/selaria/deposito	Residencial	Casa	Econômico	200,00	1,070
4	Barracão	Especial	Galpão	Econômico	200,00	0,609

820,00

Ref	R8N [R\$ / m ²]	Vub [R\$ / m ²]	I. Aparente [anos]	Referência Estado de Conserv.	Deprec. (d)	Valor Total
1	1749,99	R\$ 2.619,74	20	Boa/Adequada	0,80	R\$ 251.494,56
2	1749,99	R\$ 3.050,23	20	Boa/Adequada	0,80	R\$ 732.055,82
3	1749,99	R\$ 1.872,49	20	Boa/Adequada	0,80	R\$ 299.598,29
4	1749,99	R\$ 1.065,74	20	Boa/Adequada	0,80	R\$ 170.519,03
TOTAL						R\$ 1.453.667,69

ELEMENTO 5

Tipo: Fazenda

Localização: Zona Rural de Salto de Pirapora

Área: 1.766.600 m²

Caracterização: Topografia plana, solo misto, rio na divisa.



Benfeitorias: casas para funcionários, curral, galpões.

Classificação: Vicinal II, 80% classe II, 20,0% classe VIII

Oferta: R\$ 5.840.000,00

FONTE DE INFORMAÇÃO:

Contato: Utu Guaçu Imóveis (cód. FA0251)

Ref	Benfeitoria	Classe	Grupo	Padrão	Área [m²]	Intervalo
1	Casas funcionários	Residencial	Casa	Econômico	200,00	1,070
2	Curral	Residencial	Casa	Proletário	100,00	0,624
3	Galpões	Especial	Galpão	Econômico	250,00	0,609
550,00						
Ref	R8N [R\$ / m²]	Vub [R\$ / m²]	I. Aparente [anos]	Referência Estado de Conserv.	Deprec. (d)	Valor Total
1	1749,99	R\$ 1.872,49	20	Boa/Adequada	0,80	R\$ 299.598,29
2	1749,99	R\$ 1.091,99	20	Boa/Adequada	0,80	R\$ 87.359,50
3	1749,99	R\$ 1.065,74	20	Boa/Adequada	0,80	R\$ 213.148,78
TOTAL						R\$ 600.106,57

ELEMENTO 6

Tipo: Chácara

Localização: Zona Rural de Salto de Pirapora

Área: 8,1 hectares

Caracterização: ideal para plantação e moradia.

Benfeitorias: casa.

Classificação: Vicinal I, 80% classe III, 20,0% classe VIII

Oferta: R\$ 800.000,00

FONTE DE INFORMAÇÃO:

Contato: Vilson Visotto Imóveis (cód. 4243)



Ref	Benfeitoria	Classe	Grupo	Padrão	Área [m²]	Intervalo
1	Casa sede	Residencial	Casa	Simples	180,00	1,497

Ref	R8N [R\$ / m²]	Vub [R\$ / m²]	I. Aparente [anos]	Referência Estado de Conserv.	Deprec. (d)	Valor Total
1	1749,99	R\$ 2.619,74	20	Boa/Adequada	0,80	R\$ 377.241,84
					TOTAL	R\$ 377.241,84

ELEMENTO 7

Tipo: Chácara

Localização: Zona Rural de Salto de Pirapora

Área: 1.742.400 m²

Caracterização: ideal para plantação e moradia.

Benfeitorias: 600m2 de área privativa

Classificação: Vicinal I, 80% classe III, 20,0% classe VIII

Oferta: R\$ 7.200.000,00

FONTE DE INFORMAÇÃO:

Contato: MGF (cód. 262796567)

Ref	Benfeitoria	Classe	Grupo	Padrão	Área [m²]	Intervalo
2	Casas	Residencial	Casa	Econômico	600,00	1,070

Ref	R8N [R\$ / m²]	Vub [R\$ / m²]	I. Aparente [anos]	Referência Estado de Conserv.	Deprec. (d)	Valor Total
1	1749,99	1872,49	20	Boa/Adequada	0,80	R\$ 898.794,86
					TOTAL	R\$ 898.794,86

**ELEMENTO 8**

Tipo: Sítio

Localização: Zona Rural de Salto de Pirapora

Área: 3,5 alqueires

Caracterização: terra fértil para cultivo e criações, com lago, nascente.

Benfeitorias: barracão, mangueira para gado, poço, 2 casas,

Classificação: Vicinal I, 80% classe II, 20,0% classe VIII

Oferta: R\$ 820.000,00

FONTE DE INFORMAÇÃO:

Contato: MGF (cód. 258527308)

Ref	Benfeitoria	Classe	Grupo	Padrão	Área [m²]	Intervalo
1	Barracão	Especial	Galpão	Econômico	100,00	0,609
2	2 Casas	Residencial	Casa	Simples	200,00	1,251

Ref	R\$N [R\$ / m²]	Vub [R\$ / m²]	I. Aparente [anos]	Referência Estado de Conserv.	Deprec. (d)	Valor Total
1	1749,99	1065,74	20	Boa/Adequada	0,80	R\$ 85.259,51
2	1749,99	2189,24	20	Boa/Adequada	0,80	R\$ 350.278,00
					TOTAL	R\$ 435.537,51

ELEMENTO 9

Tipo: Sítio/Fazenda (alto padrão)

Localização: Zona Rural de Salto de Pirapora

Área: 40,0 alqueires

Caracterização: montada para pecuária, pasto para gado.

Benfeitorias: cocheira, canil, mangueira para gado, balanças, máquinas e ferramentas, casa sede, casa caseiro, outras 2 casas

Classificação: Vicinal II, 80% classe II, 20,0% classe VIII

Oferta: R\$ 5.800.000,00



Ana Carolina Guitti Videira

Engenheira Civil e Perita Judicial

FONTE DE INFORMAÇÃO:

Contato: MGF (cód. 254925628)

Ref	Benfeitoria	Classe	Grupo	Padrão	Área [m²]	Intervalo
1	Casa sede	Especial	Galpão	Simples	300,00	1,497
2	3 Casas	Residencial	Casa	Econômico	150,00	1,070

Ref	R8N [R\$ / m²]	Vub [R\$ / m²]	I. Aparente [anos]	Referência Estado de Conserv.	Deprec. (d)	Valor Total
1	1749,99	2619,74	20	Boa/Adequada	0,80	R\$ 628.736,41
2	1749,99	1872,49	20	Boa/Adequada	0,80	R\$ 224.698,72
3	máquinas, tanques, ferramentas					R\$ 150.000,00
					TOTAL	R\$ 1.003.435,12