Maria Angélica André Carbonieri
Eng.ª Civil / Crea - 0601610510

3º Ofício Cível
fls. 46
Ourinhos/SP

EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA VARA DISTRITAL DA COMARCA DE CHAVANTES – SP.

524/07

AUTOS N.º 1.710-8/2007 ~~(841/87)~~

MARIA ANGÉLICA ANDRÉ CARBONIERI, engenheira, Perita Judicial nomeada nos ***AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO*** requerida pelo ***BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A*** contra ***CHAVANTES AGROPECUÁRIA LTDA M.E. e outros***, dando por terminado seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte ***LAUDO,*** pelo qual, chegou ao valor avaliatório de ***R$ 1.690.000,00*** (Hum milhão, seiscentos e noventa mil reais), para uma área de 83,75 alqueires localizada na Fazenda Santa Maria ou Santa Maria do Ralpho, Município de Chavantes – SP.

Termos em que,

P. Deferimento.

Ourinhos, 5 de junho de 2.008.

M.A.A. Carbonieri

MARIA ANGÉLICA ANDRÉ CARBONIERI

Eng.ª Civil / CREA – 0601610510

e-mail: esc.pericias@gmail.com

TJSP 140 CHV 090620081705 SCIV 01 0008869-30

3º Ofício Cível fls. 578
fls. 469
Ourinhos/SP

Maria Angélica André Carbonero
Eng.ª Civil / Crea - 0601610510

I. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O presente ***LAUDO*** refere-se aos ***AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO requerida pelo BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A contra CHAVANTES AGROPECUÁRIA LTDA M.E. e outros***, em curso na ***3º VARA DA COMARCA DE OURINHOS – SP, AUTOS Nº 841/87, CARTA PRECATÓRIA 524/2007, da COMARCA DE CHAVANTES.***

Este Laudo tem por objetivo avaliar área de 83,75 alqueires localizada na Fazenda Santa Maria ou Santa Maria do Ralpho, Município de Chavantes – SP.

II. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

A avaliação será elaborada dentro dos padrões de rigor preconizados pelas Normas Brasileiras, atendendo a todos os requisitos da mesma e recomendações do *IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.*

1. <u>Área</u>

e-mail: esc.pericias@gmail.com

3º Ofício Cível 579
fls. 470
Ourinhos/SP

Maria Angélica André Carbonieri
Engª Civil / Crea - 0601610510

Para o cálculo do valor da área, será adotada a seguinte expressão:

VT = S x qmf

onde:

VT = Valor total da área
S = Área total do imóvel avaliando
qmf = Valor unitário médio

- *Pesquisa de mercado*:

O processo comparativo, requer uma melhoria no seu grau de precisão, obtida por outro processo auxiliar, denominado Homogeneização de Valores. Tal processo, recomendado por normas técnicas, visa corrigir as discrepâncias dos elementos comparativos da pesquisa de mercado, através de fatores cuja aplicação de um ou outro, depende de cada caso. Assim, os fatores fundamentais, como: localização, atualização, fonte, topografia, padrão construtivo, idade e conservação, etc., são levados em conta para que os elementos sejam passíveis de comparação, não obstante a similaridade já pré selecionada na pesquisa, e ainda, se tratando de avaliação rural, são ponderados fatores como: capacidade de uso do solo, situação, etc... Para melhorar o nível de precisão, após o processo de homogeneização, a média obtida passa por processo de saneamento de valores que eventualmente situam-se muito distantes do seu valor médio, distorcendo o valor unitário. Em geral, utiliza-se um intervalo de confiança de 20% ou 30%, eliminando-se os valores fora deste intervalo e recalculando-se a nova média (média saneada). Assim, o valor unitário obtido pode ser considerado como o real valor de mercado.

3º Ofício Cível fls. 480
fls. 479
Quirinos/SP

2. <u>Benfeitorias</u>:

No que refere-se às benfeitorias, utilizaremos a tabela PINI de custos Unitários de Edificações, tirada da revista "Construção", de acordo com o padrão do imóvel.

O valor da benfeitoria será calculado através da seguinte fórmula:

$VB = A \times Vu \times (1 - R)^n$

onde:

VB = Valor da benfeitoria
A = Área construída
Vu = Valor unitário da construção (m²)
R = Razão de depreciação
n = Idade aparente

3. <u>Valor do Imóvel</u>:

O Valor do Imóvel, resulta da soma simples do Valor da Gleba mais o Valor das Benfeitorias, ou seja:

$VI = VT + VB$

onde:

VI = Valor do Imóvel
VT = Valor da Gleba
VB = Valor da Benfeitoria

III. VISTORIA E AVALIAÇÃO

3º Ofício Cível fls. 581
fls. 472
Ourinhos/SP

Maria Angélica André Carbonieri
Engª Civil / Crea - 0601610510

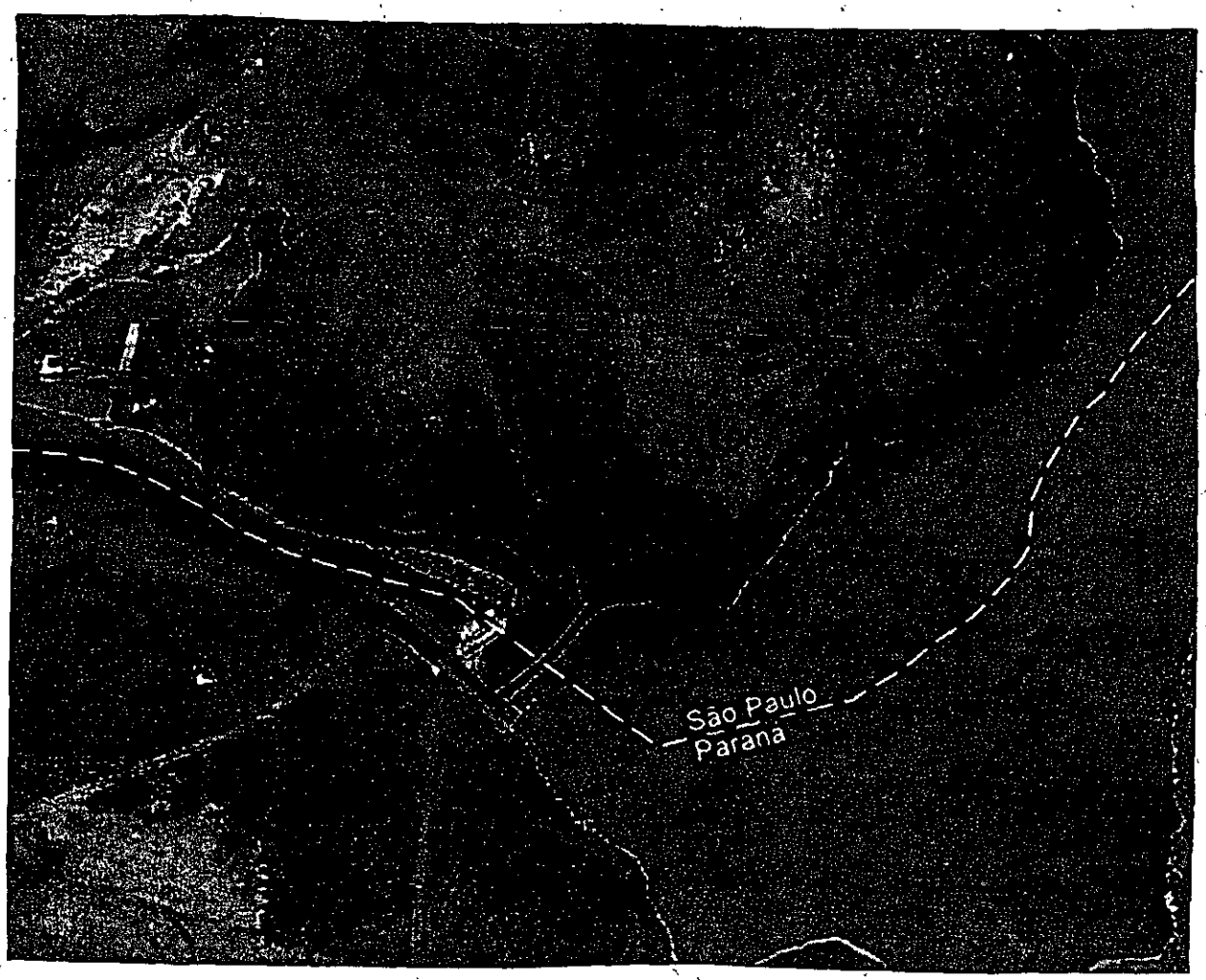
1. Vistoria:

1.1. Local:

O imóvel avaliando localiza-se na Fazenda Santa Maria ou Santa Maria do Ralpho, Município de Chavantes – SP.

O acesso é feito partindo-se de Chavantes (sentido cidade/Usina), percorrendo uma distância de 9,50 Km em via pavimentada; daí, segue 3,0 Km por estrada de terra, em terreno íngreme e pedregoso.

A reprodução abaixo ilustra a localização do imóvel:



e-mail: esc.pericias@gmail.com

3º Ofício Cível
fls. 582
fls. 493
Ourinhos/SP

Maria Angélica André Carbonieri
Eng.ª Civil / Crea - 0601610510

1.2. Imóvel:

1.2.1. Área:

O imóvel avaliando possui uma área de 83,75 alqueires (iguais a 202,675 ha ou 2.026.750,00 m2), sendo constituído pelos lotes: 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 e 14; dentro das seguintes divisas e confrontações:

> ***"Começa no marco de madeira de lei que foi cravado na margem direita do Córrego Nohemia segue confrontando com o lote no. quinze (15) rumo SO 49o28' com 121,00 metros e no rumo S.O. 68º06' cerca de 437,00 metros até um corredor - Estrada; daí mede pelo dito "carreador - estrada" nos seguintes rumos e distâncias: N.E. 3º31' 73,80 metros; SO 86º04' 369,40 metros; SO 13º58' 90,70 metros; SO 40º24' em 35 metros'NO 69º40' em 36,80 metros; NE 3º04' 90,80 metros e no rumo NO 58º07' em 39,80 metros até um marco colocado na divisa da propriedade da Uselpa, deste ponto segue acompanhando a referida divisa nos seguintes rumos e distâncias: - no rumo geral SO 19º24'em 378,90 metros; SO 25º36'em 15,40 metros; SO 19º27' em 116,00 metros; SO 16º53' em 36,00 metros até a estaca no. 41 colocada na cota no. 474,50 metros, divisa com futura inundação da Uselpa, deste ponto segue acompanhando a cota de 474,50 metros, divisa da futura inundação da Uselpa, até a margem direita do Córrego Nohemia acima mencionado e finalmente subindo por este segue até encontrar um marco os números doze (12) e treze (13), ponto de partida da presente descrição. "***

A área possui topografia acidentada, apresentando argilas e pedras. A faixa anteriormente utilizada para pastagem (que encontrava-se arrendada) atualmente encontra-se abandonada, com mato alto, conforme demonstram as fotos. Não foram verificados cafeeiros em produção.

Constatou-se em vistoria um movimento de terra na propriedade, porém não houve uma informação precisa sobre a finalidade (cultivo / melhorias / pasto)

Maria Angélica André Carbonieri
Eng.ª Civil / Crea - 0601610510

De acordo com a Capacidade de Uso do Solo, o imóvel pode ser classificado como do Grupo A, Classe III, Situação desfavorável.

1.2.2. <u>Benfeitorias</u>:

Sobre a área retro descrita, encontram-se edificadas as seguintes benfeitorias:

- <u>Casa sede</u>: compõe-se de três quartos, sala, cozinha, banheiro e varanda. Possui uma área construída de 95,70 m2. Encontra-se em más consdições de conservação, apresentando uma idade aparente de 45 anos.

- <u>Casa I</u>: compõe-se de dois quartos, sala, copa e cozinha. Possui uma área construída de 52,50 m2. Encontra-se em regular estado de conservação, apresentando uma idade aparente de 45 anos.

- <u>Casa II</u>: compõe-se de dois quartos, sala e cozinha. Possui uma área construída de 42,00 m2. Encontra-se em más condições de conservação, apresentando uma idade aparente de 50 anos.

- <u>Casa III</u>: compõe-se de dois quartos, sala e cozinha. Possui uma área construída de 42,00 m2. Encontra-se em más condições de conservação, apresentando uma idade aparente de 50 anos.

- <u>Banheiro</u>: edificação geminada compondo dois banheiros, com área construída de 5,58 m2, em péssimas condições de conservação, sem valor comercial.

- <u>Tulha</u>: construída em madeira com uma área construída de 9,61 m2, sem valor comercial.

- <u>Galpão</u>: sustentado por pilares de madeira, sem paredes, sendo o piso de terra batida, com uma área de 96,00 m2, sem valor comercial.

Maria Angélica André Carbonieri
Eng.ª Civil / Crea - 0601610510

Apresentam as seguintes características construtivas e de acabamento:

Dependências	***Piso***	***Paredes***	***Forro/cobertura***	***Esquadrias***
		Casa Sede		
Quartos I/II	Vermelhão	Pintura à cal	Telha de barro sobre estrutura de madeira	Ferro e Vidro
Sala	Vermelhão	Pintura à cal	Telha de barro sobre estrutura de madeira	Ferro e Vidro
Cozinha	Vermelhão	Pintura à cal	Telha de barro sobre estrutura de madeira	Ferro e Vidro
Banheiro	Vermelhão	Pintura à cal	Telha de barro sobre estrutura de madeira	Ferro e Vidro
		Casa I		
Quartos I/II	Cimentado	Pintura à cal	Telha de barro sobre estrutura de madeira	Madeira
Sala	Cimentado	Pintura à cal	Telha de barro sobre estrutura de madeira	Madeira
Copa	Cimentado	Pintura à cal	Telha de barro sobre estrutura de madeira	Madeira
Cozinha	Cimentado	Pintura à cal	Telha de barro sobre estrutura de madeira	Madeira
		Casa II		
Quartos I/II	Cimentado	Pintura à cal	Telha de barro sobre estrutura de madeira	Madeira
Sala	Cimentado	Pintura à cal	Telha de barro sobre estrutura de madeira	Madeira
Cozinha	Cimentado	Pintura à cal	Telha de barro sobre estrutura de madeira	Madeira
Dependências	***Piso***	***Paredes***	***Forro/cobertura***	***Esquadrias***
		Casa III		
Quartos I/II	Cimentado	Pintura à cal	Telha de barro sobre estrutura de madeira	Madeira
Sala	Cimentado	Pintura à cal	Telha de barro sobre estrutura de madeira	Madeira
Cozinha	Cimentado	Pintura à cal	Telha de barro sobre estrutura de madeira	Madeira
Banheiro	Cimentado	Pintura à cal	Telha de barro sobre estrutura de madeira	--

1.2.3. <u>Documentação Fotográfica</u>:

As fotos a seguir, ilustram o imóvel avaliando:

3º Ofício Cível
fls. 476
Ourinhos/SP

Maria Angélica André Carbonieri
Eng.ª Civil / Crea - 0601610510

Foto n.º 01



Estrada de acesso à área avalianda.

e-mail: esc.pericias@gmail.com

3º Ofício Cível fls. 586
fls. 477
Qurinhos/SP

Maria Angélica André Carbonieri
Eng.ª Civil / Crea - 0601610510

Foto n.º 02



e-mail: esc.perícias@gmail.com

3º Ofício Cível
fls. 478
Ourinhos/SP
fls. 587

Maria Angélica André Carbonieri
Engª Civil / Crea - 0601610510

Vista geral da área mostrando a entrada da propriedade, e as melhoria que estão sendo implantadas.

Foto n.º 03



Caminho interno que leva à casa sede.

e-mail: esc.pericias@gmail.com

3º Ofício Cível fls. 588
fls. 479
Ourinhos/SP

Maria Angélica André Carbonieri
Eng.ª Civil / Crea - 0601610510

Foto n.º 04



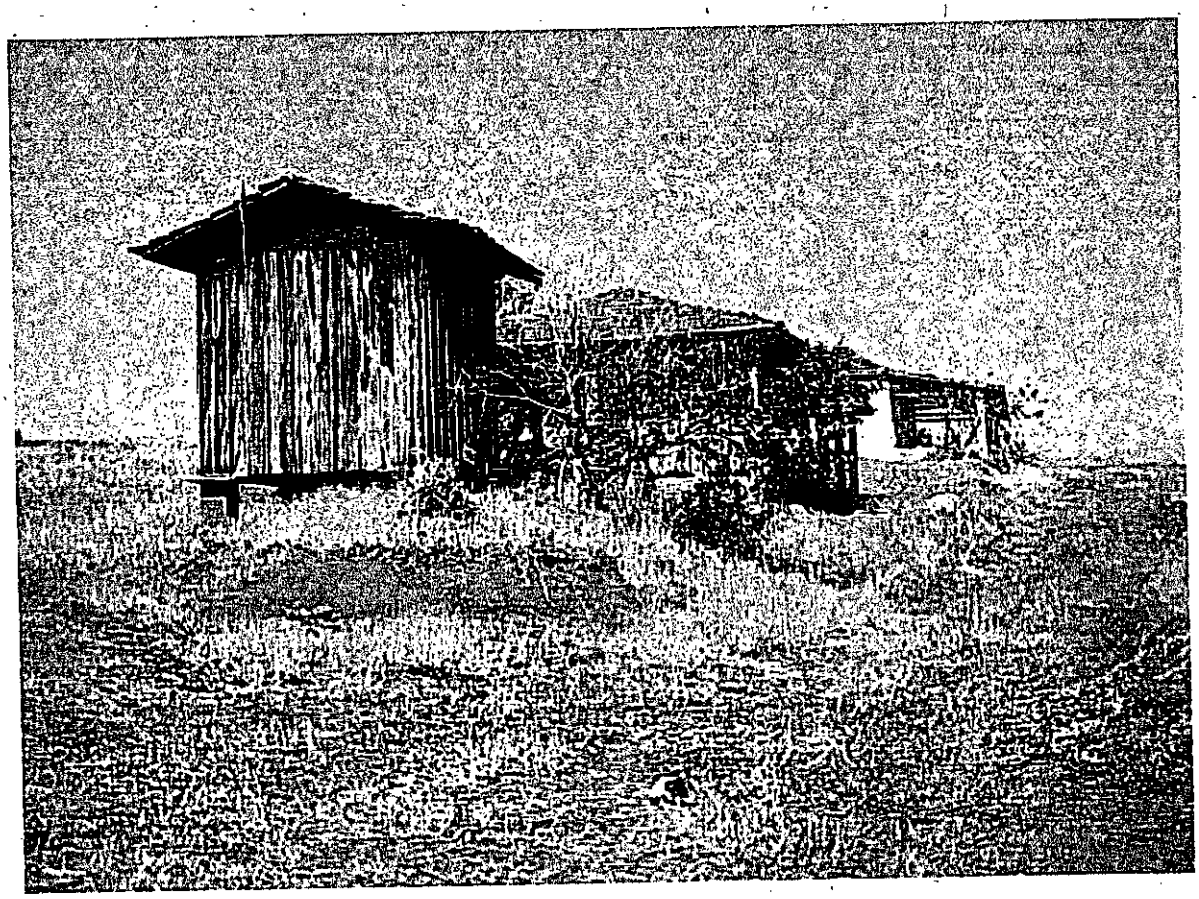
Vista geral das casas de colonos.

e-mail: esc.perícias@gmail.com

3º Ofício Cível
fls. 480
Ourinhos/SP
fls. 589

Maria Angélica André Carbonieri
Eng.ª Civil / Crea - 0601610510

Foto n.º 05



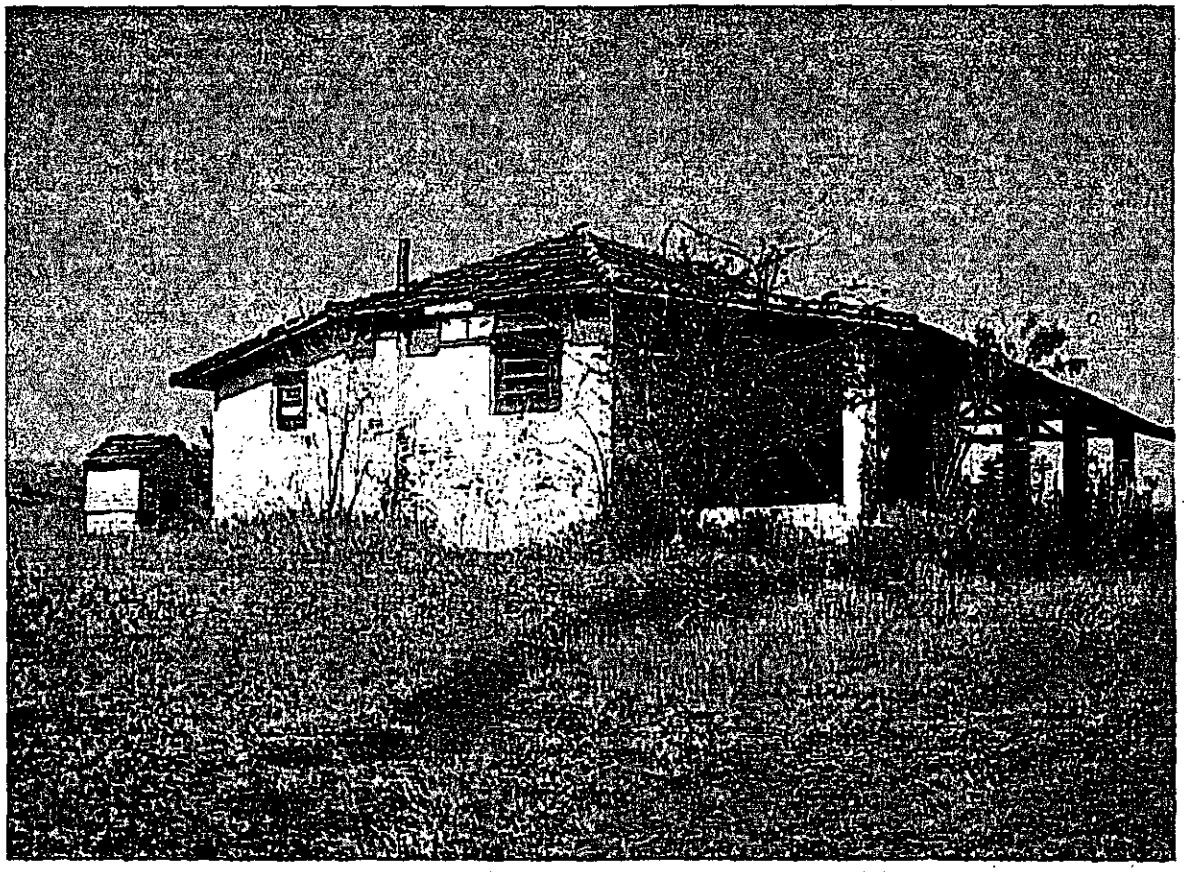
Vista geral mostrando as benfeitorias, rústicas e em estado precário.

e-mail: esc.pericias@gmail.com

3º Ofício Cível fls. 590
fls. 481
Ourinhos/SP

Maria Angélica André Carbonieri
Engª Civil / Crea - 0601610510

Foto n.º 06



Vista da casa sede.

e-mail: esc.perícias@gmail.com

3º Ofício Cível
fls. 482
Ourinhos/SP
ls. 591

Maria Angélica André Carbonieri
Eng.ª Civil / Crea - 0601610510

Foto n.º 07



Vista geral da área.

e-mail: esc.perícias@gmail.com

3º Ofício Cível fls. 592
fls. 483
Ourinhos/SP

Maria Angélica André Carbonieri
Eng.ª Civil / Crea - 0601610510

2. Avaliação:

2.1. Valor da Gleba:

Através dos critérios fixados no item II do Laudo, temos para a avaliação em tela:

VT = S x qmf

onde:

S = 83,75 alqueires

qmf = R$ 19.642,31/alq (maio/2008)

VT = 83,75 alq. x R$ 19.642,31/alq

VT = R$ 1.645. 043,40 (maio/2008)

Obs.: Para o cálculo do qmf = R$ 19.642,31/alq., vide pesquisa de mercado, no anexo I.

2.2. Avaliação das Benfeitorias:

Considerando que as benfeitorias enquadram-se no tipo habitacional "Padrão Popular", com valor unitário fixado em:

Vu = R$ 658,21/m2 (maio/2008) - Custo Unitário PINI de Edificações, revista Construção Mercado.

Valor das Benfeitorias:

3º Ofício Cível
fls. 484
Ourinhos/SP
fls. 593

Maria Angélica André Carbonieri
Eng.ª Civil / Crea - 0601610510

Obs.: Será adotado entre 30% e 50% do valor Vu, devido as características construtivas das benfeitorias.

- Casa sede:

$VB1 = A \times 0,70 \times Vu \times (1-R)^n$

onde:

A = 95,70 m2 - correspondente a área construída
Vu = R$ 658,21/m2 (maio/08)
R = 1,5%
n = 45 anos
$VB1 = 95,70\ m2 \times 0,70 \times R\$\ 658,21/m2 \times (1-0,015)^{45}$

VB1 = R$ 22.336,00 (maio/2008)

- Casa I:

$VB2 = A \times 0,50 \times Vu \times (1-R)^n$

onde:

A = 52,50 m2 - correspondente a área construída
Vu = R$ 658,21/m2 (maio/2008)
R = 1,5%
n = 50 anos
$VB2 = 52,50\ m2 \times 0,50 \times R\$\ 658,21/m2 \times (1 - 0,015)^{50}$

VB2 = R$ 8.115,00 (maio/2008)

- Casa II:

$VB3 = A \times 0,50 \times Vu \times (1-R)^n$

Maria Angélica André Carbonieri
Eng.ª Civil / Crea - 0601610510

onde:

A = 42,00 m2 - correspondente a área construída
Vu = R$ 658,21/m2 (maio/2008)
R = 1,5%
n = 50 anos
VB3 = 42,00 m2 x 0,50 x R$ 658,21/m2 x $(1-0,015)^{50}$

VB3 = R$ 6.492,00 (maio/2008)

- Casa III:

VB4 = A x 0,50 x Vu x $(1-R)^n$

onde:

A = 42,00 m2 - correspondente a área construída da casa III
Vu = R$ 658,21 (maio/2008)
R = 1,5%
n = 50 anos
VB4 = 42,00 m2 x 0,50 x R$ 658,21/m2 x $(1-0,015)^{50}$

VB4 = R$ 6.492,00 (maio/2008)

- **Valor das Benfeitorias:**

VBconstr = VB1 + VB2 + VB3 + VB4

VBconstr = R$ 43.435,00 (maio/2008)

3º Ofício Cível fls. 595
fls. 486
Ourinhos/SP

Maria Angélica André Carbonieri
Engª Civil / Crea - 0601610510

2.3. Valor do Imóvel:

O valor do imóvel resulta da soma simples dos fatores terreno mais benfeitorias, portanto:

VI = VT + VB

VI = R$ 1.645.043,40 + R$ 43.435,00

VI = R$ 1.688.478,40

Em números redondos:

VI = R$ 1.690.000,00 (maio/2008)

(Hum milhão, seiscentos e noventa mil reais)

e-mail: esc.pericias@gmail.com

3º Ofício Cível
fls. 596
fls. 487
Ourinhos/SP

Maria Angélica André Carbonieri
Eng.ª Civil / Crea - 0601610510

IV. ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou digitar o presente ***LAUDO***, que compõe-se de 20 (vinte) folhas digitadas de um lado só, vindo as demais rubricadas e esta datada e assinada pela Perita.

ANEXO I - PESQUISA DE MERCADO

ANEXO II - CROQUI DAS BENFEITORIAS

Ourinhos, 5 de junho de 2.008.

MARIA ANGÉLICA ANDRÉ CARBONIERI

Eng.ª Civil / CREA – 0601610510

e-mail: esc.pericias@gmail.com

3º Ofício Cível fls. 597
fls: 488
Osasco/SP

Maria Angélica André Carbonieri
Eng.ª Civil / Crea - 0601610510

ANEXO I

PESQUISA DE MERCADO

e-mail: esc.pericias@gmail.com

Maria Angélica André Carbonari
Eng.ª Civil / Crea - 0601610510

ELEMENTO – 01	***Capacidade de uso da terra Grupo A – Classe I***	***Situação Muito Boa***
LOCAL: Imóvel situado entre Chavantes e Ipaussu.		
ÁREA: 18,00 alqueires.	IA:0,95	
OFERTA: R$ 630.000,00 – à vista.		
OFERTANTE: Geonísio Imóveis – Fone: (14) 3325.2586 / Sr. Geonísio.		
OBS: Terra Nua,		
VALOR COM DEDUÇÃO DE OFERTA: R$ 630.000,00 x 0,90		
R$ 567.000,00 = 18,00 alq. x q1 x $\frac{0,950}{0,563}$		
q1 = R$ 18.667,89 / alq. (Maio/2008)		

ELEMENTO – 02	***Capacidade de uso da terra Grupo A – Classe I***	***Situação Boa***
LOCAL: Região de Chavantes.		
ÁREA: 10,00 alqueires.		
OFERTA: R$ 350.000,00 – à vista.	IA: 0,90	
OFERTANTE: Imobiliária Terra Boi – Fone: (14) 3372.2008 / Sr. João.		
OBS: Terra Nua.		
VALOR COM DEDUÇÃO DE OFERTA: R$ 350.000,00 x 0,90		
R$ 315.000,00 = 10,00 alq. x q2 x $\frac{0,900}{0,563}$		
q2 = R$ 19.705,00 / alq. (Maio/2008)		

3º Ofício Cível fls. 599
fls. 490
Ourinhos/SP

Maria Angélica André Carbonieri
Eng.ª Civil / Crea - 0601610510

ELEMENTO – 03	***Capacidade de uso da terra Grupo A – Classe I***	***Situação Boa***

LOCAL: Região de Chavantes		
ÁREA: 1,00 alqueire.		
VALOR: R$ 32.500,00.	IA:0,90	
INFORMANTE: Imobiliária Terra Boi – Fone: (14) 3372.2008 / Sr. João.		
R$ 32.500,00 = 1,0 alq. x 0,900 0,563		
q3 = R$ 20.330,00 / alq. (Maio/2008)		

ELEMENTO – 04	***Capacidade de uso da terra Grupo A – Classe I***	***Situação Muito Boa***

LOCAL: Região de Chavantes		
ÁREA: 1,00 alqueire.		
VALOR: R$ 35.000,00.	ORIGEM – LOCAL EM: Maio/2007.	
INFORMANTE: Geonísio Imóveis – Fone: (14) 3325.2586 / Sr. Geonísio.		
R$ 35.000,00 = 1,0 x 0,950 0,563		
q4 = R$ 20.742,00 / alq. (Maio/2008)		

3º Ofício Cível
fls. 491
Ourinhos/SP

Maria Angélica André Cardoso
Eng.ª Civil / Crea - 0601610510

ELEMENTO – 05	***Capacidade de uso da terra Grupo A – Classe I***	***Situação Boa***

LOCAL: Região de Chavantes		
ÁREA: 1,00 alqueire.		
VALOR: R$ 30.000,00.	ORIGEM – LOCAL EM: Maio/2007.	
INFORMANTE: Crescer Imóveis – Fone: (14) 3326.1119 / Sra. Silvia.		
R$ 30.000,00 = 1,00 x 0,90 0,563 q5 = R$ 18.766,66 / alq. (Maio/2008)		

RESUMO

ELEMENTOS	*VALOR (R$/alq.)*	*MÉDIA ARITMÉTICA*
01	18.667,89	
02	19.705,00	R$ 98.211,55
03	20.330,00	05
04	20.742,00	
05	18.766,66	
TOTAL	*98.211,55*	*MÉDIA = R$ 19.642,31 / alq.*

VALORES DISCREPANTES:

+ 30% = 1,30 x R$ 19.642,31 / alq. = R$ 25.535,00 / alq.

- 30% = 0,70 x R$ 19.642,31 / alq. = R$ 13.749,62 / alq.

Como todos os elementos encontram-se dentro da média, temos:

$\overline{X}$ *(Média Aritmética) = R$ 19.642,31 / alq.*

6. VALOR BÁSICO UNITÁRIO (Vu)

Vu = R$ 19.642,31 / alq. (Maio/2008)

3º Ofício Cível
fls. 492

Maria Angélica André Cachamiro
Eng.ª Civil / Crea - 0601610510

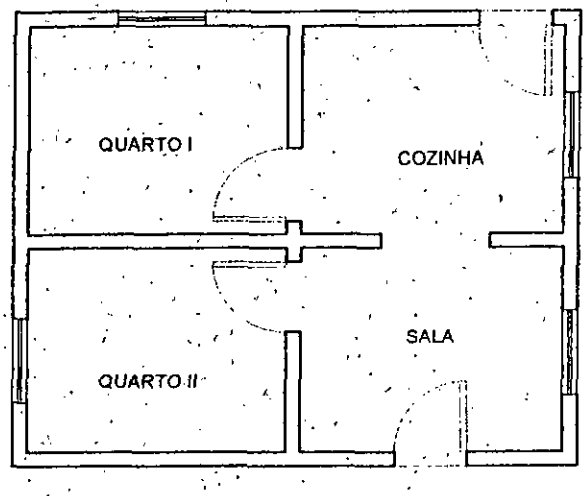
ANEXO II

CROQUI DAS BENFEITORIAS

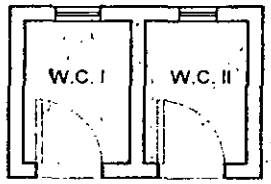
e-mail: esc.pericias@gmail.com

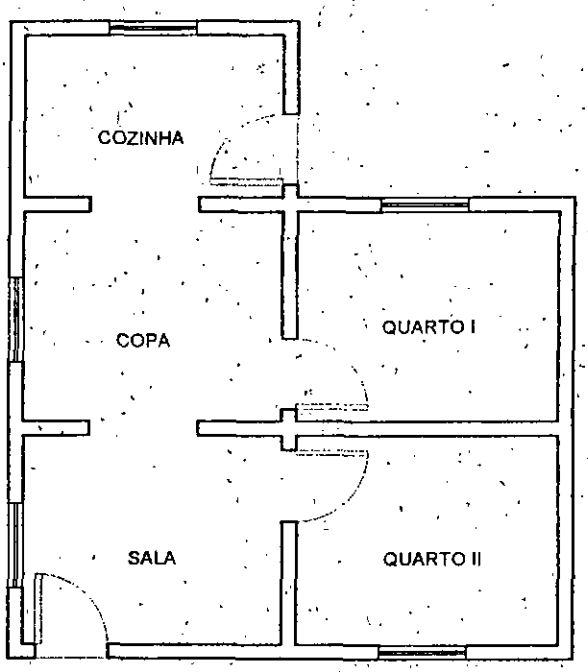
Maria Angélica André Carbonieri
Eng.ª Civil / Crea - 0601610510

3º Ofício Cível
fls. 493
Ourinhos/SP



CASA 01 E 02



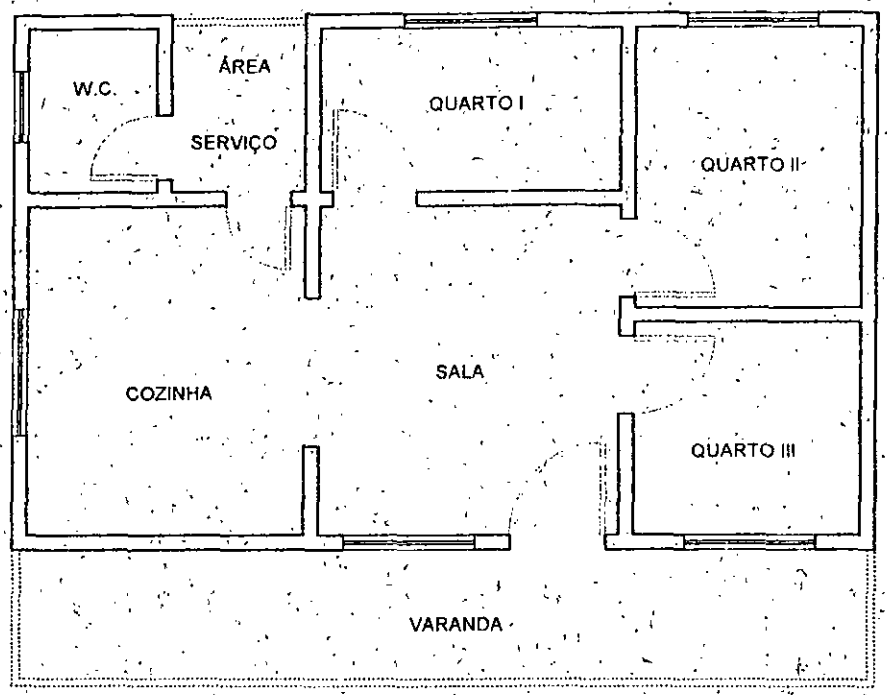


CASA 03

(CROQUI SEM ESCALA)

Maria Angélica André Carbonieri
Eng.ª Civil / Crea - 0601610510

3º Ofício Cível
fls. 494
Ourinhos/SP

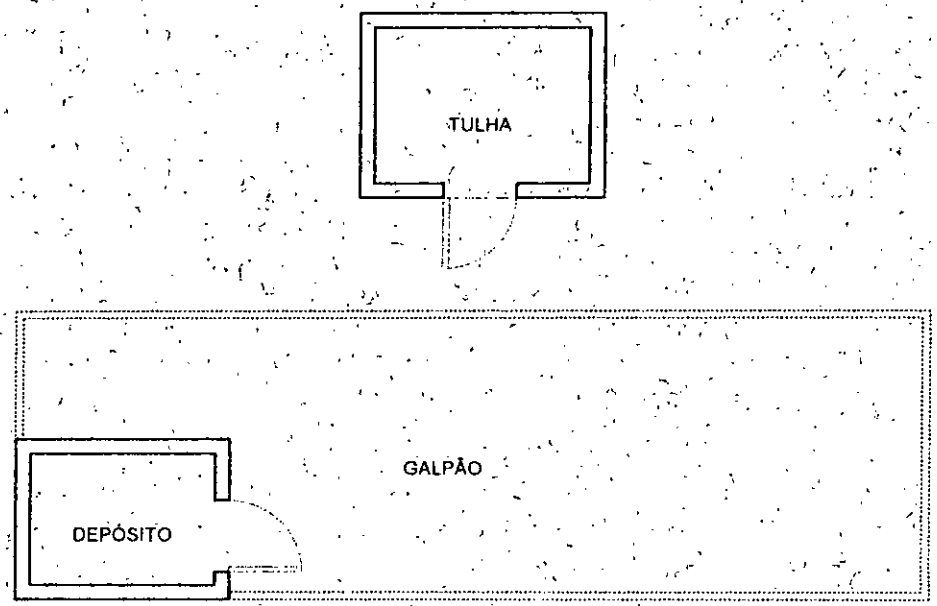


CASA SEDE

(CROQUI SEM ESCALA)

Maria Angélica André Carbonieri
Eng.ª Civil / Crea - 0601610510

3º Ofício Cível
fls. 495
Ourinhos/SP



(CROQUI SEM ESCALA)

Maria Angélica André Carbonieri
Engª Civil – CREA 0601610510

EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA VARA ÚNICA DA COMARÇA DE CHAVANTES - SP. IMPR

AUTOS N.º 0001710-82.2007.8.26.0140

MARIA ANGELICA ANDRÉ CARBONIERI, engenheira, perita judicial nomeada na ação requerido por **EDUARDO OLIVEIRA ROSSINI e outros** contra **CHAVANTES AGROPECUÁRIA LTDA ME e outros**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias vem apresentar suas conclusões expressas no seguinte laudo, pelo qual chegou ao valor de **R$ 615.000,00 (Seiscentos e quinze mil reais),** para a parte cabente a penhora (5,0 alq) 5,97% do imóvel rural objeto da matrícula nº 4893 do CRI de Chavantes SP.

Termos em que
Junte-se

Chavantes, 28 de setembro de 2021.

MARIA ANGELICA ANDRE CARBONIERI:06173614871

Assinado de forma digital por MARIA ANGELICA ANDRE CARBONIERI:06173614871
Dados: 2021.09.28 16:20:12 -03'00'

MARIA ANGÉLICA ANDRÉ CARBONIERI
Engº Civil / CREA-0601610510

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE DE ANDRADE, liberado nos autos em 30/11/2021 às 17:36 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001710-82.2007.8.26.0140 e código CWDqKA2J.

Maria Angélica André Carbonieri
Engª Civil – CREA 0601610510

1 SOLICITANTE

JUIZ DE DIREITO DA VARA ÚNICA DA COMARCA DE CHAVANTES - SP

2 REQUERENTE

EDUARDO OLIVEIRA ROSSINI E OUTROS

3 REQUERIDO

CHAVANTES AGROPECUÁRIA LTDA ME E OUTROS

4 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Avaliação para fins judiciais

5 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Atendendo ao requisito das Normas de Avaliação, especificamente a NBR 14653-3 constatou-se que o imóvel avaliando não possui impedimentos aparentes que possam limitar sua utilização.

6 INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTO UTILIZADOS

6.1 Terreno

Para avaliação do terreno, será adotado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO** que consiste na pesquisa de áreas rurais situadas na região geoeconômica do avaliando, que possuam uma similaridade em suas características. Estes elementos da pesquisa passarão por processo de homogeneização recomendado pelas Normas de Avaliações, visando corrigir as discrepâncias dos elementos comparativos da pesquisa de mercado, através de fatores cuja aplicação de um ou outro, depende de cada caso. São eles: localização, atualização, oferta, topografia, tipo de solo, aproveitamento etc., considerados para que os elementos sejam passíveis de comparação, não obstante a similaridade já

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE DE ANDRADE, liberado nos autos em 30/11/2021 às 17:36 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001710-82.2007.8.26.0140 e código CWDqKA2J.

Maria Angélica André Carbonieri
Engª Civil – CREA 0601610510

pré-selecionada na pesquisa. Para o processo de homogeneização, será adotado o programa **AVALURB 5.1** que segue as orientações das Normas de Avaliações.

6.2 Benfeitorias

No que se refere às benfeitorias, utilizou-se a tabela CUB Siduscon, de acordo com o padrão do imóvel.

O valor das benfeitorias será calculado através da seguinte fórmula:

$$\mathbf{V_B = A_B . V_U . (1 - R)^n}$$

Onde,

V_B = Valor da Benfeitoria

A_B = Correspondente à Área Construída

V_U = Valor Básico Unitário (m²)

R = Razão de Depreciação

n = Idade Aparente

6.3 Valor do Imóvel

O Valor do Imóvel resultará da soma simples do Valor da Terra mais o Valor das Benfeitorias, ou seja:

$V_I = V_T + V_B$

Onde:

V_I = Valor do Imóvel

V_T = Valor da gleba nua/terreno

V_B = Valor das Benfeitorias

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE DE ANDRADE, liberado nos autos em 30/11/2021 às 17:36 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001710-82.2007.8.26.0140 e código CWDqKA2J.

Maria Angélica André Carbonieri
Engª Civil – CREA 0601610510

7 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

7.1 Valor unitário adotado

Optou-se por adotar o valor de tendência central estimado pelo modelo estatístico, pois se entendeu que não há outras variáveis relevantes na formação do valor, que ainda não estejam contempladas. Assim, o valor unitário arbitrado para a avaliação será de **R$ 50.344,65/hectare.**

7.2 Determinação do valor do terreno

Conforme metodologia apresentada no **item 8.1** do **LAUDO** e memória de cálculo apresentada no **Anexo III**, o valor da terra nua para o imóvel resulta:

$$\mathbf{V_T = R\$\ 10.203.601,94}$$

7.3 Determinação do valor das benfeitorias

Considerando-se que a benfeitoria enquadra-se no tipo habitacional "baixo", com o valor unitário fixado em: V_U = R$ 1.678,67 (08/2021)

A expressão para o cálculo do valor das benfeitorias será:

$$\mathbf{V_B = A_B . V_U . (1 - R)^n}$$

- **Casa sede**

$$\mathbf{V_B} = (95{,}70\ m^2).(R\$\ 1.678{,}67).0{,}70.(1\text{-}0{,}015)^{45}$$

$$\mathbf{V_B = R\$\ 56.964{,}68}$$

- **Casa I**

$$\mathbf{V_B} = (52{,}50\ m^2).(R\$\ 1.678{,}67).0{,}50.(1\text{-}0{,}015)^{50}$$

$$\mathbf{V_B = R\$\ 20.696{,}94}$$

- **Casa II**

$$\mathbf{V_B} = (42{,}00\ m^2).(R\$\ 1.678{,}67).0{,}50.(1\text{-}0{,}015)^{50}$$

$$\mathbf{V_B = R\$\ 16.557{,}55}$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE DE ANDRADE, liberado nos autos em 30/11/2021 às 17:36 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001710-82.2007.8.26.0140 e código CWDqKA2J.

Maria Angélica André Carbonieri
Engª Civil – CREA 0601610510

- **Casa III**

$$V_B = (42{,}00\ m^2).(R\$\ 1.678{,}67).0{,}50.(1-0{,}015)^{50}$$

$$\mathbf{V_B = R\$\ 16.557{,}55}$$

O valor total das benfeitorias resultará:

$$V_B = 56.964{,}68 + 20.696{,}94 + 16.557{,}55 + 16.557{,}55$$

$$\mathbf{V_B = R\$\ 110.776{,}72}$$

7.4 Data de referência

setembro/2021.

7.5 Valor de mercado do imóvel

O Valor do Imóvel será portanto:

$$\mathbf{V_I = V_T + V_B}$$

$$\mathbf{V_I = 10.203.601{,}94 + 110.776{,}72}$$

$$\mathbf{V_I = 10.314.378{,}66}$$

Valor cabente a penhora (5,0 alq), 5,97% do imóvel:

Valor do imóvel (5,97%) = R$ 615.768,41

Aproximando-se dentro da premissa normativa (1% de variação) tem-se:

Valor do imóvel (5,97%) = R$ 615.000,00 (seiscentos e quinze mil reais)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE DE ANDRADE, liberado nos autos em 30/11/2021 às 17:36 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001710-82.2007.8.26.0140 e código CWDqKA2J.

Maria Angélica André Carbonieri
Engª Civil – CREA 0601610510

8 QUESITOS

Do Requerido (fls. 773/774)

1. Descrever e indicar a área total do imóvel rural, especialmente confrontantes, de forma especial se existe confrontação com o lago da represa de Chavantes, quanto a sua extensão.

R: A área total do imóvel é de 202,675 ha, conforme a matrícula fls. 731/732.

2. Informar qual o seu valor atualizado, especificando o valor do hectare e da sua totalidade, considerando sua localização, relevo, acesso e distancia de rodovia asfaltada e da cidade de Chavantes e demais especificações técnicas para aferição de seu valor.

R: O valor do hectare é de R$ 50.344,65, e o valor total das benfeitorias mais terreno é de R$ 10.314.378,66.

3.Informar se há benfeitorias no imóvel e, em caso positivo, em que consistem e qual seu valor individualizado.

R: Para efeito de avaliação foram consideradas as benfeitorias apresentadas no item 7.3 deste laudo.

4. Declarar o valor total da área e das benfeitorias.

R: O valor total do imóvel é de R$ 10.314.378,66.

5. Informar as informações colhidas eventualmente para a confecção do laudo, dados de imobiliárias, corretoras, periódicos, de proprietários rurais para confecção do laudo de avaliação.

R: As informações da pesquisa de mercado estão no Anexo I deste laudo.

6. Demais esclarecimentos e informações pertinentes julgadas necessárias pelo Perito.

R: Vide corpo do laudo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE DE ANDRADE, liberado nos autos em 30/11/2021 às 17:36 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001710-82.2007.8.26.0140 e código CWDqKA2J.

Maria Angélica André Carbonieri
Engª Civil – CREA 0601610510

9 PROFISSIONAL RESPONSÁVEL

Autor: Maria Angélica André Carbonieri

Formação: Engenheira Civil

CREA: 0601610510

MARIA ANGELICA ANDRE CARBONIERI:06173614871

Assinado de forma digital por MARIA ANGELICA ANDRE CARBONIERI:06173614871
Dados: 2021.09.28 16:20:32 -03'00'

MARIA ANGÉLICA ANDRÉ CARBONIERI

Responsável Técnico

10 LOCAL E DATA DO LAUDO

Encerrou-se o presente **LAUDO** de avaliação, que foi elaborado segundo os preceitos da **ABNT NBR 14653** sendo composto por 7 (sete) páginas, sendo a última datada e assinada digitalmente pela perita, e mais 1 (um) anexo.

Chavantes, 28 de setembro de 2021.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE DE ANDRADE, liberado nos autos em 30/11/2021 às 17:36 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001710-82.2007.8.26.0140 e código CWDqKA2J.

Maria Angélica André Carbonieri
Engª Civil – CREA 0601610510

ANEXO I - ELEMENTOS DE PESQUISA/ MEMÓRIA DE CÁLCULO

Amostra nº. 01 Local: Sítio em Chavantes
203,28 ha, com casa sede, casa de caseiro, poço artesiano.
Valor da Oferta: R$ 10.080.000,00
Ofertante/Informante: Eduardo Pereira Corretor de Imóveis (14) 99717-4679
Valor do terreno: R$ 9.800.000,00

Amostra nº. 02 Local: Sítio em Chavantes
28,6528 ha, com casa sede, área com piscina
Valor da Oferta: R$ 1.800.000,00
Ofertante/Informante: Achoumudou (11) 99659-7644
Valor do terreno: R$ 1.500.000,00

Amostra nº. 03 Local: Sítio em Ourinhos
99,22 ha.
Valor da Oferta: R$ 5.740.000,00
Ofertante/Informante: Europa Land Imobiliária (14) 3227-2373

Amostra nº. 04 Local: Fazenda em Ourinhos
363,00 ha, com casa sede, casa empregado, barracões.
Valor da Oferta: R$ 19.950.000,00
Ofertante/Informante: Vale Imóveis e Agronegócios (18) 99694-9494
Valor do terreno: R$ 19.500.000,00

Amostra nº. 05 Local: Sítio em Ourinhos
125,84 ha.
Valor da Oferta: R$ 7.800.000,00
Ofertante/Informante: Imóveis Júnior (18) 33513779

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE DE ANDRADE, liberado nos autos em 30/11/2021 às 17:36 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001710-82.2007.8.26.0140 e código CWDqKA2J.

Maria Angélica André Carbonieri
Engª Civil – CREA 0601610510

Engª Mária Angélica Carbonieri - CREA 060161051

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: 0001710-82.2007 **Tipo:** Laudo completo **Solicitante:** Vara Única de Chavantes

Localiz.:

Cidade: Chavantes **Estado:** Sao Paulo

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: V.Hom.(i) = V.Unt.(i) x F1 x F2 x ...x F(k)

Am	V.Ofert.(R$)	A.Equiv.(ha)	V.Unt.(R$/ha)	F1	F2	V.Hom.(R$/ha)
1	9.800.000,00	203,28	48.209,37	0,90	1,00	43.388,43
2	1.500.000,00	28,65	52.350,90	0,90	1,00	47.115,81
3	5.740.000,00	99,22	57.851,24	0,90	1,05	54.669,42
4	19.500.000,00	363,00	53.719,01	0,90	1,05	50.764,46
5	7.800.000,00	125,84	61.983,47	0,90	1,00	55.785,12

F1: Oferta F2: Localização

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE DE ANDRADE, liberado nos autos em 30/11/2021 às 17:36 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001710-82.2007.8.26.0140 e código CWDqKA2J.

Maria Angélica André Carbonieri
Engª Civil – CREA 0601610510

Engª Mária Angélica Carbonieri - CREA 060161051

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	5
Grau de liberdade (Ud):	4
Menor valor homogeneizado (R$/ha):	43.388,43
Maior valor homogeneizado (R$/ha):	55.785,12
Somatório dos valores homogeneizados (R$/ha):	251.723,25
Amplitude total (R$/ha):	12.396,69
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R$/ha):	3.099,17
Média aritmética (R$/ha):	50.344,65
Mediana (R$/ha):	50.764,46
Desvio médio (R$/ha):	4.074,022783
Desvio padrão (R$/ha):	5.179,117425
Variância (R$/ha) ^ 2:	26.823.257,302893

Onde:

a) Grau de liberdade = N - 1:

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado

d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = (V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE DE ANDRADE, liberado nos autos em 30/11/2021 às 17:36 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001710-82.2007.8.26.0140 e código CWDqKA2J.

Maria Angélica André Carbonieri
Engª Civil – CREA 0601610510

Engª Mária Angélica Carbonieri - CREA 060161051

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

g) Desvio Médio = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | +.....+ | V(n) - M |) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

h) Desvio padrão = $\{ [(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 +.....+ V(n)^2) - (V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n))^2 / N] / (N-1) \}^{1/2}$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

i) Variância = $[(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 +.....+ V(n)^2) - (V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n))^2 / N] / (N-1)$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

---

4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET"):

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,65

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor = 1,3431

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,0505

4.3) CONCLUSÃO:

*** TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) ***

---

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

Coeficiente de Variação (%) = (Desvio Padrão / Média) x 100

CV = Coeficiente de Variação (%) = 10,29

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE DE ANDRADE, liberado nos autos em 30/11/2021 às 17:36 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001710-82.2007.8.26.0140 e código CWDqKA2J.

Maria Angélica André Carbonieri
Engª Civil – CREA 0601610510

Engª Maria Angélica Carbonieri - CREA 060161051

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

Limite Inferior (Li) = Média - (TC x Desvio Padrão) / (Nº de Amostras) ^ 0,50

Limite Superior (Ls) = Média + (TC x Desvio Padrão) / (Nº de Amostras) ^ 0,50

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

Nível de confiança (%) = 80

TC (Tabela de Student) (ud) = 1,533

Li = Limite inferior unitário (R$/ha) = 46.793,96

Estimativa de tendência central (R$/ha) = **50.344,65**

Ls = Limite superior unitário (R$/ha) = 53.895,34

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 7,05

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 7,05

Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2019) (ud) = 2

Grau de precisão (NBR 14653 / 2019) (ud) = 3

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

LAi = Limite de arbítrio inferior unitário (LAi) (R$/ha) = 42.792,95

Estimativa de tendência central (R$/ha) = 50.344,65

LAs = Limite de arbítrio superior unitário (R$/ha) = 57.896,35

8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

Valor Total (R$) = Valor Arbitrado (R$/ha) x Área Equiv. do Imóvel Avaliando (ha)

Sendo:

Área equivalente do imóvel avaliando (ha) = 202,68

Valor unitário arbitrado (R$/ha) = 50.344,65

VALOR TOTAL (R$) = 10.203.601,94

dez milhões, duzentos e três mil, seiscentos e um reais e noventa e quatro centavos

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE DE ANDRADE, liberado nos autos em 30/11/2021 às 17:36 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001710-82.2007.8.26.0140 e código CWDqKA2J.

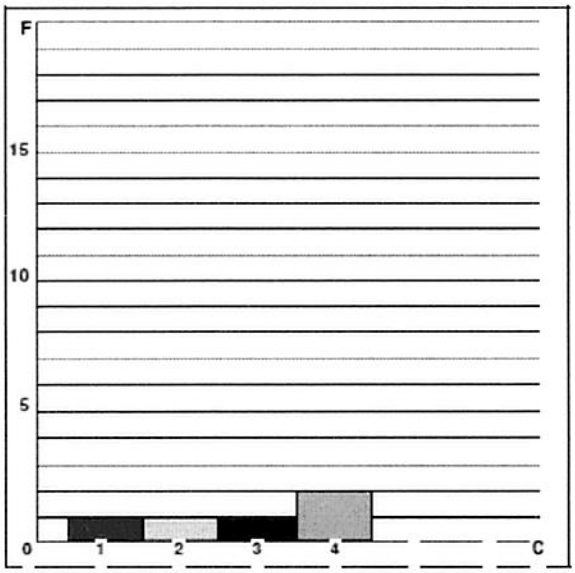
Maria Angélica André Carbonieri
Engª Civil – CREA 0601610510

Engª Mária Angélica Carbonieri - CREA 060161051

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

A) HISTOGRAMA - (Nº de Classes (c) x Frequência (F))



INTERVALO

Classe	De:	Até	Freq.
1	43.388,43	46.487,60	1
2	46.487,60	49.586,78	1
3	49.586,78	52.685,95	1
4	52.685,95	55.785,12	2

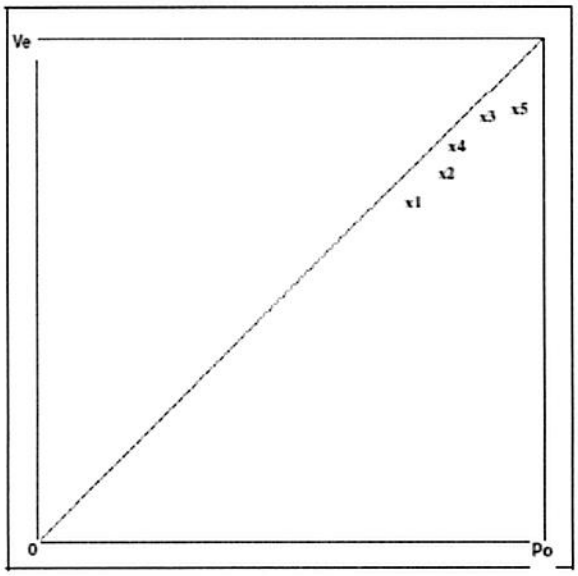
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE DE ANDRADE, liberado nos autos em 30/11/2021 às 17:36 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001710-82.2007.8.26.0140 e código CWDqKA2J.

Maria Angélica André Carbonieri
Engª Civil – CREA 0601610510

Engª Mária Angélica Carbonieri - CREA 060161051

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R$/ha



Am	Po(R$/ha)	Ve(R$/ha)	Var.
1 -	48.209,37	43.388,43	0,90
2 -	52.350,90	47.115,81	0,90
3 -	57.851,24	54.669,42	0,95
4 -	53.719,01	50.764,46	0,95
5 -	61.983,47	55.785,12	0,90

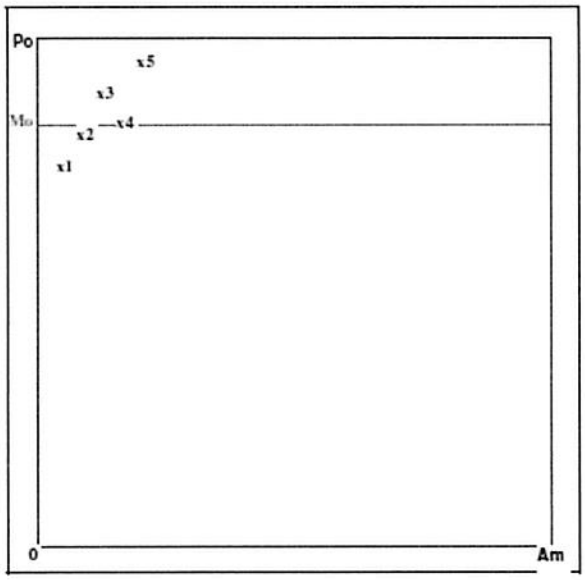
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE DE ANDRADE, liberado nos autos em 30/11/2021 às 17:36 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001710-82.2007.8.26.0140 e código CWDqKA2J.

Maria Angélica André Carbonieri
Engª Civil – CREA 0601610510

Engª Mária Angélica Carbonieri - CREA 060161051

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



Mo = Valor Médio (R$/ha) = 54.822,60

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R$/ha)	Do(R$/ha)	Do(%)
1 -	48.209,37	6.613,432	12,06
2 -	52.350,90	2.471,893	4,51
3 -	57.851,24	3.028,442	5,52
4 -	53.719,01	1.103,790	2,01
5 -	61.983,47	7.160,673	13,06

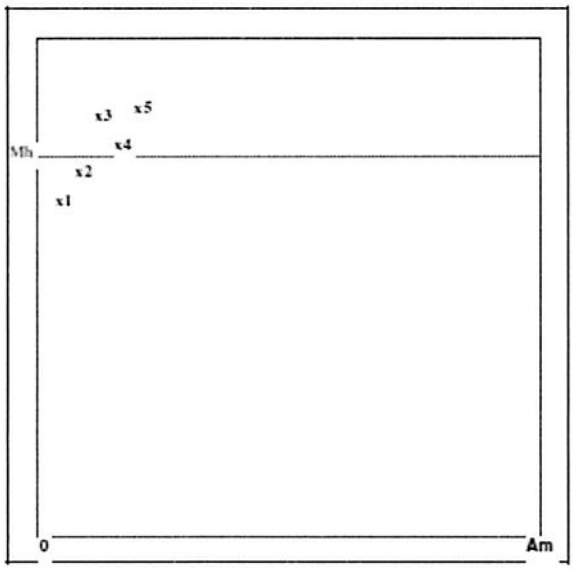
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE DE ANDRADE, liberado nos autos em 30/11/2021 às 17:36 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001710-82.2007.8.26.0140 e código CWDqKA2J.

Maria Angélica André Carbonieri
Engª Civil – CREA 0601610510

Engª Mária Angélica Carbonieri - CREA 060161051

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R$/ha) = 50.344,65

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R$/ha)	Dh(R$/ha)	Dh(%)
1 -	43.388,43	6.956,221	13,82
2 -	47.115,81	3.228,836	6,41
3 -	54.669,42	4.324,771	8,59
4 -	50.764,46	419,812	0,83
5 -	55.785,12	5.440,474	10,81

Data: / / _____

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE DE ANDRADE, liberado nos autos em 30/11/2021 às 17:36 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001710-82.2007.8.26.0140 e código CWDqKA2J.

Maria Angélica André Carbonieri
Engª Civil – CREA 0601610510

EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA VARA ÚNICA DA COMARCA DE CHAVANTES-SP

AUTOS N.º 0001710-82.2007.8.26.0140

MARIA ANGELICA ANDRÉ CARBONIERI, engenheira, perita judicial nomeada na ação requerido por **EDUARDO OLIVEIRA ROSSINI e outros** contra **CHAVANTES AGROPECUÁRIA LTDA ME e outros,** atendendo ao despacho de fls. 75 (processo digital), vem respeitosamente à V. Presença retificar o laudo, para o qual chegou ao valor de mercado do imóvel avaliando de **R$ 10.310.000,00 (Dez milhões, trezentos e dez mil reais),** e prestar os seguintes:

ESCLARECIMENTOS

Chavantes, 31 de maio de 2022.

MARIA ANGÉLICA ANDRÉ CARBONIERI
Engª Civil / CREA 0601610510

esc.pericias@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA ANGELICA ANDRE CARBONIERI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/05/2022 às 09:00 , sob o número WCHV22700064380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001710-82.2007.8.26.0140 e código ssBNDr6q.

Maria Angélica André Carbonieri
Engª Civil – CREA 0601610510

a) QUANTO A ÁREA AVALIADA

Em atenção ao despacho de fls. 75, o valor de mercado total do imóvel avaliando é de R$ 10.310.000,00 (Dez milhões, trezentos e dez mil reais). Conforme memorial de cálculo abaixo:

RESULTADO DA ATUALIZAÇÃO DE VALORES

Conforme determinado às fls. 721, esta signatária atualizou os valores das avaliações do alqueire de terra e do metro quadrado de construção.

Decisão

Vistos Antes de autorizar a realização dos atos pertinentes à expropriação do bem imóvel rural penhorado nestes autos, no prazo de 30 (trinta) dias, os exequentes deverão providenciar: 1 - Os nomes dos sucessores do Espólio de Sérgio Bueno Pereira da Cunha e dos respectivos cônjuges, se casados forem, com as devidas qualificações (números do RGs e CPFs ew endereços), para as devidas intimações com relação a realização de leilões. 2 - Recolher as diligências necessárias para as devidas intimações. 3 - Cópia da certidão de trânsito em julgado da decisão em superior instância com relação aos Embargos de Terceiros opostos por Janne Mendes Rennó- Processo nº 0017993-79.2012.8.26.0408. 4 - Certidão atualizada da Matricula do imóvel rural objeto da penhora nestes autos sob nº 9656 do Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Ourinhos - SP. 5 - Planilha de cálculos atualizada do débito demandado. Observo dos autos que a avaliação do imóvel acima mencionado foi realizada há mais de 10 (dez) anos (2008), sendo valorado naquela oportunidade, o alqueire de terra em R$ 19.642,31 e o metro quadrado das construções (benfeitorias) em R$ 658,21. Desta forma, é visível a desatualização dos valores, devendo ser oficiado à Avaliadora Judicial que subscreveu o Laudo de fls. 223/251 e 274/296 para, no prazo de 15(quinze) dias estimar seus honorários, a fim atualizar os valores das avaliações do alqueire de terra e do metro quadrado de construção, com a devida totalização dos valores, sem a necessidade de realizar qualquer trabalho de campo e/ou levantamentos técnicos, os quais já constam dos laudos acima mencionados. Após, conclusos. Int.

Valor unitário atualizado

Optou-se por adotar o valor de tendência central estimado pelo modelo estatístico, pois se entendeu que não há outras variáveis relevantes na formação do valor, que ainda não estejam contempladas. Assim, o valor unitário arbitrado para a avaliação será de R$ 50.344,65/hectare.

Valor do terreno atualizado

Conforme metodologia apresentada no item 8.1 do LAUDO e memória de cálculo apresentada no Anexo III, o valor da terra nua para o imóvel resulta VT = R$ 10.203.601,94

Valor das benfeitorias atualizado

Considerando-se que a benfeitoria se enquadra no tipo habitacional “baixo”, com o valor unitário fixado em: VU = R$ 1.678,67 (08/2021)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA ANGELICA ANDRE CARBONIERI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/05/2022 às 09:00 , sob o número WCHV22700064380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001710-82.2007.8.26.0140 e código ssBNDr6q.

Maria Angélica André Carbonieri
Engª Civil – CREA 0601610510

A expressão para o cálculo do valor das benfeitorias será:

$$\mathbf{VB} = \mathbf{AB}.\ \mathbf{VU}.\ (\mathbf{1} - \mathbf{R})^{\mathbf{n}}$$

• Casa sede

VB = (95,70 m²).(R$ 1.678,67).0,70.(1-0,015)45

VB = R$ 56.964,68

• Casa I

VB = (52,50 m²).(R$ 1.678,67).0,50.(1-0,015)50

VB = R$ 20.696,94

• Casa II

VB = (42,00 m²).(R$ 1.678,67).0,50.(1-0,015)50

VB = R$ 16.557,55

• Casa III

VB = (42,00 m²).(R$ 1.678,67).0,50.(1-0,015)50

VB = R$ 16.557,55

O valor total das benfeitorias resultará:

VB = 56.964,68 + 20.696,94 + 16.557,55 + 16.557,55

VB = R$ 110.776,72

Data de referência

setembro/2021.

Valor de mercado do imóvel atualizado

O Valor do Imóvel será, portanto:

VI = VT + VB

VI = 10.203.601,94 + 110.776,72

VI = 10.314.378,66

Aproximando-se dentro da premissa normativa (1% de variação) tem-se: R$ 10.310.000,00 (Dez milhões, trezentos e dez mil reais).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA ANGELICA ANDRE CARBONIERI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/05/2022 às 09:00 , sob o número WCHV22700064380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001710-82.2007.8.26.0140 e código ssBNDr6q.

Maria Angélica André Carbonieri
Engª Civil – CREA 0601610510

b) ESCLARECIMENTOS SOBRE MANIFESTAÇÃO DO REQUERENTE (FLS.25/26):

O Requerente discordou da atualização de valores, conforme segue:

b.1) O Requerente alegou que a penhora recai sob a totalidade do imóvel avaliado;

Esclarecimento: O cálculo foi refeito considerando a área total do imóvel, que é de 202,675 hectares e o valor atualizado é de R$ 10.310.000,00 (Dez milhões, trezentos e dez mil reais), vide item a) deste esclarecimento.

b.2) O Requerente alegou que o valor do imóvel deveria ficar entre 40/50 mil por alqueire, que os elementos da pesquisa não são compatíveis com o imóvel avaliando;

Esclarecimento: Não foram trazidos para o processo, quaisquer elementos que comprovassem tecnicamente as alegações feitas a respeito dos elementos paradigmas do laudo, portanto, fica mantido os cálculos apresentados no laudo pericial e os constantes do item a) deste esclarecimento.

c) ESCLARECIMENTOS SOBRE MANIFESTAÇÃO DO REQUERIDO (FLS.37/39):

O Requerido, discordou da atualização de valores, conforme segue:

Alegou que os elementos paradigmas da pesquisa de preços não possuem informações suficientes para a devida comparação e formação do valor atualizado do hectare do imóvel;

Esclarecimento: Esta signatária de forma clara informou em sua pesquisa de valores dos imóveis paradigmas a área, benfeitorias e o contato de cada ofertante para a devida checagem, caso as partes considerassem necessário, fica, portanto, mantida a pesquisa de valores que fundamentou a atualização do imóvel.

2- No laudo de atualização de valores o Requerido alega que não foi devidamente descrito o lago da represa de Chavantes, fator de grande relevância para a valorização do imóvel;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA ANGELICA ANDRE CARBONIERI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/05/2022 às 09:00 , sob o número WCHV22700064380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001710-82.2007.8.26.0140 e código ssBNDr6q.

Maria Angélica André Carbonieri
Engª Civil – CREA 0601610510

Esclarecimento: O objetivo deste laudo como determinado às fls. 721 dos autos, é a atualização dos valores do laudo confeccionado em 2008, esta signatária entende que a existência do lago não é fator significativo na composição da atualização do valor do hectare do imóvel. Em análise ao laudo de avaliação de fls. 41/74 carreado aos autos pelo próprio Requerido, sua subscritora limitou-se a citar a existência do lago (cópia da escritura), sem, no entanto, considerar qualquer valorização.

3- Ao item 2 e que especificava para aferição do valor do imóvel as precisas e pormenorizadas informações referentes a sua localização, relevo, acesso e distância de rodovia asfaltada da cidade de Chavantes, limitou-se a declarar o valor do hectare total da propriedade;
Esclarecimento: O objetivo deste laudo, é tão somente a atualização dos valores do hectare e do metro quadrado das benfeitorias, sendo que demais informações serão mantidas conforme descritas no laudo de 2008.

4- Quanto ao item 5, informações colhidas perante imobiliárias, corretoras, periódicos, proprietários rurais reportou-se as informações do Anexo I, já impugnadas enquanto ao item 6 nada acrescentou em relação ao corpo do laudo
Esclarecimento: Vide esclarecimento já feito no quesito 1.

5- Veja-se, portanto, que o laudo pericial não obedeceu aos ditames do artigo 473/CPC, porquanto incompleto nas informações fáticas e simplicidade da analise técnica para suas conclusões e não demonstrando a predominância do método utilizado conforme o item III do mesmo artigo; dai que não pode ser homologado, enquanto que o apresentado pela Assistente Técnica, a engenheira Célia Aparecida Arduino Vasconcelos, composto de 31 fls,. incluindo fotografias do local e todas as especificações técnicas referentes a metodologia aplicada obedeceu rigorosamente aqueles ditames, como se verá abaixo;
Esclarecimento: Cabe aqui esclarecer que, conforme, determinado às fls. 721, esta signatária atualizou os valores das avaliações do alqueire de terra e do

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA ANGELICA ANDRE CARBONIERI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/05/2022 às 09:00 , sob o número WCHV22700064380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001710-82.2007.8.26.0140 e código ssBNDr6q.

Maria Angélica André Carbonieri
Engª Civil – CREA 0601610510

metro quadrado de construção e as demais informações a respeito da avaliação constam do laudo já juntado aos autos às fls. 223/251 e 274/296.

6/7 – O Requerido utilizou pesquisa de valores e tratamento de dados, dos imóveis utilizados para comparação localizados em Itaporanga/SP-138 alqueires, Fazenda em Itaporanga/SP 76 alqueires, Fazenda em Ipaussu, 273 alqueires, Sitio em Chavantes de 11,82 alqueires, Sitio de 84 alqueires em Chavantes, Fazenda com 100 alqueires-Canitar, Fazenda no estado de São Paulo 971,6883 alqueires, munícipio de Santa Cruz do Rio Pardo, Fazenda na região de Ourinhos com 272 alqueires, Fazenda em Ourinhos com 52 alqueires, todas fotografadas e contendo sua descrição e benfeitorias, anexadas como elementos 1/9,

Esclarecimento dos quesitos 6 e 7: Com relação aos elementos paradigma acima citados e constantes do laudo apresentado pelo Requerido às fls. 41/74 é importante destacar as seguintes características fundamentais, que não são contempladas no imóvel avaliando, e que acabaram por majorar o valor por hectare:

- balança
- terra roxa 60% de argila
- infraestrutura para leite
- piscina/churrasqueira
- galpões
- cultura de café irrigado por gotejamento (840 Hectares com 3.000.000 três milhões de pés de café)
- cultura de seringueiras (115 Hectares de seringueiras, com o total de 70.000 setenta mil pés)
- cultura de eucaliptos (506 Hectares de eucaliptos)
- cultura de cana de açúcar

esc.pericias@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA ANGELICA ANDRE CARBONIERI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/05/2022 às 09:00 , sob o número WCHV22700064380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001710-82.2007.8.26.0140 e código ssBNDr6q.

Maria Angélica André Carbonieri
Engª Civil – CREA 0601610510

Fica, portanto, ratificado o valor do alqueire de terra e do metro quadrado de construção do laudo pericial. O presente esclarecimento segue digitalizado em 7 páginas, sendo esta datada e assinada digitalmente pela perita.

Chavantes, 31 de maio de 2022.

MARIA ANGÉLICA ANDRÉ CARBONIERI
Engª Civil / CREA 0601610510

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA ANGELICA ANDRE CARBONIERI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 31/05/2022 às 09:00 , sob o número WCHV22700064380
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001710-82.2007.8.26.0140 e código ssBNDr6q.

Maria Angélica André Carbonieri
Engª Civil – CREA 0601610510

EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA VARA ÚNICA DA COMARCA DE CHAVANTES-SP

AUTOS N.º 0001710-82.2007.8.26.0140

MARIA ANGELICA ANDRÉ CARBONIERI, engenheira, perita judicial nomeada na ação requerido por **EDUARDO OLIVEIRA ROSSINI e outros** contra **CHAVANTES AGROPECUÁRIA LTDA ME e outros,** em atenção a decisão de fls. 272/273, vem respeitosamente à V. Presença ratificar o esclarecimento de fls. 80/86, para o qual chegou ao valor de mercado para a totalidade do imóvel igual a **R$ 10.310.000,00 (Dez milhões, trezentos e dez mil reais).**

Chavantes, 15 de janeiro de 2024.

MARIA ANGÉLICA ANDRÉ CARBONIERI
Engª Civil / CREA 0601610510

esc.pericias@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA ANGELICA ANDRE CARBONIERI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/01/2024 às 15:17 , sob o número WCHV24700003600
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001710-82.2007.8.26.0140 e código J2JVdgia.

Maria Angélica André Carbonieri
Engª Civil – CREA 0601610510

a) QUANTO A ÁREA AVALIADA

Em atenção ao despacho de fls. 75, o valor de mercado total do imóvel avaliando é de R$ 10.310.000,00 (Dez milhões, trezentos e dez mil reais). Conforme memorial de cálculo abaixo:

RESULTADO DA ATUALIZAÇÃO DE VALORES

Conforme determinado às fls. 721, esta signatária atualizou os valores das avaliações do alqueire de terra e do metro quadrado de construção.

Decisão

Vistos Antes de autorizar a realização dos atos pertinentes à expropriação do bem imóvel rural penhorado nestes autos, no prazo de 30 (trinta) dias, os exequentes deverão providenciar: 1 - Os nomes dos sucessores do Espólio de Sérgio Bueno Pereira da Cunha e dos respectivos cônjuges, se casados forem, com as devidas qualificações (números do RGs e CPFs ew endereços), para as devidas intimações com relação a realização de leilões. 2 - Recolher as diligências necessárias para as devidas intimações. 3 - Cópia da certidão de trânsito em julgado da decisão em superior instância com relação aos Embargos de Terceiros opostos por Janne Mendes Rennó- Processo nº 0017993-79.2012.8.26.0408. 4 - Certidão atualizada da Matricula do imóvel rural objeto da penhora nestes autos sob nº 9656 do Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Ourinhos - SP. 5 - Planilha de cálculos atualizada do débito demandado. Observo dos autos que a avaliação do imóvel acima mencionado foi realizada há mais de 10 (dez) anos (2008), sendo valorado naquela oportunidade, o alqueire de terra em R$ 19.642,31 e o metro quadrado das construções (benfeitorias) em R$ 658,21. Desta forma, é visível a desatualização dos valores, devendo ser oficiado à Avaliadora Judicial que subscreveu o Laudo de fls. 223/251 e 274/296 para, no prazo de 15(quinze) dias estimar seus honorários, a fim atualizar os valores das avaliações do alqueire de terra e do metro quadrado de construção, com a devida totalização dos valores, sem a necessidade de realizar qualquer trabalho de campo e/ou levantamentos técnicos, os quais já constam dos laudos acima mencionados. Após, conclusos. Int.

Valor unitário atualizado

Optou-se por adotar o valor de tendência central estimado pelo modelo estatístico, pois se entendeu que não há outras variáveis relevantes na formação do valor, que ainda não estejam contempladas. Assim, o valor unitário arbitrado para a avaliação será de R$ 50.344,65/hectare.

Valor do terreno atualizado

Conforme metodologia apresentada no item 8.1 do LAUDO e memória de cálculo apresentada no Anexo III, o valor da terra nua para o imóvel resulta VT = R$ 10.203.601,94

Valor das benfeitorias atualizado

Considerando-se que a benfeitoria se enquadra no tipo habitacional “baixo”, com o valor unitário fixado em: VU = R$ 1.678,67 (08/2021)

A expressão para o cálculo do valor das benfeitorias será:

$$\mathbf{VB = AB.\ VU.\ (1 - R)^n}$$

• Casa sede

esc.pericias@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA ANGELICA ANDRE CARBONIERI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/01/2024 às 15:17 , sob o número WCHV24700003600
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001710-82.2007.8.26.0140 e código J2JVdgia.

Maria Angélica André Carbonieri
Engª Civil – CREA 0601610510

VB = (95,70 m²).(R$ 1.678,67).0,70.(1-0,015)45
VB = R$ 56.964,68
• Casa I
VB = (52,50 m²).(R$ 1.678,67).0,50.(1-0,015)50
VB = R$ 20.696,94
• Casa II
VB = (42,00 m²).(R$ 1.678,67).0,50.(1-0,015)50
VB = R$ 16.557,55

• Casa III
VB = (42,00 m²).(R$ 1.678,67).0,50.(1-0,015)50
VB = R$ 16.557,55

O valor total das benfeitorias resultará:
VB = 56.964,68 + 20.696,94 + 16.557,55 + 16.557,55
VB = R$ 110.776,72

Data de referência
setembro/2021.

Valor de mercado do imóvel atualizado
O Valor do Imóvel será, portanto:
VI = VT + VB
VI = 10.203.601,94 + 110.776,72
VI = 10.314.378,66
Aproximando-se dentro da premissa normativa (1% de variação) tem-se: R$ 10.310.000,00 (Dez milhões, trezentos e dez mil reais).

b) ESCLARECIMENTOS SOBRE MANIFESTAÇÃO DO REQUERENTE (FLS.25/26):

O Requerente discordou da atualização de valores, conforme segue:

esc.pericias@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA ANGELICA ANDRE CARBONIERI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/01/2024 às 15:17 , sob o número WCHV24700003600
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001710-82.2007.8.26.0140 e código J2JVdgia.

Maria Angélica André Carbonieri
Engª Civil – CREA 0601610510

b.1) O Requerente alegou que a penhora recai sob a totalidade do imóvel avaliado;

Esclarecimento: O cálculo foi refeito considerando a área total do imóvel, que é de 202,675 hectares e o valor atualizado é de R$ 10.310.000,00 (Dez milhões, trezentos e dez mil reais), vide item a) deste esclarecimento.

b.2) O Requerente alegou que o valor do imóvel deveria ficar entre 40/50 mil por alqueire, que os elementos da pesquisa não são compatíveis com o imóvel avaliando;

Esclarecimento: Não foram trazidos para o processo, quaisquer elementos que comprovassem tecnicamente as alegações feitas a respeito dos elementos paradigmas do laudo, portanto, fica mantido os cálculos apresentados no laudo pericial e os constantes do item a) deste esclarecimento.

c) ESCLARECIMENTOS SOBRE MANIFESTAÇÃO DO REQUERIDO (FLS.37/39):

O Requerido, discordou da atualização de valores, conforme segue:

Alegou que os elementos paradigmas da pesquisa de preços não possuem informações suficientes para a devida comparação e formação do valor atualizado do hectare do imóvel;

Esclarecimento: Esta signatária de forma clara informou em sua pesquisa de valores dos imóveis paradigmas a área, benfeitorias e o contato de cada ofertante para a devida checagem, caso as partes considerassem necessário, fica, portanto, mantida a pesquisa de valores que fundamentou a atualização do imóvel.

2- No laudo de atualização de valores o Requerido alega que não foi devidamente descrito o lago da represa de Chavantes, fator de grande relevância para a valorização do imóvel;

Esclarecimento: O objetivo deste laudo como determinado às fls. 721 dos autos, é a atualização dos valores do laudo confeccionado em 2008, esta signatária entende que a existência do lago não é fator significativo na composição da atualização do valor do hectare do imóvel. Em análise ao laudo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA ANGELICA ANDRE CARBONIERI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/01/2024 às 15:17 , sob o número WCHV24700003600
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001710-82.2007.8.26.0140 e código J2JVdgia.

Maria Angélica André Carbonieri
Engª Civil – CREA 0601610510

de avaliação de fls. 41/74 carreado aos autos pelo próprio Requerido, sua subscritora limitou-se a citar a existência do lago (cópia da escritura), sem, no entanto, considerar qualquer valorização.

3- Ao item 2 e que especificava para aferição do valor do imóvel as precisas e pormenorizadas informações referentes a sua localização, relevo, acesso e distância de rodovia asfaltada da cidade de Chavantes, limitou-se a declarar o valor do hectare total da propriedade;
Esclarecimento: O objetivo deste laudo, é tão somente a atualização dos valores do hectare e do metro quadrado das benfeitorias, sendo que demais informações serão mantidas conforme descritas no laudo de 2008.

4- Quanto ao item 5, informações colhidas perante imobiliárias, corretoras, periódicos, proprietários rurais reportou-se as informações do Anexo I, já impugnadas enquanto ao item 6 nada acrescentou em relação ao corpo do laudo
Esclarecimento: Vide esclarecimento já feito no quesito 1.

5- Veja-se, portanto, que o laudo pericial não obedeceu aos ditames do artigo 473/CPC, porquanto incompleto nas informações fáticas e simplicidade da analise técnica para suas conclusões e não demonstrando a predominância do método utilizado conforme o item III do mesmo artigo; dai que não pode ser homologado, enquanto que o apresentado pela Assistente Técnica, a engenheira Célia Aparecida Arduino Vasconcelos, composto de 31 fls,. incluindo fotografias do local e todas as especificações técnicas referentes a metodologia aplicada obedeceu rigorosamente aqueles ditames, como se verá abaixo;
Esclarecimento: Cabe aqui esclarecer que, conforme, determinado às fls. 721, esta signatária atualizou os valores das avaliações do alqueire de terra e do metro quadrado de construção e as demais informações a respeito da avaliação constam do laudo já juntado aos autos às fls. 223/251 e 274/296.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA ANGELICA ANDRE CARBONIERI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/01/2024 às 15:17 , sob o número WCHV24700003600
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001710-82.2007.8.26.0140 e código J2JVdgia.

Maria Angélica André Carbonieri
Engª Civil – CREA 0601610510

6/7 – O Requerido utilizou pesquisa de valores e tratamento de dados, dos imóveis utilizados para comparação localizados em Itaporanga/SP-138 alqueires, Fazenda em Itaporanga/SP 76 alqueires, Fazenda em Ipaussu, 273 alqueires, Sitio em Chavantes de 11,82 alqueires, Sitio de 84 alqueires em Chavantes, Fazenda com 100 alqueires-Canitar, Fazenda no estado de São Paulo 971,6883 alqueires, munícipio de Santa Cruz do Rio Pardo, Fazenda na região de Ourinhos com 272 alqueires, Fazenda em Ourinhos com 52 alqueires, todas fotografadas e contendo sua descrição e benfeitorias, anexadas como elementos 1/9,

Esclarecimento dos quesitos 6 e 7: Com relação aos elementos paradigma acima citados e constantes do laudo apresentado pelo Requerido às fls. 41/74 é importante destacar as seguintes características fundamentais, que não são contempladas no imóvel avaliando, e que acabaram por majorar o valor por hectare:

- balança
- terra roxa 60% de argila
- infraestrutura para leite
- piscina/churrasqueira
- galpões
- cultura de café irrigado por gotejamento (840 Hectares com 3.000.000 três milhões de pés de café)
- cultura de seringueiras (115 Hectares de seringueiras, com o total de 70.000 setenta mil pés)
- cultura de eucaliptos (506 Hectares de eucaliptos)
- cultura de cana de açúcar

Fica, portanto, ratificado o valor do alqueire de terra e do metro quadrado de construção do laudo pericial. O presente esclarecimento segue digitalizado em 7 páginas, sendo esta datada e assinada digitalmente pela perita.

Chavantes, 31 de maio de 2022.

esc.pericias@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA ANGELICA ANDRE CARBONIERI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/01/2024 às 15:17 , sob o número WCHV24700003600
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001710-82.2007.8.26.0140 e código J2JVdgia.

Maria Angélica André Carbonieri
Engª Civil – CREA 0601610510

MARIA ANGÉLICA ANDRÉ CARBONIERI
Engª Civil / CREA 0601610510

esc.pericias@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA ANGELICA ANDRE CARBONIERI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 15/01/2024 às 15:17 , sob o número WCHV24700003600
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001710-82.2007.8.26.0140 e código J2JVdgia.

Célia Aparecida Arduino Vasconcelos
Engenheira Civil CREA 0641887585
Arquiteta Urbanista CAU A76007-2
Corretora de Imóveis CRECI 69823-F

Maria do Carmo Braz Galvão Camerlingo
Engenheira Civil CREA 0600882251



Vista de uma das divisas da fazenda



Vista geral, observando ao fundo a represa margeando parte de imóvel

Rua João de Pontes, 549 – Jardim Paulista
CEP: 19906-405 – Ourinhos/SP
Cel. (14) 99782-2136
e-mail: celiaarduino@gmail.com

Rua Santa Mônica, 348 – Jardim Oriental
CEP: 19901-738 – Ourinhos/SP
Cel. (14) 99783-3903
e-mail: mcarmo_galvao@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ARTUR ZANONI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/02/2022 às 19:57 , sob o número WCHV22700023730
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001710-82.2007.8.26.0140 e código 7bG7Iu7T.

Célia Aparecida Arduino Vasconcelos
Engenheira Civil CREA 0641887585
Arquiteta Urbanista CAU A76007-2
Corretora de Imóveis CRECI 69823-F

Maria do Carmo Braz Galvão Camerlingo
Engenheira Civil CREA 0600882251



Idem anterior



Vista geral, observando a pastagem

Rua João de Pontes, 549 – Jardim Paulista
CEP: 19906-405 – Ourinhos/SP
Cel. (14) 99782-2136
e-mail: celiaarduino@gmail.com

Rua Santa Mônica, 348 – Jardim Oriental
CEP: 19901-738 – Ourinhos/SP
Cel. (14) 99783-3903
e-mail: mcarmo_galvao@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ARTUR ZANONI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/02/2022 às 19:57 , sob o número WCHV22700023730
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001710-82.2007.8.26.0140 e código 7bG7Iu7T.

Célia Aparecida Arduino Vasconcelos
Engenheira Civil CREA 0641887585
Arquiteta Urbanista CAU A76007-2
Corretora de Imóveis CRECI 69823-F

Maria do Carmo Braz Galvão Camerlingo
Engenheira Civil CREA 0600882251



Vista geral



Mangueira para o gado

Rua João de Pontes, 549 – Jardim Paulista
CEP: 19906-405 – Ourinhos/SP
Cel. (14) 99782-2136
e-mail: celiaarduino@gmail.com

Rua Santa Mônica, 348 – Jardim Oriental
CEP: 19901-738 – Ourinhos/SP
Cel. (14) 99783-3903
e-mail: mcarmo_galvao@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ARTUR ZANONI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/02/2022 às 19:57 , sob o número WCHV22700023730
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001710-82.2007.8.26.0140 e código 7bG7Iu7T.

Célia Aparecida Arduino Vasconcelos
Engenheira Civil CREA 0641887585
Arquiteta Urbanista CAU A76007-2
Corretora de Imóveis CRECI 69823-F

Maria do Carmo Braz Galvão Camerlingo
Engenheira Civil CREA 0600882251



Vista da entrada da fazenda



Vista das benfeitorias

Rua João de Pontes, 549 – Jardim Paulista
CEP: 19906-405 – Ourinhos/SP
Cel. (14) 99782-2136
e-mail: celiaarduino@gmail.com

Rua Santa Mônica, 348 – Jardim Oriental
CEP: 19901-738 – Ourinhos/SP
Cel. (14) 99783-3903
e-mail: mcarmo_galvao@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ARTUR ZANONI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/02/2022 às 19:57 , sob o número WCHV22700023730
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001710-82.2007.8.26.0140 e código 7bG7Iu7T.

Célia Aparecida Arduino Vasconcelos
Engenheira Civil CREA 0641887585
Arquiteta Urbanista CAU A76007-2
Corretora de Imóveis CRECI 69823-F

Maria do Carmo Braz Galvão Camerlingo
Engenheira Civil CREA 0600882251



Vista das três casas



Casa sede

Rua João de Pontes, 549 – Jardim Paulista
CEP: 19906-405 – Ourinhos/SP
Cel. (14) 99782-2136
e-mail: celiaarduino@gmail.com

Rua Santa Mônica, 348 – Jardim Oriental
CEP: 19901-738 – Ourinhos/SP
Cel. (14) 99783-3903
e-mail: mcarmo_galvao@hotmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ARTUR ZANONI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/02/2022 às 19:57 , sob o número WCHV22700023730
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001710-82.2007.8.26.0140 e código 7bG7Iu7T.