



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª. VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE SERRA NEGRA/SP.

Processo nº: 0001253-82.2003.8.26.0595 – Ação de Cobrança em fase de execução  
Exequente: Confederação da Agricultura e Pecuária do Brasil – CNA  
Requerido: Espólio de Alfeu Fedel

**Ronaldo Alves de Godoy**, infra-assinado, Engenheiro, CREA 1540030143 – SP, Perito Judicial nomeado nos Autos do processo acima, em trâmite perante esse E. Juízo e respectivo Cartório, movida pela Confederação da Agricultura e Pecuária do Brasil – CNA em face do Espólio de Alfeu Fedel, após realizar a vistoria, diligências, estudos, pesquisas e demais serviços complementares, visando dar cabal cumprimento a honrosa missão delegada, vem, com o devido respeito perante Vossa Excelência, apresentar os resultados dos trabalhos consubstanciados no **LAUDO** em anexo, pelo qual determinou o valor de mercado em **R\$ 4.220.000,00 (Quatro milhões duzentos e vinte mil reais) em números redondos (com referência monetária de setembro/2024)**, para o imóvel rural denominado “Sítio São João” localizado no Bairro dos Leais, neste município de Serra Negra – SP



➤ **1 – OBJETIVO DO PRESENTE LAUDO**

O objetivo do presente Laudo é determinar o valor de mercado referente ao Imóvel Rural denominado Sítio São João, situado no Bairro dos Leais, neste município com frente para a Estrada Municipal Carlos Cagnassi, com área total de 49,3075 hectares, matriculado no Cartório de Registro de Imóveis e Anexos desta comarca sob Matrícula nº. 808.

➤ **2 – DA VISTORIA**

No dia 21 de junho do corrente ano, o subscritor fez a diligência ao local onde se localiza o imóvel, para a devida vistoria, ressaltando que tal vistoria se desenvolveu não somente no imóvel citado, mas também em toda a região, buscando a caracterização de imóveis ofertados à venda, que se mostraram semelhantes em diversos aspectos, ao imóvel ora avaliando.



Visão geral aproximada do Imóvel Rural e micro região através de imagem de Satélite



Estrada Municipal Carlos Cagnassi para qual o imóvel faz frente



Portão de entrada da propriedade



Esquema das Benfeitorias no imóvel – Ortofoto realizada na data da vistoria



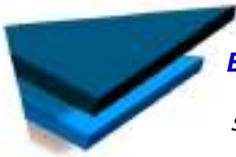
Tanques escavados destinados à piscicultura



Tanques destinados à Piscicultura 5, 6 e 7



Tanque destinado à Piscicultura 8



Tanque destinado à Piscicultura 9



Tanque destinado à Piscicultura 10



Tanques destinados à Piscicultura 11, 12 e 13



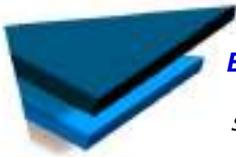
Edificação – Item A do esquema das benfeitorias



Edificação – Item B do esquema das benfeitorias



Edificação – Item B do esquema das benfeitorias



Edificação – Item C do esquema das benfeitorias



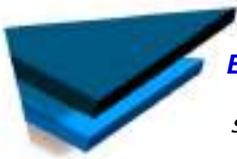
Edificação – Item C do esquema das benfeitorias



Edificação – Item D do esquema das benfeitorias



Edificação – Item E do esquema das benfeitorias



Edificação – Item F do esquema das benfeitorias



Edificação – Item G do esquema das benfeitorias. Edificação em ruínas, sem valor comercial



Edificação – Item H do esquema das benfeitorias

### ➤ 3 – PREMISSAS PARA AVALIAÇÃO

Considerou-se, como premissa, para efeito de avaliação, o bem livre de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, ou quaisquer outros ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização.

A documentação oferecida, para a elaboração deste relatório foi, por premissa, considerada forte, firme e válida, não tendo sido efetuadas análises jurídicas ou medições de campo exceto estimativas.



➤ **4 – CRITÉRIO E METODOLOGIA TÉCNICA DE AVALIAÇÃO PARA IMÓVEIS RURAIS**

A presente avaliação será elaborada com base na Metodologia Evolutiva, onde se avalia a terra nua do imóvel pelo Método Comparativo Direto de Dados e Mercado e soma-se ao valor das edificações e benfeitorias agregadas ao imóvel, calculado com base no Custo Unitário Básico de Construção do Estado de São Paulo.

**4.1. AVALIAÇÃO DA TERRA NUA**

**GRUPO A**

**Classe I**

*São terras que têm nenhuma ou pequenas limitações permanentes ou riscos de depauperamento. São próprias para culturas anuais climaticamente adaptadas, com produção de colheitas entre médias e elevadas sem práticas ou medidas especiais de conservação do solo. Normalmente, são solos profundos, de fácil mecanização, com boa retenção de umidade no perfil e fertilidade de média a alta. São áreas planas ou com declividades muito suaves, sem riscos de inundação e sem grandes restrições climáticas. Não há afloramentos de rocha, nem o lençol de água é permanentemente elevado ou qualquer outra condição que possa prejudicar o uso de máquinas agrícolas. Dependendo de bons sistemas de manejo, podem mesmo ser cultivadas com plantas que facilitem a erosão, como algodão, milho ou mandioca, plantadas em linhas retas, sem perigo apreciável de erosão acelerada.*

*As práticas comuns de melhoria e manutenção da fertilidade do solo, inclusive a rotação de culturas e aplicação de corretivos e fertilizantes, devem ser usadas nas terras da classe “L” Esta classe não admite subclasses.*

**Classe II**

*Consiste em terras com limitações moderadas para o seu uso. Estão sujeitas a riscos moderados de depauperamento, mas são terras boas, que podem ser cultivadas desde que lhes sejam aplicadas práticas especiais de conservação do solo, de fácil execução, para produção segura e permanente de colheitas entre médias e elevadas, de culturas anuais adaptadas à região.*



*A declividade já pode ser suficiente para provocar enxurradas e erosão. Em terras planas, podem requerer drenagem, porém sem necessidade de práticas complexas de manutenção dos drenos. Podem enquadrar-se nessa classe também terras que não tenham excelente capacidade de retenção de água. Cada uma dessas limitações requer cuidados especiais, como oração e plantio em contorno, plantas de cobertura, cultura em faixas, controle de água, proteção contra enxurradas advindas de glebas vizinhas, além das práticas comuns referidas para a classe I, como rotações de cultura e aplicações de corretivos e fertilizantes.*

*A classe II admite as seguintes subclasses:*

*Subclasse IIe: terras produtivas, com relevo suavemente ondulado, oferecendo ligeiro a moderado risco de erosão (classe de declive entre 2 e 5%);*

*Subclasse IIs: terras produtivas, planas ou suavemente onduladas, com ligeira limitação pela capacidade de retenção de água, ou baixa saturação de bases (caráter distrófico), ou pouca capacidade de retenção de adubos (baixa capacidade de troca);*

*Subclasse IIa: terras produtivas, praticamente planas, com ligeiras restrições de drenagem ou excesso de água, sem riscos de inundação, mas, uma vez instalado o sistema de drenos, é de fácil manutenção e a probabilidade da salinização é pequena;*

*Subclasse IIc: terras produtivas, praticamente planas ou suavemente onduladas, com ligeiras limitações climáticas (seca prolongada até três meses).*

**Classe III**

*São terras que quando cultivadas sem cuidados especiais estão sujeitas a severos riscos de depauperamento, principalmente no caso de culturas anuais. Requerem medidas intensas e complexas de conservação do solo, a fim de poderem ser cultivadas segura e permanentemente, com produção média a elevada, de culturas anuais adaptadas.*

*Esta classe pode apresentar variações (subclasses), de acordo com a natureza do fator restritivo de uso. Os principais fatores limitantes são: a declividade (moderado), drenagem deficiente, escassez de água no solo (regiões semiáridas não irrigadas) e pedregosidade. Frequentemente, essas limitações restringem muito a escolha das espécies a serem cultivadas, ou a época do plantio ou operações de preparo e cultivo do solo.*



*A classe III admite as seguintes subclasses:*

*Subclasse IIIe: terras com declividades moderadas (classe de declive entre 5 e 10%), relevo suavemente ondulado a ondulado, com deflúvio rápido, com riscos severos à erosão sob cultivos intensivos, podendo apresentar erosão laminar moderada elou sulcos superficiais e rasos frequentes, também em terrenos com declives da classe entre 2 e 5% e solos muito erodíveis, como aqueles com mudança textural abrupta;*

*Subclasse IIIs: terras praticamente planas ou suavemente onduladas com fertilidade muito baixa (caráter álico) ou limitadas ainda por: profundidade efetiva média, ou drenagem interna moderada a pobre; ou risco acentuado de salinização, ou dificuldades de preparo do solo devido à presença de pedras ou argilas expansivas (caráter vértico);*

*Subclasse IIIa: terras praticamente planas com limitações moderadas por excesso de água, mas sem riscos frequentes de inundações: a drenagem é possível, mas sua manutenção complexa;*

*Subclasse IIIc: terras praticamente planas a suavemente onduladas, com moderadas limitações climáticas, como a escassez de água em regiões semiáridas.*

**Classe IV**

*São terras que apresentam riscos ou limitações permanentes muito severas quando usadas para culturas anuais. Os solos podem ter fertilidade natural boa ou razoável, mas não são adequados para cultivos intensivos e contínuos. Usualmente, devem ser mantidas com pastagens, mas podem ser suficientemente boas para certos cultivos ocasionais (na proporção de um ano de cultivo para cada quatro a seis de pastagem) ou para algumas culturas anuais, porém com cuidados muito especiais.*

*Tais terras podem ser caracterizadas pelos seguintes aspectos: declive íngreme, erosão severa, obstáculos físicos, como pedregosidade ou drenagem muito deficiente, baixa produtividade, ou outras condições que as tornem impróprias para o cultivo motomecanizado regular. Em algumas regiões, onde a escassez de chuvas seja muito sentida, de tal maneira a não serem seguras as culturas sem irrigação, as terras deverão ser classificadas na classe IV.*

*São previstas as seguintes subclasses:*

*Subclasse IVe: terras severamente limitadas por risco de erosão para cultivos intensivos, geralmente com declividades acentuadas (classe de declive entre 30 e 50%), com deflúvio muito rápido, podendo apresentar erosão em sulcos superficiais muito frequentes, em sulcos rasos*



frequentes ou em sulcos profundos ocasionais; também é o caso de terrenos com declives da classe entre 5 e 10%, mas com solos muito suscetíveis à erosão, tais como os Podzólicos com mudança textural abrupta;

*Subclasse IVs: solos limitados pela profundidade efetiva rasa, ou apresentando pedregosidade (30-50%), com problemas de moto mecanização, ou ainda com pequena capacidade de retenção de água aliada a problemas de fertilidade (como no caso das Areias Quartzosas);*

*Subclasse IVa: solos úmidos, de difícil drenagem, dificultando trabalhos de moto mecanização e ainda com outra limitação adicional, tal como risco de inundação ocasional, que impede cultivo contínuo;*

*Subclasse IVc: terras com limitações climáticas moderadas a severas, ocasionando períodos prolongados de seca, não sendo possíveis colheitas em anos muito secos, ou então com risco ocasional de geada.*

## **GRUPO B**

### **Classe V**

*São terras planas, ou com declives muito suaves, praticamente livres de erosão, mas impróprias para serem exploradas com culturas anuais, e que podem, com segurança, ser apropriadas para pastagens, florestas ou mesmo para algumas culturas permanentes, sem a aplicação de técnicas especiais.*

*Embora apresentando-se praticamente planas e não sujeitas à erosão, não são adaptadas para exploração com culturas anuais comuns, em razão de impedimentos permanentes, tais como muito baixa capacidade de armazenamento de água, encharcamento (sem possibilidade de ser corrigido), adversidade climática, frequente risco de inundação, pedregosidade ou aforamento de rochas.*

*Em alguns casos, é possível o cultivo exclusivo de arroz, mesmo assim, risco de insucesso pelas limitações advindas principalmente do risco de inundação. O solo, entretanto, tem poucas limitações de qualquer espécie, para uso em pastagens ou silvicultura. Podem necessitar de alguns tratamentos para produções satisfatórias tanto de forragens como de arbustos e árvores. Entretanto, se tais tratamentos forem dispensados, não serão sujeitas à erosão acelerada. Por isso, podem ser usadas permanentemente sem práticas especiais de controle de erosão ou de proteção do solo.*



*São previstas para a classe V as seguintes subclasses:*

*Subclasse Vs: terras planas não sujeitas à erosão, com deflúvio praticamente nulo, podendo apresentar como limitações os seguintes fatores: muito baixa capacidade de armazenamento de água, drenagem interna muito rápida ou muito lenta, pedregosidade ou rochosidade intensa e problemas advindos de pequena profundidade efetiva;*

*Subclasse Va: terras planas não sujeitas à erosão, com deflúvio praticamente nulo, severamente limitadas por excesso de água, sem possibilidade de drenagem artificial elou risco de inundação frequente, mas que podem ser usadas para pastoreio, pelo menos em algumas épocas do ano;*

*Subclasse Vc: terras planas com limitações climáticas severas, com longos períodos de seca elou risco frequente de geada, neve ou ventos frios.*

**Classe VI**

*Terras impróprias para culturas anuais, mas que podem ser usadas para produção de certos cultivos permanentes úteis, como pastagens, florestas e algumas permanentes protetoras do solo, como seringueira e cacau, desde que adequadamente manejadas. O uso com pastagens ou culturas permanentes protetoras deve ser feito com restrições moderadas, com práticas especiais de conservação do solo, uma vez que, mesmo sob esse tipo de vegetação, são medianamente suscetíveis de danificação pelos fatores de depauperamento do solo.*

*Normalmente, as limitações que apresentam são em razão da declividade excessiva ou pequena profundidade do solo, ou presença de pedras impedindo emprego de máquinas agrícolas. Quando a pluviosidade da região é adequada para culturas, as limitações da classe VI residem, em geral, na declividade excessiva, na pequena profundidade do solo ou na pedregosidade. Nas regiões semiáridas, a escassez de umidade, muitas vezes, é a principal razão para o enquadramento da terra na classe VI.*

*Apresenta as seguintes subclasses:*

*Subclasse VIe: terras que, sob pastagem (ou, eventualmente, com culturas permanentes protetoras do solo, como por exemplo: seringueira, cacau ou banana), são medianamente suscetíveis à erosão, com relevo ondulado e declividades acentuadas (classe de declive entre 10 e 15%, ou entre 5 e 10% para solos muito erodíveis), propiciando deflúvio moderado a severo; dificuldades severas de moto mecanização, pelas condições topográficas, cona risco de erosão que pode chegar a muito severo; presença de erosão em sulcos rasos muito frequentes ou sulcos profundos frequentes;*



*Subclasse VIc: terras constituídas por solos rasos ou, ainda, com pedregosidade (30-50%) e/ou rochas expostas na superfície. Outra condição que pode caracterizá-las é a pequena produtividade dos solos, como no caso das Areias Quartzosas em terrenos não planos;*

*Subclasse VIa: solos muito unidos, com pequenas ou nulas possibilidades de drenagem artificial, acarretando problemas à motomecanização, agravados por certa suscetibilidade à erosão ou recebimento de depósitos erosivos oriundos de áreas vizinhas;*

*Subclasse VIc: terras com limitações climáticas muito severas, a ocasionar seca edafológica muito prolongada que impeça o cultivo mesmo das plantas perenes mais adaptadas.*

## Classe VII

*Terras que por serem sujeitas a muitas limitações permanentes, além de serem impróprias para culturas anuais, apresentam severas limitações, mesmo para certas culturas permanentes protetoras do solo, pastagens e florestas. Sendo altamente suscetíveis de danificação, exigem severas restrições de uso, com práticas especiais. Normalmente, são muito íngremes, erodidas, pedregosas ou com solos muito rasos, ou ainda com deficiência de água muito grande.*

*Os cuidados necessários a elas são semelhantes aos aplicáveis à classe VI, com a diferença de poder ser necessário maior número de práticas conservacionistas, ou que estas tenham de ser mais intensivas, a fim de prevenir ou diminuir os danos por erosão. Requerem cuidados entremos para controle da erosão. Seu uso, tanto para pastoreio como para produção de madeira, requer sempre cuidados especiais.*

### *Suas subclasses são as seguintes:*

*Subclasse VIIe: terras com limitações severas para outras atividades que não florestas, com risco de erosão muito severo, apresentando declividades muito acentuadas (mais de 40% de declividade) propiciando deflúvios muito rápidos ou impedindo a moto mecanização; presença de erosão em sulcos muito profundos, muito frequentes;*

*Subclasse VIIs: terras pedregosas (mais de 50% de pedregosidade), com associações rochosas, solos rasos a muito rasos ou, ainda, com agravante de serem constituídas por solos de baixa capacidade de retenção de água;*

*Subclasse VIIc: terras com limitações climáticas muito severas, a exemplo das terras situadas em regiões semiáridas, em locais onde a irrigação seria imprescindível, mas é impraticável.*



## GRUPO C

### Classe VIII

*Terras impróprias para serem utilizadas com qualquer tipo de cultivo, inclusive o de florestas comerciais ou para produção de qualquer outra forma de vegetação permanente de valor económico. Prestam-se apenas para proteção e abrigo da fauna e flora silvestre, para fins de recreação e turismo ou armazenamento de água em açudes.*

*Consistem, em geral, em áreas extremamente áridas, ou acidentadas, ou pedregosas, ou encharcadas (sem possibilidade de pastoreio ou drenagem artificial), ou severamente erodidas ou encostas rochosas, ou, ainda, dunas arenosas. Inclui-se aí a maior parte dos terrenos de mangues e de pântanos e terras muito áridas, que não se prestam para pastoreio.*

#### *São possíveis as seguintes subclasses:*

*Subclasse VIIIe: terras de relevo excessivo, com declives extremamente acentuados e deflúvios muito rápidos, a expor os solos a alto risco de erosão inclusive a eólica, como é o caso das dunas costeiras; presença de processos erosivos muito severos, inclusive voçorocas;*

*Subclasse VIIIb: terras constituídas por solos muito rasos elou com tantas pedras a aforamentos de rocha, que impossibilitem plantio e colheita de essências florestais;*

*Subclasse VIIIa: áreas planas permanentemente encharcadas, como banhados ou pântanos, sem possibilidade de drenagem ou apresentando problemas sérios de fertilidade, se drenados, como no caso dos solos Tiomórficos;*

*Subclasse VIIIc: terras com limitações climáticas muito severas, como as das áreas áridas, que não se prestam mesmo ao pastoreio ocasional.*

#### **Fatores de Homogeneização das terras em função de sua capacidade de uso**

O valor da terra está diretamente relacionado com o aproveitamento permitido e a liberdade de uso que ela propicia ao proprietário/explorador. Isto significa que quanto maior o grau de aproveitamento,



quanto mais intensivo e quanto maior a gama de uso que o solo permite, maior o valor da terra.

Este fato levou diversos profissionais atuantes na área a procurar relacionar um valor a cada Classe de uso. Uma vez feito isso, é possível trabalhar com uma escala de terras capaz de refletir com apreciável margem de segurança, a renda da terra de cada classe de uso.

Esta ideia foi proposta pelo engenheiro agrônomo Octávio Teixeira Mendes Sobrinho, que então confeccionou a tabela a seguir. Nesta pode-se notar que o valor relativo mencionado foi expresso em porcentagem.

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

### A influência da variável "Situação e Viabilidade de Circulação" no valor do imóvel



Situação, ou localização é o segundo item mais comum que também exerce influência significativa no valor da terra nua. O critério de julgamento da localização de um imóvel rural refere-se, principalmente, à qualidade dos acessos e à proximidade dos mercados consumidores dos produtos explorados. Esta proximidade, entretanto, não se mede em metros ou em poucos quilômetros. A quantificação destas diferenças pode ser resumida pelo trabalho do mesmo engenheiro agrônomo Octávio Teixeira Mendes Sobrinho, que assim se manifesta sobre o tema:

**Escala de valores de terras segundo a situação e viabilidade de circulação, adaptada de (Kozma, 1985.)**

CONDIÇÕES DE ACESSO E CIRCULAÇÃO				
CIRCULAÇÃO				
Situação	Tipo de Estrada	Importância das Benfeitorias	Praticabilidade durante o ano	Esacala de Valor (%)
Ótimo	Asfaltada	Limitada	Permanente	100
Muito Bom	Primeira Classe não asfaltada	Relativa	Permanente	95
Bom	Não Pavimentada	Significativa	Permanente	90
Regular	Estradas e Servidões de Passagem	Vias e distâncias se equivalendo	Sem condições Satisfatórias	80
Má	Fechos nas Servidões	Distâncias e classes se equivalendo	Problemas sérios nas estações chuvosas	75
Péssima	Fechos e interceptadas por córregos sem pontes	**	Problemas sérios mesmo nas secas	70

**AVALIAÇÃO TERRA (NUA) UTILIZANDO O MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO:**

O método Comparativo Direto proposto pelo mesmo engenheiro Mendes Sobrinho parte do pressuposto de que os principais fatores determinantes (ou variáveis explicativas) do valor da terra de uma propriedade rural são:

- A capacidade de uso dos diversos solos;
- A situação do imóvel em relação as zonas de influência da região



**Os índices Agronômicos:**

O Engenheiro agrônomo Miguel Carlos Fontoura da Silva Kosma (1984), baseando-se nos estudos de Mendes Sobrinho, montou uma nova tabela, relacionando as classes de Capacidade de Uso com a situação da propriedade, resultando disso coeficientes para cada tipo de solo e situação. A tabela abaixo indica os Índices agronômicos ou (fatores de ponderação) para a obtenção do valor das terras rústicas segundo a classe de capacidade de uso e situação segundo (Kozma, 1985).

SITUAÇÃO	CLASSES DE CAPACIDADE DE USO							
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
	100%	95%	75%	55%	50%	40%	30%	20%
<b>Ótima 100%</b>	1,000	0,950	0,750	0,550	0,500	0,400	0,300	0,200
<b>Muito Boa 95%</b>	0,950	0,903	0,713	0,523	0,475	0,380	0,285	0,190
<b>Boa 90%</b>	0,900	0,855	0,675	0,495	0,450	0,360	0,270	0,180
<b>Regular 80%</b>	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,320	0,240	0,160
<b>Má 75%</b>	0,750	0,713	0,563	0,413	0,375	0,300	0,225	0,150
<b>Péssima 70%</b>	0,700	0,665	0,525	0,385	0,350	0,280	0,210	0,140

Dessa Forma, foram utilizados os índices agronômicos (ou fatores de ponderação) para a classe de capacidade de uso e situação segundo (Kozma,1985), abaixo:

- ✓ Classe de capacidade de uso: **V**
- ✓ Situação e capacidade de Circulação: **Ótima**
- ✓ Índice agronômico: **0,50**



### Tratamento de dados:

Para a presente pesquisa foram seguidos os ditames recomendados pela NORMA NBR 14653-3 - NORMA PARA AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS RURAIS, da Associação Brasileira de Normas Técnicas, ABNT, utilizando-se o Método Comparativo Direto.

**A: Elementos de pesquisa:** limitados a 30% em torno do índice agronômico do imóvel avaliando.

**B: Fator de oferta:** obtido por meio de um desconto de 10% (Fator = 0,90) para compensar a elasticidade natural das ofertas.

**C: Preço padrão (q):** obtido obedecendo aos critérios das Normas para Avaliações, fazendo-se a correção da (s):

**C1: Situação:** em função da tabela criada pelo engenheiro Hélio de Caires a partir da proposição do engenheiro Otávio Teixeira Mendes Sobrinho.

**C2: Classes e subclasses de capacidade de uso do solo:** a partir da escala de valores da curva de preços proposta por Mendes Sobrinho, considerando as classes de capacidade de uso, por representar a região geoeconômica do Município em estudo (embasamento estatístico apresentado em adendo, utilizando-se do teste dos mínimos quadrados).

### Pesquisa de Valores e Homogeneização:

As pesquisas junto as imobiliárias da região trazem elementos relativos a imóveis rurais disponíveis para venda e de transações já efetuadas. A homogeneização será feita para as condições "Classe V" e fator de situação de acesso "Ótima" (classificação do imóvel avaliando). Abaixo o resumo das pesquisas efetuadas:



ELEMENTO 1			
Fonte:	Contato:	Telefone:	
O Autor	Ronaldo	(19) 99771-8685	
Local:	Bairro das Tabaranas - Sítio São Lucas		Valor (R\$) do Negócio:
			4.700.000,00
CARACTERÍSTICAS DA TERRA			
Área Superficial (ha):	Topografia:	Posologia:	
58,80	Aclive até 20%	Firme e Seca	
Situação / Acesso:	Classificação:	Índice Agrônômico:	
Boa	Classe V	0,45	
IMAGEM DO LOCAL			
			
Valor Total das Benfeitorias			-
HOMOGENEIZAÇÃO			
Fator Oferta:	Fator de Contemporaneidade:	Classe e Situação:	
1,00	1,00	I <sub>a</sub> /I <sub>at</sub> = 1,11	
Valor Unitário Homogeneizado (VU) (R\$/ha)			
VU= ((Vo x Fo - VB)/As) x CS =			<b>88.813,30</b>
ELEMENTO 2			
Fonte:	Contato:	Telefone:	
O Autor	Ronaldo	(19) 99771-8685	
Local:	Bairro das Tabaranas - Sítio São Benedito		Valor (R\$) do Negócio:
			3.600.000,00
CARACTERÍSTICAS DA TERRA			
Área Superficial (ha):	Topografia:	Posologia:	
55,20	Aclive até 20%	Firme e Seca	
Situação / Acesso:	Classificação:	Índice Agrônômico:	
Boa	Classe V	0,45	
IMAGEM DO LOCAL			
			
Valor Total das Benfeitorias			-
HOMOGENEIZAÇÃO			
Fator Oferta:	Fator de Contemporaneidade:	Classe e Situação:	
1,00	1,00	I <sub>a</sub> /I <sub>at</sub> = 1,11	
Valor Unitário Homogeneizado (VU) (R\$/ha)			
VU= ((Vo x Fo - VB)/As) x CS =			<b>72.463,77</b>



ELEMENTO 3			
Fonte:		Contato:	Telefone:
Proprietário		Luciano	(15) 98117-5320
Local:			Valor (R\$) do Negócio:
Bairro das Tabaranas - Sítio São Benedito			700.000,00
CARACTERÍSTICAS DA TERRA			
Área Superficial (ha):	Topografia:	Posologia:	
11,30	Aclive até 20%	Firme e Seca	
Situação / Acesso:	Classificação:	Índice Agronômico:	
Boa	Classe V	0,45	
IMAGEM DO LOCAL			
			
Valor Total das Benfeitorias			-
HOMOGENEIZAÇÃO			
Fator Oferta:	Fator de Contemporaneidade:	Classe e Situação:	
1,00	1,00	I <sub>a</sub> /I <sub>el</sub> = 1,11	
Valor Unitário Homogeneizado (VU) (R\$/ha)			
VU= ((Vo x Fo - VB)/As) x CS = 68.829,89			
ELEMENTO 4			
Fonte:		Contato:	Telefone:
Proprietário		Fernando	(11) 99982-3235
Local:			Valor (R\$) da Oferta:
Bairro das Tabaranas - Fazenda São Pedro			4.250.000,00
CARACTERÍSTICAS DA TERRA			
Área Superficial (ha):	Topografia:	Posologia:	
82,80	Aclive até 20%	Firme e Seca	
Situação / Acesso:	Classificação:	Índice Agronômico:	
Boa	Classe V	0,45	
IMAGEM DO LOCAL			
			
Valor Total das Benfeitorias			-
HOMOGENEIZAÇÃO			
Fator Oferta:	Fator de Contemporaneidade:	Classe e Situação:	
0,90	1,00	I <sub>a</sub> /I <sub>el</sub> = 1,11	
Valor Unitário Homogeneizado (VU) (R\$/ha)			
VU= ((Vo x Fo - VB)/As) x CS = 51.328,50			



ELEMENTO 5			
Fonte:		Contato:	Telefone:
Proprietário		Osmar	(19) 3892-4240
Local:			Valor (R\$) da Oferta:
Bairro das Palmeiras -Fazenda São José			5.000.000,00
CARACTERÍSTICAS DA TERRA			
Área Superficial (ha):	Topografia:	Posologia:	
80,40	Acive até 20%	Firme e Seca	
Situação / Acesso:	Classificação:	Índice Agronômico:	
Muito Boa	Classe V	0,475	
IMAGEM DO LOCAL			
			
Valor Total das Benfeitorias			-
HOMOGENEIZAÇÃO			
Fator Oferta:	Fator de Contemporaneidade:	Classe e Situação:	
0,90	1,00	I <sub>a</sub> /I <sub>el</sub> = 1,05	
Valor Unitário Homogeneizado (VU) (R\$/ha)			
VU= ((Vo x Fo - VB)/As) x CS =			58.915,95

Resumo do Cálculo dos Valores Homogeneizados(R\$/ha)	
Elemento 1	88.813,30
Elemento 2	72.463,77
Elemento 3	68.829,89
Elemento 4	51.328,50
Elemento 5	58.915,95
Média dos Valores Homogeneizados	<b>68.070,28</b>



Imóvel avaliando (em vermelho) em relação às amostras coletadas (em amarelo) acima

A tabela abaixo demonstra os cálculos efetuados e o valor total do imóvel que se chegou na presente avaliação.

IMÓVEL AVALIANDO (Sítio São João)						
CARACTERÍSTICAS DA TERRA						
Área Superficial (ha): 49,30		Topografia: Acive até 20%		Posologia: Firme e Seca		
Situação / Acesso: Ótima		Classificação: Classe V		Índice Agronômico: 0,5		
BENFEITORIAS						
Especificação:	Idade Apar.	Est. Cons.	Área (m <sup>2</sup> )	CUB (R\$/m <sup>2</sup> )	Coef. Depr.	Valor (R\$)
Valor Total das Benfeitorias						-
HOMOGENEIZAÇÃO						
Valor Unitário Homogeneizado (VU) (R\$/ha): 68.070,28		Valor da Terra Nua (R\$): <b>3.355.864,92</b>			Valor das Benfeitorias (R\$): -	



Após a aplicação dos fatores de ponderação, o valor de mercado atual, com referência monetária de setembro de 2.024, pode ser visto abaixo:

**R\$ 3.355.864,92 (Três milhões trezentos e cinquenta e cinco mil, oitocentos e sessenta e quatro reais e noventa e dois centavos)**

#### 4.2. AVALIAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

Observou-se no imóvel 8 (oito) edificações em alvenaria de diferentes tipologias, sendo a denominada benfeitoria “G”, sem valor comercial não passível de avaliação por estar em ruínas.

Abaixo seguem as edificações e suas avaliações de acordo com as tipologias respectivas.

Ressalta-se que as avaliações das edificações seguiram a metodologia do custo, conforme o Estudo de Valores de Edificações editado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia do Estado de São Paulo – IBAPE/SP.

EDIFICAÇÕES			
IDENTIFICAÇÃO	ÁREA (m <sup>2</sup> )	GRUPO	TIPOLOGIA
A	130	1.2	Rustico
B	180	1.2	Simple
C	250	1.2	Simple
D	100	1.2	Rustico
E	300	3.1	Econômico
F	800	3.1	Econômico
G		-	-
H	150	1.2	Econômico



Edificação Imóvel Avaliando ( identificação "A" e "D" - Padrão Rustico)										
Localização	setor:	quadra:	zoneamento:	característica da região: Rural		índice local:	data da pesquisa: 17/09/2024			
	endereço: Sítio São João			bairro: Bairro dos Leais		cidade/estado: Serra Negra SP				
	melhoramentos: <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação <input type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input type="checkbox"/> Rede de Distribuição de Água <input type="checkbox"/> Rede de Gás <input type="checkbox"/> Iluminação Pública <input type="checkbox"/> TV à Cabo <input type="checkbox"/> Rede de Coleta de Esgoto <input checked="" type="checkbox"/> Comunicação e Telefonia									
Edificação	área construída (m²):	pesos:	classe: Residencial		grupo: Casa	padrão: Rústico				
	A <sub>cp</sub> = 230,00	1	estado de conservação: "h" 75,20		nº pav.	dormitórios:		garagem:		
	A <sub>cs1</sub> = 0,00	0	Nec. reparos imp. a ed. s/ valor							
	A <sub>cs2</sub> = 0,00	0	idade edificação (I):		idade referencial (I):	valor residual - "R" (%):	vida ref. - le/lr (%):	"K":		
	A <sub>cs3</sub> = 0,00	0	60	60		20	100,00%		-	
	A <sub>csTotal</sub> = 230,00	R\$/m²	CUB (R1B):	Kaj:	Konstr.:	F <sub>oc</sub> :	valor da construção:			
A <sub>cequiv</sub> = 230,00	829,70	R\$ 1.975,48	1,00		0,42	0,200		R\$ 38.166,27		
Edificação Imóvel Avaliando ( identificação "B" e "C" - Padrão Simples)										
Localização	setor:	quadra:	zoneamento:	característica da região: Rural		índice local:	data da pesquisa: 17/09/2024			
	endereço: Sítio São João			bairro: Bairro dos Leais		cidade/estado: Serra Negra SP				
	melhoramentos: <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação <input type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input type="checkbox"/> Rede de Distribuição de Água <input type="checkbox"/> Rede de Gás <input type="checkbox"/> Iluminação Pública <input type="checkbox"/> TV à Cabo <input type="checkbox"/> Rede de Coleta de Esgoto <input checked="" type="checkbox"/> Comunicação e Telefonia									
Edificação	área construída (m²):	pesos:	classe: Residencial		grupo: Casa	padrão: Simples				
	A <sub>cp</sub> = 430,00	1	estado de conservação: "e" 18,10		nº pav.	dormitórios:		garagem:		
	A <sub>cs1</sub> =		Nec. reparos simples							
	A <sub>cs2</sub> =		idade edificação (I):		idade referencial (I):	valor residual - "R" (%):	vida ref. - le/lr (%):	"K":		
	A <sub>cs3</sub> =		50	70		20	71,43%		0,3177	
	A <sub>csTotal</sub> = 430,00	R\$/m²	CUB (R1N):	Kaj:	Konstr.:	F <sub>oc</sub> :	valor da construção:			
A <sub>cequiv</sub> = 430,00	2555,52	R\$ 2.420,00	1,00		1,056	0,454		R\$ 499.076,99		
Edificação Imóvel Avaliando ( identificação "H" - Padrão Econômico)										
Localização	setor:	quadra:	zoneamento:	característica da região: Rural		índice local:	data da pesquisa: 17/09/2024			
	endereço: Sítio São João			bairro: Bairro dos Leais		cidade/estado: Serra Negra SP				
	melhoramentos: <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação <input type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input type="checkbox"/> Rede de Distribuição de Água <input type="checkbox"/> Rede de Gás <input type="checkbox"/> Iluminação Pública <input type="checkbox"/> TV à Cabo <input type="checkbox"/> Rede de Coleta de Esgoto <input checked="" type="checkbox"/> Comunicação e Telefonia									
Edificação	área construída (m²):	pesos:	classe: Residencial		grupo: Casa	padrão: Econômico				
	A <sub>cp</sub> = 150,00	1	estado de conservação: "f" 33,20		nº pav.	dormitórios:		garagem:		
	A <sub>cs1</sub> =		Nec. reparos simples e importantes							
	A <sub>cs2</sub> =		idade edificação (I):		idade referencial (I):	valor residual - "R" (%):	vida ref. - le/lr (%):	"K":		
	A <sub>cs3</sub> =		50	70		20	71,43%		0,2589	
	A <sub>csTotal</sub> = 150,00	R\$/m²	CUB (R1B):	Kaj:	Konstr.:	F <sub>oc</sub> :	valor da construção:			
A <sub>cequiv</sub> = 150,00	1552,73	R\$ 1.975,48	1,00		0,786	0,407		R\$ 94.813,96		
Edificação Imóvel Avaliando ( identificação "E" e "F" - Padrão Cobertura - Econômico)										
Localização	setor:	quadra:	zoneamento:	característica da região: Rural		índice local:	data da pesquisa: 17/09/2024			
	endereço: Sítio São João			bairro: Bairro dos Leais		cidade/estado: Serra Negra SP				
	melhoramentos: <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação <input type="checkbox"/> Coleta de Lixo <input type="checkbox"/> Rede de Distribuição de Água <input type="checkbox"/> Rede de Gás <input type="checkbox"/> Iluminação Pública <input type="checkbox"/> TV à Cabo <input type="checkbox"/> Rede de Coleta de Esgoto <input checked="" type="checkbox"/> Comunicação e Telefonia									
Edificação	área construída (m²):	pesos:	classe: Com./Serv./Ind.		grupo: Galpão	padrão: Econômico				
	A <sub>cp</sub> = 1100,00	1	estado de conservação: "ff" 33,20		nº pav.	dormitórios:		garagem:		
	A <sub>cs1</sub> =		Nec. reparos simples e importantes							
	A <sub>cs2</sub> =		idade edificação (I):		idade referencial (I):	valor residual - "R" (%):	vida ref. - le/lr (%):	"K":		
	A <sub>cs3</sub> =		60	60		20	100,00%		-	
	A <sub>csTotal</sub> = 1100,00	R\$/m²	CUB (GI):	Kaj:	Konstr.:	F <sub>oc</sub> :	valor da construção:			
A <sub>cequiv</sub> = 1100,00	414,54	R\$ 1.151,51	1,00		0,36	0,200		R\$ 91.199,59		



Após a avaliação pela metodologia antes descrita, o valor de mercado atual encontrado com referência monetária de agosto de 2.024 para todas as edificações encontradas no imóvel pode ser visto abaixo:

**R\$ 723.256,81 (Setecentos e vinte e três mil, duzentos e cinquenta e seis reais e oitenta e um centavos)**

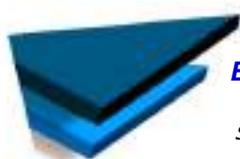
#### **4.3. AVALIAÇÃO DOS TANQUES**

Observou-se no imóvel 13 (treze) tanques artificiais atualmente utilizados para a pratica da piscicultura.

Para a estimativa do volume de terra movimentado para a execução destes tanques, utilizou-se a profundidade média padrão para piscicultura, que é de 2,00 metros. Ressalta-se que para uma avaliação mais precisa do volume movimentado, seria necessário um estudo por batimetria para se apurar a real profundidade de cada um deles, motivo pelo qual a avaliação seguiu por estimativa.

A tabela abaixo demonstra isoladamente suas áreas de espelho d'água correspondentes aos itens numerados de 1 a 13 e identificados pelas fotos acima.

<b>TANQUES</b>		
<b>Identificação</b>	<b>Area em m<sup>2</sup></b>	<b>Estimativa em m<sup>3</sup> movimentados para execução</b>
1	330,00	660,00
2	260,00	520,00
3	300,00	600,00
4	280,00	560,00
5	2.500,00	5.000,00
6	2.200,00	4.400,00
7	2.500,00	5.000,00
8	1.900,00	3.800,00
9	4.350,00	8.700,00
10	250,00	500,00
11	180,00	360,00
12	160,00	320,00
13	150,00	300,00
<b>TOTAL</b>	<b>15.360,00</b>	<b>30.720,00</b>



Por estimativa, conforme esclarecido acima, foram movimentados o total de **30.720,00 metros cúbicos** de terra. Utilizando-se a tabela do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil - SINAPI de janeiro de 2024, tem-se o valor de custo de R\$ 4,52 (quatro Reais e cinquenta e dois centavos) por metro cúbico de terra de 1ª. categoria movimentado.

Item	Descrição	Unidade	Valor Unitário
4022	EXCAVAÇÃO DE FUNDAMENTO PARA TUBO GALVANIZADO COM REFORÇO COM REDE DE FERRÃO PARA COLOCAÇÃO DE FÓRMAS - AF 04/2017	m³	210,71
4023	EXCAVAÇÃO DE FUNDAMENTO PARA TUBO GALVANIZADO COM REDE GALVANIZADA (CIRCULAR) DE 6" E EXCAVAÇÃO PARA COLOCAÇÃO DE FÓRMAS - AF 04/2017	m³	89,80
4024	EXCAVAÇÃO MANEJO DE TERRA PARA TUBO GALVANIZADO COM REFORÇO PARA TRATOS DE FÓRMAS - AF 04/2017	m³	110,70
4025	EXCAVAÇÃO MANEJO DE TERRA PARA TUBO GALVANIZADO (CIRCULAR) COLOCAÇÃO DE FÓRMAS - AF 04/2017	m³	177,80
4026	FABRICAÇÃO, MONTAGEM E DESMONTAGEM DE FÓRMAS PARA MOLDES DE CONCRETO, EM SOLICITAÇÃO, SEM O U. UTILIZAÇÃO - AF 04/2017	m³	122,80
4027	EXCAVAÇÃO HORIZONTAL EM SOLO DE LA CATEGORIA COM TRATOS DE SUPERFÍCIE (1ª. CATEGORIA) - AF 04/2017	m³	4,52
4028	EXCAVAÇÃO HORIZONTAL EM SOLO DE LA CATEGORIA COM TRATOS DE SUPERFÍCIE (2ª. CATEGORIA) - AF 04/2017	m³	3,74
4029	EXCAVAÇÃO HORIZONTAL EM SOLO DE LA CATEGORIA COM TRATOS DE SUPERFÍCIE (3ª. CATEGORIA) - AF 04/2017	m³	2,33
4030	EXCAVAÇÃO HORIZONTAL EM SOLO DE LA CATEGORIA COM TRATOS DE SUPERFÍCIE (4ª. CATEGORIA) - AF 04/2017	m³	2,10
4031	EXCAVAÇÃO HORIZONTAL EM SOLO DE LA CATEGORIA COM TRATOS DE SUPERFÍCIE (5ª. CATEGORIA) - AF 04/2017	m³	2,00
4032	EXCAVAÇÃO HORIZONTAL, INCLINADA RECONSTITUIÇÃO EM SOLO DE LA CATEGORIA COM TRATOS DE SUPERFÍCIE (1ª. CATEGORIA) - AF 04/2017	m³	8,24
4033	EXCAVAÇÃO HORIZONTAL, INCLINADA RECONSTITUIÇÃO EM SOLO DE LA CATEGORIA COM TRATOS DE SUPERFÍCIE (2ª. CATEGORIA) - AF 04/2017	m³	7,14
4034	EXCAVAÇÃO HORIZONTAL, INCLINADA RECONSTITUIÇÃO EM SOLO DE LA CATEGORIA COM TRATOS DE SUPERFÍCIE (3ª. CATEGORIA) - AF 04/2017	m³	4,40

Tabela SINAPI – referência de janeiro de 2024

Assim, com base nessa tabela, o valor total da movimentação de terra antes realizado para a execução dos tanques foi de:

**R\$ 138.854,00 (Cento e trinta e oito mil, oitocentos e cinquenta e quatro reais)**

➤ **5 – DA AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL**

Pelo método evolutivo aplicado no caso em tela, tem-se que o valor total do imóvel se dará pelo valor da terra nua somado ao valor das edificações e ao valor dos tanques lá executados. Assim, o valor total do imóvel pode ser visto abaixo:



Valor da terra nua:.....R\$ 3.355.864,92

Valor das edificações:.....R\$ 723.256,81

Valor dos tanques:.....R\$ 138.854,00

**R\$ 4.220.000,00 (Quatro milhões duzentos e vinte mil reais) em números redondos**  
**(com referência monetária de setembro/2024)**

“Para que o presente trabalho siga uma sequência lógica, sem se perder em divagações e alongamentos desnecessários, entende o signatário pela elucidação imediata da matéria, conforme segue nas respostas aos quesitos formulados”.

➤ **6 – RESPOSTAS AOS QUESITOS FORMULADOS PELA EXEQUENTE (fls. 1142)**

1. Possui a propriedade avaliada contratos de arrendamento ou locação em vigor?  
R: Não. Atualmente não há nada nos Autos neste sentido nem tampouco por entrevista com os proprietários houve menção de contratos dessa natureza.
2. Qual o período de pagamento, valor e partes envolvidas?  
R: Vide Quesito Anterior
3. Possui a propriedade maquinários ou veículos passíveis de penhora? Quais e qual valor de mercado?  
R: Não foi apresentado nem tampouco se viu dentro da propriedade na data da vistoria, qualquer maquinário ou equipamento agrícola, bem como veículos utilitários passíveis de penhora.



4. A área comporta fracionamento?

R: Sim. Embora a descrição tabular da matrícula do imóvel seja precária, necessitando, portanto, de retificação do registro público por georreferenciamento, é possível após a referida retificação, o desmembramento da área em frações de 2,0 hectares, isto é, módulo mínimo rural para a região, estipulado pelo INCRA.

➤ **7 – CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Não observou-se, na data da vistoria, nenhum tipo de cultura, seja perene ou anual, que pudessem ser incluídos na avaliação do imóvel.

Com relação aos maquinários agrícolas, tais como, veículos, tratores, arados, grades, roçadeiras, etc., bem como equipamentos fixos para a prática de piscicultura, também não foram apresentados ou vistos na propriedade.

Alguns equipamentos como redes, bombas d'água, encanamentos, etc., foram verificados, porém não passíveis de avaliação por se tratarem de equipamentos removíveis.

➤ **8 – CONCLUSÃO**

A apuração do valor do imóvel não considerou eventuais ônus que possam recair sobre tal imóvel, bem como, partiu do pressuposto de que o bem possuía características descritas no título de propriedade.

A presente avaliação desenvolveu-se dentro dos padrões de rigor normal, e está baseada em informações prestadas por empresas imobiliárias da região, acrescidas de dados fornecidos por colaboradores autônomos.



➤ **9 – ENCERRAMENTO**

Dado os trabalhos por encerrado apresenta-se o presente Laudo de avaliação em 34 (vinte e quatro) folhas numeradas, todas assinadas digitalmente pelo signatário.

Serra Negra, 18 de setembro de 2.024.

---

**Ronaldo Alves de Godoy**  
Perito Judicial - Engenheiro  
CREA. 1540030143