

## LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

Requerente: Banco do Brasil S/A.

Requerido: Jhonatans Henrique do Prado.

Processo nº: 1001132-28.2021.8.26.0103.

### 01 - OBJETIVO

Trata-se de determinação do Excelentíssimo Juízo da Comarca de Caconde - SP, para realizar Perícia Judicial decorrente da Carta Precatória expedida no processo número 1001507-97.2019.8.26.0588 da Comarca de São Sebastião da Gramma - SP, movida pelo **Banco do Brasil S.A.** contra **Jhonatans Henrique do Prado**.

A citada Carta Precatória foi distribuída junto a Comarca de Caconde - SP sob número de processo número **1001132-28.2021.8.26.0103**, tendo como finalidade avaliação do **imóvel de matrícula 10.018 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Caconde - SP** com suas delimitações devidamente descritas em sua respectiva certidão de matrícula de folhas 12 a 19, constituindo-se do conjunto de procedimentos técnicos necessários destinados a levar à instância decisória elementos de prova necessários à solução do litígio, na forma de Laudo Pericial, em conformidade com as normas técnicas aplicáveis.



Segue abaixo a descrição da delimitação do imóvel objeto da presente Avaliação:

<b>CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS</b>	
<b>CACONDE - SP</b>	
MATRÍCULA <b>10.018</b>	FICHA <b>01</b>
<b>LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL</b>	

Uma Gleba de terras, situada no município de Caconde SP, identificada como Gleba 3B, com área de 10,5400 ha (dez hectares e cinquenta e quatro ares), de terras em mata, pasto e cafeeiros, localizada dentro do seguinte perímetro e confrontações: "A referida área é delimitada por um polígono irregular, cuja descrição se inicia no ponto "63a", assinalado em planta anexa, situado à margem de um pequeno córrego e em confrontação com Martinhos Bastos Fagundes e sua mulher, José Bastos Fagundes, Rosa Bastos Fagundes, José Alves Teixeira, Sebastiana Alves de Alcântara, Luis Bastos Fagundes, Carlos Cezar Fagundes, Adélia Fagundes, Rozinalva Fagundes, Josiane Aparecida Teixeira, Helio Candido Teixeira Filho (matr. nº 5.552) e com Neusa Maria Ferreira da Silva e seu marido (matr. nº 549). Deste ponto segue com o rumo de 22°28'SW, na distância de 48,72 m até o ponto 64; deflete à direita e segue com o rumo de 22°59'SW, na distância de 14,84 m até o ponto 65, confrontando, até aqui, com Neusa Maria Ferreira da Silva e seu marido (matr. nº 549); deflete à direita e segue com o rumo de 54°52'SW, na distância de 82,17 m até o ponto 77f; deflete à esquerda e segue com o rumo de 46°24'SW, na distância de 55,33 m até o ponto 77e; deflete à direita e segue com o rumo de 51°28'NW, na distância de 6,84 m até o ponto 77d; deflete à esquerda e segue com o rumo de 41°09'SW, na distância de 20,75 m até o ponto 77c; deflete à esquerda e segue com o rumo de 45°45'SE, na distância de 18,77 m até o ponto 77b, confrontando, até aqui, com a Gleba 3C; deflete à direita e segue com o rumo de 50°23'SW, na distância de 13,71 m até o ponto 171g; deflete à esquerda e segue com o rumo de 22°02'SW, na distância de 32,68 m até o ponto 171p; deflete à esquerda e segue com o rumo de 18°04'SW, na distância de 17,76 m até o ponto 171n; deflete à esquerda e segue com o rumo de 09°02'SW, na distância de 18,05 m até o ponto 171m; deflete à esquerda e segue com o rumo de 01°32'SW, na distância de 20,53 m até o ponto 171j; deflete à direita e segue com o rumo de 09°09'SW, na distância de 46,66 m até o ponto 171h; deflete à direita e segue com o rumo de 16°58'SW, na distância de 25,16 m até o ponto 171g; deflete à direita e segue com o rumo de 28°44'SW, na distância de 8,16 m até o ponto 171f; deflete à direita e segue com o rumo de 33°28'SW, na distância de 16,23 m até o ponto 171e; deflete à direita e segue com o rumo de 41°32'SW, na distância de 12,64 m até o ponto 171d; deflete à direita e segue com o rumo de 47°14'SW, na distância de 13,54 m até o ponto 171c; deflete à direita e segue com o rumo de 52°44'SW, na distância de 13,42 m até o ponto 171b; deflete à direita e segue com o rumo de 55°57'SW, na distância de 19,06 m até o ponto 171a, situado à margem da Estrada Municipal que liga o Bairro Tiririca ao Bairro Santa Quitéria, confrontando, até aqui, com a Gleba 3D; deflete à direita e segue margeando a referida Estrada Municipal, no sentido Bairro Tiririca ao Bairro Santa Quitéria, na distância de 361,89 m até o ponto 171, confrontando, até aqui, com a Estrada Municipal; deflete à direita e segue com o rumo de 72°15'NE, na distância de 59,13 m até o ponto 172; deflete à esquerda e segue com o rumo de 25°25'NE, na distância de 8,89 m até o ponto 173; deflete à esquerda e segue com o rumo de 21°25'NW, na distância de 29,14 m até o ponto 174, situado à margem da Estrada Municipal que liga o Bairro Tiririca ao Bairro Santa Quitéria, confrontando, até aqui, com Martinhos Bastos Fagundes e sua mulher, José Bastos Fagundes, Rosa Bastos Fagundes, José Alves Teixeira, Sebastiana Alves de Alcântara, Luis Bastos Fagundes, Carlos Cezar Fagundes, Adélia Fagundes, Rozinalva Fagundes, Josiane Aparecida Teixeira, Helio Candido Teixeira Filho (matr. nº 5.553); deflete à direita e segue margeando a referida Estrada Municipal, no sentido Bairro Tiririca ao Bairro Santa Quitéria, na distância de 398,94 m até o ponto 63b, situado à margem de um pequeno córrego, confrontando, até aqui, com a Estrada Municipal; deflete à direita e segue margeando o pequeno córrego, no sentido natural das águas, na distância de 473,34 m até o ponto "63a" inicial, confrontando, até aqui, com a Gleba 3A, terminando assim essa descrição. == PROPRIETÁRIOS == JOÃO THEODORO IGNÁCIO, lavrador. RCI n. 9.378.555/SP. CDE n. 710.697.000.00. ==

## 02 – VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

A vistoria no imóvel ocorreu no dia 13 de abril de 2022, conforme folha 65 dos autos. No dia da perícia, este perito aguardou até às 10:00 horas a presença das partes no local estabelecido, sendo que as mesmas assim como seus procuradores não se fizeram presentes, dirigindo-se posteriormente ao imóvel a ser periciado, sendo que lá encontrava-se o Sr. Geofran Douglas do Prado, inscrito no CPF 438.953.158-99 e



portador do RG 42.480.901, identificando-se como irmão do requerido, tendo prestado informações contidas no presente trabalho.

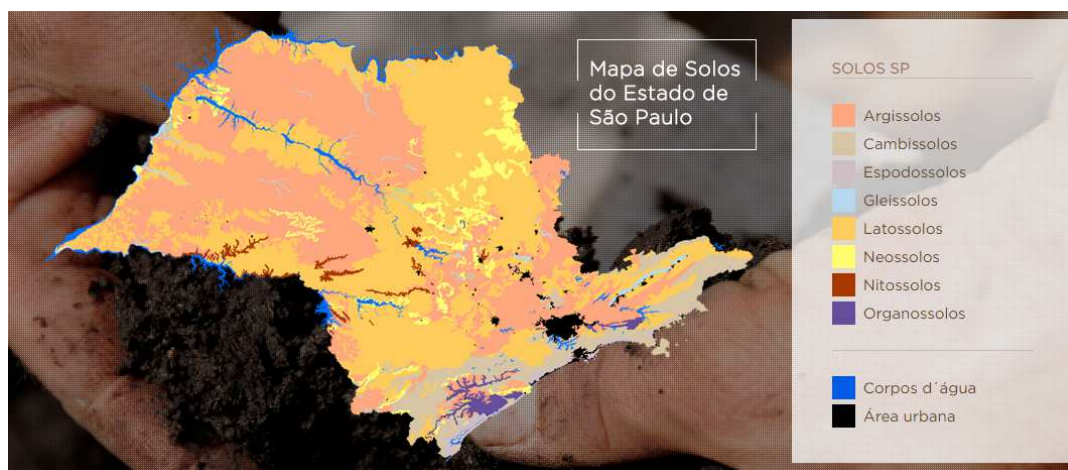
Segundo informações do Sr. Geofran o imóvel possui aproximadamente 30.000 (trinta mil) pés de café catuaí, sendo que aproximadamente 50% (cinquenta por cento) da lavoura encontra-se em recuperação devido à geada que atingiu a mesma no ano de 2021.

Observou-se no imóvel, conforme informações contidas na certidão de matrícula do Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca, que o imóvel avaliando é composto por uma área de terras de 10,54 hectares, sendo que no mesmo, em sua maior parte é explorado pela cultura de café, além de uma pequena área de pastagem e mata, duas casas (com três dormitórios, dois banheiros, sala cozinha, salientando que internamente as mesmas possuem acabamento, porém na parte externa uma delas não possui acabamento) além de um barracão de estocagem e armazenamento e lavador de café (comum em propriedades cafeeiras).



Aspecto da imagem do Imóvel Avaliando. Fonte Google Earth (2020)

Conforme classificação do IAC, trata-se de argissolo com excelente fertilidade natural como ocorre com as demais amostras utilizadas no presente trabalho.



Fonte: <http://www.iac.sp.gov.br/solosp/>

O imóvel encontra-se em bom estado de conservação e parte da lavoura de café encontra-se em recuperação.

### 03 - CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS

O imóvel periciando encontra-se situado na zona rural do município de Caconde seguindo por rodovia asfaltada e posteriormente por estrada de chão sentido ao Bairro Cubatão (após o Bairro Santa Quitéria), predominantemente rodeado por propriedades com cultura de café, pastagens de gado de corte e gado de leite, hortaliças, além de chácaras de lazer.

### 04 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Uso Predominante:	Rural, residencial e Agroindustrial.
Densidade de Ocupação:	Baixa
Padrão Econômico:	Médio
Distribuição da Ocupação:	Horizontal
Área Sujeita a Enchentes:	Não
Melhoramentos Públicos:	Energia Elétrica, Telefonia móvel além de transporte de estudantes.
Equipamentos Comunitários:	Não
Intensidade de Tráfego:	Baixo
Nível de Escoamento:	Bom
Principais Vias de Acesso:	Estrada de terra sentido Bairro Cubatão

### 05 - MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA

O imóvel avaliando encontra-se distante das seguintes cidades:

- Caconde 23,6 km;
- Tapiratiba 36,7 km;
- Divinolândia 20,2 km;
- Muzambinho 51,8 km;
- Poços de Caldas 30,0 km;
- Ribeirão Preto 177 km;
- São Paulo 282 km.

O acesso ao imóvel periciando se dá por meio de estrada de terra municipal sentido bairro Cubatão e se encontra distante do Fórum desta cidade a 23,6 km, sendo aproximadamente 11,2 km em estrada de terra.



O imóvel avaliando encontra-se localizado conforme se verifica no mapa a seguir:

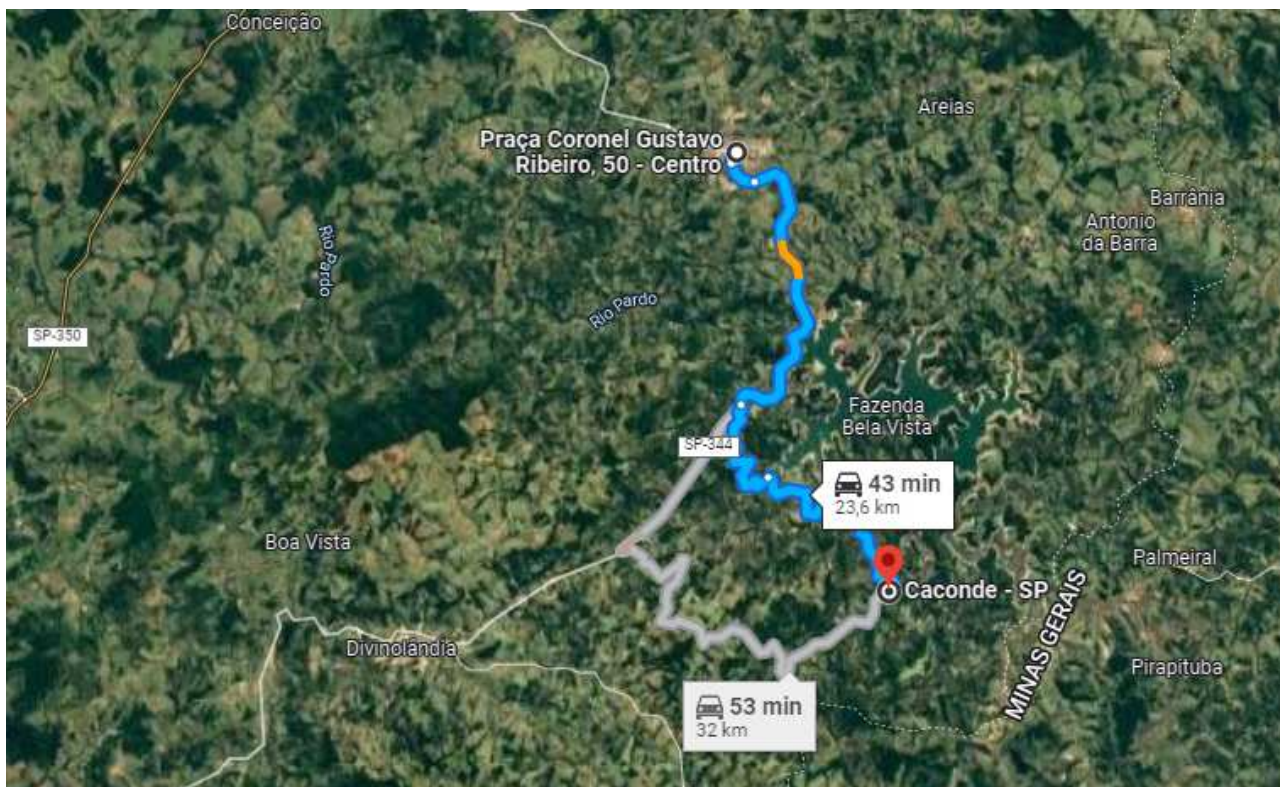
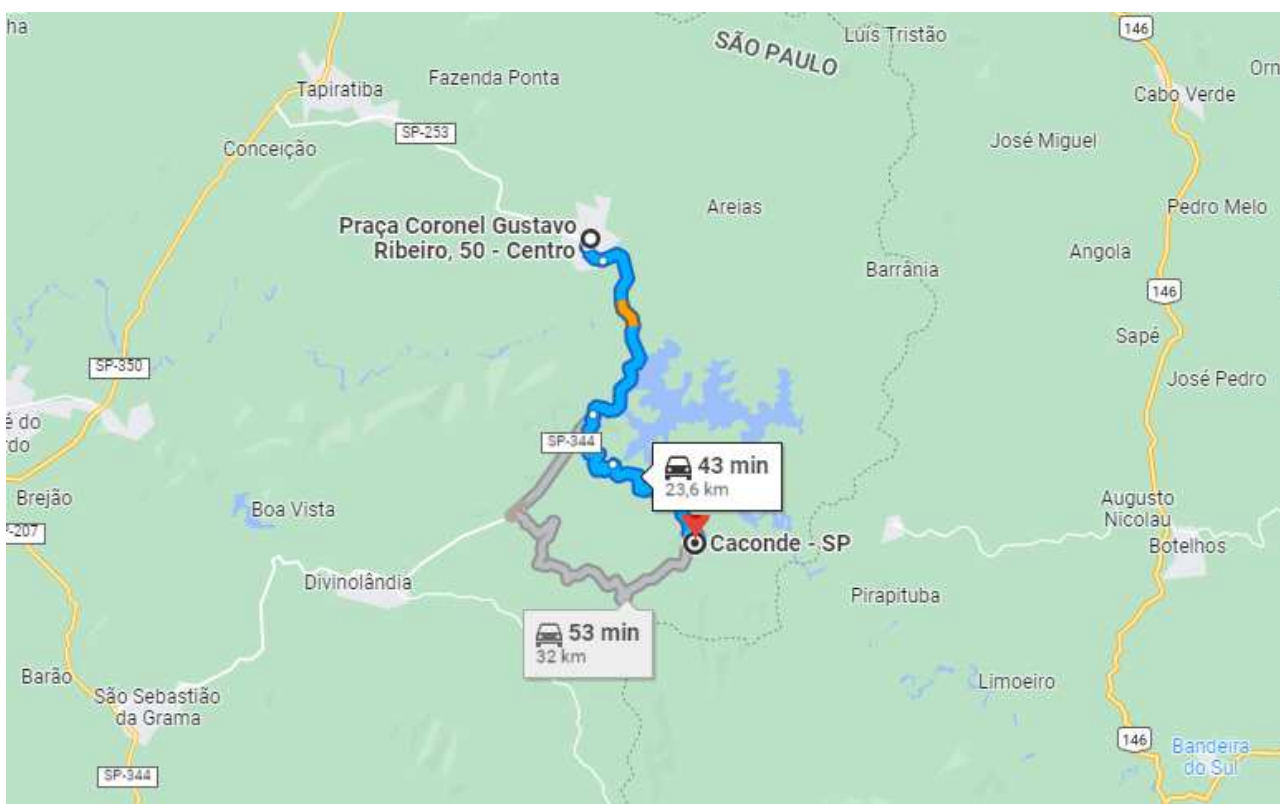


Imagem Google Maps



Mapa de percurso ao imóvel periciando Google Maps



Foto Panorâmica da área de cultura







Casa 1



Barracão de Beneficiamento e estocagem



Casa 2



## 07 - METODOLOGIA ADOTADA

Conforme preconiza a NBR-14.653 da ABNT para avaliação de imóveis rurais, foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, o qual é a metodologia mais recomendada pela norma ABNT, com a utilização de homogeneização por fatores para obtenção do valor de mercado para o imóvel. Este método consiste numa técnica em que a estimativa do valor de mercado é obtida com base em preços de imóveis disponíveis para negociação e venda assim como eventualmente pagos em transações imobiliárias realizadas.

### 7.1 - FATOR DE HOMOGENEIZAÇÃO

Para transpor os elementos pesquisados para a situação paradigma, os fatores eleitos para corrigir as possíveis distorções comumente encontradas, ficaram assim definidos:



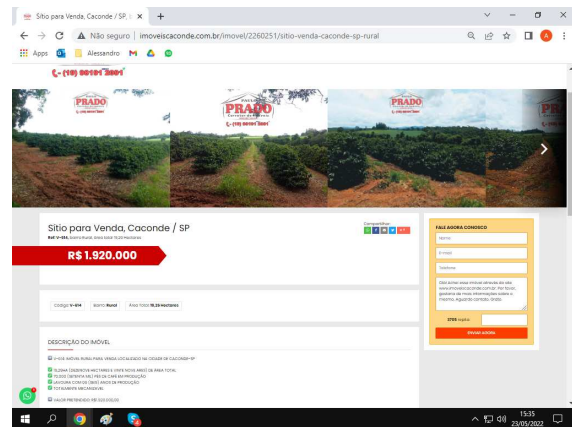
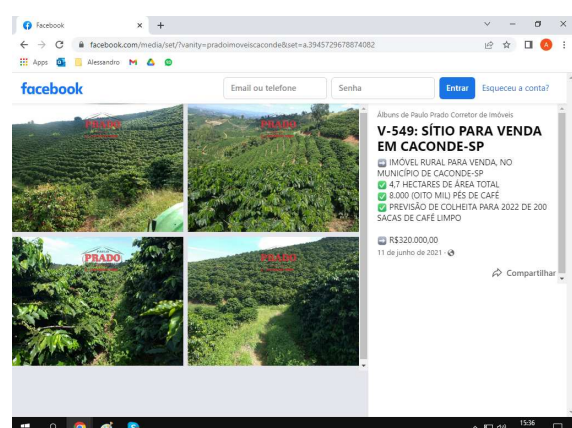
## Fator de Fonte (FF)

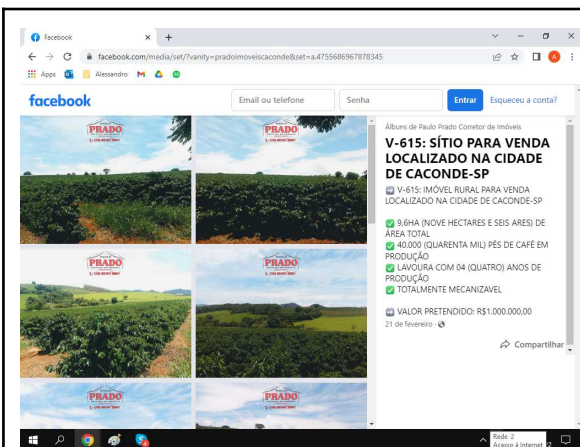
Para corrigir as informações que não se caracterizam por transações efetivamente realizadas, é praxe utilizar 10% (dez por cento) de quebra nas ofertas, vez que a barganha é sempre praticada antes da concretização do negócio.

## Pesquisa Mercadológica e Tratamento estatístico

Para a composição da pesquisa dos valores das terras consultou-se corretores imobiliários assim como foi realizada pesquisa de anúncios de imóveis junto a internet e sites especializados. Deste conjunto de informações foram selecionadas as amostras abaixo identificadas as quais encontram-se devidamente homogêneas pelos fatores adequados a cada uma.

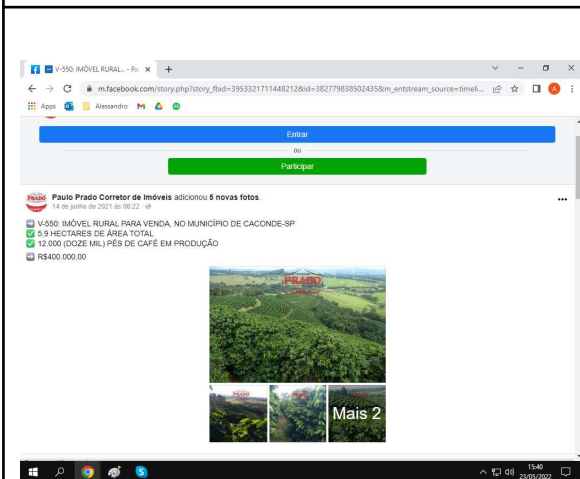
Pesquisa de imóveis referenciais para realização de média aritmética dos valores do metro quadrado e da homogeneização dos itens da amostra, objetivando a aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Imagem do site	Descrição Amostra
	<p><b>FONTE DE PESQUISA:</b> Paulo Prado Corretor de Imóveis  <a href="http://www.imeveiscaconde.com.br/imovel/2260251/sito-o-venda-caconde-sp-rural">www.imeveiscaconde.com.br/imovel/2260251/sito-o-venda-caconde-sp-rural</a></p> <p><b>R<sub>1</sub> – Valor R\$ 1.728.000,00 – Valor Anunciado:</b> R\$1.920.000,00, aplicado fator fonte de 10%, considerando portanto o valor de R\$1.728.000,00. com 192900.00 m<sup>2</sup>. <b>Custo por m<sup>2</sup> R\$ 8,96 (oito reais e noventa e seis centavos)</b></p>
	<p><b>FONTE DE PESQUISA:</b> Paulo Prado Corretor de Imóveis  <a href="https://www.facebook.com/media/set/?vanity=pradoimoveiscaconde&amp;set=a.3945729678874082">www.facebook.com/media/set/?vanity=pradoimoveiscaconde&amp;set=a.3945729678874082</a></p> <p><b>R<sub>2</sub> – Valor R\$ 288.000,00 – Valor Anunciado:</b> R\$320.000,00, aplicado fator fonte de 10%, considerando portanto o valor de R\$288.000,00. com 47000.00 m<sup>2</sup>. <b>Custo por m<sup>2</sup> R\$ 6,13 (seis reais e treze centavos)</b></p>



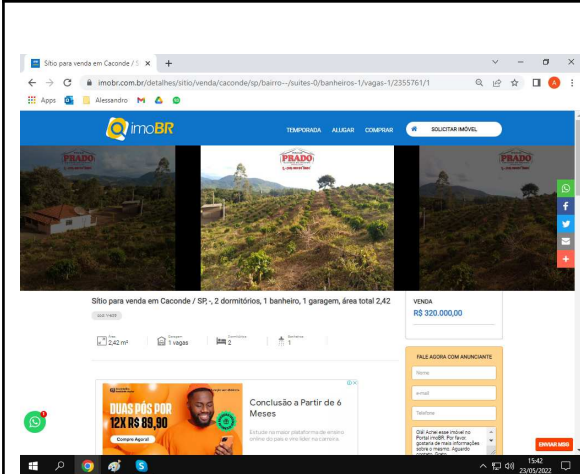
**FONTE DE PESQUISA:** Paulo Prado Corretor de Imóveis  
(www.facebook.com/media/set/?vanity=pradoimoveiscaconde&set=a.4755686967878345)

**R<sub>3</sub> – Valor R\$ 900.000,00 – Valor Anunciado:** R\$1.000.000,00, aplicado fator fonte de 10%, considerando portanto o valor de R\$900.000,00. com 96000.00 m<sup>2</sup>. **Custo por m<sup>2</sup> R\$ 9,38 (nove reais e trinta e oito centavos)**



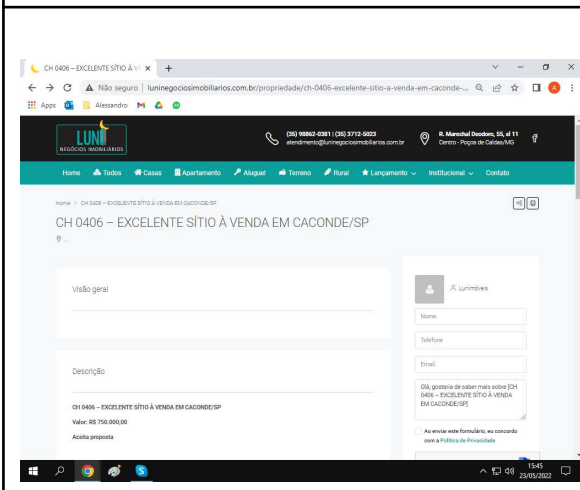
**FONTE DE PESQUISA:** Paulo Prado Corretor de Imóveis  
(m.facebook.com/story.php?story\_fbid=3953321711448212&id=382779838502435&m\_entstream\_source=timeline&\_\_tn\_\_=%2As%2As-R)

**R<sub>4</sub> – Valor R\$ 400.000,00 – Valor Anunciado:** R\$400.000,00, deixando de aplicar o fator fonte diante de ter sido vendido o imóvel, considerando portanto o valor de R\$400.000,00. com 59000.00 m<sup>2</sup>. **Custo por m<sup>2</sup> R\$ 6,78 (seis reais e setenta e oito centavos)**



**FONTE DE PESQUISA:** Paulo Prado Corretor de Imóveis  
(www.imob.com.br/detalhes/sitio/venda/caconde/sp/bairro--/suites-0/banheiros-1/vagas-1/2355761/1)

**R<sub>5</sub> – Valor R\$ 288.000,00 – Valor Anunciado:** R\$320.000,00, aplicado fator fonte de 10%, considerando portanto o valor de R\$288.000,00. com 24200.00 m<sup>2</sup>. **Custo por m<sup>2</sup> R\$ 11,90 (onze reais e noventa centavos)**



**FONTE DE PESQUISA:** Imobiliária Luni  
(www.luninegociosimobiliarios.com.br/propriedade/ch-0406-excelente-sitio-a-venda-em-caconde-sp/)

**R<sub>6</sub> – Valor R\$ 675.000,00 – Valor Anunciado:** R\$750.000,00, aplicado fator fonte de 10%, considerando portanto o valor de R\$675.000,00. com 84700.00 m<sup>2</sup>. **Custo por m<sup>2</sup> R\$ 7,97 (sete reais e noventa e sete centavos)**



## 08 - CÁLCULOS DE AVALIAÇÃO

### 8.1 - HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

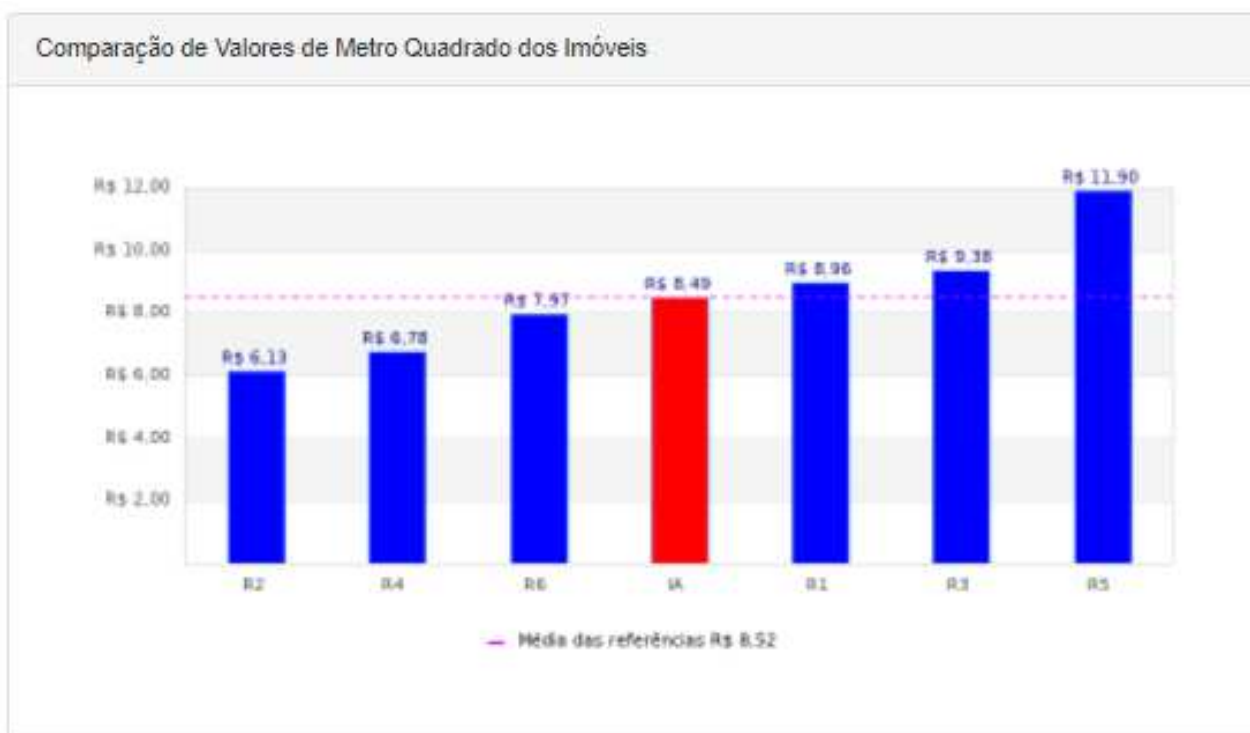
REF.	V.G.V	METRAGEM - m <sup>2</sup>
1	R\$ 1.728.000,00	192.900,00
2	R\$ 288.000,00	47.000,00
3	R\$ 900.000,00	96.000,00
4	R\$ 400.000,00	59.000,00
5	R\$ 288.000,00	24.200,00
6	R\$ 675.000,00	84.700,00
MÉDIA	R\$ 713.166,67	83.966,67

**VM = R\$ 8,49**

### 8.2 - CÁLCULO DO VALOR DA ÁREA DO IMÓVEL

IA	VALOR MÉDIO M <sup>2</sup>	ÁREA DO IA	AVALIAÇÃO IMÓVEL
	R\$ 8,49	105.400,00 m <sup>2</sup>	R\$ 859.209,61

### 8.3 - GRÁFICO COMPARATIVO



### 09 - VALOR DO IMÓVEL e CONCLUSÃO

Concluiu-se, após pesquisas de mercado, vistoria ao imóvel e análise da documentação constante dos autos, que **o valor de mercado do imóvel periciando é de R\$ 859.209,61 (Oitocentos e cinquenta e nove mil duzentos e nove reais e sessenta e um centavos).**

### 10 - RESPOSTA AOS QUESITOS.

Não foram apresentados quesitos a serem respondidos.

### 11 - ENCERRAMENTO

Este (a) Perito (a) espera haver prestado as informações suscitadas por esse douto juízo dando seu laudo pericial por concluído, ficando a sua inteira disposição para outros esclarecimentos que julgar pertinentes.

Este laudo é composto pelo currículo anexo reduzido abaixo discriminado.

Caconde - SP, 24 de maio de 2.022.

**Alessandro H. Q. Apolinário**  
**CRECI/SP 108.516**  
**CNAI 7.595**