Valter Alves Pradela
Engº Agrônomo e Engº de Segurança do Trabalho

Vt = Valor do terreno
Vo = Valor original
Vc = Valor da cultura
Vb = Valor das benfeitorias
Vt= [(193,60 x 25.619,83x 0,9] – 1.045.314,16 – 0

Vt = R$ 3.418.685,02

Preço Unitário

R$ 17.658,50 / ha

13. - Resumo dos valores homogeneizados dos elementos comparativos

Elementos	Valores médios por hectare
Elemento 01	R$ 19.012,27
Elemento 02	R$ 19.628,06
Elemento 03	R$ 21.364,07
Elemento 04	R$ 18.774,20
Elemento 05	R$ 21.178,13
Elemento 06	R$ 17.658,50
Média	R$ 19.602,54
+ 20%	R$ 23.523,05
- 20%	R$ 15.682,03
Média Saneada	R$ 19.602,54

14. - Valor final do imóvel

Valor total do terreno:	R$ 2.350.148,52
Valor total das benfeitorias	R$ 975.684,15
VALOR TOTAL	**R$ 3.325.832,67**

15. – Quesitos

Não foram formulados quesitos.

Rua Laguna, 35 – Vila Liberdade Presidente Prudente SP.- CEP 19.050-730 Cel 18-99770-1961

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILAS SILVA SANTOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br e informe o processo 0008826-26.0482 e o código DE000000061REW.

Pesquisa de valores

Nº 03

Região de Martinópolis

Área – 60 alqueires = 145,2 hectares

Ofertante – Carrillo Imobiliária

Informante – Cláudio

Tel.(18) 99634-0052

Tipo – Oferta

Data – 30/01/2020

R$ 61.500,00 /alqueire ou R$ 25.413,22/ ha

Benfeitorias

Planilha de custos para a formação de 1 hectare de pastagem (1)

Para a formação de um hectare de pastagem são necessários R$ 1.884,77, de acordo com o site Scot Consultoria – www.scotconsultoria.com.br datado de 23/07/2019

Valor total da cultura

Como verificado, o pasto encontra-se com falhas na formação, exploração intensiva e aspecto vegetativo ruim, portanto devemos multiplicar o valor do pasto por um coeficiente de depreciação = 0,80

Portanto o valor do hectare de pasto será igual a R$ 1.884,77 x 0,80 = R$ 1.507,82

Área = 145,2 ha X R$ 1.507,82 = R$ 218.935,46

Cálculo do preço unitário

Valor do terreno = (Vt=Vox0,9-Vc-Vb), onde
Vt = Valor do terreno
Vo = Valor original
Vc = Valor da cultura
Vb = Valor das benfeitorias

Vt= [(145,2 x 25.413,22) x 0,9] – 218.935,46 – 0

Vt = R$ 3.102.064,13

Rua Jaguar, 35 – Vila Liberdade Presidente Prudente SP.- CEP 19.050-730 Cel 18-99770-1961

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por SILAS SILVA SANTOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://pje.tjsp.jus.br/pje/Processo/ConsultaProcesso/Documento/listView.seam e informe o código 20000810-09.2008.8.26.0482 e o código DE000000061REW.

processo avaliatório.

1.4- Composição da amostra

Através de pesquisa de ofertas na região, efetuada segundo as diretrizes preconizadas no item 7.4.3 da NBR - 14653-3, foi composta uma amostra totalizando 6 elementos comparativos, abaixo enumerados, situados na área de influência do trecho a ser avaliado todos minuciosamente descritos e classificados segundo os preceitos do Manual Brasileiro para Classificação da Capacidade de Uso dos Solos.

12. - Pesquisa de valores

Pesquisa de valores

Nº 01

Região de Rancharia

Área – 45 alqueires = 108,9 hectares

Ofertante – Carrillo Imobiliária

Informante – Cláudio

Tel. (18) 99634-0052

Tipo – Oferta

Data – 30/01/2020

R$ 60.000,00 /alqueire ou R$ 24.793,38/ ha

Benfeitorias

01 casa de 60m² = R$ 95.361,07

01 barracão 300 m² = R$ 100.000,00

Valor total das benfeitorias = R$ 195.361,07

Demonstração do valor da cultura

Planilha de custos para a formação de 1 hectare de pastagem (1)

Para a formação de um hectare de pastagem são necessários R$ 1.884,77, de acordo com o site Scot Consultoria – www.scotconsultoria.com.br datado de 23/07/2019

Rua Laguna, 35 – Vila Liberdade Presidente Prudente SP.- CEP 19.050-730 Cel 18-99770-1961

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por SILAS SILVA SANTOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://www.trf3.jus.br
0000810-09.2008.8.26.0482 e o código DE00000061REW.

Classe VIII.....20%

1.2.2 - Proporções de valores em função da localização dos Imóveis

Outro aspecto que influencia significativamente na capacidade de se obter lucro em um empreendimento rural, diz respeito a sua situação em relação ao mercado consumidor e de fornecimento de implementos.

Esta situação se refere não só ao aspecto qualitativo diretamente proporcional à distância aos centros urbanos, mas também (e principalmente) a qualidade das vias de acesso disponíveis, tipo de estrada, importância das distâncias naquela determinada circunstância e a praticabilidade do acesso durante o ano.

Para eventuais correções, admitiremos a proporcionalidade da tabela empírica abaixo ilustrada, elaborada pelo Eng. e pesquisador Hélio de Caíres a qual permite ponderar a relação entre as características dos acessos com suas respectivas escalas de valores.

SITUAÇÃO	CIRCULAÇÃO			
	TIPO DE ESTRADA	IMPORTÂNCIA DAS DISTÂNCIAS	PRATICABILIDADE DURANTE O ANO	ESCALA DE VALOR
ÓTIMA	ASFALTADA	LIMITADA	PERMANENTE	100
MUITO BOA	PRIMEIRA CLASSE NÃO ASFALTADA	RELATIVA	PERMANENTE	95
BOA	NÃO PAVIMENTADA	SIGNIFICATIVA	PERMANENTE	90
DESFAVORÁVEL	ESTRADS E SERVIDÕES DE PASSAGEM	VIAS E DISTÂNCIAS SE EQUIVALENDO	SEM CONDIÇÕES SATISFATÓRIAS	80
MÁ	PORTEIRAS NAS SERVIDÕES	DISTÂNCIAS E CLASSES SE EQUIVALENDO	PROBLEMAS SÉRIOS NA ESTAÇÃO CHUVOSA	75
PÉSSIMA	PORTEIRAS E COM CÓRREGOS SEM PONTES		PROBLEMAS SÉRIOS MESMO NA SECA	70

1.3-Grau de fundamentação

Conforme prescrevem as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT (NBR - 14653), a presente avaliação é classificada no grau de fundamentação III, devido ao número de elementos efetivamente utilizados e as demais circunstâncias do

Rua Amazonas, 25 – Vila Liberdade Presidente Prudente SP.- CEP 19.050-730 Cel 18-99770-1961

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILAS SILVA SANTOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site http://www.tjsp.jus.br e informe o código DE000000061REW.

para certas culturas permanentes, pastagens ou florestas com restrições moderadas de uso a fim de assegurar a cobertura vegetal adequada, capaz de conservar o solo e permitir a continuidade das colheitas econômicas.

Classe VII – Terras que além de impróprias para culturas anuais apresentam severas limitações mesmo em certas culturas permanentes e protetoras do solo, para pastagens e florestas, sendo altamente susceptíveis de erosão, exigindo severas restrições de uso.

Classe VIII – São terras que não se prestam para qualquer tipo de produção de vegetação econômica.
São formadas por terrenos íngremes, montanhosos, afloramentos rochosos, areias costeiras, etc.

Efetuada a classificação correta das terras, passa-se então a analisar o seu valor em função da sua capacidade de uso, uma vez que as terras com maior capacidade produtiva são destinadas ao uso mais rentável.

A metodologia preconizada no Manual Brasileiro Para Levantamento de Capacidade de Uso dos Solos é a observação de um universo amostral de elementos comparativos devidamente separados nas diferentes classes de forma a permitir uma interpolação de valores de forma gráfica ou analítica (pelo método dos mínimos quadrados).

Para a efetiva aplicação desse conceito em sua plenitude é, entretanto, imprescindível a disponibilidade de um grande número de elementos comparativos distribuídos na maioria das classes.

Para o presente caso, onda há extrema semelhança entre os elementos comparativos (entre si e em relação ao imóvel avaliando) admitimos a proporcionalidade de valores fixados nos parâmetro empíricos regionais, os quais estabelecem a seguinte curva de valores:

Classe I 100%
Classe II 95%
Classe III 75%
Classe IV.....55%
Classe V.....50%
Classe VI.....40%
Classe VII.....30%

Rua Laguna, 35 – Vila Liberdade Presidente Prudente SP.- CEP 19.050-730 Cel 18-99770-1961

Este documento foi assinado digitalmente por SILAS SILVA SANTOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://www.

053

Impertinência - Perito que é profissional de confiança do Juízo e especializado nas tarefas a ele incumbidas - Perícia realizada em estrita observância aos princípios da ampla defesa e do contraditório - Decisão mantida - Recurso não provido." (TJSP - Agravo de Instrumento Nº: 2268012-19.2021.8.26.0000 - 21ª Câmara de Direito Privado - Negaram provimento ao recurso. V. U – Relator: Maia da Rocha – 25.02.2022).

No mais, eventual valorização da arroba do boi e dos preços do milho e soja, por si só, não implicam necessariamente no aumento do preço dos imóveis rurais.

Ressalto ainda que, no caso dos autos, não se verifica quaisquer das hipóteses previstas no disposto no artigo 873 do CPC/2015 para se admitir nova avaliação do imóvel rural penhorado.

Dado todo o exposto, rejeito a impugnação apresentada pelo terceiro interessado Nivaldir Boigues Martins nos termos da petição de fls.602/605 dos autos e **homologo o laudo pericial carreado às fls.515/546 dos autos, de modo a reconhecer que a avaliação do imóvel rural de matrícula nº 30.601 do 1º CRI de Presidente Prudente/SP corresponde ao montante pecuniário total de R$3.325.832,67 (três milhões, trezentos e vinte e cinco mil, oitocentos e *trinta* e dois reais e sessenta e sete centavos).**

Manifeste-se a instituição financeira credora, no prazo de 15 (quinze) dias, em termos de prosseguimento, bem como, quanto à permanência da penhora incidente sobre 120 (cento e vinte) bovinos, conforme termo de fls.68 dos autos.

Int.

Presidente Prudente, 17 de março de 2022.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA

Cópia do original assinado digitalmente por LEONARDO MAZZILLI MARCONDES. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0026.0482 e o código DE000000806KT.

No Brasil, considera-se sua oficialização após as publicações do Manual Brasileiro para Levantamento de Capacidade de Uso da Terra do Escritório Técnico de Agricultura Brasil - Estados Unidos em 1971 e desde então tem sido aprimorado e adaptado para as condições mercadológicas brasileiras.

Neste critério as terras são divididas em oito classes de capacidade de uso, de acordo com sua capacidade de produzir rendimentos a qual depende das seguintes condições específicas das terras:

Características internas do solo → cambiante, textura, etc.;

Características topográficas → relevo e declividade;

Características intrínsecas do solo → pedregosidade, profundidade e fertilidade;

Características extrínsecas e antropogênicas → Estágio de desbravamento, erosão, e obras para seu controle, drenagem e mecanismos implementados para seu controle, irrigabilidade e obras para irrigação.

Condições econômicas→ Vias de transporte interno, condições sócio culturais, facilidades habitacionais;

Conforme especificado pelo Manual Brasileiro de Levantamento de Capacidade de Uso das Terras, as classes são também divididas em três categorias gerais as quais definem a possibilidade de uso agrícola: Terras cultiváveis; Terras cultiváveis apenas sob cuidados especiais (geralmente pastagens e florestas) e terras que não se prestam ao cultivo produtivo.

Para a qualificação, os diversos aspectos são graduados em escalas qualitativas, conforme o exemplo da tabela abaixo:

	1	2	3	4	5	6
Fertilidade	Muito Alta	Alta	Média	Baixa	Muito Baixa	-
Profundidade	Mais de 2m	De 2m a 1m	De 1m a 05 m	De 0,5 m a 0,25m	Menos de 0,25m	-
Permeabilidade	Muito rápida	Rápida	Moderada	Lenta	Muito Lenta	-
Drenagem	Excessiva	Adequada	Fraca	Muito fraca	-	-
Inundação	Ocasional	Frequente	Muito Frequente	-	-	-
Pedregosidade	Sem pedras	Menos de 1%	De 1% a 10%	De 10% a 20%	De 30% a 50%	Mais de 50%
Declividade	A – 0 a 2%	B – 2% a 5%	C - %% a 10%	D – 10% a 20%	E – 20% a 40%	F – mais que 40%

Documento original assinado digitalmente por SILAS SILVA SANTOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site http://www.
Este documento foi gerado pelo usuário 00000000061REW.

CENTRO SUL		
Descrição	R$/ha	%
Preparo do Solo		
Operações mecanizadas	R$ 554,31	29.4%
Mão de obra	R$ 16,00	0.8%
Fertilizantes e corretivos	R$ 267,30	14.2%
Total da etapa	R$ 837,61	
Plantio		
Operações mecanizadas	R$ 87,00	4.6%
Mão de obra	R$ 64,00	3.4%
Defensivos	R$ 106,89	5.7%
Fertilizantes	R$ 633,07	33.6%
Sementes	R$ 156,20	8.3%
Total da etapa	R$ 1.047,16	
Custo operacional total	**R$ 1,884,77**	**100%**
*Formação com Brachiaria brizantha		

11 - Metodologia de avaliação utilizada

1.1- TRATAMENTO DE DADOS

A presente avaliação tem por base os critérios definidos nas normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT para Avaliação de Bens Imóveis Rurais NBR-14653-3/2004, sendo utilizado o tratamento por fatores conforme prescrito no item 7.7.2.1 da referida norma.

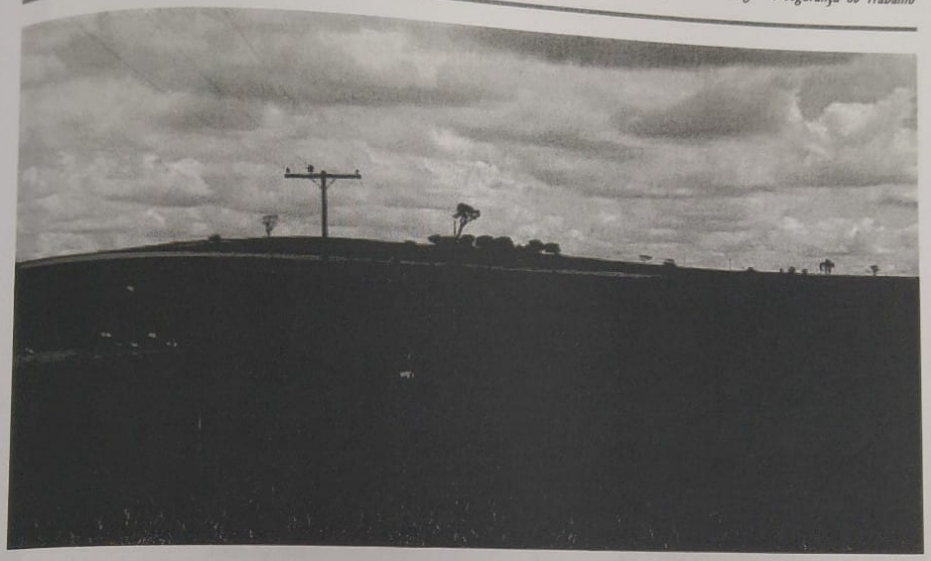
Na presente avaliação não foi aplicada regressão linear por não haver eventos de mercados suficientes para um estudo de estatística inferência.

1.2- CRITÉRIOS UTILIZADOS

1.2.1 - CAPACIDADE DE USO DO SOLO

Na determinação dos fatores de correção adequados, o critério capaz de permitir uma melhor caracterização das terras em estudo, prestando-lhe sentido econômico, sem da margem a interpretações distintas quanto a sua capacidade de gerar rendimentos baseia-se na classificação proposta pelo pesquisador norte americano Norton1 a qual, após uma série de sucessivos aperfeiçoamentos ganhou aceitação universal.

...digitalmente por SILAS SILVA SANTOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site http...



Benfeitorias 11: Rede elétrica trifásica - Foto 13

Total = R$ 25.000,00

Benfeitoria 12: Poço Semi – artesiano

Total = R$ 25.000,00

10. - Valoração da Lavoura de Pastagem

Para a formação de um hectare de pastagem são necessários R$ 1.884,77, de acordo com o site Scot Consultoria – www.scotconsultoria.com.br datado de 23/07/2019

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por SILAS SILVA SANTOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site http://pje.trf1.jus.br, código DE00000061REW.

Valter Alves Pradela
Engº Agrônomo e Engº de Segurança do Trabalho



Benfeitorias 10: Cerca de aroeira com 5 fios de arame liso - Foto 12

12.500 metros de cerca

4.166 lascas de aroeira

Valor unitário da lasca de aroeira R$ 30,00

Vc = 4.166 x R$ 30,00

Total = R$ 124.980,00

SILAS SILVA SANTOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site

Valor Unitário = R$ 65,00 /m²

Idade (Ie) = 30 anos Vida útil = (Ir) 60 anos Idade % = Ie + Ir(%) = 50,0% Valor residual : R=20%

Estado de conservação E – Necessita de reparos simples

Depreciação, conforme quadro "A" do Estudo Edificações – Valores de Venda – IBAPE:

Dep = 18,10%

Coeficiente Ross/Heideck: K= [1-1/2 x (Ie/Ir + Ie²/Ir²)] x (1-Dep) K = 0,511875000

Coeficiente de depreciação = Foc = R + K x (1 – R) = 0,609500

Vc = 3421 m² x R$ 65,00/m² x 0,609500

Total = R$ 135.531,46



Benfeitorias 09: Cocho coberto de madeira - Foto 11

Total = 15 cochos

Valor Unitário = R$ 1.600,00

Vc = 15 x R$ 1.600,00

Total = R$ 24.000,00

Assinado por SILAS SILVA SANTOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site

Padrão Construção – Simples

Total = 789 m²

Valor Unitário Básico = Vub = 0,142 x R8N = 0,142 x R$ 1.433,00/m² = R$ 203,48/m²

Idade (Ie) = 30 anos Vida útil = (Ir) 60 anos Idade % = Ie + Ir(%) = 50,0% Valor residual : R=20%

Estado de conservação E – Necessita de reparos simples

Depreciação, conforme quadro "A" do Estudo Edificações – Valores de Venda – IBAPE:

Dep = 18,10%

Coeficiente Ross/Heideck: K= [1-1/2 x (Ie/Ir + Ie²/Ir²)] x (1-Dep) K = 0,511875000

Coeficiente de depreciação = Foc = R + K x (1 – R) = 0,609500

Vc = 789 m² x R$ 203,48/m² x 0,609500

Total = R$ 97.852,61

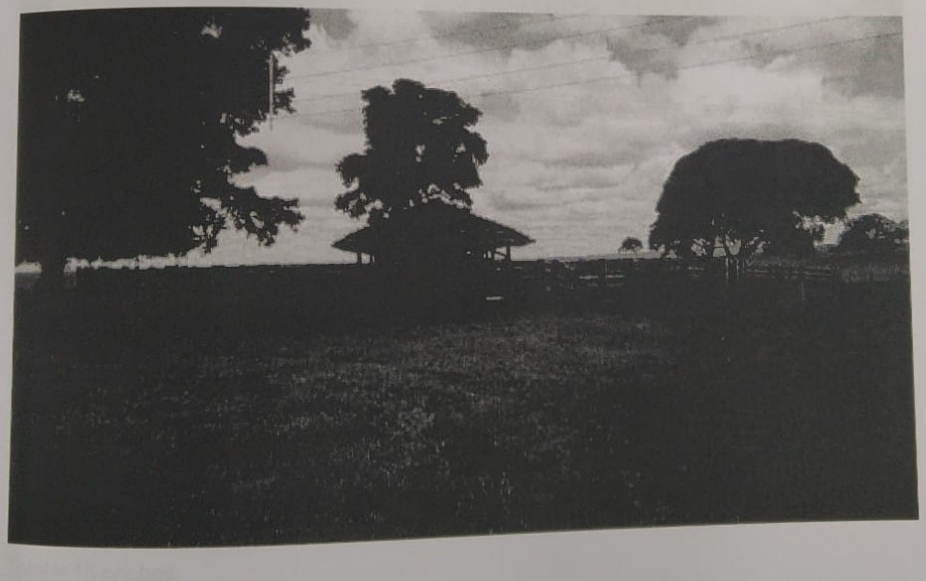


Foto 10 – Curral oval madeira

Benfeitorias 08: Curral oval de madeira, com tronco e balança - Foto 10

Padrão Construção – Médio

Faixa de valor – Máxima

Total = 3421 m² - 33 metros de raio

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILAS SILVA SANTOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://pje.tjgo.jus.br/pje/Processo/ConsultaProcesso/Detalhe/listAutosDigitais.seam, informe o processo 5000061REW.



Foto 09 – Barracão para ordenha



Foto 10 – Barracão para ordenha

Benfeitorias 08: Barracão da ordenha – Fotos 09 e 10.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por SILAS SILVA SANTOS. Para acessar os autos processuais, acesse
Este documento foi gerado pelo usuário 000.000.000-00 em 10/09/2008 08:26:0482 e o código DE00000061REW.

Erosão Laminar	Ø Manta ≥ 25cm	Ø Manta de 15cm a 25cm	Ø Manta de 5cm a 15cm	Ø Manta ≤ 5cm	Atingiu hz A	Voçorocas / Escavações
Erosão em sulcos	Rasos ocasionais	Rasos frequentes	Rasos muito frequentes	Médios ocasionais	Médios frequentes	Médios muito frequentes
	Médios ocasionais	Profundos frequentes	Profundos muito frequentes	Atingiu Hz C		

Dentro desses parâmetros as terras são então qualificadas nas seguintes classes de capacidade de uso:

Classe I – Terras cultiváveis, segura, permanente, com produção de colheitas elevadas, de todas as culturas, climaticamente adaptadas, sem necessidade de procedimentos de conservação, ou melhoramentos específicos.

O solo é profundo, de fácil manejo conserva bem a água e é medianamente suprido de nutrientes, apresenta declividade suave e o cultivo não necessita de práticas especiais de controle de erosão.

Classe II – Terra cultiváveis que exigem uma ou mais práticas especiais de fácil execução a fim de serem cultivadas, segura e permanentemente, com produção de colheitas médias oue levadas de todas as culturas, climaticamente adaptadas.
São terras boas sob todos os aspectos, exceto alguns em razão dos quais não se aplica o enquadramento na classe I.

Classe III – Terras cultiváveis, que exigem práticas intensivas ou complexas, para que possam ser cultivadas seguras e permanentemente,
com produção de colheitas médias ou elevadas de todas as culturas, climaticamente adaptadas.

Classe IV – Terras que não se prestam para cultivos contínuos ou regulares, porém, podem ser cultivadas em períodos curtos quando adequadamente protegidas;

Classe V – Terras que não se prestam a culturas anuais, sendo especialmente adaptadas para a produção de algumas culturas permanentes, e para pastagens ou florestas.

Classe VI – Terras impróprias para o cultivo de culturas anuais e que podem ser utilizadas

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por SILAS SILVA SANTOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site



Foto 07 – Barracão em alvenaria com 8 cômodos

Benfeitorias 05: Barracão de Alvenaria com 8 cômodos - Foto 07

Padrão Construção – Simples

Faixa de valor – Médio

Total = 180 m²

Valor Unitário Básico = Vub = 0,203 x R8N = 0,203 x R$ 1.433,00/m² = R$ 290,90/m²

Idade (Ie) = 30 anos Vida útil = (Ir) 60 anos Idade % = Ie + Ir(%) = 50,0% Valor residual : R=20%

Estado de conservação E – Necessita de reparos simples

Depreciação, conforme quadro "A" do Estudo Edificações – Valores de Venda – IBAPE:

Dep = 18,10%

Coeficiente Ross/Heideck: K= [1-1/2 x (Ie/Ir + Ie²/Ir²)] x (1-Dep) K = 0,511875000

Coeficiente de depreciação = Foc = R + K x (1 – R) = 0,609500

Vc = 180 m² x R$ 290,90/m² x 0,609500

Total = R$ 31.914,64

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por SILAS SILVA SANTOS. Para acessar os autos processuais, [illegible]
0000810-09.2008.8.26.0482 e o código DE000000061REW.

Valter Alves Pradela
Engº Agrônomo e Engº de Segurança do Trabalho



Foto 06 – Casa de empregado (Madeira e Alvenaria)

Benfeitorias 04: Casa foto 06

Padrão Construção – Casa Padrão Simples

Faixa de valor – Mínimo

Total = 64 m²

Valor Unitário Básico = Vub = 0,203 x R8N = 0,203 x R$ 1.433,00/m² = R$ 290,89/m²

Idade (Ie) = 30 anos Vida útil = (Ir) 60 anos Idade % = Ie + Ir(%) = 50,0% Valor residual : R=20%

Estado de conservação E – Necessita de reparos simples

Depreciação, conforme quadro "A" do Estudo Edificações – Valores de Venda – IBAPE:

Dep = 18,10%

Coeficiente Ross/Heideck: K= [1-1/2 x (Ie/Ir + Ie²/Ir²)] x (1-Dep) K = 0,511875000

Coeficiente de depreciação = Foc = R + K x (1 – R) = 0,609500

Vc = 64 m² x R$ 290,89/m² x 0,609500 =

Total = R$ 11.347,03

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por SILAS SILVA SANTOS. Para acessar os autos processuais, [illegible]
Acesse em https://pje.trt15.jus.br/pjekz/validacao/ID0000006 1REW.



Foto 05 – Casa de empregado (Madeira e Alvenaria)

Benfeitorias 03: Casa foto 05

Padrão Construção – Casa Padrão Simples

Faixa de valor – Mínimo

Total = 64 m²

Valor Unitário Básico = Vub = 0,203 x R8N = 0,203 x R$ 1.433,00/m² = R$ 290,89/m²

Idade (Ie) = 30 anos Vida útil = (Ir) 60 anos Idade % = Ie + Ir(%) = 50,0% Valor residual : R=20%

Estado de conservação E – Necessita de reparos simples

Depreciação, conforme quadro "A" do Estudo Edificações – Valores de Venda – IBAPE:

Dep = 18,10%

Coeficiente Ross/Heideck: K= [1-1/2 x (Ie/Ir + Ie²/Ir²)] x (1-Dep) K = 0,511875000

Coeficiente de depreciação = Foc = R + K x (1 – R) = 0,609500

Vc = 64 m² x R$ 290,89/m² x 0,609500 =

Total = R$ 11.347,03

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por SILAS SILVA SANTOS. Para acessar os autos processuais...

Valter Alves Pradela
Engº Agrônomo e Engº de Segurança do Trabalho



Foto 04 – Casa de empregado (Alvenaria)

Benfeitorias 02: Casa foto 04

Padrão Construção – Casa Padrão Rústico

Faixa de valor – Mínimo

Total = 69,7 m²

Valor Unitário Básico = Vub = 0,409 x R8N = 0,409 x R$ 1.433,00/m² = R$ 586,09/m²

Idade (Ie) = 30 anos Vida útil = (Ir) 60 anos Idade % = Ie + Ir(%) = 50,0% Valor residual : R=20%

Estado de conservação E – Necessita de reparos simples

Depreciação, conforme quadro "A" do Estudo Edificações – Valores de Venda – IBAPE:

Dep = 18,10%

Coeficiente Ross/Heideck: K= [1-1/2 x (Ie/Ir + Ie²/Ir²)] x (1-Dep) K = 0,511875000

Coeficiente de depreciação = Foc = R + K x (1 – R) = 0,609500

Vc = 69,7 m² x R$ 586,09/m² x 0,609500 =

Total = R$ 24.898,36

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILAS SILVA SANTOS. Para acessar os autos processuais
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILAS SILVA SANTOS. Para acessar os autos processuais: PJE0000006IREW.

9. – Levantamento das benfeitorias



Foto 03 – Casa da Sede (Alvenaria)

Benfeitorias 01: Casa foto 03

Padrão Construção – Casa Padrão Proletário

Faixa de valor – Mínimo

Total = 342 m²

Valor Unitário Básico = Vub 0,734 x R8N = 0,734 x R$ 1.433,00/m² = R$ 1.051,82/m²

Idade (Ie) = 30 anos Vida útil = (Ir) 60 anos Idade % = Ie + Ir(%) = 50,0% Valor residual : R=20%

Estado de conservação E – Necessita de reparos simples

Depreciação, conforme quadro "A" do Estudo Edificações – Valores de Venda – IBAPE:

Dep = 18,10%

Coeficiente Ross/Heideck: K= [1-1/2 x (Ie/Ir + Ie²/Ir²)] x (1-Dep) K = 0,511875000

Coeficiente de depreciação = Foc = R + K x (1 – R) = 0,609500

Vc = 342 m² x R$ 1.051,82/m² x 0,609500 =

Total = R$ 219.250,82

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por SILAS SILVA SANTOS. Para acessar os autos processuais
0000810-09.2008.8.26.0482 e o código DE000000061REW.

Valter Alves Pradela
Engº Agrônomo e Engº de Segurança do Trabalho

7.- Fotos referentes a área avaliada – (49,54 alqueires)



Foto 01 - Pastagem

8. - Foto de satélite (Google) mostrando a área avaliada



Foto 02 – Trajeto do Centro de Alvares Machado até a faz. Santa Isabel

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por SILAS SILVA SANTOS. Para acessar os autos processuais
0000810-09.2008.8.26.0482 e o código DE00000061REW.

4. Topografia e tipo de solo:

As terras objeto dessa avaliação possuem topografia ondulada suave e o solo é do tipo latossolo vermelho amarelo fase arenosa, não possuindo pedregosidade. O solo tem características de serem profundos, de boa drenagem e apresentando uma fertilidade natural média.

5. Das benfeitorias:

A área vistoriada possui edificações, cercas, redes de energia e pastagem.

6. Pesquisa de mercado realizada:

NOTA: Na presente avaliação considera-se que as informações fornecidas por terceiros, referentes às pesquisas de mercado, são verdadeiras e foram prestadas de boa fé.

6.1 – Pesquisa para terras:

Ampla e minuciosa foi à pesquisa de mercado realizada, no sentido da apuração dos valores "médios", unitários básicos (por alqueire), praticados e/ou propostos para com propriedades semelhantes e/ou comparáveis aos aqui objetos de avaliações.

Para tanto, foram realizadas investigações específicas junto a várias fontes, as quais pudessem fornecer subsídios para a determinação dos valores procurados com justeza e imparcialidade, tais como: corretores de imobiliárias.

Coletados os dados de mercado, foram os mesmos saneados e homogeneizados (tratados), levando-se em consideração os seguintes e principais fatores (dentre outros secundários): fonte, áreas, localização e situação, tipo de aproveitamento segundo, a vocação natural, topografia e vias de acessos, onde concluímos que o valor do hectare da área avaliada é de **R$ 19.602,54** (dezenove mil, seiscentos e dois reais, cinquenta e quatro centavos.)

Rua Laguna, 35 – Vila Liberdade Presidente Prudente SP.- CEP 19.050-730 Cel 18-99770-1961

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por SILAS SILVA SANTOS. Para acessar os autos processuais
0000810-09.2008.8.26.0482 e o código DE00000061REW.

Título: Matrícula nº 30.601 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Presidente Prudente – SP.

3. - Considerações sobre a região das fazendas:

3.1 - Vias de acesso e localização:

A via principal de acesso até a área aqui objeto dessa avaliação, saindo de Alvares Machado – SP, pegando a Estrada Vicinal Vereador José Molina percorrer 8 km, depois sair a esquerda em estrada de terra e percorrer 7,5 km até a entrada da propriedade.

3.2 Ocupação circunvizinha:

A ocupação circunvizinha das terras objetos deste laudo de avaliação é feita por imóveis rurais voltados para as práticas agropecuárias ou com o cunho de produção de pastagem, cana-de-açúcar, milho ou para o reflorestamento com eucalipto, onde o solo assim o permite. A fazenda faz divisa com um loteamento.

3.3 Ocupação do solo da propriedade:

A área possui um terreno suave ondulado, onde se encontra hoje a cultura de pastagem.

3.4 Das terras das propriedades:

A área objeto da perícia está localizada no distrito de Coronel Goulart – SP distando aproximadamente 15,0 Km de Alvares Machado – SP.

3.5 Zoneamento:

A terra objeto dessa avaliação está classificada como zona rural do município, estando à ocupação e o uso atual de acordo com as posturas municipais.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por SILAS SILVA SANTOS. Para acessar os autos processuais
0000810-09.2008.8.26.0482 e o código DE000000061REW.

1. - Identificações

Processo nº: 0000810-09.2008.8.26.0482
Classe - Assunto Execução de Título Extrajudicial - Crédito Rural
Requerente: Banco Bradesco S.A.
Réu: José Roberto Noma Boigues e outro

Avaliação realizada na área no dia 23.01.2020 com início às 14h00 e término às 17h00 no município de Alvares Machado - SP.

Valter Alves Pradela, engenheiro agrônomo desde 1983, pós-graduado em engenharia de segurança do trabalho desde 2000 com registro no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA SP sob o número 060.124.9657, especialista em segurança do trabalho, realiza laudos técnico-agronômicos, avaliações e trabalhos periciais envolvendo insalubridade, periculosidade e nexo de causalidade em acidentes de trabalho.

De acordo com o documento juntado aos autos na data de 16.12.2019, constante da folha n° 506 e assinado pela MMº. Juiz de Direito Doutor SILAS SILVA SANTOS, determinando a realização da perícia técnica de avaliação dos bens.

Participante da perícia

- NIVALDIR BOIGUES MARTINS

2. - Objetivo

Objetivo:	Laudo Técnico -Avaliação de bens
Imóvel:	Área Rural
1ª área:	49,54 alqueires ou 119,89 hectares
Distrito:	Coronel Goulart

Rua Laguna, 35 – Vila Liberdade Presidente Prudente SP.- CEP 19.050-730 Cel 18-99770-1961

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por SILAS SILVA SANTOS. Para acessar os autos
Acesse http://www.tjsp.jus.br/validacaodocumento e informe o processo 0000810-09.2008.8.26.0482 e o código DE000000061REW.



Foto 08 – Barracão para guardar implementos

Benfeitorias 06: Barracão foto 08

Padrão Construção – Simples

Faixa de valor – Médio

Total = 150m²

Valor Unitário Básico = Vub = 0,142 x R8N = 0,142 x R$ 1.433,00/m² = R$ 203,48/m²

Idade (Ie) = 30 anos Vida útil = (Ir) 60 anos Idade % = Ie + Ir(%) = 50,0% Valor residual : R=20%

Estado de conservação E – Necessita de reparos simples

Depreciação, conforme quadro "A" do Estudo Edificações – Valores de Venda – IBAPE:

Dep = 18,10%

Coeficiente Ross/Heideck: K= [1-1/2 x (Ie/Ir + Ie²/Ir²)] x (1-Dep) K = 0,511875000

Coeficiente de depreciação = Foc = R + K x (1 – R) = 0,609500

Vc = 150 m² x R$ 203,48/m² x 0,609500

Total = R$ 18.603,16

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILAS SILVA SANTOS. Para acessar os autos processuais, [illegible]
Acesse o endereço https://pje.trt18.jus.br/pje-consulta-api/documentos/DE000000061REW.