

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO

I - IDENTIFICAÇÃO DO PROCESSO

Nº. DO PROCESSO 0005276-04.2006.8.26.0066

VARA SEGUNDA VARA CÍVEL

**REQUERENTE COOPERATIVA DOS CAFEICULTORES E
CITRICULTORES DE SÃO PAULO -
COOPERCITRUS.**

**AÇÃO EXECUÇÃO DE TITULO EXTRAJUDICIAL-
DUPLICATA.**

II - IDENTIFICAÇÃO DO PERITO

NOME JOEL ARANTES DE SOUZA

PROFISSÃO ENGENHEIRO CIVIL

CREA 060.102.498-7

III - OBJETIVO DA PERÍCIA

Realizar avaliação do imóvel rural, localizado no interior da área de perímetro urbano da cidade de Barretos, identificada como gleba 2, portador da matrícula 73211 do CRI de Barretos/SP, denominada

atualmente Estância Kami, com área total de 3,3188 Hectares.

IV - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.

A gleba de terras em avaliação trata-se de parte desmembrada de uma gleba maior denominada Chácara Malu, portadora da matrícula 53.542, o desmembramento deu origem à 4 glebas. Estamos avaliando a área identificada como gleba 2, portadora da matrícula 73211 do CRI de Barretos, com área total de 3,3188 Hectares. Trata-se de uma gleba de terra nua sem benfeitoria e equipamento público, atualmente tem cultura de pastagem de capim Brachiaria Brizantha. A gleba é de terra plana, não possui acesso à curso d'água natural, é uma gleba encravada, fica nos fundos da gleba 1 que tem testada voltada para a Via Hosny Daher (antiga estrada de Guaira).

No entorno existe a prevalência de chácaras residências e de lazer, implantadas por loteamento irregular.

O acesso da gleba, tomando como referencia o Conjunto Habitacional Cristiano de Carvalho se faz seguindo pela Avenida C-12, no sentido Conjunto Habitacional Zequinha Amendola, logo após a Faculdade Barretos faz uma conversão à direita, toma a Via Hosny Daher e segue por estrada de

pavimento de terra por 1.400m chegando a testada da gleba 1. A gleba 2 em avaliação, fica nos fundos desta gleba 1. Para melhor identificação e visualização por imagem de satélite estamos informando as coordenadas de um ponto no centro da gleba 2, 20°31'53,10"S 48°32'25,29"O. Segue também como anexos imagem de satélite do Google Earth mostrando o perímetro aproximado da gleba e o Mapa Topográfico do desmembramento da gleba original.

V - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.

O perito realizou pesquisa de imóvel similar vendido ou ofertado para venda nas proximidades, a pesquisa resultou infrutífera.

A avaliação será realizada considerando a gleba com potencial de urbanização, implantação de loteamento.

A avaliação será realizada com aplicação do Método Involutivo Simplificado, onde tomamos como referência o valor unitário de venda para o lote implantado na gleba em avaliação, daí procedemos o desconto dos custos com infraestrutura, perdas com arruamentos e sistemas de lazer e ainda o lucro de empreendedor, chegando desta forma ao valor unitário da gleba bruta no seu estado original.

O valor unitário atribuído pelo perito para o lote urbanizado, implantado na gleba em avaliação é de R\$250,00/m².

Os calculo serão efetuados com utilização da Formula adaptada do Engenheiro Oscar Olave. Temos então:

$$Vg = S \times (1-K) \times q / 1+L - D$$

Vg = Valor da gleba bruta.

S = Área total da gleba.

K = Perdas por arruamentos é área livres (%) = 30%.

q = Preço unitário do lote = R\$250,00/m².

D = Despesas legais com urbanização = 60% de Sx(1-K)xq

L = Lucro razoável do incorporador (em %)=25%.

Inicialmente realizaremos o calculo do Valor das despesas legais com urbanização:

$$D = 0,60 \times S \times (1-K) \times q$$

$$D = 0,60 \times 33.188\text{m}^2 \times (1 - 0,30) \times \text{R}\$250,00/\text{m}^2 = \text{R}\$3.484.740,00.$$

$$\mathbf{D = R\$3.484.740,00}$$

Calculo do valor da gleba bruta:

$$Vg = 33.188\text{m}^2 \times (1-0,30) \times \text{R}\$250,00/\text{m}^2 / (1 + 0,25) - \text{R}\$3.484.740,00 = \text{R}\$1.161.580,00.$$

$$\mathbf{Vg = R\$1.161.580,00}$$

O valor da gleba bruta será depreciado em 10%, por tratar-se de gleba encravada, temos então:

$$Vq = \text{R}\$1.161.580,00 \times 0,90 = \text{R}\$1.045.422,00.$$

$$\mathbf{Vq = R\$1.045.422,00}$$

Joel Arantes de Souza
Engenheiro Civil
Pós-graduado em Saúde Pública

Procedendo o devido arredondamento de praxe temos o valor de mercado da gleba de terras avaliada de R\$1.045.000,00 (Hum Milhão e Quarenta e Cinco Mil Reais).

VII- INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

A vistoria no imóvel foi realizada em 14/07/2021 com início às 14:00.

Barretos, 15 de Julho de 2021.



JOEL ARANTES DE SOUZA
PERITO JUDICIAL.

ARQUIVO FOTOGRAFICO



Perímetro aproximado da gleba.



Vista parcial da gleba.



Outra vista parcial da gleba.