

**JOSÉ RICARDO NAKATANI**  
Engº Civil CREA 5060445789

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

**AÇÃO : CARTA PRECATÓRIA CÍVEL**

**DOMINGOS REDONDO JUNIOR E OUTRO**

**JOSÉ FRANCISCO DOS SANTOS E OUTRO**

**FEITO Nº 3000979-44.2013.8.26.0069**


**JOSÉ RICARDO NAKATANI**, Engenheiro Civil CREA 5060445789-SP, Perito Judicial qualificado no Processo em epígrafe, dando por terminado seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte :

## **L A U D O**

Ao protocolizar o Laudo de Avaliação na presente data, venho respeitosamente à presença de V. Exa., requerer o levantamento de seus honorários profissionais já depositados, com a expedição da respectiva guia judicial.

Termos em que,  
P. Deferimento.

Bastos, 29 de Julho de 2019.

  
**JOSÉ RICARDO NAKATANI**  
Engº Civil CREA 5060445789-SP  
Perito e Avaliador Judicial

## SUMÁRIO

- 1 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES
- 2 - OBJETIVO DO TRABALHO
- 3 - VISTORIA
- 4 - PESQUISA DE VALORES
- 5 - NORMAS E METODOLOGIAS DA AVALIAÇÃO
- 6 - AVALIAÇÃO
- 7 - CONCLUSÕES
- 8 - ENCERRAMENTO

## ANEXOS

ANEXO I.....SITUAÇÃO GEOGRÁFICA DO IMÓVEL RURAL

ANEXO II.....ELEMENTOS DE PESQUISAS RURAIS

ANEXO III.....DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

## **1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:-**

Trata-se de *AÇÃO DE CARTA PRECATÓRIA CÍVEL* ajuizada por *DOMINGOS REDONDO JUNIOR E OUTRO* em face de *JOSÉ FRANCISCO DOS SANTOS E OUTRO*.

## **2. OBJETIVO DO TRABALHO:-**

Motivado pela *AÇÃO DE VARTA PRECATÓRIA CÍVEL*, o presente trabalho visa estabelecer o valor de mercado mais provável, atual e à vista correspondente ao Imóvel Rural objeto da Matrícula sob nº 42.527 do Serviço de Registro de Imóveis de Tupã-SP, com área de 2,0 hectares, com denominação de "Chácara Maanain", localizada na Seção Glória I, Município de Bastos-SP, através de realização de vistoria, diligências, estudos, pesquisas e demais serviços complementares.

## **3. VISTORIA:-**

### **3.1- PREÂMBULO :**

Uma vez analisadas as informações obtidas quando do levantamento preliminar, demos inícios ao processo avaliatório propriamente dito, movimentando nosso pessoal de campo para realizar as vistorias que permitiram a classificação e caracterização do objeto da Avaliação ao universo a que pertence.

### **3.2- CARACTERIZAÇÃO DO OBJETO :**

De acordo com os elementos (objeto de matrícula) fornecidos aos autos, inspeções procedidas nos locais e informações obtidas junto aos órgãos competentes Municipais, Estaduais e/ou Federais, têm as seguintes características principais do presente Laudo de Avaliação.

**JOSÉ RICARDO NAKATANI**  
Engº Civil CREA 5060445789

### **3.3- IMÓVEL RURAL SOB MATRÍCULA Nº 42.527 :**

#### **3.3.1 ÁREA TOTAL DO IMÓVEL:**

**Imóvel rural** denominado "**Chácara Maanain**", localizado no Município de Bastos, com área de **2,0 hectares** de terras, objeto da matrícula n. 42.527, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Tupã – SP.

#### **CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL :**

- o imóvel vistoriado esta localizado em área rural no Município de Bastos-SP, contendo várias benfeitorias;
- o acesso ao imóvel é feito por estrada de terra (430 metros) e pavimentada vicinal Bastos-Iacri distante aproximadamente 5,5 Km do centro da cidade de Bastos, fazendo parte da zona rural, com ocupação predominante de pequenas e médias propriedades;
- a exploração predominante desta região é a pastagem, granjas e chácaras de lazer, encontrando-se em menor escala, a exploração de outras atividades agrícolas diversas;
- a propriedade possui relevo levemente ondulado, estando com exploração de barracão industrial, benfeitorias para lazer e moradia e pastagem;

#### **CLASSIFICAÇÃO DA TERRA NUA :**

A estrada que faz acesso ao imóvel, a partir da cidade é asfaltada e de terra batida permitindo trânsito local durante o ano todo, classificando o imóvel como de situação muito boa/ótima, com importância relativa das distâncias. Sua classe de capacidade de uso das terras será enquadrada como Classe IV.

#### **4 - PESQUISAS DE VALORES :**

Este perito procurou atender o que prescreve a norma – Pesquisa de Valores.

A pesquisa foi realizada obtendo-se um número suficiente de elementos de opinião direta, oferta e negócios realizados, junto a corretores e pessoas de conhecimento da área, informando seus respectivos nomes e endereços de contato, efetuando sempre os tratamentos recomendados pelas Normas.

Na obtenção dos valores que tiveram tratamentos por este perito na avaliação, foram consultadas pelas seguintes fontes abaixo :

- a-) Terrenos – As fontes de pesquisas dos terrenos estão descritos no “ANEXO I”.
- b-) Construções – As fontes de pesquisas foram feitas através dos Construtores, Engenheiros e Arquitetos da região, consultando também a Sinduscon - CUB. Conforme pesquisas de valores de benfeitorias rurais, as mesmas sofrem deságio em seu valor comercial, devido a desvalorização de sua localização (rural), constatadas através dos corretores da região avalianda.

#### **5. NORMAS E METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO :**

**5.1** O trabalho obedece como diretrizes gerais às técnicas e recomendações da Normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas, e às Normas para Avaliações de Imóveis do IBAPE-Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, no que estas têm de mais específico.

**5.2** Os métodos usados na avaliação são pesquisa e comparativo dos preços de mercado para o terreno e o do custo para a construção. O método comparativo dos preços de mercado consiste em determinar o valor do imóvel através da

JOSÉ RICARDO NAKATANI  
Engº Civil CREA 5060445789

comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares. O método do custo é aquele em que o valor dos bens resulta de orçamento da composição do custo de outros iguais ao avaliando (custo de reprodução) ou equivalente (custo de substituição), devidamente depreciado.

5.3 De acordo com os elementos coligidos, o tratamento de praxe de homogeneização e o saneamento estatístico empregado, o trabalho utiliza-se de instrumental previsto nas normas da ABNT.

5.4 Os preços provenientes de ofertas têm um desconto de 10% (dez por cento) para atender à natural elasticidade dos negócios (item 8.2.2.15.2 das Normas do IBAPE).

A norma oficial de avaliação de imóveis rurais para o Brasil é a NBR 14.653-3, de autoria da Associação Brasileira de Normas Técnicas, (ABNT).

Este avaliador procurou atender a NBR 14.653-3 é válida para todo o território nacional, por isso mesmo seu caráter e geral é abrangente, assim, para cada região, como a própria NBR recomenda, deverão ser levadas em consideração particularidades dessa região.

Será utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO**, constante na norma da ABNT, NBR 14.653-3 (Avaliação de Imóveis Rurais).

## 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.

## CRITÉRIOS UTILIZADOS

### 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 Norton 1 a qual, após uma série de sucessivos aperfeiçoamentos ganhou aceitação universal.

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:

**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 ou elevadas 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.

**JOSÉ RICARDO NAKATANI**  
Engº Civil CREA 5060445789

- 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 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, onde 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:



<b>Classe I</b> .....	<b>100%</b>
<b>Classe II</b> .....	<b>95%</b>
<b>Classe III</b> .....	<b>75%</b>
<b>Classe IV</b> .....	<b>55%</b>
<b>Classe V</b> .....	<b>50%</b>
<b>Classe VI</b> .....	<b>40%</b>
<b>Classe VII</b> .....	<b>30%</b>
<b>Classe VIII</b> .....	<b>20%</b>

**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	Tipo de estrada	Importância das distâncias	Praticabilidade durante o ano	Proporção
1- Ótima	Asfaltada	Limitada	Permanente	100%
2- Muito boa	Primeira classe não asfaltada	Relativa	Permanente	95%
3- Boa	2ª classe pavimentada	Significativa	Permanente	90%
4- Desfavorável	Estrada e caminhos	Muito e distâncias não equivalentes	Sem condições satisfatórias	80%
5- Má	Serviços com fechos	Distâncias e distúrbios não equivalentes	Permanente com problemas diversos	70%
6- Péssima	Fechos e interrupções por barreiras naturais	-	Problemas diversos durante o ano	60%

**6-AVALIAÇÃO :**

**6.1- AVALIAÇÃO DA GLEBA DO IMÓVEL RURAL SOB MATRÍCULA Nº 42.527 :**

6.1.1- **Imóvel rural** denominado "**Chácara Maanain**", localizado no Município de Bastos, com área de **2,0 hectares** de terras, objeto da matrícula n. 42.527, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Tupã – SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALESSANDRA MALHEIROS SANTO FARIAS, liberado nos autos em 20/01/2022 às 15:22. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0017538-11.2010.8.26.0077 e código A2732E3.

### 6.1.1.1 TERRA NUA:

Para fins de avaliação, o terreno, devido a sua localização, área, destinação de uso e topografia, deve ser avaliado pela seguinte fórmula:

Conforme valores descritos no cálculo da Média Saneada no Anexo II, temos os valores abaixo :

$$\text{Temos a expressão : } V_{tm} = q_{mf} \times A_t \times F_{cu}$$

Onde :

$V_t$  = Valor da área avalianda

$q_{mf}$  = Média Saneada

$A_t$  = Área total à ser avaliada

$F_{cu}$  = Fator Capacidade de Uso do Solo

Dai,

$$V_{tm} = q_{mf} \times A_t \times F_{cu}$$

$$V_t = 84.166,67/\text{ha} \times 2,0 \text{ hectares}$$

$$V_t = \text{R\$ } 168.333,00 \text{ (Cento e Sessenta e Oito e Trezentos e Trinta e Três Reais)}$$

### 6.1.1.2 BENFEITORIAS= $V_b$

Será empregado o Método do Custo de Reprodução, que consiste na classificação da benfeitoria em tipos padronizados aos quais estão associados valores unitários básicos, se houver necessidade de avaliação individualizada.

Multiplicando-se a área construída da benfeitoria pelo seu respectivo custo unitário básico de reprodução, obtém-se o valor da nova.

Para se obter o seu real valor de mercado, será necessário considerar outros fatores inerentes à mesma, tais como seu estado de conservação, sua idade real, sua vida útil econômica, sua funcionalidade etc.

Tais fatores determinam a depreciação da benfeitoria em relação ao seu valor de nova e são traduzidos pela sua idade aparente e seu estado de conservação.

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

Onde:

VB = Valor das benfeitorias

A = Área

Vu = Valor unitário

R = Razão de depreciação

n = Idade aparente

Para as instalações rústicas, dificilmente se pode aplicar o critério da depreciação linear em função da idade aparente e da vida útil presumível, recomendando-se o emprego do critério baseado, unicamente, no estado de conservação do bem avaliando.

Os fatores de depreciação adotados são os seguintes:

Estado de Conservação	Fator de depreciação
- Ótimo .....	1,0 (00%)
- Bom .....	0,8 (20%)
- Regular .....	0,6 (40%)
- Precário .....	0,4 (60%)
- Residual mínimo .....	0,2 (80%)

### 6.1.1.3 - VALOR DO IMÓVEL

O valor do imóvel resulta da soma do valor da terra nua com as benfeitorias:

$$\underline{VI_t = VT + VB}$$

Onde:

VI<sub>t</sub> = Valor do imóvel;

VT = Valor da terra nua;

VB = Valor das benfeitorias

## 5.2 CÁLCULOS DAS BENFEITORIAS:

### **Benfeitoria 1: Barracão e área estruturada (oficina e manutenção):**

Classificação: Benfeitoria não reprodutiva: Quantidade: 450,00 m<sup>2</sup> + 300,00m<sup>2</sup> (cobert)

Descrição : Barracão vedado parcialmente, com paredes de alvenaria na altura aproximada de 3,00 metros e parte em placas metálicas, com pé direito aprox. de 6,00m, coberto com telhas de metálicas estruturada em metal com piso de concreto.

Área planificada estruturada com vigas e pilares metálicos para receber cobertura.

Idade aparente: 10 anos, estado regular

Padrão Normal

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

$$VB1 = (450,00m^2 \times R\$600,00/m^2 \times 0,70) + (300,00 \times R\$100,00 \times 0,6)$$

$$VB1 = R\$ 207.000,00$$

### **Benfeitoria 02: Construção Residencial (sede):**

Classificação: Benfeitoria não reprodutiva: Quantidade: 225,00 m<sup>2</sup>

Descrição : de alvenaria, coberta com telhas de barro, forro de madeira, piso cerâmico, portas de madeira, janelas metálicas (sala, Cozinha, banheiro, 3 quartos e toda avarandada)

Idade aparente: 14 anos, estado bom/regular

Padrão Normal

**JOSÉ RICARDO NAKATANI**  
Eng<sup>o</sup> Civil CREA 5060445789

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

$$VB = 225,00m^2 \times R\$ 1.100,00/m^2 \times 0,7$$

$$VB2 = R\$ 173.250,00$$

**Benfeitoria 03: Construções Residenciais para Hóspede:**

Classificação: Benfeitoria não reprodutiva: Quantidade: 145,00 m<sup>2</sup>

Descrição : de alvenaria, coberta com telhas de barro, forro de madeira e PVC, piso cerâmico, portas de madeira e metálica, janelas metálicas (2 quartos, 2 suítes, sala, copa/cozinha e área de serviço)

Idade aparente: 10 anos, estado bom/regular

Padrão Simples

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

$$VB = 145,00m^2 \times R\$ 1.000,00/m^2 \times 0,7$$

$$VB3 = R\$ 101.500,00$$

**Benfeitoria 04: Barracão aberto (Barracão de festas):**

Classificação: Benfeitoria não reprodutiva: Quantidade: 70,00 m<sup>2</sup>

Descrição : Barracão aberto coberto com telhas de barro estrutura por madeira, com piso de concreto (cozinha, varanda e 2 banheiros).

Idade aparente: 15 anos, estado bom/regular

Padrão Econômico

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

$$VB = 70,00m^2 \times R\$700,00/m^2 \times 0,70$$

$$VB4 = R\$ 34.300,00$$

**Benfeitoria 05: Barracão semi aberto (Edícula com churrasqueira):**

Classificação: Benfeitoria não reprodutiva: Quantidade: 40,60 m<sup>2</sup>

Descrição : Barracão aberto coberto com telhas de barro sustentada por estrutura metálica, com piso de cerâmica (balcão de alvenaria, churrasqueira, pia e varanda).

Idade aparente: novo, estado bom

Padrão normal

**JOSÉ RICARDO NAKATANI**  
Eng<sup>o</sup> Civil CREA 5060445789

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

$$VB = 40,60m^2 \times R\$700,00/m^2 \times 0,90$$

$$VB5 = R\$ 25.578,00$$

**Benfeitoria 06: Piscina:**

Classificação: Benfeitoria não reprodutiva: Quantidade: 2 unidades

Descrição : de fibra de vidro – formato feijão de 2500l e retangular de 30.000l (3x7x1,4)

Idade aparente: 10 anos, estado bom/regular

Padrão Normal

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

$$VB = (R\$ 1.500,00/unid \times 0,7) + (R\$ 20.000,00/unid \times 0,7)$$

$$VB6 = R\$ 15.050,00$$

**Benfeitoria 07: Poço semiartesiano com caixa d'água:**

Classificação: Benfeitoria não reprodutiva: Quantidade: 1 unidade

Descrição : Poço semiartesiano completo – caixa d'água metálica capacidade 6.000l (informação obtida do réu)

Idade aparente: 14 anos, estado bom/regular

Padrão Normal

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

$$VB = (R\$ 11.200,00/unid + R\$ 6.500,00/unid) \times 0,7$$

$$VB6 = R\$ 12.390,00$$

**Benfeitoria 08: Alojamento para Hóspede:**

Classificação: Benfeitoria não reprodutiva: Quantidade: 34,00 m<sup>2</sup>

Descrição : de alvenaria, coberta com telhas de barro, forro de PVC, piso cerâmico, porta e janela metálica

Idade aparente: 7 anos, estado bom/regular

Padrão Rústico

**JOSÉ RICARDO NAKATANI**  
Engº Civil CREA 5060445789

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

$$VB = 34,00m^2 \times R\$ 900,00/m^2 \times 0,7$$

$$VB8 = R\$ 21.420,00$$

**Benfeitoria 09: Casa de Colono:**

Classificação: Benfeitoria não reprodutiva: Quantidade: 34,00 m<sup>2</sup>

Descrição : inacabada de alvenaria, coberta parcialmente com telhas de barro e contrapiso

Idade aparente: 0 anos, estado novo

Padrão Rústico

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

$$VB = 34,00m^2 \times R\$ 900,00/m^2 \times 1,0 \times 0,35 \text{ (etapa da obra)}$$

$$VB9 = R\$ 10.710,00$$

**Benfeitoria 10: Rancho para porcos:**

Classificação: Benfeitoria não reprodutiva: Quantidade: 31,00 m<sup>2</sup>

Descrição : de alvenaria 1,2 altura, estrutura parcialmente para cobertura e piso concretado

Idade aparente: 10 anos, estado regular

Padrão Rústico

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

$$VB = 31,00m^2 \times R\$ 380,00/m^2 \times 0,6$$

$$VB10 = R\$ 7.068,00$$

**Benfeitoria 11: Calçamento sobre a chácara (Piso de concreto) :**

Classificação: Benfeitoria não reprodutiva: Quantidade: 200,00 m<sup>2</sup> (área aproximada)

Descrição : piso de concreto espalhado pela superfície do imóvel

Idade aparente média: 10 anos, estado regular

Padrão Rústico

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



**JOSÉ RICARDO NAKATANI**  
Engº Civil CREA 5060445789

$$VB = 200,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 30,00/\text{m}^2 \times 0,6$$

$$VB11 = \text{R\$ } 3.600,00$$

**Benfeitoria 12: Alambrado :**

Classificação: Benfeitoria não reprodutiva: Quantidade: 600,00 ml (aproximado)

Descrição : de tela com pilares de concreto

Idade aparente média: 10 anos, estado bom/regular

Padrão Rústico

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

$$VB = 600,00\text{ml} \times \text{R\$ } 100,00/\text{ml} \times 0,7$$

$$VB12 = \text{R\$ } 42.000,00$$

**Benfeitoria 13: Muros :**

Classificação: Benfeitoria não reprodutiva: Quantidade: 43,00 ml (aproximado)

Descrição : de alvenaria com pilares de concreto, com altura média de 2,00 metros

Idade aparente média: 10 anos, estado bom/regular

Padrão Rústico

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

$$VB = 43,00\text{ml} \times \text{R\$ } 350,00/\text{ml} \times 0,7$$

$$VB13 = \text{R\$ } 10.535,00$$

$$\text{VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS} = VB1 + VB2 + VB3 + \dots + VB12 + VB13$$

$$VBT = \text{R\$ } 664.401,00$$

**6.1.1.3 - VALOR DO IMÓVEL**

O valor do imóvel resulta da soma do valor da terra nua com as benfeitorias:

$$\underline{VI_t = VT + VBT}$$

**JOSÉ RICARDO NAKATANI**  
Eng<sup>o</sup> Civil CREA 5060445789

Onde:

VIt = Valor do imóvel;  
VT = Valor da terra nua;  
VBT = Valor das benfeitorias

**CHÁCARA "MAANAIN" = 2,00 has**

**VIt = VT + VB = R\$ 168.333,00 + R\$ 664.401,00**

**VALOR FINAL DO IMÓVEL : R\$ 832.734,00 (JUL/18)**

## **7. CONCLUSÕES :-**

Após vistoria, desenvolvimentos analíticos, estudos, pesquisas e cálculos, chega-se a seguinte conclusão para o valor de mercado do imóvel rural :

Valor de Mercado do **Imóvel rural denominado CHÁCARA "MAANAIN"**, localizado no Município de Bastos-SP, com área de 2,00 hectares de terras, objeto da **Matrícula n. 42.527**, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Tupã-SP. ----- **RS 830.000,00**  
(Oitocentos e Trinta Mil Reais)

O arredondamento do valor está previsto diante as normas de avaliações.

As pesquisas foram feitas através de opiniões de corretores experientes e oferta de imóvel localizado próximo ao avaliando, verificando sempre os fatores de homogeneização como, por exemplo, coeficientes de situação, atualização, transporte, topografia, acessibilidade, etc.

**JOSÉ RICARDO NAKATANI**  
Engº Civil CREA 5060445789

A avaliação acima foi realizada de forma a obter os valores do terreno somado as construções, sem considerar qualquer tipo de ônus futuros ou pendentes.

O resultado obtido conduz ao valor mais provável e atual do imóvel avaliando.

O signatário atesta que a presente avaliação obedeceu criteriosamente aos seguintes princípios fundamentais:

O avaliador inspecionou pessoalmente os imóveis referidos no presente laudo.

Os honorários profissionais do avaliador não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste laudo.

O avaliador não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo e tampouco dela aufere qualquer vantagem.

O avaliador não tem no presente, nem contempla, para o futuro, interesse algum nos bens objeto desta avaliação.

No melhor conhecimento e crédito do avaliador, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.

Este signatário procurou oferecer todos os subsídios necessários para o bom deslinde avaliatório; caso haja algum ponto que tenha ficado omissos, este poderá ser esclarecido oportunamente.

**JOSÉ RICARDO NAKATANI**  
Engº Civil CREA 5060445789

**& ENCERRAMENTO-**

E, tendo concluído o presente trabalho, em folhas de papel formato A4 impressas de um só lado, incluindo ANEXO I – SITUAÇÃO GEOGRÁFICA DO IMÓVEL RURAL; ANEXO II - ELEMENTOS DE PESQUISAS, ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA, tudo devidamente rubricado pelo Perito que subscreve este laudo, requer sua juntada aos Autos para que se produza um só fim e efeito de Direito.

Nestes Termos  
Pede Deferimento

Bastos, 29 de Julho de 2019.

  
**JOSÉ RICARDO NAKATANI**  
Engº Civil CREA 5060445789-SP  
Perito e Avaliador Judicial

## ANEXO I

### “SITUAÇÃO GEOGRÁFICA DO IMÓVEL AVALIANDO”



507  
X

**JOSÉ RICARDO NAKATANI**  
Engº Civil CREA 5060445789

---

## ANEXO II

### “ELEMENTOS DE PESQUISAS”

**ELEMENTO DE PESQUISA Nº 01**

LOCAL : Seção Glória I  
 ÁREA : 2,00 hectare  
 PREÇO : R\$ 200.000,00  
 CONDIÇÃO : Não revelada  
 TIPO - OFERTA : Oferta  
 INFORMANTE : Corretor Laerte Shida – Imobiliária Internacional - 3478-4022  
 PROPRIETÁRIO : Não informado  
 TOPOGRAFIA : Levemente Ondulada  
 CLASSE DE CAPACIDADE DE USO : IV  
 ACESSIBILIDADE : Muito Boa/ótima  
 BENFEITORIAS : Terra nua, com benfeitorias básicas (pastagem, cercas, etc)

Valor Homogeneizado, Transportado e Atualizado :

**CÁLCULOS**

ATUALIZAÇÃO : ----- 1,10  
 SITUAÇÃO : ----- 1,00  
 CLASSE : ----- 1,00  
 BENFEITORIAS : ----- 1,00  
 SUPERESTIMATIVA DE OFERTA : ----- 0,90

$$q1 = (R\$ 200.000,00/2,0 \text{ ha}) \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,90$$

$$q1 = R\$ 90.000,00/ha$$

**JOSÉ RICARDO NAKATANI**  
Engº Civil CREA 5060445789

**ELEMENTO DE PESQUISA Nº 02**

LOCAL : Seção Glória I  
 ÁREA : 2,00 hectare  
 PREÇO : R\$ 175.000,00  
 CONDIÇÃO : Não revelada  
 TIPO - OFERTA : Opinião Direta  
 INFORMANTE : Sr. Edson Mesquita – Corretor- Tel: 9797-8013  
 PROPRIETÁRIO : José Francisco dos Santos  
 TOPOGRAFIA : Levemente Ondulada  
 CLASSE DE CAPACIDADE DE USO : IV  
 ACESSIBILIDADE : Muito Boa/ótima  
 BENFEITORIAS : Terra nua, com benfeitorias básicas (pastagem, cercas, etc)

Valor Homogeneizado, Transportado e Atualizado :

**CÁLCULOS**

ATUALIZAÇÃO : -----	1,10
SITUAÇÃO : -----	1,00
CLASSE : -----	1,00
BENFEITORIAS : -----	1,00
SUPERESTIMATIVA DE OFERTA : -----	1,00

$$q2 = (R\$ 175.000,00/2,0 \text{ ha}) \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,90$$

$$q2 = R\$ 87.500,00/\text{ha}$$



**ELEMENTO DE PESQUISA Nº 03**

LOCAL : Seção Glória I  
 ÁREA : 2,00 hectare  
 PREÇO : R\$ 150.000,00  
 CONDIÇÃO : Não revelada  
 TIPO - OFERTA : Opinião Direta  
 INFORMANTE : Corretor Laerte Shida – Imobiliária Internacional - 3478-4022  
 PROPRIETÁRIO : José Francisco dos Santos  
 TOPOGRAFIA : Levemente Ondulada  
 CLASSE DE CAPACIDADE DE USO : IV  
 ACESSIBILIDADE : Muito Boa/ótima  
 BENFEITORIAS : Terra nua, com benfeitorias básicas (pastagem, cercas, etc)

Valor Homogeneizado, Transportado e Atualizado :

**CÁLCULOS**

ATUALIZAÇÃO : .....	1,10
SITUAÇÃO : .....	1,00
CLASSE : .....	1,00
BENFEITORIAS : .....	1,00
SUPERESTIMATIVA DE OFERTA : .....	1,00

$$q3 = (R\$ 150.000,00/2,0 \text{ ha}) \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,90$$

$$q3 = R\$ 75.000,00/\text{ha}$$

JOSÉ RICARDO NAKATANI  
Engº Civil CREA 5060445789

**RESUMO**

<b>ELEMENTO</b>	<b>R\$/ha</b>
01 .....	RS 90.000,00 (JUL/19)
02 .....	RS 87.500,00 (JUL/19)
03 .....	RS 75.000,00 (JUL/19)
<b>TOTAL .....</b>	<b>RS 252.500,00 (JUL/19)</b>

**SANEAMENTO PELA MÉDIA ARITMÉTICA = R\$ 84.166,67/ha**

\_\_\_\_\_ Limite Superior + 30% = R\$ 109.417,00

**qm = 84.166,67/ha**

\_\_\_\_\_ Limite Inferior - 30% = R\$ 58.917,00

Não havendo a necessidade da exclusão de nenhum dos elementos pesquisados, todos dentro de um intervalo de confiança, teremos a média saneada :

**qm = R\$ 84.166,67/ha**

JOSÉ RICARDO NAKATANI  
Engº Civil CREA 5060445789

---

## ANEXO III

### “DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA”



Vista parcial da propriedade, observando o barracão.



Vista parcial da propriedade, observando a face interna do barracão.



Vista parcial da propriedade, observando a sede.



Vista parcial da propriedade, observando a construção residencial de hóspedes.



Vista parcial da propriedade, observando o salão para festas.



Vista parcial da propriedade, observando o salão para festas.



Vista parcial da propriedade, observando a edícula com churrasqueira.



Vista parcial da propriedade, observando as piscinas.



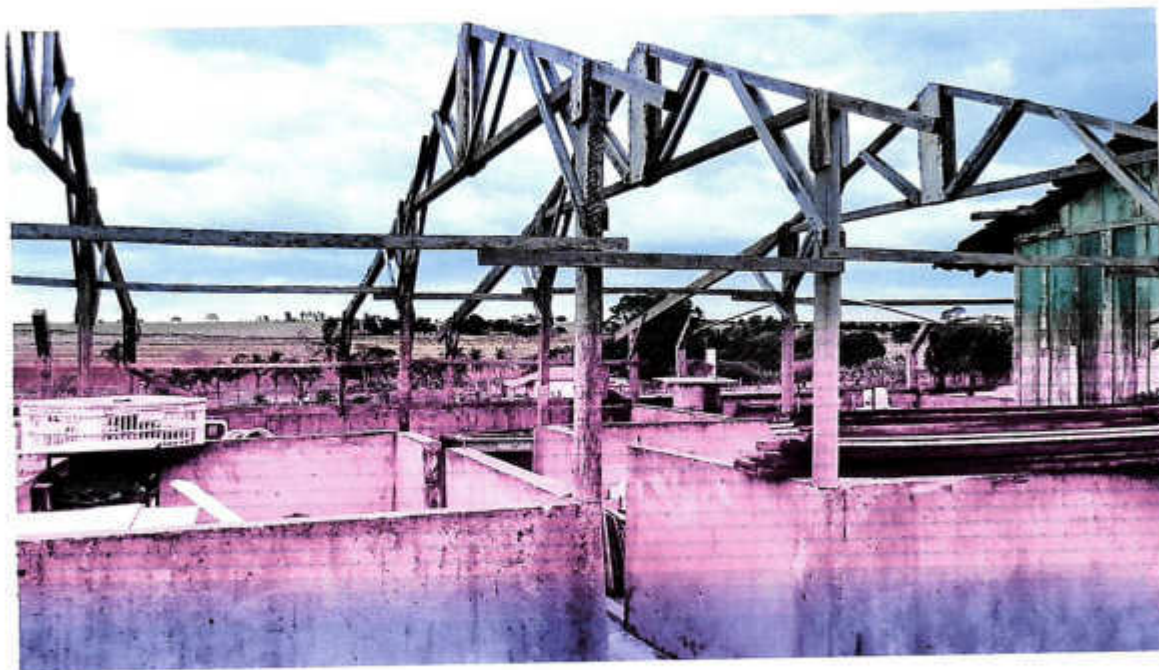
Vista parcial da propriedade, observando o alojamento para hóspedes.



Vista parcial da propriedade, observando a face interna do alojamento para hóspedes.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALESSANDRA MALHEIROS SANTO FARIAS, liberado nos autos em 20/01/2022 às 15:22. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0017538-11.2010.8.26.0077 e código A2732E3.





Vista parcial da propriedade, observando o rancho para porcos.



Vista parcial da propriedade, observando a casa de colono inacabada.



Vista parcial da propriedade, observando a superfície com pastagem.



Vista parcial da propriedade, observando a superfície com o plantio de banana.