

Cristiane Aparecida Prieto – Perita do Juízo  
crisap.prieto@hotmail.com – (18) 99624 2576

---

## PERÍCIA EM AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL.

Carta Precatória Cível - Construção /  
Penhora / Avaliação /Indisponibilidade  
de Bens

### AUTORA

**PRIETO, Cristiane Aparecida**

Engenheira Civil, CREA-SP 5063671134

Rua Antônio Aparecido dos Santos, 453, Portal da Praia

Buritama – SP, CEP 15290-000

(18) 99624 2576 crisap.prieto@hotmail.com

### RESUMO:

Este trabalho teve por objetivo de avaliar o imóvel retro descrito visando determinar o seu justo e real valor de mercado para venda, com objetivo de oferecer o mesmo em garantia hipotecária. O trabalho foi elaborado, procurando esclarecer todas as questões relativas aos aspectos técnicos de Engenharia envolvidos na lide, permitindo ao Eminente Julgador decidir a questão sobre a luz do Direito.

A metodologia aplicada para a elaboração do presente laudo observou os preceitos normatizados pela Norma Brasileira para Perícias de Engenharia na Construção Civil – embasado na norma ABNT-NBR 14.653-3 e ABNT-NBR 14.653-2:2011.

**PALAVRAS-CHAVE:** Perícia. Avaliação. Imóvel Rural.

Cristiane Aparecida Prieto – Perita do Juízo  
crisap.prieto@hotmail.com – (18) 99624 2576

## LAUDO PERICIAL

**Processo Digital nº:** 1003068-38.2023.8.26.0097

**Classe – Assunto:** Carta Precatória Cível - Construção / Penhora / Avaliação /Indisponibilidade de Bens

**Requerente:** ITAU UNIBANCO S/A

**Requerido:** JOFER EMBALAGENS LTDA

Cristiane Aparecida Prieto, engenheira civil, infra-assinado, perita judicial, honradamente nomeada por este Ilustre Juízo, vem apresentar nos autos, o EXAME PERICIAL requerido por ITAU UNIBANCO S/A contra Jofer Embalagens Ltda, no processo acima indicado, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem apresentar a V.Exa. o seguinte:

### I- CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

#### I-1- OBJETO

O objeto da presente ação é referente à 05 (cinco) propriedades rurais, sob matrículas **9.764** (4,4820 ha), **9.765** (4,4820 ha), **9.766** (4,4820 ha), **10.072** (14.520 ha) e **3.871** (7.4294 ha) localizada no Município de Buritama no estado do São Paulo.

Denominação: Fazenda Palmeiras

Localidade: Buritama/SP

Objetivo: Determinação do valor de mercado

Data Base: Setembro de 2024

Data da vistoria: 29/06/2024

## I-2- OBJETIVO

O objetivo do presente trabalho técnico é fornecer subsídios ao Eminentíssimo Julgador, elaborando o presente laudo, procurando esclarecer todas as questões relativas aos aspectos técnicos de Engenharia envolvidos na lide.

## I-3- DOS TRABALHOS PERICIAIS

Os trabalhos para a elaboração do presente laudo implicaram nos seguintes procedimentos técnicos:

### • Vistorias em:

- Visita a área rural (terra bruta, terra nua e terra cultivada),
- Benfeitorias (produção vegetal, construções, obras e trabalhos),
- Infraestruturas.

### - Normas específicas, a saber:

ABNT NBR 14653-1:2001 – Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos Gerais, editada pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

ABNT NBR 14.653-2:2011 – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, editada pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

ABNT NBR 14.653-3:2004 – Avaliação de bens – Parte 3: Imóveis Rurais, editada pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

### • tomada de fotografias.

## II- DESCRIÇÃO

Trata-se de cinco imóveis, visando determinar o seu justo e reais valores de mercado para venda, com objetivo de oferecer o mesmo em garantia hipotecária.

## II-1- CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS

### • Imóvel Rural

- Levantamento das características do imóvel, concentrando as pesquisas na avaliação das características do solo, tais como físicas, estruturais e químicas,
- Levantamento das benfeitorias, edificações e infraestruturas do imóvel, avaliando-se o seu valor já depreciado, considerando o atual estado de conservação;
- Para chegarmos ao valor final do imóvel, foi somado o Valor da Terra Nua de acordo com sua classificação de uso, com o valor das benfeitorias, edificações e infraestruturas, caso existam.

## III- DOS DANOS OBSERVADOS NO TRANSCORRER DA VISTORIA

- Detalhamento de todas as observações notadas estão explicadas no Laudo Técnico da Avaliação de Imóvel Rural, executado sob a responsabilidade técnica do engenheiro Marcio Antônio de Castilho, inscrito no CREA/SP sob o nº 068.501.8260.

## IV - Conclusão

Conforme análise de profissional habilitado na área, o imóvel objeto deste laudo de Avaliação de acordo com a classificação do uso do solo nos termos da avaliação, e de acordo com os dados retro relatados, os quais também foram embasados no valor praticado no mercado, ressaltando que os valores foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares do imóvel, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário, foi avaliado em:

Cristiane Aparecida Prieto – Perita do Juízo  
 crisap.prieto@hotmail.com – (18) 99624 2576

- **VALOR DOS IMÓVEIS:**
- **MATRÍCULAS 9.764 + 9765 + 9766:** com área total de 13,444 hectares, avaliado em **R\$ 1.130.836,97** (um milhão cento e trinta mil, oitocentos e trinta e seis reais e noventa e sete centavos), **fração de 50%**, correspondente ao valor de **R\$ 565.418,48** (Quinhentos e sessenta e cinco mil, quatrocentos e dezoito reais e quarenta e oito centavos).
- **MATRÍCULA: 10.072:** com área total de 14.520 hectares, avaliado em **R\$ 1.223.200,07** (Um milhão e duzentos e vinte e três mil e duzentos reais e sete centavos), **fração de 50%**, correspondente ao valor de **R\$ 611.600,03** (Seiscentos e onze mil e seiscentos reais e três centavos).
- **MATRÍCULA 3871:** com área total de 7.4299 hectares, avaliado em **R\$ 627.563,37** (Seiscentos e vinte e sete mil, quinhentos e sessenta e três reais e trinta e sete centavos), **fração de 50%**, correspondente ao valor de **R\$ 313.781,68** (trezentos e treze mil, setecentos e oitenta e um reais e sessenta e oito centavos).

#### V- Encerramento

Vai o presente laudo com 05 (cinco) folhas escritas de um só lado, essa datada e assinada. Acompanha 1 (um) anexo.

Buritama, 12/09/2024

CRISTIANE  
 APARECIDA  
 PRIETO:224408518  
 09

Assinado de forma digital  
 por CRISTIANE APARECIDA  
 PRIETO:22440851809  
 Dados: 2024.09.12 15:31:30  
 -03'00'

Eng.<sup>a</sup> Cristiane Aparecida Prieto

Pós-graduada em Análise de Estruturas e Sistemas Construtivos de Concreto e Aço  
 Pós-graduada em Patologia das Construções  
 Pós-graduada em georreferenciamento de imóveis rurais  
 CREA nº 5063671134

# LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

**Objeto: Imóveis: referente às Matrícula nº 3871, 9764, 9765, 9766 e 10072 – CRI – Buritama-SP**  
**Localidade: Buritama/SP**  
**Objetivo: Determinação do valor de mercado para venda**  
**Data Base: setembro de 2024**  
**Data da vistoria: 29/06/2024**

GENERAL SALGADO - SP, 10 DE SETEMBRO DE 2.024

Este documento é cópia do documento original assinado digitalmente por MÁRCIO ANTONIO CASTILHO, REVISOR DE SERVIÇOS TÉCNICOS ATRIBUÍDO EM 26/05/2025 às 14:28, sob o número WBIR25700555735. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008088-38.2023.8.26.0097 e código QR.

## 1. CONSIDERAÇÕES GERAIS

### LAUDO referente:

**Objeto: Imóveis: referente às Matrícula nº 3871, 9764, 9765, 9766 e 10072 – CRI – Buritama-SP**  
**Localidade: Buritama/SP**  
**Objetivo: Determinação do valor de mercado para venda**  
**Data Base: setembro de 2024**  
**Data da vistoria: 29/06/2024**

### DADOS DO SOLICITANTE

NOME	CPF	RG
Perícia judicial		

### DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

TRANSCRIÇÃO OU MATRÍCULA Nº:	9.764 (4,4820 ha)	C.R.I. Buritama/SP
TRANSCRIÇÃO OU MATRÍCULA Nº:	9.765 (4,4820 ha)	C.R.I. Buritama/SP
TRANSCRIÇÃO OU MATRÍCULA Nº:	9.766 (4,4820 ha)	C.R.I. Buritama/SP
TRANSCRIÇÃO OU MATRÍCULA Nº:	10.072 (14.520 ha)	C.R.I. Buritama/SP
TRANSCRIÇÃO OU MATRÍCULA Nº:	3.871 (7.4294 ha)	C.R.I. Buritama/SP
APTIDÃO AGRÍCOLA:	Lavoura - Aptidão Boa (Terra de Cultura de segunda de terra mista a arenosa)	
USO DO SOLO:	Terra com aptidão agrícola	
ATIVIDADE E/OU APROVEITAMENTO ECONÔMICO:		
APTIDÃO AGRÍCOLA DO IMÓVEL:	Lavoura - Aptidão Boa	
CLASSIFICAÇÃO QUANTO AO TAMANHO	Pequena (até 4 módulos fiscais) Modulo de Buritama/SP = 30ha	

### DADOS DOS RESPONSÁVEIS PELO LAUDO DE AVALIAÇÃO

MARCIO ANTÔNIO CASTILHO CPF: 077.802.788-08	CREA/SP nº 068.501.8260
ART (Anotação de Responsabilidade Técnica):	
ENDEREÇO: Rua Antonino José de Carvalho, 1192 – General Salgado/SP.	

**1.1** – Este trabalho técnico foi solicitado pelo **ITÁU Unibanco S/A** com o objetivo de avaliar o imóvel retro descrito visando determinar o seu justo e real valor de mercado para venda, com objetivo de oferecer o mesmo em garantia hipotecária.

**1.2** – O objetivo do presente trabalho é a elaboração de Laudo de Avaliação Simplificado, embasado na norma ABNT-NBR 14.653-3 e ABNT-NBR 14.653-2:2011.

**1.3** – O trabalho em questão, pela complexidade e pela multidisciplinaridade exigida para uma correta avaliação, foi elaborado conjuntamente pelos Profissionais: Engenheiro Agrônomo Márcio Antônio Castilho – registrado junto ao CREASP sob nº 068.501.8260, com endereço profissional à Rua Antonino José de Carvalho, 1192 em General Salgado (SP).

#### **1.4 - OBJETIVO**

O presente trabalho tem o escopo de determinar, o Valor do Imóvel Rural para fins de ser oferecido em hipoteca para garantia, referente à 05 (cinco) propriedades rurais, sob matrículas **9.764** (4,4820 ha), **9.765** (4,4820 ha), **9.766** (4,4820 ha), **10.072** (14.520 ha) e **3.871** (7.4294 ha) Fazenda Palmeiras localizada no Município de Buritama no estado do São Paulo. Para isso, é necessário classificar ou agrupar as terras do município nas aptidões agrícolas expostas no art. 3º, da Instrução Normativa RFB nº 1.877 de 14 de março de 2019 (INRFB 1.877/19).

#### **1.5 - METODOLOGIA**

O presente trabalho de avaliação de bens foi executado sob a responsabilidade técnica do engenheiro Márcio Antônio de Castilho, inscrito no CREA/SP sob o nº 068.501.8260.

Para execução dos serviços, foram utilizados os dados e informações fornecidas pelo solicitante e ou retirados de documentação apresentada, bem como aqueles obtidos de terceiros, por ocasião da pesquisa de mercado realizada junto a corretores, à Casa da Agricultura do Município de Buritama e Buritama, à engenheiros agrônomos que trabalham na região e pesquisa junto ao pelo IEA (Instituto de economia Agrícola), e em diligencia realizada *“in locu”* no local ora avaliado, tendo sido feito rastreamento do local a pé, e com o auxílio de drone (phantom 3), com o qual foi possível mapear e observar toda a extensão de solo e topografia e ocupação do imóvel, fora realizado ainda coleta de solo e sua respectiva análise mediante laboratório idôneo, a fim de ser estabelecido as condições químicas-nutricionais, físicas-estruturais e morfológicas do solo, encontrando-se assim a real classificação deste, suas características, indicações e limitações de uso.

Foram realizadas investigações específicas, no que concerne a títulos, documentos, áreas de preservação permanente com impedimento de exploração, cobertura vegetal, superposições de divisas e conformes, providências de ordem jurídico-legal, por fugirem ao escopo do presente trabalho, estando o valor baseado no valor médio de terras nuas referente a negócios ocorridos na região durante o último ano, procurando-se sempre

equacionar os valores dentro das premissas de estatística, acrescentando-se ao valor da terra nua, o valor avaliado das construções e benfeitorias do imóvel avaliado.

Todas as medidas e cálculos das áreas foram retirados da documentação e das informações presentes nos autos, tendo sido realizadas medições de conferência no INCRA e Google Heart Pro.

Para execução dos serviços, foram utilizados os dados e informações, tais como: área das terras, dados do superficiário, medidas das edificações e benfeitorias, tipo de solo, utilização e restrições de uso do solo, dentre outras que, influem diretamente no valor final desse trabalho de avaliação de valor.

### **1.6 - CARACTERIZAÇÃO DA METODOLOGIA:**

Segundo nosso entendimento e em consonância com as Normas de Avaliações da ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, assim se define uma avaliação:

#### **AVALIAÇÃO:**

- É a determinação da soma em dinheiro que num dado momento, se pode atribuir em vista de um escopo prefixado, a um determinado bem.
- É a apreciação do valor que tenha, em determinada data, o todo ou parte de um bem ou coisa.
- É a técnica de estimar, comercialmente ou para efeitos legais, o valor dos imóveis e de outros bens.
- É o trabalho técnico que compreende um conjunto de raciocínios, inspeções e cálculos, tendentes a determinar o valor de um bem móvel ou imóvel.
- É a apuração do justo valor que poderia ser definido como o preço que um bem poderia alcançar, em determinada data, se colocado à venda ou compra em prazo razoável pelo vendedor que desejando, mas não estando obrigado a vendê-lo, ou pelo comprador, adquirindo-o com total conhecimento dos usos e finalidades para as quais o mesmo poderá ser destinado, sem, contudo, estar compelido a realizar a compra.

#### **VALOR:**

- Valor a ser determinado corresponde sempre aquele que, num dado instante, é único, qualquer que seja a finalidade da avaliação. Esse valor corresponde também



- c) descrição das atividades básicas;
- d) definição da metodologia básica;
- e) identificação do valor de mercado ou outra referência de valor;
- f) especificação das avaliações;
- g) requisitos básicos de laudos e pareceres técnicos de avaliação.

#### **1.7.1.2 – Da Avaliação de bens imóveis Rurais:**

Procedimentos gerais ABNT NBR 14653-4:2002 - Avaliação de bens:

##### **1.7.1.2.1 – Classificação dos bens, seus frutos e direitos**

##### **1.7.1.2.2 – Classificação dos imóveis rurais:**

##### **1.7.1.2.3 – Dimensão**

- a) pequeno até 4 módulos fiscais;
- b) médio de 4 a 15 módulos fiscais;
- c) grande acima de 15 módulos fiscais.

##### **1.7.1.2.4 – Exploração**

- a) não explorado;
- b) de lazer e turismo;
- c) de agricultura;
- d) de pecuária;
- e) de silvicultura;
- f) agroindustrial;
- g) misto.

### **1.7.1.2.5 – Classificação dos componentes dos imóveis rurais**

#### **1.7.1.2.5.1 – Terras**

As terras são enquadradas segundo o Sistema de Classificação da Capacidade de Uso das Terras:

**1.7.1.2.5.1.1 – Quanto ao seu estágio de exploração atual, as terras são classificadas como:**

- a) terra bruta;
- b) terra nua;
- c) terra cultivada.

#### **1.7.1.2.5.1.2 – Benfeitorias**

- a) produção vegetal (culturas);
- b) construções (exemplos: casa, galpão, cercas) e instalações (exemplos: rede de energia elétrica, rede de distribuição de água);
- c) obras e trabalhos de melhoria das terras.

### **1.8 – Metodologias utilizados no caso concreto desta avaliação**

No caso concreto, para aferirmos o valor do imóvel ora avaliado, considerando o objetivo deste laudo de avaliação, procederemos da seguinte forma:

a) Levantamento das características do imóvel, concentrando as pesquisas na avaliação das características do solo, tais como físicas, estruturais e químicas, bem como avaliação topográfica, visando obter dados para a correta e real classificação do USO DO SOLO deste imóvel, para assim, poder classificar o solo e seu uso, podendo assim avaliar-se o valor da terra com base nos valores oficiais de referência editados pelo IEA-Instituto de Economia Agrícola - SP;

**b)** Levantamento das benfeitorias, edificações e infraestruturas do imóvel, avaliando-se o seu valor já depreciado, considerando o atual estado de conservação;

**c)** Para chegarmos ao valor final do imóvel, foi somado o Valor da Terra Nua de acordo com sua classificação de uso, com o valor das benfeitorias, edificações e infraestruturas.

Este documento é cópia do documento original assinado digitalmente por MÁRCIO ANTONIO CASTILHO em 26/05/2025 às 14:28, sob o número WBIR25700555735. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008088-38.2023.8.26.0097 e código de verificação 4042404.

## II - LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL RURAL

Proprietário:  
Objeto: **Imóveis: referente às Matrícula nº 3871, 9764, 9765, 9766 e 10072 – CRI – Buritama-SP**  
Localidade: **Buritama/SP**  
Objetivo: **Determinação do valor de mercado para venda**  
Data Base: **setembro de 2024**  
Data da vistoria: **29/06/2024**

### 2.1 – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL RURAL

Buritama-SP.





### PERFIL DA CIDADE DE BURITAMA/SP

#### 2.2 - Identificação e Caracterização do Município

O nome Buritama tem origem no vocábulo indígena que significa "terra dos buris". Do tupi buri: buri, uma palmeira (*Polyandrococos caldescens*); e etama: terra natal, a pátria.

#### História

Por volta de 1892, as famílias Teixeira Dias, Pereira, Santos e Goulart, provindas de Minas Gerais, vieram ter à região, atraídas pelo solo fértil, formando o primitivo núcleo ao qual deram o nome de *Palmeiras*, algum tempo depois com a construção de uma capela em homenagem à Nossa Senhora do Divino Livramento. Passados dois anos, em 1894, Palmeiras era elevado à categoria de Distrito Policial com o nome de *Buriti*, pelo fato de haver na região palmeiras nativas, buritis, que se estendiam desde o centro do planalto, até às margens do rio Tietê. Constituía parte integrante do município de São José do Rio Preto. Em 29 de Novembro de 1927, foi elevado à categoria de Distrito de Paz, pela Lei nº 2.102, passando a denominar-se *Buritama*.

Em 24 de agosto de 1948, pela Lei nº 233, passou a ser município, ficando sob a jurisdição da comarca de Monte Aprazível. Finalmente, pela Lei nº 8.050, de 31 de Dezembro de 1963, passou a ser comarca, instalada em 25 de junho de 1966, ficando os municípios de Turiúba, Planalto, Lourdes e Zacarias, sob a jurisdição da



<a href="#">Área total</a> <sup>[1]</sup>	326,921 km <sup>2</sup>
<a href="#">População total</a> (Estimativa IBGE/2021 <sup>[1]</sup> )	17 414 hab.
<a href="#">Densidade</a>	53,3 hab./km <sup>2</sup>
<a href="#">Clima</a>	Subtropical ( <a href="#">Cfb</a> )
<a href="#">Altitude</a>	427 m
<a href="#">Fuso horário</a>	Hora de Brasília ( <a href="#">UTC-3</a> )
<b>Indicadores</b>	
<a href="#">IDH</a> (PNUD/2000 <sup>[2]</sup> )	0,79 — <i>alto</i>
<a href="#">PIB</a> (IBGE/2009 <sup>[3]</sup> )	<a href="#">R\$</a> 230 597 mil
<a href="#">PIB per capita</a> (IBGE/2009 <sup>[3]</sup> )	<a href="#">R\$</a> 14 747,81

FONTE: IBGE

**Clima:** o clima é mesotérmico de inverno seco, com temperatura média anual de 24,34°C, chegando a uma temperatura média de 14°C no mês mais frio e 32°C no mês mais quente. A precipitação média anual gira em torno de 1.273,52 mm, sendo o período chuvoso de outubro a abril e o período de estiagem nos meses de maio a setembro. A umidade relativa do ar gira em torno de 70%. O alto grau de insolação e de radiação solar, assim como o clima, favorece o desenvolvimento vegetativo das culturas e plantas nativas.

**Relevo:** predomina o relevo ondulado, declividades entre 3 a 12%.

**Tipos de solos:** os tipos de solos encontrados no município são: Argissolo Típico, Argissolo Abruptico, Latossolo, Litossolo, Neossolo Litolico, Hidromorfo. O tipo predominante é o Tipo Argissolo Típico, que apresenta características passíveis do plantio das culturas anuais, perenes, pastagens e reflorestamento, porem apresenta alguns problemas de fertilidade e suscetibilidade à erosão. Sendo assim é possível encontrar no município vários problemas de erosão laminar, erosão em sulco e voçoroca.

**Pluviometria:** Média de 100 a 1500 mm/ano. Os meses de dezembro, janeiro e

fevereiro são os meses de maiores índices pluviométricos, sendo assim os melhores meses para plantio das culturas anuais. Nos meses de junho, julho e agosto, acontece o maior período de seca, o que afeta de forma negativa as lavouras e as pastagens, sendo grande problema para quem não conseguem dar suporte alimentar ao rebanho bovino.

**Temperatura média:** A temperatura tem grande influência na atividade rural, pois nos meses de dezembro, janeiro e fevereiro, indicados para plantio de culturas anuais, são meses de altas temperaturas, e o excesso de períodos com temperaturas altas pode causar problemas no florescimento de algumas plantas. Nos meses mais frios (junho, julho, agosto) há redução da disponibilidade de capineiras e de pastagens, o que afeta negativamente a pecuária, em especial a pecuária leiteira

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MÁRCIO ANTONIO CASTILHO em 26/05/2025 às 14:28, sob o número WBIR25700555735. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008088-38.2023.8.26.0077 e código 40434478.

### III - DOS IMÓVEIS AVALIADOS

#### Imóveis registrados sob as Matrícula nº 3871, 9764, 9765, 9766 e 10072 – CRI – Buritama-SP

Por se localizarem próximos os imóveis comungam da mesma classificação de solo e localização, por este motivo os imóveis serão abordados quanto as características de solo de forma única, e ao final, avaliados economicamente com a exposição das particularidades de cada um.

#### 3.1 - DAS TERRAS DAS PROPRIEDADES.

##### 3.1.1 - APTIDÃO DAS TERRAS SEGUNDO AS CLASSES DE CAPACIDADE DE USO

A aptidão das terras é dividida em Classes de Capacidade de Uso (CCU), que possui três grupos principais. Sendo depois derivados em oito classes de capacidade de uso.

Os primeiros foram estabelecidos com base nos tipos de intensidade de uso das terras. Os segundos foram baseados no grau de limitação de uso e as Subclasses na natureza da limitação de uso.

Neste item será abordado à aptidão agrícola do solo da, antes porém, visando embasar e fundamentar a classificação, cabe trazer as bases literárias que tratam da aptidão dos solos ou das terras.

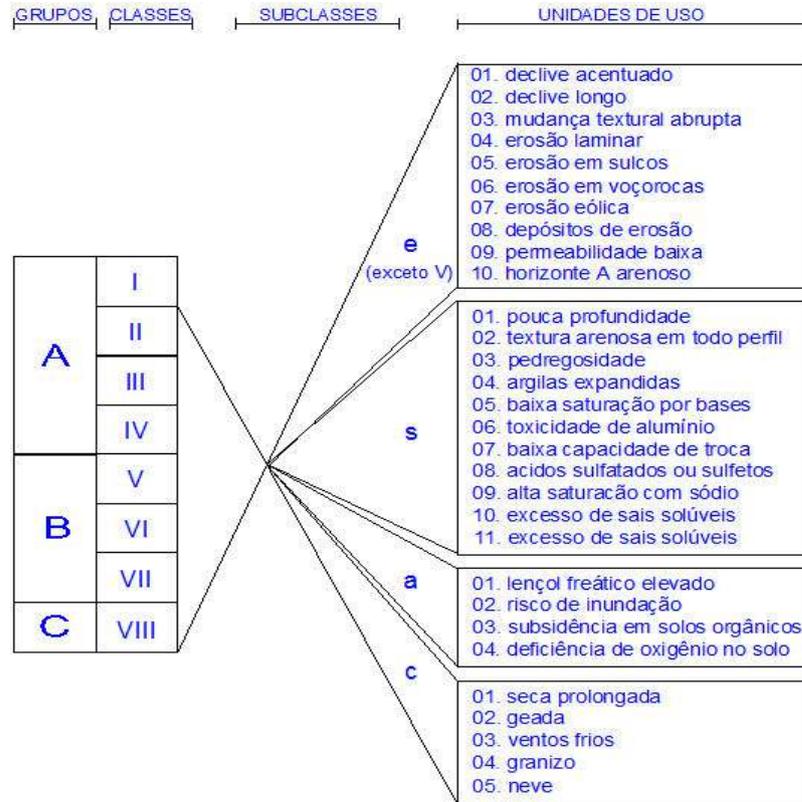
##### 3.1.2 - PREMISSAS PARA CLASSIFICAÇÃO DOS SOLOS POR CAPACIDADE DE USO

Segundo Lepsch et al. (1991), toda classificação técnica deve ter premissas estabelecidas em função dos objetivos. Portanto, a classificação pelas CCUs, neste caso – além de auxiliar o planejamento de práticas de conservação do solo, será embasamento para a avaliação do imóvel.

Deve-se destacar das premissas que o nível de manejo é relevante para classificação e, no caso estudado, para fins de composição de preços de terras.

Discorrendo sobre o nível de manejo, citamos o moderadamente alto, que seja praticável dentro das possibilidades dos agricultores mais especializados do País. Muitas vezes, terras consideradas próprias para este nível de manejo (especialmente classes de I a IV) podem estar com manejo menos exigentes, com reduzida aplicação de capital e de tecnologia. Isso pode ter como origem: a cultura local; ou do ponto de vista conservacionista; ou por limitação financeira e/ou tecnológica.





Esquema dos grupos e das classes, além de subclasses e unidade de uso de solos que foi adaptado de Peralta (1963) por Lepsch et al. (1991). Fonte: Lepsch et al. (1991).

### **3.2 - DEFINIÇÕES E CARACTERÍSTICAS DOS GRUPOS:**

#### **Grupo A**

##### **Classe I**

São terras sem nenhuma ou pequenas limitações permanentes ou riscos de depauperamento. São aptas as culturas anuais e sem elevadas práticas ou medidas especiais de conservação do solo. Normalmente, seus solos são profundos e de fácil mecanização, além de boa retenção água, fertilidade de média a alta, com classe de declividade planas e sem grandes restrições climáticas.

##### **Classe II**

São 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 deve estar entre 0 e 5% (planas ou suavemente onduladas) com terras produtivas, 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). Sobre o regime hídrico se aceita ligeiras limitações climáticas (seca prolongada até três meses). (GRIFOS NOSSOS)

### **Classe III**

São terras que quando cultivadas sem cuidados especiais estão sujeitas a severos riscos de depauperamento, que provoca limitações para culturas anuais. Elas requerem medidas intensas e complexas de conservação do solo.

O relevo é suavemente ondulado a ondulado (classe de declive entre 5 e 10%), o que propiciará um deflúvio rápido, com riscos severos à erosão sob cultivos intensivos, podendo apresentar erosão laminar moderada e/ou sulcos superficiais rasos e frequentes.

Outras características são a baixa fertilidade (caráter álico), a profundidade efetiva média, a drenagem interna moderada ou pobre, a dificuldades de preparo do solo devido à presença de pedras ou argilas expansivas (caráter vértico).

### **Classe IV**

Estas terras possuem como características 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.

Estas terras se caracterizam por declive íngreme, por obstáculos físicos, como pedregosidade ou drenagem muito deficiente, por baixa produtividade ou por outras condições que as tornem impróprias para o cultivo mecanizado regular.

Geralmente são terras com declividades acentuadas (classe de declive entre 10 e 15%), podendo apresentar erosão em sulcos superficiais muito frequentes, em sulcos rasos frequentes ou em sulcos profundos ocasionais. Ainda, podem ocorrer solos limitados pela profundidade efetiva rasa ou apresentando pedregosidade (30-50%), com problemas de mecanização. Outra característica é que podem ocorrer solos úmidos.

Outras características são a baixa fertilidade (caráter álico), a profundidade efetiva média, a drenagem interna moderada pobre, a dificuldades de preparo do solo devido à presença de pedras ou argilas expansivas (caráter vértico). No município estas terras são encontradas em todas as regiões, com destaque para a região norte, sul e leste.

## **GRUPO B**

### **Classe V**

Esta classe tem algumas peculiaridades, pois apesar das terras planas, ou com declives muito suaves, não são sujeitas à erosão. Possuem restrições de cultivos em razão de impedimentos permanentes, tais como: muito baixa capacidade de armazenamento de água ou encharcamento (sem possibilidade de ser corrigido); adversidade climática; e pedregosidade ou afloramento de rochas.

Em alguns casos, é possível o cultivo de arroz com risco de insucesso pelas limitações advindas da adversidade climática. Entretanto, tem poucas limitações de qualquer espécie, para uso em pastagens ou silvicultura.

### **Classe VI**

A partir desta classe as terras são impróprias para culturas anuais, mas que podem ser usadas para produção de certos cultivos permanentes, como pastagens e florestas que serão protetoras do solo, 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 apresentam erosão devido ao relevo ondulado e declividades acentuadas (classe de declive entre 15 e 45%, ou entre 10 e 15% para solos muito erodíveis), que dificulta a mecanização e facilita o deflúvio moderado ou severo. É característico a pedregosidade (30-50%) e/ou rochas expostas na superfície, ou seja, há presença de solos rasos.

### **Classe VII**

Esta classe está sujeita a muitas limitações permanentes, além de serem impróprias para culturas anuais. Mesmo com o cultivo de pastagens e de florestas há limitações, portanto são altamente suscetíveis de danificação e exigem práticas especiais de conservação.

Normalmente, os riscos de erosão são muito severo, por causa da declividade muita acentuada (mais de 45% de declividade), que propicia deflúvios muito rápidos. Há erosão em sulcos muito profundos e frequentes, isto impede a mecanização. Pode

ocorrer à presença de pedras (mais de 50% de pedregosidade), com associações rochosas, que é característico de solos rasos a muito rasos.

## GRUPO C

### Classe VIII

Esta classe é a mais frágil, pois são terras impróprias para qualquer tipo de cultivo, inclusive o de florestas comerciais. Elas devem ser reservadas apenas para proteção e abrigo da fauna e flora, para fins de recreação e turismo ou armazenamento de água em açudes.

Suas principais características são declives extremamente acentuados e deflúvios muito rápidos, solos de alto risco de erosão e rasos e/ou com afloramentos de rocha, que impossibilitem plantio e colheita de essências florestais.

### **3.3 - CONSIDERAÇÕES SOBRE A CLASSIFICAÇÃO DOS SOLOS**

Desta forma, fazendo a classificação da CCU dos solos, aliados outros fatores de limitação podem inferir que o solo da propriedade ora avaliada é classificado como sendo **do grupo A Classe II**.

Pois são 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.

São terras produtivas, com 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).

A área é de baixa a média fertilidade natural.

Ante o levantado na propriedade, mediante diligências, podemos concluir que os solos da propriedade avaliada, segundo suas características físicas, estão sujeitos a baixos riscos de depauperamento, necessitando assim de poços cuidados específicos quanto a sua

utilização e segundo suas características químicas, são solos de média a alta fertilidade natural.

Sendo o solo da propriedade vistoriada, com sem limitações específicas atentes para o seu uso, possuindo assim **aptidão boa para o plantio de culturas**, sendo assim classificada como **terra de cultura de segunda**, haja vistas o seu potencial produtivo.

Concluindo-se assim, que a área objeto da avaliação, devido suas características físicas, são recomendadas para cultivos.

### **3.4 - MERCADOS DE TERRAS NA REGIÃO E ATIVIDADE AGROPECUÁRIAS**

O mercado de terras possui forte correlação com a qualidade dos solos, que é ligada diretamente ao clima, declividade, recursos hídricos, clima (temperatura, chuvas) e material de origem de sua formação. Eles foram abordados acima, com exceção do último por não ser pertinente a este estudo.

### **3.5 – FORMAÇÃO DO VALOR DA TERRA**

Ante todos os dados levantados e retro expostos, a terra da propriedade avaliada é classificada como sendo de **Lavoura - Aptidão regular (Terra de Cultura de segunda)**.

Assim este item foi avaliado referendando-se os valores referente aos imóveis circunvizinhos à área avaliada vendidos, e, ou com oferta de venda durante o ano.

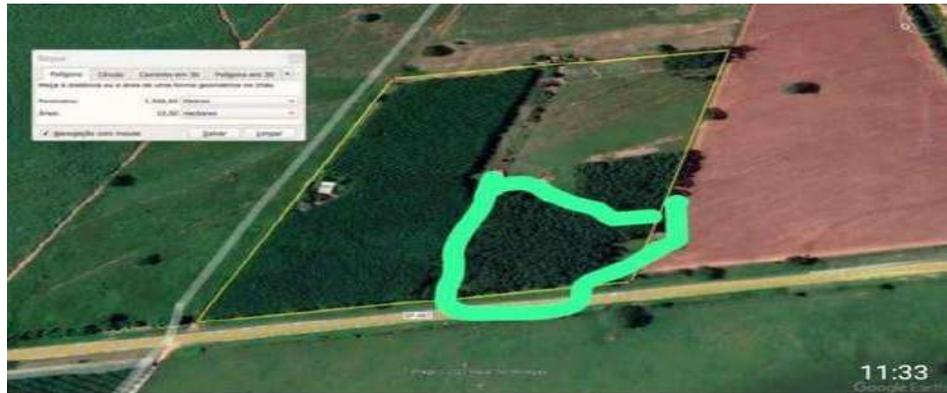


**5 alqueires**  
**1.400.000,00**

**Pesquisa 02**

**R\$.**

- 3000 mil pés de seringueira 4° ano de sangria, restante em pasto e um pouquinho de Eucalipto.
- Benfeitorias: 02 casas sendo uma com barracão pra guardar ferramentas etc, Curral, mangueirão de porco.
- Excelente localização fica na beira da rodovia próximo a Turiúba/SP.
- Trator, grade, roçadeira e outros implementos entram no negócio.



**53 alqueires**  
**11.000.000,00**

**Pesquisa 03**

**R\$.**

- 20 alqueires em pasto.
- 33 alqueires em cana
- Confinamento para 400 cabeças.
- Casa sede grande com piscina.
- 2 represas boa.
- Casa de funcionário.
- Capela.
- Curralama completa.
- Barracão para tirar leite.
- Entrada 1.5 km do asfalto, Só que a propriedade vem no asfalto.
- Arrendada para a usina cofco, a 60 toneladas.
- Renda de 26 mil reais por mês.
- 106 novilhas de 15 meses.
- 1 vagão de tratar de gado.
- 1 carreta.
- 1 máquina de passar veneno.
- 1 forrageira.
- Ordenhadeira.
- Brete ordenha.
- Trator valtra 2008 traçado.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MÁRCIO ANTONIO CASTILHO, REVISADO, utilizado em 26/05/2025 às 14:28, sob o número WBIR25700555735. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008088-38.2023.8.26.0097 e código 65419938.





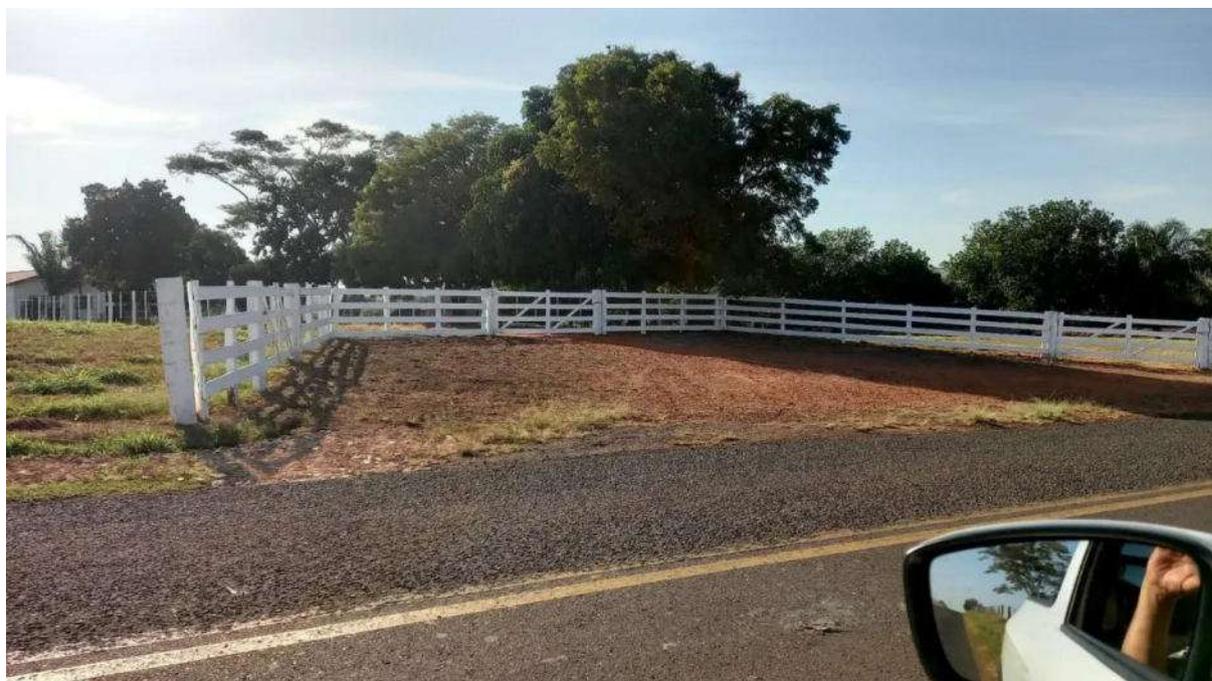
**Pesquisa 04**

**10 alqueires**

**R\$. 2.200.000,00**

- Sítio excelente, no asfalto.
- Rico em água,
- com 2 tanques de peixe,
- Curral novo,
- Casa.





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MÁRCIO ANTONIO CASTILHO, REVISADO, utilizado em 26/05/2025 às 14:28, sob o número WBIR25700555735. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008088-38.2023.8.26.0097 e código q9kxkx9g8.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MÁRCIO ANTONIO CASTILHO, REVISADO, utilizado em 26/05/2025 às 14:28, sob o número WBIR25700555735. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008088-38.2023.8.26.0097 e código q9kxk9g8.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MÁRCIO ANTONIO CASTILHO, REVISADO, utilizado em 26/05/2025 às 14:28, sob o número WBIR25700555735. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008088-38.2023.8.26.0097 e código q93xwkyg8.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MÁRCIO ANTONIO CASTILHO, REVISADO por JESSICA REGINA DE OLIVEIRA, inscrita no Conselho de Engenharia, Arquitetura e Urbanismo do Estado de São Paulo, sob o número WBIR25700555735. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008088-38.2023.8.26.0097 e código QR.

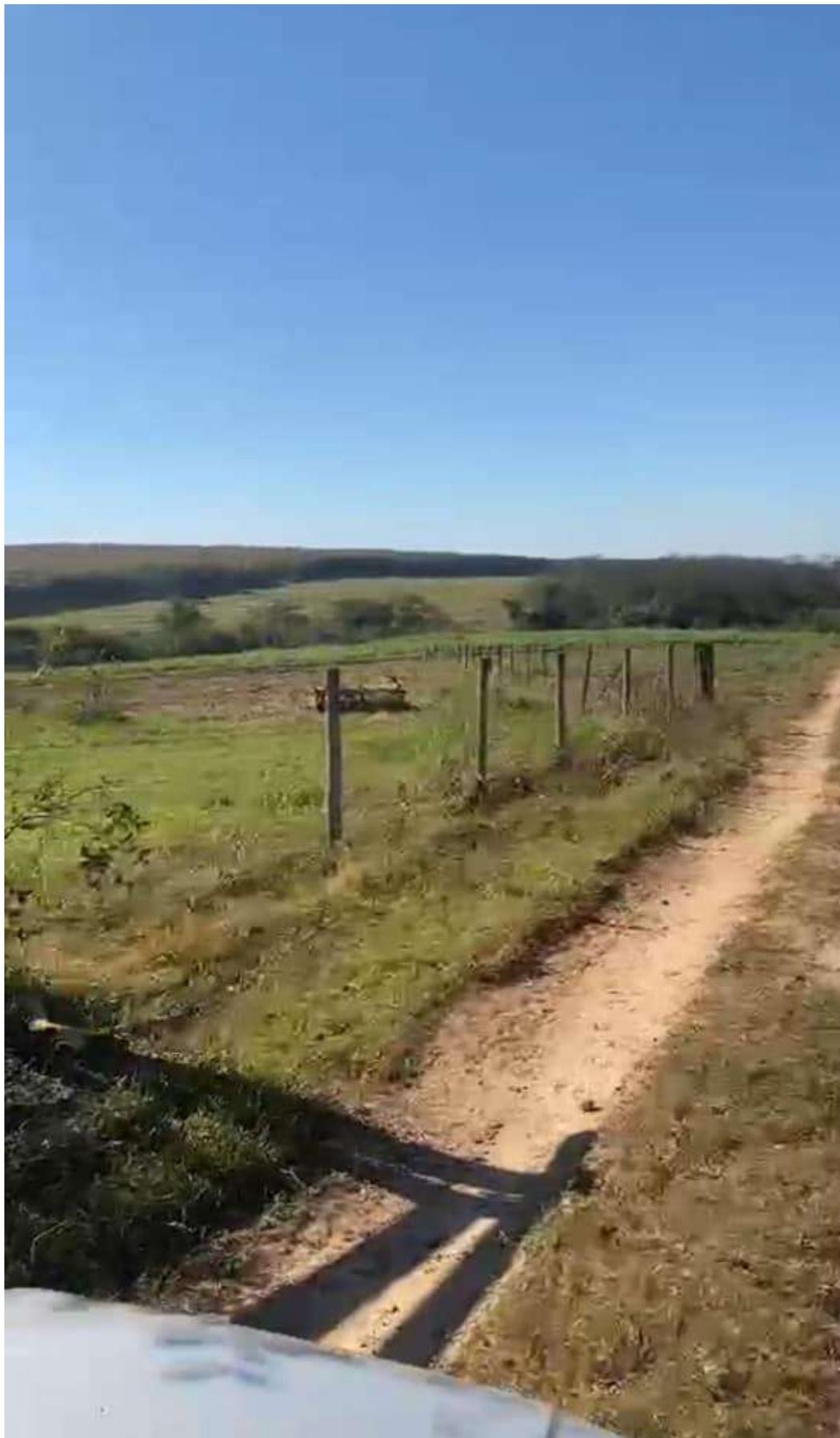
**Pesquisa 05**

**5,5 alqueires**

**R\$. 1.000.000,00**

- Fundos vai no rio Santa Bárbara
- Curral.
- Só pasto.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MÁRCIO ANTONIO CASTILHO, REVISADO por MÁRCIO ANTONIO CASTILHO em 26/05/2025 às 14:28, sob o número WBIR25700555735. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008088-38.2023.8.26.0097 e código q93xwkyg8.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MÁRCIO ANTONIO CASTILHO, REVISADO, utilizado em 26/05/2025 às 14:28, sob o número WBIR25700555735. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008088-38.2023.8.26.0097 e código q93xwkyg8.

**Pesquisa 06**

**7,5 alqueires**

**R\$. 1.900.000,00**

- Fica a 3 Km de terra da rodovia.
- Casa boa com piscina.
- Energia solar.
- Curral.
- Barracão.
- Aproveitamento e 90% para plantio.











**3.6.1 - Tabela de coleta de valores de comercialização de imóveis na região:**

Número da pesquisa	Tamanho da área	Valor por hectare e Valor Total do Imóvel	Observações	Valor benfeitorias edificações/ cercas curvas/etc Subtraído nos termos do §1º do art. 1º da IN RFB Nº 1877/2019	Valor do imóvel Terra Nua VTN	Classificação do uso do solo de acordo com art. 3º da IN RFB Nº 1877/2019	Fator de homogeneização	Valor da Terra Nua por hectare – VTN/alqueire arredondado
01 oferta	12,1 hectares 5 Alqueires	R\$ 1.250.000,00 R\$ 250.000,00/alq	883 metros de frente para a vicinal Turiuba a Lourdes 4 km de Turiúba – 50,0 metros da SP 461 - Energia Elétrica Trifásica- poço comum e represa nos fundos, casa e curral necessitando reforma	R\$ 50.000,00	R\$ 1.200.000,00	Classe II Lavoura Aptidão Boa	Localização 0,90	R\$ 216.000,00
02 oferta	12,1 hectares 5 Alqueires	R\$ 1.400.000,00 R\$ 280.000,00/alq	contém 3000 mil pés de seringueira 4º ano de sangria, restante em pasto e um pouquinho de Eucalipto, benfeitorias: 02 casas sendo uma com barracão pra guardar ferramentas, Curral, mangueirão de porco, etc, preço porteira fechada com trator e implementos. excelente localização fica na beira da rodovia próximo a Turiúba SP	R\$ 300.000,00	R\$ 1.100.000,00	Classe II Lavoura Aptidão Boa	localização 0,90	R\$ 198.000,00
03 oferta	128,26 hectares 53 alqueires	R\$ 11.000.000,00 R\$ 207.547,17/alq	Propriedade no asfalto, com a entrada pegando 1,5 km de terra. 2 represas boas. 20 alqueires de pasto. 33 alqueires de cana. Arrendada para a usina cofco, a 60 toneladas/alq. Renda de 26 mil reais por mês. Casa sede grande com piscina, capela, Casa de funcionário, Curralama completa, Confinamento para 400 cabeças, barracão para tirar leite com fosso. Venda porteira fechada com: 106 novilhas de 15 meses, 1 vagão de tratar de gado, 1 carreta, 1 máquina de passar veneno, 1 forrageira, ordenhadeira, contenção, trator Valtra 2008 4x4	R\$ 500.000,00	R\$ 10.500.000,00	Classe II Lavoura Aptidão Boa	1,00	R\$ 198.000,00
04 oferta	24,2 hectares 10 alqueires	R\$ 2.200.000,00 R\$ 220.000,00/alq	No asfalto, rico em água, com 2 tanques para peixe, curral novo, casa nova, pastagem novas, plano, cercas novas, bebedouros com água encanada espalhados nos pastos	R\$ 250.000,00	R\$ 1.900.000,00	Classe II Lavoura Aptidão Boa	1,00	R\$ 190.000,00
05 Oferta	13,31 hectares Ou 5,5 alqueires	R\$ 1.000.000,00 R\$ 181.818,18/alq	Fundos vai no rio Santa Bárbara, tem Curral, não tem casa, só pasto	R\$20.000,00	R\$ 980.000,00	Classe II Lavoura Aptidão Boa	1,00	R\$ 196.000,00
06 Oferta	18.15 hectares Ou 7,5 alqueires	R\$ 1.900.000,00 R\$ 253.333,00/alq	Fica a 3 Km de estrada de terra, apara chegar na rodovia, Casa boa com piscina, alambrado, Energia solar, Curral, Barracão, poço artesiana, caixa d'água de taça, cocho de cimento. Aproveitamento e 90% para plantio.	R\$ 280.000,00	R\$ 1.620.000,00	Classe II Lavoura Aptidão Boa	1,00	R\$ 216.000,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Márcio Antônio Castilho, CREA/SP 068.501.8260, em 26/05/2025 às 14:28, sob o número WBIR25700555735. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008088-38.2023.8.26.0077 e código 93439968.

### 3.6.2 – FORMAÇÃO DO VALOR DA TERRA NUA – VTN

Ante a tabela retro, o valor médio após subtração dos valores das benfeitorias e homogeneização, é de:

- R\$ 202.333,33 o alqueire; ou
- R\$ 83.608,82 o hectare

As propriedades retro amostradas foram coletadas com corretores e imobiliárias, e visitadas pelos engenheiros in loco, a fim de se determinar os valores das benfeitorias e edificações, e a classificação do uso do solo.

O Presente Trabalho, segundo pontuação obtida aplicando-se o item 9.3.7 da ABNT NBR 14.653-3:2019, apresenta Grau II de Fundamentação.

Tabela 2 — Pontuação para fins de classificação das avaliações quanto ao grau de fundamentação

Item	Especificações das avaliações de imóveis rurais	Para determinação da pontuação, os valores na horizontal não são cumulativos					
		Condição	pt	Condição	pt	Condição	pt
1	Número de dados de mercado efetivamente utilizados	$\geq 3(K+1)$ e no mínimo 5	18	$\geq 5$	9		
2	Qualidade dos dados colhidos no mercado de mesma exploração, conforme em 5.1.2	Todos	15	Maioria	7	Minoria ou ausência	0
3	Visita dos dados de mercado por engenheiro de avaliações	Todos	10	Maioria	6	Minoria ou ausência	0
4	Critério adotado para avaliar construções e instalações	Custo de reedição por planilha específica	5	Custo de reedição por caderno de preços	3	Como variável, conforme anexo A	3
5	Critério adotado para avaliar produções vegetais	Conforme em 10.3	5	Por caderno de preços	3	Como variável, conforme anexo A	3
6	Apresentação do laudo, conforme seção 11	Completo	16	Simplificado	1		
7	Utilização do método comparativo direto de dados de mercado	Tratamento científico, conforme 7.7.3 e anexo A	15	Tratamentos por fatores, conforme em 7.7.2 e anexo B	12	Outros tratamentos	2
8	Identificação dos dados amostrais	Fotográfica	2				
		Coordenadas geodésicas ou geográficas	2	Roteiro de acesso ou croqui de localização	1		
9	Documentação do avaliando que permita sua identificação e localização	Fotográfica	4				
		Coordenadas geodésicas ou geográficas	4	Croqui de localização	2		
10	Documentação do imóvel avaliando apresentada pelo contratante refere-se a	Certidão dominial atualizada	2				
		Levantamento topográfico planimétrico de acordo com as normas	2	Levantamento topográfico planimétrico	2		

NOTA Observar subseção 9.1.

Tabela 1 — Classificação dos laudos de avaliação quanto à fundamentação

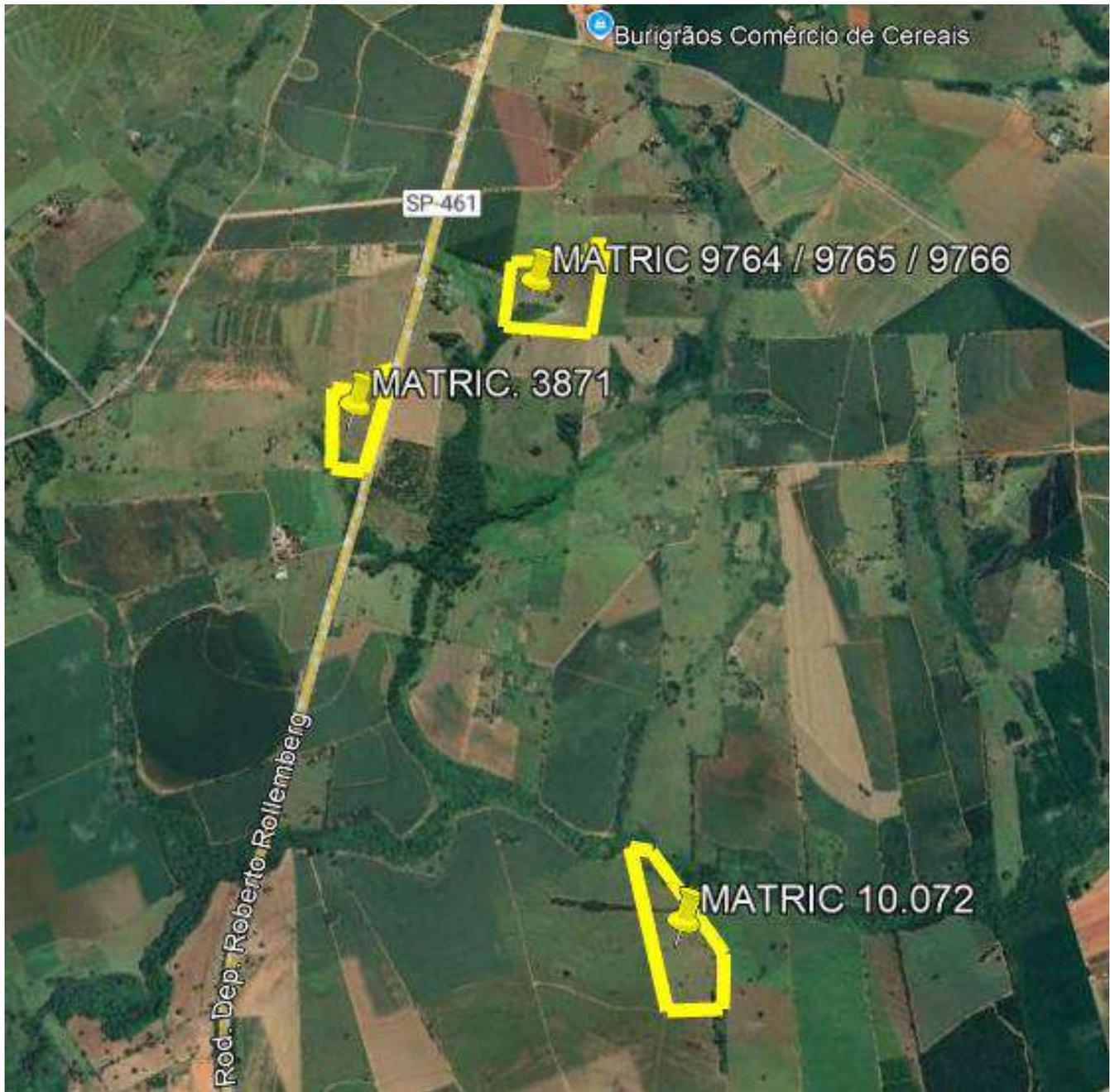
	Grau		
	I	II	III
Limite mínimo	12	36	71
Limite máximo	35	70	100

Extraído do ABNT NBR 14.653-3

Este documento é cópia do documento original assinado digitalmente por MÁRCIO ANTÔNIO CASTILHO, REVISOR, sob o número WBIR25700555735. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008988-38.2023.8.26.0097 e código 433968.

**IV - VALOR  
DOS IMÓVEIS AVALIADOS**

Valor mercadológico determinado de acordo com a classificação do uso do solo nos termos da avaliação. De acordo com os dados acima, os quais também foram embasados no valor praticado no mercado de Buritama/SP, e entorno, ressaltando que os valores foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares do imóvel, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário.



**IV.I - VALOR  
DAS MATRÍCULAS 9.764 + 9765 + 9766**

**DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO**

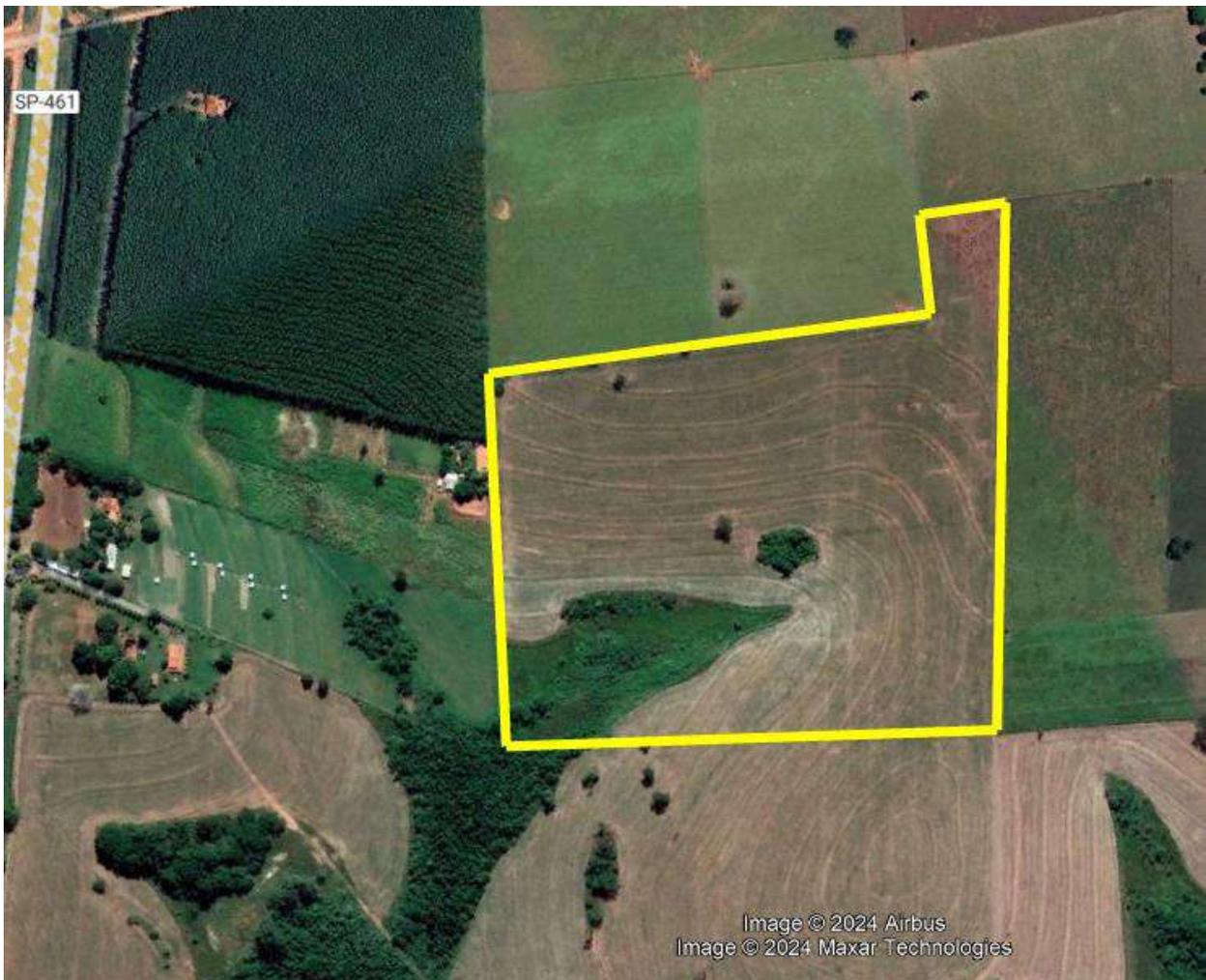
<b>TRANSCRIÇÃO OU MATRÍCULA Nº:</b>	<b>9.764 + 9765 + 9766</b>	<b>C.R.I. Buritama/SP</b>
	<b>total de 13,444 hectares</b>	
<b>APTIDÃO AGRÍCOLA:</b>	<b>Lavoura - Aptidão Boa (Terra de Cultura de segunda de terra mista a arenosa)</b>	
<b>USO DO SOLO:</b>	<b>Terra com aptidão agrícola</b>	
<b>BENFEITORIAS:</b>	<b>Sem edificações Cerca: 680 METROS DE CERCAS DE ARAME</b>	
<b>ATIVIDADE E/OU APROVEITAMENTO ECONÔMICO:</b>	<b>CANA 11,944 hectares APP 1,50 hectares</b>	
<b>APTIDÃO AGRICOLA DO IMÓVEL:</b>	<b>Lavoura - Aptidão Boa</b>	
<b>CLASSIFICAÇÃO QUANTO AO TAMANHO</b>	<b>Pequena (até 4 módulos fiscais) Modulo de Buritama/SP = 30ha</b>	

**PRECIFICAÇÃO DO IMÓVEL**

<b>ÁREA DO IMÓVEL</b>  13,444 hectares	<b>VALOR DA VTN POR HECTARE DE:</b>  R\$ 83.608,82	<b>TOTAL DO VALOR DA TERRA NUA DO IMÓVEL</b>  R\$ 1.124.036,97
<b>BENFEITORIAS DO IMÓVEL</b>  Sem edificações  Cerca: 680 METROS DE CERCAS DE ARAME	<b>VALOR DA BENFEITORIA</b>  CERCAS/METRO  R\$ 10,00	<b>TOTAL DO VALOR DA TERRA NUA DO IMÓVEL</b>  R\$ 6.800,00
<b>VALOR TOTAL DO IMÓVEL:</b>		
<b>R\$ 1.130.836,97</b>		



6.900 MTS DE BURITAMA



Este documento é cópia digitalizada do original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008088-38.2023.8.26.0097 e código 4339968. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008088-38.2023.8.26.0097 e código 4339968. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008088-38.2023.8.26.0097 e código 4339968. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008088-38.2023.8.26.0097 e código 4339968.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MÁRCIO ANTONIO CASTILHO, REVISADO por MÁRCIO ANTONIO CASTILHO em 26/05/2025 às 14:28, sob o número WBIR25700555735. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0008088-38.2023.8.26.0077 e código 0867N708.

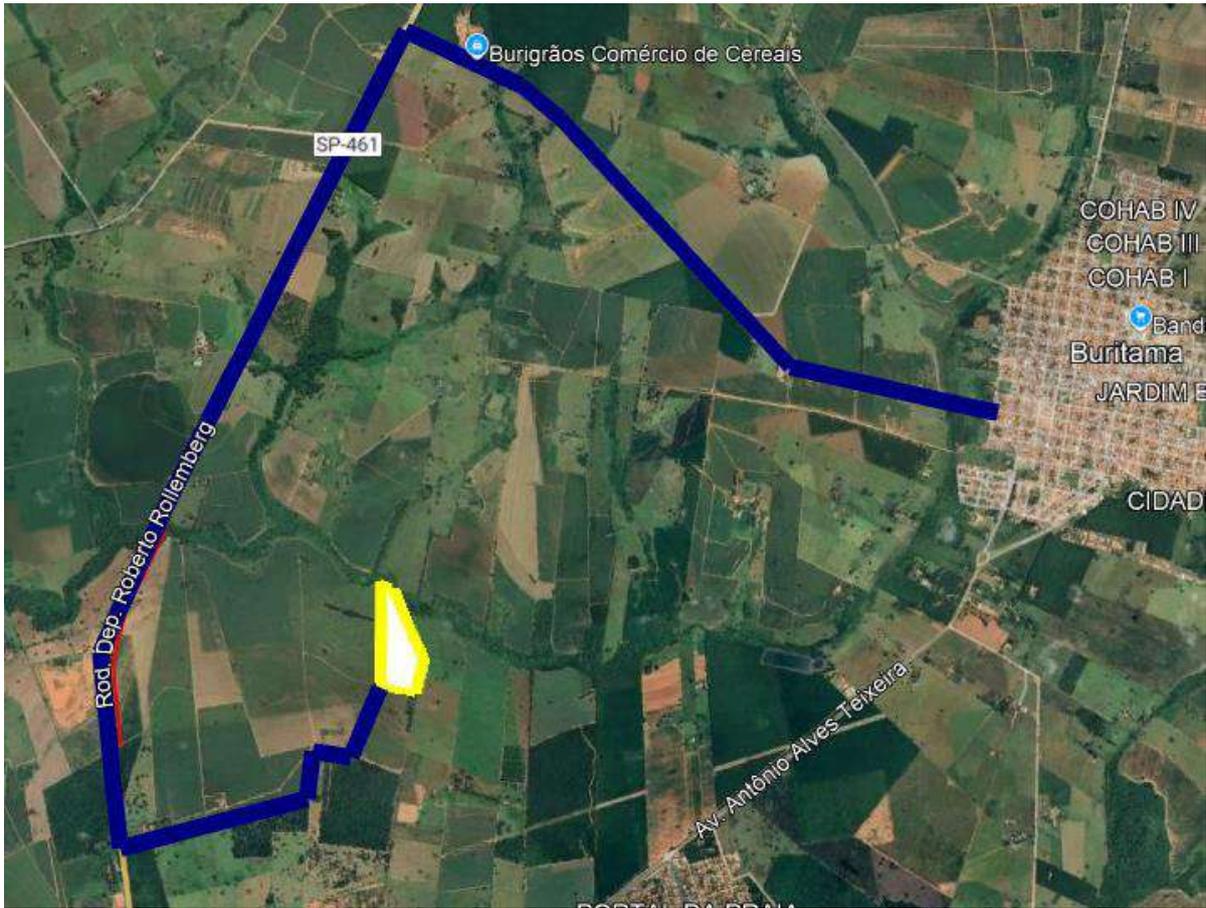
**IV.II - VALOR  
DA MATRÍCULA 10.072**

**DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO**

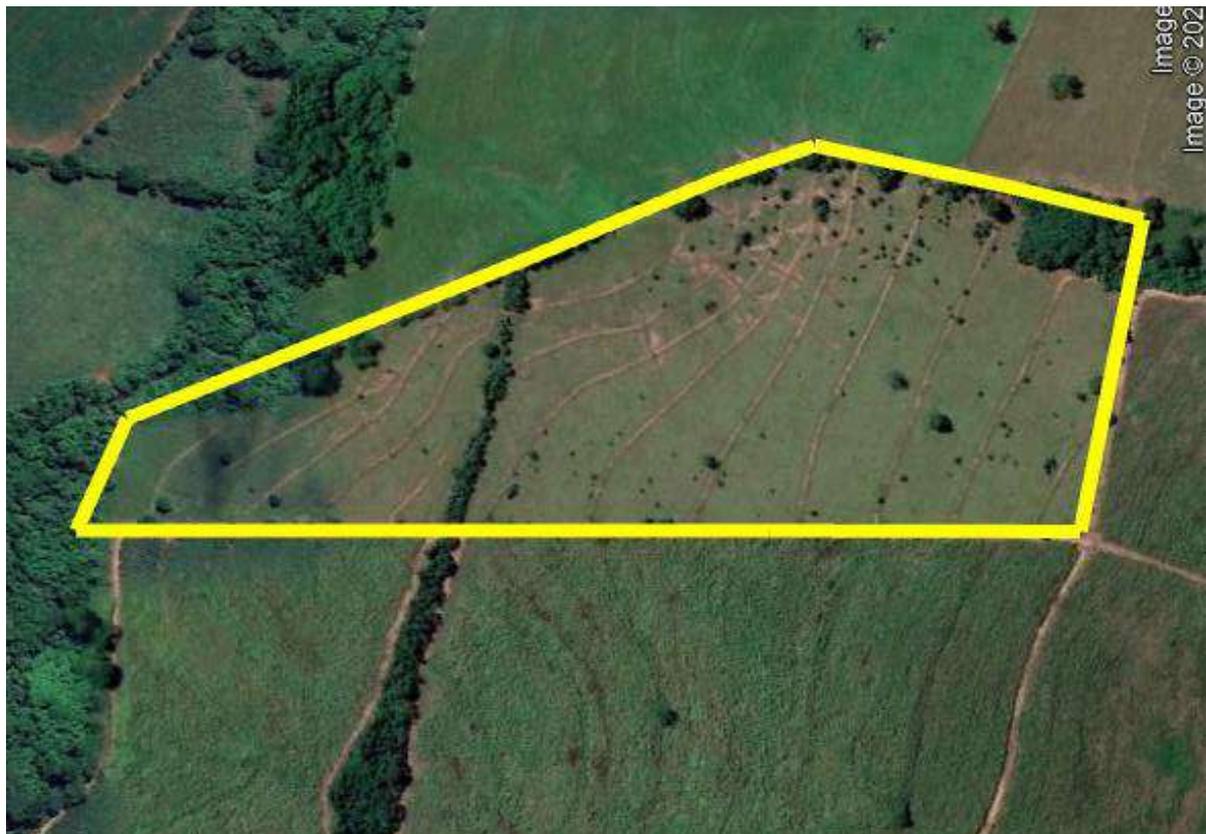
<b>TRANSCRIÇÃO OU MATRÍCULA Nº:</b>	<b>10.072</b>	<b>C.R.I. Buritama/SP</b>
	<b>14.520 hectares</b>	
<b>APTIDÃO AGRÍCOLA:</b>	<b>Lavoura - Aptidão Boa (Terra de Cultura de segunda de terra mista a arenosa)</b>	
<b>USO DO SOLO:</b>	<b>Terra com aptidão agrícola</b>	
<b>BENFEITORIAS:</b>	<b>Sem edificações Cerca: 920 METROS DE CERCAS DE ARAME</b>	
<b>ATIVIDADE E/OU APROVEITAMENTO ECONÔMICO:</b>	<b>PASTO 13,52 hectares APP 0,7 hectares MATA 0,3 hectares</b>	
<b>APTIDÃO AGRÍCOLA DO IMÓVEL:</b>	<b>Lavoura - Aptidão Boa</b>	
<b>CLASSIFICAÇÃO QUANTO AO TAMANHO</b>	<b>Pequena (até 4 módulos fiscais) Modulo de Buritama/SP = 30ha</b>	

**PRECIFICAÇÃO DO IMÓVEL**

<b>ÁREA DO IMÓVEL</b>  14.520 hectares	<b>VALOR DA VTN POR HECTARE DE:</b>  R\$ 83.608,82	<b>TOTAL DO VALOR DA TERRA NUA DO IMÓVEL</b>  R\$ 1.214.000,07
<b>BENFEITORIAS DO IMÓVEL</b>  Sem edificações  Cerca: 920 METROS DE CERCAS DE ARAME	<b>VALOR DA BENFEITORIA</b>  CERCAS/METRO  R\$ 10,00	<b>TOTAL DO VALOR DA TERRA NUA DO IMÓVEL</b>  R\$ 9.200,00
<b>VALOR TOTAL DO IMÓVEL:</b>		
<b>R\$ 1.223.200,07</b>		



13.400 MTS DE BURITAMA



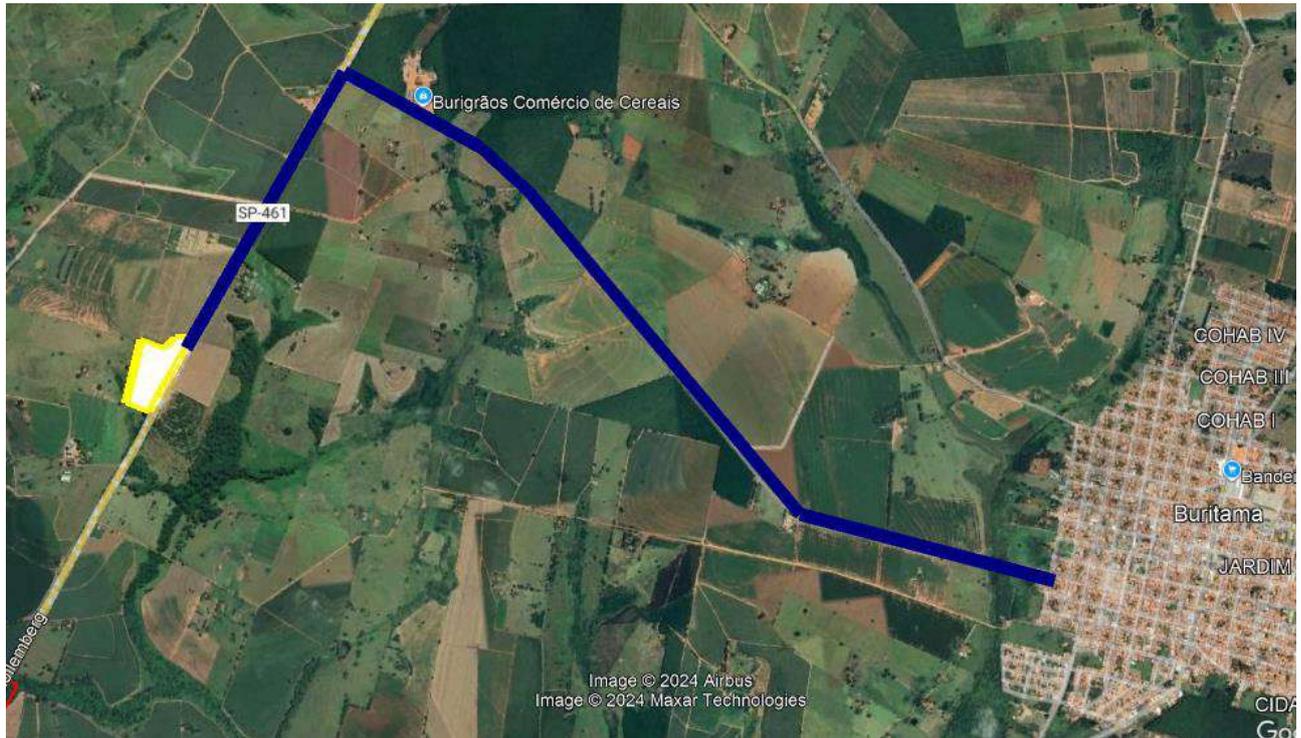
**IV.III - VALOR  
DA MATRÍCULA 3871**

**DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO**

<b>TRANSCRIÇÃO OU MATRÍCULA Nº:</b>	<b>3871</b>	<b>C.R.I. Buritama/SP</b>
	<b>7.4294 hectares</b>	
<b>APTIDÃO AGRÍCOLA:</b>	<b>Lavoura - Aptidão Boa (Terra de Cultura de segunda de terra mista a arenosa)</b>	
<b>USO DO SOLO:</b>	<b>Terra com aptidão agrícola</b>	
<b>BENFEITORIAS:</b>	<b>Sem edificações Cerca: 640 METROS DE CERCAS DE ARAME</b>	
<b>ATIVIDADE E/OU APROVEITAMENTO ECONÔMICO:</b>	<b>CANA 6,72 hectares APP 0,7094 hectares</b>	
<b>APTIDÃO AGRÍCOLA DO IMÓVEL:</b>	<b>Lavoura - Aptidão Boa</b>	
<b>CLASSIFICAÇÃO QUANTO AO TAMANHO</b>	<b>Pequena (até 4 módulos fiscais) Modulo de Buritama/SP = 30ha</b>	

**PRECIFICAÇÃO DO IMÓVEL**

<b>ÁREA DO IMÓVEL</b>  7.4294 hectares	<b>VALOR DA VTN POR HECTARE DE:</b>  R\$ 83.608,82	<b>TOTAL DO VALOR DA TERRA NUA DO IMÓVEL</b>  R\$ 621.163,37
<b>BENFEITORIAS DO IMÓVEL</b>  Sem edificações  Cerca: 640 METROS DE CERCAS DE ARAME	<b>VALOR DA BENFEITORIA</b>  CERCAS/METRO  R\$ 10,00	<b>TOTAL DO VALOR DA TERRA NUA DO IMÓVEL</b>  R\$ 6.400,00
<b>VALOR TOTAL DO IMÓVEL:</b>		
<b>R\$ 627.563,37</b>		



6700 MTS DE BURITAMA



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MÁRCIO ANTONIO CASTILHO, REVISADO, utilizado para fins de consulta. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008088-38.2023.8.26.0097 e código 08167N98.

## V - CONSIDERAÇÕES GERAIS E FINAIS

A área objeto desta avaliação nos termos como já relatado no decorrer deste laudo, classifica como sendo do grupo A Classe II.

São terras de média a alta fertilidade, classificadas como terra de cultura de com aptidão agrícola.

O relevo é de plano a suavemente ondulado (classe de declive entre 0 e 5%), ou seja, com uma ótima topografia.

Sendo o solo da propriedade vistoriada, sem grandes limitações para o seu uso, possuindo assim aptidão regular para o plantio de culturas, sendo assim classificada como terra de cultura de primeira, haja vistas o seu médio potencial produtivo.

A aptidão do uso da terra, após a classificação nas Classes de Capacidade de Uso do Solo, enquadra-se como sendo no inciso II do artigo 3º da Instrução Normativa RFB nº 1877, de 14 de março de 2019, para efeitos de classificação do Valor da Terra Nua (VTN), ou seja, **terras de lavoura com aptidão regular de uso – TERRAS DE CULTURA DE SEGUNDA.**

Desta forma, o imóvel objeto deste laudo de Avaliação de acordo com a classificação do uso do solo nos termos da avaliação, e de acordo com os dados retro relatados, os quais também foram embasados no valor praticado no mercado de Buritama/SP, ressaltando que os valores foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares do imóvel, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis semelhantes no mercado imobiliário, **foi avaliado em:**

**MATRÍCULAS: 9.764 + 9765 + 9766**

**total de 13,444 hectares**

**VALOR TOTAL DO IMÓVEL:**

**R\$ 1.130.836,97**

**MATRÍCULA: 10.072**

**total de 14.520 hectares**

**VALOR TOTAL DO IMÓVEL:**

**R\$ 1.223.200,07**

**MATRÍCULA: 3871**

**total de 7.4299 hectares**

**VALOR TOTAL DO IMÓVEL:**

**R\$ 627.563,37**

## VI - REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

**ABNT NBR 14653-1:2001** – Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos Gerais, editada pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

**ABNT NBR 14.653-2:2011** – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, editada pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

**ABNT NBR 14.653-3:2004** – Avaliação de bens – Parte 3: Imóveis Rurais, editada pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

**ANA** – AGENCIA NACIONAL DE ÁGUAS.

**BRASIL**. Portal brasileiro de dados abertos. Disponível em: <<http://BRASIL.br/>>.

**CGU** - MINISTÉRIO DA TRANSPARÊNCIA E CONTROLADORIA-GERAL DA UNIÃO. Portal da transparência nos recursos públicos federais.

CLIMA-DATA.ORG.ORG.

**EMBRAPA** – EMPRESA BRASILEIRA DE PESQUISA AGROPECUÁRIA. Centro Nacional de Pesquisa de Solos (Rio de Janeiro, RJ). Sistema brasileiro de classificação de solos. 2. ed. – Rio de Janeiro : EMBRAPA-SPI, 2006.

**IBGE** - INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Disponível em: <<http://www.ibge.gov.br>>. Acesso em: 11.05.2018.

**IFNP**. Relatório de Mercado de Terras. Relatório bimestral nº 76 – 11.05.2018.

**Incra** - Instituto de Colonização e Reforma Agrária. Manual de Obtenção de Terras e Perícia Judicial 2006.

**Incra** - Instituto de Colonização e Reforma Agrária. Elaboração de Mapas Temáticos no Quantum GIS. 2012

**Incra** - Instituto de Colonização e Reforma Agrária. Manual de Obtenção de Terras e Perícia Judicial. Módulo 5 - Relatório de Análise de Mercados de Terras – Ramt. 2014.

**INCRA** – I3GEO. INSTITUTO DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA. Acervo Fundiário do Incra.

**LEPSCH, I. F.; BELLINAZZI JÚNIOR, R. BERTOLINI, D.** Manual para Levantamento Utilitário do Meio Físico e Classificação de Terras no Sistema de Capacidade de Uso. 4ª. Aproximação. Campinas: SBCS, 1991. 175p.

**QUANTO CUSTA O BRASIL**. Sonogômetro. Disponível em: < [www.quantocustaobrasil.com.br](http://www.quantocustaobrasil.com.br)

**Receita Federal do Brasil (RFB)**. Instrução Normativa RFB nº 1.562, de 12 de maio de 2018.

**Receita Federal do Brasil (RFB).** Instrução Normativa RFB nº 1.640, de 12 de maio de 2018.

**SICAR - SISTEMA NACIONAL DE CADASTRO AMBIENTAL RURAL.** Cadastro ambiental rural. Disponível em: <<http://www.car.gov.br/#/>>.

**Sindpfa.** Sindicato Nacional dos Peritos Federais Agrários. Apresentação Sindpfa à Direção do Incra em 26/6/2015. 2015.

**Manual de Instruções para o Cálculo do Valor Venal da Terra Rural - Imóveis Rurais com Benfeitorias, e Valor da Terra Nua – Instituto de Economia Agrícola – IEA -** <http://www.iea.agricultura.sp.gov.br>.

**Instituto de Economia Agrícola – IEA – Tabelas de valor da Terra Nua – VTN -** <http://www.iea.agricultura.sp.gov.br>.

## VII – ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente trabalho composto por 57 (cinquenta e sete) laudas, todas impressas de anverso, sendo esta folha datada e assinada pelos autores, resultando no valor de avaliação total do imóvel em:

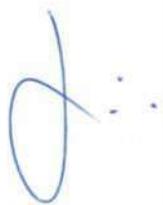
**MATRÍCULAS: 9.764 + 9765 + 9766, com área total de 13,444 hectares.  
avaliado em R\$ 1.130.836,97**

**MATRÍCULA: 10.072, com área total de 14.520 hectares.  
ora avaliado em R\$ 1.223.200,07**

**MATRÍCULA: 3871, com área total de 7.4299 hectares.  
ora avaliado em R\$ 627.563,37**

Este laudo tem como data base para os valores utilizados o mês de setembro de 2.024.

General Salgado, 10 de setembro de 2024.



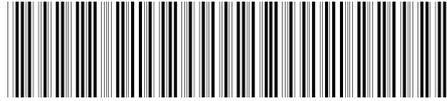
**MÁRCIO ANTONIO CASTILHO**  
Engenheiro Agrônomo  
CREA/SP 0685018260



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE BURITAMA - SP

PROCESSO

1003068-38.2023.8.26.0097



\*10030683820238260097\*

**ITAU UNIBANCO S.A.**, devidamente qualificado, nos autos do **CARTA PRECATÓRIA** em epígrafe, que move em face de **Jofer Embalagens Ltda e outros** vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, em cumprimento ao r. despacho de fls. 189, informar a sua concordância quanto ao laudo pericial juntado às fls. 124/185, e tendo em vista o exaurimento do objeto desta precatória, requerer a sua devolução ao MM Juízo deprecante.

Termos em que,

Pede deferimento.

Bebedouro/SP, 16 de setembro de 2024.

DR. PAULO ROBERTO JOAQUIM DOS REIS  
OAB/SP N° 23.134

DR. DANIEL DE SOUZA  
OAB/SP N° 150.587

DRA. ANDREA G. PIOTTO  
OAB/SP N° 183.530

DRA. GRAZIELA ANGELO MARQUES FREIRE  
OAB/SP N° 251.587

411014 - COB-BB  
AAF

\*3122635\*

