

**EXMO. SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA
TERCEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE
ARARAQUARA - SP**

- **PROCESSO nº 1002882-06.2020.8.26.0037**
- **CLASSE – ASSUNTO: “Execução de Título Extrajudicial – Contratos Bancários”**

DANILO GONÇALVES DA ROCHA, Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança do Trabalho, Crea 5069492750, perito nomeado nos Autos em questão, que tem como exequente **BANCO DO BRASIL S/A** e como executado **FLAVIO GIRO**, tendo concluído o trabalho pericial, vem até V.Excia, para requerer a juntada do laudo anexo nos Autos em questão.

Requer esse perito a autorização de meus honorários profissionais já depositados conforme documentos dos Autos fazendo o depósito na conta corrente nº14214-X agencia nº3121-6, Banco do Brasil, CPF 389305508-86.

Termos em que, Pede Deferimento.

Araraquara, 29 de novembro de 2022.

Danilo Gonçalves da Rocha
Perito Judicial
(documento assinado de forma digital)

LAUDO TÉCNICO DE VISTORIA E AVALIAÇÃO

1) FINALIDADE DO LAUDO:

O presente trabalho tem por escopo vistoriar e proceder à avaliação do imóvel conforme determinação judicial as fls. 300 dos Autos.

Área denominada “Fazenda Meia Léguas”, objeto da matrícula nº646, situado no Distrito de Nova Europa e Comarca de Araraquara/SP.

2) VISTORIA E LOCALIZAÇÃO:

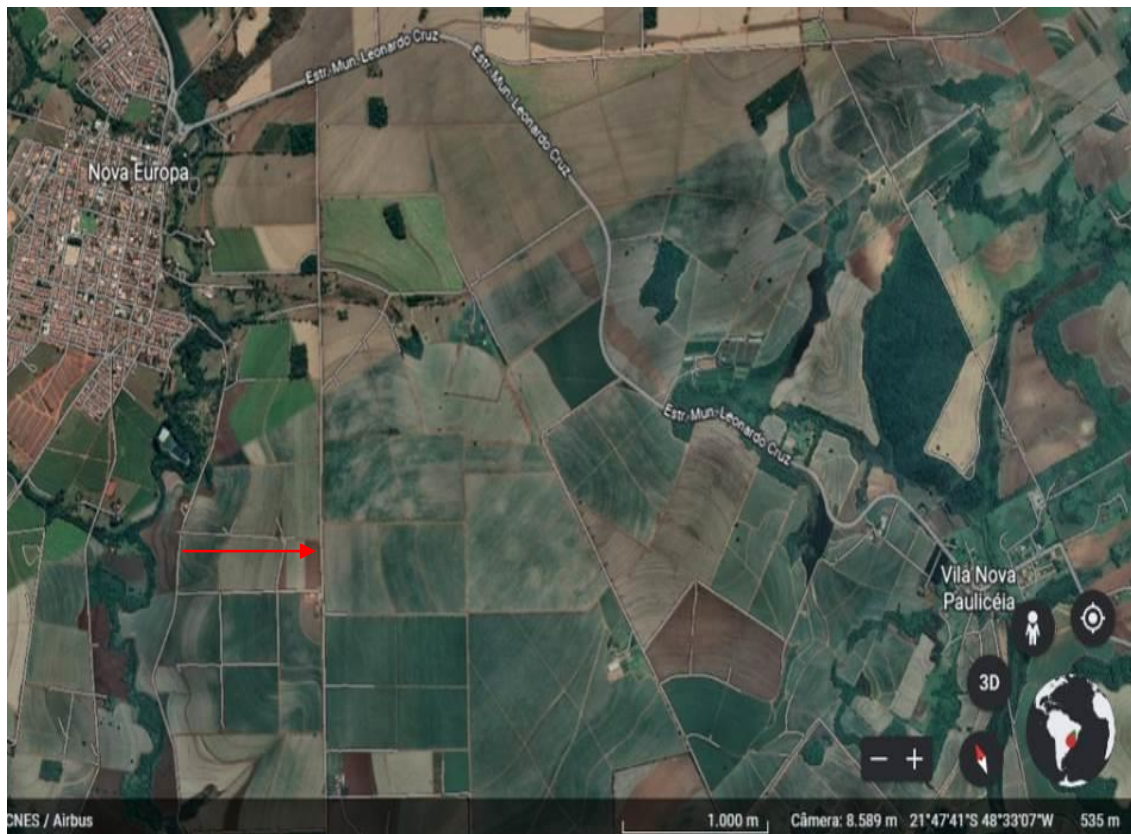
Vistoria realizada no dia, 18/10/2022, acompanhada pelo Sr. André Giro, diretamente no imóvel avaliando.

Situa-se no Distrito de Nova Europa/SP, nas proximidades da Estrada Municipal Leonardo Cruz.

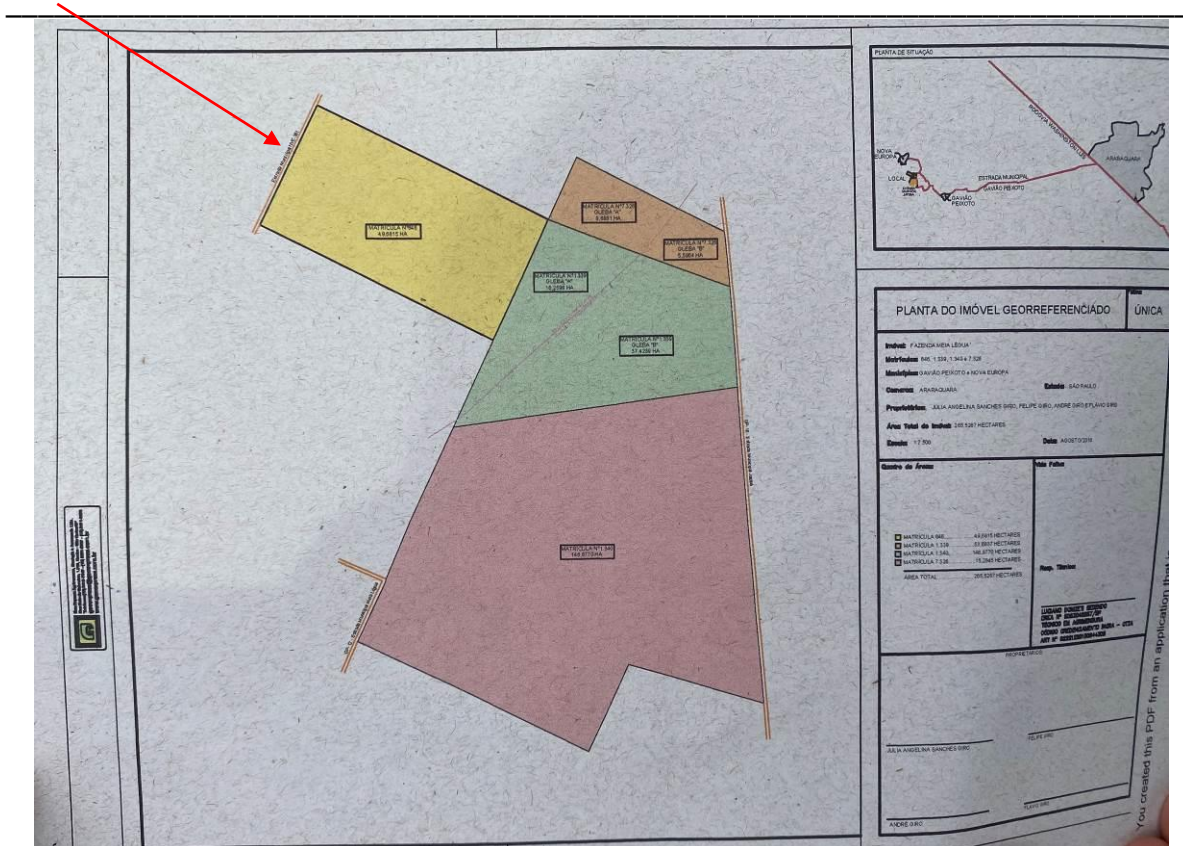
Coordenadas - 21º48'02”S e 48º33'34”W



Fonte: Google Earth



Fonte: Google Earth



Mapa da propriedade.

3) CONSTATAÇÕES:

Trata-se de imóvel com topografia plana, possuindo lavoura de cana de açúcar, muito próximo a Usina Santa Fé.

Não possui construções e nem fechamento materializado “in loco”.



FOTO 01 – vista do acesso pela Estrada Municipal Leonardo Cruz.



FOTO 02 – vista geral do imóvel avaliando com plantação de cana de açúcar.



FOTO 03 – vista da estrada de acesso ao imóvel avaliando.



FOTO 04 – vista geral do imóvel avaliando com plantação de cana de açúcar.



FOTO 05 – vista de estrada de acesso ao imóvel avaliando, local onde indicamos as coordenadas geográficas.

4) AVALIAÇÃO:

4.1) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

No transcorrer deste trabalho, serão obedecidos os preceitos básicos das Normas NBR-14.653-1 Avaliação de Bens-Proceduremento (08/04/2001) e NBR-14.653-2 Avaliação de Bens-Imóveis rurais (31/05/2004) e também os critérios e recomendações dos trabalhos publicados pelo IBAPE- Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.

4.2) MÉTODO DE AVALIAÇÃO DAS TERRAS:

A terra vale pela sua capacidade de produzir renda, o que implica na qualidade do solo, sua topografia e recursos hídricos.

Normalmente, dois são os critérios avaliativos recomendados pela técnica especializada endossados pela NORMA BRASILEIRA – NBR – 14653, DA ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS para imóveis rurais, e urbanos, quais sejam:

MÉTODO ANALÍTICO (indireto ou de renda) e MÉTODO SINTÉTICO (direto ou comparativo)

O método ANALÍTICO, é mais difícil e factível de erros, pois o avaliador necessita de dados contábeis reais, nem sempre disponíveis no imóvel avaliando.

Deduzidas as despesas de produção, sobre a renda líquida há de se aplicar uma taxa de capitalização para apuração do valor da terra.

Avultam, pois, dois pontos importantes no Método Analítico, quais sejam: a determinação da renda líquida e a aplicação da adequada taxa de capitalização.

Como a avaliação é algo instantâneo, embora sejam sazonais os custos de produção, os preços do produto devem ser os da época da avaliação, levando-se em consideração que não haja um fator especulativo de mercado na ocasião.

Num sistema inflacionário, ou de pequena inflação, o método passa por delicados desvios. Há que se computar os aumentos de fertilizantes e defensivos agrícolas que acompanham a alta dos combustíveis no mercado interno, além disso, no item produção há diversificação de produtos que reagem individualmente conforme sua natureza, como por terra produtora de leite ou cana-de-açúcar.

O método SINTÉTICO, é o método comparativo mais frequentemente usado na avaliação de propriedades rurais e urbanas e recomendado pelo IBAPE.

Para a classificação dos diferentes tipos de solo existentes na avaliação, utiliza-se a preconizada do I.E.A. – Instituto de Economia Agrícola.

4.3) O MÉTODO UTILIZADO:

O método utilizado será o **MÉTODO SINTÉTICO (direto ou comparativo)**, porque como já foi mencionado anteriormente, este método ao contrário do método analítico é menos suscetível de erro e é frequentemente, o mais usado pelos avaliadores.

Em obediência ao que prescreve a NBR 14653/2004 da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT – tabela 3 - Grau de Precisão será de **precisão normal**.


4.4) VALOR DA ÁREA AVALIANDA:

A propriedade está situada na Estrada Municipal da Meia Léguas, que dá acesso ao Distrito de Nova Europa.

Para obter-se o valor da faixa e que espelhe a realidade da propriedade com suas características, topografia, mecanizável, seus acessos, utilizaremos pesquisa imobiliária realizada para áreas basicamente com as mesmas características e região, ou seja, com plantação de cana de açúcar, aplicando-se quando necessário um tratamento ou homogeneização para espelhar a realidade do imóvel avaliando.

AMOSTRA 01			
Fonte pesquisada: Site Daniel Bercoc			
Valor: R\$ 550.000,00			
Área: 72.600m ²	Testada:		Ref.
Local: área rural a venda na região de Nova Europa.			
Data da pesquisa: 10/08/2022			
Fator oferta: 0,9 (recomendado pelo Ibape no item 10.1: "pode ser aplicado o fator consagrado 0,9, desconto de 10% sobre o preço original pedido")			
Fator transposição: 1,1 para compensar a melhor localização do avaliando em relação a amostra			
Vu para terreno: R\$ 550.000,00 x 0,9 x 1,1 / 72.600			
VU= R\$ 7,50			
Link da fonte pesquisada: https://www.danielbergoc.com.br/detalhes-do-imovel/?Siteo-Rural-Nova-Europa/SP@2282			

AMOSTRA 02			
Fonte pesquisada: Zap Imóveis			
Valor: R\$ 2.000.000,00			
Área: 193.600m ²	Testada:		Ref.
Local: Area Rural Ibitinga			
Data da pesquisa: 12/08/2022			
Fator oferta: 0,9 (recomendado pelo Ibape no item 10.1: "pode ser aplicado o fator consagrado 0,9, desconto de 10% sobre o preço original pedido")			
Vu para terreno: R\$2.000.000,00 x 0,9 / 193.600			
VU= R\$ 9,29			
Link da fonte pesquisada https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-centro-ibitinga-sp-id-2575539481/			

AMOSTRA 03			
Fonte pesquisada: OLX			
Valor: R\$ 1.200.000,00			
Área: 96.800m ²	Testada:		Ref.
Local: área rural na região de Ibitinga			
Data da pesquisa: 12/08/2022			
Fator oferta: 0,9 (recomendado pelo Ibape no item 10.1: "pode ser aplicado o fator consagrado 0,9, desconto de 10% sobre o preço original pedido")			
Vu para terreno: R\$ 1.200.000,00 x 0,9 / 96.800			
VU= R\$ 11,15			
Link da fonte pesquisada https://sp.olx.com.br/regiao-de-ribeirao-preto/terrenos/vendo-sitio-lindo-4-alqueires-com-granja-ibitinga-sp-super-barato-1052128182			

<u>AMOSTRA 04</u>		
Fonte pesquisada: Jorge corretor		
Valor:		
Área:	Testada:	Ref.
Local: corretor de imóveis em Nova Europa		
Data da pesquisa: 12/08/2022		
VU= R\$ 9,50		
Contato da fonte pesquisada – (16) 98187-4130		

$$Vu \text{ Médio} = \frac{R\$ 7,50 + 9,29 + 11,15 + 9,50}{4}$$

Vu médio = R\$ 9,36 / m²

Verificação dos intervalos de confiança do valor unitário

O valor médio obtido nos cálculos será colocado à prova no que tange à correlação com os intervalos de confiança adotados, de 30%. Assim, sendo o Valor Unitário Básico de Terreno é igual a R\$ 9,36/m², os limites impostos são:

Média Saneada

Limite Inferior (+30%) = R\$ 12,17/m²

Limite Superior (-30%) = R\$ 6,55/m²

No presente caso, não havendo elementos que tenham extrapolado os limites do intervalo adotado, a saber, de 30%, o valor unitário básico de área é igual a R\$ 9,36/m².

Portanto:

Vu médio = R\$ 9,36/m²

- **Valor da Terra:**

VT = Vu médio x área (49,20 hectares ou 142.500,00m²)

VT = R\$ 9,36 x 142.500m²

VT = R\$ 4.920.000,00

Como observamos nas fotografias acima, o imóvel não possui benfeitorias, tendo somente cultura de cana de açúcar no local.

Pelo fato das amostras já possuírem a mesma cultura, deixamos de avaliar a mesma, em virtude de já estar considerada na comparação com os elementos de amostra.

5) ENCERRAMENTO.

Encerro o presente trabalho, composto por 14 páginas, onde realizei vistoria “in loco” .

Na vistoria apuramos a localização e cultura presente no imóvel.

Permaneço a disposição para qualquer esclarecimento que se entenda pertinente.

Termos em que, pede deferimento.

Araraquara, 29 de novembro de 2022.

Danilo Gonçalves da Rocha
Perito Judicial
(documento assinado de forma digital)