

Engº Carlos Eduardo Cardoso
CREA 0600531535
Avaliações e Perícias de Engenharia

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE
DIREITO DA SEGUNDA VARA CIVEL DA
COMARCA DE ARARAQUARA - SP

PROCESSO N° 1014429-82.2016.8.26.0037

AUTOS DE “EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL –
LIQUIDAÇÃO/CUMPRIMENTO/EXECUÇÃO”

REQUERENTE: CARLOS ALBERTO TAMPELLINI

REQUERIDO: LUCIANO APARECIDO GORLA DA SILVA E
OUTRO

CARLOS EDUARDO CARDOSO, CREA 0600531535, perito nomeado nos Autos em epígrafe, tendo concluído seu trabalho pericial, vem até V.Excia, para requerer a juntada do laudo anexo nos Autos em questão.

Também, requeiro que meus honorários sejam depositados na agencia do Banco do Brasil nº 6933-7; Conta Corrente 2.232-2; em nome de Carlos Eduardo Cardoso; CPF 864.712.448-00.

Termos em que,
P. Deferimento

Araraquara, 20 de outubro de 2021



ENGº CARLOS EDUARDO CARDOSO
CREA 060053153

2.2) Fazenda Esperança – Gleba A (matrícula nº 150):

- TERRAS:

Nesse tópico consideraremos a qualidade das terras, acessos, as benfeitorias e culturas existentes.

Os dados das culturas, como extensões, idades e variedades foram fornecidas pelo requerido, sendo compatíveis com a análise visual e territorial feita pelo signatário.

A área das terras é de 813.362,00 m² ou 33,61 alqueires paulista, conforme medidas constantes na matrícula nº 150, cuja descrição nela é a seguinte:

“Um imóvel rural, denominado Fazenda Esperança – Gleba “A”, situado neste, digo, situado no município de Boa Esperança do Sul, desta Comarca de Ribeirão Bonito, com a área de 813.362,00 metros quadrados, ou 33,61 alqueires paulistas, compreendido dentro da seguinte linha perimetral e confrontações: “partimos do piquete de nº 0 (zero), com rumo de 50° 23’ NW e distância de 115,00 metros, até encontrarmos o piquete de nº 1, daí partimos com o rumo de 51°01’ NW, até o piquete de nº 2, daí com o rumo de 72° 37’ NW e distância de 170,48 metros até o piquete de nº 3, do piquete de nº 3, partimos com rumo de 43°03’ NW e distância de 98,35 metros até o piquete de nº 4, deste demos o rumo de 34°00’ NE e distância de 89,00 metros até encontrarmos o piquete de nº 5, daí demos o rumo de 32°57’ NE e distância de 300,00 metros e fixamos o piquete de nº 6, partindo deste com o rumo de 32°41’ NE e distância de 150,00 metros até o piquete de nº 7, deste demos o rumo de 32°44’ NE e distância de 432,00 metros onde colocamos o piquete de nº 8, partindo deste com o rumo de 55°40’ NW até o piquete de nº 9, com distância de 375,00 metros, saindo deste com o rumo de 55°27’ NW e distância de 157,20 metros até o piquete de nº 10 ,

dai demos o rumo de 22°31' NE e distância de 369,00 metros até o piquete de nº 11, e partindo deste demos o rumo de 65°04' NE e distância de 275,00 metros até o piquete de nº 12, deste demos o rumo de 66°09' NE e distância de 66,22 metros até o piquete com a letra "A", partindo deste com o rumo de 16°11' SE até o piquete de letra "B", com a distância de 795,47 metros, dai partimos com o rumo de 7°15' SW e distância de 1167,41 metros até o piquete com a letra "c", dai partimos com o rumo de 86°41' NW e distância de 90,00 metros até o piquete de nº 30, e com o rumo de 75°34' NW e distância de 84,90 metros, visamos o piquete 0 (zero), onde fechou a poligonal. Do piquete de nº 0 (zero) ao de nº 4, o levantamento acompanhou a sinuosidade do rio Boa Esperança; do piquete 4 até o piquete 10, confronta-se com o Sr. José Braga, do piquete 10 ao piquete de letra "A", com Sr. Francisco Braga. Do piquete de letra "A" até o piquete de letra "C", passará a confrontar-se com as terras do Dr. Benito Ricardo Primeano, e do piquete "C", passará a confrontar-se com as terras, digo, piquete "C" até o piquete de nº 0 (zero), volta a seguir a sinuosidade do Rio Boa Esperança."

Cadastrado no INCRA sob. o nº 618.034.002.011

- LOCALIZAÇÃO E ACESSO:

Acesso pela Estrada Municipal Tijuco Preto, município de Boa Esperança do Sul, por aproximadamente 9,0 km em estrada de terra até a entrada da propriedade, sendo tal estrada em boas condições.

Portanto, a propriedade pela sua localização e acesso facilita o transporte de produtos ou de pessoal.



- **TIPO PREDOMINANTE DE SOLO NA PROPRIEDADE:**

Nas avaliações respeitando as normas do Ibape e da ABNT, para a classificação dos diferentes tipos de solo existentes na avaliação, utiliza-se a preconizada pelo I.E.A (Instituto de Economia Agrícola), que respeita a rentabilidade possível de ser conseguida com culturas neles produzidas. A classificação de solos do I.E.A. se subdividem em:

CLASSIFICAÇÃO DO SOLO

TERRAS DE CULTURA DE PRIMEIRA: - *são as terras potencialmente aptas para culturas anuais, perenes e outros usos, que suportam um manejo intensivo de práticas culturais, preparo de solo, etc. São terras de produtividade média e alta, mecanizáveis, planas ou ligeiramente declivosas e os solos são profundos e bem drenados.*

TERRAS DE CULTURA DE SEGUNDA: - *são as terras que, apesar de aptas para culturas anuais, perenes e outros usos apresentam limitações bem mais sérias que a terra de cultura de primeira. Podem apresentar problemas para mecanização, devido a uma declividade mais acentuada, porém os solos são profundos, bem drenados, de boa fertilidade, podendo necessitar, às vezes, de algum corretivo. Pelas restrições apresentadas, são terras que não devem ser utilizadas com culturas anuais continuamente. Prestam-se, porém, à exploração de plantas perenes e pastagem que proporcione proteção ao solo.*

TERRAS PARA PASTAGENS: - *nesta categoria devem ser consideradas as terras impróprias para cultura, mas potencialmente aptas para pastagem e silvicultura. São terras de baixa fertilidade, planas ou accidentadas com exigências quanto às práticas de conservação e manejo de simples a moderadas, considerando o uso indicado.*

TERRAS PARA REFLORESTAMENTO: - *são terras impróprias para culturas perenes e pastagens, mas potencialmente aptas para a silvicultura e vida silvestre, cuja topografia pode variar de plana a bastante accidentada e podem apresentar fertilidade muito baixa.*

TERRAS DE CAMPO: - *são terras com vegetação natural, primária ou não com possibilidades restritas de uso para pastagem ou silvicultura, cujo melhor uso é para o abrigo da flora e da fauna.*

RESERVAS NATURAIS (áreas de preservação permanente): - *Conforme publicações existentes em vários trabalhos desenvolvidos em Engenharia de Avaliações, dentre as quais podemos citar o Volume Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações do Autor Sérgio Antonio Abunahman da Editora Pini, bem como o Volume de Engenharia de Avaliações do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – Ibape – da Editora Pini, nos capítulos “Capacidade de uso da terra”, temos esse tipo de terra classificada como de Classes VIII, ou seja “terrás impróprias para cultura, pastagens ou reflorestamento, podendo servir apenas como abrigo da fauna silvestre, como ambiente para recreação ou para fins de armazenamento de água.*

As terras da propriedade como um todo é predominante de solos do tipo Latossolos, média fertilidade, textura média e média arenosa – de acordo com Mapa Pedológico do Estado de São Paulo – IAC – Campinas- SP, junho de 1999.

Além disso como as terras são de produção de citros e pastagem, o seu aproveitamento conforme ambientes, pode ser classificado como bom e de boa produtividade, pelos tratos culturais e manejo do solo.

- **OCUPAÇÃO DA PROPRIEDADE:**

A propriedade possui as suas áreas ocupadas da seguinte forma, na época da elaboração da vistoria em 2018.

Fazenda Boa esperança – Gleba “A”:

Área Total = 33,61 alqueires paulista

Área de Pastagem = Aprox. 19,00 alqueires paulista

Área de cultivo de laranja = Aprox. 6,00 alqueires paulista

Área de preservação ambiental e APP = Aprox. 7,65 alqueires paulista

Área com benfeitorias não reprodutivas = Aprox. 0,666 alqueires paulista

- **TOPOGRAFIA E MECANIZAÇÃO:**

A propriedade possui na média topografia boa para cultura, com declive suave em algumas partes e mais acentuado em direção ao rio.

- **DAS CULTURAS:**

A propriedade é ocupada em quase sua totalidade em Citros (6.000 pés) e pastagem de acordo com a vistoria efetuada em 2018, tratando-se no momento de sua atualização de valores .

- **BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS:**

01 casa sede (regular estado); 01 barracão (regular estado); 01 casa de caseiro (bom estado); 01 chiqueiro (mau estado); 01 granja (bom estado). A propriedade é dotada de energia elétrica, água na sede, 03 minas e curso d'água (Rio Boa Esperança) na divisa.

3.2) Fazenda Esperança – Gleba A (matrícula nº 150):

- **Considerações preliminares:**

No transcorrer deste trabalho, serão obedecidos os preceitos básicos das Normas NBR-14.653-1 Avaliação de Bens-Procedimento (08/04/2001) e NBR-14.653-3 Avaliação de Bens-Imóveis rurais e também os critérios e recomendações dos trabalhos publicados pelo IBAPE- Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.

- **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. Outro item importante no estudo do valor da terra, sem dúvida é a situação do imóvel em relação às estradas de escoamento.

É claro que um imóvel cuja produção seja de difícil escoamento, será bastante desvalorizado em relação a outro de igual produção e de fácil colocação nos centros consumidores.

O imóvel em questão encontra-se em boa localização, com acesso fácil, e localizado a 9 km da cidade de Boa Esperança do Sul.

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 freqüentemente 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.

- **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.

Como a propriedade possui benfeitorias reprodutivas tais como pasto, citros, além de área de reserva e benfeitorias não reprodutivas na área de sede (edificações), consideraremos o valor das terras incluindo o das benfeitorias.

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**.

Para obter-se um resultado que espelhe a realidade, sem os vícios normalmente encontrados em opiniões ou em pesquisas imobiliárias direcionadas, utilizaremos a publicação do Instituto de Economia Agrícola – IEA, que representa a média para a região, em anexo ao laudo.

Também ocorre uma harmonia entre terras de pastagens, citros e de reservas e APPs, o que justifica a aplicação de um valor único geral.

O imóvel localiza-se no Município de Boa Esperança do Sul/SP que pertence ao EDR-Escritório de Desenvolvimento Regional de Araraquara, portanto, os valores estão consignados para a região de Araraquara/SP.

- **Valor para imóveis rurais com benfeitorias:**

Conforme publicação do IEA (a seguir), temos:

Para imóveis rurais com benfeitorias na região de Araraquara que engloba dentro do EDR Boa Esperança do Sul:

Valor médio = R\$ 32.557,63 / hectare

No caso em tela, pelas características do imóvel e mercado regional na atualidade, aplicaremos esse valor médio, pela tabela atual.

Valor médio (Vm) = R\$ 32.557,63 /ha

Valor médio (Vm) = R\$ 32.557,63 x 2,42 / Alqueire paulista

Valor médio (Vm) = R\$ 78.789,50 / Alqueire paulista

Portal do Governo | Investe SP | Cidadão SP | Int.

Secretaria de Agricultura e Abastecimento
Instituto de Economia Agrícola (IEA)

GOVERNO DO SÃO PAULO

Instituto de Economia Agrícola

Pesquisa a serviço da sociedade desde

Área restrita

Imóveis Rurais com Benefícios

Metodologia

Ano: 2020

Município: ARARAQUARA

Séries Históricas / Planilhas Eletrônicas / WebService

Clique aqui e saiba como adquiri-las

Voltar

Não sou um robô

reCAPTCHA
Precisade - Termos

Pesquisar

oram encontrados: 6 registros

Página: 1 de 1

Produto	Região	Ano	Unidade	Menor	Médio	Maior	Data Publicação	Data Retificação
ávoura - Aptidão boa (Terra de Cultura de Primeira)	MUNICÍPIO - ARARAQUARA	2020	R\$/ha		38.372,38		10/03/2021	
ávoura - Aptidão regular (Terra de Cultura de Segunda)	MUNICÍPIO - ARARAQUARA	2020	R\$/ha		32.557,63		10/03/2021	
ávoura - Aptidão restrita	MUNICÍPIO - ARARAQUARA	2020	R\$/ha		27.910,40		10/03/2021	
estagem plantada (Terra para stagem)	MUNICÍPIO - ARARAQUARA	2020	R\$/ha		26.372,50		10/03/2021	
vicultura ou Pastagem natural (Terra para Reflorestamento)	MUNICÍPIO - ARARAQUARA	2020	R\$/ha		23.131,26		10/03/2021	
eservação da Fauna ou Flora (Terra para Reflorestamento)	MUNICÍPIO - ARARAQUARA	2020	R\$/ha		12.220,00		10/03/2021	

XLSX **PDF**

Gerar Excel **Gerar PDF**

• **Valor do Imóvel (VI):**

$$VI = Vm \times \text{Área}$$

$$VI = R\$ 78.789,50/ alq \times 33,61 \text{ alqueires}$$

R\\$ 2.648.115,00

IV) CONCLUSÃO:

*** Valor do Lote 05 da quadra 08 (matrícula nº 20.858)**
= R\$ 584.439,30

*** Valor da Fazenda Esperança – Gleba A (matrícula nº 150)**
= R\$ 2.648.115,00

*** Valor Total dos Imóveis = R\$ 3.232.554,00**

Araraquara, 20 de outubro de 2021



ENGº CARLOS EDUARDO CARDOSO
 CREA 060053153

Engº Carlos Eduardo Cardoso
CREA 0600531535
Avaliações e Perícias de Engenharia

EXCELENTEÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE
DIREITO DA SEGUNDA VARA CIVEL DA
COMARCA DE ARARAQUARA - SP

PROCESSO N° 1014429-82.2016.8.26.0037

AUTOS DE “EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL –
LIQUIDAÇÃO/CUMPRIMENTO/EXECUÇÃO”

REQUERENTE: CARLOS ALBERTO TAMPELLINI

REQUERIDO: LUCIANO APARECIDO GORLA DA SILVA E
OUTRO

CARLOS EDUARDO CARDOSO, CREA 0600531535,
perito nomeado nos Autos em epígrafe, vem por intermédio desta, prestar os
esclarecimentos solicitados pelos requeridos às fls 477/478.

Termos em que,
P. Deferimento

Araraquara, 08 de fevereiro de 2022



ENGº CARLOS EDUARDO CARDOSO
CREA 060053153

ESCLARECIMENTOS

Coloca os requeridos às fls 477/478:

Excelênci, consoante se verifica as fls. 198/211 (primeira avaliação) e fls. 449/470 (segunda avaliação), esta última avaliando o imóvel rural denominado “Fazenda Esperança”, localizado no município de Boa Esperança do Sul, no valor total de R\$ 2.648.115,00 (dois milhões seiscentos e quarenta e oito mil e cento e quinze reais), avaliando o alqueire paulista em R\$ 78.789,50 (oitenta e oito mil e setecentos e oitenta e nove reais), temos que não concordamos com o valor apresentado, posto encontrar-se muito aquém do valor atual de mercado.

Data vénia, o valor apurado referente ao imóvel rural não se encontra em consonância com a realidade atual, vez que imóveis de maneira geral, ou seja, os preços de todos os bens comercialmente negociados sofreram aumentos consideráveis, diante do cenário econômico que o País atravessa neste momento; e imóveis tanto rurais quanto urbanos não deixaram de sofrer majoração pecuniária.

Ora, o mesmo imóvel rural fora avaliado em janeiro deste corrente ano, no processo de nº 1010195-91.2015.8.26.0037, em trâmite na 4ª vara civil desta Comarca, com valor de mercado avaliado em R\$ 3.529.050,00 (três milhões, quinhentos e vinte e nove mil e cinquenta reais), estimando para cada alqueire paulista o montante de R\$ 104.998,51 (cento e quatro mil novecentos e noventa e oito reais e cinquenta e um centavos) - laudo anexo.

Assim, Excelênci, a diferença pecuniária de uma avaliação para outra é demasiadamente significativa, acrescento ao imóvel aproximadamente R\$ 900.000,00 (novecentos mil reais).

O executado não pode em hipótese alguma ter seu bem demasiadamente desvalorizado. O imóvel penhorado necessita de uma avaliação correta que condiz com a realidade comercial atual, nos limites de preço de mercado; o que não está sendo verificado no laudo acostado aos autos, em fls. 449/470.

Esclarecimento: Inicialmente, vale colocar, que como já explicitado no laudo às fls 458, a propriedade possui as seguintes áreas ocupadas na época da vistoria (2018):

Fazenda Boa esperança – Gleba “A”:

Área Total = 33,61 alqueires paulista

Área de Pastagem = Aprox. 19,00 alqueires paulista

Área de cultivo de laranja = Aprox. 6,00 alqueires paulista

Área de preservação ambiental e APP = Aprox. 7,65 alqueires paulista

Área com benfeitorias não reprodutivas = Aprox. 0,666 alqueires paulista

Portanto, da área total de 33,61 alqueires paulista, aproximadamente 7,65 alqueires paulista corresponde a terras não aproveitáveis economicamente (APP), correspondendo a 22,76 % do imóvel.

Essas terras se avaliadas isoladamente possuem um valor comercial muito inferior ao das terras produtivas.

No laudo, consideramos um mesmo valor unitário, englobando todos os tipos de terras do imóvel.

Portanto o valor unitário, auferido para a propriedade rural, englobou todas as suas características e obtido à partir de fonte confiável IEA e para imóveis rurais com benfeitorias.

Engº Carlos Eduardo Cardoso
CREA 0600531535
Avaliações e Perícias de Engenharia

4

Também vale colocar que para a atualidade os valores unitários considerados para o imóvel rural sofreram um acréscimo em média de 8,5%, portanto Vu médio por alqueire, considerando todas as características do imóvel = R\$ 78.785,50 x 1,085 = R\$ 85.482,27/ alqueire.

Portanto:

Valor da Fazenda Esperança – Gleba A (matricula nº 150) =
R\$ 85.482,27 x 33,61 alqueire paulista = R\$ 2.873,060,00

Araraquara, 08 de fevereiro de 2022



ENGº CARLOS EDUARDO CARDOSO
CREA 060053153