

**EXMO(A). SR(A). DR(A). JUIZ(A) DE DIREITO DA VARA
ÚNICA DA COMARCA DE TAQUARITUBA-SP.**

Ref. Proc. nº 1000196-14.2015.8.26.0620

ALCIDES SAMPAIO JUNIOR, engenheiro, CREA nº 5060511386, C.P.F. 081.728.588-17, RG 15.889.580-0, com endereço profissional à Rua Coronel Coutinho 1204 – Avaré/SP, Perito Judicial nomeado e compromissado nestes Autos de Execução de Título Extrajudicial, em que Cooperativa de Crédito de Livre Admissão do Alto Paranapanema SICREDI Capal Pr/SP promove em face de Wanderley Nunes de Oliveira e outros, vem com o devido respeito à presença de Vossa Excelência, em atenção a R. decisão de fls., apresentar o Laudo de Avaliação do imóvel rural descrito no Termo de Penhora de fls. 457, objeto da matrícula nº 7.484, do C.R.I. de Taquarituba.

Outrossim, solicito de Vossa Excelência que seja autorizado a expedição do competente mandado de levantamento dos honorários, conforme formulário MLE – Mandado de Levantamento Eletrônico, a seguir.

Termos em que,
Pede deferimento.

Avaré, 06 de setembro de 2021

Alcides Sampaio Junior

MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO

Número do processo: **1000196 14 2015 8 26 0620**

Nome do beneficiário do levantamento: **Alcides Sampaio Junior**

CPF/CNPJ: **081 728 588-17**

Tipo de Beneficiário:

Parte

Advogado – OAB/___ nº _____ - Procuração nas fls. _____

Procurador/Representante Legal – Procuração nas fls. _____

Terceiro

Tipo de levantamento: Parcial

Total

Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito:

Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017):

Tipo de levantamento:

I - Comparecer ao banco [valores até R\$ 5.000,00 – isento de tarifa];

II - Crédito em conta do Banco do Brasil* [Qualquer valor. Isento de tarifa];

III – Crédito em conta para outros bancos* [Qualquer valor. Será cobrada tarifa correspondente à TED/DOC];

IV – Recolher GRU;

V – Novo Depósito Judicial.

***Para as opções “II - Crédito em conta do Banco do Brasil” e “III – Crédito em conta para outros bancos”, será necessário informar os seguintes dados bancários:**

Nome do titular da conta: **Alcides Sampaio Junior**

CPF/CNPJ do titular da conta: **081.728.588-17**

Banco: **Banco do Brasil**

Código do Banco: **0001**

Agência: **0203-8**

Conta nº: **388-3**

Tipo de Conta: Corrente Poupança

Observações: **Perito Avaliador**

LAUDO DE AVALIAÇÃO **MERCADOLÓGICA**

Item 1 matrícula nº 7.484 Área 242,00 Hectares



SUMÁRIO

- 1- PRELIMINARES
- 2- MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL
- 2.1- TITULAÇÃO DO IMÓVEL
- 3- VISTORIA
- 3.1- CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO
- 3.2- SITUAÇÃO, LOCALIZAÇÃO E CONDIÇÕES DE ACESSO
- 4- PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO
- 4.1- AVALIAÇÃO DAS ÁREAS
- 4.1.1- METODOLOGIA APLICADA
- 4.2- PESQUISA DE MERCADO
- 4.3- TRATAMENTO DE FATORES
- 4.4- DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO
- 5- QUESITOS
- 6- ENCERRAMENTO
- 7- ANEXOS

1. PRELIMINARES

Requerente: Cooperativa de Crédito de Livre Admissão do Alto Paranapanema SICREDI Capal Pr/SP

Requerido: Wanderley Nunes de Oliveira e outros

O presente trabalho foi desenvolvido para instruir este Juízo, na parte pericial, onde será efetuada a avaliação de parte ideal do imóvel objeto da matrícula nº 7.484, conforme Termo de Penhora de fls. 246, determinando os reais valores de mercado.

2. MEMORIAL DESCRITIVO DOS IMÓVEIS

2.1 TITULAÇÃO DOS IMÓVEIS

Para elaboração do presente laudo de avaliação foi utilizada cópia da matrícula nº 7.484 (fls. 502/512), expedida pelo Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Taquarituba.

Item 1 - Matrícula nº 7.484: UM IMÓVEL RURAL, com área de 242,00 hectares ou ainda 100,00 alqueires, situado no Município de Coronel Macedo desta Comarca de Taquarituba, em local denominado Fazenda São João, Bairro Barra Grande.

Às fls. 509/510, através das averbações R.21-7.484 e R.23-7.484, podemos visualizar que os requeridos Luzimara Ribeiro de Oliveira e Wanderley Nunes de Oliveira adquiriram do imóvel 8,3333% e 24,99% respectivamente, ou seja, juntos totalizam **33,3333% da referida matrícula, o que corresponde a 80,666ha.**

É importante observar que não é objeto do presente trabalho a análise da situação legal dos imóveis, ou seja, os documentos de titulação foram utilizados apenas para fins descritivos do imóvel.

3.VISTORIA

No dia 24/07/2021, efetuei a vistoria no imóvel objeto desta avaliação, onde este presente o requerido Sr. Wanderley Nunes (14) 99726 1414 e tenho a informar que:

Iniciamos os trabalhos de campo, efetuando a vistoria no imóvel **item-1**, localizado na zona rural deste município de Coronel Macedo, no local denominado Fazenda São João – Bairro Barra Grande, onde a exploração predominante é a pecuária com a criação de bovinos.

O imóvel é quase totalmente formado em capim brachiaria, delimitado por cercas de arame com moirões de madeira, com algumas benfeitorias que se encontram fora da área delimitada e explorada pelo requerido.

O requerido mostrou a parte da área pertencente a eles, que também é delimitada por cercas de arame e moirões de madeira, onde possui como benfeitoria e edificado em madeira, um pequeno curral para manejo dos animais.

Imagem extraída do GOOGLE da área total em vermelho e área pertencente ao requerido em verde.



Às características físicas do imóvel **Item 01** são:

- **Forma:** A área descrita no item 01 tem formato irregular;
- **Cota:** O imóvel possui altitude média de 580 metros acima do nível do mar;
- **Topografia:** O imóvel possui topografia composta por relevo suave ondulado e alguns locais onde o aclave é bastante acentuado.
- **Superfície:** Mista (90% seca / 10% banhado/Mata Ciliar);

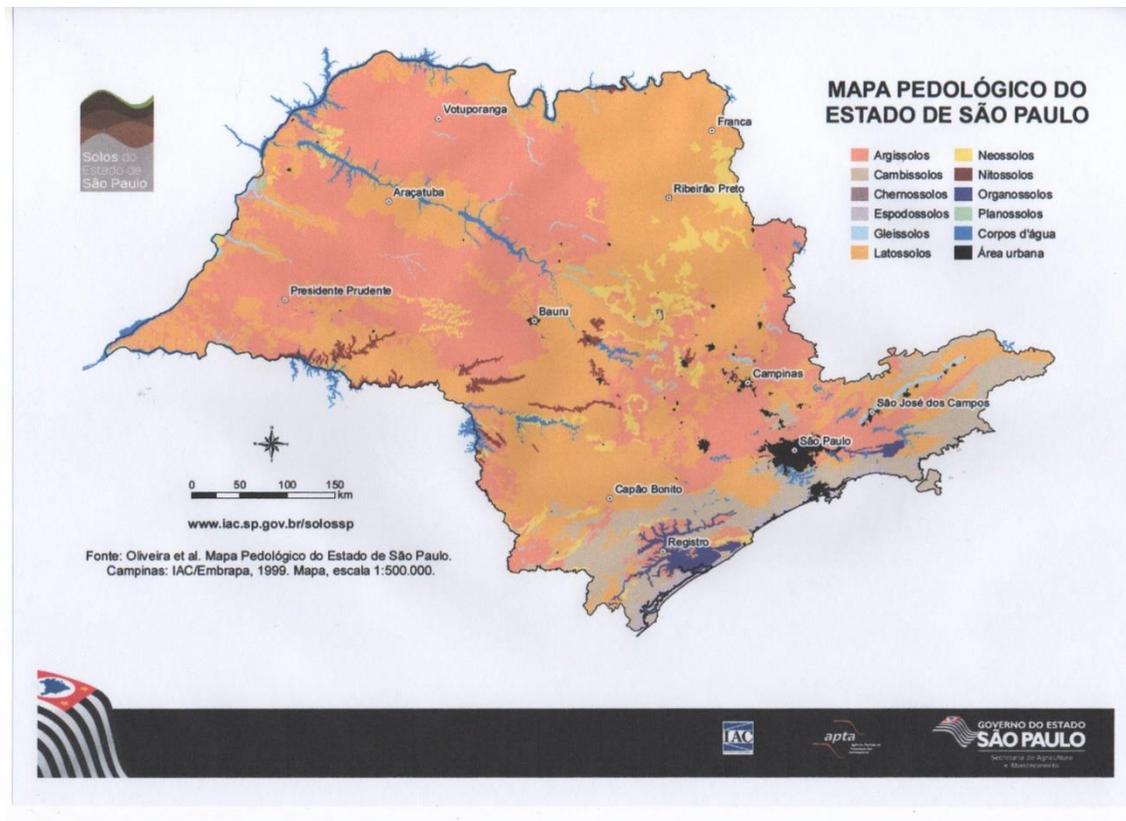
3.1 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel descrito no item 1, está localizado na Zona Rural deste município de Coronel Macedo, em região ocupada por propriedades rurais de diversos tamanhos, como, chácaras, sítios e fazendas, onde, as explorações predominantes são o cultivo soja, milho e pecuária, não existindo tendências de modificação a curto e médio prazo.

Na região onde se situa o imóvel descrito no item 1, objeto desta avaliação, a temperatura média anual fica na casa dos 22,4° e as classes de solo predominante na região são Latossolo Vermelho Escuro fase arenosa, A moderado, textura média, fase relevo suave ondulado.

Os aspectos ligados à infraestrutura pública, assim como energia elétrica e sistema viário estão disponíveis nas proximidades. A referida gleba não possui canais de irrigação.

A estrutura fundiária está de acordo com os órgãos fiscais. A vocação econômica disponível é Agropecuária e existe boa disponibilidade de mão-de-obra na região.



Os aspectos ligados à infraestrutura pública, assim como energia elétrica e sistema viário estão disponíveis nas proximidades. A referida gleba não possui canais de irrigação.

A estrutura fundiária está de acordo com os órgãos fiscais. A vocação econômica disponível é Agropecuária e existe boa disponibilidade de mão-de-obra na região.

SISTEMA NACIONAL DE CADASTRO RURAL ÍNDICES BÁSICOS DE 2013.

UNIDADE GEOGRÁFICA			ZP	MOD. FISC. (ha)	ZTM IE 50/97	FMP (ha)	LIM. EST. (ha)	SITUAÇÃO CADASTRAL		SUPER. TERRIT. (km²)	ÁREAS ESPECIAIS
CÓDIGO MUNICÍPIO	NOME DO MUNICÍPIO	MRG						IMÓVEIS	ÁREA Ha		
3512605	Coronel Macedo	041	2	20	A2-2	2	30	464	33.935,9	303,9	

De acordo com a NBR 14.653/04, considerando o número de módulos fiscais, os imóveis são classificados em pequeno, médio e grande, onde;

- pequeno -> Até 4 módulos fiscais
- médio -> De 4 a 15 módulos fiscais
- grande -> acima de 15 módulos fiscais

Portanto, o imóvel objeto da matrícula nº 7.484, é classificado como média propriedade de acordo com a NBR 14.653-4, por possuir 8 módulos fiscais.

Os aspectos ligados às possibilidades de desenvolvimento local são positivos. As posturas legais para o uso e ocupação do solo estão em pleno acordo com o uso rural, sem restrições físicas e ambientais condicionantes do aproveitamento.

3.2 SITUAÇÃO, LOCALIZAÇÃO E CONDIÇÕES DE ACESSO

O acesso ao imóvel descrito no item 1 é bom, localizado a aproximadamente 10,0Km do centro da cidade de Coronel Macedo em local considerado Zona Rural.

Tem seu acesso pelo SP-255, sentido Taquarituba, percorrendo cerca de 7,5km, deixando esta estrada entrando a esquerda, seguindo por estrada de terra, no sentido Bairro Barra Grande, percorre cerca de 2,5km chegando à propriedade localizada a direita da referida estrada.

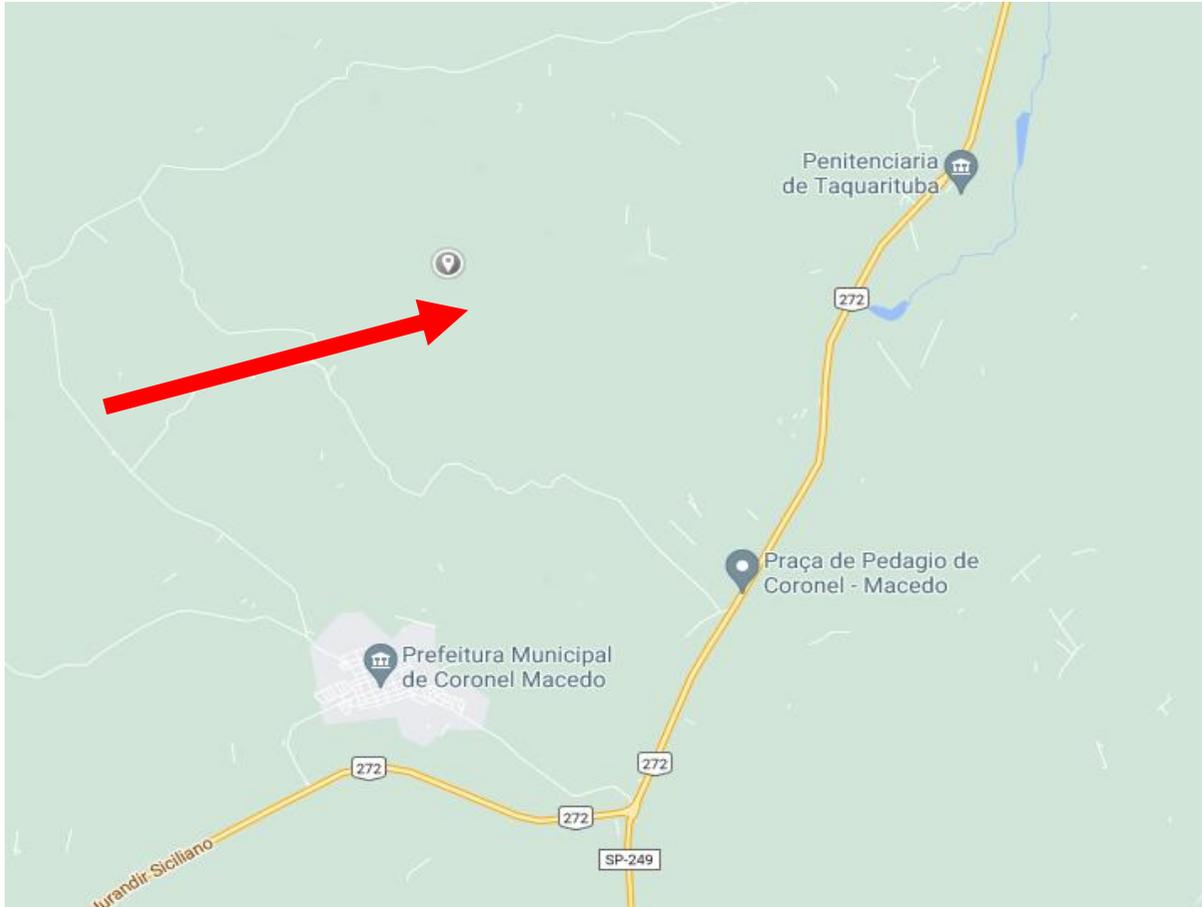
As condições de acesso são favoráveis e com boa praticabilidade durante o ano todo.

As características são as seguintes:

Tráfego: A intensidade de tráfego é baixa no logradouro próximo ao imóvel;

Transporte coletivo: Encontram-se linhas de transporte coletivo nas imediações que transitam pelas próximas.

Croqui de localização do imóvel item 1.



Abaixo podemos identificar a localização do município de Coronel Macedo dentro do estado de São Paulo.



Rua Coronel Coutinho nº 1204 - Bairro Braz - CEP 18701-250 - Avaré/SP
terragramada@uol.com.br - Cel: (14) 99631 8435

4. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO

4.1 AVALIAÇÃO DAS ÁREAS

4.1.1 METODOLOGIA APLICADA

Método Comparativo de Dados de Mercado:

Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por interferência estatística, respeitados os graus de fundamentação preconizados pela NBR 14.653-3.

É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado imobiliário.

4.2.2 PESQUISA DE MERCADO

Planejamento da pesquisa segundo a NBR 14.653:

“No planejamento de uma pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhante a do avaliando, usando-se toda a evidência disponível”. Esta etapa que envolve estrutura e estratégia da pesquisa deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliados sobre a formação do valor.

Na estrutura da pesquisa são eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a formação de valor e estabelecidas às supostas relações ente si e com a variável dependente.

Obtenção de dados e informação confiáveis de ofertas e preferencialmente de negociações realizadas, contemporâneos à data de referência, com suas principais características físicas, econômicas e de localização e investigação de mercado.

É recomendável buscar a maior quantidade possível de dados de mercado e com atributos comparáveis aos do bem avaliando. Serão considerados semelhantes elementos que:

- a) Estejam na mesma região e em condições econômico-mercado-lógicas equivalentes às do bem avaliando;
 - b) Constitua amostra onde o bem avaliando fique o mais próximo possível do centróide amostral;
 - c) Sejam do mesmo tipo (neste caso área rural)
 - d) Em relação ao bem avaliando, sempre que possível tenham:
 - dimensões compatíveis;
 - número compatível de dependências;
 - padrão construtivo semelhante;
 - estado de conservação e obsolescência similares;
- Além destas condições de semelhança, observar que:
- e) As referências de valor sejam buscadas em fontes diversas e, quando repetidas, as informações devem ser cruzadas e averiguadas para utilização da mais confiável;
 - f) As fontes de informações sejam identificadas, com o fornecimento de, no mínimo, nome e telefone para averiguação;
 - g) No caso de insuficiência de dados semelhantes, possam ser coletados outros de condições distintas para estudos ou fundamentações complementares;
 - h) Nos preços ofertados sejam consideradas eventuais superestimativas, sempre que possível quantificada pelo confronto com dados de transações;
 - i) Os dados referentes às ofertas contemplem, sempre que possível, o tempo de exposição no mercado;
 - j) Não serão admitidos como dados de mercado, opiniões, mesmo que emitidas por agentes do mercado imobiliário.

A estratégia de pesquisa refere-se à abrangência da amostragem e às técnicas a serem utilizadas na coleta e análise dos dados, como a seleção e abordagem de fontes de informação, bem como a escolha do tipo de análise (quantitativa ou qualitativa) e a elaboração dos respectivos instrumentos para a coleta de dados.

Na presente avaliação foi tentado obter junto a imobiliárias locais e site de busca, eventos de mercado relativos a área similares. Nesta amostra foi efetuada uma análise das características intrínsecas e extrínsecas dos elementos, objetivando detectar quais os atributos responsáveis pela formação dos valores de mercado. A pesquisa de mercado está apresentada no memorial de cálculo do procedimento avaliatório em anexo ao laudo.

4.3 TRATAMENTO POR FATORES

Os fatores a serem utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para qual são aplicáveis. Alternativamente, podem adotados fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhe deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

A quantidade da amostra deve estar assegurada quanto a:

- a) Correta identificação dos dados de mercado, com endereço completo, especificação e quantificação das principais variáveis levantadas, mesmo aquelas não utilizadas no modelo.
- b) Isenção e identificação das fontes de informação, esta última no caso de avaliações judiciais, de forma a permitir a sua conferência;
- c) Número de dados de mercado efetivamente utilizados, de acordo com o grau de fundamentação;

d) Sua semelhança com o imóvel objeto da avaliação, no que diz respeito à sua situação, à destinação, ao grau de aproveitamento e às características físicas.

4.4 DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

As características que influenciaram na composição do valor unitário de terreno, na região do imóvel avaliado, foram às seguintes:

- **Área Total** – analisando os dados dos elementos pesquisados observou-se que o valor unitário do terreno é inversamente proporcional à dimensão do mesmo, ou seja, quanto maior a área, menor o seu valor unitário; classificada como variável quantitativa, cujo valor está expresso em R\$/alqueires;

Esta variável visa determinar a melhor destinação dos imóveis em relação à sua localização. Sendo:

- 1 – Áreas Rurais.
- 2 – Áreas de Expansão Urbana.
- 3 – Áreas Urbanas.

- **Valor Unitário** – o valor unitário é a variável dependente, sendo esta a resultante do modelo de regressão, cujo valor está expresso em R\$/alqueire.

- **Ocupação** – Esta variável visa determinar o tipo de utilização dos imóveis, sendo:

- 1 – Gleba
- 2 - Chácara
- 3 – Lote Urbano

Os elementos comparativos utilizados neste laudo, bem como a planilha de cálculo, encontram-se nos anexos do presente trabalho.

Cálculo do Valor Unitário da Área

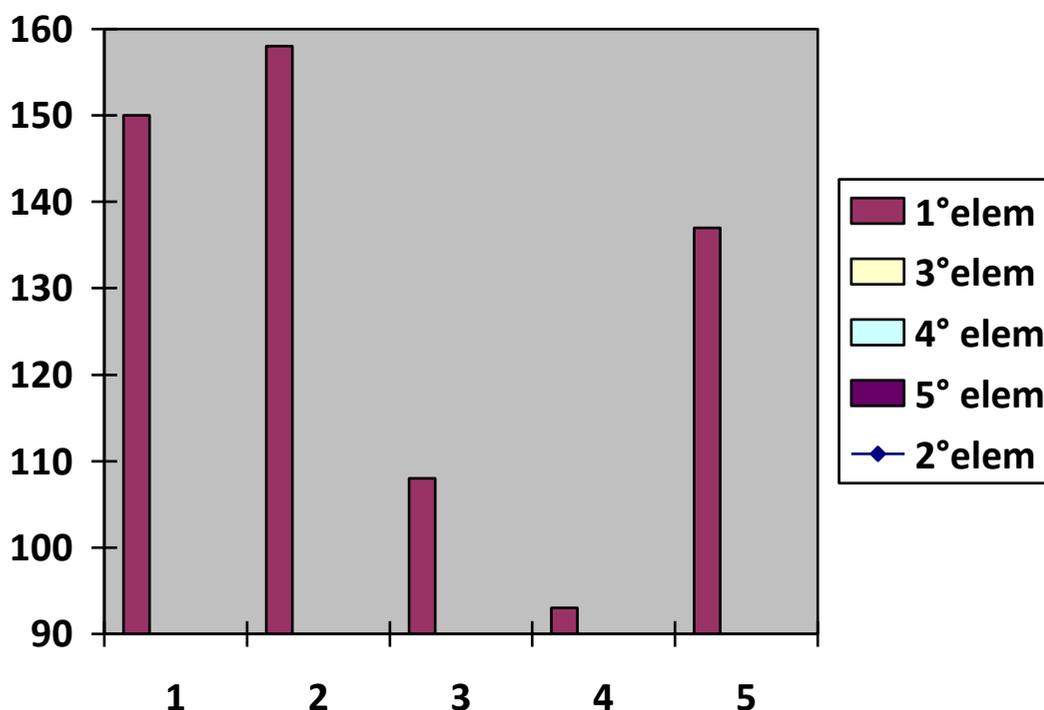
Das amostras estudadas e apresentadas, efetuamos a homogeneização dos valores e a estimativa de tendência central da amostra resultou em:

Amostras colhidas junto ao mercado imobiliário e sites de busca, utilizadas na elaboração deste laudo.

Imóvel	Área em alqueires	Bairro/cidade	Fonte	Valor total (R\$)	Valor(R\$)/ Alqueire
Imóvel Rural	42,00	Taquarituba	Marildo da Costa Luz Costa Imóveis	6.300.000,00	150.000,00
Imóvel Rural	215,00	Coronel Macedo	VivaReal (site)	34.000.000,00	158.140,00
Imóvel Rural	23,14	Coronel Macedo	Olx (Site)	2.500.000,00	108.038,00
Imóvel Rural	96,28	Coronel Macedo	Imóveis Palhoça (Site)	9.000.000,00	93.477,00
Imóvel Rural	46,40	Taquarituba	Strutura imóveis (Jairo)	6.440.000,00	137.931,00

Homogeneização dos valores:

Imóveis	Áreas em alqueires	Valor (R\$)/ Alqueire
1 - Imóvel Rural	42,00	150.000,00
2 - Imóvel Rural	215,00	158.140,00
3 - Imóvel Rural	23,14	108.038,00
4 - Imóvel Rural	96,28	93.477,00
5 - Imóvel Rural	46,40	137.931,00
Total		647.586,00
Média		R\$ 129.517,20
30% +		R\$ 168.372,36
30% -		R\$ 90.662,04



Os elementos pesquisados no mercado, assim como os parâmetros de cálculo adotados para homogeneização em conformidade com as Normas do IBAPE e a NBR 14653-3, alcançaram os valores unitários assim descritos:

A média encontrada e utilizada nesta avaliação é de **R\$ 129.517,20/alqueire;**

Vtc = Valor unitário da estimativa de tendência central = **R\$ 5,35/m2.**

Após as colocações verificamos que todos os elementos utilizados estão dentro da média saneada, portanto foram utilizados para se chegar ao valor unitário.

Cálculo do Valor das Terras:

Para determinação do valor das áreas, aplica-se a seguinte equação:

VT = Vp x It x Is x Irh, onde:

Vp – Valor obtido nas pesquisas;

It – Índice de terra cultivável;

Is – Índice de situação da propriedade;

Irh – Índice de Recursos Hídricos

Substituindo-se na equação, os valores unitários do terreno:

Terras

ITEM 1:

Parte ideal pertencente aos requeridos corresponde ao montante de 33,3333% = 80,666ha da referida matrícula.

$$\text{VT} = \text{R\$ } 53.519,50/\text{hectare} \times 0,95 \times 1,00 \times 0,95 = \\ \text{R\$ } 48.301,35/\text{hectare} \times 80,666 \text{ hectares} =$$

VT = R\$ 3.896.276,60

Com base no trabalho elaborado, o imóvel foi avaliado adotando-se o valor médio.

Arredondando-se até o limite de 1%, conforme item 7.7.1. – item a da NBR 14.653-3, tem-se os seguintes valores:

Segundo desenvolvimento do procedimento avaliatório, concluí que o valor de mercado do imóvel avaliando para setembro de 2021 é:

TOTAL R\$ 3.896.276,00 (Três milhões, oitocentos e noventa e seis mil, duzentos e setenta e seis reais)

Data-base: Setembro/2021

5. QUESITOS

1) Queira o Sr. Perito esclarecer se as características do imóvel assemelham-se à descrição contida em sua

matrícula de n.º 7.484. a. Caso negativo, quais são as diferenças existentes entre o imóvel, de fato, e sua descrição contida na matrícula.

R: Sim.

2) Queira o Sr. Perito esclarecer se há benfeitorias levantadas no imóvel que não encontram-se registradas em sua matrícula. Se positivo, quais são estas benfeitorias e o seu valor de mercado.

R: Existem algumas benfeitorias como casas, pequeno barracão e curral, porém, não estão na parte da área pertencente e explorada pelos requeridos.

Na área pertencente aos requeridos existe pequeno curral de madeira utilizado para o manejo dos animais.

3) Queira o Sr. Perito informar se há demarcação da parte ideal efetivamente pertencente ao Executado Wanderley e sua esposa Luzimara, conforme consta no R.21 e R.23 da referida matrícula.

R: Sim, as áreas referentes as Averbações R.21 e R.23, estão delimitadas por cercas de arame e moirões de madeira. Em verde a área pertencente aos requeridos e em vermelho o remanescente do imóvel.



4) Queira o Sr. Perito informar se há plantações e/ou cultivo de animais no imóvel avalizado. a. Se positivo, qual o objeto das plantações/animais, bem como se tais são do próprio Executado ou de terceiro (arrendamento ou outra espécie de contrato)

R: No local pertencente e explorado pelos requeridos a exploração é a pecuária e constatei, no local, a existência de vários animais bovinos.

5) Queira o Sr. Perito informar se há habitantes no imóvel avalizado, bem como a relação jurídica destes com o Executado Wanderley (empregado, posseiro, arrendatário, etc.)

R: No local delimitado e pertencente aos requeridos, não há habitantes e/ou moradores.

6) Queira o Sr. Perito informar sobre a qualidade da terra para plantio e/ou demais atividades para agricultura e agropecuária.

R: No quinhão delimitado e pertencente aos requeridos, apesar de estar formado em capim brachiária, parte da área é composta de terra de melhor qualidade e boa para o plantio de lavoura.

7) Queira o Sr. Perito informar o padrão do imóvel, bem como se este se apresenta em boas condições;

R: Considerando o número de módulos fiscais, o imóvel é classificado como pequeno, por possuir até 4 módulos fiscais, padrão bom, classes de solo predominante Latossolo Vermelho Escuro fase arenosa, A moderado, textura média, fase relevo suave ondulado, boa localização e se apresenta-se em boas condições de exploração e uso.

8) Queira o Sr. Perito informar o valor médio do alqueire para a área do imóvel avalizado.

R: Vide Item 4.4.

9) Queira o Sr. Perito informar qual o atual valor de mercado dos imóveis.

R: Reporto-me ao quesito anterior.

10) Queria o Sr. Perito prestar quaisquer outras informações que entender necessárias à satisfatória e suficiente avaliação do imóvel penhorado.

R: Apenas informar que a parte do imóvel, matrícula nº 7.484, que não pertence aos requeridos, deverá ceder através de servidão de passagem, o acesso a área objeto da lide.

6. ENCERRAMENTO

O presente laudo consta de 34 folhas assinadas digitalmente.

Este perito coloca-se a disposição de Vossa Excelência para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessário.

Termos em que,
Pede deferimento.

Avaré, 06 de setembro de 2021.

ALCIDES SAMPAIO JUNIOR

7. ANEXOS

Fotos 01/07 mostram a área pertencente aos requeridos.









Fotos 08/17 mostram o remanescente do imóvel matrícula n 7.484













Fotos 18/24 mostram as benfeitorias existentes no remanescente da matrícula nº 7.484.









Fazenda/Sítio à Venda, 215 m² por R\$ 34.000.000

COD. 1650_1-1825538

Coronel Macedo - SP

[VER NO MAPA](#)

- 215m²
- Não informado SOLICITAR
- Não informado SOLICITAR
- Não informado SOLICITAR

Fazenda para Venda em Coronel Macedo, FAZENDA

EUROPA LAND IMOBILIARIA VENDE

propriedade rural 215 alqueires paulista .

Topografia levemente ondulado ,com partes planas.

Propriedade boa de água .

Casa de caseiro ,energia elétrica .

planta 180 alqueires.

15%de reserva legal .

Região de coronel Macedo .

Valor R\$ 34.000.000,00 aberto a proposta .

Documentos tudo ok .

Escritura a combinar .

FAZENDA DE 253,00 HA EM CORONEL MACEDO

[Voltar para a página anterior](#)

Cód. 1264

Tipo de imóvel: Fazendas, Sítios

Município: Coronel Macedo

Atividade: Cultivos de grãos, Pecuária

Área: 233,00 ha

VALOR: R\$ 9.000.000,00

Localização: Município de Coronel Macedo;

Fazenda em Coronel Macedo/SP

[Coronel Macedo, SP](#)

Fazenda / Sítio à venda

PREÇOR\$ 2.500.000

Publicidade

O imóvel "Fazenda em coronel macedo/sp" possui Venda por R\$2.500.000 e está localizado em Coronel Macedo, SP.

Fazenda em Coronel Macedo - SP

56 hectares

R\$ 2.500.000,00