

## **LAUDO DE AVALIAÇÃO**

**PROCESSO Nº 1000042-42.2020.8.26.0160**



**IMÓVEL RURAL – SOB MATRÍCULA Nº 2.350**

**JUNHO/2021**

Descalvado, 21 de junho de 2021.

Ao

Excelentíssimo Senhor, Doutor Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Descalvado/SP.

Eu, Carlos Henrique Toneis – corretor de imóveis, registrado no Creci SP, sob o número 179953 F, nomeado perito avaliador no processo 1000042-42.2020.8.26.0160 – Execução de título Extrajudicial – Contratos Bancários.

Exequente: Banco do Brasil S/A

Executado: Alexandre Muniz Barreto Otsuka e outro

Venho através desse laudo, avaliar o imóvel registrado sob a matrícula 2.350 nesta comarca, registrado como Imóvel Rural, denominada Chácara Santa Maria.

A perícia foi realizada IN LOCO no dia 07/05/2021 às 09:00 hs, e foi acompanhada pelo executado, Sr. Alexandre Muniz Barreto Otsuka e outro.

### **1 – MATERIAL UTILIZADO:**

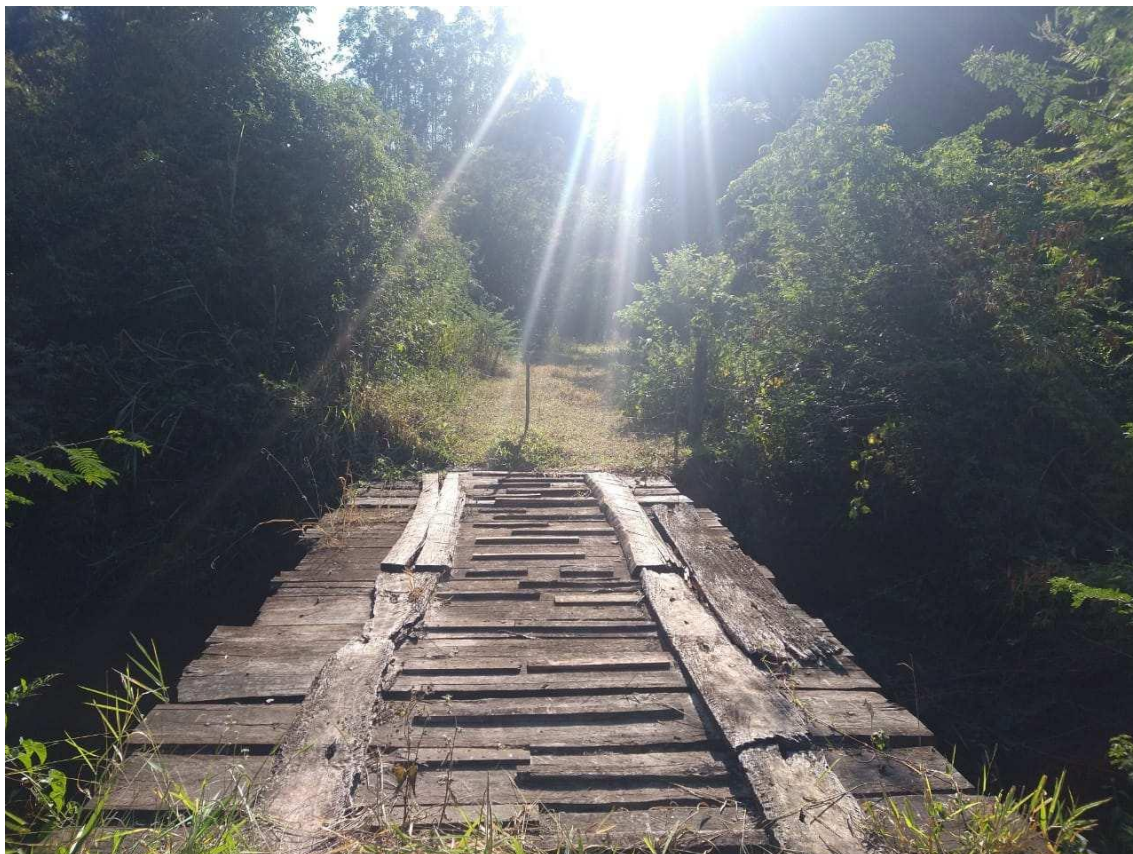
Foram utilizados os seguintes documentos para confecção laudo de avaliação: Matrícula Imóvel, imagens fornecidas pelo google Earth Pro, comparativos de imóveis nas proximidades e vistoria in loco do imóvel avaliando.

## 2 – IDENTIFICAÇÃO e CARACTERIZAÇÃO do IMÓVEL AVALIADO:

Uma gleba de terras, situada neste município, sob a matrícula 2.350, totalizando 12,5 alqueires ou 30,25 ha de terras, quase em sua totalidade com plantação de árvores nativas e eucalipto.

Possui aproximadamente 01 alqueires de plantação de eucaliptos em meio a mata nativa, possui também 01 represa de água doce e iniciasse na sua divisa com o rio Ribeirão Bonito.

### 2.1 – Ponte sobre divisa da propriedade – Rio Ribeirão Bonito





## 2.2 – Rio Ribeirão Bonito – Inicia se a divisa da propriedade



### 2.3 – Rio Ribeirão Bonito



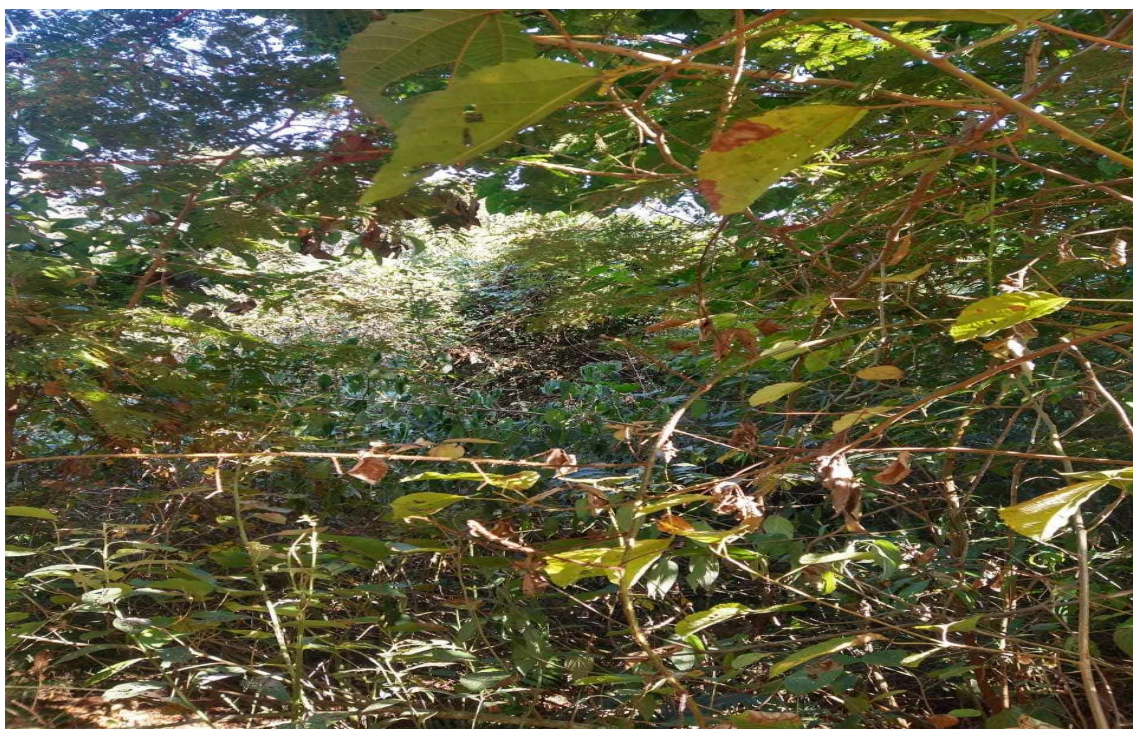


## 2.4 – Caminho acesso ao interior da propriedade

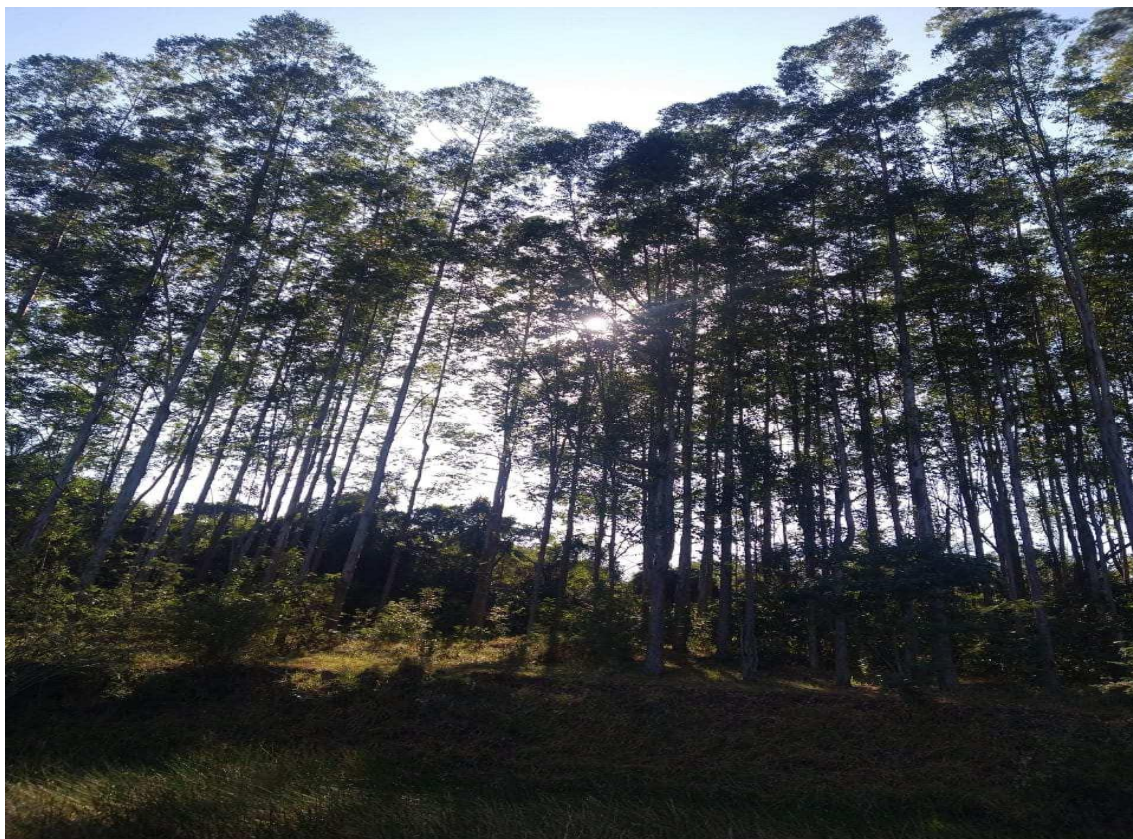




## 2.5 – Mata da propriedade

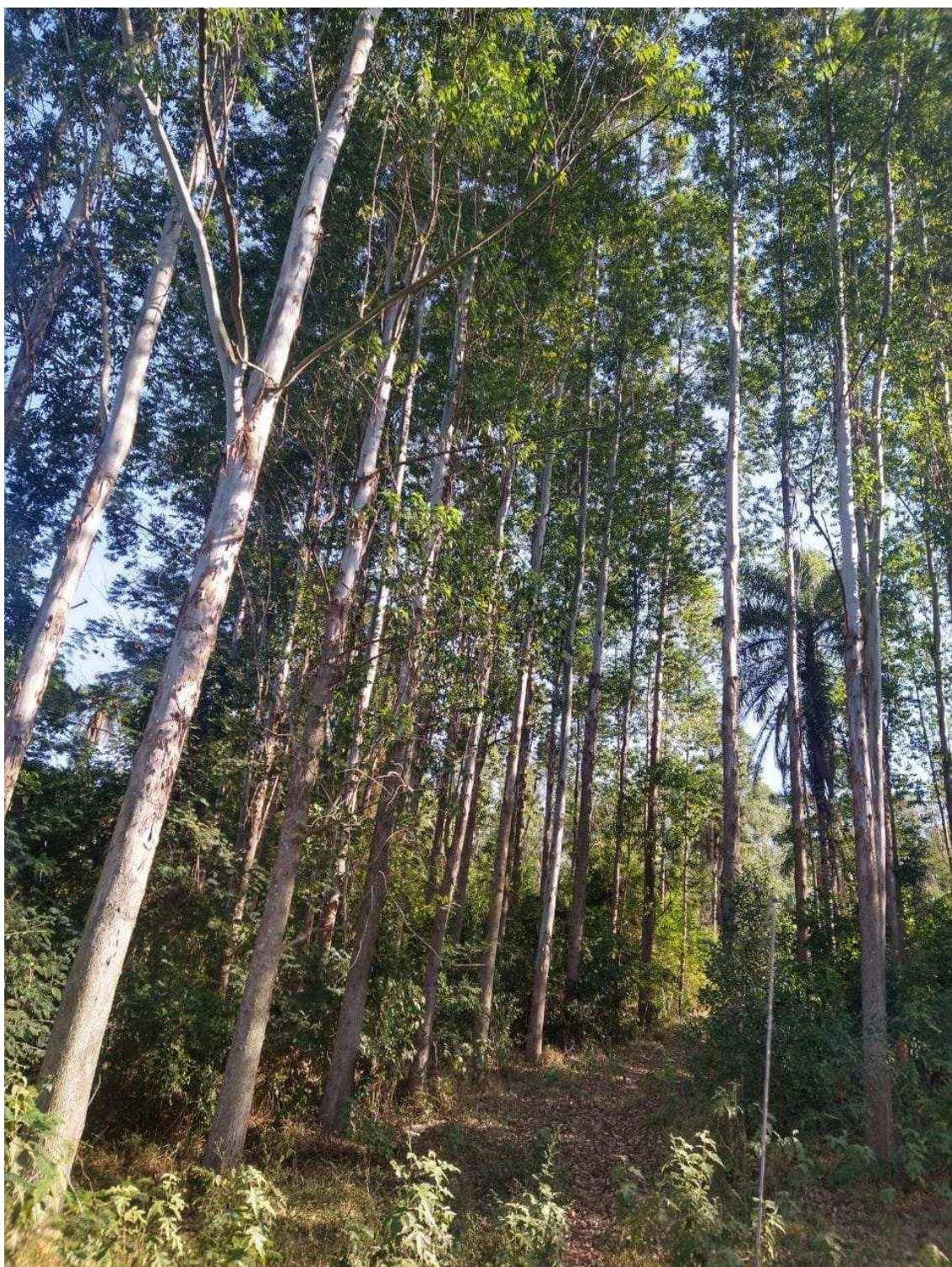


## 2.6 – Plantação eucalipto da propriedade



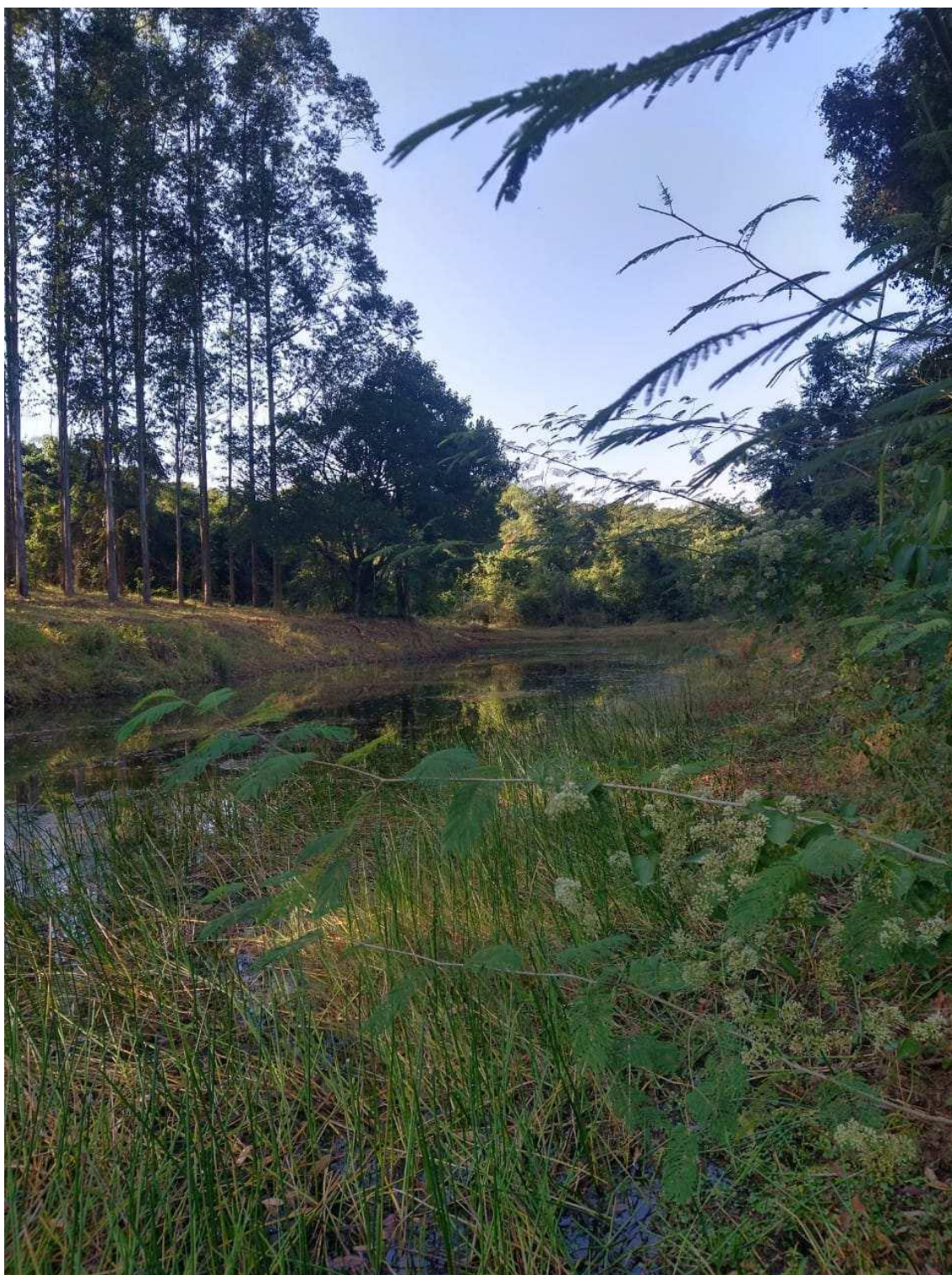


## 2.7 – Plantação eucalipto da propriedade





## 2.8 – Represa da propriedade



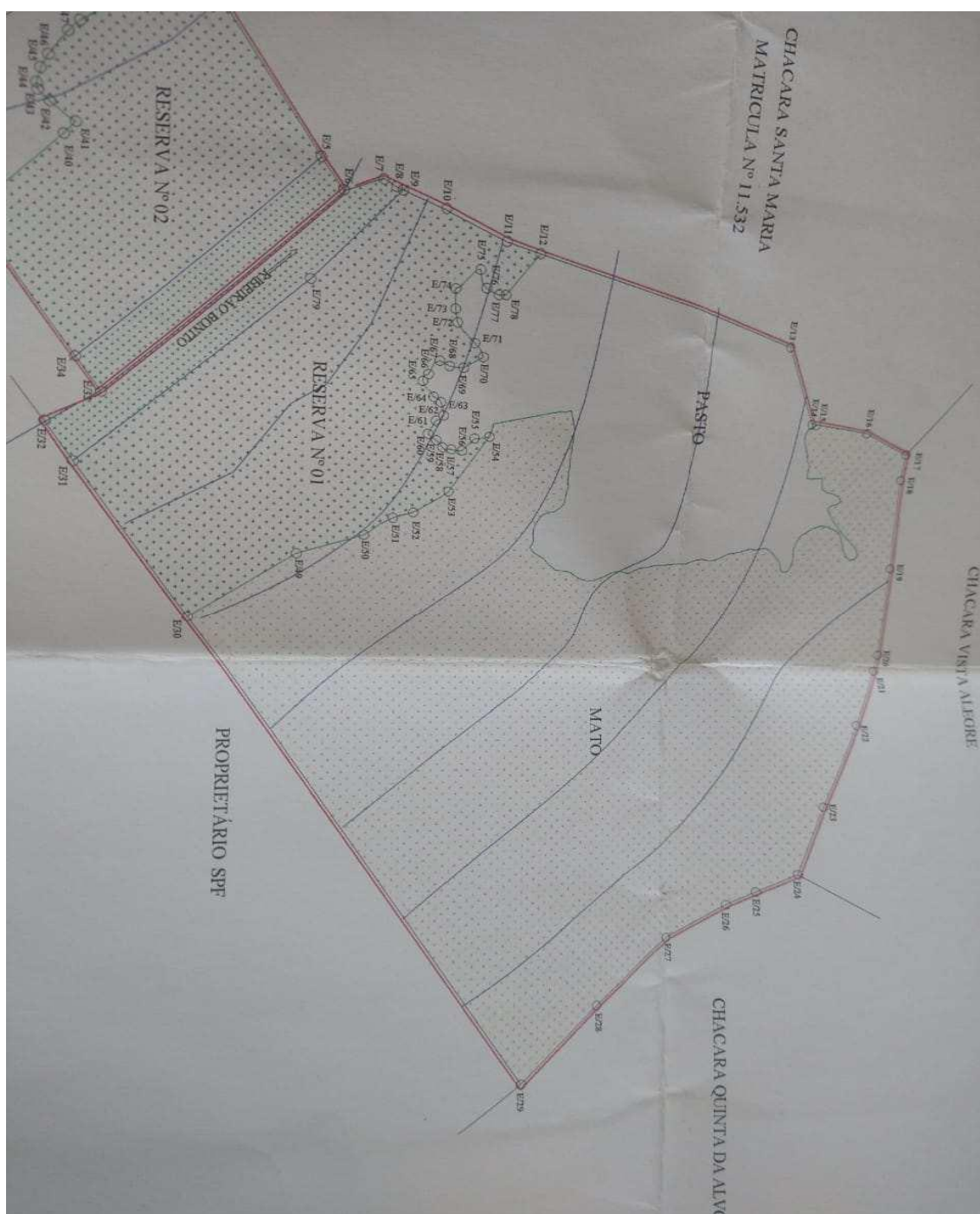


## 2.9 – Mata nativa da propriedade





## 3.0 – Foto mapa propriedade



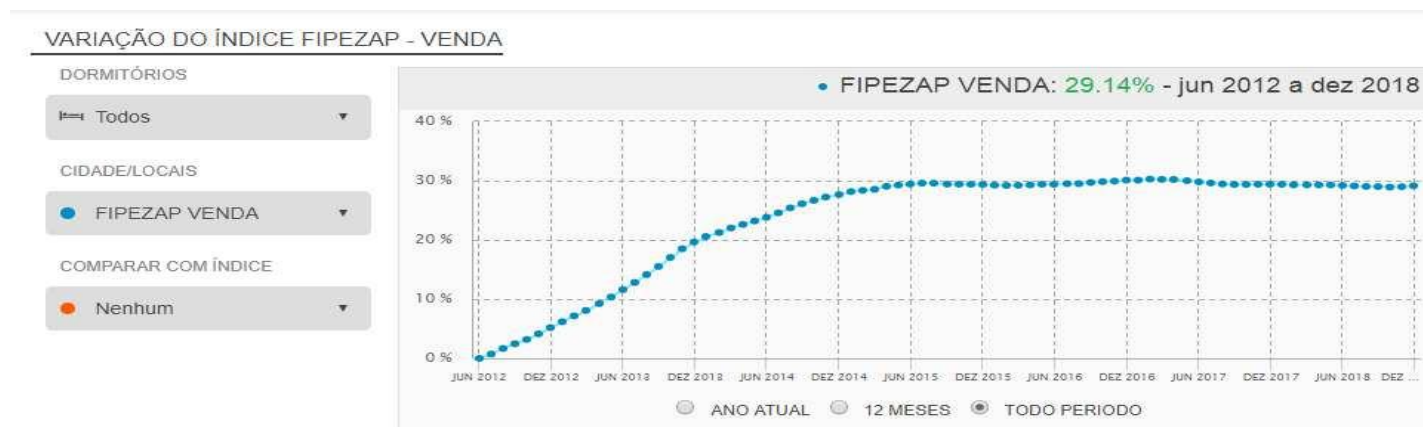


**4 -** O referido laudo tem por finalidade determinar o **valor de mercado** do imóvel, tomando por base o mercado imobiliário atual do município e divisas do imóvel.

**4.1 – Valor de mercado** – “expressão monetária teórica e mais provável de um bem, a uma data de referência, numa situação em que as partes, conscientemente conhecedoras das possibilidades de seu uso, e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas a negociação, no mercado vigente naquela data. ”

**4.2 – Liquidez:** media – devido à pouca área agricultável da propriedade.

**4.3 – Desempenho de mercado:** desde meados de 2014, temos uma constante na valorização do valor por m2. Conforme especifica gráfico abaixo.



Fonte: <http://fipezap.zapimoveis.com.br/noticias-fipezap/pesquisas>

**4.4 – Absorção pelo mercado:** media, devido a ser um imóvel com diversas benfeitorias (granjas), onde o município foi capital nacional do frango, mas devido ao encerramento das atividades do abatedouro local, a região apresenta alta demanda de granjas inativas.

**4.5 – Público Alvo** – produtores agrícolas e empresas do ramo avícola.

**4.6 – Facilitadores para negociação imóvel** – Propriedade localizada próxima de outras propriedades com mesmo fim comercial.



## 5 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A especificação será estabelecida em razão do prazo demandado, dos recursos despendidos, bem como da disponibilidade de dados de mercado e da natureza do tratamento a ser empregado. As avaliações podem ser especificadas quanto a fundamentação e precisão.

Os graus de fundamentação e precisão nas avaliações serão definidos nas partes específicas da NBR 14653, guardado o critério geral de atribuir graus em ordem e crescente, onde o grau I é o menor.

### 5.1 – Graus de fundamentação

A fundamentação será função do aprofundamento avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia, em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.

### 5.2 – Graus de Precisão

A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação, depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), de metodologia e dos instrumentos utilizados.

## 6 – METODOLOGIAS APLICADAS

O laudo de avaliação segue normas da ABNT 14653 (associação brasileira de normas técnicas), embasadas na NBR 14653 – Parte 2 (imóveis urbanos), NBR 14653 – Parte 3 (imóveis rurais), e também nas instruções do IBAPE (instituto brasileiro de avaliações e perícias).

Para a avaliação dos imóveis, utilizamos o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, no qual diante do campo amostral obtido na pesquisa de mercado, foi utilizado o Tratamento de Dados de Mercado denominado “por Fatores” ou convencionalmente chamado de “Homogeneização”, através da qual se obteve o valor unitário médio de mercado para a situação paradigma considerado, neste caso semelhante ao imóvel avaliando.



### **6.1 - FATOR DE OFERTA**

Fator presumindo o desconto provindo da negociação do valor inicialmente ofertado.

### **6.2 - FATOR PADRÃO:**

Fator que leva em consideração a variação de preço unitário em função do padrão construtivo de cada elemento comparativo em função do avaliando.

### **6.3 - FATOR ÁREA:**

Fator que leva em consideração a variação de preço unitário em função da área, onde quanto menor a área, maior o preço unitário do terreno e vice-versa.

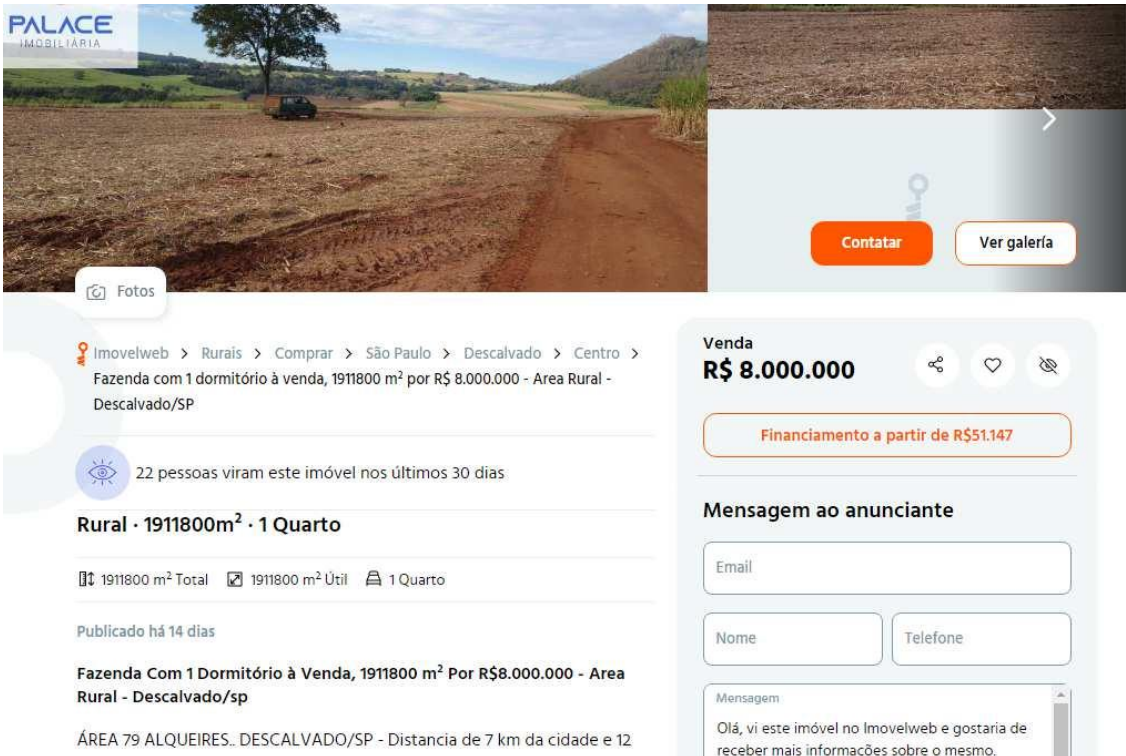
### **6.4 - FATOR DE LOCALIZAÇÃO:**

Fator usado para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial, acessibilidade, etc.



## 7 – Amostras imóveis à venda na região do imóvel avaliando:

### 7.1 – Amostra 01 – 79 alqueires – R\$ 8.000.000,00



**PALACE** IMOBILIÁRIA

Imovelweb > Rurais > Comprar > São Paulo > Descalvado > Centro > Fazenda com 1 dormitório à venda, 1911800 m² por R\$ 8.000.000 - Area Rural - Descalvado/SP

22 pessoas viram este imóvel nos últimos 30 dias

**Rural · 1911800m² · 1 Quarto**

1911800 m² Total 1911800 m² Útil 1 Quarto

Publicado há 14 dias

**Fazenda Com 1 Dormitório à Venda, 1911800 m² Por R\$8.000.000 - Area Rural - Descalvado/SP**

ÁREA 79 ALQUEIRES.. DESCALVADO/SP - Distancia de 7 km da cidade e 12

**Venda**  
**R\$ 8.000.000**

Financiamento a partir de R\$51.147

**Mensagem ao anunciante**

Email

Nome Telefone

Mensagem

Olá, vi este imóvel no Imovelweb e gostaria de receber mais informações sobre o mesmo.

Fonte: <https://imoveis.mitula.com.br/imoveis/fazendas-descalvado>

### 7.2 – Amostra 02 - 120 alqueires – R\$ 10.000.000,00



**Fazenda Para Compra Em Descalvado, Sp**

**R\$ 10.000.000**

Descalvado, São Paulo - Venda - Fazenda

ACEITA PROPOSTAS. Fazenda de 120 alqueires. 90 alqueires em cana. Arrendadas p/ a usina Ipiranga. Frente para o asfalto, à 7 km da usina, e 5 km da cidade. Sem benfeitorias, somente terra

30 de out de 2020 em Campainha

Entre em contato

Resultado de fazendas descavado

Anúncio fechado pela **CRITEO**

Denunciar este anúncio

Ad choices

Receber alertas para esta pesquisa

Fonte:

<https://imoveis.mitula.com.br/detalle/229012/2460008568032160383/11/1/fazendas>



### 7.3 – Amostra 03 – 40 alqueires – R\$ 3.627.000,00



The screenshot shows a real estate listing on the MF Rural website. At the top, there's a map and the website's logo. Below that, a green header reads 'Preços e condições'. The main content area displays the location 'Descalvado/SP' with 3259 visits, a large price tag of 'R\$ 3.627.000,00', and details about the area: 97 hectares at R\$ 37.391,75 per hectare. A green button says 'Fale com o vendedor'. Below this, there are social media sharing icons. A second green header reads 'Descrição'. The description states: 'FAZENDA BANDEIRA, DESCALVADO-SP, 40 ALQUEIRES DE TERRA. Imóvel Rural, parte da Fazenda Bandeira, no município de Descalvado-SP, em frente à entrada da Fazenda São Carlos, próximo à Usina Ipiranga, com aproximadamente 40,30 alqueires, sendo 30 alqueires com arrendamento de cana e 10 alqueires de reserva legal. O valor mínimo fixado é de R\$3.627.000,00'.

Fonte: <https://www.mfrural.com.br/detalhe/213589/fazenda-em-descalvado-sp>

### 8 – Tabela das amostras:

Amostra 1 – 79 alqueires	R\$ 8.000.000,00	R\$ 101.266,00 alq.
Amostra 2 – 120 alqueires	R\$ 10.000.000,00	R\$ 83.300,00 alq.
Amostra 3 – 40 alqueires	R\$ 3.627.000,00	R\$ 90.675,00 alq.
<b>Media por alqueire:</b>		<b>R\$ 91.747.00 alq.</b>

Especificando, temos uma média de **R\$ 91.747,00** por alqueire de terra nua, na região do referido bem avaliando.

## 9 – CONCLUSÃO/RESULTADO DO VALOR DE MERCADO DO ÍMOVEL

Portanto, o bem/imóvel avaliando em sua terra nua de 12,5 alqueires, multiplicado pelo valor de R\$ 91.247,00,00, teremos o valor final total da propriedade de:

**R\$ 1.146.837,50**

**(Um milhão, cento e quarenta e seis mil, oitocentos e trinta e sete reais com cinquenta centavos).**

## 10 – Encerramento

O presente laudo contém 17 páginas, todas devidamente rubricadas, sendo esta última assinada nesta data.

Descalvado, 21 de junho de 2021.

Carlos Henrique Toneis  
CRECI 179953 F





## Cálculo de Atualização Monetária

## Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 1.146.837,50

Indexador e metodologia de cálculo

TJSP (Tabela Tribunal Just SP-INPC) - Calculado pro-rata die.

Período da correção

01/06/2021 a 01/05/2024

## Dados calculados

Fator de correção do período

1065 dias

1,194066

Percentual correspondente

1065 dias

19,406609 %

Valor corrigido para 01/05/2024

(=)

R\$ 1.369.399,77

Sub Total

(=)

R\$ 1.369.399,77

**Valor total**

(=)

**R\$ 1.369.399,77**[Retornar](#) [Imprimir](#)