

JACINTA MARIA FARIA MIARELLI
ENGENHEIRA CIVIL – PERÍCIA JUDICIAL E ASSISTÊNCIA TÉCNICA

Sumário

1- IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE 4

2- OBETIVO DA AVALIAÇÃO 4

3- FINALIDADES DA AVALIAÇÃO..... 4

4- VISTORIA 4

5- IDENTIFICAÇÕES DO BEM AVALIANDO 5

6- CARACTERIZAÇÕES DO BEM AVALIANDO 9

 6.1 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO QUE ESTÁ INSERIDO 9

 6.2 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO 9

7- MÉTODOS UTILIZADOS..... 22

8- COLETAS DE DADOS PARA A AVALIAÇÃO 23

 8.1 Pesquisa e levantamento de dados do mercado em Passos – MG..... 23

 8.1.1- Na Prefeitura Municipal de Passos 23

 8.1.2- Donizete Vilela Imobiliária 24

 8.1. 3- Adriane Imóveis..... 24

 8.1.4- Marcos Pedroso, Engenheiro Agrônomo 24

 8.1.5- Iso informou 25

 8.1.6- Douglas da Ksavip Imóveis Ltda. 25

9- PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES DA AVALIAÇÃO 26

10- DADOS E INFORMAÇÕES EFETIVAMENTE UTILIZADAS 26

 10.1 AMOSTRAS 26

 10.1.1- AMOSTRA 1 - FAZENDA BARRA DO QUILOMBO 27

 10.1.2- AMOSTRA 2 - FAZENDA MORRO DAS FLORES 35

 10.1.3- AMOSTRA 3 - FAZENDA JOSÉ ANTONIO DE MELO..... 39

 10.1.4 – AMOSTRA 4 - FAZENDA MORRO DO CAFÉ 44

 10.1.5 – AMOSTRA 5 – FAZENDA DA LAGE 48

11- MEMÓRIAS DE CÁLCULOS E RESULTADO 53

 11.1- AMOSTRA 1 55

 11.2- AMOSTRA 2 57

 11.3- AMOSTRA 3 57

 11.4- AMOSTRA 4 58

 11.5- AMOSTRA 5 61

3

E-MAIL: jacintamfm@gmail.com



JACINTA MARIA FARIA MIARELLI
ENGENHEIRA CIVIL – PERÍCIA JUDICIAL E ASSISTÊNCIA TÉCNICA

11.6 - Cálculo da Nota Agronômica (NA) 63

11.7 - Fator Topografia – FT 63

11.9 – RESULTADO 65

12- ESPECIFICAÇÕES E CONCLUSÃO..... 65

13- LOCAL DATA E ASSINATURA DOS RESPONSÁVEIS..... 65

 TÉCNICOS 65

1- IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Solicitado nos autos do Processo nº 5000939-12.2019.8.13.0479, avaliação do bem rural penhorado, de matrícula nº 29.066 – Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Passos - Minas Gerais, de propriedade do Senhor José Roberto Escochi com CPF nº 004.780.501-91, residente à rua Bahia, 696. Município de Andradina – SP.

2- OBETIVO DA AVALIAÇÃO

Avaliar de acordo com o valor real de mercado um imóvel rural, na região do município de Passos, Minas Gerais, denominado Fazenda Santa Cruz, com a área de cento e treze hectares, vinte e cinco ares e sessenta centiares (113,25,60 ha).

3- FINALIDADES DA AVALIAÇÃO

Avaliação do imóvel rural penhorado pelo réu junto ao autor do processo COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DA ALTA PAULISTA – SICOOB COCREALPA.

4- VISTORIA



E-MAIL: jacintamfm@gmail.com



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELISANGELA CRUZ CHIARAPPA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/04/2023 às 11:41, sob o número WADD23700228295. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004890-95.2009.8.26.0024 e código K7YuCWp0.

JACINTA MARIA FARIA MIARELLI
ENGENHEIRA CIVIL – PERÍCIA JUDICIAL E ASSISTÊNCIA TÉCNICA

Para identificação e caracterização do bem avaliado, foi agendada a vistoria para o dia 30 de abril de 2021 às 14 horas. Para confirmação das partes, foi enviado por e-mail e conversa por telefone.

E-mail para confirmação do procurador do autor, Senhor Doutor Cezar Ricardo Marques Caldeira, dia 28 de abril de 2021 às 15h12. O mesmo respondeu no mesmo dia às 15h18:

“ Boa tarde, em decorrência da atual situação vivenciada (pandemia), e distancia não nos faremos presentes na perícia, todavia, estamos à disposição para auxiliar na medida do possível. ”

E-mail para a advogada do réu senhora Doutora Elisângela da Cruz Silva, dia 26 de abril de 2021 às 09h43. A mesma respondeu no mesmo dia às 9h51:

“ Bom dia! Obrigada por avisar. Vou passar o telefone do meu cliente, caso a Sra. precise de alguma informação. Vou avisá-lo e passar seu contato para ele também. ”

Pelo telefone o Senhor José Roberto Escochi disse que não poderia vir, e por e-mail no dia 28 de abril de 2021 às 15h17, enviou autorização para a vistoria.

No dia 30 de abril, às 14h00 estivemos no local, mas havia cadeado na porteira e também não dava para saber com exatidão as confrontações do imóvel avaliando. Foi contatado com o Sr. José Beraldo que se dispôs de mostrar a Fazenda dia 4 de maio de 2021.

5- IDENTIFICAÇÕES DO BEM AVALIANDO

Fazenda Santa Cruz, com matrícula nº 29.066, livro 2, de registro geral de imóveis. Não possui CAR – Cadastro Ambiental Rural.

ÁREA DO IMÓVEL: 113,25,60 hectares.



E-MAIL: jacintamfm@gmail.com



JACINTA MARIA FARIA MIARELLI
ENGENHEIRA CIVIL – PERÍCIA JUDICIAL E ASSISTÊNCIA TÉCNICA

O imóvel avaliando fica em Passos, MG, saindo pela Rua Buenos Aires, Bairro Coimbras, segue pela estrada rural denominada Linha Julieira por 12 km, até o ponto de coordenada geográfica Latitude: 20 graus, 37 minutos, 44 segundos e 41 décimos de segundo S e Longitude: 46 graus 41 minutos, 35 segundos, e 54 décimos de segundo O, com altitude 919 metros, virando à direita e percorrendo a distância 1.370 metros chega a uma porteira à direita e percorrendo mais 322 metros chega à porteira de entrada da fazenda com coordenada geográfica 20 graus, 37 minutos, 06 segundos, e cinquenta e cinco décimos de segundo S e 46 graus, 41 minutos, 07 segundos e 24 décimos de segundo, com nível de altitude de 843 metros.

Para melhor visualização da área segue fotos pelo Google Earth.

FOTO 01; 02- Estrada Linha Julieira




JACINTA MARIA FARIA MIARELLI
ENGENHEIRA CIVIL – PERÍCIA JUDICIAL E ASSISTÊNCIA TÉCNICA



FOTO 03 - Área do bem avaliando



[Handwritten signature]

E-MAIL: jacintamfm@gmail.com



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELISANGELA CRUZ CHIARAPPA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/04/2023 às 11:41, sob o número WADD23700228295. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004890-95.2009.8.26.0024 e código K7YuCWp0.

JACINTA MARIA FARIA MIARELLI
ENGENHEIRA CIVIL – PERÍCIA JUDICIAL E ASSISTÊNCIA TÉCNICA

FOTO 04- Porteira a 1370 metros da estrada Linha Julieira



FOTO 05 - Porteira de entrada no imóvel avaliando



E-MAIL: jacintamfm@gmail.com



JACINTA MARIA FARIA MIARELLI
ENGENHEIRA CIVIL – PERÍCIA JUDICIAL E ASSISTÊNCIA TÉCNICA

6- CARACTERIZAÇÕES DO BEM AVALIANDO

6.1 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO QUE ESTÁ INSERIDO:

O imóvel avaliando está localizado no município Passos, que é o quarto mais populoso da mesorregião do sul e sudeste de Minas Gerais, possui um clima Tropical de altitude, clima tropical chuvoso, com inverno seco, e temperatura média anual acima de 18 graus Celsius, em uma região com infraestrutura com energia elétrica, com vias de fácil acesso durante todo ano, relevo de partes planas e onduladas, com solos de classes I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII com vocação econômica para agricultura e pecuária(corte e leite), com disponibilidade de mão de obra.

Recursos hídricos: a região é banhada pelo Rio Grande, Ribeirão Bocaina

Facilidade de comercialização de produtos, assistência técnica, comércio de insumos e máquinas agrícolas e rede bancária.

6.2 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:

As vias de acesso no interior do imóvel percorrem a propriedade.

Algumas cercas internas estão precisando de reparos

Possui rede de energia elétrica.

Possui uma pequena casa muito simples, padrão baixo de construção e estado de conservação ruim. Tem uma sala, um quarto, cozinha, banheiro, e na lateral um cômodo para armazenamento.



JACINTA MARIA FARIA MIARELLI
ENGENHEIRA CIVIL – PERÍCIA JUDICIAL E ASSISTÊNCIA TÉCNICA

FOTOS 06; 07; 08 – Vista da Casa no imóvel avaliando



J. Miarelli

E-MAIL: jacintamfm@gmail.com



JACINTA MARIA FARIA MIARELLI
ENGENHEIRA CIVIL – PERÍCIA JUDICIAL E ASSISTÊNCIA TÉCNICA

O relevo é plano/ondulado, com inclinação variando entre 4 e 15%.

A propriedade está toda formada com pastagem plantada (brachiarão).

Imóvel tem vocação predominante para pecuária, tendo algumas partes aptas para plantio de culturas anuais (Milho, soja etc....)

Relevo mais plano – FOTO 09



FOTO 10



Handwritten signature



JACINTA MARIA FARIA MIARELLI
ENGENHEIRA CIVIL – PERÍCIA JUDICIAL E ASSISTÊNCIA TÉCNICA

FOTO 11



FOTO 12



E-MAIL: jacintamfm@gmail.com



JACINTA MARIA FARIA MIARELLI
ENGENHEIRA CIVIL – PERÍCIA JUDICIAL E ASSISTÊNCIA TÉCNICA

FOTO 13



FOTO 14 – Perfil solo litólico (pedregoso)



E-MAIL: jacintamfm@gmail.com



JACINTA MARIA FARIA MIARELLI
ENGENHEIRA CIVIL – PERÍCIA JUDICIAL E ASSISTÊNCIA TÉCNICA

FOTO 15 – Perfil do solo – área apta para culturas anuais



FOTO 16 – Perfil do solo – área apta para culturas anuais



Jacinta Maria Faria Miarelli

E-MAIL: jacintamfm@gmail.com



JACINTA MARIA FARIA MIARELLI
ENGENHEIRA CIVIL – PERÍCIA JUDICIAL E ASSISTÊNCIA TÉCNICA

Relevo com inclinação média

FOTO 17



FOTO 18



E-MAIL: jacintamfm@gmail.com



JACINTA MARIA FARIA MIARELLI
ENGENHEIRA CIVIL – PERÍCIA JUDICIAL E ASSISTÊNCIA TÉCNICA

FOTO 19



FOTO 20



E-MAIL: jacintamfm@gmail.com



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELISANGELA CRUZ CHIARAPPA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/04/2023 às 11:41, sob o número WADD23700228295. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004890-95.2009.8.26.0024 e código Qj5XbYer.

JACINTA MARIA FARIA MIARELLI
ENGENHEIRA CIVIL – PERÍCIA JUDICIAL E ASSISTÊNCIA TÉCNICA

FOTO 21



FOTO 22



E-MAIL: jacintamfm@gmail.com



JACINTA MARIA FARIA MIARELLI
ENGENHEIRA CIVIL – PERÍCIA JUDICIAL E ASSISTÊNCIA TÉCNICA

Relevo mais inclinado

FOTO 23



FOTO 24



E-MAIL: jacintamfm@gmail.com



JACINTA MARIA FARIA MIARELLI
ENGENHEIRA CIVIL – PERÍCIA JUDICIAL E ASSISTÊNCIA TÉCNICA

FOTO 25



FOTO 26



E-MAIL: jacintamfm@gmail.com



JACINTA MARIA FARIA MIARELLI
ENGENHEIRA CIVIL – PERÍCIA JUDICIAL E ASSISTÊNCIA TÉCNICA

FOTO 27



Capacidade de uso da terra

“Uma das variáveis mais importantes na composição do valor da terra nua de um imóvel rural é a capacidade de uso da terra. O valor da terra é função direta de sua capacidade de produzir renda e o potencial de produção de renda é função direta de sua capacidade de uso (DESLANDES, 2002:34) ”

“De forma geral, o valor da terra decresce à medida que diminuem a adaptabilidade e a liberdade de escolha de uso, podendo-se associar um valor à cada classe de uso, ou seja, relaciona-se o percentual de renda líquida com as oito classes de solos, a exemplo da Escala de Mendes Sobrinho (CAMARGO LIMA, 2011; 2016). Desta forma, na engenharia de avaliações de imóveis rurais, estabelece-se um valor relativo a cada classe de capacidade de uso, definindo-se desta maneira, os fatores de capacidade de uso (DEMÉTRIO, 2009). ”

20

E-MAIL: jacintamfm@gmail.com





Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 3.408.444,90

Indexador e metodologia de cálculo

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

Período da correção

01/06/2021 a 01/07/2024

Dados calculados

Fator de correção do período

1126 dias

1,202558

Percentual correspondente

1126 dias

20,255768 %

Valor corrigido para 01/07/2024

(=)

R\$ 4.098.851,60

Sub Total

(=)

R\$ 4.098.851,60

Valor total

(=)

R\$ 4.098.851,60[Retornar](#) [Imprimir](#)



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 3.408.444,90

Indexador e metodologia de cálculo

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

Período da correção

01/06/2021 a 01/09/2024

Dados calculados

Fator de correção do período

1188 dias

1,203996

Percentual correspondente

1188 dias

20,399635 %

Valor corrigido para 01/09/2024

(=)

R\$ 4.103.755,20

Sub Total

(=)

R\$ 4.103.755,20

Valor total

(=)

R\$ 4.103.755,20[Retornar](#) [Imprimir](#)