



Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível de Mogi das Cruzes

Processo nº0002345882021-826-0361

Rubens Guilhemat, Arquiteto e Urbanista, CAU A-101408-0, perito nomeado e compromissado no processo acima identificado, tendo encerrado seus trabalhos vem a presença de V. Excia. Apresentar suas conclusões:

Termos em que pede deferimento

Mogi das Cruzes, 28 de agosto de 2024


RUBENS GUILHEMAT
ARQUITETO E URBANISTA
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
CAU A101408-0

0002345882021-826-0361

Laudo de Avaliação

Matrícula: 23.245

Imóvel: Um terreno designado Gleba “A-1”,
(remanescente), da Granja Cheng,
no Bairro Botujuru, Zona Rural,
Mogi das Cruzes – SP.



Preparado para:

4ª. Vara Cível – Mogi das Cruzes

Preparado por:

RUBENS GUILHEMAT Arquiteto



1. INTRODUÇÃO

1.1. Solicitante

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 4ª. Vara Cível de Mogi das Cruzes.

1.2. Finalidade

Determinação do valor do imóvel na área delimitada.

1.3. Objeto

Imóvel: Um terreno designado Gleba “A-1” (remanescente), da Granja Cheng, no Bairro Botujuru, Zona Rural, Mogi das Cruzes – SP. Matrícula: 23.245

1.4. Datas de Vistorias

Referência deste laudo: agosto de 2024.

2. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITES.

Os trabalhos técnicos, levantamento de dados e cálculos foram realizados no mês de agosto de 2024.

Não foram efetuadas análises jurídicas da documentação dos imóveis, ou seja, de investigações específicas relativas a defeitos em títulos, invasões, hipotecas, desapropriações, superposição de divisas, usufrutos, sub-rogação de vínculos e outros por não se integrarem ao escopo desta avaliação.

Não foram consultados os órgãos públicos de âmbito Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel, como existência de dívidas tributárias, execução fiscal, ações judiciais de execução ou de reintegração de posse, ou outras ações judiciais que não tenham os imóveis por objeto, mas que possam vir a incidir sobre ele como, por exemplo, execução por dívidas (trabalhistas, previdenciárias, etc.) dentre outras.

Não foram levantados eventuais passivos ambientais relativos aos imóveis avaliando, tendo a análise se restringido aos aspectos das exigências da legislação relativa ao meio ambiente aplicável ao imóvel.



Este Laudo foi efetuado a pedido da 4ª. Vara – Foro de Mogi das Cruzes, sendo vedado sua utilização futura para fins de transação comercial envolvendo o imóvel objeto.

3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

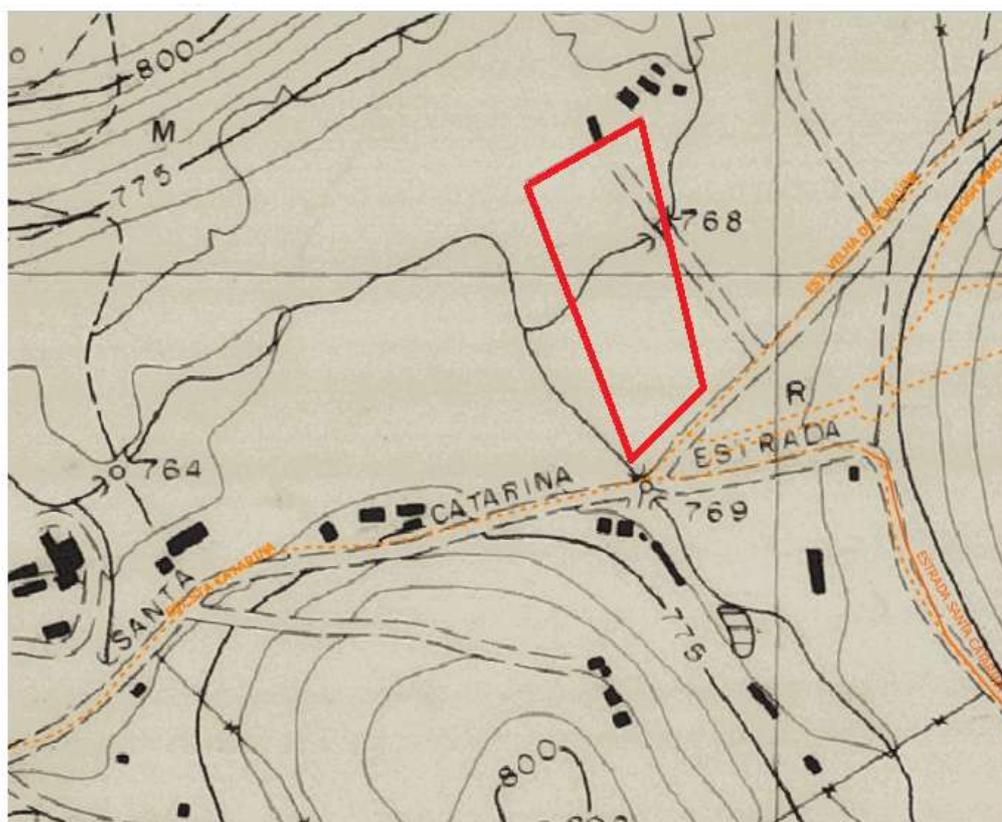
Matrícula 23.245 – do 1º CRI de Mogi das Cruzes

Registro INCRA:638.234.020.281-5

Informações do Imóvel	
Código do Imóvel	6382340202815
Nome	Industrial Deconservas Lucaltda
Área	5,80 ha
Município	Mogi das Cruzes
UF	SP

Observação importante – não há registro de georreferenciamento junto ao INCRA e os dados da matrícula não permitem a exata localização do imóvel, mesmo após diligencias junto ao setor de topografia da Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes.

Feito estudos, análise de mapas antigos, interpretação da matrícula e encaixe na área existente chegamos à conclusão de sua localização a saber:





Área total: 14.287 m²

DE MOGI DAS CRUZES

MATRICULA Nº 23.245 FICHA Nº 01 Mogi das Cruzes, 17 de julho de 1985

IMÓVEL: UM TERRENO designado GLEBA "A-1" (REMANESCENTE) da --- Granja Cheng, no Bairro do Botujuru, zona rural deste distrito, município e comarca, com a área de 14.287m² e as seguintes características: começa no marco "0" (zero) do perímetro geral, cravado à beira da Estrada Municipal que serve o local e junto a uma touça de bambu; daí segue por picada aberta ao longo do córrego, divisando com terreno de propriedade de Paulo Azuma, em rumo e distância de 62°17'NW-202m, indo encontrar o marco "0"; daí deflete à direita e segue divisando com a propriedade da Indústria de Conserve Luca Ltda., em rumo de 74°36'51"NE-89,59m, indo encontrar o marco nº "25"; daí deflete à direita e segue divisando com o imóvel de propriedade de Zulmira Martins Braga, nos seguintes rumos e distâncias: 32°21'SW-67,35m e 02°04'SW-120,45m, encontrando o marco nº "27", cravado junto a uma touça de bambu, esquina da Variante Municipal, com a Estrada Municipal; daí deflete à direita e segue entestando para esta em rumo de 58°39'SW, em sentido cidade, na distância de 70,70m, encontrando o marco "0" (zero) que deu origem à presente descrição.

Av.3 - ATUALIZAÇÃO DE DADOS DO CADASTRO RURAL - NIRF

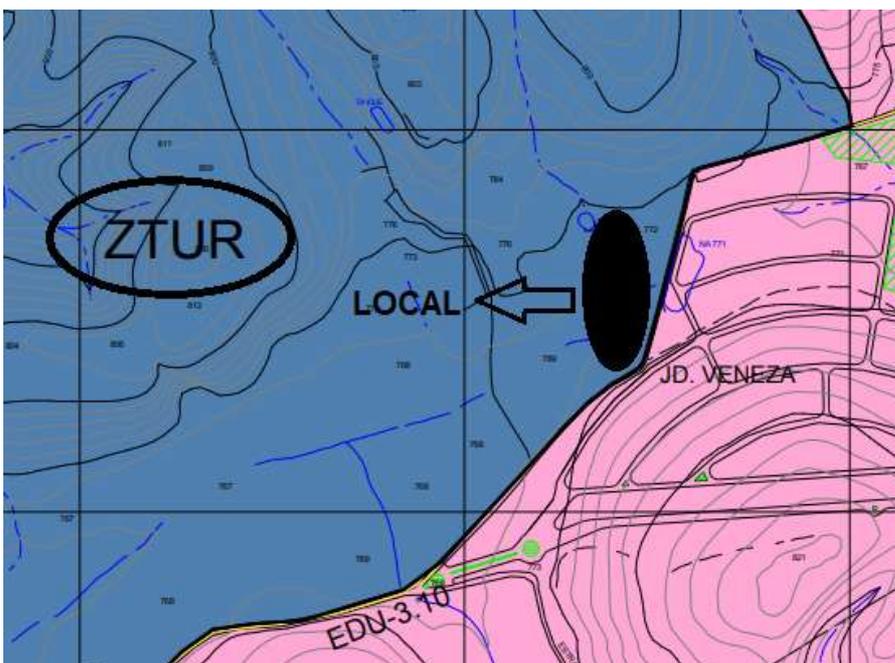
Pela Cédula de Crédito Bancário nº 495.800.547, emitida em Campinas, SP, aos 30 de setembro de 2015, à vista do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR emissão 2010/2011/2012/2013/2014, e da Certidão Negativa de Débitos relativos ao Imposto Sobre a Propriedade Territorial Rural, emitida aos 24/09/2015, pela Secretaria da Receita Federal - Ministério da Fazenda, condigo de controle SF3F.54FD.0C33.265B, verifica-se que o imóvel desta matrícula no **INCRA sob o Código nº 638.234.020.281-5**, Area Total 5,8000 ha; Módulo Fiscal 5 ha; nº Módulos Fiscais 1,1600; F. Min. Parc. 2,0000 ha, com a denominação especial de **"INDUSTRIA-DE-CONSERVAS LUCA LTDA"**, e possui o número do imóvel na Receita Federal - NIRF 5.216.324-5, Mogi das Cruzes, 07 de outubro de 2015.

3.1 ZONEAMENTO

O Imóvel em questão possui matrícula específica nº 23.245, originada de loteamento aprovado e está inserida na Zona de Transição Urbano-Rural- ZTUR.

Da Zona de Transição Urbano-Rural - ZTUR

Art. 63. A Zona de Transição Urbano-Rural - ZTUR é uma zona constituída por áreas de baixíssima intensidade de ocupação urbana, adjacentes às áreas rurais, que se caracterizam, principalmente, como uma faixa de transição entre as áreas urbanas, rurais e de preservação ambiental.





4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL – TERRA NUA – REFERÊNCIAS NORMATIVAS

Em se tratando de área rural, a metodologia para obtenção do valor da terra nua foi a **“METODOLOGIA SIMPLIFICADA DO LEVANTAMENTO DO VALOR DA TERRA AGRÍCOLA DA SECRETARIA DA AGRICULTURA E ABASTECIMENTO DO ESTADO DE SÃO PAULO RATIFICADO PELA RECEITA FEDERAL DO BRASIL”**.

A Secretaria de Agricultura e Abastecimento do Estado de São Paulo por meio do Instituto de Economia Agrícola (IEA) e da Coordenadoria de Assistência Técnica Integral (CATI) realiza levantamentos de preços de terras agrícolas, desde o início da década de 1970 em todos os municípios paulistas. As informações pesquisadas são depuradas, analisadas e geram resultados que são publicados na revista Anuário Estatístico e disponibilizados no sítio do IEA.

Ao longo do tempo os resultados provenientes desses levantamentos além de servir para estudos e pesquisas sobre o comportamento do preço da terra, serviram também de base para: desapropriações e indenizações de terras rurais pelo governo; instituições bancária etc.

A amostra é intencional direcionada e embasada na opinião de informantes qualificados, que passaram por treinamento para o preenchimento adequado do questionário, tendo como referência os negócios realizados com terras agrícolas nos municípios paulistas.

Para cada município, foram levantadas informações de 3 (três) fontes distintas:



1- A primeira fonte de informação é o setor público: os dados são levantados junto ao técnico extensionista da Coordenadoria de Assistência Técnica Integral, ou do técnico responsável pela casa da agricultura municipal;

2- A segunda fonte de informação é o setor produtivo: os dados são levantados junto à cooperativa ou associação de produtores rurais com participação significativa no município em questão;

3- A terceira fonte de informação é o setor imobiliário: os dados são levantados junto a um corretor de imóveis, ou empresa imobiliária certificada, por meio de contatos telefônicos anônimos. O levantamento é realizado com preenchimento de questionários eletrônicos via internet, onde cada informante recebe um nome de usuário e uma senha de acesso pessoal e intransferível. Os questionários

Contemplam os valores e preços praticados no mercado de terra agrícola estabelecidas pela Receita Federal conforme a instrução normativa RFB nº 1562.

As classes de aptidão agrícola foram classificadas da seguinte forma:

I- Lavoura – aptidão boa: terra que suporta manejo intensivo do solo, apta a cultura temporária ou permanente, mecanizada ou mecanizável, com boa declividade e solos de boa ou média profundidade, bem drenados, irrigada ou irrigável, ou ainda, com condições específicas que permitem a prática da atividade agrícola com produtividade alta ou média; 1 Aptidão Agrícola: classificação que busca refletir as potencialidades e restrições para o uso da terra e as possibilidades de redução dessas limitações em razão de manejo e melhoramento técnico, de forma a garantir a melhor produtividade e a conservação dos recursos agroecológicos.

II- Lavoura – aptidão regular: terra apta a cultura temporária ou permanente que possui limitações de uso, que não comporte manejo intensivo do solo, que não seja apta à mecanização, ou seja, com condições e restrições relacionadas a fatores que diminuam a produtividade, tais como erosão, drenagem, clima, solos rasos e relevo.



III- Lavoura – aptidão restrita: terras que apresentam limitações fortes para a produção sustentada de um determinado tipo de utilização. Essas limitações reduzem a produtividade ou os benefícios, ou aumentam os insumos necessários, de tal maneira que os custos só seriam justificados marginalmente;

IV- Pastagem plantada: terra para pastagem plantada ou melhorada, assim considerada a terra imprópria a exploração de lavouras temporárias ou permanentes por possuírem limitações fortes à produção vegetal sustentável, mas que podem ser utilizadas sob forma de pastagem mediante manejo e melhoramento;

V- Silvicultura ou pastagem natural: terra para pastagem natural, silvicultura ou reflorestamento, assim considerada a terra cuja possibilidade de manejo e melhoramento resume-se a práticas com baixo nível tecnológico e reduzida aplicação de capital e que, por essa razão, não possibilitam o uso indicado nos incisos anteriores;

VI- Preservação da fauna e flora: terra inaproveitável ou com restrição ambiental, terras com restrições físicas, sociais, ambientais ou jurídicas que impossibilitam o uso sustentável e, por isso, são indicadas para a preservação da fauna e da flora ou para outros usos agrários.

Dados do Instituto de Economia Agrícola do Estado de São Paulo (IEA), referentes ao ano de 2024, apresenta o seguinte valor para cada hectare de terra do imóvel objeto desta demanda:

Dados informados		
Data do fato gerador	Propriedade possui benfeitorias?	Município
28/08/2024	Sim	MOGI DAS CRUZES
Área(s) da propriedade		
Lavoura - Aptidão boa (Terra de Cultura de Primeira)		5,80 ha
Resultado		
Região considerada	Levantamento utilizado	Data do cálculo
Município de Mogi das Cruzes	11/2023 - publicado em 19/04/2024	28/08/2024 15:13:36
Área(s) da propriedade		
Lavoura - Aptidão boa (Terra de Cultura de Primeira)	5,80 ha	R\$ 68.837,58
		R\$ 399.257,96
	Total nominal:	R\$ 399.257,96
	Redutor:	0%
	Valor Venal:	R\$ 399.257,96



Lavoura – Aptidão boa (Terra de Cultura de Primeira)	R\$ 399.257,96
--	----------------

(Trezentos e Noventa e Nove Mil, Duzentos e Cinquenta e Sete Reais).

Para uma correta comparação entre o imóvel avaliando e os imóveis de referência na pesquisa da Secretaria da Agricultura, serão aplicados fatores de homogeneização a saber:

Fator de Transposição (Ft):

Fator de localização ou transposição (Fl) Refere-se às diferenças de valores entre imóveis situados em locais distintos, ou seja, corrige as variações decorrentes da localização mais ou menos valiosa da amostra em relação ao imóvel avaliando por meio da experiência profissional. O Fator de Transposição é tomado como igual a 1 (um) para imóveis situados em áreas com a mesma força e nobreza daquela do imóvel avaliando, inferior à Unidade quando a amostra estiverem áreas mais valorizadas e superior à Unidade quando ocorrer o inverso. – fator utilizado = 1,3 área próxima ao Município – possibilidade de parcelamento

Fator de Oferta:

(Fo): Fator de oferta ou fonte (Fo) Faz a correção da elasticidade da informação, pois usualmente os imóveis são ofertados em valor superior ao que são efetivamente transacionados. Tomado como 0,90 para imóvel sem oferta, refletindo o anseio do proprietário em realizar a venda do bem e também possíveis negociações para transação – fator utilizado = 1,0 pois os valores da Secretaria da Agricultura já constam com o fator oferta

Fator topografia:

Fator de topografia (Fg) Aplicado quando o perfil topográfico do imóvel difere da situação paradigma de um terreno plano – valor utilizado = 1,2 terreno plano

Fator acessibilidade:



Analisa o imóvel no aspecto de acessibilidade – vias de acesso) Fator melhoramentos Água, esgoto, energia, transporte público. fator utilizado = 1,2 – trata-se de imóvel em estrada asfaltada com todos os melhoramentos publicos.

6. CONCLUSÃO

Imóvel matrícula nº 23.245 do 1º CRI de Mogi das Cruzes está avaliado em agosto de 2024 em R\$ 399.257,96 x 1,3 x 1,2 x 1,0 x 1,2 = 747.410,00 .

VALOR DO IMÓVEL – 747.410,00 (setecentos e quarenta e sete mil, quatrocentos e dez reais)

Esperando ter atendido V. Determinação, coloco-me à disposição para qualquer esclarecimento.

Mogi das Cruzes, 28 de agosto de 2024.


RUBENS GUILHEMAT
ARQUITETO E URBANISTA
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO
CAU A101408-0



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 747.410,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (Tabela Tribunal Just SP-INPC) - Calculado pelo critério mês cheio.
Período da correção	Agosto/2024 a Novembro/2024

Dados calculados

Fator de correção do período	92 dias	1,009514
Percentual correspondente	92 dias	0,951397 %
Valor corrigido para 01/11/2024	(=)	R\$ 754.520,84
Sub Total	(=)	R\$ 754.520,84
Valor total	(=)	R\$ 754.520,84

[Retornar](#) [Imprimir](#)