



**JOSÉ ALFREDO LOPES DE ALBUQUERQUE**

CREA/MG 37.659/D

ENGENAP - AVALIAÇÕES, PERÍCIAS E CONSULTORIA



EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE GUAPÉ/MG.

PROCESSO Nº : 028117.001108-0  
AUTOR : BANCO RABOBANK INTERNACIONAL BRASIL S/A.  
RÉUS : ARMANDO MATIELLI E OUTROS.  
ESPÉCIE : CARTA PRECATÓRIA CÍVEL – AVALIAÇÃO.

JOSÉ ALFREDO LOPES DE ALBUQUERQUE, Perito nomeado no processo em referência, tendo apresentado seu Laudo Pericial, solicita que V. Ex<sup>a</sup> determine a expedição do ALVARÁ para levantamento do restante de seus honorários que se acham depositados em DJ – Depósito Judicial, ID Nº 081040000024992297 do BANCO DO BRASIL S/A, no valor de R\$ 9.990,00 (Nove mil, novecentos e noventa reais).

N. termos,

P. Deferimento.

GUAPÉ, 15 DE OUTUBRO DE 2018.

*J. Lopes Albuquerque*  
JOSE ALFREDO LOPES DE ALBUQUERQUE  
PERITO OFICIAL – CREA MG 37.659/D

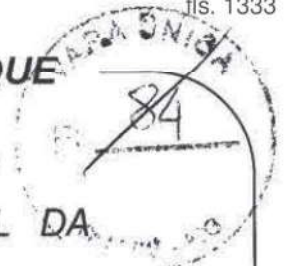


**JOSÉ ALFREDO LOPES DE ALBUQUERQUE**

CREA/MG 37.659/D

ENGENAP - AVALIAÇÕES, PERÍCIAS E CONSULTORIA

EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE GUAPÉ/MG.



740 /

José Alfredo Lopes de Albuquerque, Engenheiro, CREA MG 37.659/D honrado por V. Ex<sup>a</sup> como perito oficial deste Juízo, na Ação Carta Precatória Cível que Banco Rabobank Internacional Brasil S/A move contra Armando Matielli e outros, processo nº 028117.001108-0, vem apresentar o laudo pericial de avaliação dos imóveis descritos nas matrículas 6.916, 6.615-A, 5.881, 7.265 e 5.315 objeto da presente ação.



**JOSÉ ALFREDO LOPES DE ALBUQUERQUE**

CREA/MG 37.659/D

ENGENAP - AVALIAÇÕES, PERÍCIAS E CONSULTORIA

## 1 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

Contém esta perícia, 43 folhas numeradas e 01 anexo todos por mim rubricados.

Trata-se de Ação Carta Precatória Cível que Banco Rabobank Internacional Brasil S/A move contra Armando Matielli e outros, processo nº 028117.001108-0, pelos motivos e fundamentos que passo a expor conforme consta dos respectivos Autos.

*Proceder à AVALIAÇÃO do bem a seguir transcrito, por perito judicial a ser designado por este D. Juízo Deprecado, para que seja aferido seu correto valor de mercado, nos termos da r. Decisão de fls.633: " Vistos. Defiro o requerimento de fls. 628/ 632, pois a perícia é indispensável para a correta avaliação."*

Tendo em vista o acima exposto foi deferida prova pericial requerida pela Exequente, para se apurar o correto valor de mercado dos imóveis descritos nas matrículas 6.916, 6.615-A, 5.881, 7.265 e 5.315, registrados no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Guapé-MG, razão desta Perícia.

Iniciamos o nosso trabalho analisando os autos e em seguida fizemos uma inspeção in loco.

A vistoria foi realizada no dia 27/09/2018 às 13:00 hs acompanhada pelo Assistente Técnico do Autor, Engº João Cláudio Manente e os Procuradores das partes.

## 2 - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS:

### 2.1 - SITUAÇÃO/INFRA-ESTRUTURA:

Os imóveis objeto desta avaliação estão situados no Município de Guapé/MG.

Os acessos são feitos em estrada de terra não pavimentada, partindo da cidade de Aparecida do Sul.

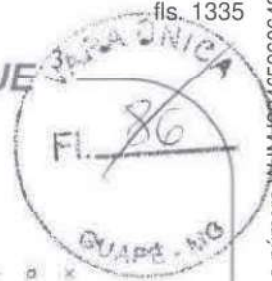


**JOSÉ ALFREDO LOPES DE ALBUQUERQUE**

CREA/MG 37.659/D

ENGENAP - AVALIAÇÕES, PERÍCIAS E CONSULTORIA

fls. 1335



742

FOTO 01 – VISTA GERAL DOS IMÓVEIS.

## 2.2 - JACUTINGA IV – MATRÍCULA: 6.916

### 2.2.1 - ÁREA: 29,32 ha

O imóvel apresenta uma área de 29,32 ha, formada sendo 65% MN e 35% Catuaí e encontra-se matriculado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Guapé/MG, matrícula nº 6.916 do livro 2.

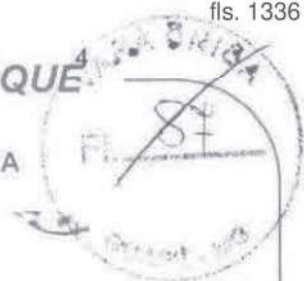
*Handwritten signature*



JOSÉ ALFREDO LOPES DE ALBUQUERQUE

CREA/MG 37.659/D

ENGENAP - AVALIAÇÕES, PERÍCIAS E CONSULTORIA



Registro de Imóveis

LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL

Matrícula 6.916

Folha FICHA

Data 24-6-04

Regime Anterior VÁRIOS

IMÓVEL: Uma propriedade rural, composta por terras de cerrado e campos, situada neste distrito e município de Guapé/MG, no lugar denominado FAZENDA JACUTINGA IV, com a área de vinte e nove hectares, trinta e dois ares e oito centiares (29,32,08has), inclusive benfeitorias, confrontando com propriedades que são ou foram de José Divino Alves, Córrego da Jacutinga, Rodovia da Jacutinga Velha, Geraldo Victor, Fumas Centrais Elétricas S/A, na cota 769, Cláudio Lara, David Evangelista Lara, Vicente Rodrigues de Oliveira e outros.

PROPRIETÁRIOS: FUSÃO DE ÁREAS.

TRANSCRIÇÃO ANTERIOR: R.02-5.250, Lº02, ficha; R.02/03-3.670, Lº02, ficha; R.01/02-4.110, Lº02, ficha; R.01/02-4.186, Lº02, ficha e R.03-3.581, Lº02, ficha.

Data de: [Signature] Esc. Substª.

R.01-6.916

DATA: 24-06-04

PROT: 19.949

TRANSITENTE: FUSÃO DE ÁREAS.

ADQUIRENTE: ARMANDO NATIELLI, brasileiro, engenheiro agrônomo, CPF nº 870.148.908-91, RG nº 5.971.087, casado com: Solange Cristina da Silva Natelli, residentes e domiciliados em Pouso Alegre/MG, à Rua Joel Veiga, nº 100, Bairro Pousada dos Campos.

TÍTULO: FUSÃO DE ÁREAS PARTICULAR, datado de 20 de maio de 2004, devidamente assinado pelas partes, com fulcro nos artigos 234 e 235, II, da Lei 6.015/73, com alterações da Lei 6.216/75, 8.009/90 e 8.935/94, a qual consta uma via do mesmo arquivada neste Cartório.

VALOR: Sem valor.

OBS: Sendo que o dito imóvel encontra-se gravado com ônus hipotecário, sendo: a área de 29,32,08has hipotecado em 1º grau, conforme contratos nºs 21/50042-8 e 20/50123-4; a área de

6.916

MAR 01

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUAPÉ - FICHA Nº

[Handwritten signature]

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO GUILHERME DE MENDONCA LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/04/2022 às 20:19, sob o número WJMJ224C5960648. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0229079-56.2008.8.26.0100 e código CCAFC94.



**JOSÉ ALFREDO LOPES DE ALBUQUERQUE**

CREA/MG 37.659/D

ENGENAP - AVALIAÇÕES, PERÍCIAS E CONSULTORIA

88

**2.2.2 – BENFEITORIAS REPRODUTIVAS:**

Caracterizam-se pela área de plantação de café, que ocupa toda a propriedade rural, sendo 65% MN e 35% catuaí.

744



FOTOS 02/03 – VISTA DA FAZENDA JACUTINGA IV C/ DETALHE DA BENFEITORIA REPRODUTIVA



1/11

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO GUILHERME DE MENDONCA LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/04/2022 às 20:19, sob o número WJMJ224C5960648. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 02229079-56.2008.8.26.0100 e código CCAFC94.



**JOSÉ ALFREDO LOPES DE ALBUQUERQUE**<sup>6</sup>

CREA/MG 37.659/D

ENGENAP - AVALIAÇÕES, PERÍCIAS E CONSULTORIA



FOTOS 04/05 – VISTA DA FAZENDA JACUTINGA IV C/ DETALHE DA BENFEITORIA REPRODUTIVA



*Handwritten signature or initials in blue ink.*



**JOSÉ ALFREDO LOPES DE ALBUQUERQUE**

CREA/MG 37.659/D

ENGENAP - AVALIAÇÕES, PERÍCIAS E CONSULTORIA



### 2.2.3 – BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS:

Caracterizam-se pelas benfeitorias realizadas pelo superficiário para exploração da propriedade, tais como: cercas, estradas, depósitos, residências, etc.

Apresenta benfeitorias constituídas de cercas de divisa interna das plantações de café, aceiros e caminhos pastos, cercas de divisa no perímetro de propriedade, tubulação para irrigação.



FOTOS 06/07 – VISTA DA FAZENDA JACUTINGA IV C/ DETALHE DAS BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS TUBULAÇÃO E ACEIROS





JOSÉ ALFREDO LOPES DE ALBUQUERQUE<sup>8</sup>

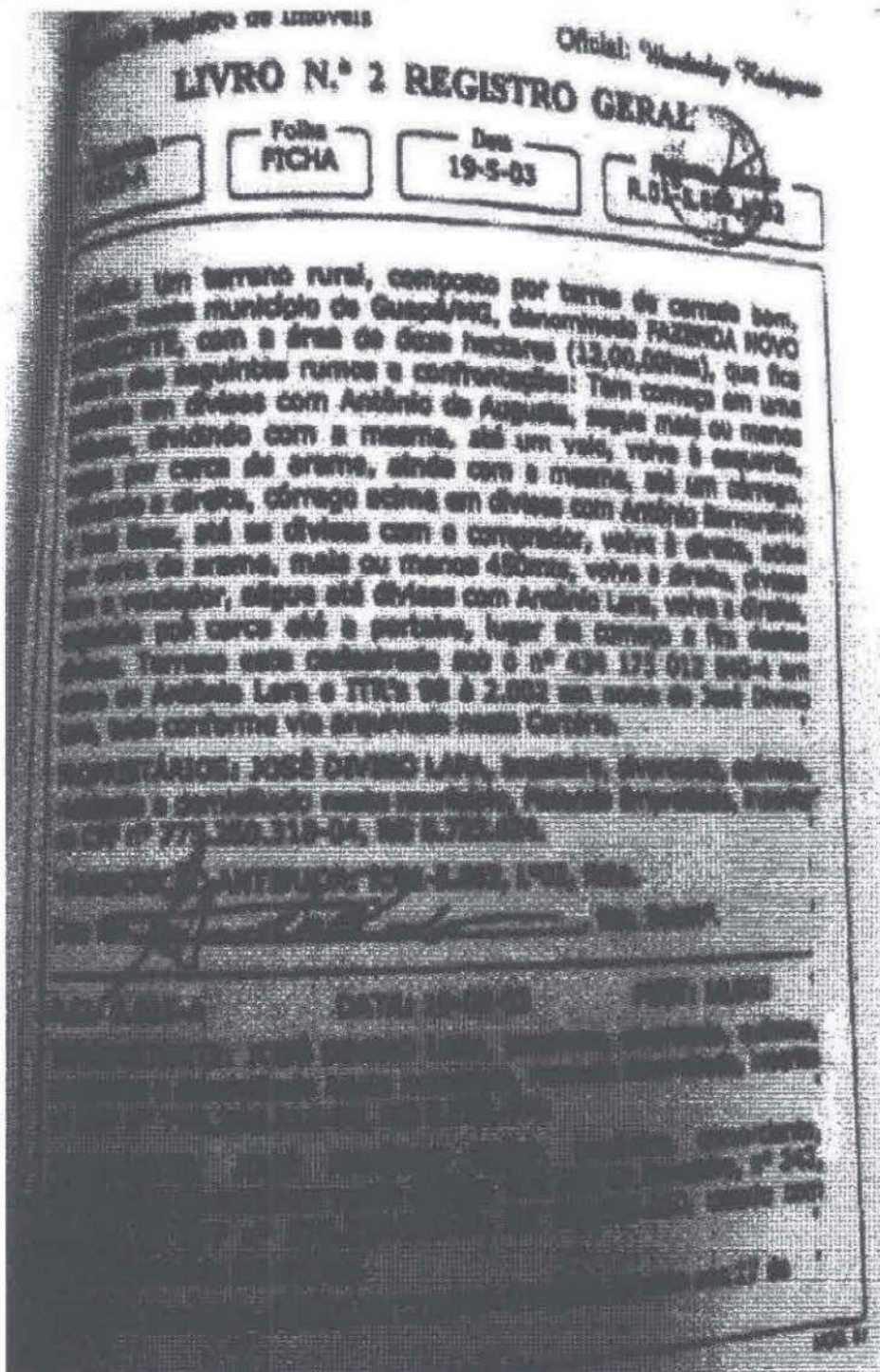
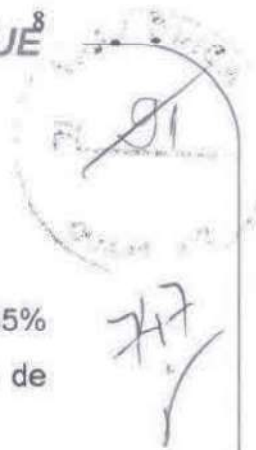
CREA/MG 37.659/D

ENGENAP - AVALIAÇÕES, PERÍCIAS E CONSULTORIA

2.3 – FAZENDA NOVO HORIZONTE – MATRÍCULA: 6.615-A

ÁREA: 12,00 ha

O imóvel apresenta uma área de 12,00 ha, formada sendo 65% MN e 35% catuaí e encontra-se matriculado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Guapé/MG, matrícula nº 6.615-A do livro 2.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO GUILHERME DE MENDONCA LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/04/2022 às 20:19, sob o número WJMJ224C5960648. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0229079-56.2008.8.26.0100 e código CCAFC98.



**JOSÉ ALFREDO LOPES DE ALBUQUERQUE**

CREA/MG 37.659/D

ENGENAP - AVALIAÇÕES, PERÍCIAS E CONSULTORIA

**2.3.1 – BENFEITORIAS REPRODUTIVAS:**

Caracterizam-se pela área de plantação de café, que ocupa toda a propriedade rural, sendo 65% MN e 35% catuaí.



FOTOS 04/05 – VISTA DA FAZENDA NOVO HORIZONTE C/ DETALHE DA BENFEITORIA REPRODUTIVA



92  
748  
/

*[Handwritten signature]*



**JOSÉ ALFREDO LOPES DE ALBUQUERQUE**<sup>10</sup>

CREA/MG 37.659/D

ENGENAP - AVALIAÇÕES, PERÍCIAS E CONSULTORIA



749



FOTOS 06/07 – VISTA DA FAZENDA NOVO HORIZONTE C/ DETALHE DA BENFEITORIA REPRODUTIVA



LABA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO GUILHERME DE MENDONCA LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/04/2022 às 20:19, sob o número WJMJ224035960648. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0229079-56.2008.8.26.0100 e código CCAFC9F.



**JOSÉ ALFREDO LOPES DE ALBUQUERQUE**

CREA/MG 37.659/D

ENGENAP - AVALIAÇÕES, PERÍCIAS E CONSULTORIA



### 2.3.2 – BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS:

Caracterizam-se pelas benfeitorias realizadas pelo superficiário para exploração da propriedade, tais como: cercas, estradas, depósitos, residências, etc.

Apresenta benfeitorias constituídas de cercas de divisa interna de pastos, cercas de divisa no perímetro de propriedade, açude e cercado com cocho de sal para gado.



FOTO 08 – VISTA DA FAZENDA NOVO HORIZONTE C/ DETALHE DAS BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS TUBULAÇÃO E ACEIROS





**JOSÉ ALFREDO LOPES DE ALBUQUERQUE**<sup>13</sup>

CREA/MG 37.659/D

ENGENAP - AVALIAÇÕES, PERÍCIAS E CONSULTORIA

### 2.3.1 – BENFEITORIAS REPRODUTIVAS:

Caracterizam-se pela área de plantação em formação, que ocupa toda a propriedade rural.



FOTOS 09/10 – VISTA DA FAZENDA PONTAL C/ DETALHE DA BENFEITORIA REPRODUTIVA





**JOSÉ ALFREDO LOPES DE ALBUQUERQUE**<sup>14</sup>

CREA/MG 37.659/D

ENGENAP - AVALIAÇÕES, PERÍCIAS E CONSULTORIA

### 2.3.2 – BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS:

Caracterizam-se pelas benfeitorias realizadas pelo superficiário para exploração da propriedade, tais como: cercas, estradas, depósitos, residências, etc.

Apresenta benfeitorias constituídas de cercas de divisa interna de pastos, cercas de divisa no perímetro de propriedade, açude e cercado com cocho de sal para gado.



FOTOS 11/12 – VISTA DA FAZENDA PONTAL C/ DETALHE DA BENFEITORIA NÃO REPRODUTIVA – PORTEIRA E CERCA DE ARAME FARPADO.







**JOSÉ ALFREDO LOPES DE ALBUQUERQUE**<sup>16</sup>

CREA/MG 37.659/D

ENGENAP - AVALIAÇÕES, PERÍCIAS E CONSULTORIA



**2.3.1 – BENFEITORIAS REPRODUTIVAS:**

Caracterizam-se pela área de pastagem que ocupa toda a propriedade rural.



FOTOS 09/10 – VISTA DA FAZENDA PONTAL G/ DETALHE DA BENFEITORIA REPRODUTIVA



*[Handwritten signature]*



**JOSÉ ALFREDO LOPES DE ALBUQUERQUE**<sup>17</sup>

CREA/MG 37.659/D

ENGENAP - AVALIAÇÕES, PERÍCIAS E CONSULTORIA

### 2.3.2 – BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS:

Caracterizam-se pelas benfeitorias realizadas pelo superficiário para exploração da propriedade, tais como: cercas, estradas, depósitos, residências, etc.

Apresenta benfeitorias constituídas de cercas de divisa interna de pastos, cercas de divisa no perímetro de propriedade, estradas interna e cercado com cocho de sal para gado.



FOTOS 11/12 – VISTA DA FAZENDA PONTAL C/ DETALHE DA BENFEITORIA NÃO REPRODUTIVA – PORTEIRA E CERCA DE ARAME FARPADO.





**JOSÉ ALFREDO LOPES DE ALBUQUERQUE<sup>18</sup>**

CREA/MG 37.659/D

ENGENAP - AVALIAÇÕES, PERÍCIAS E CONSULTORIA

**2.6 – JACUTINGA – MATRÍCULA: 5.315**

**ÁREA: 13,59.08 ha**

O imóvel apresenta uma área de 13,59.08 ha, formada sendo 65% MN e 35% catuaí e encontra-se matriculado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Guapé/MG, matrícula nº 5.315 do livro 2 – Registro Geral.



FOTOS 13/14 – VISTA DA FAZENDA PONTAL C/ DETALHE DA BENFEITORIA NÃO REPRODUTIVA – PORTEIRA E CERCA DE ARAME FARPADO.



101  
757

Alb.





**JOSÉ ALFREDO LOPES DE ALBUQUERQUE**<sup>20</sup>

CREA/MG 37.659/D

ENGENAP - AVALIAÇÕES, PERÍCIAS E CONSULTORIA



### 3 - METODOLOGIA E CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO:

No trabalho de arbitramento de um preço justo e de mercado para o imóvel em questão, adotamos as orientações técnicas constantes da NBR 14653 – Parte 1 – Procedimentos Gerais, Parte 3 – Avaliação de Imóveis Rurais e Parte 5 – Avaliação de Maquinas, Equipamentos, Instalações e Bens Industriais em Geral editada pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, sendo que para a avaliação da terra nua adotamos o "Método Comparativo" que segundo a Norma Brasileira NBR 14653-3 da ABNT é assim definido: " É aquele em que o valor do imóvel ou de suas partes constitutivas é obtido através da composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidencia disponível".

Utilizamos fontes de informações, dentre as quais destacamos as transações recentes e os anúncios de oferta de imóveis à venda.

Para a avaliação das benfeitorias, utilizamos o Método do Custo de Reprodução que é um método de análise de avaliação baseado no custo de reprodução como nova menos uma parcela devido à depreciação pelo uso que já teve, na premissa de que um comprador bem informado não pagará mais do que o custo de reproduzir uma propriedade substituta, com a mesma utilidade que aquela que está comprando.

O custo de reprodução é o custo apurado através de planilhas para orçamentos sumários, a partir dos índices compilados pelo SINDUSCON-MG divulgados através de publicações especializadas ou ainda, por meio de consultas específicas, realizadas junto a empresas construtoras especializadas na implantação de obras semelhantes e/ou comparáveis às construções aqui objetos de avaliações.

O Custo de Reposição é, portanto, a estimativa do dispêndio necessário para se criar uma benfeitoria idêntica à avalianda, "ainda não depreciada".

Dessa forma, os Custos de Reposições (CR) das construções avaliandas, será igual ao produto da área real de construção (Ac) de cada uma, pelo Custo Unitário Básico (Cub/m<sup>2</sup>), multiplicado pelo Coeficiente de Valor Pleno (Kp) a título de cobrir as despesas complementares não



**JOSÉ ALFREDO LOPES DE ALBUQUERQUE**<sup>21</sup>

CREA/MG 37.659/D

ENGENAP - AVALIAÇÕES, PERÍCIAS E CONSULTORIA

contempladas no Cub, conforme recomendado pelas Normas Brasileiras de Avaliações da ABNT-ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS.

Foram considerados os seguintes principais fatores e/ou aspectos físicos abaixo indicados:

- Medidas e área;
- Padrão construtivo;
- Instalações especiais;
- Pé direito;
- Idade aparente;
- Estado de conservação;
- Vida útil;

- dentre outros fatores os quais, pudessem vir a influir, direta ou indiretamente, na valorização ou desvalorização das construções e/ou edificações avaliandas.

Apurados os valores de custos de reposições das construções avaliandas foram eles depreciados em função da idade aparente de cada uma, considerando-se as reformas executadas e, principalmente, o estado de conservação de cada unidade objeto de avaliação. Para as depreciações executadas foram adotados os coeficientes respectivos, estabelecidos na tabela de "Ross-Heidecke", recomendada pelo engenheiro avaliador/autor Alberto Lélío Moreira, em sua obra "Princípios de Avaliações" publicada pela EDITORA PINI/SP.

Este método foi utilizado em função das peculiaridades do imóvel avaliando, principalmente no que se refere as suas características construtivas, a qual não existem propriedades à venda, comparáveis no mercado local.



760

JKL



**JOSÉ ALFREDO LOPES DE ALBUQUERQUE**<sup>22</sup>

CREA/MG 37.659/D

ENGENAP - AVALIAÇÕES, PERÍCIAS E CONSULTORIA

### 3.1 – PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DE DADOS:

Utilizamos fontes de informações, dentre as quais destacamos as transações recentes e os anúncios de oferta de imóveis para venda, sendo que os valores pesquisados foram devidamente ponderados através da estatística inferencial. A pesquisa adotada contempla uma série de 16 elementos pesquisados no mercado local, no período de 02/09/2018 a 09/10/2018, conforme a seguir discriminado:

#### 01- Sítio na Represa de Furnas - MG

Área: 43,00 ha

Preço: R\$4.200.000,00

Descrição: Área 43 hectares com quase 2 km de margem na represa.

- Casa Sede: sobrado com 4 suítes, armários embutidos, sala com vários ambientes, cozinha completa, varanda, vestiário, excelente acabamento.

- Casa anexa ao sobrado: contendo lavanderia, quarto, banheiro, depósito e cozinha ampla para limpeza de peixes e carnes.

- Casa de caseiro 1: com 4 dormitórios, banheiro social, sala, copa/cozinha.

- Casa de caseiro 2: com dormitório, sala, cozinha, banheiro.

- Propriedade também possui pomar, curral, poço artesiano, sistema de monitoramento e píer.

- Distâncias via terrestre: Capitólio 25 km; Guapé (balsa) 10,5 km.

Distâncias via represa: Escarpas do Lago 6 km; Escarpas Internacional 5,5 km;

Terramare 12 km; Píer JTR 15 km.

Imóvel para lazer, ideal para futuro empreendimento devido localização privilegiada na represa.

Informante: Raphael Magno Teles (16) 99223-9722




**JOSÉ ALFREDO LOPES DE ALBUQUERQUE<sup>23</sup>**

CREA/MG 37.659/D

ENGENAP - AVALIAÇÕES, PERÍCIAS E CONSULTORIA


**02- Fazenda Chapadão - MG**

Área: 1.238,54 ha

Preço: R\$15.000.000,00

Descrição: A fazenda Chapadão está localizada em Pimenta e Guapé-MG a 230 Km de BH, 280 Km de Ribeirão Preto e a 20 Km da MG 050. Possui área de 1.238,54 ha ou 512 Alqueires, sendo 900 há pastagem divididos em 34 piquetes calcareados, adubados e limpos, 60 há eucalipto em ponto de corte, restante reserva já averbada, com estradas por toda fazenda, já georreferenciada. A fazenda vai até a Represa de Furnas (altura do Rio Grande) com 800 mts. de margem, de frente para o condomínio de luxo TERRAMARES Península, ao lado da ponte de Santo Hilário e próximo a ESCARPAS DO LAGO (maior marina fluvial da América Latina). Visão panorâmica da Represa de Furnas, alcançando mais de 27 cidades e povoados. 6 casas (4 novas), 2 barracões, 3 silos trincheira, 2 currais (1 com brete e balança), cercas com poste de cimentop e moirão tratado, pocilga, pomar, paiol, etc. Cochos de sal, bebedouros artificiais e naturais em todos os 34 piquetes. Terra já provada para café, feijão, - 09/10/2018  
 Informante: Olipac Imóveis CRECI 30.402J (11) 2088-4141.





JOSÉ ALFREDO LOPES DE ALBUQUERQUE<sup>24</sup>

CREA/MG 37.659/D

ENGENAP - AVALIAÇÕES, PERÍCIAS E CONSULTORIA

fls. 1356



03- Fazenda em Guapé - MG

Área: 14,52 ha

Preço: R\$790.000,00

Descrição: Fazenda em Guapé / MG, com terreno plano, apenas inclinação para o lago e privacidade total. São 6 Alqueires Paulista - 145.200 metros quadrados Terra 90% tratorável. Sem água encanada, precisa fazer poço artesiano. Energia não tem, mas possui cabeamento de energia da concessionária passando próxima a propriedade. 650 metros de margem com o lago. A 4 km do Aeroporto de Campestre e do Condomínio Terramare. Documentação em ordem e registrado no Cartório de Guapé/MG e no CAR (Cadastro Ambiental Rural). Ideal para moradia, Hotel fazenda, Loteamento ou Chácramento.

Informante: Pólo Imóveis – Ribeirão Preto (16) 3325-1707.





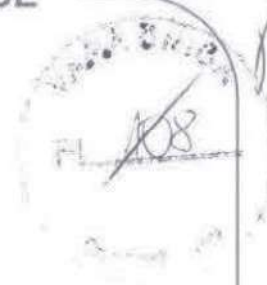
JOSÉ ALFREDO LOPES DE ALBUQUERQUE<sup>25</sup>

CREA/MG 37.659/D

ENGENAP - AVALIAÇÕES, PERÍCIAS E CONSULTORIA

fls. 1357

704



04- Fazenda em Guapé - MG

Área: 613,00 ha

Preço: R\$ 10.000.000,00

Descrição: Fazenda com 613 hectares.

Podendo mecanizar 76 hectares e colocar pivô. Nela existem 03 pivôs abandonados.

Casa sede e de colonos precisando de uma pequena reforma. Energia trifásica.

Barracão com secador baú e máquina de beneficiar café.

Muita água vinda da cachoeira da serra, toda cercada pela represa de furnas.

Informante: Lótus Imobiliária (19) 3837-1199



Handwritten signature or initials.



**JOSÉ ALFREDO LOPES DE ALBUQUERQUE<sup>26</sup>**

CREA/MG 37.659/D

ENGENAP - AVALIAÇÕES, PERÍCIAS E CONSULTORIA

05- Fazenda em Capitólio - MG

Área: 50,00 ha

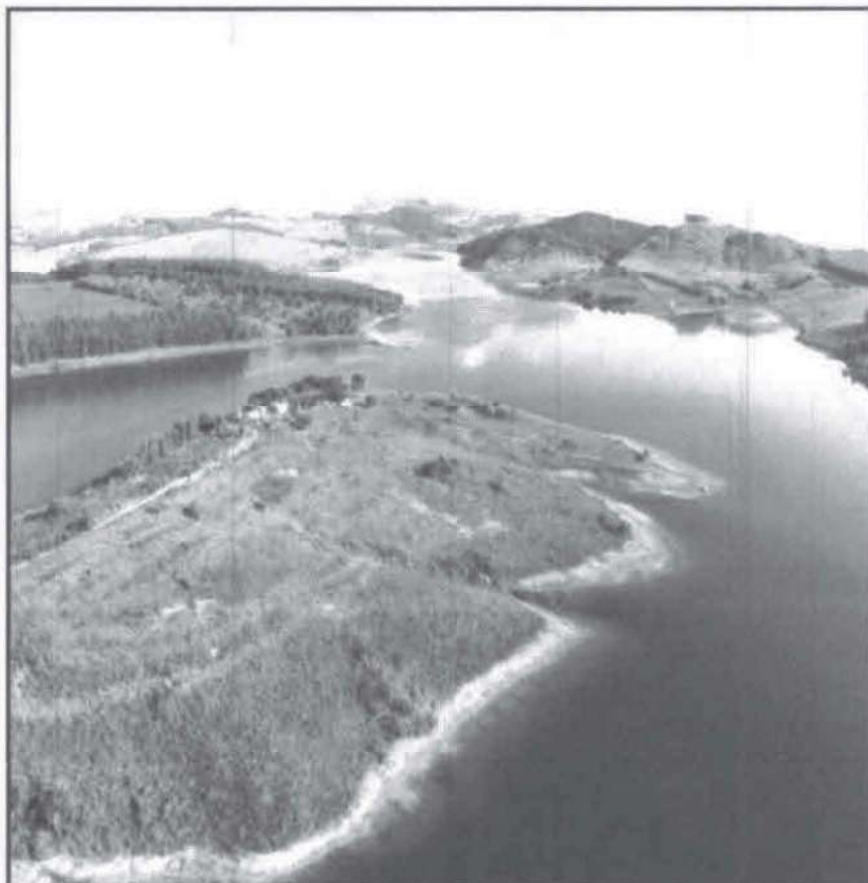
Preço: R\$ 2.500.000,00

Descrição: Fazenda na região de Capitólio - Guapé/MG, 50 hectares. Distante de Belo Horizonte 290 km, às margens da Represa de Furnas; 15 minutos de lancha de Escarpas do Lago; situada ao lado do Condomínio Terramare que possui pista de pouso e ótimo restaurante aberto ao público.

Sede com varandão, três quartos para hóspedes, churrasqueira, quartos para ferramentas, pomar, horta, galinheiro, curral e casa de boneca. Sede no meio de uma península de 13 hectares; duas nascentes dentro da mata virgem; pasto gordura e braquiara; campo e pouca terra de cultura. Ideal para lazer, náutica, pousada e hotel. Porteira trancada com acesso exclusivo e sem vizinhos.

Documentação OK.

Informante: Constantino Imóveis (31) 3423-0150.





**JOSÉ ALFREDO LOPES DE ALBUQUERQUE**<sup>27</sup>

CREA/MG 37.659/D

ENGENAP - AVALIAÇÕES, PERÍCIAS E CONSULTORIA

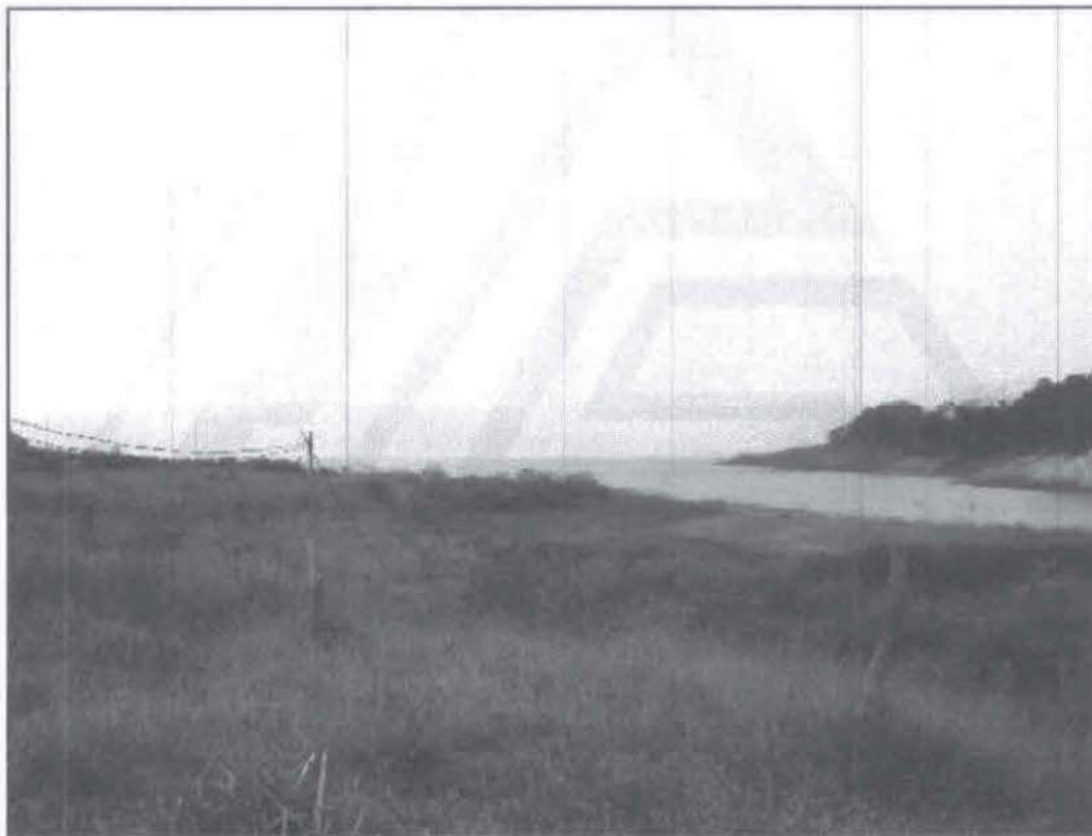
06- Fazenda em Furnas - MG

Área: 26,10 ha

Preço: R\$ 530.000,00

Descrição: Fazenda em Guapé com 10,66 Alqueires Frente lago de Furnas Água encanada, Poste de energia com transformador 25 k Antena parabólica Casa antiga que precisa de reformas. Estabulo para vaca Sentido Guapé a Pimenta Reserva legal ampla para ecoturismo Terra boa para plantio Pode fazer criação de peixe no lago Localização privilegiada e apenas 8 km de terra (a rodovia está sendo asfaltada). Por água a 10 minutos das cidades Santo Hilário, Pimenta, Campestre e Santo Hilário e do Aeroporto. Documentação em ordem e registrado no Cartório e no CAR (Cadastro Ambiental Rural). Documentação em ordem. Excelente vizinhos Aceito imóveis de menor valor chácara, lote, terreno, casa, apartamento, carro e diferença em dinheiro ou podemos parcelar o valor com entrada. Aceitamos proposta de pagamento a vista.

Informante: Pólo Imóveis – Ribeirão Preto (16) 3325-1707.





**JOSÉ ALFREDO LOPES DE ALBUQUERQUE<sup>28</sup>**

CREA/MG 37.659/D

ENGENAP - AVALIAÇÕES, PERÍCIAS E CONSULTORIA



07- Fazenda em Guapé - MG

Área: 34,79 ha

Preço: R\$1.650.000,00

Descrição: Fazenda Lima em Guapé - MG Entre Pimenta, Campestre e Santo Hilário mais de 500 metros frente ao lago de Furnas Perto do Condomínio Terra Mare Documentação em ordem 15 alqueires Paulista 34,79 hectares 347.996 metros Terra boa vermelha Casa com 140 metros de construção 3 quartos sendo 1 suite e avarandada Área gourmet Lajeada Piso frio 3 lago de peixe 10 mil pés de café plantado Tomate plantado 2 nascentes Água Energia Com cerca Para passei turístico pelo Lago, a fazenda está em local estratégico. Possui reserva legal Da estrada até a fazenda são 8 km de chão batido Proximidades: Campestre, Illicinea, Pimenta, Santo Hilário Aceita Permuta imóvel, terreno, Picape até valor de R\$ 500.000,00 em Ribeirão Preto e região e estudo no estado de Minas Gerais. Valor para Permuta considerar R\$ 1.650.000,00 Documentação ok.

Informante: Pólo Imóveis – Ribeirão Preto (16) 3325-1707.

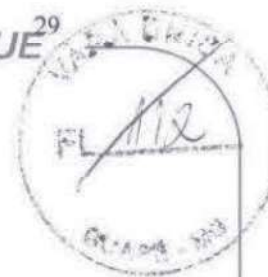




**JOSÉ ALFREDO LOPES DE ALBUQUERQUE**<sup>29</sup>

CREA/MG 37.659/D

ENGENAP - AVALIAÇÕES, PERÍCIAS E CONSULTORIA



**08- Fazenda em Capitólio - MG**

Área: 33,00 ha

Preço: R\$720.000,00

Descrição: Fazenda em Capitólio/Guapé 33 hectares de terra cultura. Toda margeada por córrego, 03 nascentes de água pura. Há 1,5 km da estrada principal, lugar ideal para Hotel Fazenda, casa para moradia, plantação de café e frutas. Lugar lindíssimo e turístico. Maravilhosa cachoeira particular. Essa fazenda supera as expectativas na beleza e preço. Vale a pena conhecer.

Informante: Viva Vida Imóveis - (31) 3488 9050.



**09- Fazenda em Guapé - MG**

Área: 206,20 ha

Preço: R\$ 22.000.000,00

Descrição: Fazenda de café, situada em Guapé, Minas Gerais, as margens do Lago de Furnas, próximo 10 minutos de scarpas do Lago, excelente propriedade totalmente plana, toda regada por gotejamentos, uma safra estimada em 10.000 sacas beneficiadas, aproximadamente.

Informante: <http://www.patrimoveis.com/>.





**JOSÉ ALFREDO LOPES DE ALBUQUERQUE<sup>30</sup>**

CREA/MG 37.659/D

ENGENAP - AVALIAÇÕES, PERÍCIAS E CONSULTORIA

10- Fazenda em Guapé - MG

Área: 313,05 ha

Preço: R\$19.000.000,00

Descrição: FAZENDA - 313,05 hectares - GUAPÉ (MG)

Área total: 313,05 hectares (divididos em três propriedades - Fazenda I: 172,33 hectares, Fazenda II: 43,56 hectares e Fazenda III: 97,16 hectares)

INFORMAÇÕES:

FAZENDAS I / II

- A Fazenda I dista de 16 km da cidade de Guapé/MG, com 14,5 km de estrada de terra que é bem conservada, dado a ser estrada que liga dois municípios, e de grande circulação de veículos e veículos pesados como ônibus e caminhões.

- A Fazenda II dista de 3 km da comunidade Jacutinga e 13 km da cidade de Guapé.

- A Fazenda I situa-se na entrada de uma península, com grande parte de seu território, cercada pela Represa de Furnas. Do centro da comunidade até a sede, tem uma distância aproximada de 800 metros e os trabalhadores, grande parte (95%) moram na comunidade. Evitando-se assim transporte, dado a proximidade. A comunidade Jacutinga com 1200-1400 habitantes tem uma determinada estrutura comercial, como supermercados, empórios, padaria, depósito de materiais de construção, serraria, dentre outros. Dista aproximadamente 4 km, da comunidade de Santo Antônio das Posses, com aproximadamente 2,2 mil habitantes, com estrutura comercial mais avantajado que a comunidade de Jacutinga. Portanto, a somatória populacional das 2 comunidades, chega entre 3,2 - 3,5 habitantes e oferece disponibilidade de mão de obra abundante.

FAZENDA III

- Área total: 97,16 hectares (A fazenda representa a união de sete propriedades fisicamente unidas e com matrículas distintas: 12,00 hectares, 19,53 hectares, 19,53 hectares, 30,00 hectares, 4,50 hectares, 4,50 hectares e 7,10 hectares)

- Localizada no município de Guapé (MG) - O Acesso à fazenda se dá pela Rodovia Guapé / Passos, Km 31; A fazenda localiza-se à apenas 2 km da comunidade denominada Pontal. Região propícia para o desenvolvimento da Cultura do Café, pastagem, eucalipto e grãos, tanto no caráter geofísico, como cultural, social e climático.

ALTITUDE

- Mínima: 868 metros, Média: 934 metros, Máxima: 1.000 metros

TOPOGRAFIA

- A Fazenda apresenta topografia variando de plano a levemente ondulado.

HIDROGRAFIA

- Abundante em recursos hídricos, contando com cinco nascentes d'água e com 2 córregos perenes.

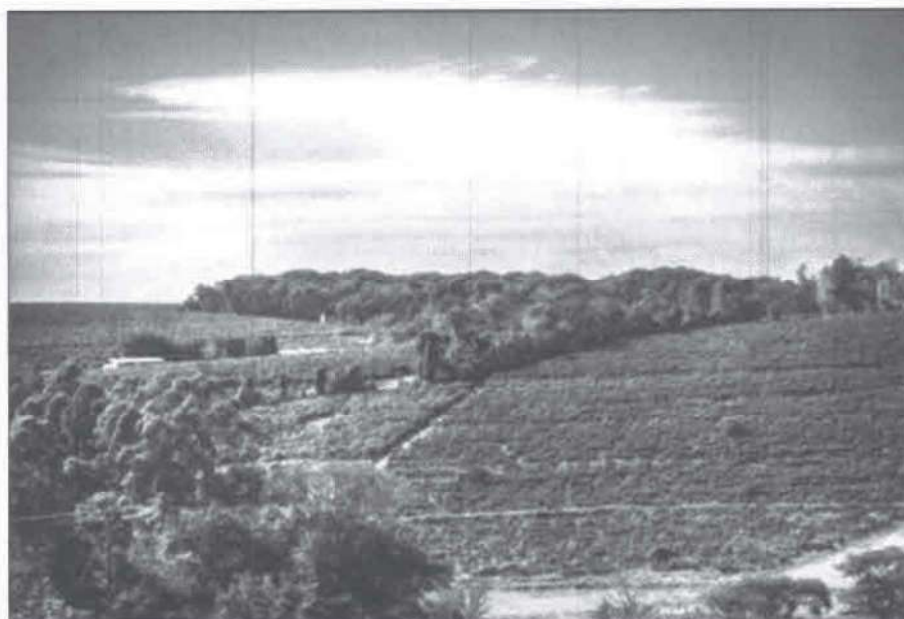
Informante: Morata Negócios Imobiliários - (031) 4109-1009.



**JOSÉ ALFREDO LOPES DE ALBUQUERQUE<sup>31</sup>**

CREA/MG 37.659/D

ENGENAP - AVALIAÇÕES, PERÍCIAS E CONSULTORIA



**11- Fazenda Sul de Minas - MG**

Área: 123,42 ha

Preço: R\$ 2.800.000,00

Descrição: Fazenda no sul de Minas Gerais com 123,42 hectares, com muita água, casa sede, de caseiro, paiol, 2 barracões, curral, horta, pomar, 5 lagoas, riacho, e uma maravilhosa cachoeira.

Toda formada em pasto, própria para pecuária, piscicultura, sendo também uma ótima região para plantio de café.

Local tranquilo, ótimo como casa de campo ou moradia, sendo também uma opção para montar uma pousada, e próxima à Represa de Furnas.

Documentação em ordem.

Informante: Campinas Brokers – (19) 3305-9511.





**JOSÉ ALFREDO LOPES DE ALBUQUERQUE**<sup>32</sup>

CREA/MG 37.659/D

ENGENAP - AVALIAÇÕES, PERÍCIAS E CONSULTORIA

**12- Fazenda em Capitólio - MG**

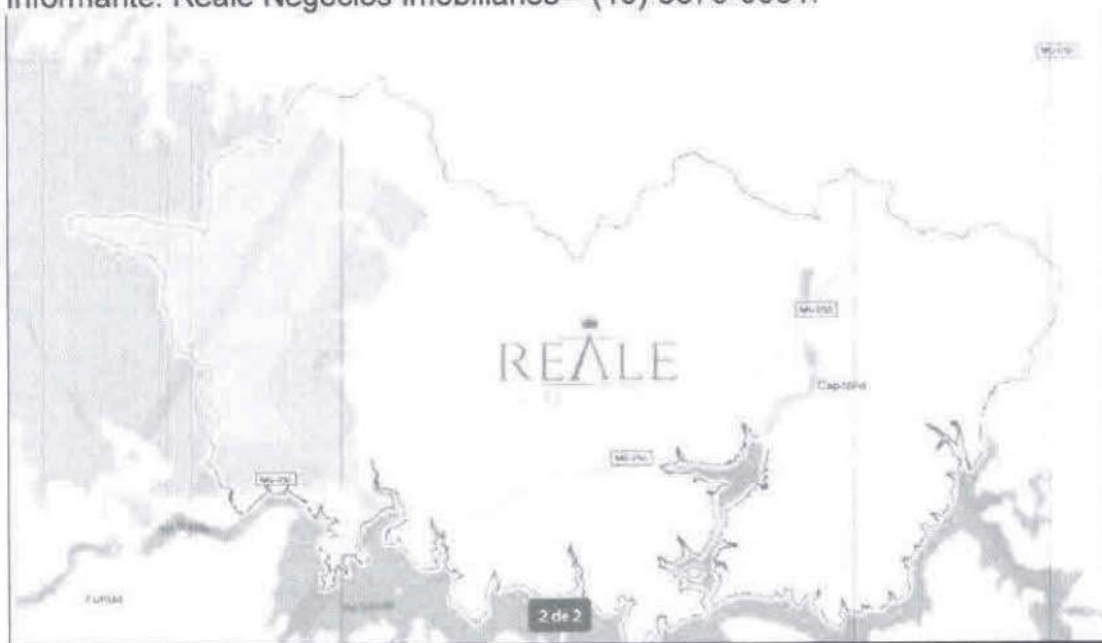
Área: 145,20 ha

Preço: R\$ 1.590.000,00

Descrição: Fazenda rural à venda, Capitólio/MG!

Fazenda localizada no município de Capitólio, próximo aos pontos turísticos da represa do Rio Grande o Mar de águas doces, e próximo aos pontos turísticos do Rio São Francisco, onde se fica a Casca D Anta, uma cachoeira linda! Próximo a pousadas e um turismo exuberante, tanto em Capitólio, como em Vargem Bonita. Muito bem localizada com vias vicinais ótimas! A Fazenda tem 30 alqueires, toda formada com pastagem e 36.000 pés de café, passa um córrego de água cristalina cortando todo terreno, mais uma nascente de água natural para uso doméstico. Tem uma casa sede, outra para caseiro, um barracão de 4m por 9m para guardar produtos de lavouras e um barracão para guardar maquinários. Documentação em dia.

Informante: Reale Negócios Imobiliários – (19) 3876-0001.



**13- Fazenda Carmo do Rio Claro - MG**

Área: 143,42 ha

Preço: R\$ 12.000.000,00

Descrição: Fazenda com 143,42 hectares

.Margeada pelas laterais com a represa de Furnas

.Área em produção de café: 110 hectares em franca produção no sistema safra zero. 100 % mecanizada e irrigável.

Área de reserva legal: 32,37 hectares.

Restante sendo utilizado por área de serviços e suporte.

Conjunto completo para produzir café CD (separador/lavador/despoldador e desmucilador) e respectivos elevadores e tanques.

03 secadores, sendo 02 rotativos e 01 de baú.

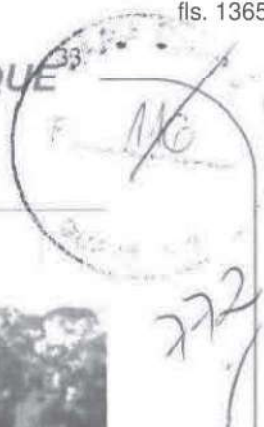
Informante: André Pires – (19) 3837-1199.



**JOSÉ ALFREDO LOPES DE ALBUQUERQUE**

CREA/MG 37.659/D

ENGENAP - AVALIAÇÕES, PERÍCIAS E CONSULTORIA



**14 - Área na Represa de Furnas - MG**

Área: 21,00 ha

Preço: R\$1.700.000,00

Descrição: Bela área no município de Guapé-MG com margem de mais de 800 metros na represa, ponto nobre de Furnas onde a água não abaixa e apenas 5 km via represa de Escarpas do Lago.

Informante: Raphael Magno Teles (16) 99223-9722



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO GUILHERME DE MENDONCA LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/04/2022 às 20:19, sob o número WJMJ224C5960648. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0229079-56.2008.8.26.0100 e código CCAFCDA.



**JOSÉ ALFREDO LOPES DE ALBUQUERQUE**<sup>34</sup>

CREA/MG 37.659/D

ENGENAP - AVALIAÇÕES, PERÍCIAS E CONSULTORIA



**15 - Fazenda em Guapé - MG**

Área: 77,44 ha

Preço: R\$3.200.000,00

Descrição: Área total: 32 alqueires (77,44) Área formada: 60% formada em braquiário

Aptidão: pecuária, turismo e lazer

Altitude: 771 metros

Aproveitamento para plantio: pequena lavoura de café

Topografia: 50% plana

Teor de argila: acima de 20%

Tipo de solo: terra amarela e vermelha

Benfeitorias: duas casas precisando de restauração, curral precário, cercas em bom estado.

Informante: Luiz Pereira Consultoria Imobiliária (11) 99946-4050



**16 - Fazenda em Guapé - MG**

Área: 1.238,54 ha

Preço: R\$14.000.000,00

Descrição: Possui área de 1.238,54 ha ou 512 Alqueires, sendo 900 há de pastagem, dividida em 34 piquetes calcareados, adubados e limpos. 60 há eucalipto em ponto de corte, restante reserva já averbada, com estradas por toda fazenda, já georreferenciada.

6 casas (4 novas), 2 barracões, 3 silos trincheira, 2 currais (1 com brete e balança), cercas com poste de cimento e moirão tratado, pocilga, pomar, paiol, etc.

Informante: Rogério Moura Imobiliária (35) 3011-0102

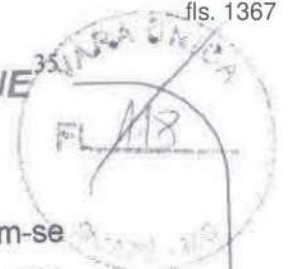




**JOSÉ ALFREDO LOPES DE ALBUQUERQUE**

CREA/MG 37.659/D

ENGENAP - AVALIAÇÕES, PERÍCIAS E CONSULTORIA



Handwritten signature/initials

As significâncias dos regressores e da equação apresentaram-se inferiores a 5%, razão pela qual a probabilidade da equação apresentar 95% de representatividade do fenômeno de formação de valores de venda de imóveis na região do avaliando para a amostra obtida no mercado.

**3.2 - NÍVEL DE RIGOR:**

Atingiu-se o grau de fundamentação II em obediência ao estabelecido no item 9.2.1 da NBR 14.653-3 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

**3.3 - DETERMINAÇÃO DO VALOR DO BEM:**

O modelo de Regressão Múltipla obtido para o valor de venda do imóvel avaliando foi o seguinte:

$$\begin{aligned}
 &1/\text{Valor/ha} &= &+ 0,0001216472842 \\
 &+ 3,134129896 \text{ E- } 008 &* &\text{Área Total} \\
 &- 1,365665126 \text{ E - } 005 &* &\text{Localização}
 \end{aligned}$$

$1/Y = + a - b_1 * X_1 - b_2 * X_2$

a =	+ 0,0001216472842
b <sub>1</sub> =	+ 3,134129896 E - 008
b <sub>2</sub> =	- 1,365665126 E - 005

Substituindo-se os atributos do imóvel avaliando na equação retro mencionada, adotando uma confiabilidade de 80%, obtém-se os intervalos globais de confiança para venda.

**FAZENDA JACUTINGA IV: ÁREA – 29.32 ha**

- Unit (calculado) = R\$ 37.078,71/ha
- Limite (inferior) = R\$ 31.574,75/ha
- Limite (superior) = R\$ 44.906,61/ha

Handwritten signature/initials

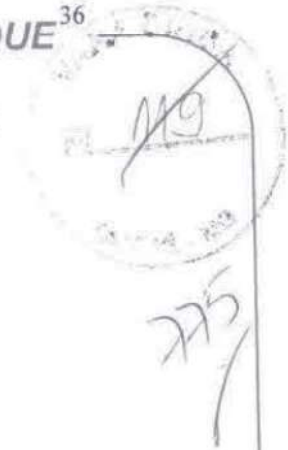
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO GUILHERME DE MENDONCA LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/04/2022 às 20:19, sob o número WJMJ224C5960648. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0229079-56.2008.8.26.0100 e código CCAFCDA.



**JOSÉ ALFREDO LOPES DE ALBUQUERQUE**<sup>36</sup>

CREA/MG 37.659/D

ENGENAP - AVALIAÇÕES, PERÍCIAS E CONSULTORIA



FAZENDA NOVO HORIZONTE: ÁREA – 12,00 ha

Unit (calculado) = R\$ 37.840,34/ha

Limite (inferior) = R\$ 32.025,87/ha

Limite (superior) = R\$ 46.234,46/ha

FAZENDA PONTAL: ÁREA – 19,53.78 ha

Unit (calculado) = R\$ 37.505,06/ha

Limite (inferior) = R\$ 31.828,65/ha

Limite (superior) = R\$ 45.645,64/ha

FAZENDA JACUTINGA: ÁREA – 13,59.08 ha

Unit (calculado) = R\$ 37.769,08/ha

Limite (inferior) = R\$ 31.984,13/ha

Limite (superior) = R\$ 46.108,75/ha

A NBR 5676 da Associação Brasileira de Normas Técnicas apresenta a seguinte definição para o campo de arbítrio do engenheiro de avaliações:

“O intervalo fechado de valores, obtido por processo estatístico compatível com a amostra, dentro da qual o engenheiro de avaliações pode adotar, justificando aquele que seja representativo do valor do imóvel”.

Este valor está compreendido entre os limites retrocalculados.

Determinamos o valor do imóvel multiplicando-se o valor unitário pela área total do imóvel.

FAZENDA JACUTINGA IV: ÁREA – 29,32 ha

V1 = R\$ R\$ 37.078,71/ha x 29,32 ha = R\$ 1.087.148,00 ( Hum milhão, oitenta e sete mil, cento e quarenta e oito reais).

FAZENDA NOVO HORIZONTE: ÁREA – 12,00 ha

V2 = R\$ 37.840,34/ha x 12,00 ha = R\$ 454.084,00 ( Quatrocentos e cinquenta e quatro mil e oitenta e quatro reais).



**JOSÉ ALFREDO LOPES DE ALBUQUERQUE** <sup>37</sup>

CREA/MG 37.659/D

ENGENAP - AVALIAÇÕES, PERÍCIAS E CONSULTORIA

FAZENDA PONTAL: ÁREA – 19,53.78 ha

$$V3 = R\$ 37.505,06/ha \times 19,53.78 \text{ ha} = R\$ 732.766,00$$

Setecentos e trinta e dois mil, setecentos e sessenta e seis reais).

FAZENDA JACUTINGA: ÁREA – 13,59.08 ha

$$V4 = R\$ 37.769,08/ha \times 13,59.08 \text{ ha} = R\$ 513.312,00$$

Quinhentos e treze mil, trezentos e doze reais).

#### 4 - CONCLUSÃO:

*De acordo com a metodologia utilizada no presente laudo pericial, avaliamos os imóveis em questão, na data base de outubro de 2018, conforme a seguir discriminado:*

4.1 – MATRÍCULA: 6.916 FAZENDA JACUTINGA IV: ÁREA – 29,32 ha

$$V1 = R\$ R\$ 37.078,71/ha \times 29,32 \text{ ha} = R\$ 1.087.148,00$$

(Hum milhão, oitenta e sete mil, cento e quarenta e oito reais).

4.2 – MATRÍCULA: 6.615 FAZENDA NOVO HORIZONTE: ÁREA – 12,00 ha

$$V2 = R\$ 37.840,34/ha \times 12,00 \text{ ha} = R\$ 454.084,00$$

(Quatrocentos e cinquenta e quatro mil e oitenta e quatro reais).

4.3 – MATRÍCULA: 5.881 FAZENDA PONTAL: ÁREA – 19,53.78 ha

$$V3 = R\$ 37.505,06/ha \times 19,53.78 \text{ ha} = R\$ 732.766,00$$

(Setecentos e trinta e dois mil, setecentos e sessenta e seis reais).

4.4 – MATRÍCULA: 7.265 FAZENDA PONTAL: ÁREA – 19,53.78 ha

$$V4 = R\$ 37.505,06/ha \times 19,53.78 \text{ ha} = R\$ 732.766,00$$

(Setecentos e trinta e dois mil, setecentos e sessenta e seis reais).

4.5 – MATRÍCULA: 5.315 FAZENDA JACUTINGA: ÁREA – 13,59.08 ha

$$V5 = R\$ 37.769,08/ha \times 13,59.08 \text{ ha} = R\$ 513.312,00$$

(Quinhentos e treze mil, trezentos e doze reais).



**JOSÉ ALFREDO LOPES DE ALBUQUERQUE** <sup>38</sup>

CREA/MG 37.659/D

ENGENAP - AVALIAÇÕES, PERÍCIAS E CONSULTORIA

## 5 - RESPOSTAS AOS QUESITOS:

### 5.1 - QUESITOS DO AUTOR: BANCO RABOBANK INTERNACIONAL BRASIL S/A – fls. 69 dos autos.

1 – Queira o Sr. Perito percorrer, descrever e fotografar o imóvel objeto da presente avaliação, especificando sua área em hectares, localização exata em coordenadas geodésicas, inclusive com os acessos do imóvel e se há estradas que cortam o referido imóvel.

RESP: Vide resposta item 2 – Descrição dos Imóveis do presente laudo pericial.

2 – Solicita-se ao Sr. Perito tendo em vista as características do imóvel avaliando, as posturas municipais (zoneamento) e o mercado imobiliário, e em obediência às normas aplicáveis ao caso, qual seja, a NBR 14653- “Avaliação de Imóveis” em todas as suas variações, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas:

a – Caracterizar a região do imóvel avaliando segundo os aspectos relevantes para explicação dos preços por unidade de área e das edificações, identificando a situação no contexto rural, a infraestrutura local, acessos, as atividades econômicas existentes e os principais polos de influencia.

b – Caracterizar o imóvel segundo sua situação na região e sua dimensão com indicação de limites e confrontações. Citar as restrições físicas e legais ao aproveitamento.

RESP: Vide resposta item 2 – Descrição dos Imóveis do presente laudo pericial.

3 – Queira o Sr. Perito descrever a topografia do imóvel e classificar os solos quanto à sua capacidade de uso e descrever as condições de conservação dos solos.

RESP: Vide resposta item 2 – Descrição dos Imóveis do presente laudo pericial.



**JOSÉ ALFREDO LOPES DE ALBUQUERQUE**<sup>39</sup>

CREA/MG 37.659/D

ENGENAP - AVALIAÇÕES, PERÍCIAS E CONSULTORIA

4 – Queira o Sr. Perito informar a qualidade das vias, estradas e rodovias que dão acesso aos imóveis.

RESP: *Vide resposta item 2 – Descrição dos Imóveis do presente laudo pericial.*

5 – Queira o Sr. Perito informar quais são as edificações e benfeitorias dos imóveis, especificando sua área em metros quadrados, características e localização exatas, o estado de conservação, idade aparente, se são ou não obsoletas e informar o valor de mercado correspondente, bem como a metodologia utilizada para calcular os valores.

RESP: *Conforme constatado na vistoria realizada no presente trabalho pericial, não foram constatadas edificações nos imóveis avaliandos.*

6 – Queira o Sr. Perito esclarecer se existem áreas objeto de locação/arrendamento, informar o período de vigência de tais contratos;

RESP: *Os imóveis avaliandos não são objetos de locação/arrendamento sendo utilizados integralmente pelo Réu.*

7 – Queira o Sr. Perito esclarecer se há no imóvel em avaliação, culturas permanentes e em quantos hectares. Em caso positivo, apontar o (s) tipo(s) de cultura(s) presente(s), estágio de desenvolvimento, idade, condições fitotécnicas, e calcular o valor do hectare cultivado bem como a metodologia utilizada nos cálculos sempre observando as normas da ABNT.

RESP: *Vide resposta item 2 – Descrição do Imóvel e item 3 – Metodologia e Critério de Avaliação do presente laudo pericial.*

8 – Solicita-se ao Sr. Perito descrever as características ( dimensões, idade e estado de conservação) das edificações existentes. Obedecendo à Norma da ABNT aplicável, calcular o valor de cada benfeitoria, aplicando fatores numéricos para a correção por sua depreciação por idade e estado de conservação e apresentando os cálculos efetuados nos seus detalhes esclarecedores;



**JOSÉ ALFREDO LOPES DE ALBUQUERQUE**

CREA/MG 37.659/D

ENGENAP - AVALIAÇÕES, PERÍCIAS E CONSULTORIA



RESP: *Conforme constatado na vistoria realizada no presente trabalho pericial, não foram constatadas edificações nos imóveis avaliandos.*

9 – Solicita-se ao Sr. Perito informar o valor de mercado correspondente a cada uma das benfeitorias, bem como a metodologia utilizada para calcular os valores.

RESP: *Conforme constatado na vistoria realizada no presente trabalho pericial, não foram constatadas edificações nos imóveis avaliandos.*

10 – Queira o Sr. Perito informar se há no imóvel avaliando, áreas de preservação permanente, reserva legal ou remanescente de vegetação nativa. Em caso positivo, descrever e localizar as áreas de preservação aparente, a reserva legal do imóvel e as áreas remanescentes de vegetação nativa e esclarecer se há intervenção nestas áreas de preservação aparente, sem autorização dos órgãos ambientais competentes constituindo um passivo ambiental.

RESP: *Conforme discriminado na Matricula 5.881 e constatado no presente trabalho pericial, a Fazenda Pontal apresenta uma área de 1,01.34 há de reserva legal. Na vistoria não foi constatada a existência de passivo ambiental.*

*A Fazenda Novo Horizonte, matricula 6.615-A apresenta uma área de 5,29.26 ha de reserva legal na forma da vegetação existente.*

*A Fazenda Jacutinga IV, matricula 6.916 apresenta uma área de 5,94.75 ha de reserva legal na forma da vegetação existente.*

*A Fazenda Jacutinga, matricula 5.315 apresenta uma área de 3,00.00 ha de reserva legal na forma da vegetação existente.*

11 – Queira o Sr. Perito esclarecer se os imóveis estão inscritos no CAR (Cadastro Ambiental Rural); e, caso positivo, apresentar cópia do cadastro com as informações e mapas inseridos no CAR.

RESP: *Prejudicada, a resposta a este quesito demanda interpretação de documentação que não consta dos autos e não foram fornecidas pelas partes.*



**JOSÉ ALFREDO LOPES DE ALBUQUERQUE**

CREA/MG 37.659/D

ENGENAP - AVALIAÇÕES, PERÍCIAS E CONSULTORIA



12 – Queira o Sr. Perito esclarecer se a exploração econômica do imóvel é realizada pelos proprietários ou por terceiros e, nesse último caso, a que título.

*RESP: Conforme constatado na vistoria realizada no presente trabalho pericial, a exploração econômica de produção de café é realizada pelo Proprietário.*

13 – Queira o Sr. Perito calcular o preço médio do hectare de terra nua dos imóveis, descrevendo a metodologia utilizada e os critérios adotados nas diversas etapas dos cálculos conforme recomendam as normas da ABNT;

a – Efetuar pesquisa de preços de imóveis semelhantes no mercado imobiliário citando e identificando as fontes das informações coletadas: nome, endereço e telefone dos informantes, declarando a data de referência da pesquisa, inclusive informando as datas das transações e formas de pagamento quando for o caso.

b – Se possível, vistoriar as propriedades a que se referem os elementos de pesquisa, descrevendo-as. Informar o endereço das propriedades ou indicar sua localização em mapa do município;

c – Caso opte pelo método de estatística descritiva, proceder à homogeneização dos dados coletados na pesquisa de mercado imobiliário apresentando, em detalhes, os cálculos efetuados e explicitando o significado e a origem dos fatores técnicos de homogeneização utilizados, excluindo o valor das benfeitorias do valor total de cada elemento pesquisado para a obtenção do valor unitário do terreno.

d – Calcular a média saneada ( explicitando o critério de saneamento segundo o nível de precisão normal e informar o valor do hectare de terra nua do imóvel);

e – Caso o Sr. Perito opte pelo método de inferência estatística, solicita-se identificar as variáveis explicativas ( independentes) do modelo seguindo rigorosamente as recomendações explicitadas nos procedimentos metodológicos das NBR's 14653-1-3 da ABNT.



**JOSÉ ALFREDO LOPES DE ALBUQUERQUE**

CREA/MG 37.659/D

ENGENAP - AVALIAÇÕES, PERÍCIAS E CONSULTORIA

f – Partindo do valor unitário básico obtido para o valor da terra nua em pesquisa de mercado imobiliário, calcular o valor da área total de terra nua do imóvel.

RESP: *Vide resposta item 3 – Metodologia e Critério de Avaliação e Anexo 01 – Elementos Amostrais – Inferência Estatística.*

14 – Queira o Sr. Perito fazer o levantamento de eventuais débitos relativos aos imóveis, como aqueles decorrentes de ITR ( Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural), entre outros.

RESP: *Prejudicada, a resposta a este quesito demanda interpretação de documentação que não consta dos autos e não foram fornecidas pelas partes.*

15 – Queira o Sr. Perito relatar as atividades agrícolas ou de outra natureza desenvolvida pelos vizinhos.

RESP: *Conforme constatado na vistoria realizada no presente trabalho pericial, a região dos imóveis caracteriza-se pela cafeicultura.*

16 – Queira o Sr. Perito informar se utilizou a norma NBR 14653-3 da ABNT ( Associação Brasileira de Normas Técnicas) para avaliação de imóvel rural em seus trabalhos;

RESP: *Sim, vide item 3 – Metodologia e Critério de Avaliação e Anexo 01 – Elementos Amostrais – Inferência Estatística do presente laudo pericial.*

17 – Solicita-se ao Sr. Perito apresentar memória dos cálculos desenvolvidos para obtenção dos valores da terra nua, das benfeitorias não reprodutivas ( edificações) e das benfeitorias reprodutivas ( plantações e pastos), bem como os critérios utilizados nos cálculos.

RESP: *Vide resposta item 3 – Metodologia e Critério de Avaliação e Anexo 01 – Elementos Amostrais – Inferência Estatística do presente laudo pericial.*



**JOSÉ ALFREDO LOPES DE ALBUQUERQUE** <sup>43</sup>

CREA/MG 37.659/D

ENGENAP - AVALIAÇÕES, PERÍCIAS E CONSULTORIA

18 - Solicita-se ao Sr. Perito informar quais as atividades econômicas desenvolvidas pelos vizinhos.

RESP: *Conforme constatado na vistoria realizada no presente trabalho pericial, a região dos imóveis caracteriza-se pela cafeicultura.*

#### 6 - ANEXOS:

ANEXO 01: ELEMENTOS AMOSTRAIS/ INFERENCIA ESTATISTICA.

#### 7 - ENCERRAMENTO:

O Perito encontra-se ao inteiro dispor para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

GUAPÉ, 11 DE NOVEMBRO DE 2018.

*J. Lopes Albuquerque*  
Perito Oficial - CREA/MG 37.659/D.



**JOSÉ ALFREDO LOPES DE ALBUQUERQUE**

CREA/MG 37.659/D

ENGENAP - AVALIAÇÕES, PERÍCIAS E CONSULTORIA



783

## ANEXO 01

# ELEMENTOS AMOSTRAIS/ INFERENCIA ESTATÍSTICA.

*[Handwritten signature]*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO GUILHERME DE MENDONCA LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/04/2022 às 20:19, sob o número WJMJ224C5960648. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0229079-56.2008.8.26.0100 e código CCAFCE3.



**JOSÉ ALFREDO LOPES DE ALBUQUERQUE**

CREA/MG 37.659/D

ENGENAP - AVALIAÇÕES, PERÍCIAS E CONSULTORIA



## Estimativas

### Modelo

#### Endereço

Endereço: FAZENDA JACUTINGA IV

Complemento:

Bairro:

Município: APARECIDA DO SUL

UF: MG

#### Variáveis

Área Total = 29,3200

Localização = 7,00

#### Valor Unitário

Máximo IC (21,11%): 44.906,61

Médio: 37.078,71

Mínimo IC (14,84%): 31.574,75

#### Valor Total

Máximo IC:

Médio:

Mínimo IC:

#### Parâmetros

Nível de Confiança: 80%

Estimativa pela: Moda

SisReN Windows 1.92

Regressão Linear e Redes Neurais

**JOSE ALFREDO LOPES DE ALBUQUERQUE**

CREA/MG 37.659/D

ENGENAP - AVALIAÇÕES, PERÍCIAS E CONSULTORIA

**Estimativas****Modelo****Endereço**

Endereço: FAZENDA NOVO HORIZONTE

Complemento:

Bairro: APARECIDA DO SUL

Município: GUAPÉ

UF: MG

**Variáveis**

Área Total = 12,0000

Localização = 7,00

**Valor Unitário**

Máximo IC (22,18%): 46.234,46

Médio: 37.840,34

Mínimo IC (15,37%): 32.025,87

**Valor Total**

Máximo IC:

Médio:

Mínimo IC:

**Parâmetros**

Nível de Confiança: 80%

Estimativa pela: Moda



SisReN Windows 1.92

Regressão Linear e Redes Neurais



JOSE ALFREDO LOPES DE ALBUQUERQUE

CREA/MG 37.659/D

ENGENAP - AVALIAÇÕES, PERÍCIAS E CONSULTORIA



## Estimativas

### Modelo

#### Endereço

Endereço: FAZENDA PONTAL

Complemento:

Bairro: APARECIDA DO SUL

Município: GUAPÉ

UF: MG

#### Variáveis

Área Total = 19,5378

Localização = 7,00

#### Valor Unitário

Máximo IC (21,71%): 45.645,64

Médio: 37.505,06

Mínimo IC (15,14%): 31.828,65

#### Valor Total

Máximo IC:

Médio:

Mínimo IC:

#### Parâmetros

Nível de Confiança: 80%

Estimativa pela: Moda



SisReN Windows 1.92

Regressão Linear e Redes Neurais

JOSE ALFREDO LOPES DE ALBUQUERQUE

CREA/MG 37.659/D

ENGENAP - AVALIAÇÕES, PERÍCIAS E CONSULTORIA



## Estimativas

### Modelo

#### Endereço

Endereço: FAZENDA PONTAL

Complemento:

Bairro: APARECIDA DO SUL

Município: GUAPÉ

UF: MG

#### Variáveis

Área Total = 19,5378

Localização = 7,00

#### Valor Unitário

Máximo IC (21,71%): 45.645,64

Médio: 37.505,06

Mínimo IC (15,14%): 31.828,65

#### Valor Total

Máximo IC:

Médio:

Mínimo IC:

#### Parâmetros

Nível de Confiança: 80%

Estimativa pela: Moda

SisReN Windows 1.92

Regressão Linear e Redes Neurais

JOSE ALFREDO LOPES DE ALBUQUERQUE

CREA/MG 37.659/D

ENGENAP - AVALIAÇÕES, PERÍCIAS E CONSULTORIA



## Estimativas

### Modelo

#### Endereço

Endereço: FAZENDA JACUTINGA

Complemento:

Bairro: APARECIDA DO SUL

Município: GUAPÉ

UF: MG

#### Variáveis

Área Total = 13,5908

Localização = 7,00

#### Valor Unitário

Máximo IC (22,08%): 46.108,75

Médio: 37.769,08

Mínimo IC (15,32%): 31.984,13

#### Valor Total

Máximo IC:

Médio:

Mínimo IC:

#### Parâmetros

Nível de Confiança: 80%

Estimativa pela: Moda

SisReN Windows 1.92

Regressão Linear e Redes Neurais

JOSE ALFREDO LOPES DE ALBUQUERQUE

CREA/MG 37.659/D

ENGENAP - AVALIAÇÕES, PERÍCIAS E CONSULTORIA



## Equação Regressão

### Modelo :

#### Equação Regressão:

1/Valor Unitário =  
 +0,0001216472842  
 +3,134129896E-008 \* Área Total  
 -1,365665126E-005 \* Localização

Variável	Valor Médio	t Calculado	Coef.Equação	Transf.	Relac.
Área Total	270,0762	3,89	+3,13413E-008	x	10,11
Localização	6,7500	-5,99	-1,36567E-005	x	-14,40
Valor Unitário	0,0000	T-Indep	+0,000121647	1/x	



134  
790

### Análise de Sensibilidade

**Modelo :**

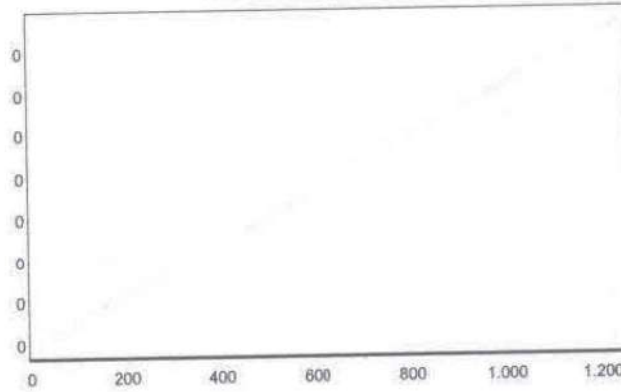
Variável: Área Total

Amplitude: de 14,52 a 1238,54

Valor Médio: 270,076

Valores Calculados: de 2,992E-005 a 6,82823E-005

Estimativa p/Área Total



*[Handwritten signature]*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO GUILHERME DE MENDONCA LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/04/2022 às 20:19, sob o número WJMJ224C5960648. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0229079-56.2008.8.26.0100 e código CCAF007.



## Análise de Sensibilidade

### Modelo :

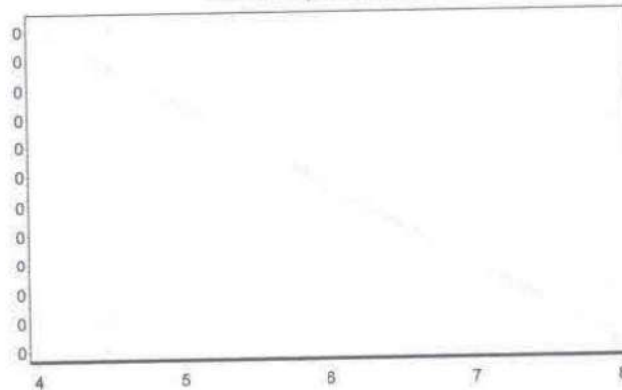
Variável: Localização

Amplitude: de 4 a 8

Valor Médio: 6,75

Valores Calculados: de 7,54852E-005 a 2,08586E-005

Estimativa p/Localização



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO GUILHERME DE MENDONCA LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/04/2022 às 20:19, sob o número WJMJ22405960648. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0229079-56.2008.8.26.0100 e código CCAFD00.