



ASSESSORIA JURÍDICA

Dr. Robison J. C. Cacciacarro
OAB/SP 275.782

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª
VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAPÃO BONITO – SP.**

Processo - 1000857-48.2023.8.26.0123

MARIA CRISTINA DE SOUZA RODRIGUES, já qualificada nos autos do processo em epígrafe, vem, mui respeitosamente perante Vossa Excelência em atenção ao despacho de fls. 228-230, requerer a juntada da avaliação do imóvel e o comprovante de pagamento no valor de R\$1.500,00 (um mil e quinhentos reais) em razão dos trabalhos realizados pelo profissional. Pela homologação da avaliação.

Termos em que,

P. Deferimento.

Capão Bonito-SP, 17 de julho de 2024

ROBISON JOSÉ CHAPOVAL CACCIACARRO

OAB/SP 275.782

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

I. Solicitante: Robison José Chapoval Cacciacarro - OAB/SP nº275.782
Osni Ezequiel Figueira Antunes - OAB/SP nº112.788

II. Objetivo: Determinação do Valor de Mercado.

III. Imóvel: Imóvel Rural, localizado no Bairro das Areias, Estrada Municipal do Município de Capão Bonito - SP, perímetro Rural, com uma área total de 25,05 Hectares, com as seguintes características: *"Denominado "ESTÂNCIA DOIS IRMÃOS ", sendo uma área de terras localizada neste Município e Comarca de Capão Bonito/SP.*

III. 1. Explicação do Imóvel em Avaliação:

Área: 25,95 Hectares; devidamente registrada na matrícula nº12.958.

Área: 12,10 Hectares: sem registro oriundo de posse e somente utilizável para pastagem ou plantio de pinus ou eucalipto.

Localização: Área Rural do Município de Capão Bonito - SP, estrada vicinal em condições razoáveis de conservação;

Topografia: Topografia razoável, contendo partes levemente onduladas e partes mais acidentadas sendo aclives e declives;

Tipo de Solo: Solo misto, terra vermelha e arenosa branca algumas partes com concentração de pedras visíveis e subterrâneas, inviabilizando a prática de culturas anuais nesses locais;

Resumo: Trata-se de um imóvel rural com área de 25,95 hectares com Matrícula e 12,10 hectares de posse essa área especificamente só pode ser usada para pasto ou plantio de pinus ou eucalipto e será especificado devidamente abaixo, relevo irregular levemente acidentado e partes com aclives e declives: Imóvel propicia a cultura de plantios e também pastagens com estrutura pronta para exploração de pecuária leiteira, devido a algumas áreas ter presença de pedras grandes e visíveis e também pedras fragmentadas e subterrâneas inviabilizando o plantio de culturas anuais nesse local podendo ser usada para culturas perenes como pinus ou eucalipto; Terra tratorável em quase toda sua extensão, sendo agente limitante da ação de trator nas áreas com pedras devidamente citadas anteriormente. Imóvel dotado de benfeitorias visíveis do carreador que corta a propriedade com duas casas sendo uma sede de ótimo para alto padrão e uma de colono com padrão inferior, galpão e mangueiras para gado que serão denominadas cochos nessa presente avaliação todos em estado razoáveis de conservação necessitando de algumas reformas; recursos hídricos limitados, imóvel dotado de apenas um acesso à água sendo um córrego.

Cercas paraguaias que circundam em mal estado de conservação. Estrada rural não pavimentada de acesso à propriedade sem restrição em época de chuvas, portais a ser abertos; Fator energia: Bivolt, sem gerador próprio de energia.

Terra mista vermelha e branca.

Relatório Fotográfico, efetuado em 08 de Junho de 2024.

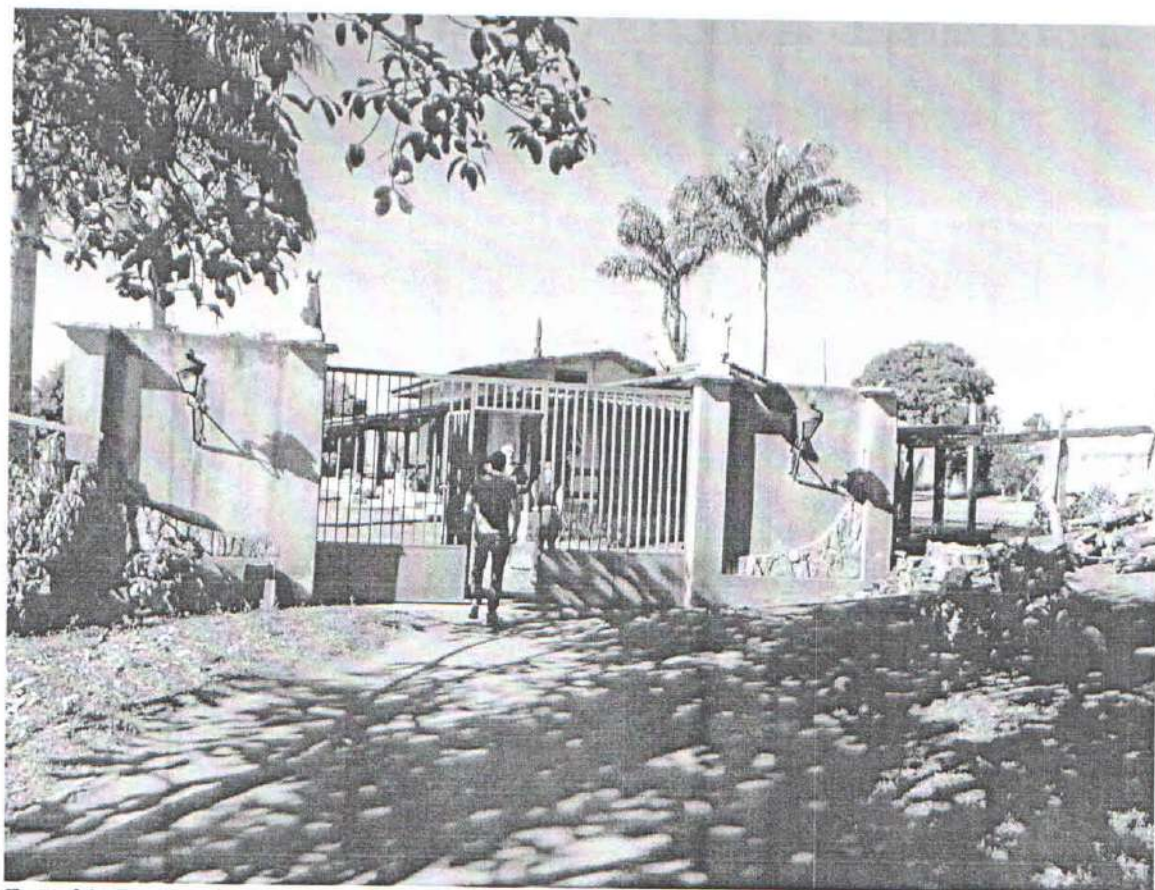


Foto 01: Portão de Acesso a Casa Sede.

14



Foto 02:
Perspectiva lateral da Casa.

[Handwritten signature]



Foto 03: Visão Interna da Sala da Casa Sede.



Foto 04: Casa de Colono

[Handwritten signature]

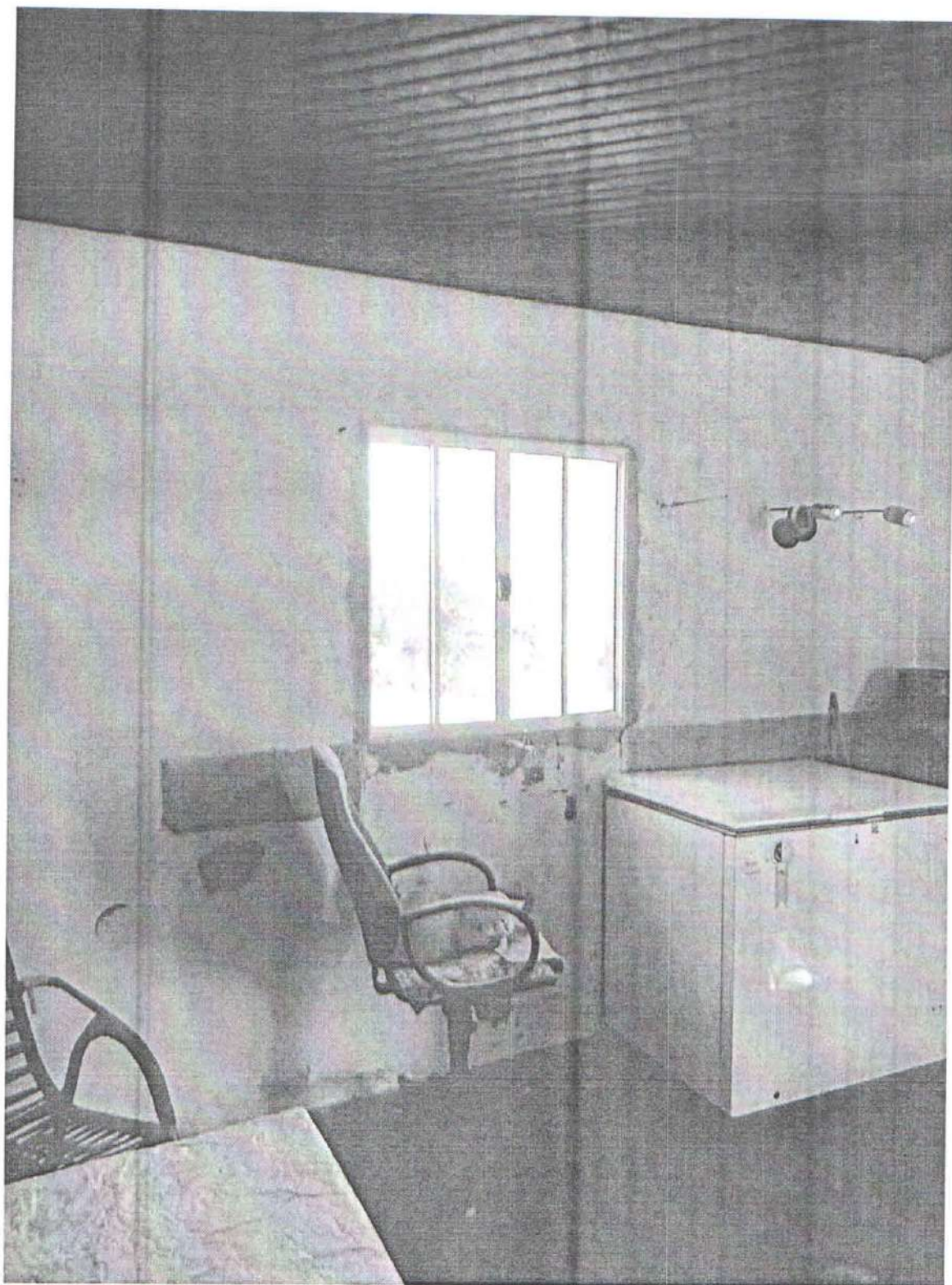


Foto 04: Casa de Colono Perspectiva Interna.

#

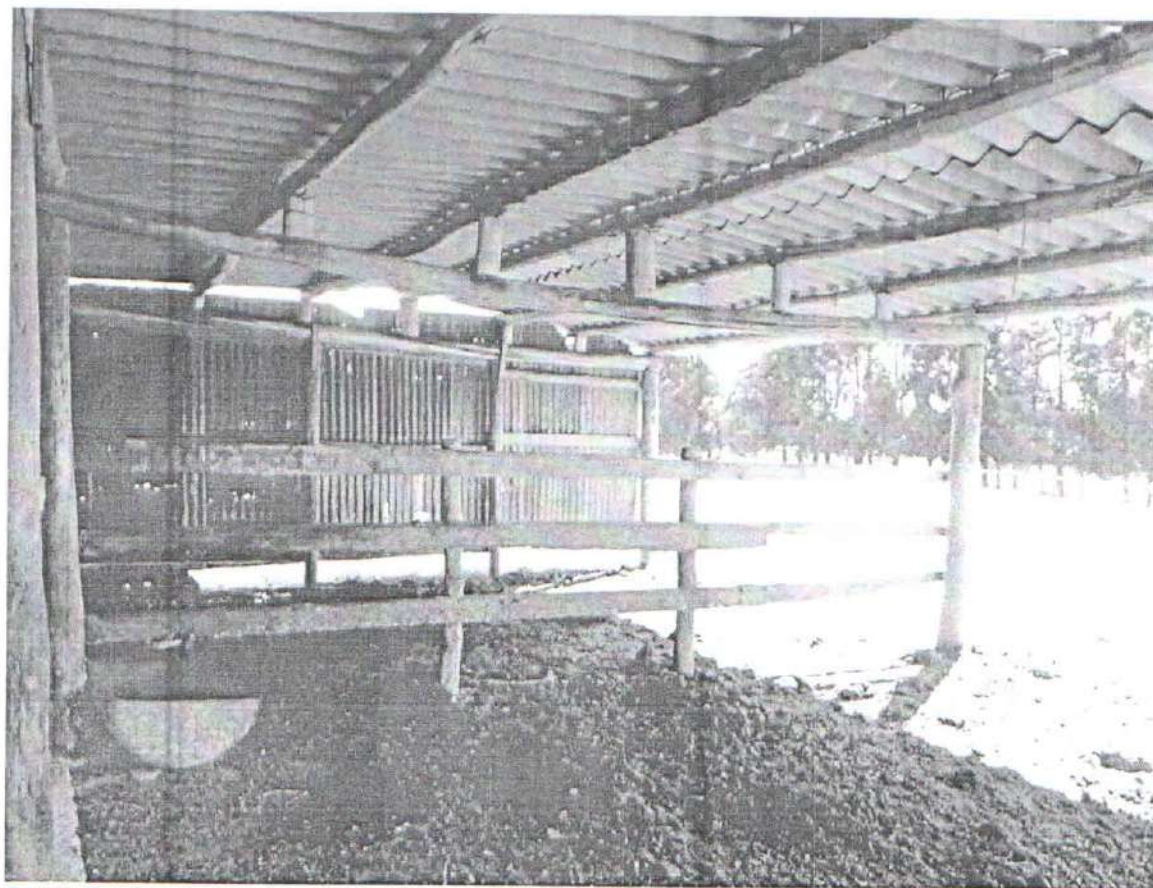


Foto 05: Cocheira com telhas Brasilit e madeira não tratada, cocho de plástico.



Foto 06: Cocheira com telhas Brasilit laterais com danos e cobertura, cochos de madeira e madeira sem tratamento.

✱

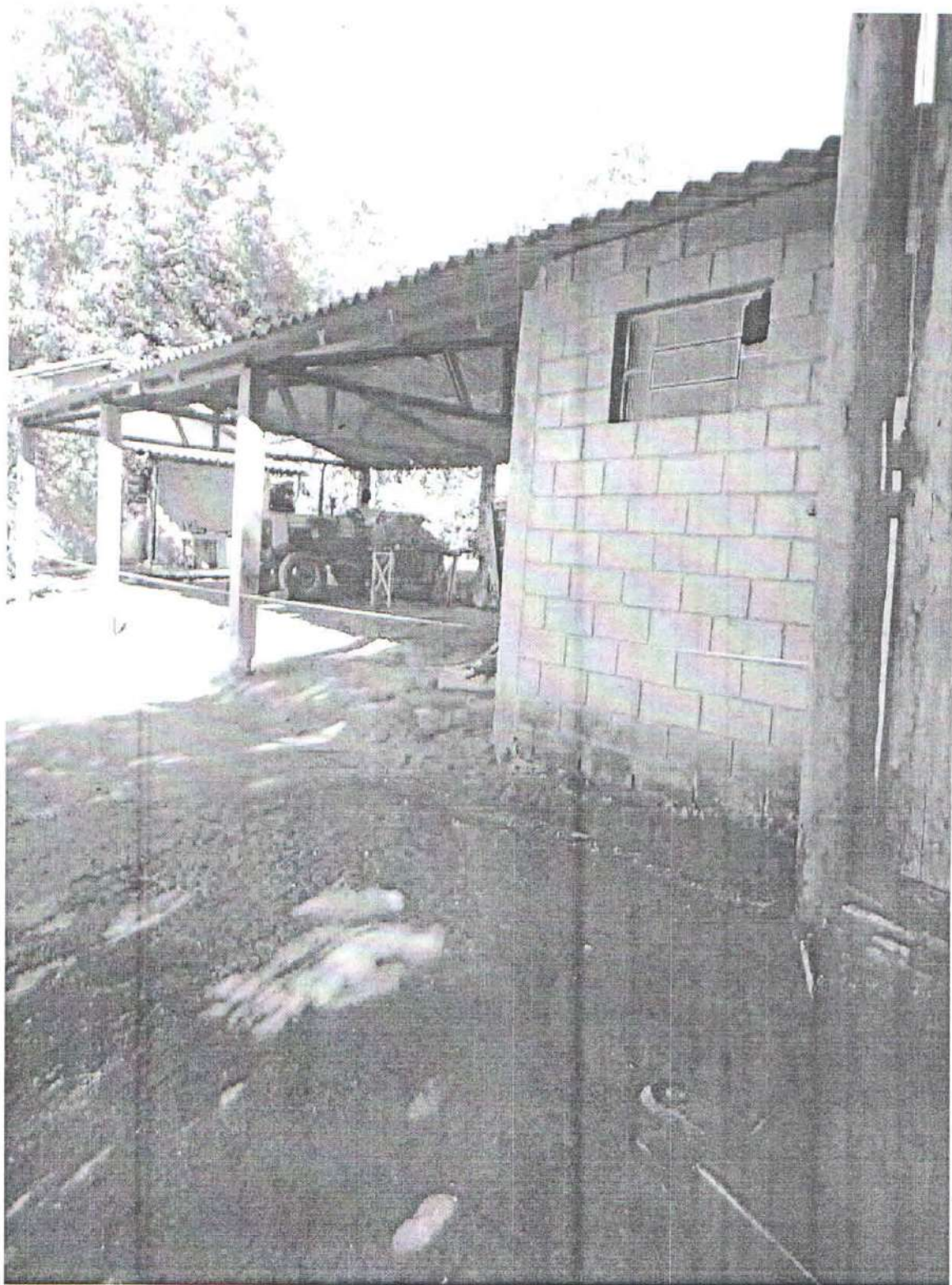


Foto 07: Galpão misto com madeira e alvenaria, chão de terra batida, janela.

21



Foto 08: Perspectiva da área de plantio com a cultura do milho e área de pedras impróprias para a cultura de plantas anuais, somente pasto, plantio de eucaliptos ou pinus.

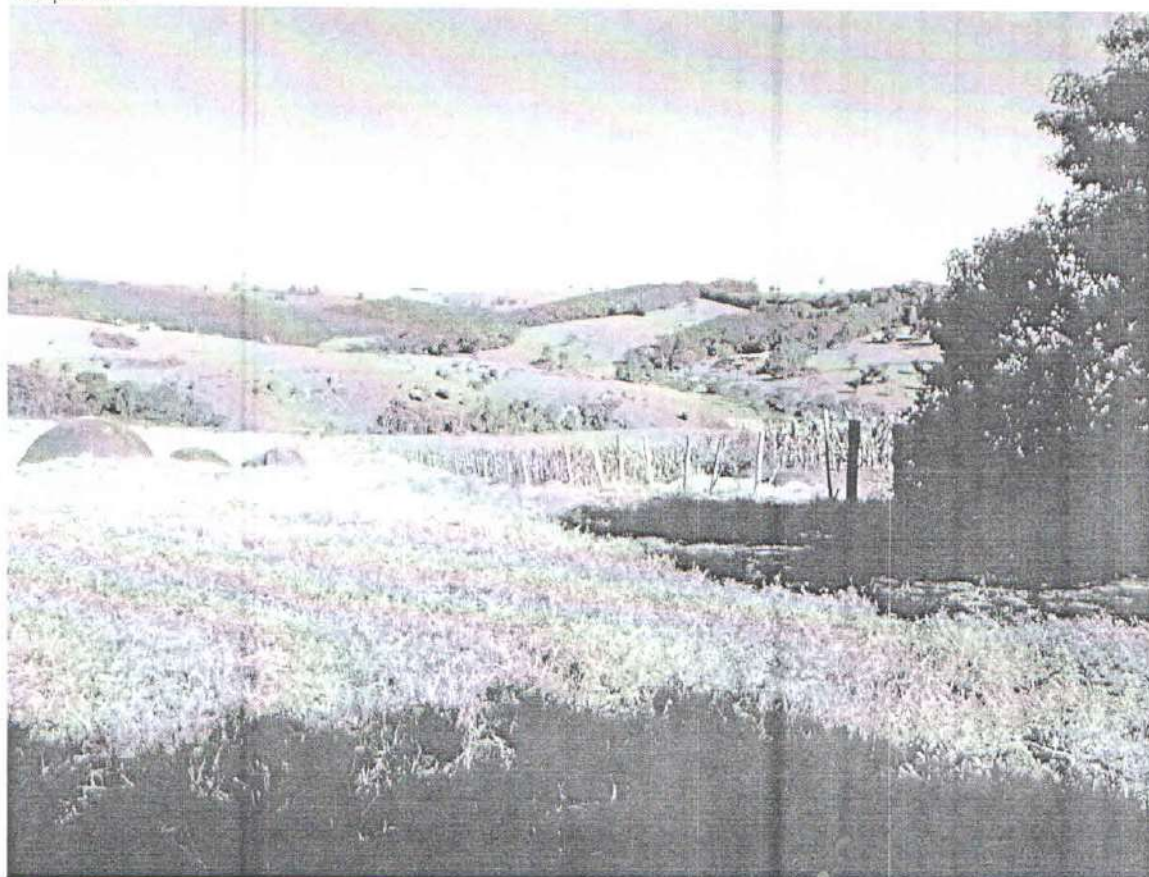


Foto 09: Perspectiva pasta área de plantio com a cultura de milho e pedras.

IV. METODOLOGIA

Adotaremos neste trabalho o MÉTODO COMPARATIVO com aplicação direta, considerando não necessariamente imóveis à venda ou vendidos recentemente, mas sim, o valor que viabilize a liquidez deste imóvel no entendimento das Fontes

Para devido tratamento dos dados de Mercado coletados junto as Fontes de Consultas, bem como identificados na pesquisa de Mercado, será aplicada a devida depreciação e tratamento dos dados conforme a seguir:

FONTE DE CONSULTA 01:

BEM MORAR, (15) 3542-1418

Consulta realizado dia 04/04/2024.

Valor de Venda: R\$ 400 000,00.

Localizado no Município de Capão Bonito-SP. Bairro Pinhalzinho.

Sítio com: Três casas sendo uma social e duas para caseiros ou colonos, dois barracões, três açudes, seis mil metros de estufa com potencial para ampliações, irrigação automática, uma área terraplenada, excepcional localização, trezentos metros do asfalto.

Área total em hectares: 6,5 Hectares

Tratamento Fonte de Consulta 01:

AT: 6,5 hectares. Valor: R\$ 400.000,00.

Valor R\$ 400, 000,00 ÷ AT 6,5 ha = R\$ 61.538,46.

Fonte de Consulta nº 1 = R\$ 61.538,46 por Hectare;

FONTE DE CONSULTA 02:

Enzo Imovel (11) 9-8577-9093 Consulta no Site.

Link da consulta: <https://www.enzogi.com.br/imovel/46121/excelente-sitio-para-venda-em-capao-bonito>

Consulta realizado dia 04/07/2024.

Valor de Venda: R\$ 125.000,00

Imóvel: Localizado no Município de Capão Bonito Bairro Pinhalzinho.

Trata-se de um sítio com rio com passagem ao fundo da propriedade, casa sem valor comercial,

Aceita proposta e parcelamento. Imóvel Registrado e com matrícula.

Não constam benfeitorias.

Área total em hectares: 2,42 Hectares

Tratamento Fonte de Consulta 02:

AT: 2,42 hectares. Valor: R\$ 125.000,00

Valor R\$ 125.000,00 ÷ AT 2,42 = R\$ 51.652,89

Fonte de Consulta nº 2 = R\$ 51.652,89 por Hectare;

FONTE DE CONSULTA 03:

Sr. Luiz, (11) 9-8174-7256

Tipo de consulta: Direto com o proprietário.

Consulta realizado dia 04/04/2024.

Valor de Venda: R\$ 672.000,00

Imóvel: Localizado no Município de Capão Bonito Bairro São José.

Trata-se de um imóvel rural com cinco lagos com peixes, Casa sede e de colono,

AT: 58,08 hectares. **Valor:** R\$ 1.4000,00.

Valor R\$ 1.400,000, 00 ÷ AT 58,08 = R\$ 30.475,20

Fonte de Consulta nº 3 = R\$ 30.475,20 por Hectare;

A aplicação direta é passiva de ser realizada através de consultas às fontes que expressaram seu convencimento tanto de valores como o INDICE DE LIQUIDEZ atribuído, refletindo o

Valor da Terra por Hectare devidamente tratado:

	FC ₁	FC ₂	FC ₃
Área Total em Hec.	19,36	10,89	20,57
Valor por Hec.	R\$ 61.538,46	R\$ 51.652,89	R\$ 30.475,20

Valor médio do hectare R\$ 47.888,33.

Valor das Benfeitorias Identificadas:

DESCRIÇÃO DOS IMOVEIS EDIFICADOS:

Casa Sede: 236 m² aproximadamente de área construída; Com três dormitórios sendo uma suíte, sala dois ambientes, uma cozinha pequena, um banheiro social e um lavabo, azulejada forro de cedro, toda avarandada, gramada e com desgastes naturais do tempo sem avarias significativas e pequenas rachaduras que não comprometem a estrutura do imóvel, alguns pisos faltando e com ranhuras devido à ação do tempo pintura em bom estado de conservação.

Casa de Colono: 85 m² de área construída; Com dois dormitórios, sala, cozinha, banheiro, casa padrão simples, forro de cedrinho.

Cocheiras áreas com coberturas abertas e fechadas lateralmente:

Cocheiras 01 com: aproximadamente 205,76 m² de área construída.

Cocheiras 02 com: aproximadamente 210,00 m² de área construída.

Cocheiras 03 com: aproximadamente 100,00 m² de área construída.

Cocheiras 04 com: aproximadamente 70,40 m² de área construída.

Cocheiras 05 com: aproximadamente 29,48 m² de área construída.

Galpão Garagem: aproximadamente 104,96 m² de área construída.

Obs: Cocheiras necessitam de expressivas reformas em toda sua estrutura, madeira não tratada, estruturas laterais e internas devido à ausência de utilização e manutenção necessitam de reparos urgentes.

Totalizando 720,60 m² a soma das cocheiras e galpão.

Para dar o parecer da AVALIAÇÃO dos seguintes imóveis:

Avaliação: Os imóveis edificadas objetos desta avaliação está sendo avaliados usando o critério do CUB (Custo da unidade básica) conforme link do dia já que é um índice com variação diária link ao lado: <https://sindusconsp.com.br/cub/> será estimada uma desoneração sobre o valor da área construída residencial que será averbada junto aos imóveis abaixo:

CUB do dia R\$ 2.002,49 (dois mil e dois reais e quarenta e nove centavos)

Avaliação das áreas edificadas:

Casa Sede com 236,00 m² x CUB do dia com desoneração de 30 % CUB do dia R\$ 1.401,74 = R\$ 330.810,64

Casa Colono com 85 m² x CUB do dia com desoneração de 60% R\$ 1.011,24= R\$ 85.955,10

Esse CUB acima é referencial do mês de Junho de 2024, será usado a referencia de galpão o imóvel avaliando é rural.

Somados todos os elementos Cocheiras e Galpão temos a seguinte metragem Global:

720,60 m² de área construída de cocheiras e galpão.

CUB do dia no valor de R\$ 1.065,66.

CUB do dia com uma desoneração de 70 % valor de R\$ 319,70.

Area Total: 720,60 metros x CUB do dia com desoneração: R\$319,70.

Valor R\$ 319,70 ATC 720.000 metros = R\$ 23.018,40

Valor da área construída cocheiras e galpão.

Valores somados das benfeitorias:

Casa Sede: R\$ R\$ 330.810,64 (trezentos e trinta mil oitocentos e dez reais e sessenta e quatro centavos)

Casa Colono: R\$ 85.955,40 (oitenta e cinco mil novecentos e cinquenta e cinco reais e quarenta centavos)

Cocheiras e galpão: R\$ 23.018,40 (vinte e três mil dezoito reais e quarenta centavos)

Soma das benfeitorias: R\$ 438.878,44 (quatrocentos e trinta e oito mil oitocentos e setenta e oito reais e quarenta e quatro centavos)

DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: conforme pesquisa de mercado com preços comparativos com imóveis das referencias FC1, FC2 e FC3, adjacentes hoje no mercado, estima-se o valor do referido imóvel e as benfeitorias observadas e devidamente depreciadas devidas a ação do tempo e estado geral de conservação.

Seguimos para a conclusão do trabalho onde será somado o valor da terra nua devidamente tratada, valor da terra somente disponível para plantio de eucalipto, pinus ou pasto e valor das benfeitorias somadas identificadas no imóvel assim concluiu:

VT (valor da terra nua) R\$ 1.242,702, 16 (um milhão duzentos e quarenta e dois mil setecentos e dois reais e dezesseis centavos) valor de 25,95 hectares com escritura.

VT (valor da terra nua para pasto e plantio de eucalipto) R\$ 349.932,00 (trezentos e quarenta e nove mil novecentos e trinta e dois reais) valor de 12,10 hectares oriundo de posse.

VB (valor das benfeitorias devidamente somadas) R\$ 438.878,44 (quatrocentos e trinta e oito mil oitocentos e setenta e oito reais e quarenta e quatro centavos)

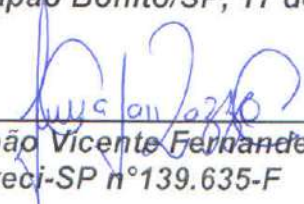
VG (valor global) = R\$ 2.031,526, 00 (dois milhões trinta e um mil e quinhentos e vinte e seis reais)

CONCLUSÃO

Realizamos pesquisas de mercado em cumprimento ao que estabelece a ABNT e Técnicas de Avaliações Imobiliárias, consubstanciadas na NBR 14653-3, o que contribuiu para formarmos a convicção do valor.

Trata-se de uma avaliação expedita, que se louva em informações de mercado considerando fatores de transposição e adequando a conclusão o mais próximo possível da realidade comercial.

Capão Bonito/SP, 17 de Julho de 2.024.



João Vicente Fernandes Matarazzo
Creci-SP nº139.635-F