

LAUDO TÉCNICO PERICIAL

Ao Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da
1ª Vara da Comarca de Monte Alto - SP

Processo Digital nº	1000999-25.2025.8.26.0368
Classe:	Procedimento Comum Cível
Assunto:	Condomínio
Requerente	Maurício Badin
Requerido	Paulo Cristiano do Carmo Badino e outros

ENG. PhD. AILTON MOISÉS XAVIER FIORENTIN, honrosamente nomeado Perito Judicial nos feitos supra, vem respeitosamente, perante a digna presença de Vossa Excelência, apresentar este **LAUDO TÉCNICO PERICIAL**, assinado digitalmente por este perito, razão pela qual requer sua juntada aos autos.

Nesta oportunidade reitera os votos de estima e consideração, estando à disposição para quaisquer solicitações ou esclarecimentos, bem como, para posteriores nomeações por este Juízo.

20 de Maio de 2026.

Engª Tafs D. Nicoletti Fiorentin

Assistente do Perito – Eng. Agrônoma
Engenheira Agrônoma
Esp. Eng. de Segurança do Trabalho
Esp. Em Gestão de Pessoas
Técnica em Segurança do Trabalho
CREA Nº 5070649591-SP

Engº PhD. Ailton M. X. Fiorentin

Perito do Juízo - Engenharia
Doutor Engenharia
Esp. Eng. de Segurança do Trabalho
Mestre em Eng. Ambiental
Eng. Civil / Grad. Agronomia
Téc. em Agropecuária
CREA-SP (5069476598) / IBAPE-SP (nº 2338)

SUMÁRIO

I. SÍNTESE DO PROCESSO	4
II. VISTO SANEADOR	5
III. VISTORIA PERICIAL	6
IV. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL.....	7
4.1 PROCEDIMENTOS GERAIS	7
4.2 FUNDAMENTAÇÃO E METODOLOGIA.....	7
4.2.1 Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.....	8
4.2.2 Tratamento de dados	8
4.2.3 Aproveitamento Eficiente.....	8
V. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA PERICIADA	9
5.1 IMAGEM DE SATÉLITE.....	9
5.2 LOCALIZAÇÃO.....	10
5.3 DADOS DE LOGÍSTICA.....	11
5.4 CLASSIFICAÇÃO: DIMENSÃO	12
5.5 CLASSIFICAÇÃO CLIMÁTICA	14
5.6 DADOS DE CHUVA.....	15
5.7 INFRAESTRUTURA E DINÂMICA DO AGRONEGÓCIO	16
5.8 JAZIDAS DE CALCÁRIO.....	17
5.9 DISPONIBILIDADE HÍDRICA.....	18
5.10 ÁREAS LEGALMENTE PROTEGIDAS	19
5.11 RESERVA LEGAL E CONFORMIDADE FLORESTAL.....	20
5.12 ALTITUDE LOCAL.....	21
5.13 DECLIVIDADE LOCAL	22
5.14 CLASSIFICAÇÃO DE SOLOS.....	23
5.15 TEXTURA DOS SOLOS E TEOR DE ARGILA.....	24
5.16 USO E OCUPAÇÃO DO SOLO – Cadastro Ambiental Rural	25
5.17 BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS	26
VI. DOS DOCUMENTOS E TÍTULOS DOMINIAIS	29
6.1 ESCRITURAÇÃO PÚBLICA.....	29
6.2 DO CADASTRO AMBIENTAL RURAL (CAR).....	31

VII. VISTORIA POR IMAGEM AÉREA (VANT – VEÍCULO AÉREO NÃO TRIPULADO).....	32
VIII. DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL	37
8.1 AVALIAÇÃO DA TERRA NUA - PROCEDIMENTOS	37
8.1.1 Tratamento Estatístico.....	38
8.1.2 Variáveis Significativas.....	39
8.1.3 Avaliação da Terra Nua - Resultados.....	39
8.2 AVALIAÇÕES DAS BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS	45
8.2.1 Edificações (galpões, casas, tulha, outros)	45
8.2.2 Instalações para Captação e Reserva de Água.....	48
8.3 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL	51
IX. DO VALOR LOCATÍCIO DO IMÓVEL.....	52
9.1. Taxa de Rentabilidade – Mercado da Cana-de-Açúcar	52
X. CONCLUSÃO	53
XI. RESPOSTA AOS QUESITOS	55
11.1 Quesito do Juízo (fls. 178 - 182):.....	55
11.2 Quesitos do Requerido (fls. 192 - 193):.....	55
11.3 Quesitos do Requerente (fls. 194)	57
XII. ENCERRAMENTO	58
XIII. REFERÊNCIA.....	58
ANEXO A – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO	63
ANEXO B – ELEMENTOS PESQUISADOS (PARADIGMAS)	66
ANEXO C – CUSTO UNITÁRIO BÁSICO (CUB)	76
ANEXO D – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.....	80

I. SÍNTESE DO PROCESSO

Trata-se, conforme peça exordial, de **Ação Ordinária de Extinção de Condomínio c.c. Alienação de Coisa Comum c.c. Cobrança de Aluguéis**, movida pelo Requerente **Maurício Badino** em face dos Requeridos **Paulo Cristiano do Carmo Badino, Juliana Aparecida Badino Golfetto e Rita Poliana Badino**, feito em trâmite perante a **1ª Vara da Comarca de Monte Alto/SP**.

A Perícia tem por **FINALIDADE** a realização de Laudo de Avaliação de Imóvel Rural denominado "**Sítio São Pedro**", situado no Bairro Rural Tabarana, Município de Monte Alto/SP, objeto da Matrícula nº 38.541 do CRI desta comarca, composto de **24.109,25 m² (2,4109 ha)**, bem como a apuração do valor de locação/arrendamento proporcional à cota-parte do Requerente.

É a síntese do necessário.

II. VISTO SANEADOR

Em Decisão de fls. 178 - 182 o Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito defere que:

"[...]"

Vistos.

[...]

11. Nesse passo, arbitro os honorários do perito judicial, Sr. AILTON MOISÉS XAVIER FIORENTIM, [...].

Anoto que a perícia deverá ser realizada para se apurar o valor do imóvel para venda em hasta pública e também para se apurar o valor de locação.

12. Faculto às partes a formulação de quesitos e indicação de assistentes-técnicos, no prazo de 15 (quinze) dias.

13. Após, oficie-se à Defensoria Pública de Ribeirão Preto, para a reserva do numerário.

14. Com a resposta do ofício, intime-se o perito judicial, a designar dia, horário e local para a realização da perícia.

15. Laudo em 30 (trinta) dias. 16. Apresentado o laudo, oficie-se à Defensoria Pública de Ribeirão Preto, comunicando a realização da perícia e solicitando o pagamento dos honorários ao perito oficial.

Int.

Monte Alto, 12 de setembro de 2025."

III. VISTORIA PERICIAL

Após recebimento da mensagem eletrônica quanto à nomeação para referida Perícia Judicial e devida confirmação para efetivação dos trabalhos, os autos deste processo foram consultados digitalmente, em seguida, realizado a comunicação prévia, a fim de cientificação dos interesses, na forma do artigo 466, § 2º, do Código de Processo Civil.

Para tanto, foi comunicado à VARA ÚNICA DA COMARCA o agendamento da perícia conforme:

Organização Pericial:

- **Endereço:** R. Jaime de Carvalho, 381 – Jd. das Oliveiras, Monte Alto-SP
 - **Link de Acesso:** <https://maps.app.goo.gl/dWP5f29QeiGs6W9R9>
- Data e Horário:** 19/05/2026, 13h30min.

✓ Participantes

Requerente:

- SEVLEM GERALDO PIVETTA (Advogado, OAB-SP 88.348)
- REYNALDO J. M. BERGAMINI (Advogado, OAB-SP 311.519).

Requerido:

- PAULO CRISTIANO DO CARMO BADINO (Requerido);
- JULIANA APARECIDA BADINO GOLFETTO (Requerido);
- RITA POLIANA BADINO (Requerido).

IV. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

4.1 PROCEDIMENTOS GERAIS

A presente avaliação adotou basicamente as recomendações contidas nas normas ABNT NBR 14653-1 - Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais, ABNT NBR 14.653-3 - Avaliação de bens – Parte 3: Imóveis Rurais e procedimentos de Avaliação de imóveis do IBAPE/SP.

Também como parte elucidativa deste processo, este item descreve de forma clara e objetiva, os materiais e métodos empregados para o desenvolvimento do trabalho de avaliação dos imóveis rurais.

Para análise e formatação das condições apresentadas à campo foi necessário um estudo pormenorizado das propriedades rurais do município e de suas divisas conforme apresentado no SICAR, bem como, visita a imóveis para constatação das condições locais.

A utilização de ferramentas geoespaciais por meio de recursos remotos, tais como imagens de satélites foram imprescindíveis para a correta visualização, identificação do posicionamento espacial de divisas, contornos e confrontações, por meio da base vetorial disponibilizada pelo SICAR.

4.2 FUNDAMENTAÇÃO E METODOLOGIA

Para a avaliação das terras do município procedeu-se pesquisas junto ao mercado imobiliário local e corretores atuantes que transacionam imóveis semelhantes ao do objeto da presente avaliação.

Conforme análise realizada na região do município avaliando, para apuração do valor de mercado de terreno, verificou ser possível a utilização neste trabalho do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que deve ter a preferência, sempre que possível, de acordo com a recomendação constante da NBR 14.653-1, em seu item 6.6: "[...]

para a identificação do valor de mercado do bem, sempre que possível preferir o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado [...]”.

4.2.1 Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Conforme item 7.2.1 da NBR 14.653-1, a conceituação do método é a seguinte: “[...] identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomada, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

4.2.2 Tratamento de dados

O tratamento de dados foi feito por inferência estatística, denominada como a parte da ciência estatística que permite extrair conclusões sobre a população a partir de amostra.

Conforme item 7.7.3.1 da NBR 14.653-3, quaisquer que sejam os modelos utilizados para inferir o comportamento do mercado e formação de valores, seus pressupostos devem ser devidamente explicitados e testados. Quando necessário, devem ser intentadas medidas corretivas, com repercussão na classificação dos graus de fundamentação e precisão.

4.2.3 Aproveitamento Eficiente

O princípio que norteou o trabalho avaliativo foi o aproveitamento eficiente, determinado por análise do mercado imobiliário, cujo conceito encontra-se assim definido pela ABNT NBR 14653-1: “Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinentes”.

V. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA PERICIADA

5.1 IMAGEM DE SATÉLITE

A **imagem de satélite** é uma ferramenta essencial para avaliação visual das condições do imóvel rural. Sua utilização no meio agrícola tem a função de subsidiar o Perito Avaliador nas investigações pertinentes aos usos e condições gerais do imóvel, bem como nortear as constatações técnicas periciais.

Figura 1 - Imagem de satélite

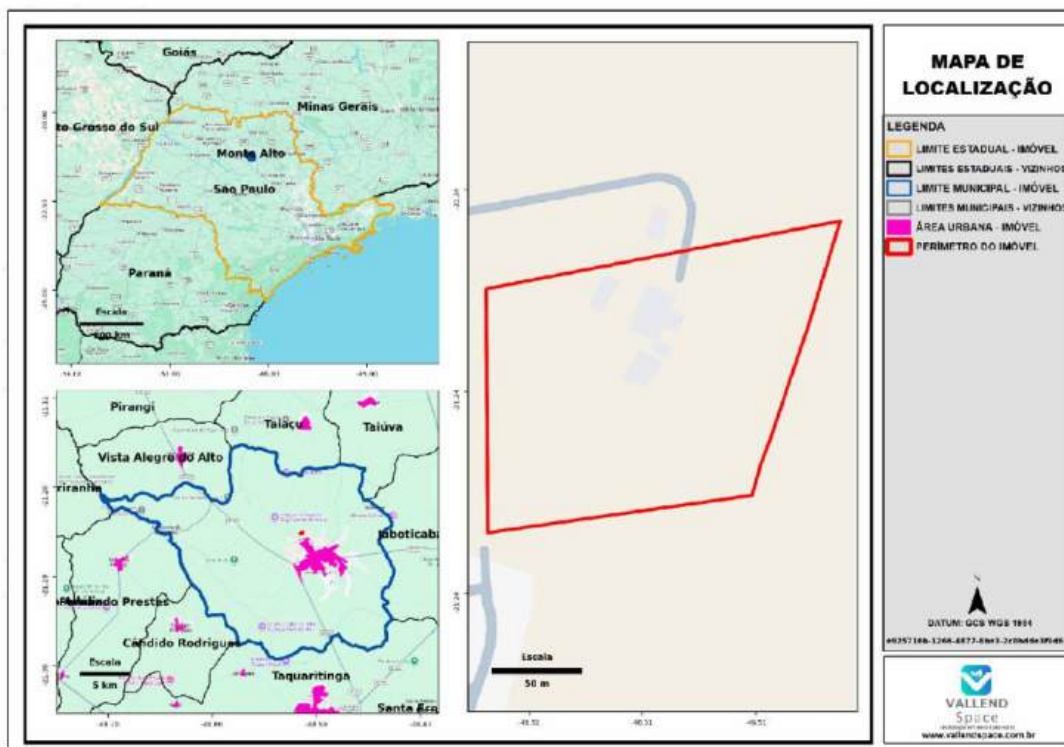


Fonte de Dados: ESRI / SICAR / IBGE.

5.2 LOCALIZAÇÃO

A Figura apresenta o **Mapa de Localização** do imóvel rural em três níveis. O primeiro recorte situa a área no **Estado**, permitindo a compreensão de sua posição geográfica. Em seguida, o recorte **Municipal** destaca os limites, acessos e entorno. Por fim, a escala **Regional** evidencia a área de atuação, infraestrutura e usos do solo.

Figura 2 - Mapa de Localização

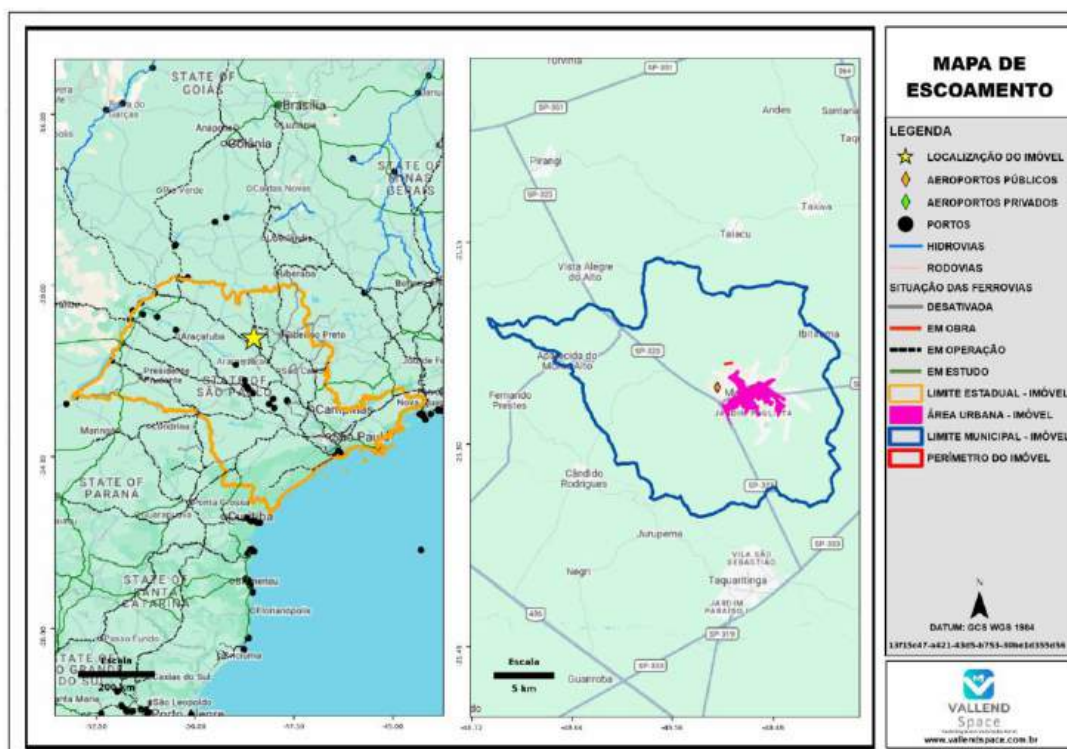


Fonte de Dados: ESRI / SICAR / IBGE.

5.3 DADOS DE LOGÍSTICA

O **escoamento agrícola** é um fator crítico na valoração de imóveis rurais, influenciando diretamente a viabilidade econômica da produção. O mapa a seguir ilustra a localização do imóvel em relação aos **principais modais logísticos**, como rodovias, ferrovias, hidrovias e portos. Além disso, a proximidade de aeroportos facilita o transporte de carga e pessoal. Esses elementos logísticos são determinantes para a competitividade da propriedade no mercado agrícola.

Figura 3 - Mapa de Logística: Escoamento da Produção



Fonte de Dados: ESRI / SICAR / IBGE.

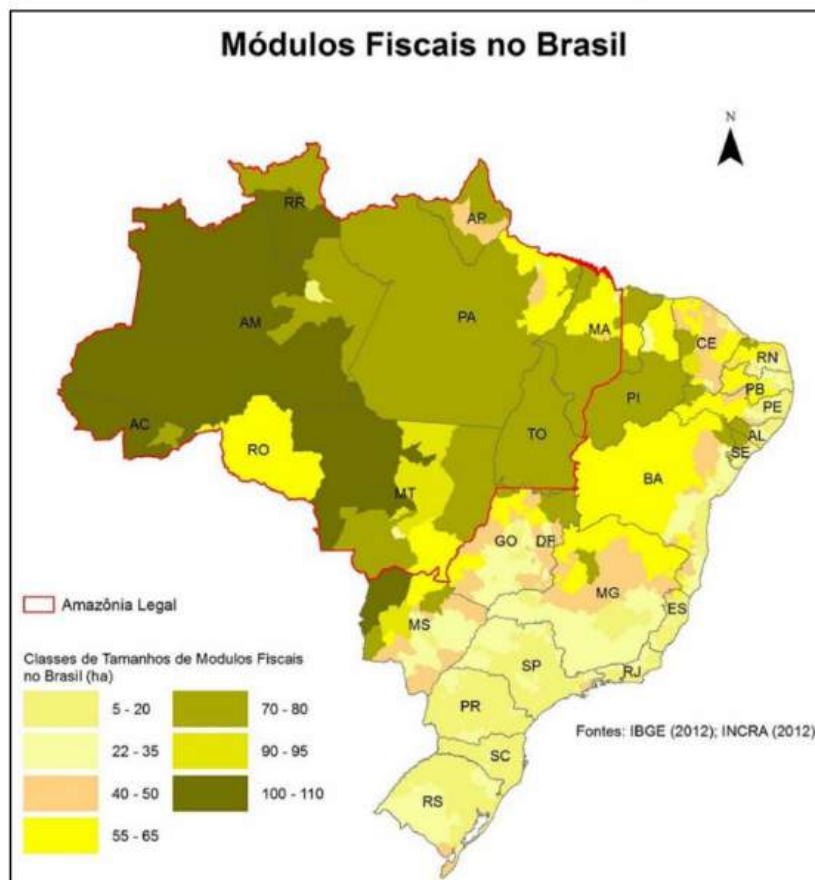
5.4 CLASSIFICAÇÃO: DIMENSÃO

A NBR-14653-3 - Avaliação e Bens – Imóveis Rurais Procedimentos-Gerais, classifica um imóvel com relação a sua área definido em módulo fiscal podendo ser classificada como:

- a) Pequeno: até 4 módulos fiscais;
- b) Médio: de 4 a 15 módulos fiscais;
- c) Grande: acima de 15 módulos fiscais.

A Figura a seguir ilustra tematicamente a distribuição das Classes de Tamanhos de Módulos Fiscais no Brasil.

Figura 4 - Classes de Módulos Fiscais dos municípios Brasileiros



Para o município de Taquaritinga conforme INCRA (2025), seu módulo fiscal tem o valor correspondente a 14 hectares.

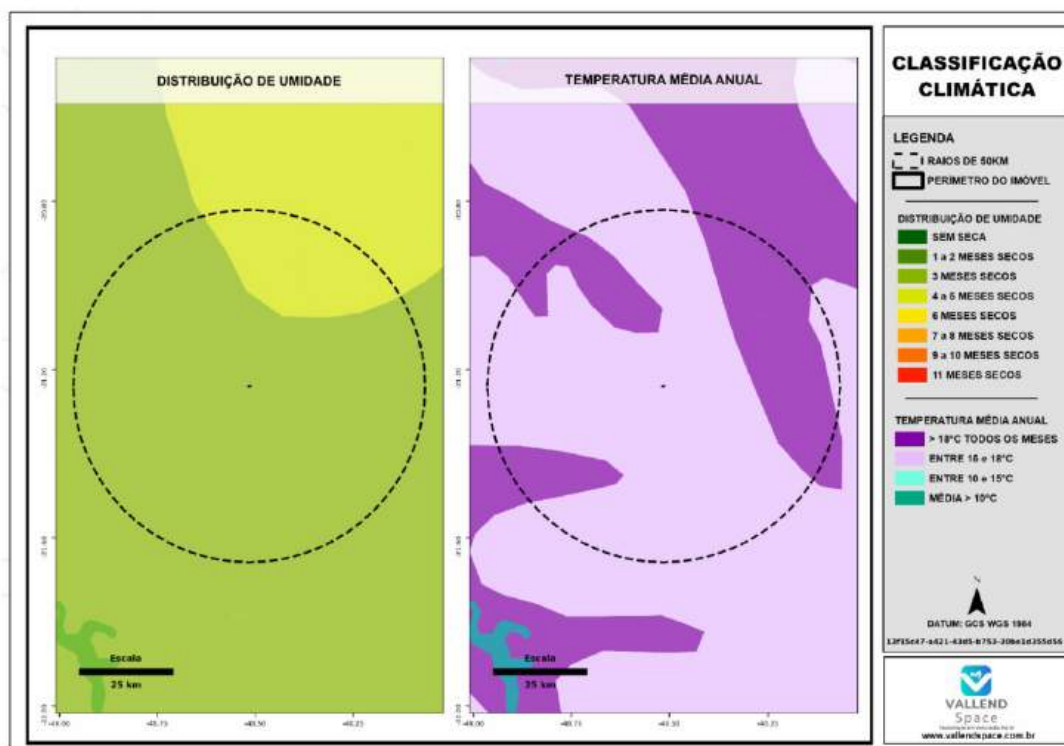
A propriedade Faz. São Pedro, conforme Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR, possui 2,41 ha, o equivalente a 0,1721 módulos fiscais.

Assim, com a área de 2,41 hectares, a propriedade é classificada como sendo de “PEQUENO PORTE”, com área de até 4 módulos fiscais.

5.5 CLASSIFICAÇÃO CLIMÁTICA

As **condições climáticas** são fundamentais para avaliar a produtividade agrícola de um imóvel rural. A distribuição da umidade, os meses de seca e a temperatura média anual impactam diretamente o desenvolvimento das culturas. A incidência de radiação solar também é um fator essencial para o crescimento vegetal. Essas **variáveis climáticas permitem o planejamento** agrícola e a adoção de estratégias para minimizar riscos.

Figura 5 - Mapa de Classificação Climática

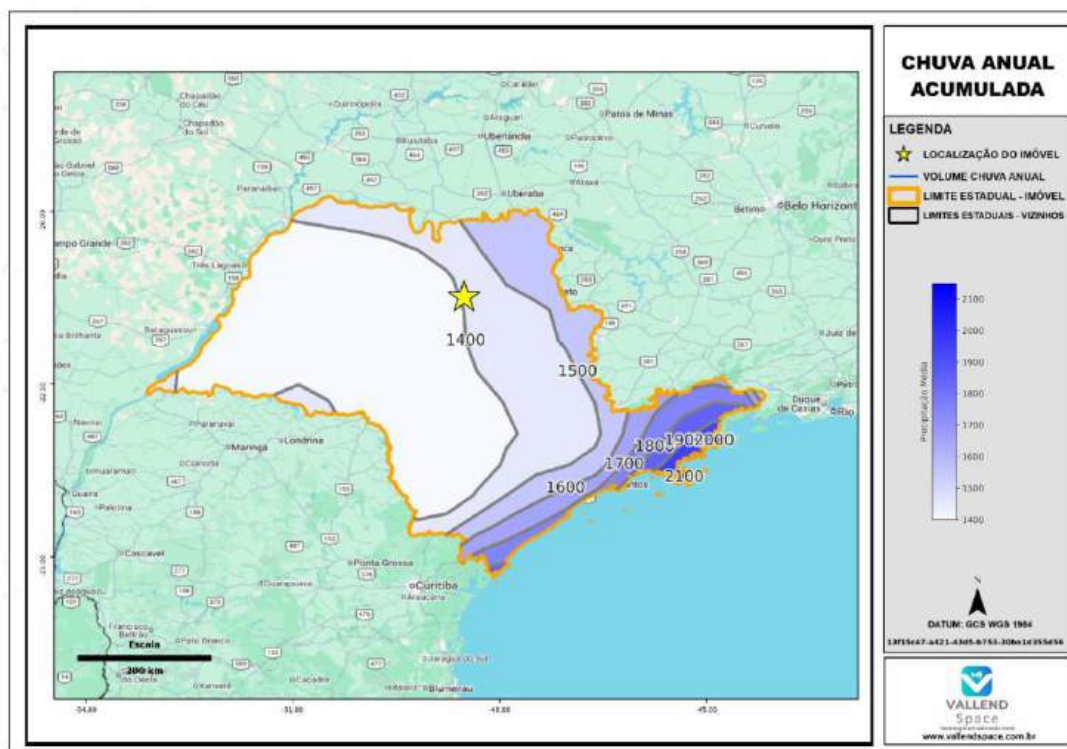


Fonte de Dados: SICAR / IBGE.

5.6 DADOS DE CHUVA

A média histórica de precipitação anual é fundamental na valoração de um imóvel rural, pois influencia diretamente a produtividade agrícola e a disponibilidade hídrica. Regiões com chuvas bem distribuídas tendem a ter maior potencial produtivo e menor risco de estiagens, impactando o valor da terra. Além disso, a precipitação afeta a aptidão agrícola, a viabilidade de culturas e a necessidade de irrigação.

Figura 6 - Mapa Pluviométrico: Chuva acumulada anual



Fonte de Dados: SICAR / IBGE / ANA.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por AILTON MOISES XAVIER FIORENTIN. Protocolado em 20/05/2026 às 18:48:40, sob o número WMN26700125570. Para acessar os

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Marco Aurélio Fernandes, liberado nos autos em 09/10/2026 às 14:11 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000959-26.2026.8.26.0368 e código 6pyK6AtJ.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Marco Aurélio Fernandes, liberado nos autos em 09/10/2026 às 14:11.

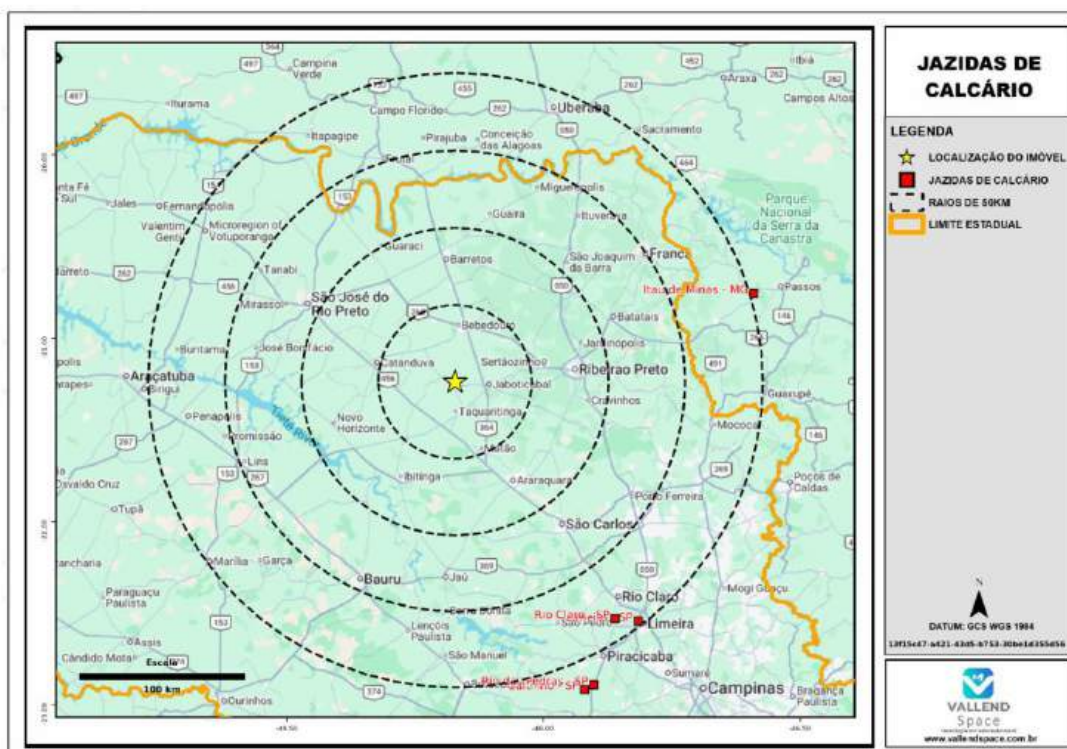


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Marco Aurélio Fernandes, liberado nos autos em 09/10/2026 às 14:11.

5.8 JAZIDAS DE CALCÁRIO

O **calcário** é um insumo essencial para a **correção da acidez do solo**, promovendo a fertilidade e a sustentabilidade da produção agrícola. A **proximidade de jazidas** reduz custos logísticos e melhora a **eficiência do suprimento**. A figura a seguir apresenta a distribuição das jazidas mais próximas ao imóvel, destacando sua **localização através dos raios de distância**.

Figura 8 – Mapa com identificação das Jazidas de Calcário

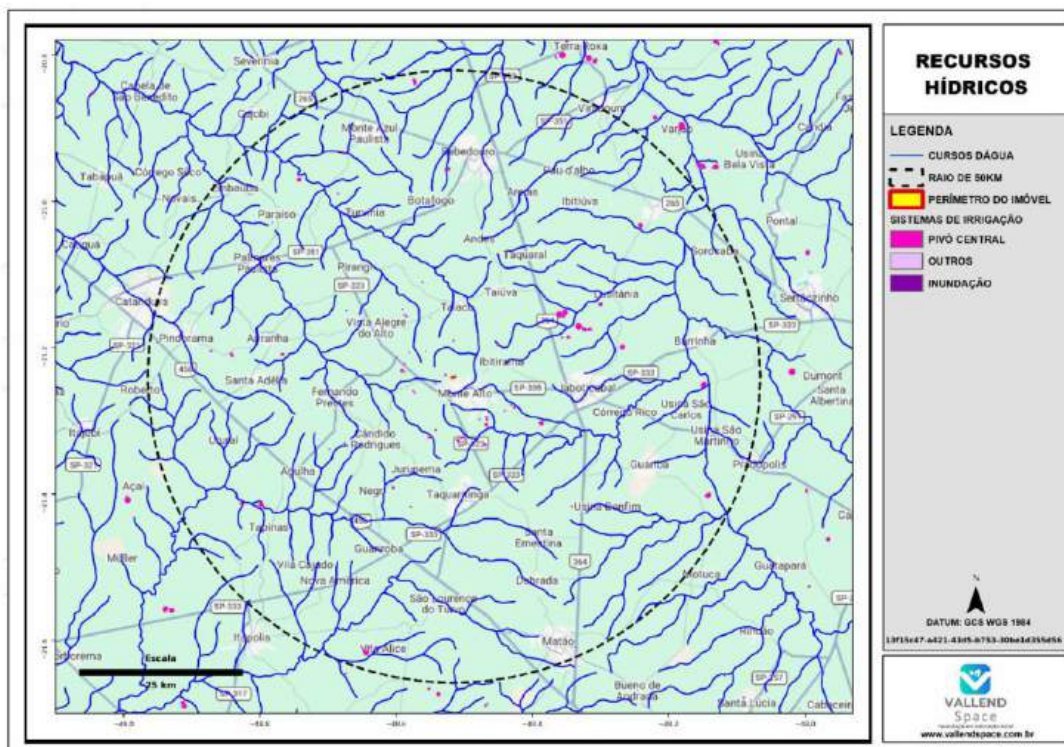


Fonte de Dados: ESRI / SICAR / IBGE.

5.9 DISPONIBILIDADE HÍDRICA

A disponibilidade de água é um fator determinante para a produção agrícola e a sustentabilidade do imóvel. A análise dos recursos hídricos inclui a avaliação de sistemas de irrigação internos e em propriedades vizinhas. A gestão eficiente da água assegura práticas produtivas sustentáveis e viabilidade econômica. A figura abaixo ilustra a distribuição hídrica na região.

Figura 9 - Mapa de Disponibilidade Hídrica e Sistemas de Irrigação

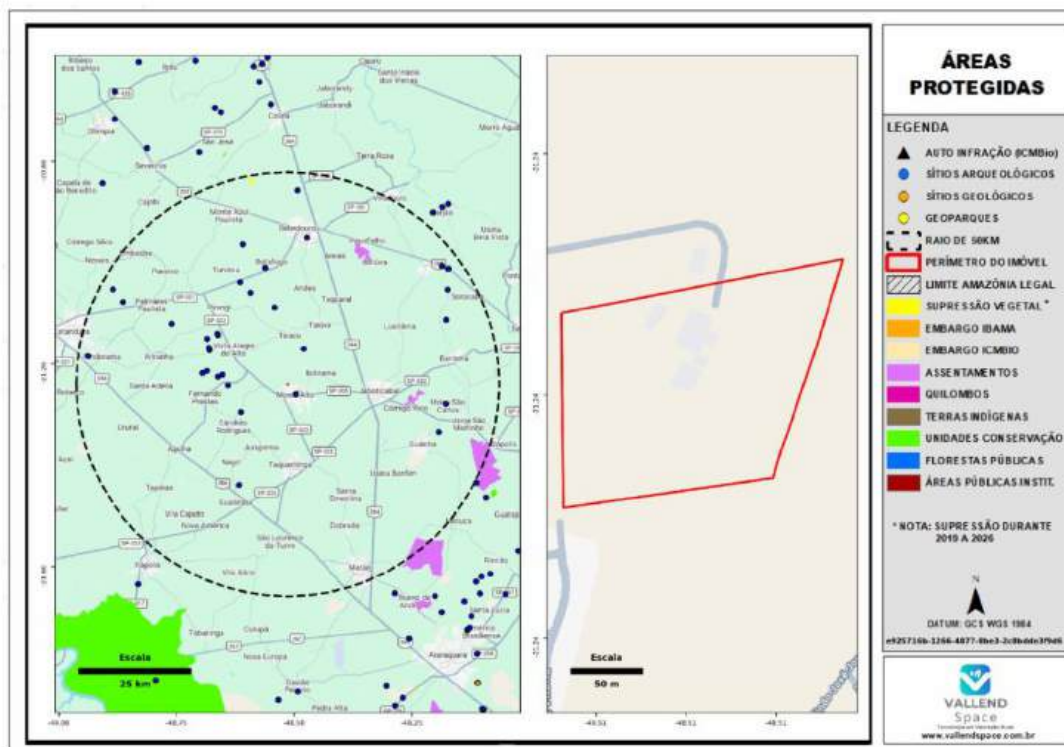


Fonte de Dados: ESRI / SICAR / IBGE / MMA / MAPBIOMAS.

5.10 ÁREAS LEGALMENTE PROTEGIDAS

A identificação de áreas restritivas, ambientais e públicas é essencial para a valoração do imóvel. O mapa a seguir georreferencia o imóvel, destacando áreas de preservação, embargos e supressões de vegetação nativa. Essas informações são cruciais para avaliar restrições e conformidades legais. A análise dessas áreas impacta diretamente o valor da propriedade.

Figura 10 – Mapa com identificação das Áreas Legalmente Protegidas



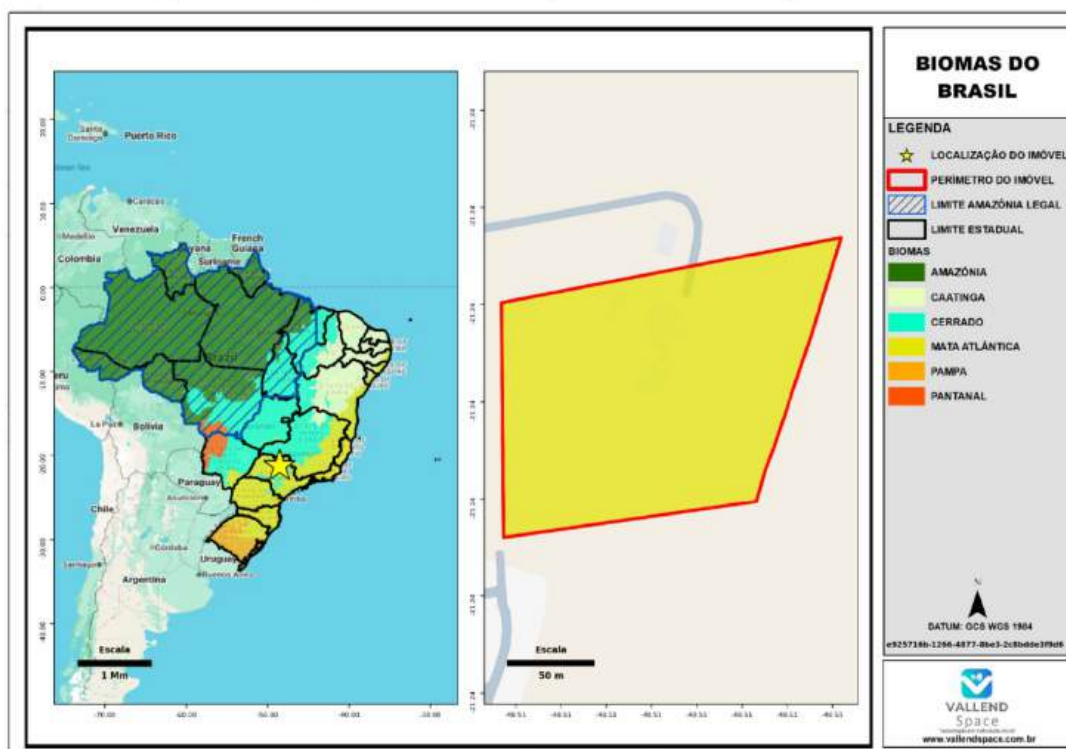
Fonte de Dados: ESRI / SICAR / IBGE / MMA / MAPBIOMAS.

5.11 RESERVA LEGAL E CONFORMIDADE FLORESTAL

Segundo a LEI N° 12.651, de 25 de maio de 2012 (Novo Código Florestal), em seu artigo 12, todo imóvel rural deve manter área com cobertura de vegetação nativa, a título de Reserva Legal, observados os seguintes percentuais mínimos em relação à área do imóvel:

- I - Localizado na Amazônia Legal:
 - a) 80% no imóvel situado em área de florestas;
 - b) 35% no imóvel situado em área de cerrado;
 - c) 20% no imóvel situado em área de campos gerais;
- II - Localizado nas demais regiões do País: 20% (vinte por cento).

Figura 11 – Mapa com identificação de Reserva Legal e Biomas

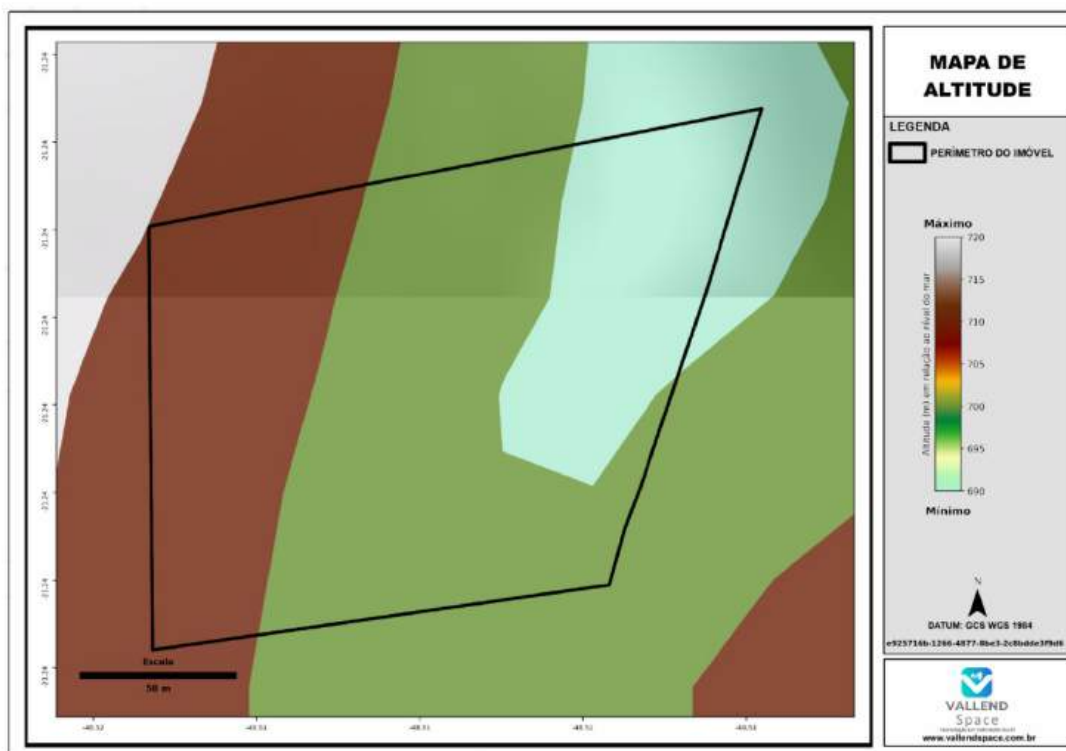


Fonte Dados: SICAR / IBGE / MMA.

5.12 ALTITUDE LOCAL

A altitude, medida em relação ao nível do mar, é um fator relevante para a avaliação do imóvel. Conforme dados do SRTM (*Shuttle Radar Topography Mission*), o relevo da propriedade apresenta variações altimétricas. A figura abaixo ilustra a distribuição da altitude, essencial para o planejamento agrícola e a identificação de áreas propícias para cultivo.

Figura 12 – Mapa de Altitude



Fonte de Dados: SICAR / INPE.

5.13 DECLIVIDADE LOCAL

A declividade, que representa a inclinação do terreno, é classificada conforme Santos et al. (2008). O mapa a seguir detalha as classes de declividade presentes no imóvel. A análise da declividade é fundamental para identificar áreas aptas para cultivo e aquelas com restrições de uso. Essas informações impactam diretamente o valor da terra.

Figura 13 – Mapa de Declividade

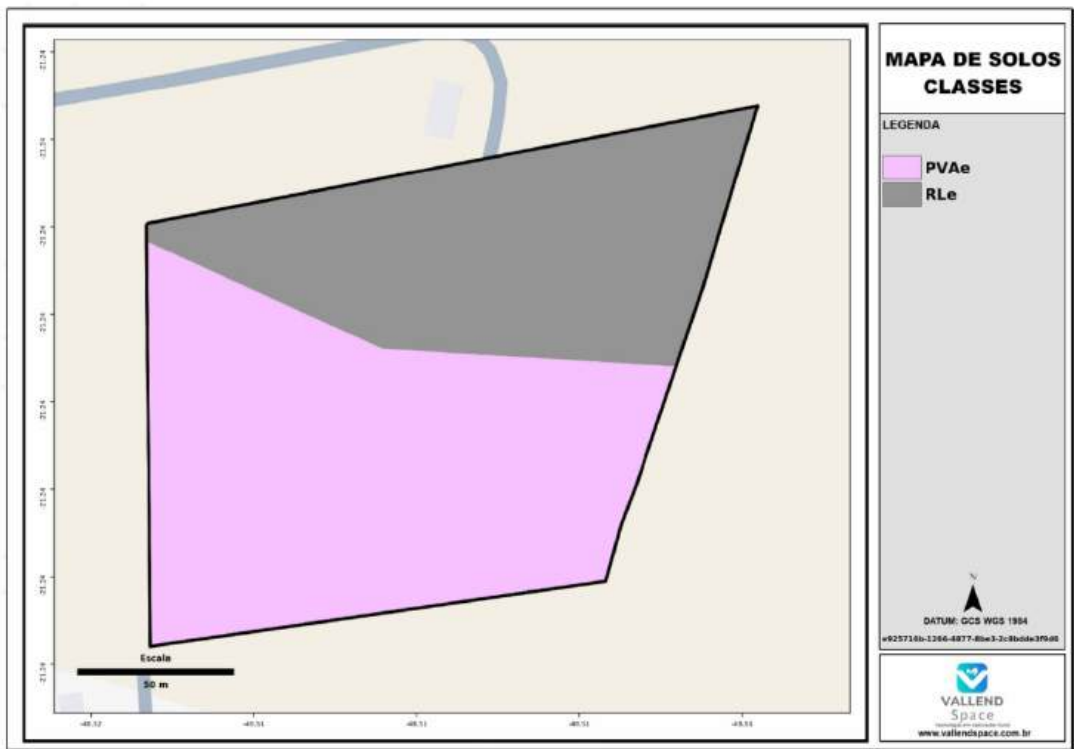


Fonte Dados: SICAR / INPE.

5.14 CLASSIFICAÇÃO DE SOLOS

Conforme fonte de dados do IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, 2024), pela Base de dados em meio digital, disponibilizadas de acordo com o recorte geográfico do Mapeamento Topográfico Sistemático Terrestre do Brasil, as Classes de Solos existentes no imóvel são caracterizadas conforme figura abaixo.

Figura 14 - Mapa das Classes de Solos



Fonte de Dados: SICAR / IBGE.

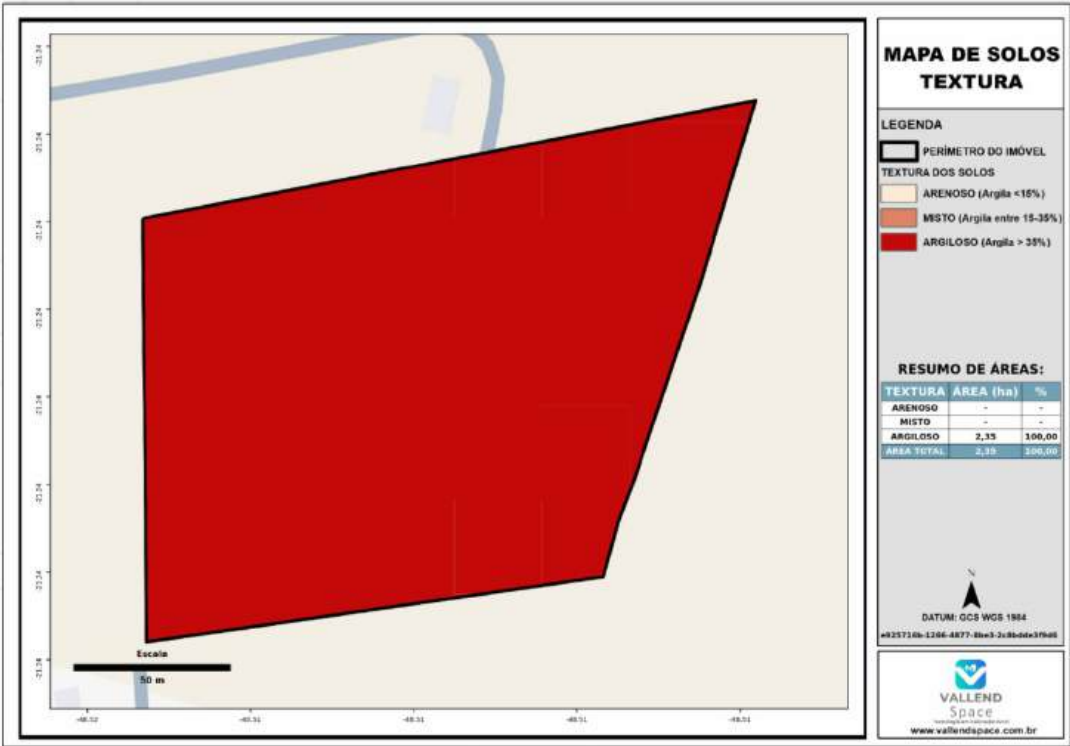
Descrição da Legenda de solos:

- PVAe: Argissolo Vermelho-Amarelo Eutrófico
- RLe: Neossolo Litólico Eutrófico

5.15 TEXTURA DOS SOLOS E TEOR DE ARGILA

A textura do solo, definida pela proporção de argila, silte e areia, influencia a retenção de água e a drenagem. Solos arenosos, mistos e argilosos apresentam características distintas, impactando a aptidão agrícola. A figura abaixo detalha a distribuição da textura do solo e o teor de argila. Essas informações são cruciais para o planejamento agrícola.

Figura 15 – Mapa de Textura dos Solos e Teor de Argila



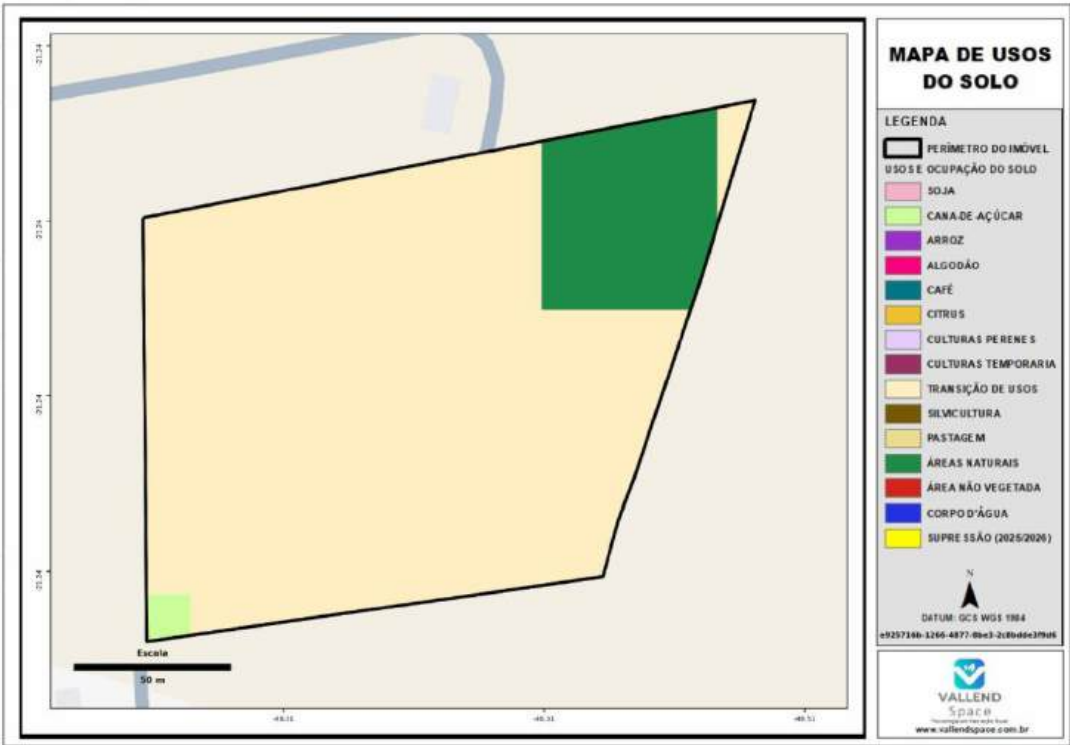
Fonte de Dados: SICAR / MAPBIOMAS.

5.16 USO E OCUPAÇÃO DO SOLO – Cadastro Ambiental Rural

Tabela 1 - Resumo de áreas: Uso e ocupação do solo - SICAR

USOS	ÁREA	%
AGRICULTURA	1,75ha	72,62%
ÁREA PASTAGEM	0,00ha	0,00%
SERVIDÃO ADM.	0,00ha	0,00%
ÁREAS NATURAIS	0,66ha	27,38
ÁREA TOTAL	2,41ha	100,00

Figura 16 - Mapa de Uso e Ocupação do Solo



Fonte de Dados: SICAR

5.17 BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

As benfeitorias avaliadas serão descritas conforme solicitado em norma técnica:

- a)** dimensões;
- b)** aspectos construtivos (qualitativos, quantitativos e tecnológicos);
- c)** estado de conservação, idade aparente, vida útil;
- d)** aspectos funcionais;
- e)** condicionantes legais.

A Figura a seguir descreve a disposição da casa sede e demais edificações presente no imóvel periciado:

Figura 17 – Casa Sede 01



Figura 18 - Casa Sede 02



Figura 19 - Barracão Coberto



Figura 20 – Caixa D'água



Este documento é cópia do original assinado digitalmente por AILTON MOISES XAVIER FIORENTIN, Protocolado em 20/05/2026 às 18:48:40, sob o número WMNT26700125570. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1000999-25.2025.8.26.0368 e o código K1H5mDO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Marco Aurélio Fernandes, liberado nos autos em 09/10/2026 às 14:11. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000959-26.2026.8.26.0368 e código 6pyK6AtJ.

VI. DOS DOCUMENTOS E TÍTULOS DOMINIAIS

6.1 ESCRITURAÇÃO PÚBLICA

O presente laudo tem como objetivo a determinação do valor de mercado do imóvel objeto da presente demanda judicial, para fins de venda em hasta pública, bem como a apuração do valor de locação/arrendamento proporcional à cota-parte do Requerente (50%), nos termos da decisão de fls. 178/182.

Conforme os elementos constantes dos autos, o objeto da presente ação consiste em uma **área de terras situada no Bairro Rural Tabarana, Município e Comarca de Monte Alto/SP**, denominada "**Sítio São Pedro**", objeto da Matrícula nº **38.541**, Folha 01, Livro 2, registrada junto ao Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Monte Alto.

O referido imóvel encontra-se descrito na matrícula nos seguintes termos:

"UMA ÁREA DE TERRAS situada neste distrito, município e comarca de Monte Alto, denominado 'SÍTIO SÃO PEDRO', designada 'gleba 2', composta de 24.109,25 metros quadrados ou 2,4109 há., compreendida dentro do seguinte roteiro perimétrico: Tem início no vértice 3A, localizado na divisa com a Gleba 03, Loteamento Jd. das Oliveiras SPE Ltda e a área em descrição; daí, segue com azimute 82°55'52" confrontando com a Área Institucional 4 do Loteamento Jd. das Oliveiras SPE Ltda – Matrícula nº 29.307 com 39,12 metros, e Área Verde 1 do Loteamento Jd. das Oliveiras SPE Ltda – Matrícula nº 29.307 com 32,88 metros, totalizando a distância de 72,00 metros até o vértice 04 [...], perfazendo a área de 24.109,25 m², ou seja, 2,4109ha. – Matrícula nº 38.541 – CRI Monte Alto."

O imóvel pertence aos envolvidos na seguinte proporção: ao **Requerente** a parte ideal correspondente a **50%** do imóvel e, aos **Requeridos** (seus filhos), a cada um, parte ideal correspondente a **16,66%** do imóvel.

Figura 21 - Planta Topográfica disponibilizada pelos Requeridos

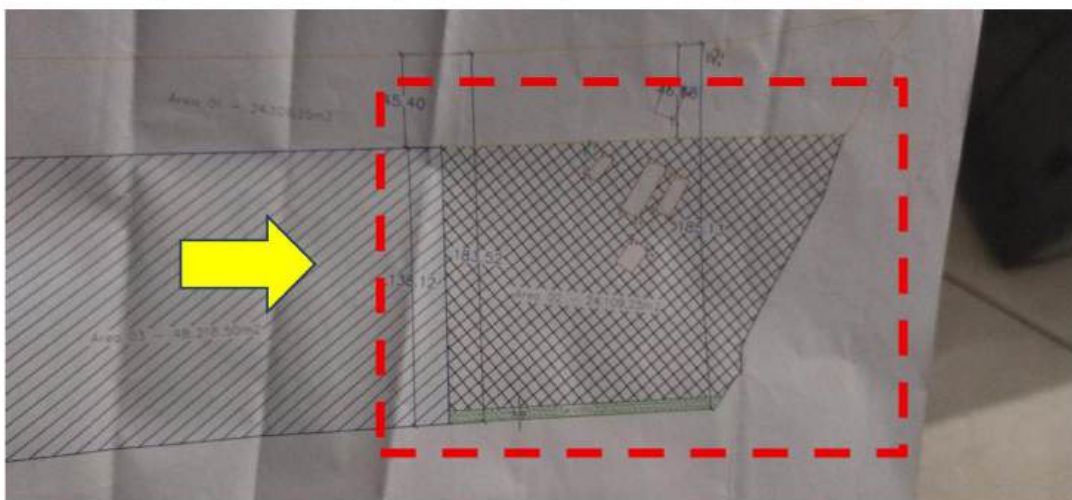


Figura 22 - Planta Topográfica disponibilizada pelos Requeridos

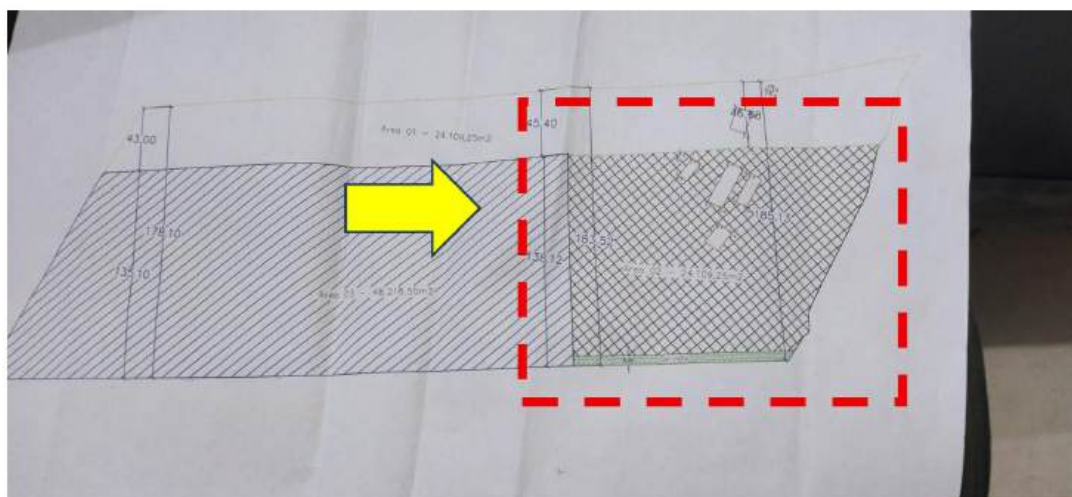
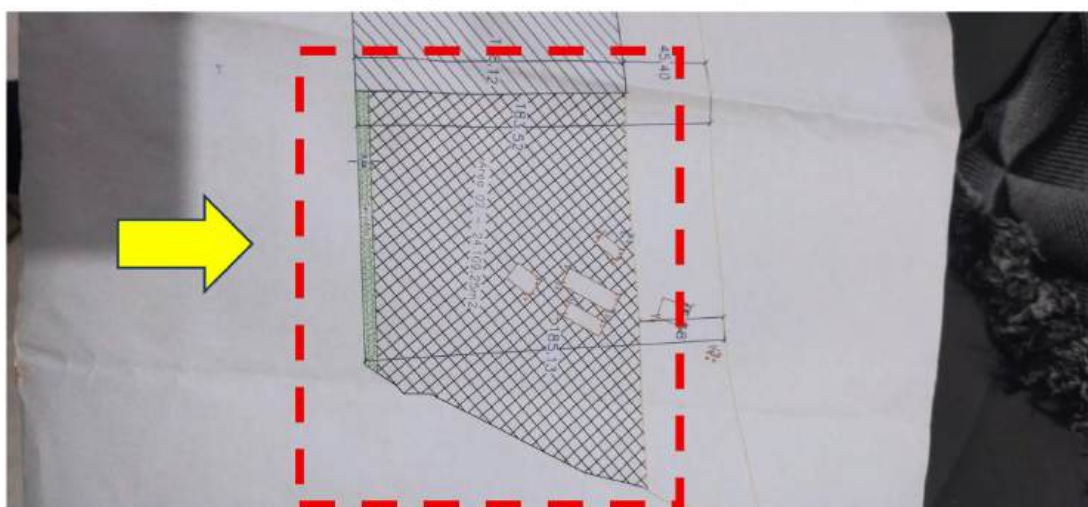


Figura 23 - Planta Topográfica disponibilizada pelos Requeridos



6.2 DO CADASTRO AMBIENTAL RURAL (CAR)

O imóvel está devidamente inscrito no Cadastro Ambiental Rural (CAR), sobre o registro “SP-3531308-0CD433ACECB646C5918B3D4246C88299”, com data de cadastro em 26/06/2015.

O CAR consiste em um registro público eletrônico nacional que se torna obrigatório para todos os imóveis rurais, o qual visa integrar as informações ambientais das propriedades e posses rurais, constituindo uma base de dados que facilita o controle, monitoramento e planejamento ambiental e econômico, além de contribuir para o combate ao desmatamento.

A Figura a seguir ilustra o demonstrativo da Situação do CAR para o imóvel periciado.

Figura 24 – Demonstrativo da Situação do CAR

Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR	
Situação do Cadastro:	Ativo
Registro de Inscrição no CAR:	SP-3531308-0CD433ACECB646C5918B3D4246C88299
Condição Externa:	Analisado, aguardando atendimento a notificação
Dados do Imóvel Rural	
Área do Imóvel Rural:	2,41 ha
Módulos fiscais:	0,17
Município / UF:	Monte Alto (SP)
Coordenadas Geográficas do Centróide:	Lat: 21°14'25,3" S Long: 48°30'55,25" O
Data da Inscrição:	26/06/2015
Data da Última Retificação:	09/09/2019

Fonte: Sicar 2026

VII. VISTORIA POR IMAGEM AÉREA (VANT – VEÍCULO AÉREO NÃO TRIPULADO)

Para melhor caracterização da área objeto pericial foi realizado um imageamento aéreo sobre o imóvel periciado com o auxílio de Drone (marca DJI, modelo *Mini 3 Fly*), conforme Figura a seguir.

Figura 25 - Imagem ilustrativa do Drone utilizado na vistoria pericial



Fonte: DJI – Produtos e Serviços (2024)

A vistoria por imagem aérea com Drone representa um avanço significativo na caracterização e análise de áreas periciais, proporcionando um mapeamento detalhado e preciso do imóvel e das suas características. A utilização de drones, permite a captação de imagens de alta resolução, que facilitam a avaliação das condições do local, a identificação de detalhes relevantes e a produção de registros visuais que complementam o laudo técnico. As Figuras a seguir registram as imagens aéreas do local.

Figura 26 - Imagem por Drone: Limite do imóvel periciado



Figura 27 - Imagem por Drone: Limite do imóvel periciado



Este documento é cópia do original assinado digitalmente por AILTON MOISES XAVIER FIORENTIN, Protocolado em 20/05/2026 às 18:48:40, sob o número WMNT26700125570. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1000999-25.2025.8.26.0368 e o código K1IH5mDO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Marco Aurélio Fernandes, liberado nos autos em 09/10/2026 às 14:11. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000959-26.2026.8.26.0368 e código 6pyK6AtJ.

Figura 28 - Imagem por Drone: Limite do imóvel periciado



Figura 29 - Imagem por Drone: Limite do imóvel periciado



Figura 30 - Imagem por Drone: Limite do imóvel periciado



Figura 31 - Imagem por Drone: Limite do imóvel periciado



Este documento é cópia do original assinado digitalmente por AILTON MOISES XAVIER FIORENTIN, Protocolado em 20/05/2026 às 18:48:40, sob o número WMNT26700125570. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1000999-25.2025.8.26.0368 e o código K1H5mDO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Marco Aurélio Fernandes, liberado nos autos em 09/10/2026 às 14:11. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000959-26.2026.8.26.0368 e código 6pyK6AtJ.

Figura 32 - Imagem Aérea: Edificações / Benfeitorias



Figura 33 - Imagem Aérea: Edificações / Benfeitorias



VIII. DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Conforme descrito pelo INCRA (2006), obedecendo ao disposto na fundamentação legal, a avaliação de imóveis rurais consiste na determinação técnica do preço atual de mercado do imóvel como um todo, estando aí incluídas as terras com suas acessões naturais e benfeitorias indenizáveis.

A avaliação deve ser realizada para se encontrar o valor de mercado do bem avaliado, conforme definido pelo item 3.44 da NBR 14.653-1/2019: “3.44 valores de mercado: quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data referência, dentro das condições de mercado vigentes”.

O valor de mercado não é necessariamente o preço pelo qual este bem será transacionado ou ofertado, pois o valor de mercado é um processo matemático e/ou estatístico de modelagem de dados, que são obtidos através de coleta de informações sobre os preços pelos quais imóveis com características semelhantes foram negociados ou estão sendo ofertados. Portanto, preço e valor são conceitos distintos. Enquanto o valor de mercado se refere ao valor mais provável de um bem, o preço reflete a quantia monetária pela qual o bem está sendo transacionado. (PELLI NETO, 2005).

8.1 AVALIAÇÃO DA TERRA NUA - PROCEDIMENTOS

Os procedimentos para avaliação de imóveis adotados neste Laudo Pericial tiveram como referência a Norma Brasileira Registrada n.º 14.653 da ABNT, parte 1 e 3.

Tendo como objetivo a determinação do valor de mercado do imóvel rural, a partir da utilização do método comparativo direto de dados de mercado com o tratamento por inferência Estatística.

8.1.1 Tratamento Estatístico

O tratamento científico aplicado ao estudo do mercado foi realizado através do modelo de Regressão Linear, que se mostra adequado para representar o comportamento do mercado imobiliário. Nesse modelo, a variável dependente é expressa como uma combinação linear das variáveis independentes, seja em sua escala original ou transformada, juntamente com as estimativas dos parâmetros populacionais e um termo de erro aleatório. Esse erro decorre de fatores como:

- **Efeitos de variáveis não detectadas** e de variáveis irrelevantes que não foram incluídas no modelo;
- **Imperfeições de observação ou medição**, que podem ocorrer de forma acidental;
- **Variações de comportamento humano** — incluindo diferenças de habilidades de negociação, desejos, necessidades, compulsões, preferências, ansiedades, níveis de poder aquisitivo, diferenças culturais, entre outros fatores que influenciam a dinâmica do mercado.

Com base em uma amostra representativa extraída do mercado, os parâmetros populacionais são estimados através de inferência estatística, conferindo robustez ao modelo e garantindo representatividade dos dados no contexto estudado. Para garantir a consistência do modelo, devem ser especificadas as hipóteses que regem os comportamentos das variáveis dependentes e independentes. Esse procedimento baseia-se no conhecimento de mercado que o engenheiro de avaliações possui, formulando, para cada parâmetro, hipóteses nulas e alternativas que norteiam as inferências estatísticas e a validade do modelo.

No item “Elementos Comparativos”, são descritas as pesquisas realizadas sobre imóveis localizados na microrregião onde se encontra a área periciada. Após análise detalhada da região do imóvel avaliado e

com o objetivo de determinar o valor de mercado da Terra Nua, concluiu-se que a utilização do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado é aplicável e adequada ao presente estudo, possibilitando uma estimativa de valor precisa e alinhada com as práticas do mercado local.

8.1.2 Variáveis Significativas

O tratamento estatístico requer a seleção criteriosa de variáveis que expliquem adequadamente as condições do mercado imobiliário na região, permitindo, assim, a representação precisa do valor de mercado da terra na localidade. Para tanto, são utilizados elementos que caracterizam as amostras de forma a fundamentar a escolha do modelo e assegurar sua validade.

No contexto atual do mercado imobiliário, as variáveis que demonstraram maior influência sobre os resultados foram a Taxa de Aproveitamento e a Área Total do imóvel. Essas variáveis revelaram-se essenciais para capturar as nuances do mercado de terras e, portanto, foram priorizadas na modelagem estatística, sendo determinantes na explicação da variação dos valores da terra na região.

8.1.3 Avaliação da Terra Nua - Resultados

O valor unitário da Terra Nua para o imóvel avaliado, determinado por meio do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, é apresentado detalhadamente no extrato dos resultados obtidos pela inferência estatística, fundamentada em regressão linear, conforme demonstrado a seguir:

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	3
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	10
Dados utilizados no modelo:	10

DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilita da
Area total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em há	Sim
Nota Agrônômica	Numérica	Quantitativa	-	Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (ha)	Sim

ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Area total	2,02	195,78	193,76	44,88
Nota Agrônômica	0,54	0,79	0,24	0,64
Valor unitário	110.160,00	155.156,25	44.996,25	129.048,03

COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0,9981396 / 0,9981396
Coefficiente de determinação:	0,9962826
Fisher - Snedecor:	938,02
Significância do modelo (%):	0,00

NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1s e + 1s	68%	60%
Resíduos situados entre -1,64s e + 1,64s	90%	100%
Resíduos situados entre -1,96s e + 1,96s	95%	100%

OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	1932045506,140	2	966022753,070	938,017
Não Explicada	7208994,816	7	1029856,402	
Total	1939254500,956	9		

EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):

Valor unitário = +7071,903053 -6,34018467 * Area total +189566,1614 * Nota Agronômica

TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area total	x	-1,28	14,27
Nota Agronômica	x	43,16	0,00
Valor unitário	y	2,50	4,13

CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	y
Area total	x1	0,00	0,11	0,08
Nota Agronômica	x2	0,11	0,00	1,00
Valor unitário	y	0,08	1,00	0,00

CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

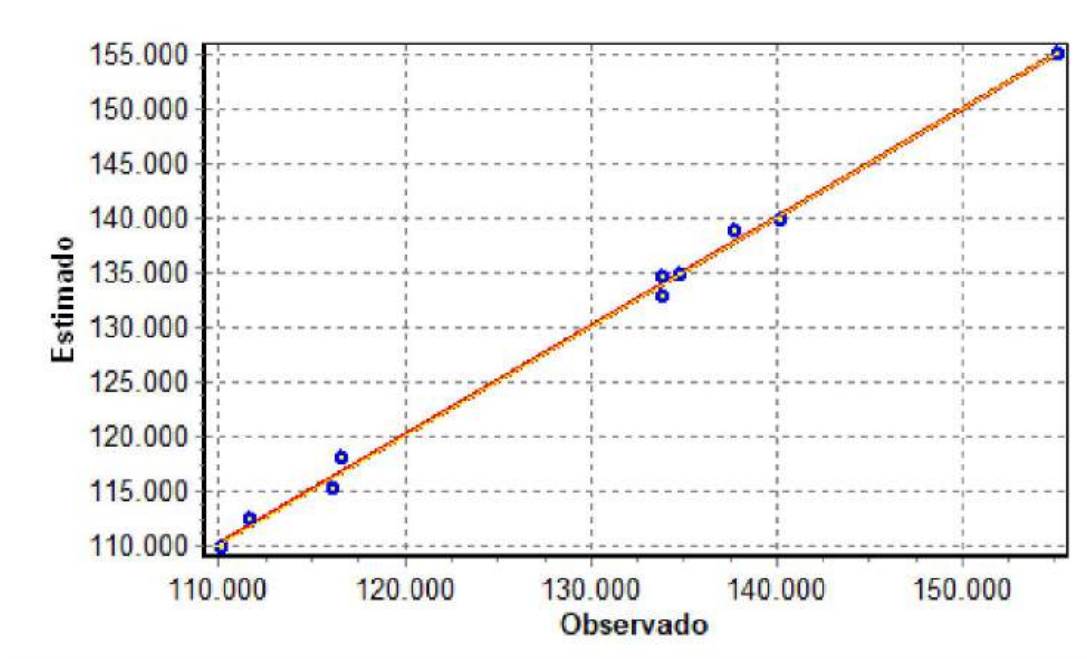
Variável	Alias	x1	x2	y
Area total	x1	0,00	0,44	0,43
Nota Agronômica	x2	0,44	0,00	1,00
Valor unitário	y	0,43	1,00	0,00

TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

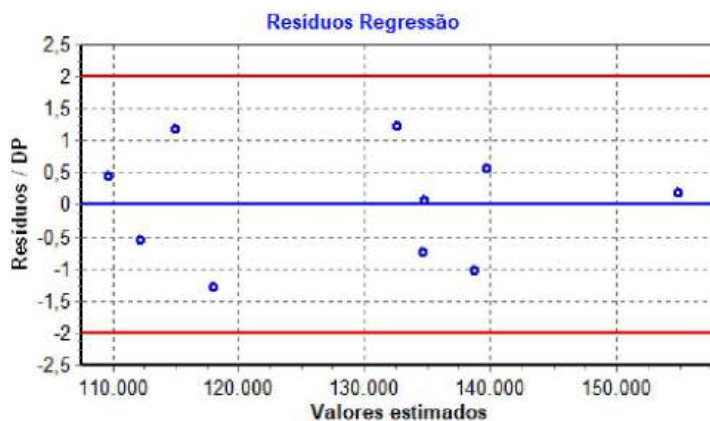
Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	133.875,00	134.634,71	-759,71	-0,5675%	-0,748620	0,04371200
2	116.217,95	115.035,60	1.182,35	1,0174%	1,165086	0,16018300
3	137.755,10	138.792,43	-1.037,33	-0,7530%	-1,022178	0,10545100
4	155.156,25	154.968,35	187,90	0,1211%	0,185153	0,05519700
5	140.259,74	139.701,90	557,84	0,3977%	0,549699	0,02527400
6	111.707,02	112.272,02	-565,00	-0,5058%	-0,556751	3,21614000
7	110.160,00	109.708,67	451,33	0,4097%	0,444745	0,04654300
8	116.640,00	117.955,30	-1.315,30	-1,1277%	-1,296094	0,17386500
9	133.884,30	132.636,97	1.247,33	0,9316%	1,229117	0,06739200
10	134.824,90	134.774,32	50,58	0,0375%	0,049843	0,00017100

GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

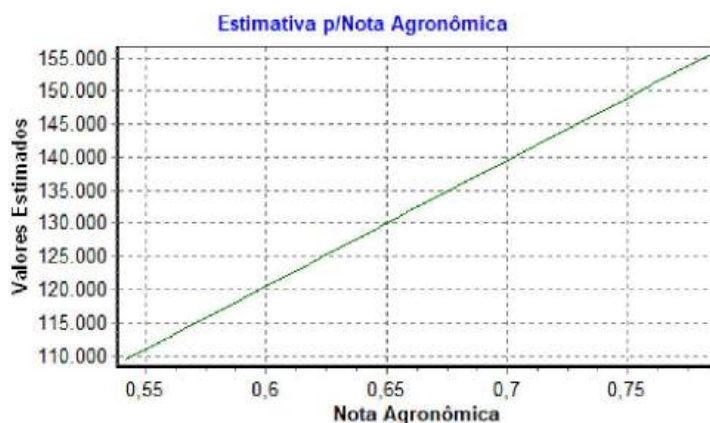
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear



GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:



ESTIMATIVAS DE VALORES:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	175.959,34	0,96%	
Valor Médio	177.666,17	-	III
Valor Máximo	179.373,00	0,96%	

Obs.: Adotou-se o valor máximo pela especulação imobiliária e pela proximidade com a área urbana. Aplicando-se o Fator de 15% em função do Campo do Arbitrio pela confrontação com loteamento consolidado. $R\$179.373,00 \times 1,15 = R\$ 206.278,95$.

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Area total	2,41	Não
Nota Agrônômica	0,90	Sim

$$VMt = VTN \times A \quad \dots \text{Equação (I)}$$

Onde:

VMt – Valor de Mercado da Terra (R\$)

VTN – Valor da Terra Nua - (R\$/ha)

A – Área da Propriedade - (ha)

$$VMt = 206.278,95/\text{ha} \times 2,41\text{ha}$$

$$VMt = R\$497.132,26$$

Dessa forma, o Valor de Mercado da Terra Nua para o imóvel avaliado foi determinado em **R\$497.132,26 (Quatrocentos e Noventa e Sete Mil, Cento e Trinta e Dois Reais e Vinte e Seis Centavos)**.

8.2 AVALIAÇÕES DAS BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

Este item contempla genericamente aquelas benfeitorias que estão vinculadas ao solo, e por este motivo não podem ser negociadas separadamente da terra, compreendendo as construções e instalações como casas, galpões, depósitos, silos, pocilgas, aviários, armazéns, estábulos, abrigos, cercas, represas, reservatórios, barragens, poços.

8.2.1 Edificações (galpões, casas, tulha, outros)

As benfeitorias não reprodutivas terão sua avaliação obtida pelo estudo dos Valores Unitários de Edificações, conforme descrito pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias em Engenharia – IBAPE.

O instituto preconiza que o valor das benfeitorias é apropriado a partir de um valor unitário de referência que considera seu tipo construtivo e seu estado de conservação, conforme Equação 1:

$$V_B = A_{EX} I_{PEX} R_X F_{OC} \quad \dots \text{Equação (2)}$$

Onde:

- **VB** - Valor da avaliação da benfeitoria;
- **AE** – área construída (m²);
- **IPE** - Índice fornecido no estudo de ref., com base no uso e padrão da edificação;
- **R** - Custo Unitário Básico –CUB;
- **FOC** = Obsolescência, calculada pela expressão $F_{OC} = [R + K \times (I - R)]$
- **R** – Valor residual correspondente ao tipo de edificação avaliada;
- **k**– Coeficiente de *Ross/Heideck*, dado em função da idade e estado de conservação;

O coeficiente de *Ross-Heidecke* estabelece o coeficiente de depreciação da edificação cuja expressão é dada pela Equação 2:

$$k = (1 - Ec) \times \{1 - [le / lr + (le / lr)^2] / 2\} \quad \dots \text{Equação (3)}$$

Onde:

- **K** – coeficiente de *Ross-Heidecke*.
- **Ec** – Depreciação decorrente do estado de conservação, expresso em percentagem.
- **le** – Idade da edificação na época de sua avaliação, definida em anos.
- **lr** – Vida referencial da edificação, definida em anos e que depende de sua tipologia.

A versão aplicável da tabela original *Ross-Heidecke* utilizada neste estudo encontra-se no Quadro 1 abaixo.

Quadro 1 - Padrão de Conservação dos Imóveis - Classificação de acordo com suas características estruturais, de revestimento e instalações.

Estado da construção		
a	Nova	Edificação Nova com reforma com menos de dois anos
b	Nova / Regular	Edificação Nova com reforma com menos de dois anos apenas com necessidade de uma repintura
c	Regular	Edificação Seminova com reforma entre 2 e 5 anos - reparos de eventuais fissuras superficiais e repintura
d	Regular / Reparos Simples	Edificação Seminova com reforma entre 2 e 5 anos - reparos de eventuais fissuras e trincas e repintura
e	Reparos Simples	Recuperado com pintura e reparo de fissuras e trincas. Sem revisão do sistema estrutural, mas com eventual revisão do sistema hidráulico
f	Reparos Simples a Importantes	Recuperação de fissuras, trincas e repintura. Recuperação localizada do sistema estrutural. Reparo do sistema hidráulico/elétrico após desgaste natural. Eventual Substituição de Revestimento de Pisos e Paredes. Revisão da Impermeabilização ou substituição do sistema de cobertura
g	Reparos Importantes	Igual anterior, com recuperação de grande parte do sistema estrutural. Substituição de panos de regularização da alvenaria. Substituição de Revestimentos e Pisos na maioria dos cômodos. Substituição de peças aparentes da instalação hidráulica e elétrica, com reparos ou substituição importante na cobertura e impermeabilização
h	Reparos Importantes a edificação sem valor	Reparos e Substituições de todos os sistemas, inclusive troca de pisos e revestimentos

A Casa Sede do imóvel avaliado, considerada uma benfeitoria não reprodutiva teve sua avaliação representada pelo memorial de cálculo descrito pela Tabela 2:

Tabela 2 - Resumo das benfeitorias não reprodutivas avaliadas – Sede 01

Descrição	Quantitativo
Área Construída (Ae) (m²)	110,08
CUB/SP (R\$ / m²)=	R\$ 1.433,99
Conservação	Reparos Importantes a edificação sem valor
Depreciação	75,20%
Índice de Referência (I _{PE})	0,624
Idade Estimada (anos)	40
Idade Referencial - IR (anos)	60
R (Valor Residual)	20%
K (Tabela Ross/Heidecke)	0,2000
FOC	0,3600
VB- Valor Venda Benfeitoria (R\$) =	R\$ 35.460,24

Tabela 3 - Resumo das benfeitorias não reprodutivas avaliadas – Sede 02

Descrição	Quantitativo
Área Construída (Ae) (m²)	123,40
CUB/SP (R\$ / m²)=	R\$ 1.433,99
Conservação	Reparos Importantes a edificação sem valor
Depreciação	75,20%
Índice de Referência (I _{PE})	0,624
Idade Estimada (anos)	40
Idade Referencial - IR (anos)	60
R (Valor Residual)	20%
K (Tabela Ross/Heidecke)	0,2000
FOC	0,3600
VB- Valor Venda Benfeitoria (R\$) =	R\$ 39.751,03

Tabela 4 - Resumo das benfeitorias não reprodutivas avaliadas – Barracão

Descrição	Quantitativo
Área Construída (Ae) (m²)	360
CUB/SP (R\$ / m²)=	R\$ 1.941,92
Conservação	Reparos Importantes a edificação sem valor
Depreciação	75,20%
Índice de Referência (I _{PE})	0,213
Idade Estimada (anos)	40
Idade Referencial - IR (anos)	20
R (Valor Residual)	20%
K (Tabela Ross/Heidecke)	0,2000
FOC	0,3600
VB- Valor Venda Benfeitoria (R\$) =	R\$ 53.606,31

Assim, o valor das Edificações, benfeitorias não reprodutivas, presente na propriedade corresponde ao montante de **R\$128.817,58 (Cento e Vinte e Oito Mil, Oitocentos e Dezessete Reais e Cinquenta e Oito Centavos).**

8.2.2 Instalações para Captação e Reserva de Água

A propriedade dispõe de instalações complementares de Armazenamento de Água, composto por reservatórios metálicos para armazenamento de água. Os valores inerentes a cada sistema podem ser verificados conforme:

a. Reservatórios Metálicos

Os reservatórios metálicos de água instalados na propriedade São Luiz, conforme Boletim Referencial de preços da CDHU/2021 e EMOP/2021 correspondem aos valores:

b1. Reservatório metálico cilíndrico horizontal - capacidade de 10.000 litros

- 1) Será medido por conjunto de reservatório instalado (cj).
- 2) O item remunera o fornecimento posto obra, o içamento, traslado interno e instalação de reservatório cilíndrico horizontal, destinado ao armazenamento de água com capacidade total de 10.000 litros, constituído por:
 - a) Corpo executado em chapas de aço ASTM A36/A36M-2014, ou aço patinável, USISAC 41, ou COS AR COR 400 / 420, com espessura compatível com a integridade estrutural do reservatório quando cheio e submetido aos esforços e cargas, soldadas interna e externamente;
 - b) Dimensões aproximadas: diâmetro de 1,90 m e comprimento de 3,60 m;
 - c) Conexões soldadas ao tanque, abrangendo entrada, saídas de consumo, extravasor e saída de limpeza;
 - d) Soldas internas e externas de acordo com a norma AWS A5.18, para processo semi automático (solda MIG);
 - e) Acessórios, tais como: escada interna, escada externa fixa tipo marinho, boca de inspeção no teto, ganchos para o içamento, suportes para a fixação de boias e da tubulação, etc.;
 - f) Acabamento interno com primer antioxidante e tinta à base de epóxi poliamida, com características atóxicas e de potabilidade, específicas para reservatórios de água potável;
 - g) Acabamento externo com primer e tinta à base de poliuretano, ou alquídica, conforme o fabricante;
 - h) Remunera também o fornecimento do projeto executivo do fabricante;
 - i) O item não remunera os serviços de execução de fundação profunda e da base suporte para o reservatório.

Tabela 5 - Composição analítica para Reservatório 10.000L

48.03.138	Reservatório metálico cilíndrico horizontal - capacidade de 10.000 litros	un	Consumo
B.01.000.010118	Encanador	h	1,0000
B.01.000.010119	Ajudante de encanador	h	2,0000
E.06.000.065041	Reservatório metálico cilíndrico horizontal, capacidade de 10.000 litros	un	1,0000

Valor do item: R\$ 14.341,55
BDI: 20,34%
Valor com BDI (reservatório 10m³): R\$ 17.258,62

Assim, o valor representativo referente a RESERVA DE ÁGUA, incluso mão de obra, materiais e sua respectiva depreciação, presentes na propriedade corresponde a **R\$17.258,62 (Dezessete Mil, Duzentos e Cinquenta e Oito Reais e Sessenta e Dois Centavos).**

8.3 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

O **Valor de Mercado Total** do imóvel avaliado corresponde à soma do Valor da Terra Nua (VTN) e Benfeitorias, são apresentados pela tabela a seguir que detalha os valores estimados para a fazenda periciada, oferecendo uma visão clara e fundamentada da valoração:

Tabela 6 - Montante geral quanto a avaliação do imóvel

ITEM	VALOR(R\$)	OBSERVAÇÃO
VALOR DA TERRA NUA	R\$497.132,26	Valor da Terra Nua influenciada pela área limítrofe urbana
BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS	R\$128.817,58	Edificações
RESERVATÓRIO	R\$ 17.258,62	Reservatório Metálico
TOTAL_{CALCULADO}	R\$ 643.208,46	-
TOTAL_{ARRENDONDADO}¹	R\$ 643.000,00	-

Assim, o Valor de Mercado do Imóvel incluso o Valor da Terra Nua e respectivas Benfeitorias, corresponde a **R\$643.000,00 (Seiscentos e Quarenta e Três Mil Reais)**.

Nota 1: Conforme NBR 14.653 – Parte 1: 7.7.1 Valor de mercado do bem: A identificação do valor deve ser efetuada segundo a metodologia que melhor se aplique ao mercado de inserção do bem e a partir do tratamento dos dados de mercado, permitindo-se: a) arredondar o resultado de sua avaliação, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado.

IX. DO VALOR LOCATÍCIO DO IMÓVEL

Para a determinação do valor locatício da fração do imóvel objeto da presente demanda, procedeu-se à análise sob o enfoque comumente utilizados em avaliações agrárias e respaldados nas diretrizes da NBR 14.653 – Avaliação de Bens – Parte 3: Imóveis Rurais, bem como nos princípios da proporcionalidade e razoabilidade aplicáveis às relações de copropriedade.

9.1. Taxa de Rentabilidade – Mercado da Cana-de-Açúcar

Adotou-se como parâmetro o arrendamento agrícola da cultura da cana-de-açúcar, principal atividade da região e de fácil mensuração contratual.

Nos contratos vigentes, o valor do arrendamento é definido com base na tonelada contratada por alqueire, tomando-se como referência a equivalência de 60 ton/alq., multiplicada pelo ATR médio regional de 121,97 kg/ton, ponderado pelo preço do CONSECANA-SP para os últimos 12 (doze) meses, fixado em R\$ 0,95/kg ATR.

Assim, considerando-se a fração da área agricultável de 1,75 hectares da fração objeto de estudo, obteve-se o Valor do Arrendamento (VA):

$$VA = \frac{60 \text{ ton}}{2,42 \text{ ha}} \times \frac{121,97 \text{ kg}}{\text{ton}} \times \frac{R\$0,95}{\text{kg}} \times 1,75 \text{ ha} = R\$5.027,48/\text{ano}$$

$$VA = R\$418,95/\text{mês}$$

Assim, o Valor Locatício do Imóvel, corresponde a **R\$418,95/mês (Quatrocentos e Dezoito Reais e Noventa e Cinco Centavos).**

X. CONCLUSÃO

1. Em atendimento à decisão de fls. 178/182, procedeu-se à realização de Perícia Judicial destinada à apuração do valor de mercado do imóvel rural denominado “Sítio São Pedro”, matrícula nº 38.541 do CRI de Monte Alto/SP, bem como à determinação do respectivo valor locatício proporcional, observando-se os critérios técnicos estabelecidos pelas normas ABNT NBR 14.653-1 e NBR 14.653-3.

2. Conforme constatado em vistoria pericial “in loco”, o imóvel possui área total de 24.109,25 m² (2,4109 hectares), estando localizado em região periurbana do Município de Monte Alto/SP, próximo à expansão urbana municipal, circunstância que influencia positivamente na formação do valor mercadológico da propriedade.

3. Verificou-se que o imóvel apresenta condições de utilização rural compatíveis com sua destinação econômica, contendo áreas agricultáveis, benfeitorias não reprodutivas e instalações complementares, inexistindo elementos técnicos que inviabilizem sua alienação judicial, utilização econômica ou exploração rural ordinária.

4. As benfeitorias existentes no imóvel, compostas por edificações residenciais, barracão e reservatório metálico de água, foram avaliadas considerando-se suas características construtivas, estado de conservação, depreciação física e funcional, em conformidade com os critérios técnicos da Engenharia de Avaliações.

5. Para determinação do valor da terra nua foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, mediante tratamento técnico por inferência estatística e regressão linear, utilizando-se elementos comparativos obtidos junto ao mercado imobiliário regional, metodologia considerada adequada e compatível com a natureza do imóvel avaliado.

6. O modelo estatístico empregado apresentou elevado grau de aderência e consistência técnica, com coeficiente de determinação (R^2), ausência de outliers relevantes e enquadramento da avaliação no Grau II de Fundamentação e Grau III de Precisão, conforme parâmetros estabelecidos pela ABNT NBR 14.653-3.

7. Diante dos levantamentos realizados, conclui-se que o **Valor de Mercado do imóvel** objeto da presente perícia, compreendendo Terra Nua, Benfeitorias Não Reprodutivas e Reservatório Metálico, corresponde, na data-base da avaliação, ao montante de **R\$ 643.000,00 (Seiscentos e Quarenta e Três Mil Reais)**.

8. No tocante ao **Valor Locatício**, considerando-se os parâmetros regionais de arrendamento agrícola voltados à cultura predominante na região, conclui-se que o valor mensal estimado para exploração econômica do imóvel corresponde a **R\$ 418,95/mês (Quatrocentos e Dezoito Reais e Noventa e Cinco Centavos)**.

9. Por fim, ressalta este Perito Judicial que o presente trabalho foi elaborado com observância aos princípios da imparcialidade, fundamentação técnica, independência profissional e aderência normativa, representando a expressão técnica mais adequada do valor mercadológico do imóvel na presente data de referência, ressalvadas as oscilações naturais do mercado imobiliário rural.

XI. RESPOSTA AOS QUESITOS

11.1 Quesito do Juízo (fls. 178 - 182):

1. [...] Anoto que a perícia deverá ser realizada para se apurar o valor do imóvel para venda em hasta pública e também para se apurar o valor de locação.

R: Conforme Capítulo X. CONCLUSÃO:

[...]

"7. Diante dos levantamentos realizados, conclui-se que o Valor de Mercado do imóvel objeto da presente perícia, compreendendo Terra Nua, Benfeitorias Não Reprodutivas e Reservatório Metálico, corresponde, na data-base da avaliação, ao montante de R\$ 643.000,00 (Seiscentos e Quarenta e Três Mil Reais).

8. No tocante ao Valor Locatício, considerando-se os parâmetros regionais de arrendamento agrícola voltados à cultura predominante na região, conclui-se que o valor mensal estimado para exploração econômica do imóvel corresponde a R\$ 418,95/mês (Quatrocentos e Dezoito Reais e Noventa e Cinco Centavos)".

11.2 Quesitos do Requerido (fls. 192 - 193):

1. Qual o método de avaliação utilizado para determinar o valor do imóvel?

R: Conforme item "VIII. DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL".

2. Qual o valor do metro quadrado/alqueire do imóvel periciado?

R: Conforme item "VIII. DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL".

3. Quais as benfeitorias existentes no imóvel?

R: Conforme item "VIII. DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL".

4. Quantos cômodos o imóvel possui?

R: Conforme item “VIII. DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL”.

5. Queira o Senhor perito informar se o imóvel encontra-se apto para venda e para locação?

R: Conforme Capítulo X. CONCLUSÃO.

6. Qual o estado geral de conservação e acabamento do imóvel?

R: Conforme item “VIII. DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL”.

7. Quais as informações e dados relevantes para esta avaliação?

R: Conforme item “VIII. DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL”.

8. Qual o valor sugerido para a Venda do Imóvel periciado, metros e/ou alqueires, com base em imóveis semelhantes na região?

R: Conforme item “VIII. DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL”.

9. Queira o Senhor Perito informar se o imóvel se encontra vazio e desocupado? Em caso positivo, desde quando o imóvel se encontra vazio e abandonado sem a utilização?

R: Por período impreciso descrito pelos presentes.

10. Queira o Senhor Perito tecer outras considerações pertinentes e aplicáveis à esta Perícia e ao bom andamento dos trabalhos.

R: Conforme Laudo Pericial.

11.3 Quesitos do Requerente (fls. 194)

1. O imóvel periciado possui benfeitorias? Especificar todas para fins de moradia, produção agrícola como barracões, armazéns e outros fins.

R: Conforme item “VIII. DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL”.

2. O imóvel periciado possui alguma cultura (plantações, pastos) em desenvolvimento?

R: Não há cultivo no imóvel.

3. Considerando a realidade da região, qual o valor atribuído ao alqueire?

R: Conforme item “VIII. DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL”.

4. O imóvel periciado situa-se em proximidade à cidade? Em caso positivo, tal circunstância influencia no valor do alqueire, sobretudo considerando prognóstico de futuro fracionamento para fins urbanos (loteamento)?

R: Conforme item “VIII. DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL”.

XII. ENCERRAMENTO

Tendo encerrado os trabalhos, lavro o presente Laudo Pericial que contém 83 (Oitenta e Três) laudas, organizadas por itens e numeradas sequencialmente.

De tudo pede deferimento.

20 de Maio de 2026



Eng^a Taís D. Nicoletti Fiorentin

Assistente do Perito – Eng. Agrônômica
Engenheira Agrônoma
Esp. Eng. de Segurança do Trabalho
Esp. Em Gestão de Pessoas
Técnica em Segurança do Trabalho
CREA N° 5070649591-SP



VIII

Eng.º Ph.D. Ailton M. X. Fiorentin

Perito do Juízo - Engenharia
Doutor Engenharia
Esp. Eng. de Segurança do Trabalho
Mestre em Eng. Ambiental
Eng. Civil / Grad. Agronomia
Téc. em Agropecuária
CREA-SP (5069476598) / IBAPE-SP (n° 2338)

REFERÊNCIA

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS – ABNT. *Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais*. NBR 14653-1. Rio de Janeiro: ABNT, 2001.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS – ABNT. *Avaliação de bens – Parte 3: Imóveis rurais*. NBR 14653-3. Rio de Janeiro: ABNT, 2004.

ABUNAHMAN, S. A. *Curso básico de engenharia legal e de avaliações*. 3. ed. São Paulo: PINI, 2006.

ARANTES, C. A. Avaliação de indenização por instituição de servidão de passagens em glebas rurais. In: CONGRESSO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – COBREAP, 12., 2003.

_____. Depreciação de área remanescente por apossamento administrativo. In: CONGRESSO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – COBREAP, 13., 2006.

_____. Avaliação de indenização por instituição de servidão de passagens em glebas rurais. In: SEMINÁRIO INTERNACIONAL DA LARES, 8., 2006.

BRASIL. *Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012*. Dispõe sobre a proteção da vegetação nativa. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, 28 maio 2012. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2012/lei/l12651.htm. Acesso em: [inserir data de acesso].

CEPAGRI – Centro de Pesquisas Meteorológicas e Climáticas Aplicadas à Agricultura. *Clima dos municípios paulistas: a classificação climática de Köppen para o Estado de São Paulo*, 2025. Disponível em: <http://www.cpa.unicamp.br/outras-informacoes/clima-dos-municipios-paulistas.html>. Acesso em: [inserir data de acesso].

CIIAGRO – Centro Integrado de Informações Agrometeorológicas. *Dados históricos de precipitação para o município*, 2025. Disponível em: <http://www.ciiagro.sp.gov.br/ciiagroonline/quadros/qchuvaperiodo.asp>. Acesso em: [inserir data de acesso].

CARVALHO, E. F. *Perícia agrônômica: elementos básicos*. Goiânia: Vieira, 2001.

CAIRES, H.; CAIRES, H. R. R. *Avaliação de glebas urbanizáveis*. São Paulo: PINI, 1984.

CALIJURI, M. L.; ROHM, S. A. *Sistemas de informações geográficas*. Viçosa: Imprensa Universitária, 1993.

CASAS, H. L.; SILVA, F. A. Metodologia para cálculos de indenizações por servidão de passagem em faixas de domínio de dutos para petróleo, gás e derivados. In: CONGRESSO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – COBREAP, 8., 1995.

CRISPIM, E. R. Avaliação de servidão pelo método da renda. In: CONGRESSO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – COBREAP, 15., 2009.

DEMETRIO, V. A. *Anais do Simpósio sobre Engenharia de Avaliações e Perícias*. Piracicaba: FEALQ, 1995.

EMBRAPA. *Sistema Brasileiro de Classificação de Solos*. 2. ed. Brasília, DF: Embrapa Produção de Informação; Rio de Janeiro: Embrapa Solos, 2006. 412 p.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. *Manual técnico da vegetação brasileira*. Série Manuais Técnicos em Geociência, n. 1. Rio de Janeiro: IBGE, 1992.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. *Panorama da Cidade de Itirapina*. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sp/itirapina/panorama>. Acesso em: 17 set. 2018.

INCRA – Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária. *Manual de obtenção de terras e perícia judicial*. Brasília, DF: INCRA, 2006. 124 p.

INCRA. *Módulo Fiscal Municipal*. Brasília, 2018. Disponível em: http://www.incra.gov.br/sites/default/files/uploads/estrutura-fundiaria/regularizacao-fundiaria/indices-cadastrais/indices_basicos_2013_por_municipio.pdf. Acesso em: 02 set. 2018.

INSTITUTO AGRÔNOMO DE CAMPINAS – IAC. *Mapa Pedológico do Estado de São Paulo*. Disponível em: http://www.iac.sp.gov.br/solosp/pdf/mapa_pedologico_Solos_Estado_de_Sao_Paulo.pdf. Acesso em: 02 set. 2018.

ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. Secretaría de la Función Pública. Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales. *Procedimiento técnico PT-OTS*. México, DF, 2009.

COMPANHIA DE SANEAMENTO BÁSICO DO ESTADO DE SÃO PAULO – SABESP. *Normas técnicas NTS 294*. São Paulo: SABESP, 2012.

GEISE, L. et al. Pattern of elevational distribution and richness of non-volant mammals in Itatiaia National Park and its surroundings, in Southeastern Brazil. *Brazilian Journal of Biology*, São Carlos, v. 64, n. 3b, p. 599-612, ago. 2004.

FIKER, J. *Manual de redação de laudos*. São Paulo: PINI, 1989.

FRANÇA, G. V. *Estudo agrotécnico e avaliações das terras da Fazenda São Sebastião, município de Santa Cruz das Palmeiras – SP*. Piracicaba: ESALQ/USP, 1983.

IBAPE. *Avaliação de ativos biológicos a valor justo: cartilha técnica para fins de atendimento às normas contábeis*. São Paulo: IBAPE, 2019.

IBDF. *Plano de Manejo do Parque Nacional de Itatiaia*. Brasília: IBDF, 1982.

KOZMA, M. C. F. da. *Engenharia de avaliações: avaliação de propriedades rurais*. São Paulo: PINI/Instituto Brasileiro de Perícias de Engenharia, 1984.

LEPSCH, I. F. et al. *Manual para levantamento utilitário do meio físico e classificação de terras no sistema de capacidade de uso*. Campinas: SBCS, 1983.

LEMONS, R. C. C.; SANTOS, R. D. dos. *Manual de descrição e coleta de solo no campo*. 2. ed. Campinas: SBCS/SNLCS, 1996.

LIMA, M. R. C. O valor de servidão administrativa pela perda de renda causada em imóveis rurais. In: CONGRESSO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – COBREAP, 17., 2013.

LOPES, J. T. D. Servidão – cálculo de indenização. In: CONGRESSO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – COBREAP, 13., 2006.

MARCONDES, G. F. *Servidão de passagem: avaliação de danos*. 2008. (Sem local de publicação).

MEDEIROS, L. S. de. *Estudo de métodos e cálculos de indenização em virtude de instituição de servidão administrativa em área rural*. Florianópolis: UFSC, 2014. Monografia.

MOREIRA, A. L. *Princípios de engenharia de avaliações*. São Paulo: PINI/Escola Nacional de Habitação e Poupança, 1984.

PELLI NETO, A. *Curso de engenharia de avaliações imobiliárias: regressão linear e inferência estatística*. Belo Horizonte: IBAPE/MG, 2005.

PELLEGRINO, J. C. Avaliação de faixas de servidão de passagem. In: PINI (Org.). *Engenharia de avaliações*. São Paulo: PINI, 1985.

ROSSI, M. R. C. *Avaliação de propriedades rurais – manual básico*. 2. ed. São Paulo: LEUD, 2005.

SANTOS, Â. A. dos. *O Parque Nacional do Itatiaia*. Rio de Janeiro: Fundação Brasileira para o Desenvolvimento Sustentável – FBDS, 2000. (Cadernos FBDS, 3).

VASCONCELOS FILHO, P. W. C. de. *Indenização nas servidões*. Apostila. Década de 1960.

COSTA, L. A. S. da. *Avaliação de servidões*. Apostila, 1978.

ALVES, C. S. Metodologia para determinação de percentual de servidão aérea para faixa e áreas remanescentes. In: CONGRESSO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – COBREAP, 16., 2011.

FERREIRA, F. A. Avaliação de servidão. In: CONGRESSO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – COBREAP, 19., 2017.

SCHLICHTA, J. L.; BARBOSA, S. A.; CIPRIANO, A. F. Efeito das linhas de transmissão no valor das propriedades. In: CONGRESSO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – COBREAP, 19., 2017.

ANEXO A – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

A.1 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Os laudos de avaliação são classificados quanto à fundamentação nos graus indicados na Tabela 3 de acordo com a soma dos pontos em função das informações apresentadas.

Tabela 3 (NBR 14.653-3) - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear – Item 9.3.4 – ABNT NBR 14653-3

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	15	9	6
Itens obrigatórios	2,5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Esta pontuação é obtida segundo a Tabela 2, quando a finalidade for a avaliação do imóvel rural como um todo, utilizando-se o método comparativo direto de dados de mercado. A análise de avaliações deve enquadrar o trabalho em cada item da Tabela 2. A soma dos pontos obtidos nos seis itens deve ser utilizada para conferir o grau de fundamentação conforme a tabela 3, observadas as restrições de 9.3.2.

Tabela 2 da NBR 14.653-3 - Pontuação para fins de classificação das avaliações quanto ao grau de fundamentação

#	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do bem avaliando	Completa quanto às variáveis consideradas influenciantes <i>a priori</i>	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação-paradigma
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes
3	Apresentação dos dados	Todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Atributos relativos aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores ao dobro do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores ao dobro do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 30 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de <i>per si</i> e simultaneamente, e em módulo
5	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10 %	20 %	30 %
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do ensaio F de Snedecor.	1 %	2 %	5 %

Neste trabalho foram contabilizados 17 pontos, correspondentes a soma de pontos dos itens atingidos e acima destacados.

A.2 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Com base nos parâmetros especificados pelas tabelas 2 e 3 da ABNT, NBR 14653-3, a somatória dos itens alcançou 17 pontos, atendendo as exigências da norma no grau II, conseqüentemente, o trabalho avaliatório também será enquadrado no GRAU II.

A.3 - GRAU DE PRECISÃO

Tabela 7 - Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

Considerando os parâmetros especificados na Tabela 9 da ABNT NBR 14653-3, referente ao grau de precisão, o presente trabalho está enquadrado no Grau III.

ANEXO B – ELEMENTOS PESQUISADOS (PARADIGMAS)

1	Elemento n°:01
2	Valor Total do Imóvel: R\$850.000,00
3	Área: 2,40 hectares
4	Informante: M2 Imóveis Online Ltd
5	Telefone: (016) 98142-3426 (016) 99212-8778
6	Status: Oferta
7	Descrição do Imóvel: Área do terreno 1 ALQUEIRE. Todo .cercado, reserva legalizada, mina, açude com peixes. 1 km da cidade.
8	Fotos do Imóvel: 

1	Elemento nº:02
2	Valor Total do Imóvel: R\$980.000,00
3	Área: 14,04 hectares
4	Informante: M2 Imóveis Online Ltd
5	Telefone: (016) 98142-3426 (016) 99212-8778
6	Status: Oferta
7	Descrição do Imóvel: Área do terreno 5.8 Alqueire, Todo cercado, poço caipira, barracão. 5 km da cidade. Fotos do Imóvel:
8	

1	Elemento nº:03
2	Valor Total do Imóvel: R\$1.250.000,00
3	Área: 4,41 hectares
4	Informante: M2 Imóveis Online Ltd
5	Telefone: (016) 98142-3426 (016) 99212-8778
6	Status: Oferta
7	Descrição do Imóvel: Área do terreno 40 MIL m², Todo .cercado, poço caipira, reserva legalizada, açude com peixes. 4 km da cidade.
8	Fotos do Imóvel: 

1	Elemento nº:04
2	Valor Total do Imóvel: R\$16.550.000,00
3	Área: 144,00 hectares
4	Informante: BR Fazendas
5	Telefone: (62) 9.8240-0777
6	Status: Oferta
7	Descrição do Imóvel: 59.5 alqueires paulista (144 ha) . 30.70 alqueires paulista (74,29 ha) em cana, Usina Nardini a 75 toneladas até 2027. 2.5 alqueires em Limão (2.182 pés). 2.67 alqueires em Manga (1.631 pés). 12 alqueires liberados para plantio. 0.47 hectares em pasto. 0.52 hectares de benfeitorias. 02 casas Poço . Caixa d'água. Beira de rodovia. Topografia plana/com declive. Nascente Terra de cultura. 2 km da cidade. 15 km da usina.
8	Fotos do Imóvel: 



1	Elemento nº:05
2	Valor Total do Imóvel: R\$4.400.000
3	Área: 25,41 hectares
4	Informante: Larraz imóveis Ltda
5	Telefone: (16) 4141-2228
6	Status: Oferta
7	Descrição do Imóvel: Aproveitamento para lavoura 90%, Cana, Laranja, Limão, Manga, e outros plantios, Casas boa. Barracão. Poço artesiano. Corrego na propriedade. Açude. Plana. 2 km do asfalto.
8	Fotos do Imóvel: 

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por AILTON MOISES XAVIER FIORENTIN, Protocolado em 20/05/2026 às 18:48:40, sob o número WMNT26700125570. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1000999-25.2025.8.26.0368 e o código K1IH5mDO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Marco Aurélio Fernandes, liberado nos autos em 09/10/2026 às 14:11 . Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000959-26.2026.8.26.0368 e código 6pyK6AtJ.



1	Elemento nº:06
2	Valor Total do Imóvel: R\$27.000.000,00
3	Área: 195,78hectares
4	Informante: Multi Imóveis
5	Telefone: (16) 3234-6008
6	Status: Oferta
7	Descrição do Imóvel: Pastagem, usina tem interesse em arrendar, frente para o asfalto..
8	Fotos do Imóvel: 



1	Elemento nº:07
2	Valor Total do Imóvel: R\$378.000,00
3	Área: 2,10 hectares
4	Informante: Re/Max Apogeu
5	Telefone: (16) 99756-5005
6	Status: Oferta
7	Descrição do Imóvel: Possui rede elétrica disponível, proporcionando assim comodidade aos moradores.
8	Fotos do Imóvel: 

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por AILTON MOISES XAVIER FIORENTIN, Protocolado em 20/05/2026 às 18:48:40, sob o número WMNT26700125570. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1000999-25.2025.8.26.0368 e o código K1IH5mDO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Marco Aurélio Fernandes, liberado nos autos em 09/10/2026 às 14:11 . Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000959-26.2026.8.26.0368 e código 6pyK6AtJ.



1	Elemento nº:08
2	Valor Total do Imóvel: R\$363.600,00
3	Área: 2,02 hectares
4	Informante: Re/Max Apogeu
5	Telefone: (16) 99756-5005
6	Status: Oferta
7	Descrição do Imóvel: Possui rede elétrica disponível, proporcionando assim comodidade aos moradores.
8	Fotos do Imóvel:
	

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por AILTON MOISES XAVIER FIORENTIN, Protocolado em 20/05/2026 às 18:48:40, sob o número WMNT26700125570. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1000999-25.2025.8.26.0368 e o código K1IH5mDO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Marco Aurélio Fernandes, liberado nos autos em 09/10/2026 às 14:11 . Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000959-26.2026.8.26.0368 e código 6pyK6AtJ.



1	Elemento nº:09
2	Valor Total do Imóvel: R\$6.000.000,00
3	Área: 48,4hectares
4	Informante: MGF Imóveis
5	Telefone: (16) 4141-2228
6	Status: Oferta
7	Descrição do Imóvel: Sitio para venda na região de Monte Alto-SP, com 20 alqueires, 4.000 pes de manga, casa boa, açude, terra de cultura, poço.
8	Fotos do Imóvel: 

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por AILTON MOISES XAVIER FIORENTIN, Protocolado em 20/05/2026 às 18:48:40, sob o número WMNT26700125570. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1000999-25.2025.8.26.0368 e o código K1IH5mDO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Marco Aurélio Fernandes, liberado nos autos em 09/10/2026 às 14:11 . Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000959-26.2026.8.26.0368 e código 6pyK6AtJ.



1	Elemento nº:10
2	Valor Total do Imóvel: R\$1.400.000,00
3	Área: 10,28hectares
4	Informante: MGF Imóveis
5	Telefone: (16) 4141-2228
6	Status: Oferta
7	Descrição do Imóvel: Sitio para venda na regioao de Monte Alto-SP, com 4,25 alqueires sendo 3,5 alqueires em cana arrendada, 1 km do asfalto, 1,5 km da cidade.
8	Fotos do Imóvel: 

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por AILTON MOISES XAVIER FIORENTIN, Protocolado em 20/05/2026 às 18:48:40, sob o número WMNT26700125570. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1000999-25.2025.8.26.0368 e o código K1IH5mDO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Marco Aurélio Fernandes, liberado nos autos em 09/10/2026 às 14:11 . Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000959-26.2026.8.26.0368 e código 6pyK6AtJ.

ANEXO C – CUSTO UNITÁRIO BÁSICO (CUB)

Figura 34 – Custo Unitário Básico

Setor de Economia

 SINDUSCON SP

Boletim Econômico - Setembro de 2025

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R6-N, índice base fev/07=100

Global					Mão-de-obra					Material					Administrativo					
		Variação (%)					Variação (%)					Variação (%)					Variação (%)			
Data	Índice	Mês	Ano	12 meses	Índice	Mês	Ano	12 meses	Índice	Mês	Ano	12 meses	Índice	Mês	Ano	12 meses	Índice	Mês	Ano	12 meses
set/24	291,29	0,33	3,40	3,47	327,66	0,10	3,64	3,86	251,82	0,66	2,81	2,96	300,60	0,14	3,11	3,32				
out/24	292,36	0,37	3,78	3,91	327,76	0,03	3,87	3,89	254,00	0,87	3,70	3,99	300,60	0,00	3,11	3,11				
nov/24	292,86	0,21	4,00	4,20	327,86	0,03	3,90	3,90	259,21	0,48	4,20	4,20	300,60	0,00	3,11	3,11				
dez/24	293,45	0,16	4,17	4,17	328,32	0,14	4,05	4,05	255,71	0,19	4,40	4,40	300,60	0,00	3,11	3,11				
jan/25	294,13	0,23	0,23	4,41	328,55	0,07	0,07	4,11	256,52	0,47	0,47	4,92	300,60	0,00	0,00	3,11				
fev/25	294,39	0,09	0,32	4,40	328,55	0,00	0,07	4,11	257,46	0,21	0,69	4,89	300,60	0,00	0,00	3,11				
mar/25	294,74	0,12	0,44	4,42	328,60	0,02	0,09	4,08	258,15	0,27	0,55	4,98	300,60	0,00	0,00	3,11				
abr/25	295,48	0,26	0,69	4,63	328,80	0,06	0,15	4,13	259,49	0,52	1,48	5,42	301,03	0,14	0,14	3,26				
mai/25	297,41	0,68	1,36	4,94	333,22	1,34	1,49	3,46	268,88	-0,36	1,12	4,91	305,97	1,64	1,79	3,24				
jun/25	300,13	0,91	2,28	4,17	338,43	1,56	3,08	3,98	259,49	-0,04	1,09	4,57	311,28	1,74	3,55	4,21				
jul/25	302,21	0,70	2,99	4,46	342,31	1,15	4,26	4,64	259,52	0,01	1,10	3,85	315,78	1,45	5,05	5,49				
ago/25	302,86	0,21	3,20	4,31	343,06	0,22	4,49	4,80	268,99	0,18	1,29	3,83	317,19	0,46	5,62	6,67				
set/25	303,37	0,17	3,36	4,15	343,28	0,07	4,56	4,77	259,65	0,33	1,62	3,19	317,19	0,00	5,52	5,52				

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R6-N, setembro de 2025

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.200,90	56,96
Material	848,06	40,27
Despesas Administrativas	58,48	2,77
Total	2.106,47	100,00

(*) Encargos Sociais: 175,55%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, setembro de 2025 em R\$/m²

Padrão Básico			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
R-1	2.070,87	0,16	R-1	2.534,62	0,16	R-1	3.070,22	0,18
PP-4	1.531,35	0,17	PP-4	2.363,23	0,19	R-8	2.477,22	0,18
R-8	1.841,28	0,18	R-8	2.106,47	0,17	R-16	2.684,73	0,20
PIB	5.433,99	0,16	R-16	2.049,13	0,19			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Custo da construção comercial, Industrial e popular no Estado de São Paulo, setembro de 2025 em R\$/m²

CAL (comercial andares livres) e CSL (comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RPIQ (residência popular)

Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
CAL-8	2.445,09	0,20	CAL-8	2.587,18	0,20
CSL-8	2.110,00	0,18	CSL-8	2.272,01	0,18
CSL-16	2.813,38	0,17	CSL-16	2.972,04	0,18
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
RPIQ	2.251,67	0,17			
GI	1.197,02	0,20			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Fonte: Seconi/Sinduscon-SP

1

Figura 35 – Custo Unitário Básico

Setor de Economia  SINDUSCON SP Boletim Econômico - Setembro de 2025		
Salários médios sem encargos sociais no Estado de São Paulo, setembro de 2025		
Função	R\$/h	Variação mês (%)
Servente	9,33	0,00
Pedreiro	11,26	0,00
Carpinteiro	11,46	0,00
Armador	11,62	0,00
Eletricista	11,90	0,00
Encanador	11,72	0,00
Plator	11,77	0,00
Salário médio com encargos sociais no Estado de São Paulo, setembro de 2025		
Função	R\$/h	Variação mês (%)
Engenheiro	68,09	0,00
Fonte: Secon/SindusCon-SP		

Figura 36 – Custo Unitário Básico

Setor de Economia						
SINDUSCON SP						
Boletim Econômico - Setembro de 2025						
Preço de materiais de construção no Estado de São Paulo, setembro de 2025						
Ordem decrescente de variação percentual no mês						
	Material	Unidade	Preço	Variação (%)		
				Mês	Ano	12 meses
1	Bacia sanit. branca c/ cx. acapada 6 L	unidade	280,41	1,37	5,84	6,45 *
2	Concreto CPE-32 saco 50kg	saco	35,17	1,41	3,38	3,90 *
3	Emulsão asfáltica elastômero p/impem.	kg	15,81	1,15	5,33	6,82 *
4	Concreto FCK-25 MPa	m³	831,37	1,08	4,68	6,34 *
5	Bloco de concreto 19x19x9cm	unidade	4,99	1,01	8,40	7,08 *
6	Registro de pressão cromado Ø=1,27cm	unidade	95,80	0,73	5,62	5,65 *
7	Alimentação tipo mameter nº 8	unidade	15,96	0,57	2,90	4,66 *
8	Locação de betoneira elétrica 320 l	R\$/mês	282,34	0,51	-0,41	-0,01
9	Porta lisa p/ pintura 3,5x70x210cm	unidade	180,30	0,44	2,69	3,13 *
	IGPM-Setembro/2025	Índice	1186,28	0,42	-0,94	2,82
10	Brita 2	m³	147,91	0,38	2,23	4,28 *
11	Placa cerâmica (azulejo) 15x15cm 1ª linha PEI II	m²	29,76	0,37	6,21	6,25 *
	CLUP-Matéria	R\$/m³	949,05	0,33	1,62	3,19 *
12	Tinta látex branca PVA	lata	294,42	0,33	4,71	6,31 *
13	Areia média lavada	m³	141,64	0,29	-0,18	-0,69
14	Pedra dura, tráfego moderado acab. cromo	unidade	60,22	0,07	-0,03	0,48
15	Esquadrias com 4 folhas al. 2,0x1,4m	m²	509,40	0,00	7,18	9,63 *
16	Vidro liso transparente 4 mm c/ massa	m²	109,61	0,00	5,02	7,16 *
17	Placa de gesso p/ forro s/ colocação	m²	16,54	0,00	3,87	4,36 *
18	Tela ondulada fibrocimento 6 mm	m²	26,05	0,00	3,66	3,41 *
19	Aço CA-50 Ø 10 mm	kg	6,89	0,00	-7,75	-5,49
20	Chapa compensada plastificada 18mm	m²	87,14	-0,02	-0,87	1,68
21	Tubo PVC-R rígido p/ esgoto Ø 180 mm	m	38,88	-0,08	7,81	9,12 *
22	Janela de correr 2 folhas 1,2x1,2 m	m²	462,97	-0,08	11,64	12,17 *
23	Disjuntor bipolar 70 A	unidade	95,82	-0,12	0,39	3,54 *
24	Bloco cerâmico p/ div vedação 19x19x9cm	milheiro	832,26	-0,28	2,78	7,04 *
25	Fio cobre ardchama isol. 750 V 2,5 mm²	rolo	156,38	-0,44	4,78	5,76 *
26	Bancada de pia de mármore 2x0,6x0,02cm	unidade	436,68	-0,61	4,79	4,83 *
27	Tubo de ferro galvan. c/ costura Ø 2 1/2"	m	66,68	-0,66	1,11	1,23

Fonte: Seccon/SindusCon-SP

3

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por AILTON MOISES XAVIER FIORENTIN, Protocolado em 20/05/2026 às 18:48:40, sob o número WMNT26700125570. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1000999-25.2025.8.26.0368 e o código K1H5mDO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Marco Aurélio Fernandes, liberado nos autos em 09/10/2026 às 14:11. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000959-26.2026.8.26.0368 e código 6pyK6AtJ.

Figura 37 – Custo Unitário Básico

Setor de Economia						
SINDUSCON SP						
Boletim Econômico - Setembro de 2025						
Preço de materiais de construção no Estado de São Paulo, setembro de 2025						
Ordem decrescente de variação percentual em 12 meses						
	Material	Unidade	Preço	Variação (%)		
				Mês	Ano	12 meses
1	Varia de cimento 2 folhas 1,20x1,20 m	m²	462,97	-0,08	11,64	12,17
2	Esquadras cimento 4 folhas 2,00x1,40 m	m²	505,40	0,00	7,15	5,63
3	Tubo PVC-R rígido p/ esgoto Ø 150 mm	m	38,88	-0,08	7,91	5,12
4	Vidro liso transparente 4 mm c/ massa	m²	108,61	0,00	8,02	7,18
5	Bloco de concreto 18x18x18 cm	unidade	4,89	1,01	6,40	7,08
6	Bloco cerâmico p/ rev. vedação 18x18x18 cm	milheiro	532,25	-0,28	2,78	7,04
7	Emulsão acrílica cristalinizada p/ imperme.	kg	15,91	1,15	5,33	6,82
8	Bacia sanit. branca c/ ox. acoplada 6 L	unidade	280,49	1,57	5,84	6,45
9	Concreto PCK-25 MPa	m³	531,27	1,05	4,55	6,36
10	Tinta látex branca PVA	lata	298,42	0,33	4,71	6,31
11	Placa cerâmica (azulejo) 18x18 cm (1 linha PE) II	m²	29,76	0,37	6,21	6,28
12	Fio cobre antichama isol. 750 V 2,5 mm²	rolo	156,38	-0,44	4,78	5,75
13	Registro de pressão cromado Ø=1,27 cm	unidade	99,80	0,73	5,62	5,65
14	Placa de gesso p/ teto p/ colocação	m²	16,54	0,00	3,87	4,98
15	Bancado de pia de mármore 2x0,6x0,63 cm	unidade	436,65	-0,61	4,79	4,83
16	Alimentação tipo mamiferos nº 8	unidade	15,96	0,87	2,90	4,66
17	Brita 2	m³	147,91	0,39	2,23	4,28
18	Cimento CPE-32 saco 50kg	saco	35,17	1,41	3,38	3,90
19	Disjuntor tripolar 70 A	unidade	96,82	-0,12	0,39	3,54
20	Telha ondulada fibrocimento 6 mm	m²	26,05	0,00	3,66	3,41
	CUB- Materiais	R\$im²	845,05	0,33	1,62	3,19
21	Porta lisa p/ pintura 3,5x70x210 cm	unidade	180,30	0,44	2,69	3,13
	IGPM-M - Setembro/2025	Índice	1186,28	0,42	-0,34	2,82
22	Chapa compensada plastificada 18 mm	m²	57,14	-0,02	-0,57	1,65
23	Tubo de ferro galvan. Ø costura Ø 2 1/2"	m	66,68	-0,66	1,11	1,23
24	Fechadura, sistema modernizado acabamento cromo	unidade	60,22	0,07	-0,03	0,48
25	Locação de betoneira elétrica 520 l	R\$imês	282,24	0,51	-0,41	-0,01
26	Areia média lavada	m³	141,64	0,29	-0,18	-0,69
27	Aço CA-50 Ø 10 mm	kg	6,89	0,00	-7,76	-5,49

Fonte: Secom/Sinduscon-SP

4

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por AILTON MOISES XAVIER FIORENTIN, Protocolado em 20/05/2026 às 18:48:40, sob o número WMNT26700125570. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 1000999-25.2025.8.26.0368 e o código K1H5mDO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Marco Aurélio Fernandes, liberado nos autos em 09/10/2026 às 14:11. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000959-26.2026.8.26.0368 e código 6pyK6AtJ.

ANEXO D – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Figura 38 – Cultivo de Goiaba – manejo sanitário



Figura 39 – Porte de talhão de Limoeiro



Figura 40 – Pequena faixa de remanescente de Mandioca



Figura 41 – Porte de talhão de Limoeiro



Figura 42 – Porte de talhão de Limoeiro



Figura 43 – Área com plantio histórico de mandioca



Figura 44 – Porte de talhão de Limoeiro – manejo sanitário



Figura 45 – Patologia de planta de goiaba

