Lucas Descrove Franco
Eng° Civil - CREA SP 5069955696
lucas.descrove.franco@gmail.com

Processo n° 0005157-46.2019.8.26.0047
Requerente: Banco do Brasil SA
Requerido: Sueli Menegheti Mainardi

LUCAS DESCROVE FRANCO, brasileiro, solteiro, engenheiro civil e de segurança do trabalho, devidamente registrado no CREA/SP sob nº 5069955696, nomeado e compromissado como PERITO nos autos do processo n° 0005157-46.2019.8.26.0047, tendo como requerente Banco do Brasil SA e requerido Sueli Menegheti Mainardi, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência apresentar o **Laudo de Avaliação** referente aos imóveis Matrícula n° 19.227 e 52.536 do Cartório de Registro de Imóveis de Assis -SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS DESCROVE FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/05/2026 às 10:40 , sob o número WASI26700486670
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005157-46.2019.8.26.0047 e código MkEZmRDl.

Lucas Descrove Franco
Eng° Civil - CREA SP 5069955696
lucas.descrove.franco@gmail.com

Solicitante da Avaliação:

Processo n° 0005157-46.2019.8.26.0047
Requerente: Banco do Brasil SA
Requerido: Sueli Menegheti Mainardi

Responsabilidade Técnica:

Lucas Descrove Franco
CPF: 430.168.438-70
Engenheiro Civil - CREA-SP 5069955696

Objeto:

O objeto de avaliação consiste nos imóveis Matrícula n° 19.227 e 52.536 do Cartório de Registro de Imóveis de Assis -SP. Tratam-se de duas glebas de terras situadas na Fazenda Pau Barbado, na Água do Barbado, no município de Florínea – SP," com, respectivamente, área de 16,94 hectares e 12,10 hectares. Ambas matriculas encontram-se conectadas diretamente e encontram-se cadastradas unificadas no INCRA sob o n° 627.070.002.658-1, totalizando 29,04 ha, denominando-se Sítio Barbado, tomando como referência central as coordenadas: 22°49'13.4"S 50°40'43.4"W.

Objetivo:
Determinação do valor de mercado de compra e venda dos imóveis rurais objeto das matrículas n° 19.227 e 52.536 do Cartório de Registro de Imóveis de Assis – SP

Finalidade:
Levantamento do valor de mercado para fins judiciais.

Metodologia:
MCDM - Método comparativo direto de dados do mercado

Fundamentação
Grau de Fundamentação II

Valor da Avaliação
Avaliação pelo MCDM

Valor do Imóvel Matrícula n° 19.227 .....R$ 2.590.000,00
Valor do Imóvel Matrícula n° 52.536 .....R$ 1.850.000,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS DESCROVE FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/05/2026 às 10:40 , sob o número WASI26700486670
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005157-46.2019.8.26.0047 e código MkEZmRDl.

Lucas Descrove Franco
Eng° Civil - CREA SP 5069955696
lucas.descrove.franco@gmail.com

1. IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES

1.1 REQUERENTE

Banco do Brasil SA
CNPJ/MF sob nº 00.000.000/0001-91

1.2 REQUERIDO

Sueli Menegheti Mainardi
CPF sob nº 015.644.508-56
Rua Dona Palmira, n° 30, Vila Fiuza, Assis - SP

Alessandro Mainardi
CPF sob nº 437.613.568-2
Rua Dona Palmira, n° 30, Vila Fiuza, Assis - SP

2. OBJETO

O objeto de avaliação consiste nos imóveis Matrícula n° 19.227 e 52.536 do Cartório de Registro de Imóveis de Assis -SP. Tratam-se de duas glebas de terras situadas na Fazenda Pau Barbado, na Água do Barbado, no município de Florínea – SP," com, respectivamente, área de 16,94 hectares e 12,10 hectares. Ambas matriculas encontram-se conectadas diretamente e encontram-se cadastradas unificadas no INCRA sob o n° 627.070.002.658-1, totalizando 29,04 ha, denominando-se Sítio Barbado, tomando como referência central as coordenadas: 22°49'13.4"S 50°40'43.4"W.

3. VISTORIA

A vistoria técnica foi realizada na data de 13 de maio de 2025, no período da tarde, ocasião em que foi possível analisar integralmente as características físicas, topográficas e de utilização dos imóveis avaliados.

Verificou-se que as propriedades encontram-se devidamente cadastradas perante o INCRA, bem como possuem suas delimitações e confrontações regularmente descritas nas respectivas matrículas, circunstâncias que possibilitaram adequada identificação, localização e acesso às áreas.

Na referida diligência, procedeu-se à inspeção do avaliando, incluindo levantamento fotográfico, análise das condições de acesso, utilização, conformação territorial, características do entorno e demais informações técnicas pertinentes, necessárias à elaboração do presente trabalho avaliatório.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS DESCROVE FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/05/2026 às 10:40 , sob o número WASI26700486670
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005157-46.2019.8.26.0047 e código MkEZmRDl.

Lucas Descrove Franco
Eng° Civil - CREA SP 5069955696
lucas.descrove.franco@gmail.com

4. METODOLOGIA APLICADA

A presente avaliação foi conduzida com base nos critérios técnicos definidos pela ABNT NBR 14653-3:2011 – Avaliação de Bens – Parte 3: Imóveis Rurais, norma oficialmente reconhecida e adotada como referência pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo).

A metodologia adotada para estimativa do valor do imóvel é o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, conforme previsto na ABNT NBR 14653. Tal método consiste na comparação do bem a ser avaliado com outros imóveis similares, que tenham sido recentemente transacionados ou estejam disponíveis no mercado, ajustando-se as diferenças observadas entre os imóveis analisados e o imóvel em avaliação.

O valor de mercado é definido como:

"A quantia mais provável pela qual um bem poderia ser negociado, em data determinada, entre partes independentes, bem informadas, dispostas, porém não compelidas à negociação, considerando-se as condições normais de mercado."
(ABNT NBR 14653-1:2022, item 3.1.18)

No caso da presente avaliação, o valor de mercado (VI) do imóvel rural será obtido pela seguinte fórmula:

$$\mathbf{VI = Vec + Vb + Vg}$$

Onde:
VI: Valor de mercado do imóvel;
Vec: Valor econômico das culturas;
Vb: Valor das benfeitorias;
Vg: Valor da gleba (terra nua).

Entretanto, o imóvel objeto desta avaliação não possui benfeitorias permanentes (Vb = 0) e para o caso em tela não será considerado as culturas existentes haja vista que a avaliação recai sobre a terra nua (Vec = 0). Assim, o valor do imóvel corresponde exclusivamente ao valor da terra nua, conforme equação simplificada:

$$\mathbf{VI = Vg = VU \times Área}$$

Onde:
VU: Valor unitário da terra nua, em R$/Alqueire Paulista;
Área: Área total do imóvel em Alqueires Paulistas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS DESCROVE FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/05/2026 às 10:40 , sob o número WASI26700486670
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005157-46.2019.8.26.0047 e código MkEZmRDl.

Lucas Descrove Franco
Eng° Civil - CREA SP 5069955696
lucas.descrove.franco@gmail.com

O valor unitário adotado será determinado com base em pesquisa de mercado local e regional, envolvendo ofertas e transações recentes de imóveis rurais com características similares de localização, acesso, topografia, aptidão agrícola e regularidade documental.

5. AVALIANDOS

5.1 INFORMAÇÕES BÁSICAS E LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

Apresenta-se uma sucinta citação da inicial da Matrícula n°19.227;

"IMÓVEL: Um imóvel rural com a área de 16,94 hectares, correspondentes a 07 alqueires, situado na Fazenda Pau Barbado, na Água do Barbado, no distrito e município de Florínea, desta comarca de Assis, dentro da seguinte descrição: inicio no marco M0 (zero), localizado no vértice formado pela cerca divisória de Manoel Dias Borborema com a linha divisória de Bruno Franco, seguindo por esta em rumo 41º53'21" NW e distância de 402,18 metros até o marco M1; defletem à esquerda e segue pela linha divisória da Rodovia SP-333, no rumo 69º59'29" SW e distância de 359,75 metros até o marco M2; defletem à esquerda e seguem pela linha divisória da Fazenda Figueira, de sucessores de Rozimbo Nascimento, rumo 41º53'13" SE e distância de 612,50 metros até o marco M3, cravado junto a uma cerca; defletem à esquerda e seguem pela cerca divisória de Manoel Dias Borborema, rumo 35º14'56" NE, na distância de 342,48 metros até o marco M0 (zero), origem da descrição, cadastrado em área maior sob o nº 627.070.000.833-8."

Consta na averbação ***AV.13/19.227*** *alteração cadastral do imóvel perante o INCRA, passando a constar sob o nº 627.070.002-658-1, vinculado à área total de 29,04 hectares.*

De igual modo, apresenta-se sucinta transcrição da descrição constante da Matrícula nº 52.536:

IMÓVEL: UMA ÁREA DE TERRAS situada na FAZENDA PAU BARBADO, na Água do Barbado, com 12,10 ha, no município de Florínea/SP, desta comarca de Assis/SP, com a seguinte descrição: "inicia-se no ponto denominado M0 (zero), cravado no vértice formado entre as divisas das propriedade de Rosa Simões (anteriormente de Manoel Dias Borborema) e de Alfredo Nardone; daí segue pelo alinhamento da divisa com a propriedade de Alfredo Narcone (matrícula n.º 6.044), por rumo 35°56'10" NW, na distância de 136,45 m, até o marco M1, cravado à 25,00 m do eixo da Rodovia Miguel Jubran (SP-333); deste, deflete-se à esquerda e segue

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS DESCROVE FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/05/2026 às 10:40 , sob o número WASI26700486670
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005157-46.2019.8.26.0047 e código MkEZmRDl.

Lucas Descrove Franco
Engº Civil - CREA SP 5069955696
lucas.descrove.franco@gmail.com

confrontando com a faixa de domínio da Rodovia Miguel Jubran (SP-333), por rumo 57°25'45" SW, na distância de 465,33 m, até o marco M2, também situado à 25,00 m do eixo da rodovia; deste, deflete-se à esquerda e segue confrontando com a propriedade de Alessandro Mainardi (anteriormente de Rozimbo Nascimento, matrícula n.º 19.227), por rumo 44°27'06" SE, na distância de 402,18 m, até o marco M3; deste, deflete-se à esquerda e segue confrontando com a propriedade de Rosa Simões (anteriormente de Manoel Dias Borborema, matrícula n.º 26.476), por rumo 3°41'13" NE, na distância de 422,29 m, até o marco M0 (zero), origem desta descrição"

Conforme averbação **AV.11/52.536**, verifica-se igualmente a alteração cadastral do imóvel perante o INCRA, passando a constar sob o nº 627.070.002-658-1, vinculado à área total de 29,04 hectares, com a denominação de "Sítio Barbado".

Desta forma, observa-se que **ambas as matrículas encontram-se vinculadas ao mesmo cadastro junto ao INCRA, correspondente à área total de 29,04 hectares.**

Em vistoria, constatou-se que as áreas apresentam continuidade física, confrontações diretas, acessos integrados e utilização conjunta, sendo tratadas, na prática, como uma única gleba rural, circunstância que corrobora o cadastro unificado atualmente existente perante o INCRA.

Adiante, a Figura 1 apresenta uma ilustração do trajeto para acesso ao imóvel, com utilização do software Google Maps.

Figura 1 – Trajeto de acesso ao imóvel



Fonte: Elaborado pelo autor

Conforme demonstrado, o acesso ao imóvel, partindo do município de Assis/SP, ocorre integralmente pela Rodovia Miguel Jubran (SP-333), passando pelo município de Tarumã/SP. A gleba dista aproximadamente 31 quilômetros de Assis/SP e cerca de 12 quilômetros do município de Tarumã/SP, sendo esta a área urbana mais próxima do

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS DESCROVE FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/05/2026 às 10:40 , sob o número WASI26700486670
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005157-46.2019.8.26.0047 e código MkEZmRDl.

Lucas Descrove Franco
Eng° Civil - CREA SP 5069955696
lucas.descrove.franco@gmail.com

imóvel, evidenciando facilidade de localização, acessibilidade e logística para utilização da área.

5.2 CARACTERÍSTICAS DA GLEBA DE TERRA

A gleba de terras avaliada possui acesso direto pela Rodovia Miguel Jubran (SP-333), integralmente pavimentado até o ponto de ingresso na propriedade, característica que proporciona elevada facilidade de acesso e favorece a logística operacional da área. Conforme anteriormente descrito, o imóvel dista aproximadamente 31 quilômetros do município de Assis/SP e cerca de 12 quilômetros do município de Tarumã/SP, este considerado o núcleo urbano mais próximo.

Em vistoria, constatou-se que a área apresenta conformação regular, com relevo predominantemente plano a suavemente ondulado, sem limitações à mecanização agrícola, permitindo adequada utilização de máquinas, implementos e operações de manejo rural em praticamente toda sua extensão.

Observou-se ainda que as glebas encontram-se inseridas em região de forte vocação agrícola, caracterizada pelo predomínio de culturas temporárias e permanentes em larga escala, especialmente cana-de-açúcar, milho e soja, evidenciando aptidão produtiva consolidada e infraestrutura regional compatível com a atividade agropecuária.

As imagens obtidas em vistoria demonstram área atualmente explorada com cultura agrícola mecanizada, apresentando aproveitamento territorial integral, acessos internos definidos e proximidade imediata com importante eixo rodoviário regional, fator que contribui positivamente para o escoamento da produção, transporte de insumos e operacionalidade da propriedade.

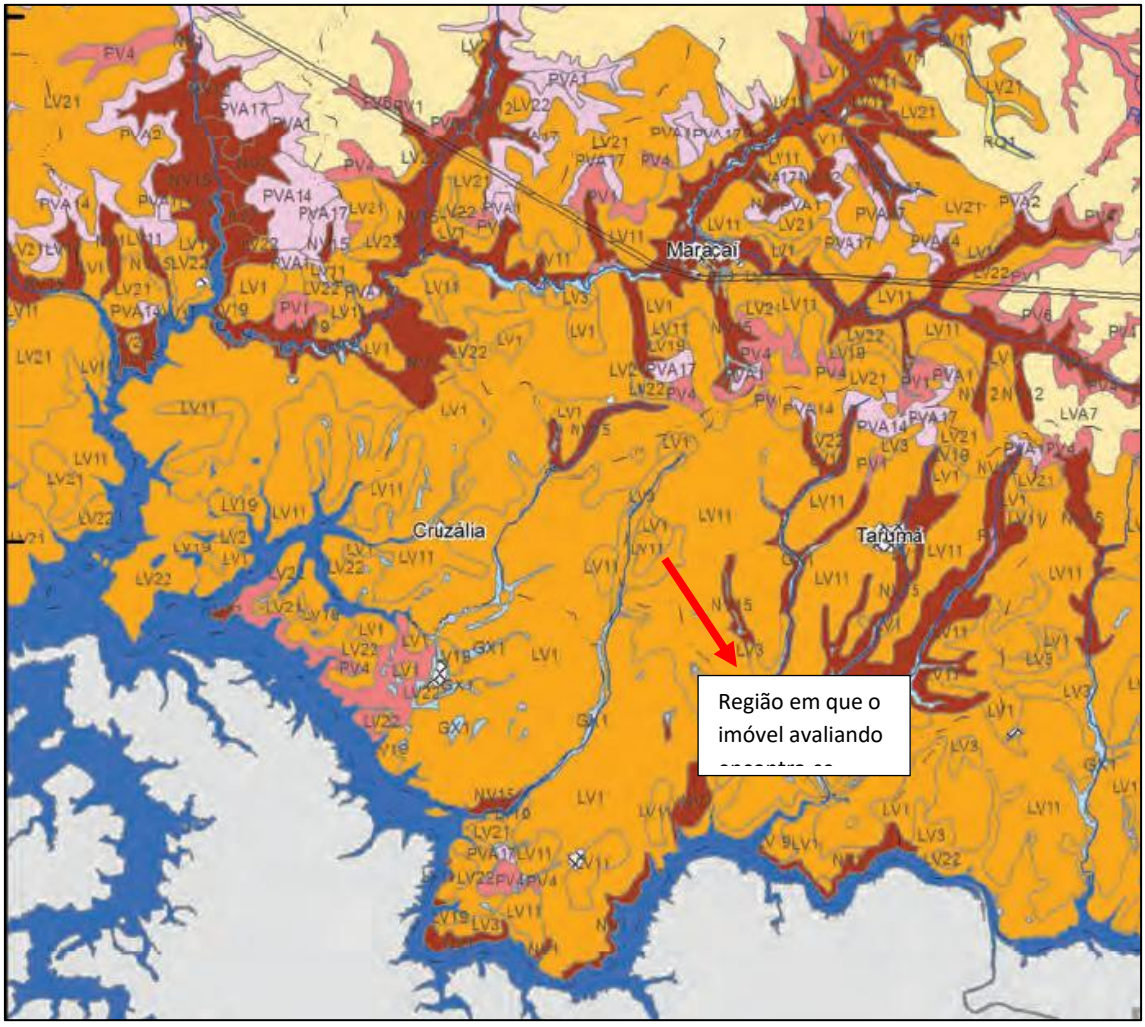
O **solo predominante na área é o Latossolo Vermelho (LV1),** reconhecido por sua profundidade, textura argilosa e coloração avermelhada, que indica alta presença de óxidos de ferro. Trata-se de um solo ácido e distrófico, naturalmente pobre em nutrientes como cálcio, magnésio e potássio, exigindo, portanto, práticas corretivas como calagem e adubação periódica. Apesar de sua limitação química, possui excelente estrutura física, com boa capacidade de infiltração e retenção hídrica, além de permitir o uso eficiente de mecanização agrícola, especialmente em terrenos planos a suavemente ondulados. É amplamente utilizado para culturas de interesse comercial, desde que manejado adequadamente.

A Figura 2 a seguir, apresenta a caracterização do solo apresentada, tendo como fonte o Mapa Pedológico do Estado de São Paulo - Revisado e ampliado, de Marcio Rossi, disponível no site institucional da infraestrutura e meio ambiente do Estado de São Paulo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS DESCROVE FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/05/2026 às 10:40 , sob o número WASI26700486670
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005157-46.2019.8.26.0047 e código MkEZmRDl.

Lucas Descrove Franco
Eng° Civil - CREA SP 5069955696
lucas.descrove.franco@gmail.com

Figura 2 – Caracterização do solo



LATOSSOLO VERMELHO
LV1 - LATOSSOLO VERMELHO Eutroférrico típico, A moderado ou chernozêmico, textura argilosa ou muito argilosa, fase relevo suave ondulado, fase relevo suave ondulado
LV2 - Associação de LATOSSOLO VERMELHO Eutroférrico típico, A moderado ou chernozêmico, textura argilosa ou muito argilosa + NITOSSOLO VERMELHO Eutroférrico ou Distroférrico latossólico, A moderado textura argilosa a muito argilosa, ambos fase relevo suave ondulado

Fonte: Mapa Pedológico do Estado de São Paulo - Revisado e ampliado, de Marcio Rossi

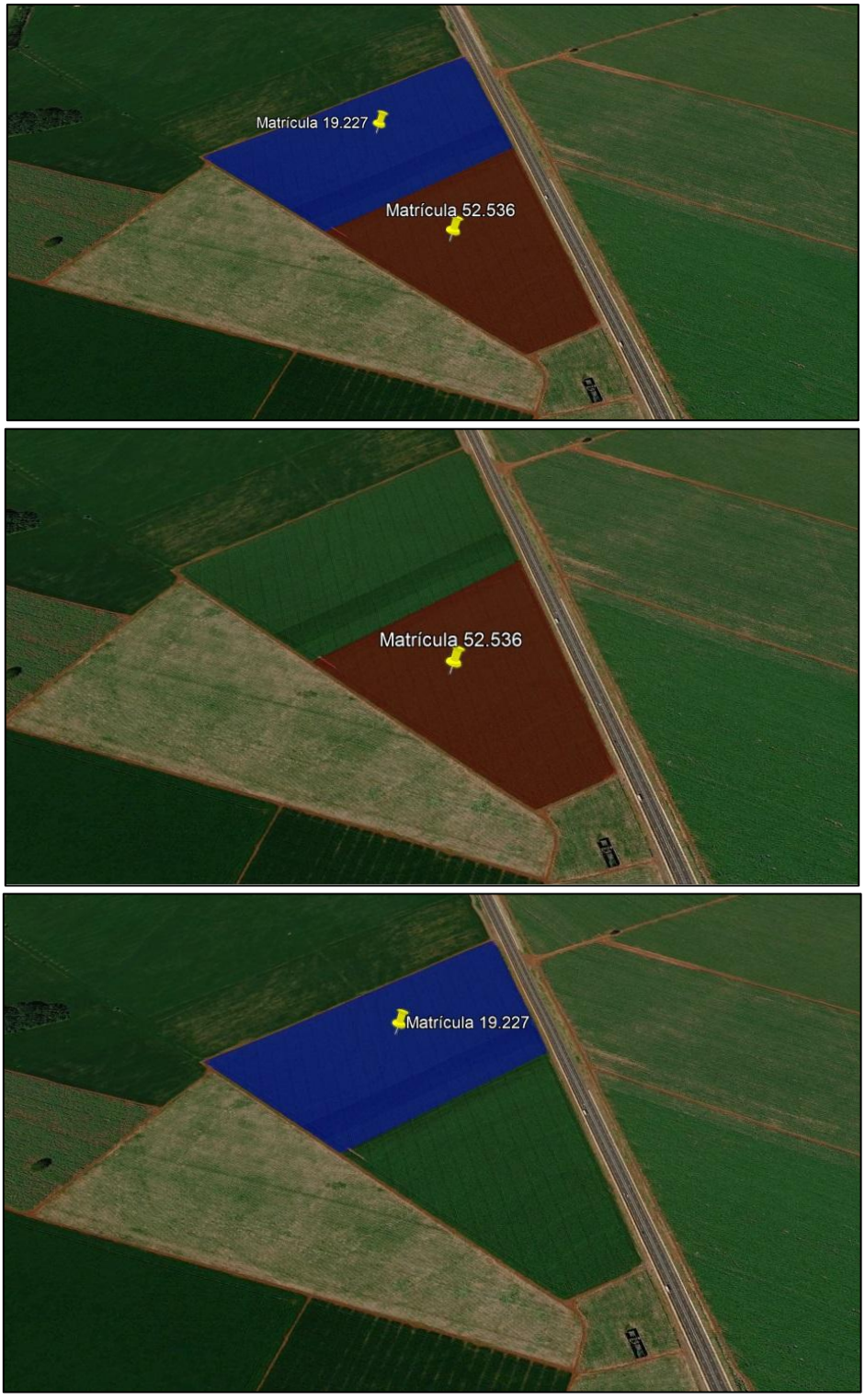
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS DESCROVE FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/05/2026 às 10:40 , sob o número WASI26700486670
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005157-46.2019.8.26.0047 e código MkEZmRDl.

Lucas Descrove Franco
Eng° Civil - CREA SP 5069955696
lucas.descrove.franco@gmail.com

5.3 DELIMITAÇÃO E APRESENTAÇÃO DOS IMÓVEIS

Adiante a Figura 3, apresenta a delimitação dos imóveis em vista de satélite:

Figura 3 – Delimitação dos imóveis



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS DESCROVE FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/05/2026 às 10:40 , sob o número WASI26700486670
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005157-46.2019.8.26.0047 e código MkEZmRDl.

Lucas Descrove Franco
Eng° Civil - CREA SP 5069955696
lucas.descrove.franco@gmail.com

A seguir a Figura 4 demonstra o local de acesso da Rodovia Miguel Jubran (SP-333) ao imóvel, sequenciado pela compilação de imagens em Figura 5, a qual apresenta amplamente a gleba em avaliação.

Figura 4 – Acesso da rodovia ao imóvel



Fonte: Elaborado pelo autor

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS DESCROVE FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/05/2026 às 10:40 , sob o número WASI26700486670
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005157-46.2019.8.26.0047 e código MkEZmRDl.

Lucas Descrove Franco
Eng° Civil - CREA SP 5069955696
lucas.descrove.franco@gmail.com

Figura 5 – Ampla apresentação da gleba



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS DESCROVE FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/05/2026 às 10:40 , sob o número WASI26700486670
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005157-46.2019.8.26.0047 e código MkEZmRDl.

Lucas Descrove Franco
Eng° Civil - CREA SP 5069955696
lucas.descrove.franco@gmail.com



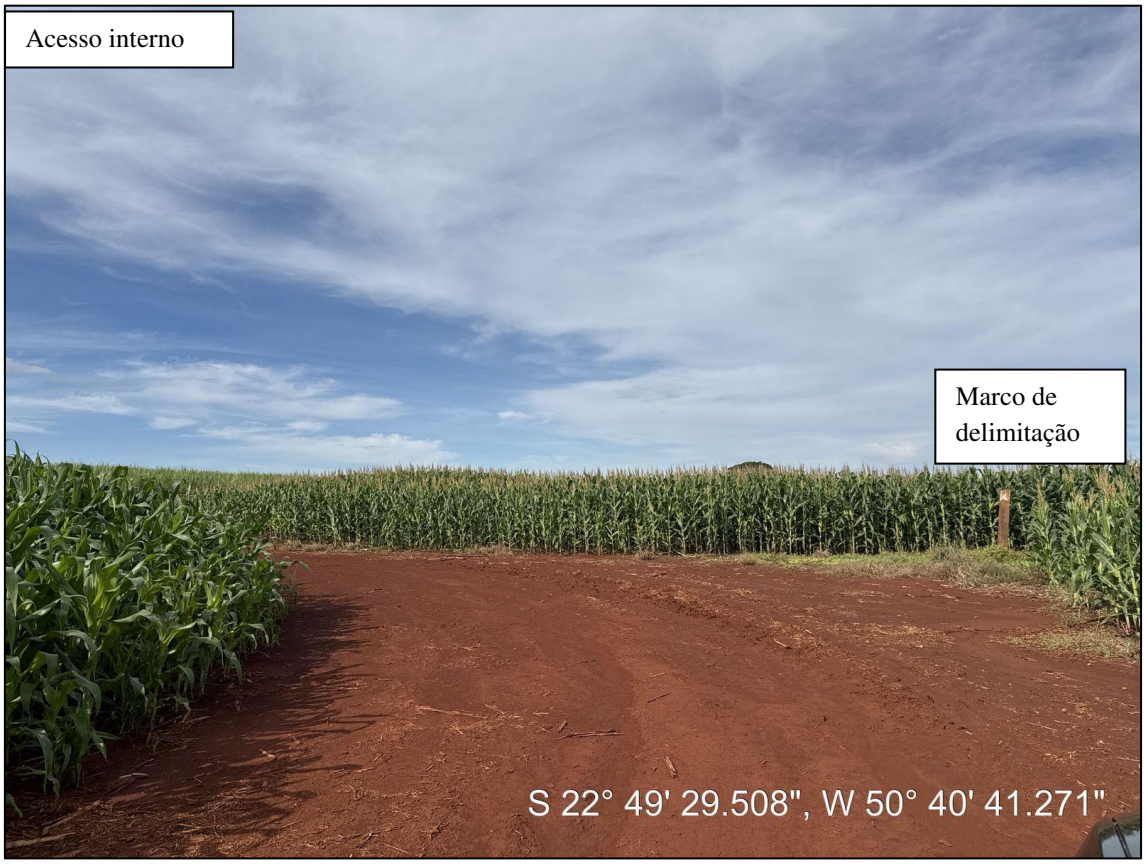




Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS DESCROVE FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/05/2026 às 10:40 , sob o número WASI26700486670
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005157-46.2019.8.26.0047 e código MkEZmRDl.

Lucas Descrove Franco
Eng° Civil - CREA SP 5069955696
lucas.descrove.franco@gmail.com

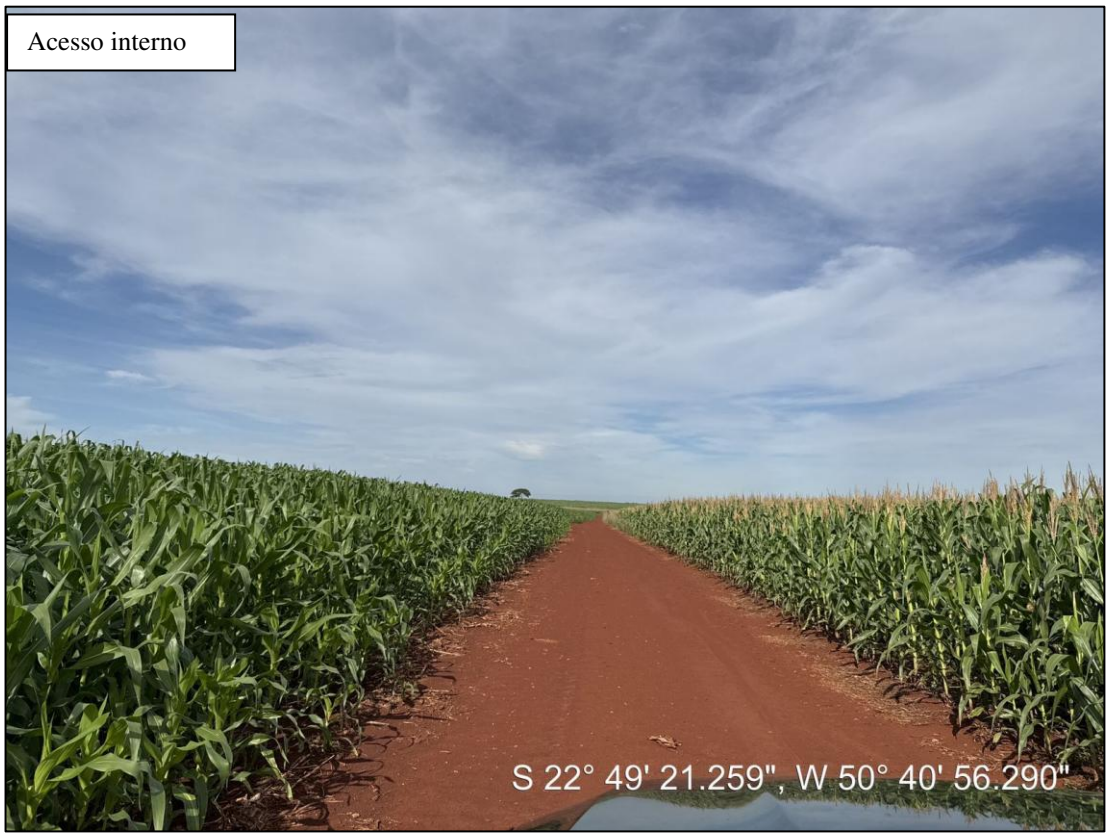




Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS DESCROVE FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/05/2026 às 10:40 , sob o número WASI26700486670
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005157-46.2019.8.26.0047 e código MkEZmRDl.

Lucas Descrove Franco
Eng° Civil - CREA SP 5069955696
lucas.descrove.franco@gmail.com





Fonte: Elaborado pelo autor

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS DESCROVE FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/05/2026 às 10:40 , sob o número WASI26700486670
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005157-46.2019.8.26.0047 e código MkEZmRDl.

Lucas Descrove Franco
Eng° Civil - CREA SP 5069955696
lucas.descrove.franco@gmail.com

Conforme evidenciado nas imagens apresentadas, a gleba de terras possui acesso direto pela Rodovia Miguel Jubran (SP-333), característica que favorece significativamente sua acessibilidade e logística operacional. Observa-se ainda que a área apresenta relevo predominantemente plano a suavemente ondulado, possibilitando a mecanização agrícola em toda sua extensão.

Verificou-se, igualmente, que a totalidade da área encontra-se apta à exploração agropecuária, sem limitações topográficas aparentes que comprometam sua utilização produtiva.

Ademais, a gleba conta com estradas de terra batida ao longo de seu perímetro, permitindo adequada circulação interna, acesso operacional às áreas produtivas e definição física de seus limites territoriais. Confirma-se também a ausência de benfeitorias construtivas na gleba.

6. DETERMINAÇÃO DE VALOR

Conforme apresentado no item "4. Metodologia Aplicada", a estimativa de valor segue os critérios estabelecidos na ABNT NBR 14653-3 – Avaliação de Bens – Parte 3: Imóveis Rurais.

Para determinação do valor de mercado da gleba em questão, foi realizada pesquisa de mercado regional junto a corretores, imobiliárias e profissionais atuantes no setor rural, buscando dados de oferta e transações de propriedades com características físicas e de localização semelhantes à do imóvel objeto desta avaliação. A Tabela 1 apresenta a síntese dos dados obtidos.

Tabela 1 – Estimativa de valor de mercado para glebas de terra semelhantes

ESTIMATIVA DE VALOR DE MERCADO PARA GLEBA DE TERRA SEMELHANTE					
Item	**Descrição**	**Unid.**	**Quant.**	**Valor / Alq.**	**Referencia**
1	Imobiliaria Visa - Assis/SP	Alqueire Paulista	1,00	R$ 400.000,00	Referencia Imobiliária com corretor de imoveis
2	Imobiliaria Henrique Móveis - Palmital/SP	Alqueire Paulista	1,00	R$ 350.000,00	Referencia Imobiliária com corretor de imoveis
3	GEOPLAN - Rural	Alqueire Paulista	1,00	R$ 350.000,00	Referencia com escritório profissional atuante na área
4	P.S Agrícola	Alqueire Paulista	1,00	R$ 400.000,00	Referencia com empreendor do ramo (sede em Assis - SP)
5	Agrícola Franco	Alqueire Paulista	1,00	R$ 350.000,00	Referencia com empreendor do ramo (sede em Palmital - SP)
6	Anuncio - Fazenda Aberta	Alqueire Paulista	1,00	R$ 405.000,00	https://www.fazendaaberta.com.br/anuncio/sitio-a-venda-em-ibirarema-sao-paulo/3161
7	Anuncio - Henrique Imoveis	Alqueire Paulista	1,00	R$ 310.000,00	https://www.henriqueimoveispalmital.com.br/imovel/4003302/fazenda-venda-taruma-sp-regiao-de-taruma?
Estimativa do valor do alqueire paulista				R$ 366.428,57	
Estimativa arredondada conforme NBR 14653				**R$ 370.000,00**	

Fonte: Elaborado pelo autor

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS DESCROVE FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/05/2026 às 10:40 , sob o número WASI26700486670
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005157-46.2019.8.26.0047 e código MkEZmRDl.

Lucas Descrove Franco
Eng° Civil - CREA SP 5069955696
lucas.descrove.franco@gmail.com

Conforme estudo imobiliário realizado, apurou-se o valor médio de **R$ 370.000,00 (trezentos e setenta mil reais) por alqueire paulista**.

Desta forma;

VI = Vg = VU × Área

Valor do Imóvel Matrícula n° 19.227: R$ 370.000,00 / alq x 16,94 hectares (equivalente a 7,00 alqueires paulista)

Valor do Imóvel Matrícula n° 19.227: R$ 370.000,00 * 7,00

Valor do Imóvel Matrícula n° 19.227: R$ 2.590.000,00 (DOIS MILHÕES QUINHENTOS E NOVENTA MIL REIS)

Portanto, têm-se que o valor estimado do imóvel matrícula número 1.055 do Cartório de Registro de Imóveis de Maracaí – SP, é de **R$ 2.195.000,00 (Dois milhões cento e noventa e cinco mil reais).**

Analogamente;

Valor do Imóvel Matrícula n° 52.536: R$ 370.000,00 / alq x 12,10 hectares (equivalente a 5,00 alqueires paulista)

Valor do Imóvel Matrícula n° 52.536: R$ 370.000,00 * 5,00

Valor do Imóvel Matrícula n° 52.536: R$ 1.850.000,00 (UM MILHÃO OITOCENTOS E CINQUENTA MIL REAIS)

Portanto, têm-se que o valor estimado do imóvel matrícula número 1.055 do Cartório de Registro de Imóveis de Maracaí – SP, é de **R$ 2.195.000,00 (Dois milhões cento e noventa e cinco mil reais).**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS DESCROVE FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/05/2026 às 10:40 , sob o número WASI26700486670
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005157-46.2019.8.26.0047 e código MkEZmRDl.

Lucas Descrove Franco
Eng° Civil - CREA SP 5069955696
lucas.descrove.franco@gmail.com

7. CONCLUSAO

Com base nos elementos constantes nos autos, na vistoria in loco, nas informações documentais analisadas, nos critérios técnicos estabelecidos pelas normas da ABNT NBR 14.653, especialmente no que se refere à avaliação de imóveis rurais, conclui-se que:

1. Foi possível identificar de forma precisa a localização dos imóveis avaliados, bem como seus acessos, confrontações e inserção territorial;

2. A área avaliada apresenta elevada aptidão agrícola, dispondo da totalidade de sua extensão apta à exploração mecanizada e utilização agropecuária;

3. A valoração foi realizada considerando a terra nua, desconsiderando eventuais culturas temporárias existentes no local, resultando em valor compatível com a realidade mercadológica regional e com as características observadas em vistoria;

4. O valor de mercado estimado para o imóvel objeto de **Matrícula n° 19.227** do Cartório de Registro de Imóveis de Assis – SP, com área de 16,94 hectares, é de **R$ 2.590.000,00 (DOIS MILHÕES QUINHENTOS E NOVENTA MIL REIS)**

5. O valor de mercado estimado para o imóvel objeto de Matrícula n° 52.536 do Cartório de Registro de Imóveis de Assis – SP, com área de 12,10 hectares, é de **R$ 1.850.000,00 (UM MILHÃO OITOCENTOS E CINQUENTA MIL REAIS)**

6. Ambos os imóveis encontram-se cadastrados em conjunto no INCRA, sob o número 627.070.002.658-1, totalizando 29,04 hectares de área, com denominação de "Sítio Barbado"

7. Em vistoria, observou-se que as áreas possuem continuidade física, acessos integrados e exploração conjunta, sendo tratadas, na prática, como uma única unidade rural operacional.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS DESCROVE FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/05/2026 às 10:40 , sob o número WASI26700486670
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005157-46.2019.8.26.0047 e código MkEZmRDl.

Lucas Descrove Franco
Eng° Civil - CREA SP 5069955696
lucas.descrove.franco@gmail.com

8. ENCERRAMENTO

O referido Laudo Pericial foi elaborado com a finalidade de fornecer um conjunto de ideias ao Exmo. Senhor Juiz e apresentar o valor imobiliário justo de comercialização para o imóvel em lide.

Caso constatado circunstâncias divergentes das aqui retratadas, ou a critério deste juízo, este perito fica à disposição para apresentar Laudo Técnico Pericial Complementar ou qualquer outro esclarecimento que se fizer necessário.

Nada mais havendo a relatar, encerra-se o laudo de avaliação com finalidade de suportar o processo n° 0005157-46.2019.8.26.0047, redigido em 18 (dezoito) páginas.

Palmital, 19 de maio de 2025.

Atenciosamente,

Lucas Descrove Franco
Perito Judicial
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
CREA SP 5069955696

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS DESCROVE FRANCO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/05/2026 às 10:40 , sob o número WASI26700486670
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005157-46.2019.8.26.0047 e código MkEZmRDl.