

LAUDO AGRONÔMICO

I – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Versa o presente trabalho sobre a determinação do valor de venda do seguinte imóvel:

Imóvel de uso Rural:

Localização	MONTANHA – ES. Fazenda Sta Terezinha.
Proprietário	; JUCILANDE ROCHA BORGES
Área 1	:14.302 m ² (Catorze mil trezentos e dois metros quadrados) ou seja 1,43 hectares

Matricula- Registrado no CRGI de Montanha-ES, sob nº 1-34 fls 34, Livro 2-A em 05 de maio de 1976, depois transportado para as fls 32, do Livro do 2-N em 18 de dezembro 1990.



Assinado eletronicamente por: ELSO VAGNO TEIXEIRA DE ANDRADE - 18/09/2025 17:23:58
<https://pje.tjes.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25091817235822900000074749199>
Número do documento: 25091817235822900000074749199

Num. 78909318 - Pág. 2



Assinado eletronicamente por: QUEILA QUARESMA GOMES OLIVEIRA - 23/10/2025 18:42:28
<https://pje.tjes.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25102318422813800000077242205>
Número do documento: 25102318422813800000077242205

Num. 81641148 - Pág. 92

O presente trabalho apresenta o valor de mercado do imóvel descrito na MATRICULA 34.

No dia 10 de setembro do ano de 2025 (dois mil e dezoito), foi realizada a visita in locum do imóvel ora avaliado.

LOCALIZAÇÃO

O imóvel vistoriado está situado no município de Montanha-ES, Estado do Espírito Santo, e contém benfeitorias.

Coodernadas :

UTM: 7647129

24 K 0314445

Altitude : 180 m

Temperatura Média Anual : 28,75°C

Precipitação pluviométrica – média anual – 1.033,8 mm

O acesso ao imóvel é feito pela estrada que liga o Município de Montanha-ES ao laticínio Damare, o imóvel e Limítrofe entre perímetro urbano do Município e AABB (Associação atlética do Banco do Brasil).

A propriedade ora avaliada, não tem nenhuma cultura implantada comercialmente, ela é utilizada pelo filho do Requerente como sitio, com frutíferas.

A propriedade possui água e energia elétrica servida pela concessionárias Cesan e EDP-Escelsa.

A exploração principal da região é a agricultura, encontrando-se também a atividade de pecuária leiteira, cana de açúcar..



Assinado eletronicamente por: ELSO VAGNO TEIXEIRA DE ANDRADE - 18/09/2025 17:23:58
<https://pje.tjes.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25091817235822900000074749199>
Número do documento: 25091817235822900000074749199

Num. 78909318 - Pág. 3



Assinado eletronicamente por: QUEILA QUARESMA GOMES OLIVEIRA - 23/10/2025 18:42:28
<https://pje.tjes.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25102318422813800000077242205>
Número do documento: 25102318422813800000077242205

Num. 81641148 - Pág. 93

A entrada que faz acesso ao imóvel, é asfalto e permite o trânsito local durante todo o ano, inclusive de caminhões boiadeiros, classificando o imóvel como de **SITUAÇÃO ÓTIMA**.

A propriedade possui áreas totalmente planas..

IMÓVEL RURAL LOCALIZADO NO PERIMETRO URBANO DO MUNICÍPIO DE MONTANHA-ES.

Durante a vistoria foi verificado que O IMÓVEL não possui nenhuma cultura, apenas frutíferas. (laranja, limão, jabuticabeira, jaqueira etc.).

SOLOS

A área total da propriedade é de **14.320,00 (catorze mil e trezentos e vinte metros quadrados)** ou seja, **1,43 ha** ,

1,43 ha

Classe de capacidade de uso I, terras produtivas, praticamente planas ou suavemente onduladas, com ligeiras limitações climáticas (seca prolongada de até três meses).

As suas ocupações principais são distribuídas da seguinte forma:

CULTURAS

Não há culturas.



Assinado eletronicamente por: ELSO VAGNO TEIXEIRA DE ANDRADE - 18/09/2025 17:23:58
<https://pje.tjes.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25091817235822900000074749199>
Número do documento: 25091817235822900000074749199

Num. 78909318 - Pág. 4



Assinado eletronicamente por: QUEILA QUARESMA GOMES OLIVEIRA - 23/10/2025 18:42:28
<https://pje.tjes.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25102318422813800000077242205>
Número do documento: 25102318422813800000077242205

Num. 81641148 - Pág. 94

Cumpra-se ressaltar que fora avaliado somente a área que esta registrada no CRI de Montanha-ES, ou seja 1,43 há, haja vista que o requerido alega que área que o mesmo esta na posse e maior que a registrada.

Ressalta-se também que fora utilizado dados de venda de apenas um imóvel, em Montanha-ES, pois não fora comercializado nos últimos anos imóveis com as mesmas particularidade do imóvel ora avaliado, então foi pego esse imóvel como parâmetro para chegar o valor do imóvel supracitado com semelhança do periciado (acesso, topografia, terreno.) no período de 2020/2024 que pudessem os dados serem homogêneos.

Há de salutar que devido ao boom do agronegócio da região, o numero de aquisições de imóveis rurais e urbano na região bom, conseqüentemente os imóveis da região mantiveram os preços estáveis ou ate tiveram uma elevação ao longo dos 02 últimos anos.

II – PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS AVALIATÓRIOS

Dados coletados e cálculos

AMOSTRA 01

Área de 2800 metros quadrados. Localizada no município de Montanha/ES, saída para Nanuque-MG, próximo ao Posto de gasolina Servicentro, .

Negócio realizado: R\$ 1.800.000,00

Vendedor: Família Supermercado Mecal

Comprador: Paulo Mestre (supermercado SUPER ATACADÃO)

Data da negociação: Maio 2024

Benfeitorias: terreno vazio.



Assinado eletronicamente por: ELSO VAGNO TEIXEIRA DE ANDRADE - 18/09/2025 17:23:58
<https://pje.tjes.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25091817235822900000074749199>
Número do documento: 25091817235822900000074749199

Num. 78909318 - Pág. 5



Assinado eletronicamente por: QUEILA QUARESMA GOMES OLIVEIRA - 23/10/2025 18:42:28
<https://pje.tjes.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25102318422813800000077242205>
Número do documento: 25102318422813800000077242205

Num. 81641148 - Pág. 95

O imóvel a ser avaliado tem as seguintes características, levantadas durante a vistoria:

Imóvel objeto da avaliação

Área: 14.300 m² (catorze mil e trezentos metros quadrados) ou seja, 1,43 ha.

Localização: Está localizado na circunvizinhança do perímetro urbano do município de Montanha/ES.

Culturas (ou benfeitorias reprodutivas): sem culturas com fim comerciais...

Edificações e instalações (ou benfeitorias não reprodutivas): uma casa de 300 m² em estado regular, onde reside o filho do requerido. Conforme fotos em anexo.

Ressalta-se que a diferença do valor atribuído ao Imóvel avaliado e da amostra 01, é devido a infraestrutura (água tratada, energia elétrica, pavimentação) que o imóvel avaliado possui e o da amostra não. Ademais o imóvel da amostra foi adquirido como imóvel urbano similar ao imóvel ora avaliado, que esta sendo considerado imóvel urbano, embora o mesmo esteja registrado com Rural e tem uma área bem superior ao da amostra.

Ressalta-se que o Imóvel ora avaliado, tem grande potencial para loteamento, pois se encontra totalmente dentro do perímetro urbano de Montanha-ES, com rede de esgoto, energia elétrica e vias pavimentadas, divisa com Sindicato Rural de Montanha-ES,, AABB e Avenida Brasília,.



Assinado eletronicamente por: ELSO VAGNO TEIXEIRA DE ANDRADE - 18/09/2025 17:23:58
<https://pje.tjes.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25091817235822900000074749199>
Número do documento: 25091817235822900000074749199

Num. 78909318 - Pág. 6



Assinado eletronicamente por: QUEILA QUARESMA GOMES OLIVEIRA - 23/10/2025 18:42:28
<https://pje.tjes.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25102318422813800000077242205>
Número do documento: 25102318422813800000077242205

Num. 81641148 - Pág. 96

VALOR DO IMÓVEL

VALOR DO IMÓVEL SETEMBRO DE 2025 R\$ 3.5000.000, (Três milhões e quinhentos mil reais)
--

Quadro

	VALOR TOTAL ÁREA AVALIADA
LIMITE SUPERIOR	3.220.000,00
LIMITE MÉDIO	3.500.000,00
LIMITE INFERIOR	3.780.000,00

Quadro**ANÁLISE DO MERCADO IMOBILIÁRIO E DO VALOR ENCONTRADO**

O mercado da região possui um pequeno número de imóveis ofertados com a mesma dimensão., sendo a velocidade de venda dos mesmos considerada média a lenta, demorando de três meses a um ano entre a oferta e a efetiva venda.

O valor encontrado se analisando isoladamente pode parecer alto comparando à pesquisa de valores, no entanto, o imóvel possui uma infra-estrutura superior ao padrão médio da região e LOCALIZAÇÃO PRIVILEGIADA PARA LOTEAMENTO URBANO.



Assinado eletronicamente por: ELSO VAGNO TEIXEIRA DE ANDRADE - 18/09/2025 17:23:58
<https://pje.tjes.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25091817235822900000074749199>
 Número do documento: 25091817235822900000074749199

Num. 78909318 - Pág. 7



Assinado eletronicamente por: QUEILA QUARESMA GOMES OLIVEIRA - 23/10/2025 18:42:28
<https://pje.tjes.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25102318422813800000077242205>
 Número do documento: 25102318422813800000077242205

Num. 81641148 - Pág. 97

Senao vejamos.

O imóvel avaliado embora seja classificado como rural, o mesmo esta sendo avaliado como urbano, haja vista que ele esta inserido no perímetro urbano do Município, inclusive possui rede agua tratada pela concessionária Cesan e rede elétrica, sendo que ao norte esta limitando com a rua do Município já pavimentada e com rede de coleta e tratamento de esgoto, e ao Leste com rodovia em fase de pavimentação asfáltica, ou seja o custo para que seja implementado um loteamento urbano na referida área será menor devido a essas particularidades do imóvel.

Ressalta-se também que a localização do imóvel e mais apropriada para fins residencial, motivo esse que o valor do metro quadrado esta abaixo referente o da amostra, que esta inserido na avenida principal de Montanha-ES (Getulio Vargas).

Conforme calculado no item anterior, o valor encontrado pode variar em até 8% para cada lado, ou a uma amplitude de 16%. Ou seja, o valor da propriedade objeto deste laudo pode variar de R\$ 280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais) ,tanto para mais como para menos.

Porem o imóvel ora avaliado foi considerado o valor médio, como relatado acima.

Levando-se em consideração a localização do imóvel em voga e a influência que esta exerce sobre o valor venal deste imóvel, deve ser considerado para fins de avaliação o valor médio encontrado dentro do campo de arbítrio encontrado no item VII acima descrito, ou seja, **R\$ 3.500.000,00**

Nada mais havendo a esclarecer encerramos o presente laudo que consta de 10 (dez) folhas impressas eletronicamente de um só lado, enumeradas e rubricadas sendo esta última datada e assinada..



Assinado eletronicamente por: ELSO VAGNO TEIXEIRA DE ANDRADE - 18/09/2025 17:23:58
<https://pje.tjes.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25091817235822900000074749199>
Número do documento: 25091817235822900000074749199

Num. 78909318 - Pág. 8



Assinado eletronicamente por: QUEILA QUARESMA GOMES OLIVEIRA - 23/10/2025 18:42:28
<https://pje.tjes.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25102318422813800000077242205>
Número do documento: 25102318422813800000077242205

Num. 81641148 - Pág. 98

Montanha-ES – 18 de setembro 2025.

ELSO VAGNO TEIXEIRA DE ANDRADE
Eng.º Agr. CREA/ES 7578-D



Assinado eletronicamente por: ELSO VAGNO TEIXEIRA DE ANDRADE - 18/09/2025 17:23:58
<https://pje.tjes.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25091817235822900000074749199>
Número do documento: 25091817235822900000074749199

Num. 78909318 - Pág. 9



Assinado eletronicamente por: QUEILA QUARESMA GOMES OLIVEIRA - 23/10/2025 18:42:28
<https://pje.tjes.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25102318422813800000077242205>
Número do documento: 25102318422813800000077242205

Num. 81641148 - Pág. 99