

**MM^a JUIZA DE DIREITO DR^a. MARCELA CORRÊA DIAS DE SOUZA
DA VARA ÚNICA DA COMARCA DE URÂNIA - SP.**

Processo n^o: 0000477-30.2020.8.26.0646

Classe - Assunto: Cumprimento de sentença -
Responsabilidade Civil

Requerente: Celia Jesus Boracho

Executado: Ismael Manoel dos Santos

RAFAEL FRANCISCO DE SOUZA, Perito Judicial, vem
respeitosamente perante a presença de V. Ex^a., requerer
a juntada do Laudo Pericial aos autos deste processo.

SUMÁRIO

1) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES3

2) METODOLOGIA4

3) DILIGÊNCIA PERICIAL4

4) DA VISTORIA5

5) DA AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA7

6) CONCLUSÃO8

7) BIBLIOGRAFIA8

8) ENCERRAMENTO8

1) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1) Nomeação como perito judicial:

Aos dez dias de maio de dois mil e vinte e três, o Perito **RAFAEL FRANCISCO DE SOUZA**, engenheiro civil, sob matrícula no CREA/SP nº 5069690101, foi nomeado pelo **MM^a JUIZA DE DIREITO DR^a. MARCELA CORRÊA DIAS DE SOUZA DA VARA ÚNICA DA COMARCA DE URÂNIA - SP**, conforme Decisão fls.333/336 do processo já citado para desempenhar as suas funções com honestidade, lealdade e disciplina.

1.2) Objetivo:

Avaliação mercadológica do imóvel rural denominado Sítio São Francisco, localizado na Fazenda Ponte Pensa, na cidade de Santa Salete, objeto da matrícula nº 881 do CRI de Urânia/SP.

1.3) Atividades Básicas:

Compreendem as etapas desenvolvidas durante a realização do presente trabalho pericial:

- ▶ Vistorias;
- ▶ Avaliação mercadológica;
- ▶ Conclusão.

1.4) Condições e limitações:

Este laudo pericial segue as condições e limitações abaixo relacionadas:

► Neste trabalho computamos como corretos os elementos documentais consultados e as informações prestadas por terceiros, de boa fé e confiáveis.

► O trabalho apresentado e os resultados finais são válidos apenas para a sequência metodológica apresentada, sendo vedada a utilização deste laudo em conexão com qualquer outro.

2) METODOLOGIA

A metodologia adotada para determinação do valor de mercado do imóvel será a do Método Comparativo Direto de Mercado por Tratamento de Fatores, nos termos do item 7.2.3 da NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais), onde encontramos a seguinte definição:

"...7.2.1 Método comparativo direto de dados de mercado Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra..."

Como os imóveis avaliando é um imóvel rural iremos nos embasar na NBR 14653-3 - Avaliação de bens Parte 3: Imóveis Rurais.

3) DILIGÊNCIA PERICIAL

Nas folhas 527/528 o *expert* solicitou que a parte requerida do processo apresentasse um croqui da localização do imóvel e um telefone de contato do réu, onde a solicitação do *expert* **não** foi atendida pelos

representantes do senhor Ismael, dessa forma, com a boa vontade da senhora Celia Jesus Boracho podemos localizar a suposta propriedade do réu do processo e efetuar a avaliação do imóvel.

4) DA VISTORIA

4.1) Localização do imóvel

A porteira do imóvel estava trancada com cadeado com isso a vistoria foi feita com a utilização de um drone.



Fonte: Google Earth



Foto 01: Vista aérea do imóvel avaliando

4.2) Descrição do imóvel




Imóvel rural denominado Sítio São Francisco no município de Santa Salete/SP, a propriedade possui 11,37 hectares, com suas divisas demarcadas com cerca e no local existe uma casa.

CADASTRO DE IMÓVEIS RURAIS - CAFIR		
COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E SITUAÇÃO CADASTRAL - SIMPLIFICADO		
 		
DADOS DO IMÓVEL		
CIB 0.317.163-9	NOME DO IMÓVEL SÍTIO SAO FRANCISCO	ÁREA 11,3 ha
LOCALIZAÇÃO CORREGO DA PERDIZ		
CEP 15769-899	MUNICÍPIO SANTA SALETE	UF SP
SITUAÇÃO ATIVO		CADEIA DE CIB *****
CÓDIGO DO IMÓVEL NO INCRA *****		

Fonte: CAFIR

5) DA AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

AMOSTRA

ELEMENTO 01	Preço	Área m ²	Preço unitário (R\$/m ²)	Fonte
	R\$ 1.000.000,00	121000,00	R\$ 8,26	RODOLFO PINATI
ELEMENTO 02	Preço	Área m ²	Preço unitário (R\$/m ²)	Fonte
	R\$ 380.000,00	38720,00	R\$ 9,81	IMOBILIARIA LANDEL
ELEMENTO 03	Preço	Área m ²	Preço unitário (R\$/m ²)	Fonte
	R\$ 1.500.000,00	145200,00	R\$ 10,33	IBRIMÓVEIS

MÉDIA R\$/M² R\$ 9,47

Para facilitar a avaliação iremos transformar a área do imóvel avaliando para metros quadrados:

11,37 hectares = 113.699,99 metros quadrados

Valor de mercado = área do imóvel x valor unitário médio do metro quadrado

Valor de mercado = 113.699,99 x R\$/m² 9,47

Valor de mercado = R\$1.076.704,45

6) CONCLUSÃO

Após a avaliação de mercado, chegamos à conclusão que o valor de mercado do imóvel é de R\$1.076.704,45 (hum milhão e setenta e seis mil e setecentos e quatro reais e quarenta e cinco centavos).

7) BIBLIOGRAFIA

NBR 104.653- Avaliação de Bens - PARTE 3

<https://www.registrorural.com.br/>

8) ENCERRAMENTO

O presente Laudo Técnico é composto de 32 (trinta e duas) páginas no formato A4 todas de um lado só.

Requer sua juntada aos Autos para que reproduza um só fim e efeito de Direito.

N. Termos,

P. Deferimento.

Santa Fé do Sul/SP, 16 de março de 2025.

Rafael Francisco de Souza

Eng. Civil

CREA SP 5069690101



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 538.352,23
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.
Período da correção	Março/2025 a Junho/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	457 dias	1,061444
Percentual correspondente	457 dias	6,144445 %
Valor corrigido para 01/06/2026	(=)	R\$ 571.430,99
Sub Total	(=)	R\$ 571.430,99
Valor total	(=)	R\$ 571.430,99

Memória analítica do cálculo

Valor inicial	538.352,23
Data inicial	01/03/2025
Data final	01/06/2026
Periodicidade	Mensal
Metodologia de cálculo	Calculado pelo critério mês cheio.

Termo inicial	Termo final	Variação do período	Valor
01/03/2025	01/04/2025	0,6400 (%)	541.797,68
01/04/2025	01/05/2025	0,4300 (%)	544.127,41
01/05/2025	01/06/2025	0,3600 (%)	546.086,27
01/06/2025	01/07/2025	0,2600 (%)	547.506,10
01/07/2025	01/08/2025	0,3300 (%)	549.312,87
01/08/2025	01/09/2025	-0,1400 (%)	548.543,83
01/09/2025	01/10/2025	0,4800 (%)	551.176,84
01/10/2025	01/11/2025	0,1800 (%)	552.168,96
01/11/2025	01/12/2025	0,2000 (%)	553.273,30
01/12/2025	01/01/2026	0,2500 (%)	554.656,48
01/01/2026	01/02/2026	0,2000 (%)	555.765,79
01/02/2026	01/03/2026	0,8400 (%)	560.434,22
01/03/2026	01/04/2026	0,4400 (%)	562.900,14
01/04/2026	01/05/2026	0,8900 (%)	567.909,95
01/05/2026	01/06/2026	0,6200 (%)	571.430,99

Acréscimos de juro, multa e honorários

Sub Total	(=)	R\$ 571.430,99
Valor total	(=)	R\$ 571.430,99

[Retornar](#) [Imprimir](#)

