



JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária de São Paulo

Lins
42ª Subseção Judiciária

Laudo de Avaliação

FAZENDA BOA ESPERANÇA

PJE nº 0000408-14.2016.4.03.614

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL X JURACY FRARE BERTIN, BERF PARTICIPAÇÕES S.A.

ÍNDICE

1.	Introdução	f. 02
2.	Objeto	f. 02
3.	Princípios e ressalvas	f. 02
4.	Apresentação dos elementos objetivos e fontes utilizadas para a avaliação	f. 03
4.1.	Cotações de imóveis similares	f. 05
4.2.	Conclusão sobre a valoração simplificada	f. 08
5.	Benfeitorias	f. 09
5.1.	Acompanhamento em campo	f. 09
5.2.	Itens construtivos a serem avaliados	f. 09
6.	Avaliação dos itens construídos e terra nua	f. 09
7.	Conclusão.....	f. 11
8.	Encerramento	f. 11

ANEXOS

- 1 – Constatação Fotográfica de Itens**, composto de 79 folhas numeradas
- 2 – Pesquisa Comparativa de Mercado**, composto de 25 folhas numeradas
- 3 – Levantamento Google Earth**, composto de 16 folhas numeradas

P. 1/1



Assinado eletronicamente por: LUIZ FERNANDO RIPP - 31/12/2021 22:22:06
<https://pje1g.trf3.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=21123122220608900000232441626>
Número do documento: 21123122220608900000232441626

Num. 238858213 - Pág. 1



Assinado eletronicamente por: CARLOS EDUARDO DA SILVA CAMARGO - 30/08/2022 08:57:28
<https://pje1g.trf3.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22083008572790900000253090268>
Número do documento: 22083008572790900000253090268

Num. 261242039 - Pág. 2

1. INTRODUÇÃO

Trata-se de mandado expedido sob ID nº 31930494, a fim de constatação e reavaliação da propriedade rural tombada sob matrícula nº 33.155 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Lins/SP, descrita como área remanescente da “Fazenda Boa Esperança”, situado no Município e Comarca de Lins-SP; com a área de 251,1168 hectares, equivalentes a 103,76 alqueires, dentro dos limites constantes da descrição cartográfica e coordenadas constantes do teor da sobredita matrícula, de propriedade da executada BERF PARTICIPAÇÕES S.A.

Esta propriedade rural está cadastrada no INCRA sob código de imóvel rural nº 618.101.039.888-2, contando com a denominação Fazenda Boa Esperança, localizando-se na Rodovia David Eid Km 05, no Município de Lins.



Imagem 01. Vista aérea global do bem, obtida no *Google Maps*

2. OBJETO

A avaliação do imóvel rural com área total de 251,1168 hectares, equivalentes a 103,76 alqueires, com a apresentação dos elementos objetivos e as fontes efetivamente utilizadas para a avaliação sob ID 21002565, bem como apresentação dos valores correspondentes às construções e benfeitorias existentes no bem, além dos respectivos estados de conservação, individualizando as razões pelas quais o valor avaliado foi alcançado.

3. PRINCÍPIOS E RESSALVAS

Inicialmente tratar-se-á dos elementos objetivos e as fontes efetivamente utilizadas para a avaliação sob ID 21002565.

Num segundo momento, indicar-se-á os valores correspondentes às construções e benfeitorias existentes no bem, com base nos respectivos estados de conservação.

P. 1/2



Assinado eletronicamente por: LUIZ FERNANDO RIPP - 31/12/2021 22:22:06
<https://pje1g.trf3.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=21123122220608900000232441626>
Número do documento: 21123122220608900000232441626

Num. 238858213 - Pág. 2



Assinado eletronicamente por: CARLOS EDUARDO DA SILVA CAMARGO - 30/08/2022 08:57:28
<https://pje1g.trf3.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22083008572790900000253090268>
Número do documento: 22083008572790900000253090268

Num. 261242039 - Pág. 3

4. APRESENTAÇÃO DOS ELEMENTOS OBJETIVOS E FONTES UTILIZADAS PARA A AVALIAÇÃO

A avaliação da propriedade rural em pauta foi instrumentalizada no auto sob ID nº 21002565:

PODER JUDICIÁRIO JUSTIÇA FEDERAL 42ª SUBSEÇÃO JUDICIÁRIA DO ESTADO DE SÃO PAULO				
AUTO DE AVALIAÇÃO				
Data	Mandado N.º	Processo N.º	Nome do Executante de Mandados	Folha
21/08/2019	579/2018	0000408-14.2016.403.6142	LUIZ FERNANDO RIPP	01 De 01
Endereço		Cidade	UF	
Fazenda Boa Esperança - Rodovia David Eid Km 05. Lins/SP		Lins	SP	
Em cumprimento ao Mandado anexo expedido pelo(a) MM Juiz(a) Federal da 1ª Vara desta Jurisdição a				
REQUERIMENTO DO(A)				
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL				
CONTRA				
BERF PARTICIPAÇÕES S.A. E JURACY FRARE BERTIN				
VALOR DA CAUSA				
R\$ 579.680,15				
Após as formalidades legais, AVALIEI:				
Uma propriedade rural, remanescente da "Fazenda Boa Esperança", situado no Município e Comarca de Lins-SP, com a área de 251,1168 hectares, equivalentes a 103,76 alqueires, dentro dos limites constantes da descrição cartográfica e coordenadas constantes da matrícula nº 33.155 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Lins/SP, de propriedade da executada BERF PARTICIPAÇÕES S.A. Cadastrado no INCRA sob código do imóvel rural nº 618.101.039.888-2 (Denominação: Fazenda Boa Esperança; localização: Rodovia David Eid Km 05, Município de Lins)				
VALOR DE AVALIAÇÃO				
R\$ 8.500.000,00 (oito milhões e quinhentos mil reais)				
Levando em consideração as informações relativas ao mercado imobiliário obtidas em sites e imobiliárias.				
Metodologia: Para valoração do imóvel, realizei pesquisas em sites de imobiliárias e consultei imobiliárias locais para aferição da razoabilidade do valor encontrado para o imóvel em foco, de acordo com realidade dos valores praticados em negociações concretizadas. Atribuí o valor ao bem, respeitando o valor de mercado, ou seja, a quantia mais provável pela qual ele seria negociado, voluntária e conscientemente, numa data de referência, segundo as condições do próprio mercado. Ao avaliar o imóvel, tive em foco, ainda, a própria sistematização da hasta pública, que busca a adequação do valor do imóvel à demanda do mercado e interesse despertado pelo bem por força de suas características intrínsecas e extrínsecas. Anoto, ainda, que o imóvel conta com uma avaliação constante da cédula de crédito rural pignoratícia e hipotecária - R\$ 8.796.790,00 (oito milhões, setecentos e noventa e oito mil, setecentos e noventa reais).				
Nada mais, para constar foi lavrado o presente, devidamente assinado por mim, executante de mandados e pelo depositário/representante legal da executada.				
Executante de Mandados				
 Assinado eletronicamente por: LUIZ FERNANDO RIPP - 22/08/2019 14:51:18 https://pje1g.trf3.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=21123122220608900000232441626 Número do documento: 1968221451185360000019276900				
Num. 210				

Imagem 02

Nele constou a atribuição de R\$ 8.500.000,00 (oito milhões e quinhentos mil reais) para o bem avaliado, fruto de consulta de diagnóstico do mercado e pesquisa de valores imobiliários rurais na região da localização do imóvel avaliado, acrescida de pesquisa de anúncios na internet com as mesmas características, compreendendo-se que o valor atribuído ao bem era compatível com a dinâmica de preços praticado pelo mercado, inclusive próximo do valor anuído pelas partes na elaboração do contrato de financiamento rural.



Conforme se observa em trecho extraído da cédula de crédito rural pignoratícia e hipotecária que aparelha a execução, o imóvel avaliado restou fixado em R\$ 8.798.790,00 (oito milhões, setecentos e noventa e oito mil, setecentos e noventa reais), inclusive constando um descritivo de 7 casas, 4 barracões, 2 confinamentos e 1 curral (ID Num. 15072339 - Pág. 10):

2) Hipoteca Cédular de Imóveis:

"Em hipoteca cédular de 7º (SETIMO) grau e sem concorrência de terceiros, o imóvel, a seguir descrito(s): fazenda Fazenda Boa Esperança, com área total de 251,1168 has (hectares ou m²), situada no município de Lins SP, estado de São Paulo, com os seguintes limites e confrontações começa no marco 1º, junto ao imóvel de Laerte Junqueira de Andrade: 11,64 metros - S 86º 14'35" W: com Rodovia David Eid, Título de Domínio: Uma Propriedade Rural, remanescente da Fazenda Boa Esperança, situado no Município e Comarca de Lins-SP; com área de 251,1168 has, datada(o) de 09 / 12 / 2008, lavrada(o) no cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Lins - SP, no livro nº 2, às folhas nº 2, devidamente registrada(o) em 09 / 12 / 2008, sob o nº R6/M-33.155, da matrícula 33.155, no livro nº 2, às folhas nº 2, do ___º Cartório de Registro de Imóveis de Lins, do estado de São Paulo, Benfeitorias: 7 casas, 4 barracões, 2 confinamentos, 1 curral. Para os fins previstos no Artigo 1.484 do Código Civil brasileiro e outros efeitos de direito, o(s) imóvel (eis) objeto de hipoteca nesta Cédula é (são) avaliado(s), com todas as suas benfeitorias, por R\$ 8.798.790,00 (oito milhões, setecentos e noventa e oito mil, setecentos e noventa reais), conforme ajuste e interesse das partes contratantes, ficando, contudo, facultado ao financiador promover novas avaliações, para os devidos efeitos legais."

Parágrafo Primeiro - Incorporam-se na Hipoteca Cédular acima descrita, todas as máquinas, aparelhos, instalações e construções, adquiridos ou executadas com os valores oriundos do financiamento de que trata esta Cédula, assim como quaisquer outras benfeitorias acrescidas aos imóveis na vigência da presente Cédula, as quais, uma vez realizadas, não poderão ser retiradas, alteradas ou destituídas, sem prévio consentimento da CAIXA.

Parágrafo Segundo - Eu(nós) me(nos) comprometo(emos) a averbar, à margem da inscrição principal, a constituição de direito real sobre os bens e benfeitorias acima descritos.

Imagem 03

O método de avaliação utilizado se tratou de um sistema valorativo global em modelo simplificado, conforme constou do auto de avaliação em foco.

A metodologia utilizada para valoração do imóvel foi a obtenção de preço médio realizada através de pesquisas em sites de imobiliárias, seguida de consulta em imobiliárias locais para aferição da razoabilidade do valor encontrado para o imóvel em foco, de acordo com realidade dos valores praticados em negociações concretizadas e com a realidade mercadológica.

Para melhor compreensão da valoração ofertada à época, é imprescindível destacar o item *metodologia* constante do auto de avaliação pretérito:

Metodologia: Para valoração do imóvel, realizei pesquisas em sites de imobiliárias e consultei imobiliárias locais para aferição da razoabilidade do valor encontrado para o imóvel em foco, de acordo com realidade dos valores praticados em negociações concretizadas. Atribuí o valor ao bem, respeitando o valor de mercado, ou seja, a quantia mais provável pela qual ele seria negociado, voluntária e conscientemente, numa data de referência, segundo as condições do próprio mercado. Ao avaliar o imóvel, tive em foco, ainda, a própria sistematização da hasta pública, que busca a adequação do valor do imóvel à demanda do mercado e interesse despertado pelo bem por força de suas características intrínseca e extrínsecas. Anoto, ainda, que o imóvel conta com uma avaliação constante da cédula de crédito rural pignoratícia e hipotecária - R\$ 8.798.790,00 (oito milhões, setecentos e noventa e oito mil, setecentos e noventa reais).

Imagem 04

Ou seja, com a adoção do método de avaliação global do imóvel e pelo método comparativo de mercado, sem homogeneização, procurou-se respeitar o valor de mercado, ou seja, a quantia mais

P. 1/4



Assinado eletronicamente por: LUIZ FERNANDO RIPP - 31/12/2021 22:22:06
<https://pje1g.trf3.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=21123122220608900000232441626>
Número do documento: 21123122220608900000232441626

Num. 238858213 - Pág. 4



Assinado eletronicamente por: CARLOS EDUARDO DA SILVA CAMARGO - 30/08/2022 08:57:28
<https://pje1g.trf3.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22083008572790900000253090268>
Número do documento: 22083008572790900000253090268

Num. 261242039 - Pág. 5

provável pela qual ele seria negociado, voluntária e conscientemente, numa data de referência, segundo as condições do próprio mercado, informação essa obtida com corretores de imóveis de conceituadas imobiliárias da cidade.

Com efeito, a pesquisa foi realizada com base em anúncios eletrônicos e consulta à expertise de corretores de imóveis, cientes das características dos imóveis, e com as limitações e adequações pontuadas, inclusive de formação técnica.

É sabido que a comparação perfeita apenas é possível em casos de propriedades com semelhanças próximas e evidentes, daí a dificuldade que foi enfrentada para alinhar meios consentâneos com avaliações empíricas possíveis.

Disso deflui o porquê da pesquisa sem homogeneização, inclusive pela falta de padrões idênticos de consulta, e procurando aplicar que neste tipo de avaliação nem todo investimento realizado no imóvel rural necessariamente terá relevância ou utilidade para o comprador, ou seja, preserva-se o valor médio da propriedade, pois a especificidades individuais nem sempre são preservadas, por desinteresse econômico ou pessoal.

Acrescente-se outro princípio basilar, de que custo não reflete e não é necessariamente valor, e ajustes são necessários e devem ser feitos para, a partir do primeiro (custo) e da aceitação do mercado e do comprador, se encontrar o segundo (valor).

Tais preceitos forjaram a apresentação do laudo feito no modelo simplificado, modelado como auto de avaliação, de forma compatível com a demanda e capacitação profissional, além de hábil ao diagnóstico de mercado e pesquisa de valores..

4.1. COTAÇÕES DE IMÓVEIS SIMILARES

Alguns dos imóveis pesquisados durante o diagnóstico de valores de mercado são apresentados a seguir.

O primeiro anúncio consultado foi de uma fazenda com rio em Área Rural de Lins/SP, disponibilizado pelo site *ZAP IMÓVEIS*, com 61 (sessenta e um) alqueires, pelo valor de R\$ 4.900.000,00 (quatro milhões e novecentos mil reais, importando em um alqueire no valor unitário de R\$ 80.327,87 (oitenta mil, trezentos e vinte e sete reais e oitenta e sete centavos), com anúncio ressaltando o arrendamento para usina de cana de açúcar, fator a proporcionar probabilidade de alta rentabilidade.

Em outro anúncio, também disponibilizado pelo site *ZAP IMÓVEIS*, obtinha-se um alqueire pelo valor unitário de R\$ 74.561,40 (setenta e quatro mil, quinhentos e sessenta e um reais e quarenta centavos), em um anúncio de uma Fazenda em Área Rural de Lins/SP, com 114 (cento e catorze) alqueires, pelo valor de 8.500.000,00 (oito milhões e quinhentos mil reais).

O valor unitário do alqueire da Fazenda avaliada ficou em R\$ 81.919,81 (oitenta e um mil, novecentos e dezenove reais e oitenta e um centavos).

Eis os noticiados anúncios:

P. 1/5



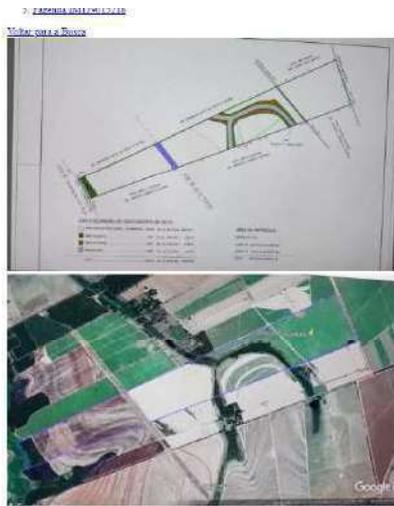
Assinado eletronicamente por: LUIZ FERNANDO RIPP - 31/12/2021 22:22:06
<https://pje1g.trf3.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=21123122220608900000232441626>
Número do documento: 21123122220608900000232441626

Num. 238858213 - Pág. 5



Assinado eletronicamente por: CARLOS EDUARDO DA SILVA CAMARGO - 30/08/2022 08:57:28
<https://pje1g.trf3.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22083008572790900000253090268>
Número do documento: 22083008572790900000253090268

Num. 261242039 - Pág. 6



2 de 2

11

Fazenda à Venda Rua Capitão José Maria Área Rural de Lins, Lins - SP

Valor de Venda R\$ 5.100.000,00

- 1.645.600Área Útil (m²)
- 1.645.600Área Total (m²)
- R\$ 3 Valor do m²

Contatar o anunciante

[Ver detalhes](#)

Ao ligar, diga que você viu esse anúncio no ZAP.

Nome

E-mail

DDD Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações

Desejo receber notícias e ofertas do ZAP por e-mail

Enviar

[+ Atendimento Online](#)

Nome E-mail DDD Telefone

Entre no Chat

OZ Para garantir a qualidade do nosso portal e a segurança dos nossos anunciantes, precisamos ter certeza de que você realmente está interessado nesse imóvel.

Por favor, confirme o seu interesse preenchendo a verificação abaixo.

[Resolva Captcha](#)

Em Progresso

Não foi possível conectar ao chat!

Infelizmente não foi possível conectar ao chat no momento, tente novamente mais tarde ou envie uma mensagem.

O que você deseja fazer?

[Enviar uma Mensagem](#)

Você será redirecionado para um chat privado. [Deseja continuar?](#) Não, obrigado CONTINUAR

Sua mensagem foi enviada com sucesso. Em breve o anunciante entrará em contato com você. OK

[Deseja continuar?](#) Não conseguimos enviar sua mensagem. Tente contatar o anunciante novamente. OK

[Adicionar aos favoritos](#)

Adicione este imóvel na sua lista de favoritos para ver mais tarde. OK, obrigado!

Adicione este imóvel na sua lista de favoritos para ver mais tarde. OK, obrigado!

Outras informações Código oferta do anunciante: 148

Código oferta no site ZAP: IM119015218

Atualizado há 6 meses

Quêisa oferta de: JOSE GERALDO LIBANO FILHO CRECI: 103741-F-SP

Descrição

Fazenda com 68 hectares no distrito de Lins - SP, planta 61 hectares em casa, Usina de Biotina tem interesse em arrendar. (ru, localização) Rua: R\$ 5.100.000,00. OBS: A vista pode ser por R\$ 4.900.000,00

[Ver descrição completa](#)

Características

Características das Áreas Construídas:

- Comparar
- Remover esta oferta
- Reportar erro ou denunciar esta oferta

Conheça a região do bairro Área Rural de Lins

- [Mapa](#)

Imagem 05



Voltar para a Busca



6,81 km

Área 2,70 km²

1 de 2

Fazenda à Venda Área Rural de Lins, Lins - SP

Valor de Venda R\$ 8.500.000,00

- 2.758.800 Área Útil (m²)
- 3.758.800 Área Total (m²)
- R\$ 3/Valor do m²

Contatar o anunciante

Ver telefone

Ap ligar, diga que você viu esse anúncio no ZAP.

Nome

E-mail

DDD Telefone

Sim, gostaria de ter mais informações

Desejo receber notícias e ofertas do ZAP por e-mail

Enviar

Atendimento Online

Nome E-mail DDD Telefone

Entrar no Chat

O2 Para garantir a qualidade do nosso portal e a segurança dos nossos anunciantes, queremos ter certeza de que você realmente está interessado nesse imóvel.

Por favor, confirme o seu interesse preenchendo a verificação abaixo.

[Resolva o quebra-cabeça](#)

Em Progresso

Não foi possível conectar ao chat!

Infelizmente não foi possível conectar ao chat no momento, tente novamente mais tarde ou envie uma mensagem.

O que você deseja fazer?

[Enviar uma Mensagem](#)

Você será redirecionado para um chat parecido. Deseja continuar?

Sua mensagem foi enviada com sucesso. Em breve o anunciante entrará em contato com você. OK

Desculpe! Não conseguimos enviar sua mensagem. Tente contatar o anunciante novamente. OK

[Adicionar aos favoritos](#)

Adicione este imóvel na sua lista de favoritos para ver mais tarde. OK, entendi!

Adicione este imóvel na sua lista de favoritos para ver mais tarde. OK, entendi!

Outras informações Código oferta no anunciante: 122

Código oferta no site ZAP: IM118101875

Atualizado há 2 meses

Outras ofertas de: JOSE GERALDO LIBANO FILHO CRECI. 103741-F-SP

Descrição

Fazenda na região de Lins - SP com 114 alqueires - topografia plana, terra boa - planta 102 alqueires em cana, contrato vencido mas as Usinas de Lins - Diana Ruet ou Santa Isabel tem interesse - fica de frente para o asfalto e a 40 km da Usina Santa Isabel, 40 km da Usina Lins Baitais e 25 km da Usina Tietê. R\$ 8.500.000,00

Ver descrição completa

Características

Imagem 06



4.2. CONCLUSÃO SOBRE A VALORAÇÃO SIMPLIFICADA

Concluindo, compreendeu-se que o valor atribuído ao bem era compatível com a dinâmica de preços praticado pelo mercado, inclusive muito próximo do valor anuído pelas partes na elaboração do contrato de financiamento rural (imagem 03).

O valor encontrado foi equânime com o valor médio praticado no mercado, dentro da flutuação normal dos preços, seja em avaliações, seja no mercado imobiliário rural.

Como muito bem define Paulo Grandiski, ilustre engenheiro do ramo de avaliação de imóveis, além de pontos e princípios tratados até aqui, sabe-se também que os preços das transações imobiliárias têm um grande componente racional, lógico, da ordem de 70 a 90% na formação dos preços, e outro emocional, da ordem de 10 a 30%, em que os preços oscilam de forma aleatória, dependendo do maior ou menor poder de barganha ou habilidade dos compradores e vendedores, interesse específico naquele imóvel, etc. (*Marcelo Rossi de Camargo Lima, na introdução do livro Avaliação de propriedades rurais: manual básico: a engenharia de avaliações rurais aplicadas às fazendas. 3ª ed. São Paulo: Leud, 2011*).

Embora as fazendas tenham características e vocação rural, o valor destas propriedades está baseado em suas características intrínsecas influenciadas por fatores externos.

Essas influências externas devem ser interpretadas tendo em vista a conjuntura econômica.

Para entender o significado destas influências externas é essencial compreender a dependência do valor de terras rurais na economia agrícola. O valor das terras tende a incrementar em tempos de preços de *commodities* elevados e decrescer quando estas *commodities* baixam.

Por causa da estreita relação entre o custo da produção de uma *commodity* e o lucro originário desta atividade, a avaliação de propriedades agrícolas demanda um conhecimento detalhado do processo de produção agrícola. O conhecimento do sistema de produção de uma *commodity* em particular e o gerenciamento deste empreendimento na específica região rural são essenciais. Ambas as qualidades da produção agrícola e a capacidade de manter esta produção são considerações significantes. Elas dependem de dois ingredientes: a capacidade inerente de produção da propriedade e a qualidade de uma administração com capacidade de antecipações.

Segundo Marcelo Rossi de Camargo Lima, o trabalho do engenheiro de avaliação rural é o de identificar, presumir e analisar todas as informações relevantes e interpretá-las no contexto dos princípios econômicos, aplicando as técnicas apropriadas que resultarão na estimativa de valor. É a capacidade de entender a rede de influências sobre o valor das terras e na habilidade de analisá-las e relacioná-las com a propriedade em estudo que diferencia o engenheiro de avaliação rural profissional.

Para a avaliação de propriedades com vocação rural faz-se necessário que o profissional tenha conhecimentos de engenharia agrônômica e suas especialidades como florestal e zootecnia, além dos conhecimentos gerais de engenharia de avaliações e do mercado imobiliário rural.

Por fim, até a documentação deve ser avaliada com cautela, pois há ainda a documentação relativa ao meio ambiente, e envolve restrições com as Áreas de Preservação Permanente, quais devem ser sempre mantidas e as áreas de reservas legais, que podem ser exploradas de maneira sustentável, sendo que isso conta na hora de tirar o Registro Ambiental Rural.

P. 1/8



Assinado eletronicamente por: LUIZ FERNANDO RIPP - 31/12/2021 22:22:06
<https://pje1g.trf3.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=21123122220608900000232441626>
Número do documento: 21123122220608900000232441626

Num. 238858213 - Pág. 8



Assinado eletronicamente por: CARLOS EDUARDO DA SILVA CAMARGO - 30/08/2022 08:57:28
<https://pje1g.trf3.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22083008572790900000253090268>
Número do documento: 22083008572790900000253090268

Num. 261242039 - Pág. 9

Por fim, a avaliação de imóveis rurais, em princípio, pressupõe sempre a determinação do valor do imóvel como um todo. Não se pode olvidar, ainda, que a venda forçada conta com suas peculiaridades, pois o preço obtido deriva da quantia auferível na condição de liquidação forçada.

Teve-se em mente, ainda, a própria sistematização da hasta pública, que busca a adequação do valor do imóvel à demanda do mercado e interesse despertado pelo bem por força de suas características intrínseca e extrínsecas.

5. BENFEITORIAS

Passa-se, doravante, à indicação dos valores correspondentes às construções e benfeitorias existentes no bem, de acordo com os respectivos estados de conservação.

Diante da falta de descrição das benfeitorias na matrícula, para efetuar-se a avaliação foi necessária a realização de visita ao local, tendo como ferramentas a medição em campo e fazendo-se uso das medidas disponibilizadas pelo *google earth*.

5.1. ACOMPANHAMENTO EM CAMPO

Durante a visita ao local, parte dos dados obtidos foram resultado de informações obtidas com o administrador da fazenda que se apresentou como “MARCELO RODRIGUES”. Segundo ele, não existe documentos das construções e benfeitorias.

5.2. ITENS CONSTRUTIVOS A SEREM AVALIADOS

- Escritório
- 3 casas reformadas
- 1 casa aguardando pintura e reforma
- 1 casa aguardando reforma e pintura
- 1 casa aguardando reforma e pintura
- 2 confinamentos
- 1 galpão
- 3 coberturas
- 1 barracão sem teto
- Sistema de reservatórios de água
- Curral
- Bomba de Combustível

6. AVALIAÇÃO DOS ITENS CONSTRUÍDOS E TERRA NUA

Na elaboração dessa avaliação foram utilizados dados colhidos na vistoria presencial do local e dados obtidos pelo levantamento aéreo disponibilizado pelo *google earth*, os quais foram utilizados para mensuração no custo de reprodução com percentual de depreciação, fazendo-se uso do CUB – Custo Unitário Básico da Construção Civil fornecido pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado

P. 1/9



Assinado eletronicamente por: LUIZ FERNANDO RIPP - 31/12/2021 22:22:06
<https://pje1g.trf3.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=21123122220608900000232441626>
Número do documento: 21123122220608900000232441626

Num. 238858213 - Pág. 9



Assinado eletronicamente por: CARLOS EDUARDO DA SILVA CAMARGO - 30/08/2022 08:57:28
<https://pje1g.trf3.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22083008572790900000253090268>
Número do documento: 22083008572790900000253090268

Num. 261242039 - Pág. 10

de São Paulo - SINDUSCON SP (Novembro de 2021), a tabela de coeficiente - base R8N do Instituto Brasileiro de Avaliações de Engenharia de São Paulo – IBAPE SP, e a depreciação física da Tabela de Ross-Heidecke, ou métodos comparativos em pesquisas de mercado em sites, ou consultas com fornecedores ou corretores.

Tendo em vista o tempo transcorrido, atribui-se também valor atualizado ao alqueire.

	ITEM	VALOR
1	CASA 3	116.035,21
2	CASA 2	118.500,01
3	CASA 1	92.581,28
4	TULHA	30.000,00
5	CASA 4	100.251,01
6	CASA 5	87.690,01
7	CASA 6	40.408,50
8	BOMBA DE COMBUSTÍVEL	10.000,00
9	COBERTURA 1	138.039,90
10	COBERTURA 2	45.292,94
11	COBERTURA DE MADEIRA	10.000,00
12	Reservatórios de concreto armado para gado	100.000,00
	Reservatório	5.000,00
	caixa taça	15.000,00
	Caixa	5.000,00
	Poço Artesiano	13.700,00

P. 1/10



Assinado eletronicamente por: LUIZ FERNANDO RIPP - 31/12/2021 22:22:06
<https://pje1g.trf3.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=21123122220608900000232441626>
 Número do documento: 21123122220608900000232441626

Num. 238858213 - Pág. 10



Assinado eletronicamente por: CARLOS EDUARDO DA SILVA CAMARGO - 30/08/2022 08:57:28
<https://pje1g.trf3.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22083008572790900000253090268>
 Número do documento: 22083008572790900000253090268

Num. 261242039 - Pág. 11

13	CASA ESCRITÓRIO	106.294,51
14	QUADRA	29.548,80
15	BANHEIROS	10.000,00
16	Terminal de pesagem	10.000,00
17	Sobrado Lavador	30.000,00
18	CURRAL	220.000,00
19	GALPÃO	1.037.325,31
20	CONFINAMENTO 1	120.252,30
21	CONFINAMENTO 2	145.423,64

VALOR TOTAL BENFEITORIAS	2.636.343,42
TOTAL DE ALQUEIRES	103,76
VALOR UNITÁRIO DO ALQUEIRE	R\$ 100.000,00
VALOR TOTAL DOS ALQUEIRES	10.376.000,00
VALOR TOTAL DA FAZENDA	13.012.343,42

7. CONCLUSÃO

A avaliação do imóvel rural conhecido como FAZENDA BOA ESPERANÇA, localizada no município de Lins, Estado de São Paulo, é de: **R\$ 13.000.000,00 (treze milhões de reais)**, com arredondamento do valor não superior a 1%, conforme disposto em 7.7.1 na NBR 14653-1.

8. ENCERRAMENTO

O presente Laudo de Avaliação é composto por 11 (dezessete) folhas numeradas, e 03 (três) anexos, igualmente numerados.

Acompanha um anexo.

Lins/SP, data da assinatura eletrônica.

LUIZ FERNANDO RIPP
Oficial de Justiça Avaliador
RF 7702

P. 1/11



Assinado eletronicamente por: LUIZ FERNANDO RIPP - 31/12/2021 22:22:06
<https://pje1g.trf3.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=21123122220608900000232441626>
Número do documento: 21123122220608900000232441626

Num. 238858213 - Pág. 11



Assinado eletronicamente por: CARLOS EDUARDO DA SILVA CAMARGO - 30/08/2022 08:57:28
<https://pje1g.trf3.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22083008572790900000253090268>
Número do documento: 22083008572790900000253090268

Num. 261242039 - Pág. 12