

Excelentíssima Sra. Doutora Juíza de Direito da
Primeira Vara Cível de
BIRIGUI

PROCESSO DIGITAL

3004626-23.2013.8.26.0077

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA CONTRATOS BANCÁRIOS

REQUERENTE

BANCO BRADESCO S/A

REQUERIDOS

ANTONIO RAMOS DE ASSUMPÇÃO

LUPERCIO ZIROLDO ANTONIO

Perito Judicial nomeado para os objetos desse Processo, respeitosamente venho apresentar à V.Excia, o Laudo Técnico de Avaliação em doze páginas para ser juntado aos Autos, ocasião em que, solicito de V.Excia. se digne autorizar a liberação dos honorários periciais já depositados fls. 431, para o qual encaminho o Formulário MLE correspondente.

Colocamo-nos a disposição para quaisquer outras informações que se fizerem necessárias.

Birigui, 12 de outubro de 2025

Lupercio Zirol do Antonio

Engenheiro Civil CREA 0601181072 - Perito Judicial

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

PROCESSO DIGITAL

3004626-23.2013.8.26.0077

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA CONTRATOS BANCÁRIOS

REQUERENTE

BANCO BRADESCO S/A

REQUERIDOS

ANTONIO RAMOS DE ASSUMPÇÃO

1

OBJETO

DO TRABALHO PERICIAL

De acordo com o honroso Mandado Judicial nos Autos, vide às fls. 532, deve ser desenvolvido o seguinte trabalho pericial:

objeto

Diligências necessárias e vistorias no imóvel constituído na **Matrícula 53.472**, visando sua caracterização e avaliação e posterior apontamento da parte ideal correspondente à 50% conforme penhora de fls. 360.

2

METODOLOGIA BÁSICA

APLICADA À AVALIAÇÃO

A partir de vistorias na área avalianda, na data e horário definidos, sem a presença de representantes pelas partes, em específico no que se refere à sua localização, constatou-se tratar-se de realização de trabalho pericial com processo avaliatório de área localizada na zona rural do município de Coroados/SP, definindo-se assim que o processo de avaliação deverá estar baseado na metodologia a seguir:

avaliação de áreas de terras situadas na zona rural

A vistoria – caracterização e entorno

Para a avaliação da Matrícula avalianda situada na zona rural do município de Coroados/SP, serão realizadas inicialmente diligências e vistorias no local com vistas a caracterizá-la, primordialmente quanto à vocação local.

B pesquisa - aplicação do método comparativo

Após as diligências e vistorias no local, proceder-se-á a um Método Comparativo direto de avaliação o qual consiste basicamente na pesquisa do valor de mercado quando aplicado a objetos localizados em circunstâncias semelhantes e com dimensões e estado de conservação aproximadamente iguais, no que se refere à propriedade como um todo.

Para tanto, será efetuada uma Pesquisa de opiniões com opinadores conhecedores da região para propriedades similares localizadas em circunstâncias semelhantes e com dimensões e estado de conservação aproximadamente iguais visando se conhecer a tendência de valor médio de mercado atual para o alqueire de terras situadas na região do imóvel objeto da Matrícula citada, aplicando-se na média dos valores obtidos, fator de elasticidade de oferta igual à 0,90.

Considerações a serem observadas na pesquisa a ser feita:

O valor de mercado é admitido como aquele em que se realizaria uma venda e compra entre partes desejosas, mas não obrigadas a transação; ambas perfeitamente conhecedoras do imóvel e do mercado atual e reconhecendo um prazo razoável para se encontrarem, ou seja, comprador e vendedor tipicamente motivados.

O resultado da Pesquisa de Opiniões realizada visando conhecer a tendência do valor médio de mercado atual para o alqueire de terras na região do Imóvel avaliando está descrito no tópico onde está o processo de Avaliação neste Laudo Técnico e a referência base neste Laudo é o mês de outubro de 2025.

Reiteramos que na Pesquisa a ser feita, será considerado um fator de elasticidade de oferta de 0,90, visando corrigir as eventuais superestimativas de valor por parte dos corretores opinantes.

classificação das terras na região (entorno)

A seguir, visando atribuir um valor de mercado à Imóveis no local que corresponda ao mais próximo do justo, adotaremos classes distintas de acordo com o uso atual das terras, os quais procuraremos analisar dentro das mais diversas categorias de utilização.

Para tanto, foi utilizado o Critério de Classificação de NORTON, segundo os quais as terras são agrupadas em oito categorias distintas de conformidade com a capacidade de uso decrescente e da potencialidade de geração de rendimentos. Com base neste Critério, terras situadas na região onde se situa a área de terras avalianda traduziu seu uso em geral na seguinte categoria que será considerada com paradigma:

Classe III

Lavouras com práticas intensas

São terras cultiváveis mas que exigem práticas intensas ou complexas para culturas permanentes de todos os tipos, climaticamente adaptadas, com colheitas médias e elevadas. Trata-se de terras moderadamente boas, com um ou mais fatores significativos que restringem o seu uso.

Conjuntamente ao Critério de Classificação desenvolvido por NORTON utilizaremos do resultado do trabalho do Engenheiro Agrônomo Octávio Teixeira Mendes Sobrinho (alterado ligeiramente pelo Engenheiro Hélio de Caires) que organizou uma Matriz na qual se considera a capacidade de produção e a situação do imóvel ou área de terras avalianda, estabelecendo uma correlação com o Critério de Classificação de NORTON.

De posse desta Matriz, os índices da mesma foram inferidos para a Situação Paradigma de Terreno Classe III em Situação Boa (Índice igual à 1,00), que refletem o Valor Médio determinado na Pesquisa de opiniões.

avaliação de benfeitorias reprodutivas

Serão verificadas quando das diligências e vistorias, a existência de benfeitorias reprodutivas na Matrícula avalianda, ou seja, na área avalianda será verificada a existência de benfeitorias reprodutivas que são as que geram renda diretamente, tais como pastagens cultivadas ou nativas, culturas, etc.

avaliação de benfeitorias não reprodutivas

Da mesma forma, será também verificada a existência de benfeitorias ou qualquer tipo de edificação na área avalianda, benfeitorias essas que possam agregar valor ao imóvel rural. No caso, considerar-se-á uma avaliação de precisão de custo, subtraída a depreciação (MAGOSS) por obsolescência física, funcional e econômica, considerando ainda a Tabela de Ross-Heidecke e sempre levando-se em conta a situação geral da benfeitoria avalianda.

obsolescência física é a perda de utilidade física de uma propriedade resultante de fatores físicos como deterioração por uso, desgaste, envelhecimento, oxidação, incrustação, rachadura, fissura, etc.

obsolescência funcional: é a perda de utilidade resultante de fatores como mudança na arte de projetar e construir, nas exigências legais, surgimento de novos produtos e concepções que substituem com vantagens.

obsolescência econômica: é a perda de utilidade resultante de fatores econômicos, tais como mudança de uso ótimo, legislação de ocupação do solo, proximidade de fontes poluidoras, etc.

3

VISTORIAS E DILIGÊNCIAS

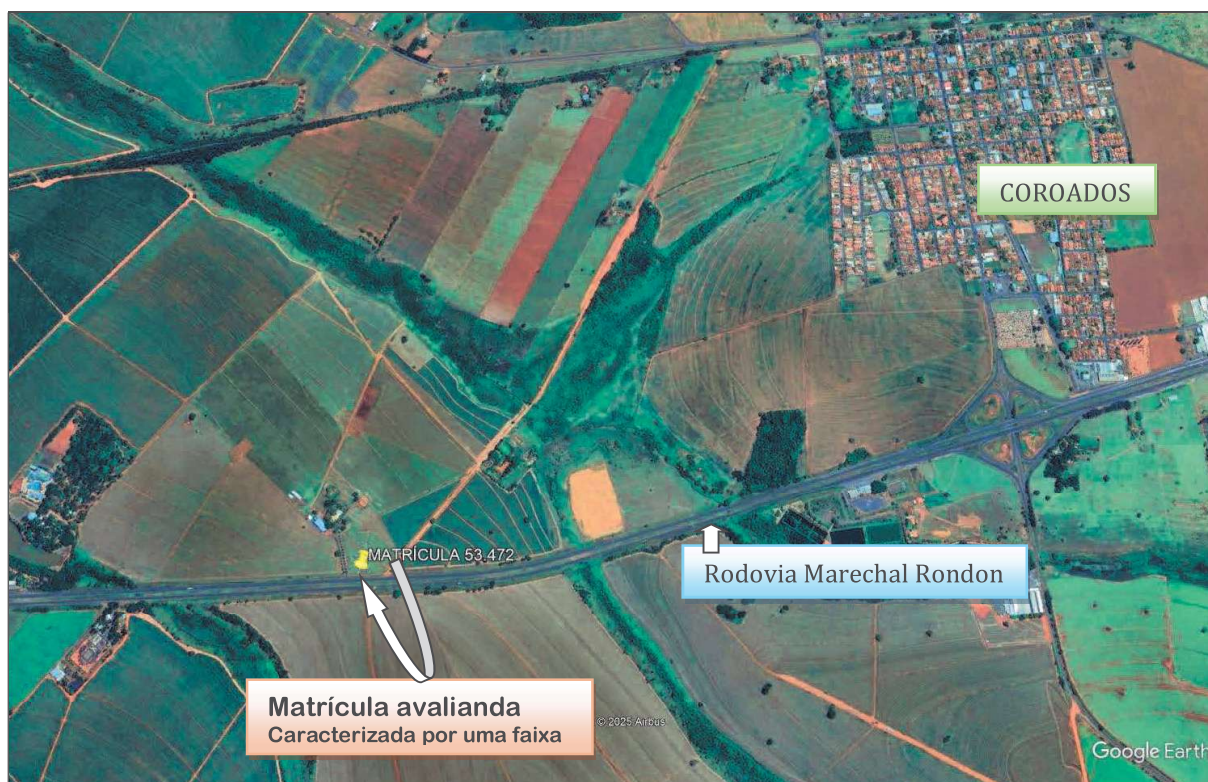
RESULTADO

Na data e horário publicados, foram realizadas as vistorias (sem a presença de representantes das partes) no local onde se encontra a Matrícula avalianda número 53.472 do CRI de Birigui, que possui área de 26.556,00 metros quadrados.

Seguem os pontos relevantes do trabalho pericial de campo, com foco na avaliação das áreas propostas de servidão.

A

situação local da área e entorno – imagem macro



B

situação local da área e entorno – no detalhe





zona de ocupação e serviços públicos

O Imóvel constituído na Matrícula 53.472 encontra-se atualmente na zona rural do município de Coroados-SP. A propriedade avalianda não é dotada de nenhum melhoramento público (tipo água, esgoto, energia, etc), possuindo acesso à rede de energia e telefonia rurais e rodovia estadual, se considerada sua localização.



caracterização da Matrícula in loco

Matrícula	Folha	OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS	
53.472	01	BIRIGUI - SP	
		<i>Elizabete Josina Vicentini Vale Gaetti</i> Oficial	
		Em 14 de	Setembro de 2006
LIVRO Nº 2		REGISTRO GERAL	
Imóvel RODOVIA MARECHAL RONDON – DECRETO nº 39.148 - COROADOS-SP			
Uma propriedade rural denominada Duplicação da Rodovia Marechal Rondon, conforme Decreto nº 39.148 de 06/09/1994, com a área de 26.556,00 metros quadrados ou sejam 2,65,66 hectares de terras, situado no Município de Coroados, Comarca de Birigui, Estado de São Paulo, com as seguintes divisas, medidas e confrontações:- As coordenadas geográficas estão georeferenciadas ao Vértice Geodésico Avanhandava, Código 91555, da Rede Gps do Estado de São Paulo. Inicia-se no vértice A1, que coincide com o vértice 2 da Gleba "01" da Fazenda Santo Antônio II, localizado no eixo do Córrego Grande, definido pelas coordenadas N:7639158,309m e E:571150,641m, deste segue confrontando parte com a Gleba "01" da Fazenda Santo Antônio II, parte com a estrada municipal CRD-448 e parte com a Gleba "02" da Fazenda Santo Antônio II até o vértice A2, definido pelas coordenadas N:7638514,204m e E:571820,022m, com azimute de 133°53'51" e distância de 928,95m; do vértice A2 ao B, segue confrontando com a Gleba II da Fazenda Santo Antônio com a seguinte descrição:- do vértice A2 segue até o vértice A3, definido pelas coordenadas N:7638293,987m e E:572109,331m, em curva, com raio de 1500,00m e distância de 364,48m; deste segue até o vértice B, definido pelas coordenadas N:7638272,153m e E:572146,306m, com azimute de 120°33'44" e distância de 42,94m; deste segue confrontando com a faixa para duplicação da Rodovia Marechal Rondon até o vértice C, definido pelas coordenadas N:7638254,932m e E:572136,137m, com azimute de 210°33'41" e distância de 20,00m; do vértice C ao C3, segue confrontando com a Rodovia Marechal Rondon, com a seguinte descrição:- do vértice C segue até o vértice C1, definido pelas coordenadas N:7638276,722m e E:572099,236m, com azimute de 300°33'44" e distância de 42,94m; deste segue até o vértice C2, definido pelas coordenadas N:7638499,875m e E:571806,069m, em curva, com raio de 1520,00m e distância de 369,34m; deste segue até o vértice C3, definido pelas coordenadas N:7639130,153m e E:571151,058m, com azimute de 313°53'51" e distância de 904,82m; deste segue confrontando com a faixa para duplicação da Marechal Rondon, até o vértice A1, definido pelas coordenadas N:7639158,309m e E:571150,641m, com azimute de 359°09'11" e distância de 28,16m, fechando assim o polígono acima descrito. Cadastrada no CCIR 2003/2004/2005 sob nº 6160950010826, módulo rural 39,8445 nº módulos rurais 17,37; módulo fiscal 30,0; nº módulos fiscais 25,81; fração			

Conforme claramente explicitado na Matrícula, em consonância com as imagens já aqui postadas nos tópicos anteriores, trata-se de Matrícula com área (em faixa) de 26.556,00 m², destacada de uma propriedade maior, que foi desapropriada para a duplicação da Rodovia Marechal, que ali se instalou a posteriori com suas obras de duplicação. Esta desapropriação teve como base o Decreto Estadual 39.148 de setembro de 1994. Em síntese, a área penhorada atualmente é parte da Rodovia Marechal Rondon, proximadamente ao trevo da cidade de Coroados, como mostram as imagens.

4

AVALIAÇÃO

PARÂMETROS E RESULTADO



Matrícula 53.472

Independente da não possibilidade configurada de utilização, já que atualmente é parte da pista da Rodovia Marechal Rondon, a Pesquisa para a média do valor do alqueire de terras na região em que se encontra a Matrícula avalianda é, temos:

Consulta (outubro de 2025)	alqueire de terras na região bom estado de conservação classe III, lavouras com práticas intensas
Imobiliária Solar	300.000,00
Imobiliária Gajardoni	300.000,00
Haddad Imóveis	400.000,00
Lider Imóveis	400.000,00
Caires Imóveis	400.000,00
Valor médio da Pesquisa	R\$ 360.000,00 / alqueire
Aplicando coeficiente 0,9 Vide metodologia	R\$ 324.000,00

Temos então, conforme Metodologia já indicada:

Utilização e Classificação das terras em geral na região para efeito de opinião

Classificação: CLASSE III

Situação: Boa (situação, localização, etc)

Valor Médio do alqueire:

Situação Paradigma na região > R\$ 360.000,00 / alqueire

Com aplicação do coeficiente 0,9 (elasticidade de ofertas, vide metodologia)

Situação Paradigma na região > R\$ 324.000,00 / alqueire

Utilização e Classificação das terras:

Classificação : CLASSE III

Situação : ótima (acesso, localização)

Índice Matriz : 1,00

De acordo com a aplicação na Matriz (situação/classe), temos então:

Classe Situação	I 1,33	II 1,27	III 1,00	IV 0,73	V 0,67	VI 0,53	VII 0,40	VIII 0,27
ótima 1,11								
muito boa 1,06								
boa 1,00			324.000,00					
regular 0,89								

Valor Médio do alqueire – área rural no local

R\$ 324.000,00 / alqueire

Valor correspondente ao metro quadrado no local

R\$ 13,40 / metro quadrado

Temos então, aplicando:

Matrícula avalianda

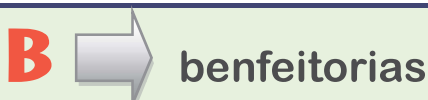
26.556,00 m²

Resultado:

$$V_{\text{matrícula}} = R\$ 13,40 / \text{m}^2 \times 26.556,00 \text{ m}^2 = R\$ 336.000,00$$

$$V_{\text{matrícula}} = R\$ 356.000,00$$

por extenso: Trezentos e cinquenta e seis mil reais



Não foram identificadas benfeitorias não reprodutivas e nem reprodutivas na área da Matrícula.



Assim, finalmente:

$$V_{\text{matrícula}} = R\$ 356.000,00$$

por extenso: Trezentos e cinquenta e seis mil reais

5

CONCLUSÃO

DO TRABALHO PERICIAL DE AVALIAÇÃO

De conformidade com a solicitação da digníssima Doutora Juíza de Direito e de acordo com o que foi exposto, concluímos:

objeto da avaliação

Imóvel constituído na **Matrícula 53.472**, com posterior apontamento da parte ideal correspondente à 50% conforme penhora de fls. 360

VALOR APURADO MATRÍCULA = R\$ 356.000,00

por extenso: Trezentos e cinquenta e seis mil reais

VALOR APURADO 50% = R\$ 178.000,00

por extenso: Cento e setenta e oito mil reais

6

REFERÊNCIAS

UTILIZADAS

NBR 14.653-3

NB 502/89 - Norma Brasileira de Avaliações

Princípios Básicos de Engenharia de Avaliações - Editora Pini

Birigui, 12 de outubro de 2025


Lupercio Zirolto Antonio

Engenheiro Civil CREA 0601181072 - Perito Judicial