

NILSON SOARES DA SILVA  
ARQUITETO  
CREA 0601367156 - IBAPE 596

fls. 1115

EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 2ª VARA JUDICIAL DA  
COMARCA DE CONCHAS - SP

INSJ

**AUTOS** - Ação de Falência  
**REQUERENTE** - BANCO CIDADE S/A  
**REQUERIDO** - São Luiz de Itu - Agropastoril Ltda.  
**PROCESSO** - 166/00 de 19/05/00 (Carta Precatória)

NILSON SOARES DA SILVA, ao fim assinado, Arquiteto, CREA 0601367156, IBAPE 596, Perito Judicial devidamente constituído por V. Exa., nos autos do processo supra referido, que tramita por esse E. Juízo de Direito, tendo concluído os trabalhos e apresentando-os em anexo, vem respeitosamente solicitar o arbitramento dos honorários a que fez juz, que, em função de sua natureza, do tempo dispendido, de viagens efetuadas por se tratar de serviço fora da sede da Comarca, do valor do bem, e conforme sugere o mínimo da tabela de honorários do IBAPE, são da ordem de **R\$700,00.-**

Termos em que,  
P. Deferimento.

Conchas, 19 de junho de 2001.

  
NILSON SOARES DA SILVA  
ARQUITETO - CREA 0601367156

PROTÓCOLO

19 JUN 15 2001 011551  
Poder Judiciário  
COMARCA DE CONCHAS, SP

NILSON SOARES DA SILVA  
ARQUITETO  
CREA 0601367156 - IBAPE 596

fls. 1116

19 JUN 15 2 52 01 1552

PROCCOLO

PODER JUDICIARIO  
COMARCA DE CONCHAS

156/3

**EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 1ª VARA JUDICIAL DA  
COMARCA DE CONCHAS – SP.**

**AUTOS** - Ação de Falência  
**REQUERENTE** - BANCO CIDADE S/A  
**REQUERIDO** - São Luiz de Itu – Agropastoril Ltda.  
**PROCESSO** - 166/00 de 19/05/2000 (Carta Precatória)

**NILSON SOARES DA SILVA**, ao fim assinado, Arquiteto, CREA 0601367156, IBAPE 596, devidamente compromissado como Perito Judicial, nos autos da Ação de Falência, requerida pelo BANCO CIDADE S/A, contra SÃO LUIZ DE ITU AGROPASTORIL LTDA., e conforme a Carta Precatória do Juízo da 11ª Vara Cível Central de São Paulo, que tramita por esse E. Juízo de Direito, tendo procedido aos estudos, pesquisas e diligências que se fizeram necessários para o desenvolvimento de seu trabalho, vem respeitosamente à presença de V. Exa., apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciado no seguinte Laudo:-

### CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

- 1 Trata-se de Carta Precatória extraída dos autos da Ação de Falência, promovida pelo Banco Cidade S/A, contra São Luiz de Itu Agropastoril Ltda.
- 2 Consta para avaliação uma gleba de terras, rural, localizada no Município de Pereiras, nesta Comarca de Conchas;
- 3 Daí, o signatário foi nomeado para realizar a avaliação correspondente, função esta que agora, passa a desenvolver.

### VISTORIA

O imóvel avaliando está localizado no Bairro Rio da Várzea, no Município de Pereiras e Comarca de Conchas.

Está localizado a uma distância aproximada de 18 (dezoito) quilômetros, do centro da sede do município, com acesso por rodovia vicinal municipal, sem pavimentação.

O imóvel avaliando, tem uma área correspondente a 411.642,00m<sup>2</sup>, ou 41,1642 há., ou 17,010 alqueires paulista, com formato irregular e suas características, confrontações, medidas e área, são as constantes da certidão de fls. 05/10, dos autos, cujo número de matrícula no C.R.I. é 1.180 e de acordo com o Auto de Arrecadação de Bens e Depósito, de fls. 04.

Sobre a área existem benfeitorias, como: dois barracões com estrutura de madeira e cobertos com telhas cerâmicas, sendo que, em um deles existe um depósito fechado com alvenaria de tijolos comuns e todo o seu piso em concreto, o outro barracão tem o piso em terra batida, existe também, o início das fundações de uma pequena casa; ressaltamos que, todas as construções e instalações estão em boas condições de conservação, bem como para serem utilizadas a qualquer tempo.

O imóvel tem todo o seu perímetro fechado com cercas de arame liso, com 06 fios e mourões em madeira de lei (cerca tipo "paraguaia"), e apresenta-se em bom estado de conservação. A água utilizada é captada de um açude, construído no próprio terreno.

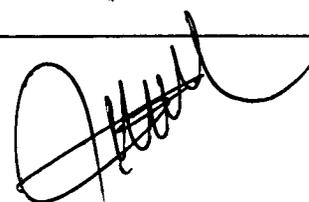
A topografia é relativamente plana e apresenta 95% de capacidade de mecanização, mais ou menos.

O tipo aparente da terra é o que podemos chamar de "terra branca", e devido a essa formação, não tem boa capacidade de retenção de água.

Existe mais ou menos, 5 alqueires de mata natural, e não tem qualquer espécie de agricultura, podemos notar que houve trabalho no sentido de formação de pastagem, com capim tipo "coast cross", mas devido ao abandono essa pastagem está sendo tomada por vegetação natural. Foram construídos também 03 (três) açudes, que estão em estado de abandono. Existe um pequeno córrego sem nome, que atravessa a propriedade pela face oeste

O imóvel não tem eletrificação, e a água para consumo é captada de um dos açudes, através de bomba, que abastece todos os locais onde há necessidade. Está sendo utilizado atualmente como pastagem para equinos.

Pelo local passa diariamente uma linha de ônibus, cuja responsável é a Prefeitura Municipal de Pereiras.



Dentro do depósito estão depositados 20 dúzias de mourões de madeira serrada e 20 dúzias de tábuas de angico, em estado de abandono, mas em boas condições de utilização.

## DA AVALIAÇÃO

### 1 *CARACTERÍSTICAS*

1.1 LOCALIZAÇÃO – Bairro Rio da Várzea, Município de Pereiras, Comarca de Conchas.

### 2 *ELEMENTOS PARA A AVALIAÇÃO*

2.1 Para apurar o valor real da terra nua, em zona rural, devemos considerar certos fatores, como:

2.1.1 Capacidade de uso da terra;

2.1.2 Valor da terra, em função da capacidade de uso;

2.1.3 Localização do imóvel;

#### 2.1.1 CAPACIDADE DE USO DA TERRA

a) Classificação do imóvel, de acordo com a potencialidade de produção de rendimentos e segundo o critério de Norton:

##### **TERRAS CLASSE II**

b) Características locais – são terras cultiváveis ou para pastagens, que exigem uma ou mais práticas de fácil execução; são terras boas sob todos os aspectos, com tipo de solo arenoso, com pouca capacidade de retenção de água.

#### 2.1.2 VALOR DA TERRA, EM FUNÇÃO DA CAPACIDADE DE USO

a) Consideramos a terra de acordo com a sua utilização, em função da rentabilidade que teria no uso agrícola - pastoril;

b) Valor relativo à Classe II (Norton), segundo a sua capacidade de gerar rendimentos, em função da renda líquida, de acordo com o critério de Otávio Teixeira Mendes Sobrinho:  $i1 = 95\%$

#### 2.1.3 LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

a) O critério de localização do imóvel, estende-se à qualidade do acesso às glebas e à proximidade dos meios consumidores dos produtos eventualmente explorados.

**NILSON SOARES DA SILVA**  
 ARQUITETO  
 CREA 0601367156 - IBAPE 596

- b) *Localização e acesso* – A gleba avalianda está localizada no Bairro Rio da Várzea, Município de Pereiras e Comarca de Conchas, a mais ou menos 18(dezoito) quilômetros do centro da sede do Município, seu acesso é feito por rodovia vicinal municipal, sem pavimentação.
- c) Índice para o valor da terra, segundo a situação de viabilidade de circulação. (O.T.M.S.):-
- situação – favorável;
  - tipo de estrada – estrada vicinal, sem pavimentação;
  - praticabilidade durante o ano – permanente;
  - escala de valores –  $i_2 = 100\%$ .

### 3 APURAÇÃO DO VALOR DA TERRA NUA

- 3.1 Média de valores pesquisados na região do imóvel, entre proprietários, para imóveis similares:

**R\$ 15.000,00/alqueire**

Pesquisa efetuada para negócios efetivamente concretizados, nos últimos 90 (noventa) dias, para vendas à vista.

- 3.2 Vendas efetuadas: - uma no valor de R\$8.000,00/alqueire e outra no valor de R\$13.000,00/alqueire.

- 3.3 Média de valores das vendas efetivamente realizadas:

**R\$ 10.500,00/alqueire**

- 3.4 Média dos valores das vendas e dos proprietários da região:

**R\$12.750,00/alqueire**

Utilizando-nos dos índices de aproveitamento e de localização, anteriormente apurados, teremos um valor homogeneizado de:

**R\$ 12.112,50/alqueire**

### VALOR FINAL DA GLEBA

O valor final para a gleba, considerado para venda a vista, foi apurado da seguinte maneira:

**R\$12.112,50 X 17,010 alq. = R\$206.034,00**  
**(DUZENTOS E SEIS MIL, E TRINTA E QUATRO REAIS REAIS)**

Os valores das benfeitorias e materiais são os seguintes:

**NILSON SOARES DA SILVA**  
ARQUITETO  
CREA 0601367156 - IBAPE 596

*N*  
*955*  
*490*

Barracões e fundação da casa .....	R\$15.000,00
Mourões de madeira serrada .....	R\$ 960,00
Tábuas de angico .....	R\$ 2.520,00
<b>T O T A L .....</b>	<b>R\$18.480,00</b>

Total apurado dos valores do imóvel mais as benfeitorias e materiais:

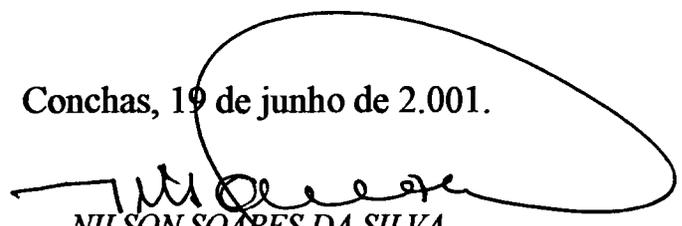
**RS\$206.034,00 + RS\$18.480,00 = RS\$224.514,00**

**(DUZENTOS E VINTE E QUATRO MIL E QUINHENTOS E QUATORZE REAIS).**

**CONCLUSÃO**

Ao finalizar o trabalho em pauta, necessário se faz sentir que, tendo em vista a responsabilidade do autor, solicita-se seja ele expressamente consultado sobre quaisquer dúvidas ou contestações oriundas deste laudo, para que possa defender e comprovar a sua capacidade técnica e responsabilidade profissional.

Conchas, 19 de junho de 2.001.

  
**NILSON SOARES DA SILVA**  
**ARQUITETO-CREA 0601367156**

~~45~~  
M



**VISTAS, TOMADAS DA ENTRADA DA ÁREA, DESTACANDO-SE O CAMINHO ATÉ O LOCAL DA SEDE.**

~~4/6~~  
M



**VISTA DA FUNDAÇÃO E COMEÇO DA ALVENARIA DA CASA INICIADA.**

*[Handwritten signature]*



**VISTAS DOS BARRACÕES, CONSTRUÍDOS EM MADEIRA E COBERTOS COM TELHAS CERÂMICAS.**

48  
M



**VISTAS DOS BARRACÕES, CONSTRUÍDOS EM MADEIRA E COBERTOS COM TELHAS CERÂMICAS, DESTACANDO-SE O PISO EM CONCRETO DE UM DELES E O DEPÓSITO FECHADO.**



**TOMADAS PANORÂMICAS DO INTERIOR DA ÁREA, DESTACANDO-SE A MATA NATURAL EXISTENTE.**

50  
M



**TOMADAS PANORÂMICAS DO INTERIOR DA ÁREA,  
DESTACANDO-SE UM DOS AÇUDES E A MATA NATURAL  
EXISTENTE.**

**À 3ª. VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS/SP  
FORUM CENTRAL CIVEL – SÃO PAULO – S/P**

**Processo nº** 0535306-77.1994.8.26.0100

**Assunto:** Falência de Empresários, Sociedades Empresariais, Microempresas e Empresas de Pequeno Porte – Recuperação Judicial e Falência.

**Requerente:** Banco Cidade S/A

**Requerido:** São Luiz de Itu Agropastoril Ltda.

**NILSON SOARES DA SILVA**, ao fim assinado, Arquiteto CAU A102359-4, Perito Judicial devidamente constituído nos autos do processo supra referido, que tramita por esse E. Juízo de Direito, tendo concluído os trabalhos e apresentando-os em anexo, vem respeitosamente solicitar o levantamento dos honorários a que fez juz conforme teor da decisão de fls. 2346/2347, cuja conta para depósito é:

Ag. 0227 – SANTANDER – CONCHAS  
C/C 92 000410 5 – Nilson Soares da Silva  
CPF 198.659.458-00

Termos em que,  
P. Deferimento.

Conchas, 19 de dezembro de 2022.

Nilson Soares da Silva

## À 3ª. VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS – SP.- FORUM CENTRAL CIVEL – SÃO PAULO – S/P

Autos - AÇÃO DE FALÊNCIA  
Requerente - BANCO CIDADE S/A  
Requerido - SÃO LUIZ DE ITU AGROPASTORIL LTDA.  
Processo Digital - 0535306-77.1994.8.26.0100 -

**NILSON SOARES DA SILVA**, ao fim assinado, Arquiteto, CREA 0601367156, IBAPE 596, devidamente compromissado como Perito Judicial nos autos da Ação de Falência de Empresários, Sociedades Empresariais, Microempresas e Empresas de Pequeno Porte – Recuperação Judicial e Falência, promovida pelo Banco Cidade S/A em face de São Luiz de Itu Agropastoril Ltda., que tramita por essa 3ª. Vara de Falências e Recuperações Judiciais, em atenção ao teor da decisão de fls. 2346/2347, vem respeitosamente à presença de V. Exa. apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciado no seguinte

### LAUDO:

#### INTRODUÇÃO

##### OBJETIVO DO TRABALHO

Avaliação pelo Método Comparativo para apuração do valor de mercado de uma gleba rural, localizada no Município de Pereiras, Comarca de Conchas – SP.

##### INTERESSADO

. 3ª. Vara de Falências e Recuperações Judiciais -SP

## RESPONSABILIDADE PELO TRABALHO

O presente trabalho é elaborado por NILSON SOARES DA SILVA, Arquiteto – CREA 0601367156, com escritório na Av. João Pastina, 304 – Vila Pastina em Conchas – SP, em condições de executar com segurança, conhecimento e probidade a prestação de serviços determinada.

## SIGILO

O trabalho em sua plenitude é considerado por nós absolutamente confidencial, sendo que as eventuais informações posteriores só serão fornecidas mediante solicitação por escrito dos interessados.

## **METODOLOGIA**

A metodologia aplicada ao presente trabalho será a de dar um tratamento adequado, específico e homogêneo à avaliação:

### CIVIL

#### Imóveis rurais

Conforme preceitua a norma NBR 14653-3 – ABNT, na avaliação de imóveis rurais serão utilizados os métodos diretos e ou indiretos.

Os métodos diretos classificam-se em:

Método Comparativo: Aquele em que o valor do imóvel ou de suas partes constitutivas é obtido através da comparação de dados de mercado relativos a outros imóveis de características similares.

Método de Custo: Aquele em que os valores das benfeitorias resulta de orçamento sumário ou detalhado ou da composição do custo de outras iguais às que são objeto da avaliação (custo de reprodução) ou equivalentes (custo de substituição).

Os métodos indiretos são:

Método de renda: Aquele em que o valor do imóvel ou de suas partes constitutivas é obtido pela capitalização da sua renda líquida, real ou prevista.

Método Residual: Aquele em que a partir do valor total do imóvel, o do terreno é obtido através da subtração do valor das benfeitorias e o destas resultará da subtração do valor do terreno.

Após a descrição dos diversos métodos preceituados pela norma, fixar-nos-emos no **método comparativo** uma vez que ele se adapta muito bem ao caso em apreço e consegue-se chegar ao valor de mercado do imóvel (valor comercial) através de elementos significativamente semelhantes e de fácil constatação.

## CRITÉRIOS

Os critérios que adotamos em nossos trabalhos de avaliação de imóveis são os seguintes:

### **C.1 LOCALIZAÇÃO**

São fornecidos todos os dados para uma perfeita localização do imóvel, inclusive os imóveis e eventuais logradouros que os delimitam, com destaque para os principais acessos, além dos nomes do bairro, do município e do Estado.

### **C.2 RESTRIÇÕES**

Devem ser citadas todas as restrições governamentais que eventualmente afetem o imóvel, quer municipais, estaduais ou federais.

### **C.3 CARACTERÍSTICAS LOCAIS**

#### **C.3-1 Características do logradouro/estrada pública**

Trata-se da descrição da estrada, rua, entrada, etc., sob os aspectos de largura, pavimentação, declividade e outros aspectos relevantes.

#### **C.3-2 Meios normais de transportes**

São citados os meios normais de transportes de massa existentes, tais como, ônibus locais, intermunicipais e outros.

#### **C.3-3 Tipos de ocupação circunvizinha**

Trata-se da caracterização da ocupação circunvizinha, tipificando sua predominância e definindo o uso.

### **C.4 CARACTERIZAÇÃO DO OBJETO DA AVALIAÇÃO**

#### **C.4-1 Terreno**

São fornecidos dados quanto à topografia, natureza aparente do solo, formato, dimensões e área, bem como a espécie de fechamento (se houver).

#### **C.4-2 Dados do mercado imobiliário – Elementos Comparativos**

O levantamento do mercado imobiliário proveniente de pesquisa no campo, nos jornais, revistas, junto a proprietários lindeiros, imobiliárias e corretores de imóveis autônomos, fornece elementos comparativos que, após rigorosa qualificação e seleção, são indispensáveis para a formulação de um valor de mercado conseqüente.

#### **C.4-3 Equivalência de situação**

Quer quanto ao bairro, quer quanto ao zoneamento, coletando-se dados, preferencialmente da mesma zona geo - econômica.

#### **C.4-4 Equivalência de características**

Os elementos comparativos devem ser os mais semelhantes possíveis ao objeto da avaliação, no que diz respeito à sua destinação, grau de aproveitamento, características e ambiência.

#### C.4-5 Equivalência no tempo

Os elementos comparativos obtidos, deverão apresentar sempre que possível, datas próximas do dia da avaliação, dando preferência aos dados dos últimos seis meses.

#### C.4-6 Homogeneização

Todos os elementos coletados sofrem um processo de homogeneização, isto é, um tratamento matemático adequado para permitir uma comparação sem distorções com o imóvel objeto da avaliação.

### C.5 AVALIAÇÃO

É feita uma ponderação dos elementos comparativos e demais informações complementares coletadas, já anteriormente qualificadas, selecionadas e homogeneizadas.

Sendo que é a qualidade, o conhecimento e a sensibilidade do profissional que efetua o trabalho que o habilita a manipular os dados concretos e objetivos das pesquisas, das consultas e outras informações coletadas sobre o valor apurado.

## DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO

O imóvel sob avaliação está localizado no Bairro Rio da Várzea, Município de Pereiras, Comarca de Conchas – SP, estando a uma distância aproximada de 18 quilômetros do centro da cidade de Pereiras, com acesso por rodovia vicinal municipal, sem pavimentação.

### D.1 – Estudo das restrições

### D.1-1 Zoneamento

Trata-se de gleba rural, não estando, portanto sujeita à legislação de zoneamento.

## D.2 Características gerais e particulares

### D.2-1 **Gerais**

#### D.2-1-1 Características dos logradouros

A estrada que dá acesso ao imóvel é a Estrada Municipal Pereiras/Porangaba, que é uma estrada sem pavimentação asfáltica e com boas condições de trafegabilidade, internamente não existem passagens caracterizadas, mas como a vegetação é de pastagem não há dificuldades para caminhar dentro do imóvel.

#### D.2-1-2 Tipo de ocupação circunvizinha

Trata-se de região homogênea, ocupada por sítios e fazendas, com características semelhantes tipicamente rural, tendo como atividade principal e predominante a pecuária.

#### D.2-1-3 Meios normais de transporte

O meio normal de transporte até o local é o veículo particular, mas existe diariamente uma linha de micro-ônibus que faz o transporte de escolares e eventuais passageiros particulares para Pereiras.

### D.2-2 **particulares**

#### D.2-2-1 Terreno

O imóvel objeto da avaliação tem uma área correspondente a 411.642,00m<sup>2</sup>, ou 41,1642ha., ou 17,010 alqueires paulista, com formato irregular e características rurais e uma topografia regular com capacidade de mecanização em torno de 95%, as confrontações, medidas e área são as constantes da certidão do C.R.I. nº 1.180.

O tipo aparente do solo é o que podemos chamar de “terra branca” que, devido a esse tipo de formação, não tem boa capacidade de retenção de água.

A cobertura vegetal predominante é a de campo natural, notando-se que não há trabalho de conservação devido ao mato estar em toda a parte. A área avaliada apresenta-se fechada com cerca de arame liso e mourões de madeira de lei em todo o seu perímetro, necessitando de médio investimento para recuperação.

A água utilizada no imóvel é captada de um açude, construído no próprio terreno.

Sobre o terreno existe a construção de uma pequena casa em estrutura de madeira e barracões em madeira em péssimas condições de uso e segurança, que não tem qualquer efeito sobre o valor do imóvel. O imóvel à vista geral apresenta-se mal cuidado.

### **AVALIAÇÃO**

As premissas sobre as quais fundamentamos nosso trabalho para o escopo final, ou seja, a apuração do valor final foram as seguintes:

- a) fixação clara do imóvel avaliando;
- b) valor do alqueire na região, apurado após pesquisa efetuada entre os proprietários de imóveis na região, proprietários de imóveis lindeiros, corretores de imóveis autônomos, imobiliárias, bem como os fatores que interferem diretamente no valor, como: capacidade de uso da terra; valor em função da capacidade de uso e a sua localização; o que após a homogeneização de todos esses dados resultou num valor de R\$ 120.000,00 por alqueire;
- c) o valor apurado é subentendido como para pagamento à vista até dezembro de 2.022.

Neste sentido e à vista dos elementos comparativos apurados e devidamente homogeneizados e após cuidadoso exame, o valor total do imóvel objeto deste trabalho foi apurado da seguinte maneira:

R\$120.000,00 X 17,010 alqs. = R\$ 2.041.200,00  
**(DOIS MILHÕES, QUARENTA E UM MIL E DUZENTOS REAIS)**

### **CONCLUSÃO**

Ao finalizar o trabalho em pauta, necessário se faz sentir que tendo em vista a responsabilidade do autor, solicita-se seja ele expressamente consultado sobre quaisquer dúvidas ou contestações oriundas deste laudo, para que possa defender e comprovar a sua capacidade e responsabilidade profissional.

Conchas, 14 de dezembro de 2.022.

*NILSON SOARES DA SILVA*  
ARQUITETO – CREA 0601367156