



**Processo n° 1009315-59.2021.8.26.0047**

Requerente: COOPERATIVA DE CREDITO DOS PRODUTORES RURAIS E EMPRESARIOS DO INTERIOR PAULISTA - SICOOB COCRED

Requerido: Marcelo Augusto Renzi

LUCAS DESCROVE FRANCO, brasileiro, solteiro, engenheiro civil e de segurança do trabalho, devidamente registrado no CREA/SP sob n° 5069955696, nomeado e compromissado como PERITO nos autos do processo n° 1009315-59.2021.8.26.0047, tendo como requerente COOPERATIVA DE CREDITO DOS PRODUTORES RURAIS E EMPRESARIOS DO INTERIOR PAULISTA - SICOOB COCRED e requerido Marcelo Augusto Renzi, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência apresentar o **Lauda de Avaliação**.



## 1. Identificação das Partes

### 1.1 Requerente

SICOOB COCRED COOPERATIVA DE CRÉDITO  
CNPJ nº: 71.328.769/0001-81  
Rua Dr. Pio Duffles, nº 128, CEP – 14.170-680  
Sertãozinho - SP

### 1.2 Requeridos

Marcelo Augusto Renzi  
CPF nº: 332.407.188-71  
Rua Espirito Santo, nº149, Centro, CEP: 19830-000  
Echaporã – SP

Ana Paula da Silveira Renzi  
CPF nº: 383.617.268-29  
Rua Espirito Santo, nº149, Centro, CEP: 19830-000  
Echaporã - SP

## 2. Objetivo

O presente Laudo de Avaliação tem como objetivo estimar o valor imobiliário do imóvel rural matrícula nº 20.117 do no Cartório de Registro de Imóveis de Assis – SP, o qual localiza-se na Fazenda São Bartolomeu, no lugar denominado Água do Mandaguari, denominado Sitio Santa Rosa, no distrito e município de Echaporã, comarca de Assis – SP.

## 3. Da Vistoria

A atividade pericial foi realizada dia 09 de março de 2023 no período vespertino, conforme agendamento realizado em processo nº 1003590-55.2022.8.26.004, sendo que nesta data foi oportunamente efetuado toda análise e levantamento informativo/midiático do imóvel em lide. A vistoria contou com acompanhamento da parte Requerida, pelo Sr. Marcelo Augusto Renzi, o qual na ocasião se encontrou com o perito em local combinado e expos o trajeto até a localização do imóvel.



## 4. Características e Descrições

### 4.1 Informações Básicas e Localização do Imóvel

Apresenta-se uma sucinta citação da matrícula do imóvel objeto de avaliação;

*“Imóvel Matrícula nº 20.117 – Cartório de Registro de Imóveis de Assis - SP: Um imóvel rural com área de 23,2707 hectares, correspondente a 9,616 alqueires, situado na Fazenda São Bartolomeu, no lugar denominado Água do Mandaguari, denominado Sítio Santa Rosa, no distrito e município de Echaporã, desta comarca de Assis, confrontando-se pela cabeceira com José Cioni, pelo lado direito de quem olha para a cabeceira com José Carlos Sobrinho, do lado esquerdo com Paschoel Vicente e pelos fundos com a estrada municipal Echaporã-Água do Mandaguari”*

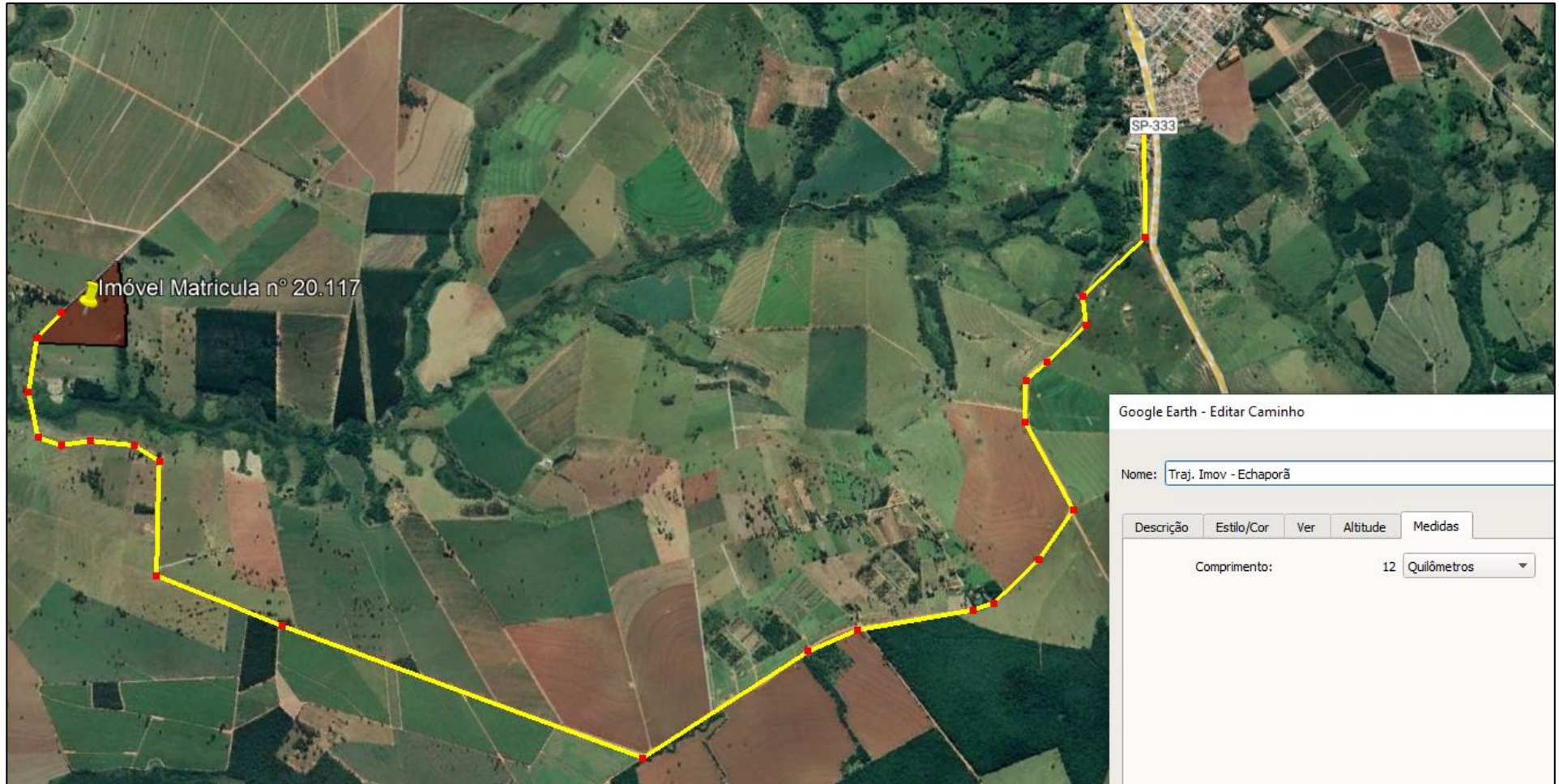
Conforme exposto, a gleba de terras do imóvel é de 23,2707 ha (hectares) equivalente a **9,616 alqueires paulista**.

O imóvel localiza-se na Estrada Municipal Echaporã – Ponte Água do Mandaguari, distando aproximadamente 12,00 quilômetros do Município de Echaporã – SP, sendo este o centro urbano de maior proximidade. A Figura 01, com auxílio do software Google Earth Pro apresenta o trajeto entre o centro urbano e o imóvel.

As informações apresentadas em matrícula do imóvel não são precisas acerca de sua delimitação, ausente de qualquer georreferencia. Desta forma, a delimitação estimada será apresentada conforme relato do Requerido apresentado em vistoria pericial. Com a utilização do software, a Figura 02 apresenta a delimitação estimada do imóvel de acordo base nas informações colhidas em vistoria. A ilustração oferece maior clareza e entendimento sobre o formato da gleba de terras, a cultura existente e os acessos à área.



Figura 01 – Trajeto Echaporã – Imóvel



Fonte: Elaborado pelo autor

Perícias Judiciais e Serviços de Engenharia Civil em geral  
Rua Tereziano dos Santos, nº 702 - CEP 19970000 - Cel (018) 99616 4422  
PALMITAL - SP - BRASIL

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCAS DESCROVE FRANCO, CPF nº 034.163.463-00, em 10/08/2023 às 13:34:56, sob o número WMS23700378003. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/passei@registra.org.br/comunicacao.aspx?nrExatDoc=10085833-68-85-91222-8-816-01074 e ecd@tjg0233356447





Obs: Pontos de delimitação contam com referências geográficas aproximadas, uma vez que não foi efetuado georreferenciamento.

Fonte: Elaborado pelo autor

Perícias Judiciais e Serviços de Engenharia Civil em geral  
Rua Tereziano dos Santos, nº 702 - CEP 19970000 - Cel (018) 99616 4422  
PALMITAL - SP - BRASIL

Este documento contém informações sigilosas e confidenciais. Qualquer reprodução ou divulgação não autorizada é proibida. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/assessoria/index.jsp?auth=Cid/686323336447



Observa-se que o imóvel em uma de suas faces apresenta aproximadamente 770 metros de frente com a na Estrada Municipal Echaporã – Ponte Água do Mandaguari, demonstrando assim facilidade para realização de trajetos e transporte de insumos e maquinários.

Ademais, a região é caracterizada pela forte presença de atividade agrícola, apresentando inúmeras facilidades para a produção, tais como empresas para comércio de produção e maquinários, manutenção qualificada de maquinários, cooperativas, mão-de-obra, entre outros.

#### **4.2 Característica da Gleba de Terra**

A gleba de terras atualmente conta com o cultivo da cultura de amendoim em sua totalidade.

Foi identificado a existência de APP (área de preservação permanente), conforme pode ser visualizado em Figura 02. A área de APP levantada é aproximadamente 0,90 ha, equivalente a menos que 05,00% da área total de terras.

O relevo do imóvel é predominantemente plano, contando a presença de leves angulações, permitindo mecanização agrícola na totalidade da área destinada a esta atividade.

O deslocamento até o imóvel é simples e de fácil acesso, não sendo necessária utilização de veículos traçados para acesso

Solo caracterizado como terra mista (areia/argila), apresentando nível médio de fertilidade para culturas agrícolas, merecendo receber frequentes adubações químicas por ocasião de sua exploração agrícola

Contando com praticidade de trajeto, proximidade com zonas urbanas e relevo adequado, à gleba de terras dispõe de todas características necessárias para apresentar condições de trabalho adequada.

Em próxima página, a Figura 03 apresenta uma compilação de imagens aéreas expondo a gleba de terras.

#### **4.3 Benfeitorias**

O imóvel não conta com benfeitorias uteis ou construtivas em sua área.









Lucas Descrove Franco  
Eng° Civil - CREA SP 5069955696  
lucas.descrove.franco@gmail.com



**CULTIVO DA CULTURA DE AMENDOIM  
EM TODA ÁREA CULTIVAVEL**

Perícias Judiciais e Serviços de Engenharia Civil em geral  
Rua Tereziano dos Santos, nº 702 - CEP 19970000 - Cel (018) 99616 4422  
PALMITAL - SP - BRASIL

Este documento é uma reprodução não autorizada de um documento original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jf.sp.br/portal/autenticacao/conv.aspx?url=/conferencia/autenticacao.aspx&token=100885831-6-85-91-2222-8-81610474&e=ca9b9e0233336447>



Lucas Descrove Franco  
Eng° Civil - CREA SP 5069955696  
lucas.descrove.franco@gmail.com



Perícias Judiciais e Serviços de Engenharia Civil em geral  
Rua Tereziano dos Santos, nº 702 - CEP 19970000 - Cel (018) 99616 4422  
PALMITAL - SP - BRASIL



Lucas Descrove Franco  
Eng° Civil - CREA SP 5069955696  
lucas.descrove.franco@gmail.com



Perícias Judiciais e Serviços de Engenharia Civil em geral  
Rua Tereziano dos Santos, nº 702 - CEP 19970000 - Cel (018) 99616 4422  
PALMITAL - SP - BRASIL

Este documento contém informações sigilosas e confidenciais. Qualquer uso não autorizado é proibido. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jsp.jus.br/passei-atribuido?idpet=119783833-00000-2022-8.81610474>, acesso em 08/08/2022 às 13:46:56. Para maiores detalhes consulte o Colegiado e o Processo nº 0085833-6-81.9.2022.8.81610474 e ecd09023336447.







Fonte: Elaborado pelo autor.

Perícias Judiciais e Serviços de Engenharia Civil em geral  
Rua Tereziano dos Santos, nº 702 - CEP 19970000 - Cel (018) 99616 4422  
PALMITAL - SP - BRASIL

Este documento contém informações sigilosas e confidenciais. Para obter mais informações, consulte o site <https://www.ccs.org.br>. Para conferir o original, acesse o site <https://www.ccs.org.br>, acesso em 08/08/2023 às 13:45:23.



## 5. Determinação de valor

A estimativa de valor será efetuada de acordo com os fundamentados na NORMA NBR 14653 -3 da ABNT - AVALIAÇÃO DE BENS – PARTE 03 – IMÓVEIS RURAIS, conforme equação a seguir;

$$VI: Vec + Vb + Vg$$

Onde;

*VI: Valor do Imóvel*

*Vec: Valor Econômico das culturas*

*Vb: Valor das benfeitorias*

*Vg: Valor da gleba.*

Conforme exposto em documentos, o imóvel não conta com benfeitorias uteis e/ou construtivas. Deste modo a parcela de valor “Vb” é nula.

Ao que se refere o valor econômico das culturas, esclarece que o mesmo não será calculado, uma vez que não consta em autos do processo quaisquer informações sobre quem as plantou e o tipo de contrato existente sob as mesmas, bem como não há solicitação para consideração destas.

Desta forma, obtêm-se a equação atualizada para a estimativa do valor de imóvel;

$$VI = Vg = V.U * \text{Área}$$

Onde;

*VU: Valor Unitário (Será adotado R\$ / Alq por padrão)*

*Área: Será adotado Alqueire Paulista (Alq. Paulista por padrão).*

De acordo com as recomendações normativas, para a avaliação da gleba de terra será utilizado o método comparativo direto e o critério do valor médio do alqueire. Este





método consiste em obter o valor da gleba de terra pela comparação de dados de mercado de outros imóveis com características similares.

Para a estimativa do valor de mercado da gleba de terras realizou-se uma pesquisa de mercado regional com corretores imobiliários, imobiliárias e pessoas do segmento de atividade agrícola, na procura de ofertas e negócios realizados com localização e características semelhante ao do imóvel em tela.

Para fins de comparativos buscou-se imóveis com condições semelhantes ao que se trata do tipo de exploração agrícola, topografia, fertilidade, condições de trabalho, capacidade de operações mecanizadas no cultivo da terra, facilidade de acesso ao local, dentre outras.

Adiante, a Tabela 1 apresenta a compilação dos dados mercadológicos obtidos.

Tabela 1 – Estimativa de valor de mercado para glebas de terra semelhantes

ESTIMATIVA DE VALOR DE MERCADO PARA GLEBA DE TERRA EM ECHAPORA/SP						
Item	Descrição	Unid.	Quant.	Valor / Alq.	Total	Referencia
1	Imobiliaria Fadel - Assis/SP	Alqueire Paulista	1,00	R\$ 200.000,00	R\$ 200.000,00	Referencia Imobiliária com corretor de imoveis
2	Imobiliaria Paulista - Assis/SP	Alqueire Paulista	1,00	R\$ 200.000,00	R\$ 200.000,00	Referencia Imobiliária com corretor de imoveis
3	Imobiliaria Visa - Assis/SP	Alqueire Paulista	1,00	R\$ 170.000,00	R\$ 170.000,00	Referencia Imobiliária com corretor de imoveis
4	Imobiliaria Henrique Móveis Palmital/SP	Alqueire Paulista	1,00	R\$ 250.000,00	R\$ 250.000,00	Referencia Imobiliária com corretor de imoveis
5	Imobiliaria Confiança Moveis - Echaporã/SP	Alqueire Paulista	1,00	R\$ 200.000,00	R\$ 200.000,00	Referencia Imobiliária com corretor de imoveis
6	Anuncio Online	Alqueire Paulista	35,00	R\$ 180.714,29	R\$ 6.325.000,00	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sitio-para-venda-em-echapora-zona-rural-2932597244.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sitio-para-venda-em-echapora-zona-rural-2932597244.html</a>
7	Anuncio Online	Alqueire Paulista	276,00	R\$ 180.000,00	R\$ 49.680.000,00	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-3-quartos-zona-rural-echapora-sp-6679200m2-id-2586526891/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-3-quartos-zona-rural-echapora-sp-6679200m2-id-2586526891/</a>
<b>Estimativa de valor para alqueire paulista</b>					<b>R\$ 200.000,00</b>	

Fonte: Elaborado pelo autor.

De acordo com os dados apresentados, obteve-se o valor médio de **R\$ 200.000,00 (Duzentos mil reais) por alqueire paulista** para glebas de terra com características semelhantes ao imóvel em lide.



Desta forma, têm-se:

$$VI = Vg = 200.000,00 \text{ (R\$/Alq. Paulista)} * 9,616 \text{ (Alq. Paulista)}$$

$$VI = \text{R\$ } 1.923.200 \text{ (Um milhão novecentos e vinte e três mil e duzentos reais)}$$

Portanto, têm-se que o valor estimado do imóvel matrícula número 20.117 do Cartório de Registro de Imóveis de Assis – SP, é de **R\$ 1.923.200 (Um milhão novecentos e vinte e três mil e duzentos reais)**.



## 6. Conclusão

Considerando a localização da gleba de terra e suas características, desconsiderando o valor da cultura existente, bem como ciente da não existência de benfeitorias uteis e construtivas, **é estimado em R\$ 1.923.200 (Um milhão novecentos e vinte e três mil e duzentos reais) o valor do Imóvel Matrícula nº 20.117 do Cartório de Registro de Imóveis de Assis – SP**

## 7. Encerramento

Por derradeiro encerra-se o laudo pericial com finalidade de suportar o processo nº 1009315-59.2021.8.26.0047, redigido em 19 (dezenove) páginas.

Palmital, 13 de abril de 2023.

Atenciosamente,

Lucas Descrove Franco  
Perito Judicial  
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho  
CREA SP 5069955696



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE ASSIS**  
**FORO DE ASSIS**  
**2ª VARA CÍVEL**  
 R Lício Brandão de Camargo, 50, . - Vila Clementina  
 CEP: 19802-300 - Assis - SP  
 Telefone: (18) 3322-6011 - E-mail: assis2cv@tjsp.jus.br

**DESPACHO**

Processo nº: **1009315-59.2021.8.26.0047**  
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários**  
 Exequente: **COOPERATIVA DE CREDITO DOS PRODUTORES RURAIS E EMPRESARIOS DO INTERIOR PAULISTA - SICOOB COCRED**  
 Executado: **Marcelo Augusto Renzi e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **ADILSON RUSSO DE MORAES**

Vistos.

HOMOLOGO para que surta seus jurídicos e legais efeitos o laudo de avaliação de fls. 222/240.

Traga a exequente cálculo atualizado do débito, bem como certidão atualizada de matrícula.

Prazo: dez dias.

Int.

Assis, 22 de maio de 2023.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**