

**Sérgio Luiz Hypólito**  
**Engenheiro Civil-CREA/SP 133.680/D**  
**Membro Titular do IBAPE/SP sob n. 1.487**  
**Perícias e Avaliações Judiciais**

---

**EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 3ª. VARA CÍVEL DA COMARCA  
DE LEME – SP**  
**Proc. nº 1000449-30.2018.8.26.0318**

SÉRGIO LUIZ HYPÓLITO, in fine assinado, engenheiro civil, profissional que atua na área de engenharia legal, tendo sido nomeado como perito judicial avaliador junto aos autos de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, que tem como partes BANCO DO BRASIL S/A x VALDIR PIRES DE MORAES processo em epígrafe, em curso por este cartório judicial e digno Juíz, vem respeitosamente à presença de V.Exa., para:

À seguir ter-se o

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

---

**Escritório: tel.(019)99779-9802**  
**Pirassununga (SP), e-mail: engenheirosergio.lh@gmail.com**

**Sérgio Luiz Hypólito**  
**Engenheiro Civil-CREA/SP 133.680/D**  
**Membro Titular do IBAPE/SP sob n. 1.487**  
**Perícias e Avaliações Judiciais**

## 1. BREVE HISTÓRICO

- 1.1. Com total liberdade de ação que é concedida aos peritos pelo artigo 429 do CPC, no dia 27/08/2024, efetivei às necessárias vistorias *in loco* do imóvel que se avalia. Fui devidamente acompanhado pelo patrono do requerido, Dr. Guilherme e, no local estava presente ainda o Sr. Eduardo Luis Rivera de Moraes, que se apresentou como filho do requerido.
- 1.2. Às fls. 79 dos autos tem-se cópia da matrícula n. 39.334, à seguir:

Matrícula 39.334 - Data 05 de setembro de 2006

Uma gleba de terras, destacada da Fazenda Caju, designada de Gleba 01-A, situada no Bairro Caju, neste município e comarca de Leme (SP), contendo um rancho, uma casa simples e energia elétrica com a área ou extensão superficial de 242.000,00 metros quadrados, equivalentes a 10,00 alqueires paulista e as seguintes medidas e confrontações :- Inicia-se no marco 01, cravado junto as divisas de propriedade de Cleide Niza Mourão, anteriormente Sebastião Jair Mourão, e Vitorio Martinelli, anteriormente Irmãos Martinelli, e segue em linha reta, em direção ao marco nº. 02, da descrição original, divisando com propriedade de Cleide Niza Mourão, anteriormente Sebastião Jair Mourão, no azimute de 233°21'16" e na distância de 579,64 metros até encontrar o marco intermediário nº. 01-A, deste ponto deflete à esquerda e segue em linha reta divisando agora com a gleba 01-B, de Glaudene Ines Rivera Bueno de Camargo e seu marido, no azimute de 145°13'13" e na distância de 407,79 metros até encontrar o marco interno nº. 17-A, cravado junto a margem da Estrada Municipal que liga Leme ao Bairro Caju, localizado entre os marco interno nº. 17 e marco nº. 15, distante 837,36 metros do marco interno nº. 17; deste ponto deflete a esquerda e segue a margem da Estrada Municipal que liga Leme ao Bairro Caju, na distância de 575,34 metros até encontrar o marco nº. 15; deste ponto deflete a esquerda e segue o córrego existente divisando com propriedade de Augusto Martinelli e Vitorio Martinelli, anteriormente Irmãos Martinelli, na distância de 141,99 metros até encontrar o marco nº. 16; deste ponto segue o meio da represa existente no azimute de 321°28'36" e na distância de 262,86 metros, divisando com propriedade de Vitorio Martinelli, anteriormente Irmãos Martinelli, até encontrar o marco inicial nº. 01. Referido imóvel acha-se cadastrado no INCRA, em maior porção, sob nº. 637.017.035.645-8, com a denominação de Sítio Santa Luzia, localizado no Bairro Caju, com a seguinte discriminação das áreas : área total - 53,2 ha; área registrada - 53,20 ha; módulo fiscal - 18,00 ha; número de módulos fiscais - 2,95; fração mínima de parcelamento - 2,00 ha. Proprietários :- Graçete Aparecida Rivera de

**Escritório: tel.(019)99779-9802**  
**Pirassununga (SP), e-mail: engenheirosergio.lh@gmail.com**

**Sérgio Luiz Hypólito**  
**Engenheiro Civil-CREA/SP 133.680/D**  
**Membro Titular do IBAPE/SP sob n. 1.487**  
**Perícias e Avaliações Judiciais**

---

1.3. Tem-se agora imagem aérea mostrando o local do imóvel objeto da presente avaliação:



---

**Escritório: tel.(019)99779-9802**  
**Pirassununga (SP), e-mail: engenheirosergio.lh@gmail.com**

**Sérgio Luiz Hypólito**  
**Engenheiro Civil-CREA/SP 133.680/D**  
**Membro Titular do IBAPE/SP sob n. 1.487**  
**Perícias e Avaliações Judiciais**

---

- 1.4. Tem-se agora imagem aérea mostrando o local do imóvel objeto da presente avaliação, e suas divisas *in loco* aproximadas:



---

**Escritório: tel.(019)99779-9802**  
**Pirassununga (SP), e-mail: engenheirosergio.lh@gmail.com**

**Sérgio Luiz Hypólito**  
**Engenheiro Civil-CREA/SP 133.680/D**  
**Membro Titular do IBAPE/SP sob n. 1.487**  
**Perícias e Avaliações Judiciais**

---

1.5. Fotos obtidas quando da vistoria *in loco*.



---

**Escritório: tel.(019)99779-9802**  
**Pirassununga (SP), e-mail: engenheirosergio.lh@gmail.com**

**Sérgio Luiz Hypólito**  
**Engenheiro Civil-CREA/SP 133.680/D**  
**Membro Titular do IBAPE/SP sob n. 1.487**  
**Perícias e Avaliações Judiciais**

---



---

**Escritório: tel.(019)99779-9802**  
**Pirassununga (SP), e-mail: engenheirosergio.lh@gmail.com**

**Sérgio Luiz Hypólito**  
**Engenheiro Civil-CREA/SP 133.680/D**  
**Membro Titular do IBAPE/SP sob n. 1.487**  
**Perícias e Avaliações Judiciais**

---



---

**Escritório: tel.(019)99779-9802**  
**Pirassununga (SP), e-mail: engenheirosergio.lh@gmail.com**

**Sérgio Luiz Hypólito**  
**Engenheiro Civil-CREA/SP 133.680/D**  
**Membro Titular do IBAPE/SP sob n. 1.487**  
**Perícias e Avaliações Judiciais**

---



---

**Escritório: tel.(019)99779-9802**  
**Pirassununga (SP), e-mail: engenheirosergio.lh@gmail.com**

**Sérgio Luiz Hypólito**  
**Engenheiro Civil-CREA/SP 133.680/D**  
**Membro Titular do IBAPE/SP sob n. 1.487**  
**Perícias e Avaliações Judiciais**

---



---

**Escritório: tel.(019)99779-9802**  
**Pirassununga (SP), e-mail: engenheirosergio.lh@gmail.com**

**Sérgio Luiz Hypólito**  
**Engenheiro Civil-CREA/SP 133.680/D**  
**Membro Titular do IBAPE/SP sob n. 1.487**  
**Perícias e Avaliações Judiciais**

---



---

**Escritório: tel.(019)99779-9802**  
**Pirassununga (SP), e-mail: engenheirosergio.lh@gmail.com**

**Sérgio Luiz Hypólito**  
**Engenheiro Civil-CREA/SP 133.680/D**  
**Membro Titular do IBAPE/SP sob n. 1.487**  
**Perícias e Avaliações Judiciais**

---



---

**Escritório: tel.(019)99779-9802**  
**Pirassununga (SP), e-mail: engenheirosergio.lh@gmail.com**

**Sérgio Luiz Hypólito**  
**Engenheiro Civil-CREA/SP 133.680/D**  
**Membro Titular do IBAPE/SP sob n. 1.487**  
**Perícias e Avaliações Judiciais**

---



---

**Escritório: tel.(019)99779-9802**  
**Pirassununga (SP), e-mail: engenheirosergio.lh@gmail.com**

**Sérgio Luiz Hypólito**  
**Engenheiro Civil-CREA/SP 133.680/D**  
**Membro Titular do IBAPE/SP sob n. 1.487**  
**Perícias e Avaliações Judiciais**

---



---

**Escritório: tel.(019)99779-9802**  
**Pirassununga (SP), e-mail: engenheirosergio.lh@gmail.com**

**Sérgio Luiz Hypólito**  
**Engenheiro Civil-CREA/SP 133.680/D**  
**Membro Titular do IBAPE/SP sob n. 1.487**  
**Perícias e Avaliações Judiciais**

---



- 1.6. Às fls. 273, tem-se petição do banco autor, requerendo a avaliação do bem penhorado.
- 1.7. Às fls. 281 tem-se o r. despacho judicial nomeando-se este signatário como perito judicial avaliador.
- 1.8. Às fls. 294 tem petição deste signatário agendando data e horário para as respectivas vistorias.
- 1.9. As partes não indicaram assistentes técnicos e nem formularam quesitos.
- 1.4. Em virtude das outras perícias/avaliações judiciais já agendadas por este signatário, motivo pelo qual já vinha trabalhando/adiantando o que

---

**Escritório: tel.(019)99779-9802**  
**Pirassununga (SP), e-mail: engenheirosergio.lh@gmail.com**

**Sérgio Luiz Hypólito**  
**Engenheiro Civil-CREA/SP 133.680/D**  
**Membro Titular do IBAPE/SP sob n. 1.487**  
**Perícias e Avaliações Judiciais**

---

possível, desde o momento de sua nomeação, culminando agora com a entrega do presente trabalho.

## **2. DADOS TÉCNICOS DO IMÓVEL**

- 2.1. Trata-se de imóvel rural que dista aproximadamente 20 km da cidade de Leme, através de estrada devidamente pavimentada. O imóvel rural é denominado Sítio Santa Luzia, com forte aproveitamento agrícola, plantação de laranja pera coroa, pomar com idade média da ordem de 15 anos, numa área aproximada de 9 alqueires. O imóvel é todo cercado com cerca de arame farpado, e havendo uma casa antiga edificada em alvenaria e coberta com telhas cerâmicas apoiadas em estrutura de madeira, contendo três quartos, um banheiro, sala, cozinha, área de serviço e varanda frontal. Contém ainda um barracão edificado em alvenaria e coberto com telhas cerâmicas apoiadas em estrutura de madeira, com piso cimentado e todo fechado em suas laterais.
- 2.2. A localização é um outro fator de grande importância que influi de forma significativa na determinação do valor de uma propriedade rural. O engenheiro Hélio de Caires organizou uma tabela para determinação de valor da terra segundo a sua situação e viabilidade de circulação. Vide tabela I à seguir:

Tabela I

Situação	Tipo de Estrada	de Importância das Distâncias	Praticabilidade Durante o Ano	Escala de Valor
----------	-----------------	-------------------------------	-------------------------------	-----------------

---

**Escritório: tel.(019)99779-9802**  
**Pirassununga (SP), e-mail: engenheirosergio.lh@gmail.com**

**Sérgio Luiz Hypólito**  
**Engenheiro Civil-CREA/SP 133.680/D**  
**Membro Titular do IBAPE/SP sob n. 1.487**  
**Perícias e Avaliações Judiciais**

<b>Ótima</b>	<i>Asfaltada</i>	<i>Limitada</i>	<i>Permanente</i>	<i>100%</i>
<b>Muito Boa</b>	<i>Primeira Classe-Não Asfaltada</i>	<i>Relativa</i>	<i>Permanente</i>	<i>95%</i>
<b>Boa</b>	<i>Não Pavimentada</i>	<i>Significativa</i>	<i>Permanente</i>	<i>90%</i>
<b>Desfavorável</b>	<i>Estradas e Servidões de Passagem</i>	<i>Vias e Distâncias se Equivalendo</i>	<i>Sem Condições Satisfatórias</i>	<i>80%</i>
<b>Má</b>	<i>Fechos nas Servidões</i>	<i>Distâncias e Classes se Equivalendo</i>	<i>Problemas Sérios na Estação Chuvosa</i>	<i>75%</i>
<b>Péssima</b>	<i>Fechos e Interceptadas por Corregos sem Pontes</i>	—	<i>Problemas Sérios Mesmo na Seca</i>	<i>70%</i>

No presente caso tem-se situação qualificada como sendo ótima.

2.3. Diversos são também os fatores que têm influência na avaliação de uma propriedade rural, interferindo diretamente na determinação de seu valor, tais como:

- a fertilidade e a espessura da camada do solo,
- a permeabilidade e a capacidade de drenagem ou absorção do solo,
- a presença de aguadas e de regiões inundáveis,
- a ocorrência de maciços rochosos, matacões e/ou pedras,
- as condições topográficas, das quais devem merecer maior atenção a declividade e a erosão,
- a localização, o estado geral de manutenção e conservação da propriedade, o clima e outros.

Claro está que cada um desses fatores tem maior ou menor influência na determinação da capacidade de uso das terras; porém todos devem ser devidamente considerados na medida em que se queira aumentar o grau de precisão da avaliação.

**Escritório: tel.(019)99779-9802**  
**Pirassununga (SP), e-mail: engenheirosergio.lh@gmail.com**

**Sérgio Luiz Hypólito**  
**Engenheiro Civil-CREA/SP 133.680/D**  
**Membro Titular do IBAPE/SP sob n. 1.487**  
**Perícias e Avaliações Judiciais**

No Brasil, de longa data vem sendo utilizado o critério de classificação de Norton, segundo o qual as terras são agrupadas em oito categorias distintas, de conformidade com a capacidade de uso decrescente e da potencialidade de geração de rendimentos.

Com o correr dos anos, a classificação proposta pelo pesquisador norte-americano Norton passou a ser considerada para fins de subdivisão de um grande agrupamento geral, recomendado pelo Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra, vide tabela II à seguir:

	<b>Classe I</b>	<b>Classe II</b>	<b>Classe III</b>	<b>Classe IV</b>	<b>Classe V</b>	<b>Classe VI</b>
<b>Fertilidade</b>	Muito Alta	Alta	Média	Baixa	Muito Baixa	–
<b>Profundidade</b>	Mais de 2m	De 2 a 1m	De 1 a 0,5m	De 0,5m a 0,25m	Menos de 0,25m	–
<b>Permeabilidade</b>	Muito rápida	Rápida	Moderada	Lenta	Muito Lenta	–
<b>Drenagem</b>	Excessiva	Adequada	Fraca	Muito Fraca	–	–
<b>Inundação</b>	Ocasional	Frequente	Muito Frequente	–	–	–
<b>Pedregosidade</b>	Sem pedras	Menos de 1%	De 1% a 10%	De 10% a 20%	De 30% a 50%	Mais de 50%
<b>Declividade</b>	De 0 a 2%	De 2% a 5%	De 5% a 10%	De 10% a 20%	De 20% a 40%	Mais de 40%
<b>Erosão Laminar</b>	25cm hz A	15cm a 25cm	5cm a 15cm	Menos de 5cm	Atingiu hz A	Vossorocas Escavações
<b>Erosão em Sulcos</b>	Rasos Ocasional	Rasos Frequentes	Rasos Muito Frequentes	Médios Ocasional	Médios Frequentes	Médios Muito Frequentes

**Escritório: tel.(019)99779-9802**

**Pirassununga (SP), e-mail: engenheirosergio.lh@gmail.com**

**Sérgio Luiz Hypólito**  
**Engenheiro Civil-CREA/SP 133.680/D**  
**Membro Titular do IBAPE/SP sob n. 1.487**  
**Perícias e Avaliações Judiciais**

---

Em função das explicações anteriores, tem-se que o local objeto da presente avaliação, pela nossa sensibilidade pode ser classificada como Classe I.

- 2.3. Consideram-se como corretos os elementos documentais existentes nos autos, bem como as informações técnicas fornecidas por terceiros, e os elementos de pesquisa aceitos como verdadeiros de boa fé e confiáveis.

### **3. INTRODUÇÃO TÉCNICA AVALIATÓRIA**

- 3.3. Foram observados os preceitos legais da Lei Federal n. 5.194 (21/12/66), que regula o exercício da profissão de Engenheiro, Arquiteto e Agrônomo, Resoluções e Decisões Normativas do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia.
- 3.4. O nível de precisão adotado será o nível de precisão normal, segundo a classificação da NB 14653-1 da ABNT, considerando-se que esta classificação permite ao avaliador, no nosso entendimento, o exercício pleno de sua sensibilidade, evidentemente como consequência da experiência profissional e conhecimento do mercado imobiliário em questão.
- 3.5. “Entende-se por valor de mercado de um bem, a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.” (ABNT, 2001 – item 3.44 da Norma Brasileira para avaliação de bens – procedimentos gerais – NB 14.653).

---

**Escritório: tel.(019)99779-9802**  
**Pirassununga (SP), e-mail: engenheirosergio.lh@gmail.com**

**Sérgio Luiz Hypólito**  
**Engenheiro Civil-CREA/SP 133.680/D**  
**Membro Titular do IBAPE/SP sob n. 1.487**  
**Perícias e Avaliações Judiciais**

---

- 3.6. No presente caso - conforme NBR/5676 - será utilizado o Método Comparativo, ou seja, “Método em que o valor do imóvel – ou de suas partes constitutivas – é obtido através da comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares”.
- 3.7. Os valores obtidos o foram com base em pesquisas, estudos, considerações técnicas, dentro da nossa prática diária das avaliações judiciais, projetos e construções, levando-se em consideração o local, a topografia do terreno, eventual existência de construções, tipo de solo, distância, etc.

#### **4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL RURAL EM QUESTÃO**

- 4.1. Todos os elementos da pesquisa citados são importantes fins de se determinar o valor do imóvel, como se desprende até mesmo do item 7.4.3.8 da NBR – 14653-3. Aliás, a pesquisa obtida à seguir segue em total consonância com este dispositivo.

**7.4.3.8** Somente são aceitos os seguintes dados de mercado:

- a) transações;
- b) ofertas;
- c) opiniões de engenheiro de avaliações ligados ao setor imobiliário rural;
- d) opiniões de profissionais ligados ao setor imobiliário rural;
- e) informações de órgãos oficiais.

---

**Escritório: tel.(019)99779-9802**  
**Pirassununga (SP), e-mail: engenheirosergio.lh@gmail.com**

**Sérgio Luiz Hypólito**  
**Engenheiro Civil-CREA/SP 133.680/D**  
**Membro Titular do IBAPE/SP sob n. 1.487**  
**Perícias e Avaliações Judiciais**

---

- 4.1. Pesquisa junto ao site: <http://www.iea.agricultura.sp.gov.br/out/instituto.php>, ou seja, fundado em 1942, o Instituto de Economia Agrícola – IEA, braço econômico da Agência Paulista de Tecnologia dos Agronegócios – APTA da Secretaria de Agricultura e Abastecimento do Estado de São Paulo, foi a primeira instituição a sistematizar os estudos sobre economia agrícola no Brasil. O Instituto de Economia Agrícola é uma Instituição que pesquisa, analisa, gera e divulga conhecimento e informação de qualidade para atender às necessidades da agricultura e da sociedade em geral. Essas informações servem de parâmetro para a tomada de decisões e para formulação de políticas públicas, induzindo o sistema a melhores negociações, em benefício de todas as cadeias de produção do setor, nos âmbitos estadual e nacional. Assim tal pesquisa nos informa que, para ano de 2023:

Produto	Região	Ano	Unidade	Menor	Médio
Lavoura - Aptidão boa (Terra de Cultura de Primeira)	MUNICÍPIO - SANTA CRUZ DA CONCEIÇÃO	2023	R\$/ha		68.779,
Lavoura - Aptidão regular (Terra de Cultura de Segunda)	MUNICÍPIO - SANTA CRUZ DA CONCEIÇÃO	2023	R\$/ha		59.243,
Lavoura - Aptidão restrita	MUNICÍPIO - SANTA CRUZ DA CONCEIÇÃO	2023	R\$/ha		49.698,
Pastagem plantada (Terra para Pastagem)	MUNICÍPIO - SANTA CRUZ DA CONCEIÇÃO	2023	R\$/ha		38.972,
Silvicultura ou Pastagem natural (Terra para Reflorestamento)	MUNICÍPIO - SANTA CRUZ DA CONCEIÇÃO	2023	R\$/ha		19.917,
Preservação da Fauna ou Flora (Campo)	MUNICÍPIO - SANTA CRUZ DA CONCEIÇÃO	2023	R\$/ha		16.633,

Os valores acima citados são em reais por hectare de terra, o que nos leva portando ao seguinte:

Terra de cultura de primeira = R\$ 167.000,00/alqueire

- 4.2. Pesquisa junto ao site: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/vendo-sitio-em-leme-sp>,

**Sérgio Luiz Hypólito**  
**Engenheiro Civil-CREA/SP 133.680/D**  
**Membro Titular do IBAPE/SP sob n. 1.487**  
**Perícias e Avaliações Judiciais**

---



Sítio em Leme SP

Para Pecuária e Confinamento

ÁREA TOTAL DE 18 ALQUEIRES

Completa infraestrutura e instalações para confinamento bovino pronto, com piso concretado e 5 km do asfalto ;

Casa de sede reformada, energia ,casas de empregados, barracão, silos, rico em água ;

Todo cercado com portão principal de entrada .

PREÇO = R\$ 4,5 milhões de reais

>> Documentação 100% em ordem - 28/08/2024

O que dá um valor básico unitário da ordem de R\$ 250.000,00 o alqueire.

- 4.3. Consulta junto ao Corretor de Imóveis, Marcelo Antonio Meneguetti, CRECI 234080, CNAI 37.157; que atua junto à negociação de imóveis rurais nos informou que o valor do alqueire do imóvel que ora se avalia, está cotado em R\$ 250.000,00 o alqueire. Nos disse ainda, que ele mesmo adquiriu recentemente 1 (um) alqueire de terra de primeira, sem benfeitorias, por R\$ 250.000,00; próximo da Fazenda

---

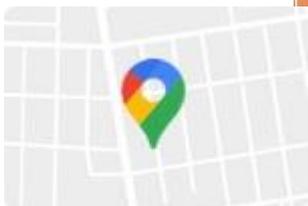
**Escritório: tel.(019)99779-9802**  
**Pirassununga (SP), e-mail: engenheirosergio.lh@gmail.com**

**Sérgio Luiz Hypólito**  
**Engenheiro Civil-CREA/SP 133.680/D**  
**Membro Titular do IBAPE/SP sob n. 1.487**  
**Perícias e Avaliações Judiciais**

---

Araras, e do bairro Cascata, aproximadamente 20 km do bairro Caju.

- 4.4. Pesquisa junto ao site:  
<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/fazenda-a-venda-sp-leme-area-rural-de-leme-12753400m2-RS120000000/id-23901447/>,



**Endereço não disponível**  
**Área Rural de Leme, Leme**

Fazenda Referência: 1817666

R\$ 120.000.000,00

Fazenda

\* Localizada: São Paulo

\* Área Total: 527 alqueires sendo eles (1.275,74 hectares)

---

**Escritório: tel.(019)99779-9802**  
**Pirassununga (SP), e-mail: engenheirosergio.lh@gmail.com**

**Sérgio Luiz Hypólito**  
**Engenheiro Civil-CREA/SP 133.680/D**  
**Membro Titular do IBAPE/SP sob n. 1.487**  
**Perícias e Avaliações Judiciais**

---

- \* Área de Cultivo: 314 alqueires em cana (759,88 hectares)
- \* Toneladas por alqueires: 70 Toneladas (até 2029)
- \* Área em Eucalipto: 60 alqueires (145,20 hectares)
- \* Recebe aproximadamente em termos de valores de cana : 23 Toneladas/ alqueires/ano
- \* Previsão de renda 2022/2023 é de R\$ 3.700.000,00
- \* Área de Reserva Legal : 78 alqueires (188,76 hectares)
- \* APP: 35 alqueires ( 84,70 hectares)
- \* Área de Pastagem: 37 alqueires (89,54 hectares)
- \* Hidrografia:
- \* 3 represas
- Benfeitorias:
- \* Casa sede
- \* Casas de caseiros
- Informações adicionais:
- \* Terra roxa
- \* Pedreira e Argila inativa
- Valores:
- \* Valor total: R\$ 120.000.000,00. (Cento e vinte milhões )
- \* Valor por alqueire : R\$ 227.703,98 ( duzentos e vinte e sete mil, setecentos e três reais e noventa e oito centavos )

4.5. Através de contato com pessoas ligadas à atividade rural da região, nos informaram que os imóveis rurais estão numa faixa de R\$ 230.000,00 à R\$ 270.000,00 o alqueire.

4.6. **Diante dos fatos então detalhadamente explanados e, em função do atual momento econômico, do tipo de solo, do tipo de acesso, das pesquisas efetuadas, dos esclarecimentos técnicos e considerações realizadas, da prática diária das avaliações**

---

**Escritório: tel.(019)99779-9802**  
**Pirassununga (SP), e-mail: engenheirosergio.lh@gmail.com**

**Sérgio Luiz Hypólito**  
**Engenheiro Civil-CREA/SP 133.680/D**  
**Membro Titular do IBAPE/SP sob n. 1.487**  
**Perícias e Avaliações Judiciais**

---

**judiciais e pesquisas junto à pessoas do ramo imobiliário, entendo portanto que o valor total e atual na presente situação, para o imóvel rural estudado, seja de R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais).**

## **5. ENCERRAMENTO**

- 5.1. Nada mais havendo à ser considerado, dá-se por encerrado o presente trabalho que se compõe de 24 folhas, sendo esta última datada e digitalmente assinada.
- 5.2. Informo finalmente que não conheço nenhuma das partes envolvidas e não tenho interesse nenhum na presente questão.
- 5.3. Bibliografia:
- a) Avaliação Para Garantias, Editora PINI,
  - b) Avaliação de Terrenos e Imóveis Urbanos, Eng. José Fiker, Editora PINI,
  - c) Avaliações e Perícias, da Faculdade de Engenharia de Agrimensura de Pirassununga,
  - d) Avaliação de Propriedades Rurais, do Eng. Marcelo Rossi de Camargo Lima,
  - e) Anotações de cursos e palestras participadas
  - f) Laudos – para avaliação de imóveis urbanos e rurais, do Eng. Luiz Antonio Sgarabotto, editora Clube de Autores

Termos em que, por ter desempenhado tão nobre missão, p. juntada aos autos.

Pirassununga p/ Leme (SP), em 09 de setembro de 2.024

**Eng. Civil Sérgio Luiz Hypólito**  
**Perito Judicial Avaliador**  
**Membro do IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo)**

---

**Escritório: tel.(019)99779-9802**  
**Pirassununga (SP), e-mail: engenheirosergio.lh@gmail.com**