

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 1ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE CACONDE - ESTADO DE SÃO PAULO.**

Processo n.º 0003434-96.2015.8.26.0575

Exequente: Coopercitrus Cooperativa de Produtores Rurais

Executado: Márcio Roberto Rehder de Lima e outra

ALESSANDRO HENRIQUE QUESSADA APOLINÁRIO, já devidamente qualificado nos autos do processo em epígrafe, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, requerer a juntada aos autos do competente Laudo Pericial em anexo.

É o que requer.

Pede deferimento.

São José do Rio Pardo, São Paulo, 26 de setembro de 2025.

ALESSANDRO H. Q. APOLINÁRIO
Corretor de Imóveis CRECI/SP 108.516-F
Avaliador de Imóveis COFECI/CNAI 7.595

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

fls. 589



Foto do Imóvel Avaliando

PROCESSO: **0003434-96.2015.8.26.0575**

LOCALIZAÇÃO: **Acesso pelo KM 4,50 da SP 211, pela Fazenda São Geraldo, no município de São José do Rio Pardo - SP.**

PROPRIEDADE: **Matrícula nº 20.221**

DATA: **26 de setembro de 2025.**

LAUDO DE AVALIAÇÃO PERICIAL

Autos do Processo nº 0003434-96.2015.8.26.0575

Classe – Assunto: Espécies de Títulos de Crédito

Exequente: Coopercitrus Cooperativa de Produtores Rurais

Executado: Márcio Roberto Rehder de Lima

Imóvel: Matrícula nº 20.221

Solicitante

O presente laudo pericial é elaborado por determinação do Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito desta Comarca de São José do Rio Pardo - SP em cumprimento à r. decisão de folhas 528 e 529 dos autos.

Objetivo e Finalidade da Perícia

Trata-se de ação de execução de título extrajudicial movida pela **Coopercitrus Cooperativa de Produtores Rurais** em face de **Márcio Roberto Rehder de Lima** e de **Ana Luzia Nhola Redher de Lima**, onde foi requerida a penhora e avaliação de bem imóvel da parte executada.

A presente perícia tem por objetivo avaliar o valor de mercado para venda do imóvel de **matrícula 20.221** do Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de São José do Rio Pardo - SP, de propriedade da parte executada, e tem por finalidade estabelecer o valor para alienação e satisfação de crédito da parte exequente.

Vistoria

O imóvel foi vistoriado no dia 11 de julho de 2025, salientando que ao chegar ao imóvel, o mesmo se encontra aberto, de forma que este perito adentrou observando que encontravam-se ausentes as partes e seus advogados, de forma que foram iniciadas e realizadas as diligências no imóvel.

Identificação do Bem Avaliando

O imóvel avaliado trata-se de um sítio localizado no Sitio Cascalho, na zona rural do município de São José do Rio Pardo, estado de São Paulo, possuindo área de 10,89 hectares, com áreas de pastagens e matas, não possuindo benfeitorias.



Imagem Google Earth Pro
Vista aérea





10



11



12

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALESSANDRO HENRIQUE QUESSADA APOLINARIO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/09/2025 às 15:03, sob o número WSJR25700298597. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003434-96.2015.8.26.0575 e código 06v/CXZw.

Localização

O imóvel avaliado está localizado na zona rural do município de São José do Rio Pardo - SP, distando por cerca de 11,8 km do edifício do Fórum desta Comarca de São José do Rio Pardo, sendo parte do acesso em trecho asfaltado e cerca de 4,5 km de estrada de chão.

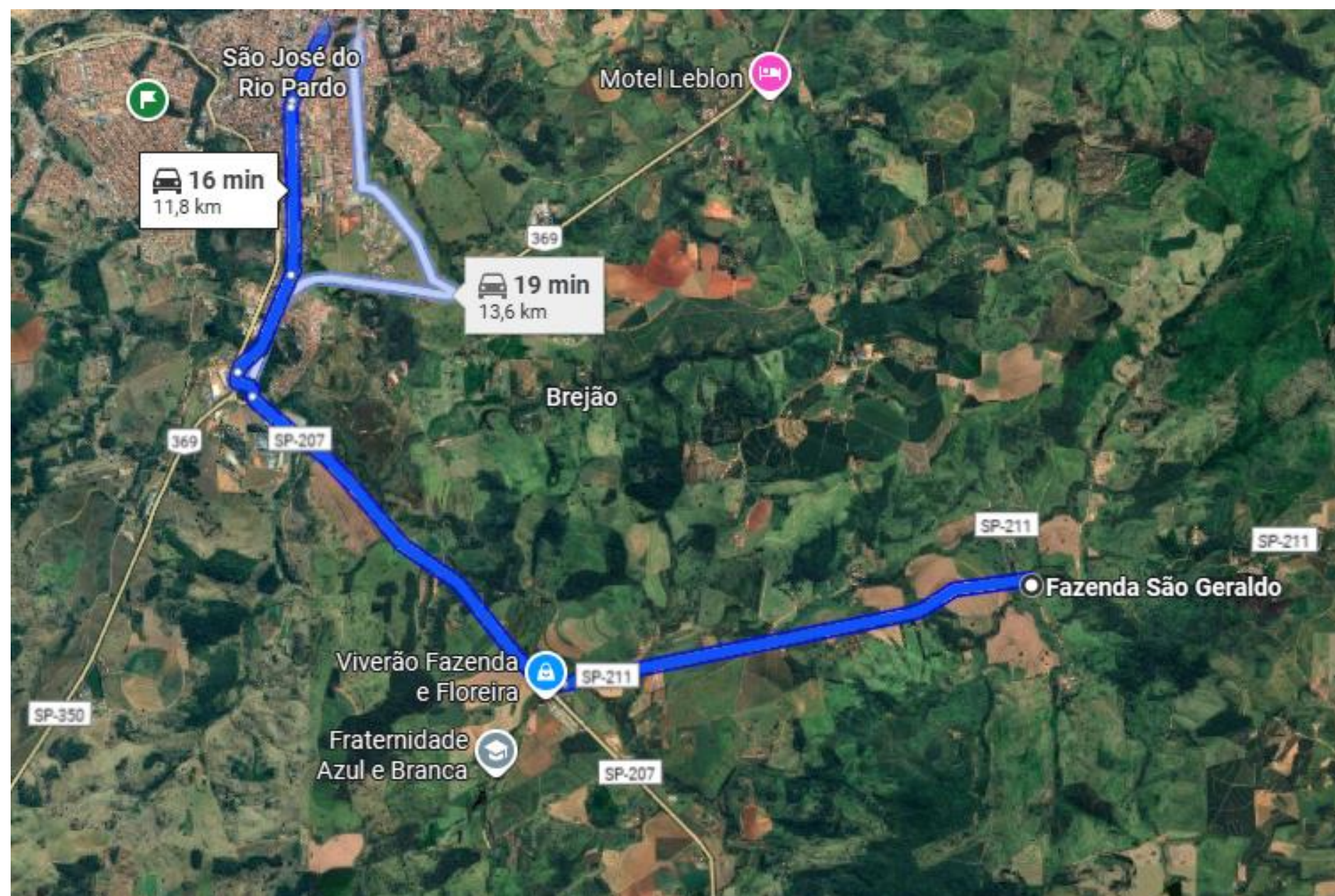


Imagem Google Maps

<u>OUTRAS DISTÂNCIAS DO IMÓVEL EM KM</u>	
Divinolândia SP	13,90
Ribeirão Preto SP	135,00
São Paulo SP	259,00

Área Global

Conforme informação constante da certidão de matrícula supra indicada, o imóvel avaliado possui área global de 10,890,00 hectares, salientando que não se encontrou o imóvel em consulta junto ao Cadastro Ambiental Rural - CAR, considerando, portanto, para elaboração do presente laudo pericial a área constante da certidão de matrícula da propriedade em razão do princípio da segurança jurídica.

Confrontações

As confrontações atuais do imóvel encontram-se melhores descritas na certidão de matrícula de folhas 540 dos autos, estando assim caracterizadas:

CNM: 123695.2.0020221-79

MATRÍCULA 20.221 Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico do Imóvel

Livro n.º 2

Registro de Imóveis

PROT.: - 63.050 - 27/10/1994

São José do Rio Pardo
Registro Geral

IMÓVEL:- UMA GLEBA DE TERRAS, sem benfeitorias, identificada com o nº 02 formada por parte da caracterizada com a letra "B", situada no imóvel de nominado "Sítio Santo Antonio", o qual situa-se no Sítio Cascalho, neste município, circunscrição e comarca de São José do Rio Pardo, com a área de 10,89,00ha., localizada dentro do seguinte perímetro e confrontações: "tem início no marco 3, cravado no canto de cerca, na confrontação com terras pertencentes a gleba identificada com a letra "A" e Geraldo Junqueira; daí, pela cerca, no sentido sul, até chegar ao marco 4, o qual dista 155,00 metros do marco 3, em linha reta, confrontando, neste trecho, com terras pertencentes a Geraldo Junqueira; daí, à direita, com rumo de 87º 45' SW - 656,75 metros, confrontando, neste trecho, com Washington Luiz Junqueira Ferreira da Silva; daí, à direita, com azimute de 357º 45' - 170,85 metros, confrontando com a gleba identificada com o nº 01, também formada por parte da caracterizada com a letra "B", de propriedade de Jair Manetta e outro; daí, à direita, pela cerca, com rumo de 89º 05' NE - 694,95 metros, até chegar ao marco 3, ponto inicial deste perímetro, confrontando com terras pertencentes à gleba identificada com a letra "A".

INCRA:- nº 620.092.010.316-3, da seguinte forma: área total: 48,6ha. ; módulo fiscal: 22; e. número de módulos fiscais: 1,76.

ido em 05/11/2024 às 10:52, sob o número WSJ24700343206
nto do, informe o processo 0003434-96.2015.8.26.0575 e código R08bshk.

Características do Logradouro e Circunvizinhas.

O logradouro e a vizinhança do imóvel avaliado são compostos por sítios com lavoura de café, cana, hortaliças, matas, pastagens de gado de corte e leite e ranchos vizinhos na circunvizinhança.

Características da Região

A região onde se encontra o imóvel é formada por fazendas e sítios com exploração de agropecuária possuindo um grande número de casas de colonos desocupadas e abandonadas.

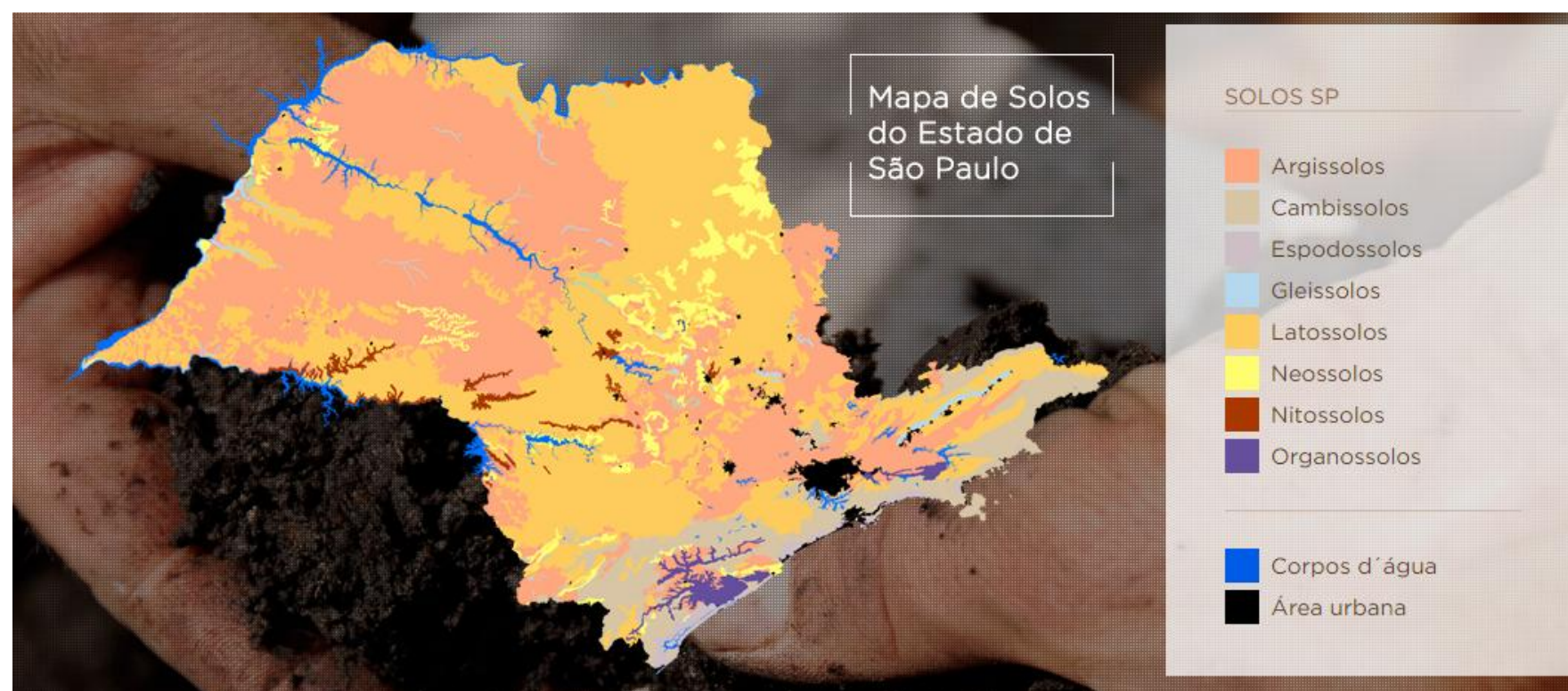
Uso e ocupação do imóvel avaliando.

Trata-se de imóvel localizado na zona rural de uso agropecuário, encontrando-se atualmente sendo explorado por pastagens.

Características Físicas do Imóvel

- **Solos**

Conforme verificado no imóvel o solo é classificado como argissolo.



- **Relevo**

O imóvel avaliado situa-se a 1.013 metros de altitude em relação ao nível do mar, sendo que possui predominantemente topografia ondulada.

- **Vegetação**

O encontra-se revestido em quase toda a sua totalidade por pastagens.

Mercado Imobiliário

A partir da coleta de informações do mercado imobiliário, constatamos que o mercado de imóveis rurais no município de São José do Rio Pardo apresenta baixa liquidez, observando-se a existência de dados disponíveis para a comercialização.

O mercado imobiliário local se mostra em aquecimento sendo que habitualmente adotamos o conceito de liquidez estabelecendo o seguinte:

Liquidez alta:

Quando se presume que o imóvel pode ser vendido em até 3 meses depois de colocado à venda;

Liquidez média (normal):

Quando se presume que a venda se concretizará no intervalo de 3 meses a um ano da data de disponibilização para venda e

Liquidez Baixa:

Quando a concretização da venda demorará mais de um ano.

Observando o cenário dos últimos anos com o aumento do preço dos imóveis, a liquidez do imóvel em questão é considerada média.

Metodologia Adotada

Conforme preconiza a NBR-14.653 ABNT para avaliação de imóveis rurais, foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, o qual é a metodologia mais recomendada pela norma ABNT, considerando amostras com a utilização de homogeneização por fatores para obtenção do valor de mercado para o imóvel. Este método consiste numa técnica em que a estimativa do valor de mercado é obtida com base em preços de imóveis disponíveis para negociação de venda, assim como eventualmente pagos em transações imobiliárias realizadas.

Fatores De Homogeneização

Para transpor os elementos pesquisados para a situação paradigma, os fatores eleitos para corrigir as possíveis distorções comumente encontradas, ficaram assim definidos:

Fator Oferta

Para corrigir as informações que não se caracterizam por transações efetivamente realizadas, é praxe utilizar 10% (dez por cento) de quebra nas ofertas, vez que a barganha é sempre praticada antes da concretização do negócio.

Pesquisa Mercadológica e Tratamento

Para a composição da pesquisa dos valores das terras consultou-se corretores imobiliários assim como foi realizada pesquisa de anúncios de imóveis junto a internet e sites especializados.

Deste conjunto de informações foram selecionadas as amostras abaixo identificadas, as quais encontram-se devidamente homogeneizadas pelos fatores adequados a cada uma.

Desprezando os valores inferiores e superiores a 30% (trinta por cento) conforme determina a NBR 14.653-3 para o expurgo das amostras destoantes.

Fontes de Pesquisa:

R 1)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-2-quartos-sao-jose-do-rio-pardo-25000m2-venda-RS2500000-id-2618689933/?source=ranking%2Crp>

Valor anunciado: R\$ 2.500.000,00 - Fator Oferta de 10% = R\$ 2.250.000,00, com 250.000,00m2. Custo por m2 R\$ 9,00 (nove reais).

Elemento Comparativo 1										
Endereço:										
Bairro:		Cidade:		SÃO JOSE DO RIO PARDO			UF:		SP	
Área de Terreno (ha):		25,00	Área Construída:		25,00					
Situação:		Ótima		Preço Anunciado		R\$ 2.500.000,00				
Hidrografia:		Normal		Fonte:		Oferta				
Topografia:		Suave Ondulado		Informante:		SOUZA IMOBILIARIA				
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIIs			IIIe			Vw(a)			VIII	
IIe			IIIe,s			Vie			Áterreno(ha):	
IIe,s			IVs			Vie,s			Índice	
IIIs			IVe			VIIe			Cálculado:	
								0,00		100%
								0%		
https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-2-quartos-sao-jose-do-rio-pardo-25000m2-venda-RS2500000-id-2618689933/?source=ranking%2Crp										

R 2)

<https://imobrasilweb.com.br/sitiochacaras-a-venda-zona-rural-sao-jose-do-rio-pardo>

Valor anunciado: R\$ 695.000,00 – Fator Oferta de 10% = R\$ 625.500,00, com 96.800,00m2. Custo por m2 R\$ 6,46 (seis reais e quarenta e seis centavos)

Elemento Comparativo 2										
Endereço:										
Bairro:		Cidade:		SÃO JOSE DO RIO PARDO			UF:		SP	
Área de Terreno (ha):		9,68	Área Construída:		9,68					
Situação:		Boa		Preço Anunciado		R\$ 695.000,00				
Hidrografia:		Bom		Fonte:		Oferta				
Topografia:		Suave Ondulado		Informante:		IMOBILIÁRIA BRASIL - COD 4358(3760)				
Benfeitorias				Contato		(19)3682.6166				
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIIs			IIIe			Vw(a)			VIII	
IIe			IIIe,s			Vie			Áterreno(ha):	
IIe,s			IVs			Vie,s			Índice	
IIIs			IVe			VIIe			Cálculado:	
								0,00		100%
								0%		
https://imobrasilweb.com.br/sitiochacaras-a-venda-zona-rural-sao-jose-do-rio-pardo										

R 3)

<https://www.malcaimobiliaria.com.br/comprar/Sao-Jose-do-Rio-Pardo/Rurais/Sitios/Zona-Rural/93101>

Valor anunciado: R\$ 795.000,00 – Fator Oferta de 10% = R\$ 715.500,00, com 121.000,00m2. Custo por m2 R\$ 5,91 (cinco reais e noventa e um centavos)

Elemento Comparativo 3										
Endereço:										
Bairro:			Cidade:			SÃO JOSE DO RIO PARDO		UF:		SP
Área de Terreno (ha):		12,10		Área Construída:		12,10				
Situação:		Boa		Preço Anunciado		R\$ 795.000,00				
Hidrografia:		Normal		Fonte:						
Topografia:		Suave Ondulado		Informante:		MALCA IMOBILIARIA - COD 93101				
Benefitorias				Contato		36.827.999				
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s		VIIe,s		
IIIs			IIIe			Vw(a)		VIII		
IIe			IIIe,s			Vle		Áterreno(ha):	0,00 100%	
IIe,s			IVs			Vle,s		Índice	0%	
IIIs			IVe			VIIe		Cálculado:		
https://www.malcaimobiliaria.com.br/comprar/Sao-Jose-do-Rio-Pardo/Rurais/Sitios/Zona-Rural/93101										

R 4)

https://sp.olx.com.br/grande-campinas/terrenos/ote-a-venda-centro-sao-jose-do-rio-pardo-sp-1372535875?lis=listing_1100

Valor anunciado: R\$ 2.400.000,00 – Fator Oferta de 10% = R\$ 2.160.000,00, com 290.400,00m2. Custo por m2 R\$ 7,43 (sete reais e quarenta e três centavos)

Elemento Comparativo 4										
Endereço:										
Bairro:			Cidade:			SÃO JOSE DO RIO PARDO		UF:		SP
Área de Terreno (ha):		29,04		Área Construída:		29,04				
Situação:		Boa		Preço Anunciado		R\$ 2.400.000,00				
Hidrografia:		Normal		Fonte:		Oferta				
Topografia:				Informante:		SOUZA IMOBILIÁRIA/ OLX - COD 804				
Benefitorias				Contato						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s		VIIe,s		
IIIs			IIIe			Vw(a)		VIII		
IIe			IIIe,s			Vle		Áterreno(ha):	0,00 100%	
IIe,s			IVs			Vle,s		Índice	0%	
IIIs			IVe			VIIe		Cálculado:		
https://sp.olx.com.br/grande-campinas/terrenos/ote-a-venda-centro-sao-jose-do-rio-pardo-sp-1372535875?lis=listing_1100										

R 5)

https://www.reivaximoveis.com.br/dados_imovel.asp?idimovel=336

Valor anunciado: R\$ 1.500.000,00 – Fator Oferta de 10% = R\$ 1.350.000,00, com 254.100,00m2. Custo por m2 R\$ 5,31 (cinco reais e trinta e um centavos)

Elemento Comparativo 5										
Endereço:										
Bairro:			Cidade:				SÃO JOSE DO RIO PARDO		UF:	SP
Área de Terreno (ha):		25,41		Área Construída:		25,41				
Situação:		Boa		Preço Anunciado		R\$ 1.500.000,00				
Hidrografia:		Normal		Fonte:		Oferta				
Topografia:		Suave Ondulado		Informante:		REIVAXIMOVEIS LTDA				
Benfeitorias				Contato		(19)3608.4334				
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIIs			IIIe			Vw(a)			VIII	
IIe			IIIe,s			Vle			Áterreno(ha):	
IIe,s			IVs			Vle,s			0,00	
IIIs			IVe			VIIe			100%	
									Índice Cálculado:	
									0%	
https://www.reivaximoveis.com.br/dados_imovel.asp?idimovel=336										

R 6)

<https://www.marcosferreiraimoveis.com.br/imovel/sitio-sao-jose-do-rio-pardo-4-alqueires-paulista/SI0013-993>

Valor anunciado: R\$ 675.000,00 – Fator Oferta de 10% = R\$ 607.500,00, com 96.800,00m2. Custo por m2 R\$ 6,27 (seis reais e vinte e sete centavos)

Elemento Comparativo 6										
Endereço:										
Bairro:			Cidade:				SÃO JOSE DO RIO PARDO		UF:	SP
Área de Terreno (ha):		9,68		Área Construída:		9,68				
Situação:		Boa		Preço Anunciado		R\$ 675.000,00				
Hidrografia:		Normal		Fonte:		Oferta				
Topografia:		Suave Ondulado		Informante:		IMOBILIARIA MARCOS FERREIRA				
Benfeitorias				Contato		(19)991659838				
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIIs			IIIe			Vw(a)			VIII	
IIe			IIIe,s			Vle			Áterreno(ha):	
IIe,s			IVs			Vle,s			0,00	
IIIs			IVe			VIIe			100%	
									Índice Cálculado:	
									0%	
https://www.marcosferreiraimoveis.com.br/imovel/sitio-sao-jose-do-rio-pardo-4-alqueires-paulista/SI0013-993										

DIAGNÓSTICO

De acordo com os resultados obtidos através do tratamento e homogeneização das amostras realizado verificou-se os seguintes resultados:

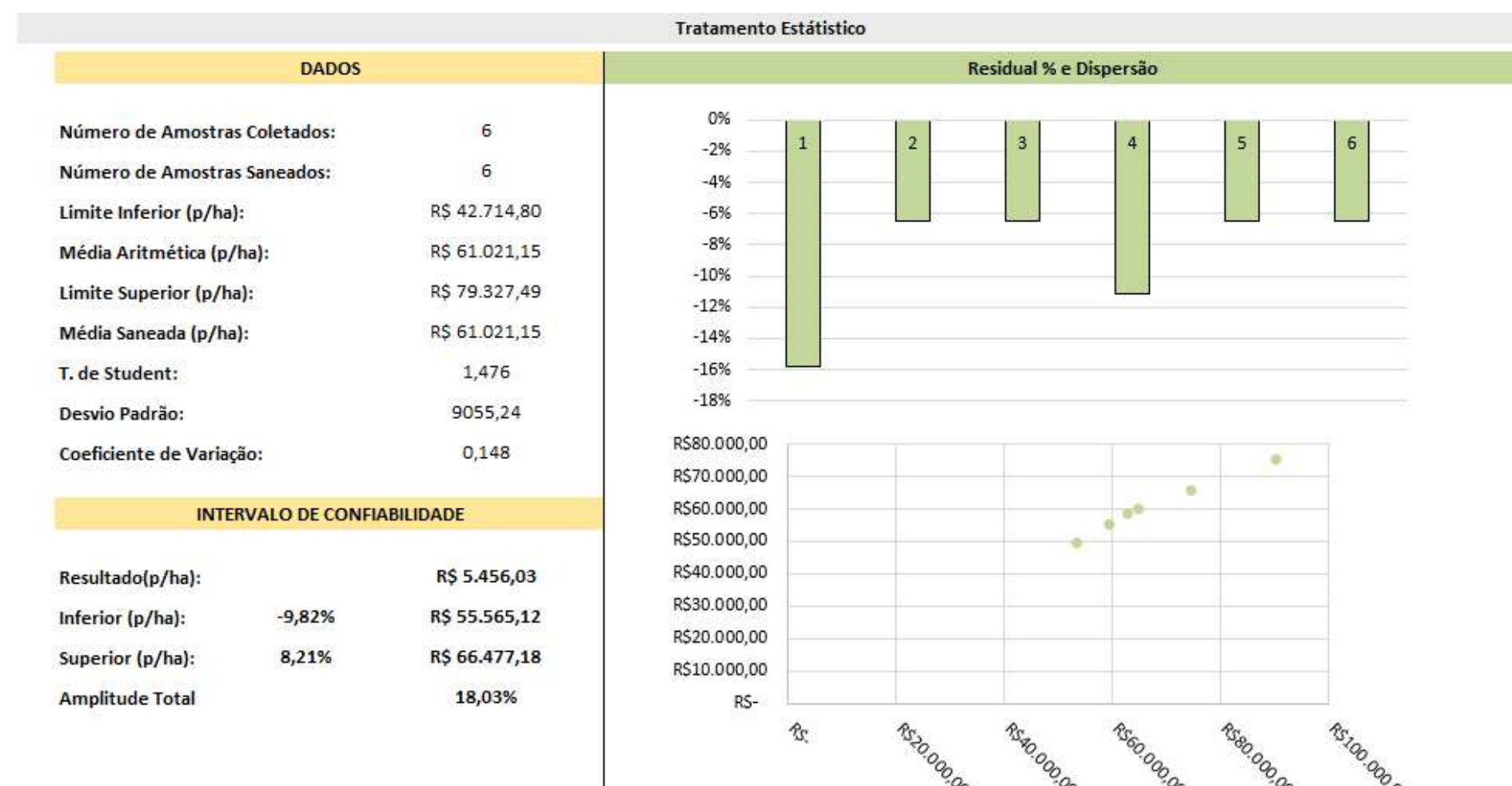
HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

Homogeneização de Dados														
A	Vi de Mercado	Á. de Terreno	F. Oferta	Unit/ha	Área	Situação	Topografia						Produto Fatores	Unit-ha Homo
1	R\$ 2.500.000,00	25,00	0,90	R\$ 90.000,00	1,000	0,800	1,053	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,84	R\$ 75.789,47
2	R\$ 695.000,00	9,68	0,90	R\$ 64.617,77	1,000	0,889	1,053	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,94	R\$ 60.461,07
3	R\$ 795.000,00	12,10	0,90	R\$ 59.132,23	1,000	0,889	1,053	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,94	R\$ 55.328,40
4	R\$ 2.400.000,00	29,04	0,90	R\$ 74.380,17	1,000	0,889	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,89	R\$ 66.115,70
5	R\$ 1.500.000,00	25,41	0,90	R\$ 53.128,69	1,000	0,889	1,053	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,94	R\$ 49.711,05
6	R\$ 675.000,00	9,68	0,90	R\$ 62.758,26	1,000	0,889	1,053	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,94	R\$ 58.721,18

Média	R\$ 67.336,19	Média	R\$ 61.021,15
Desvio	13120,76	Desvio	9055,24
Coef. de variação	0,19	Coef. de variação	0,15

Média Saneada	R\$ 61.021,15
Limite Inferior	R\$ 42.714,80
Limite Superior	R\$ 79.327,49
Amostras Saneadas	6
Amostras Descartadas	0

Valor de Mercado	Área (ha)	x	Unit/ha	x	Fator Ajuste	=	R\$ 664.500,00
	10,89		R\$61.021,15		1,00		



Fundamentação

Tabela 4 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	
1	Caracterização do bem avaliando Completa quanto aos atributos utilizados no tratamento	2 Pontos
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados 6	2 Pontos
3	Apresentação dos dados Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	2 Pontos
4	Origem dos fatores de homogeneização (conforme 7.7.2.1) Publicações	2 Pontos
5	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores 0,80 a 1,25	3 Pontos

Tabela 5 – Enquadramento segundo o grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição
1	Pontos obtidos 11 Pontos
2	Itens Obrigatórios 2, 4 e 5 no grau II e os demais no mínimo no grau I
3	Grau de Fundamentação Obtido Grau II

Precisão

Tabela 6 – Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido 18,03%
2	Grau de Precisão Obtido Grau III

CONCLUSÃO da AVALIAÇÃO

MÉDIA GERAL R\$/M ²	ÁREA TOTAL M ²	CONCLUSÃO
R\$	108.900,00	<u>R\$664.500,00</u>

Conclui-se, após pesquisas, coleta de opiniões de profissionais operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel e análise da documentação apresentada, que o valor de mercado para a venda do imóvel objeto deste Laudo Pericial de Avaliação Mercadológica, é de **R\$ 664.500,00 (seiscentos e sessenta e quatro mil e quinhentos reais)**.

Respostas aos quesitos.

Salvo melhor juízo, não foram apresentados quesitos a serem respondidos.

ENCERRAMENTO

Este Perito espera haver prestado as informações suscitadas por esse douto juízo e dá seu laudo pericial por concluído, ficando a sua inteira disposição para outros esclarecimentos que julgar pertinentes.

Este laudo é composto pelo ANEXO 1: Currículo Reduzido.

São José do Rio Pardo, São Paulo, 26 de setembro de 2025.

Alessandro Henrique Quessada Apolinário
Perito Nomeado
CRECI/SP 108.516 - CNAI 7.595