LAUDO PERICIAL DE ENGENHARIA – AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

Processo nº: 0005596-34.2020.8.26.0302

4ª Vara Cível da Comarca de Jaú – SP

Mario Carlos Kfouri

Engenheiro Civil – CREA/SP 5070217417

Perito Judicial

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIO CARLOS KFOURI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/05/2026 às 20:54 , sob o número WJAU26700372895
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005596-34.2020.8.26.0302 e código Hc2c3C6g.

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE JAÚ – SP

Processo *nº 0005596-34.2020.8.26.0302*

Partes do processo:

Exequente: Axios NPL Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Responsabilidade Limitada

Advogado: Hugo Lopes de Barros

Executado(a): Roselene Dahas de Carvalho Santilli e outros

Advogado: Christian Neves de Castilho / Luciana Cristina Bueno de Castilho

Mario Carlos Kfouri, *já qualificado nos autos da ação de Classe – Assunto:* ***Cumprimento de sentença - Contratos Bancários****, processo nº 0005596-34.2020.8.26.0302, na qualidade de perito judicial nomeado, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, informar sobre a realização da perícia judicial, nos seguintes termos:*

1. IDENTIFICAÇÃO E FINALIDADE

O presente Laudo Pericial de Engenharia tem por finalidade apresentar estimativa técnica do valor unitário por hectare (R$/ha) e do valor global do imóvel rural denominado "Fazenda Esperança", objeto da matrícula nº 16.422 (Livro nº 2), do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Jaú/SP, localizado no Município de Mineiros do Tietê/SP.

A presente perícia foi determinada judicialmente nos autos do processo nº 0005596-34.2020.8.26.0302, em razão da necessidade de substituição da avaliação anteriormente produzida, a qual foi considerada meramente estimativa e desprovida de fundamentação técnica suficiente para aferição segura do valor mercadológico do bem.

A avaliação objetiva subsidiar o Juízo com parâmetro técnico de valor de mercado do imóvel rural para fins processuais.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIO CARLOS KFOURI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/05/2026 às 20:54 , sob o número WJAU26700372895
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005596-34.2020.8.26.0302 e código Hc2c3C6g.

2. DOCUMENTOS E ELEMENTOS ANALISADOS

Para elaboração do presente laudo pericial foram analisados os seguintes documentos e elementos técnicos:

- *Matrícula nº 16.422 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Jaú/SP;*
- *Decisão judicial que determinou a realização da perícia técnica;*
- *Planta e mapa do imóvel rural elaborados com base na descrição perimetral da matrícula;*
- *Relatório fotográfico da vistoria judicial realizada in loco;*
- *Checklist técnico de vistoria de imóvel rural;*
- *Pesquisa de mercado composta por anúncios de imóveis rurais localizados em regiões com características compatíveis;*
- *Informações obtidas durante a diligência pericial;*
- *Observações técnicas diretas realizadas em campo.*

3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

3.1 Identificação do imóvel

Conforme matrícula imobiliária apresentada, o imóvel avaliando corresponde à denominada "Fazenda Esperança", situada no Município de Mineiros do Tietê/SP, Comarca de Jaú/SP, possuindo área total registrada de 136,1845 hectares.

A descrição perimetral constante da matrícula apresenta confrontações rurais e delimitação por rumos e distâncias, padrão comum em matrículas rurais antigas.

3.2 Características observadas em vistoria

Em vistoria técnica realizada in loco, constatou-se que o imóvel apresenta características predominantemente agrícolas, inserido em região de forte vocação agroindustrial.

Durante a diligência verificou-se:

- *predominância de exploração agrícola vinculada à cultura de cana-de-açúcar;*
- *áreas com aptidão mecanizável;*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIO CARLOS KFOURI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/05/2026 às 20:54 , sob o número WJAU26700372895
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005596-34.2020.8.26.0302 e código Hc2c3C6g.

- *topografia predominantemente suave ondulada a ondulada;*
- *acessos rurais em condições operacionais de trafegabilidade;*
- *presença de cursos d'água e áreas de vegetação ciliar;*
- *existência de áreas ambientalmente protegidas associadas às drenagens naturais;*
- *baixa densidade de benfeitorias relevantes;*
- *existência de pequena edificação simples;*
- *presença de infraestrutura rural compatível com exploração agrícola regional.*

As condições verificadas indicam imóvel rural economicamente ativo, inserido em região agrícola consolidada.

3.3 Considerações sobre aproveitamento da área

Considerando as características observadas durante a vistoria, registra-se que o imóvel apresenta coexistência de:

- *áreas agricultáveis e mecanizáveis;*
- *áreas com restrições ambientais naturais;*
- *áreas associadas a cursos d'água e mata ciliar;*
- *áreas de circulação e acessos internos.*

Tais condições são inerentes à configuração de imóveis rurais da região e foram consideradas de forma indireta na análise comparativa mercadológica.

4. VISTORIA TÉCNICA PERICIAL

A vistoria técnica judicial foi realizada na data previamente designada e regularmente comunicada às partes, em conformidade com o art. 466, §2º, do Código de Processo Civil.

Na data da diligência:

- *o Perito Judicial compareceu ao local;*
- *a vistoria foi efetivamente realizada;*
- *inexistiam impedimentos climáticos ou operacionais relevantes;*
- *as condições de acesso e trafegabilidade encontravam-se adequadas;*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIO CARLOS KFOURI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/05/2026 às 20:54 , sob o número WJAU26700372895
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005596-34.2020.8.26.0302 e código Hc2c3C6g.

- *nenhuma das partes compareceu para acompanhamento da diligência.*

Posteriormente, o Juízo reconheceu expressamente a validade e o aproveitamento da vistoria realizada, autorizando a continuidade dos trabalhos periciais.

Os registros fotográficos produzidos integram o conjunto técnico probatório do presente laudo.

5. METODOLOGIA ADOTADA

5.1 Método de avaliação

Para estimativa do valor de mercado do imóvel avaliando, adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, nos termos da ABNT NBR 14.653, especialmente Parte 1 – Procedimentos Gerais e Parte 3 – Imóveis Rurais.

O método consiste na comparação do imóvel avaliando com outros imóveis rurais de características semelhantes, inseridos em contexto mercadológico compatível, mediante obtenção de valores unitários de mercado.

5.2 Critérios utilizados

Os dados de mercado foram tratados mediante:

a) identificação do preço ofertado dos imóveis comparativos;

b) identificação da área territorial correspondente;

c) conversão de unidades agrárias quando necessário, adotando-se o alqueire paulista equivalente a 2,42 hectares, usualmente empregado no Estado de São Paulo;

d) obtenção do valor unitário por hectare (R$/ha);

e) comparação dos valores unitários obtidos;

f) análise da tendência central do conjunto amostral.

5.3 Natureza dos dados de mercado e limitações

Registra-se que os elementos comparativos utilizados decorrem de anúncios públicos de imóveis rurais disponíveis em plataformas de mercado.

Em avaliações judiciais rurais, especialmente em regiões agrícolas, é comum a utilização de dados ofertados em razão da limitada publicidade de

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIO CARLOS KFOURI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/05/2026 às 20:54 , sob o número WJAU26700372895
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005596-34.2020.8.26.0302 e código Hc2c3C6g.

transações efetivamente escrituradas e da reduzida disponibilidade de bancos públicos completos de negociações imobiliárias rurais.

Os valores obtidos representam preços de oferta sujeitos a negociação, razão pela qual foram analisados comparativamente e interpretados como referências mercadológicas.

A adoção do conjunto amostral observou compatibilidade regional, similaridade de vocação agrícola, porte territorial e contexto econômico rural.

6. PESQUISA DE MERCADO – AMOSTRAS UTILIZADAS

Referência	***Área (ha)***	***Valor (R$)***	***Valor unitário (R$/ha)***
Imóvel 1-Botucatu/SP	*689,70ha*	*R$48.450.000,00*	*R$70.247,93*
Imóvel 2-Botucatu/SP	*289,20ha*	*R$30.000.000,00*	*R$103.734,44*
Imóvel 3-Botucatu/SP	*239,00ha*	*R$25.000.000,00*	*R$104.602,51*
Imóvel 4-Jaú/SP	*171,82ha*	*R$18.000.000,00*	*R$104.760,80*
Imóvel 5-Dois Córregos/SP	*229,90ha*	*R$19.000.000,00*	*R$82.644,63*

As amostras utilizadas apresentam características agrícolas e regionais compatíveis com o imóvel avaliando, situando-se em regiões de vocação agroindustrial semelhante.

7. TRATAMENTO DOS DADOS E ANÁLISE ESTATÍSTICA

A partir dos valores unitários obtidos nas amostras comparativas, foram apurados os seguintes indicadores:

- *Média aritmética simples: R$ 93.198,06/ha;*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIO CARLOS KFOURI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/05/2026 às 20:54 , sob o número WJAU26700372895
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005596-34.2020.8.26.0302 e código Hc2c3C6g.

- *Mediana: R$ 103.734,44/ha;*
- *Média ponderada por área: R$ 86.717,87/ha.*

Observa-se convergência estatística entre os indicadores obtidos, demonstrando coerência do conjunto amostral.

Considerando:

- *a heterogeneidade dimensional das áreas comparativas;*
- *a necessidade de obtenção de valor unitário representativo;*
- *a compatibilidade regional das amostras;*
- *a ausência de distorções extremas relevantes no conjunto analisado;*
- *e a finalidade judicial da avaliação;*

adota-se como valor unitário final o correspondente à média aritmética simples de R$ 93.198,06 por hectare, por representar adequadamente a tendência central do mercado analisado.

A utilização da média aritmética simples mostrou-se tecnicamente adequada ao presente caso, evitando excessiva influência de imóveis significativamente maiores sobre o resultado.

8. CONSIDERAÇÕES TÉCNICAS DA AVALIAÇÃO

A presente avaliação foi desenvolvida com base em:

- *vistoria técnica presencial do imóvel;*
- *análise documental da matrícula imobiliária;*
- *observações diretas de campo;*
- *pesquisa comparativa de mercado;*
- *registros fotográficos;*
- *análise regional de compatibilidade mercadológica.*

O valor estimado considera o imóvel no estado físico e econômico observado na data da vistoria e possui como referência temporal a data-base de dezembro de 2025.

A avaliação reflete estimativa técnica de valor de mercado para fins judiciais, não constituindo garantia de liquidez imediata, tampouco valor compulsório de comercialização.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIO CARLOS KFOURI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/05/2026 às 20:54 , sob o número WJAU26700372895
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005596-34.2020.8.26.0302 e código Hc2c3C6g.

9. CONCLUSÃO – VALOR UNITÁRIO E VALOR GLOBAL

Considerando os elementos técnicos analisados, vistoria realizada, metodologia adotada e tratamento dos dados comparativos de mercado, conclui-se que:

Valor unitário adotado:

R$ 93.198,06 por hectare (R$/ha)

Área do imóvel avaliando:

136,1845 hectares

Valor global estimado do imóvel rural:

R$ 12.692.131,43 (Doze milhões, seiscentos e noventa e dois mil, cento e trinta e um reais e quarenta e três centavos).

Para fins práticos e administrativos, admite-se eventual arredondamento operacional ao milhar mais próximo, sem prejuízo do valor matematicamente apurado.

A presente conclusão refere-se à data-base de dezembro de 2025.

10. ANEXOS

- *Anexo I – Planta e mapa do imóvel rural;*
- *Anexo II – Checklist técnico de vistoria;*
- *Anexos III – Pesquisas mercadológicas e respectivos relatórios fotográficos.*

Nestes termos,

Pede deferimento.

Jaú, 13 de maio de 2026.

Mario Carlos Kfouri

Engenheiro Civil – CREA/SP 5070217417

Perito Judicial

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIO CARLOS KFOURI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/05/2026 às 20:54 , sob o número WJAU26700372895
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005596-34.2020.8.26.0302 e código Hc2c3C6g.