



Márcio Antônio Carmona
Eng° Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação
 de Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
 Locações, Georreferenciamento
 CREA/SP - 0601210790

EXCELENTÍSSIMA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA QUARTA VARA CÍVEL DA COMARCA DE ARARAQUARA - SP.

AUTOS DE : EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – CRÉDITO RURAL
REQUERENTES : COOPERATIVA DE CRÉDITO DOS FORNECEDORES DE CANA DO CENTRO DO ESTADO DE SÃO PAULO
REQUERIDOS : RUI TOLEDO LAURINI e OUTROS
PROCESSO : Nº 0016783-15.2007.8.26.0037

MÁRCIO ANTÔNIO CARMONA, Eng° CREA/SP, Nº 0601210790 Perito Judicial, já qualificado nos Autos em epígrafe, após diligências necessárias, vem mui respeitosamente à presença de V. Excia., requerer:

- I - A juntada do Laudo Pericial em tela, aos Autos;
- II - A Liberação dos honorários já depositados em fls. 1.271 e 1.272 dos Autos, conforme o MLE (Mandado de Levantamento Eletrônico), em anexo a este trabalho.

Nestes Termos,
 Pede Deferimento.

ARARAQUARA, 18 de NOVEMBRO de 2025

ENG. MÁRCIO ANTÔNIO CARMONA
CREA/SP - Nº 0601210790
PERITO JUDICIAL



Márcio Antônio Carmona
Engº Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação
de Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
Locações, Georreferenciamento
CREA/SP - 0601210790

LAUDO TÉCNICO PERICIAL

I- PRELIMINARES

Este profissional em atendimento ao solicitado, vem até V. Excia., apresentar as suas conclusões sobre o presente trabalho.

Após vistoria realizada no imóvel em questão, pesquisas no mercado imobiliário e estudos necessários para que pudéssemos buscar os reais valores do mesmo, este profissional passa, a seguir, a elaborar o LAUDO CONCLUSIVO.

II- LOCALIZAÇÃO, IDENTIFICAÇÃO E DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

LOCALIZAÇÃO E IDENTIFICAÇÃO

Como consta na petição inicial, trata-se de uma área de terra, localizada na área rural a aproximadamente 16 Km, do centro urbano do Município de Araraquara-SP. Identificado na matrícula Nº 80210 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Araraquara-SP, com a seguinte localização e descrição:

**MATRÍCULA Nº 80210
1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE
ARARAQUARA-SP**



Márcio Antônio Carmona
Engº Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação
 de Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
 Locações, Georreferenciamento
 CREA/SP - 0601210790

IMÓVEL: - Gleba número 02 (dois) do desmembramento da gleba "B" da Fazenda Santa Eliza, Sesmaria do Ouro, neste distrito, com a área de 720.720,02 metros quadrados ou 72,072 hectares ou ainda 29,781 alqueires, que assim se descreve: Tem seu início no ponto A1, mais precisamente nas confrontações da Estrada Municipal Ara-148 e gleba 03. Do ponto citado segue com rumo de 04º08'15" SE e distância de 165,15 metros até o ponto A-3 [...]

[...]

AV.12 – em 14 de abril de 2004

DESMEMBRAMENTO: Nos termos do requerimento de 03/11/2003, aditado em 03/12/2003, de memorial descritivo e planta elaborados pelo Engº Agrimensor Claudinei do Carmo Bergamo – CREA 56061/D, que ora arquivado, procedo esta para consignar que o imóvel foi desmembrado em duas áreas distintas, a saber: a) ÁREA "A", com 156.124,34 m² ou 15,6124 ha ou ainda 6,4514 alqueires; e b) ÁREA "B", com 564.595,68 m² ou 56,4596 ha ou 23,3304 alqueires.

AV.13 – em 14 de abril de 2004

Conforme instrumento particular de 13.11.2003, as partes contratantes aditaram a cédula hipotecária nº 0096/7004-1, registrada sob nº 4.501 no livro 3-auxiliar e sob nº 3/M.69.957, relatada na AV.3, para consignar que a UNIÃO, representada pelo Banco do Brasil S/A liberou e desvinculou da garantia hipotecária da referida cédula o imóvel designado ÁREA "A", com 156.124,34 metros quadrados, ou 15,6124 ha. Ou ainda 6,4514 alqueires, descrito e caracterizado na AV.12, item "a", **permanecendo entretanto, garantido a dívida à UNIÃO, em hipoteca cedular de primeiro grau e sem concorrência de terceiros**, o imóvel designado ÁREA "B", com 564.595,6800 metros quadrados, ou 56,4596 ha. Ou ainda 23,3304 alqueires, descrito na AV. 12, item "b".

AV.14 – em 14 de abril de 2004

Conforme instrumento particular de 12.03.2004, as partes contratantes aditaram a cédula hipotecária nº 98/00605-3, registrada sob nº 5 e sob nº 4.911 no livro 3-auxiliar, para



Márcio Antônio Carmona
Engº Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação
de Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
Locações, Georreferenciamento
CREA/SP - 0601210790

consignar que o Banco do Brasil S/A liberou e desvinculou da garantia hipotecária da referida cédula o imóvel designado ÀREA "A", com 156.124,34 metros quadrados ou 15,6124 ha. Ou ainda 6,4514 alqueires, descrito e caracterizado na AV.12, item "a", **permanecendo, entretanto, garantido à dívida ao Banco do Brasil S/A, em hipoteca cedular de segundo grau e sem comcorrência de terceiros, o imóvel designado ÀREA "B",** com 564.595,6800 metros quadrados, ou 56,4596 ha ou ainda 23,3304 alqueires, descrito e caracterizado na AV.12, item "b".

AV.15 – em 14 de abril de 2004

Procedo esta consignar que a ÀREA "A" descrita e caracterizada na AV.12, item "a", é ora matriculada sob nº 100.903.

VISTORIA

A vistoria foi previamente agendada judicialmente, após contato telefônico com o Advogado dos Requeridos, para o dia 04/11/2025, 3ª feira às 10:00 hr, devido as fortes chuvas que atingiram o município no período de 02 de novembro a 10 de novembro, não foi possível ter acesso a propriedade rural, desta forma após contato com uma das herdeiras que reside no local de nome Marcia Laurini, fizemos uma novo agendamento para o dia 14 de novembro, também devido a adequação de horários do seu trabalho.

No dia e hora agendados me dirigi a propriedade rural, onde foram verificadas as infra-estruturas na propriedade e os seus limites.

Como informou Marcia Laurini a propriedade possui características típicas voltadas para o cultivo de cana e pastagens para criação de gado e cavalos, mas que atualmente não existe mais o cultivo de cana de açúcar, a área de pastagem encontra-se alugada para um conhecido da família.

Possui um solo de ótima qualidade, a topografia é acidentada, é muito bem servida de água não possui benfeitorias, tipo casas, energia elétrica, currais etc.

Conforme informações fornecidas pela Requerida a propriedade é constituída de 23,3304 alqueires, onde 18,7 alqueires de pastagem e 4,62 alqueires de mata (reserva legal)..



Márcio Antônio Carmona
Engº Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação
de Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
Locações, Georreferenciamento
CREA/SP - 0601210790

III- AVALIAÇÃO

O presente trabalho tem a finalidade de definir, o valor real de mercado da terra nua (valor do Alqueire Paulista na região) e benfeitorias, para atender e orientar o processo em epígrafe.

No transcorrer do referido trabalho técnico, serão obedecidos os preceitos básicos das Normas NBR 14.653 (Normas Brasileira para Avaliações de Bens) da ABNT e também os critérios e recomendações dos trabalhos publicados pelo IBAPE. (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia).

As avaliações seguem preceitos considerados pela NBR 14.653, e pela Engenharia de Avaliação, com a avaliação das áreas identificadas inicialmente como terra nua, utilizando-se para a avaliação das mesmas o método comparativo, considerando-se detalhes de conformação, melhoramentos, topografia, condições de superfície e de acessos diferentes, efetuando-se em separado a avaliação das benfeitorias. As construções serão avaliadas pelo método do custo de reprodução, o qual consiste, basicamente na multiplicação da área construída pelo custo unitário de reprodução atual, tomou-se por base os valores para reprodução de cada uma delas em função de sua características, usando-se os índices do CUSTO UNITÁRIOS PINI DE EDIFICAÇÕES EM SÃO PAULO referente ao último mês. Como preconiza o Eng. José Carlos Pellegrino no Livro “Avaliações Para Garantias” publicado pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, no tópico “Avaliações de Propriedades Rurais”, relativo a Avaliação de Benfeitorias não Reprodutivas (que não podem ser negociadas separadamente da terra), e ao final multiplicado por um fator de depreciação determinado em função da idade aparente e da vida útil provável da benfeitoria avalianda, sendo utilizado o método conhecido como método decrescente (comissão dos peritos).

As pesquisas foram fundamentadas na coleta de dados efetuadas junto a imobiliárias, idôneas, e pessoas envolvidas neste ramo, atuantes no mercado imobiliário local, sem a realização de investigações relativas a defeitos nos títulos, e que são informações confiáveis e de boa fé. Cabe esclarecer que devido a inexistência de negociações de áreas próximas ao local, as pesquisas resultaram na consulta do preço do Alqueire Paulista, onde foi idealizado como paradigma, uma área com as seguintes características: tipo de solo; topografia plana; declividade; acessibilidade; livre de inundações; inexistência de erosões laminares e em sulcos, efetuando-se a média aritmética e posteriormente saneando-se os valores discrepantes. A coleta de dados, foi efetuada de forma verbal, junto a imobiliárias, idôneas, atuantes no mercado imobiliário local e são informações confiáveis e de boa fé, os valores apurados foram saneados através de média aritmética, sendo descartados aqueles considerados discrepantes em



Márcio Antônio Carmona
Eng° Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação
de Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
Locações, Georreferenciamento
CREA/SP - 0601210790

função de se situarem fora do limite de 30% acima e abaixo do valor médio pesquisado.

MATRÍCULA Nº 80210
1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE
ARARAQUARA-SP
ÁREA RURAL

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

OBSERVAÇÃO: Trata-se de uma propriedade sem edificações, atualmente apenas voltada para área de pastagens.

VALOR DA TERRA
COM A FINALIDADE DE USO PARA PASTAGENS

Os valores foram devidamente pesquisados, foram saneados, através dos fatores de transposição (FT) e fator de fonte (FF). Os dados são provenientes das Imobiliárias e Corretores, da região.

Total da área = 23,3304 alqueires, sendo 18,7 alqueires de pastagem e 4,62 alqueires de mata (reserva legal)..

OBSERVAÇÃO: Sera juntado aos Autos no ANEXO – 1 , Cópia da Planta Georreferenciada da propriedade, identificando a área total - sem constar os desmembramentos Gleba “B” e Gleba “A”, a avaliação se refere a Área “B”, com 56,4596 ha ou 23,33 Alqueires Paulista.



Márcio Antônio Carmona
Eng° Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação
 de Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
 Locações, Georreferenciamento
 CREA/SP - 0601210790

-CLAUDIO BARBOSA – **R\$ 140.000,00 /Alqueires Paulistas**
 Corretor de imóveis
 GAVIÃO PEIXOTO-SP -

- IMOBILIARIA HDZ **R\$ 130.000,00 / Alqueires Paulistas**
 Av. Espanha, Nº 531 - Centro
 ARARAQUARA - SP

-Corretor de Imóveis
 Adylson S. Vieira
 Cel. 16-99782-1272 **R\$ 130.000,00 / Alqueires Paulistas**

Número de consultas **03 (três)**

Efetuando-se a média aritmética resulta:

R\$ 400.000,00/ Alqueires Paul. ÷ 3 = R\$ 133.333,00 Alqueire Paul.

R\$ 133.333,00 Alqueire Paul.

Eliminando-se as discrepâncias, resulta:

< 30% = R\$ 93.333,10 / Alqueire Paul.

> 30% = R\$ 173.332,90 / Alqueire Paul.

Como não existem discrepâncias os valores permanecerão os
 mesmos.

R\$133.333,00 / Alqueire Paul.



Márcio Antônio Carmona
Eng° Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação
de Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
Locações, Georreferenciamento
CREA/SP - 0601210790

VALOR DA TERRA PARA O USO
DE PASTAGEM

R\$133.333,00 / Alqueire Paul.

Área da Propriedade 23,33 Alqueires

R\$133.333,00 / Alqueire Paul. x 23,33 Alqueire Paul. = R\$ 3.110.658,89

R\$ 3.110.658,89

**(TRÊS MILHÕES, CENTO E DEZ MIL, SEISCENTOS E CINQUENTA E OITO
REAIS E OITENTA E NOVE CENTAVOS)**

VALOR FINAL

MATRÍCULA Nº 80210
ÁREA RURAL
MUNICÍPIO DE ARARAQUARA-SP

R\$ 3.110.658,89

**(TRÊS MILHÕES, CENTO E DEZ MIL, SEISCENTOS E CINQUENTA E OITO
REAIS E OITENTA E NOVE CENTAVOS)**



Márcio Antônio Carmona
Eng° Agrimensor / Perito Judicial

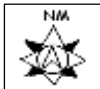
Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação
de Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
Locações, Georreferenciamento
CREA/SP - 0601210790

IV - ENCERRAMENTO

O presente laudo vai digitalizado e esta última assinada na forma habitual, o mesmo é composto de 09 (nove) laudas. Ao final no item ANEXOS, encontram-se fotos das edificações. Seu signatário permanece à disposição da **JUSTIÇA**, para quaisquer outros esclarecimentos ou informações.

ARARAQUARA, 18 de NOVEMBRO de 2025

ENG. MÁRCIO ANTÔNIO CARMONA
CREA/SP - N° 0601210790
PERITO JUDICIAL



Márcio Antônio Carmona
Eng° Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação
de Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
Locações, Georreferenciamento
CREA/SP - 0601210790

ANEXOS
Fotos da Propriedade



Márcio Antônio Carmona
Eng° Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação
de Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
Locações, Georreferenciamento
CREA/SP - 0601210790



Foto Nº 01: Mostrando aspectos de uma pequena parte da área de pastagem, localizada após a cerca de divisa de um dos confrontantes, na parte mais alta da propriedade.



Márcio Antônio Carmona
Eng° Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação
de Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
Locações, Georreferenciamento
CREA/SP - 0601210790



Foto N° 02: Foto do mesmo local por outro ângulo, foto tirada do lado do confrontante.



Foto N° 03: Foto na parte baixa da propriedade, próximo ao Córrego Chibarro.

12



Márcio Antônio Carmona
Eng° Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação
de Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
Locações, Georreferenciamento
CREA/SP - 0601210790



Foto Nº 04: Foto do mesmo local por outro ângulo.



Márcio Antônio Carmona
Eng° Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação
 de Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
 Locações, Georreferenciamento
 CREA/SP - 0601210790

EXCELENTÍSSIMA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA QUARTA VARA CÍVEL DA COMARCA DE ARARAQUARA - SP.

AUTOS DE : EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – CRÉDITO RURAL
REQUERENTES : COOPERATIVA DE CRÉDITO DOS FORNECEDORES DE CANA DO CENTRO DO ESTADO DE SÃO PAULO
REQUERIDOS : RUI TOLEDO LAURINI (Herdeiro) e Outros
PROCESSO : Nº 0016783-15.2007.8.26.0037

MARCIO ANTÔNIO CARMONA, Eng° CREA/SP, Nº 0601210790, Perito Judicial, já qualificado nos Autos em epígrafe, vem mui respeitosamente à presença de V. Excia., solicitar:

I- A juntada dos esclarecimentos solicitados por V. Excia. em fls. 1.319 e 1.320 dos Autos.

Nestes Termos,
 Pede Deferimento.

ARARAQUARA, 06 de MARÇO de 2026

ENG. MÁRCIO ANTÔNIO CARMONA
CREA/SP - Nº 0601210790
PERITO JUDICIAL



Márcio Antônio Carmona
Eng° Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação
de Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
Locações, Georreferenciamento
CREA/SP - 0601210790

LAUDO DE ESCLARECIMENTOS

SOLICITAÇÃO DE ESCLARECIMENTOS **DO JUÍZO**

(Fls. 1.319 e 1.320 dos Autos)

CONTESTAÇÃO DOS REQUERENTES **(Fls. 1.316 e 1.317 dos Autos)**

Os Requeridos apresentaram nas suas contestações, discordância com relação aos procedimentos e valores apresentados.

Desta forma, em atendimento ao solicitado este profissional passa a complementar o referido trabalho, apresentando novas pesquisas para uma nova adequação do Laudo anterior.

NOVAS PESQUISAS EFETUADAS

IMOBILIÁRIA SÃO PAULO;
Rua Voluntários da Pátria, Nº 1.615, Centro;
Araraquara-SP –
Corretor de Imóveis – (Claudio)

- 1- Propriedade, com 14,29 Alqueires Paulista;
Localização:
Próxima ao Posto Pau Seco – Rod. Washington Luiz,
Araraquara-SP.
7, 83 – Alqueires Paul- produção, cultivo de cana de
açúcar;
4,55 – Alqueires Paulistas - Mata
1,90 - Alqueires Paulistas – APP.
Preço para venda : R\$ 4.200.000,00



Márcio Antônio Carmona
Engº Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação
 de Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
 Locações, Georreferenciamento
 CREA/SP - 0601210790

2- Propriedade com 25,15 Alqueires Paulistas;

Localização:

Estrada Abilio Augusto Corrêa – (Estrada dos
 Machados) – Próxima a Fazenda 7S – Família Stuchi,
 Araraquara-SP;

Aptidão – pastagem.

Preço para venda: R\$ 3.015.000,00

3- Propriedade, denominada “Raio do Sol”;

24,50 Alqueires Paulistas;

Localização:

Rodovia Comandante João Ribeiro de Barros –
 Próxima ao Km 97 – Pesqueiro Jacaré.

Aptidão – pastagem;

Preço para venda: R\$ 4.800.000,00

MOLINA IMÓVEIS

Rua Padre Duarte, Nº 1.567, Centro;

Araraquara-SP –

Corretor de Imóveis – (Molina)

**4- Em consulta ao profissional, o mesmo informou não
 dispor de propriedades a venda, próxima a esta com as
 mesmas características. Após tomar conhecimento de
 que propriedade se tratava, informou conhecer a
 mesma, passando as seguintes informações:**

Terra boa, mas região um pouco acidentada, ou seja
 topografia desfavorável para acesso à propriedade, uma
 porção em mata, e a parte mais favorável com utilização
 para pastagem, pelo conhecimento dele, informou que
 o preço do Alqueire Paulista da mesma seria de:

R\$ 100.000,00 / Alqueires Paulistas.

ADEQUAÇÃO DAS AMOSTRAS

Para um novo cálculo de seus valores



Márcio Antônio Carmona
Eng° Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação
 de Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
 Locações, Georreferenciamento
 CREA/SP - 0601210790

1- Propriedade com 14,29 Alqueires Paulistas

Conforme informações já levantadas, o valor do Alqueire Paulista para matas e reservas se encontra hoje em torno de R\$ 60.000,00./ Alqueires Paulistas.

Resultando para esta propriedade :

4,55 alqueires de mata

4,55 alq. X R\$ 60.000,00 = R\$ 273.000,00

1,90 Alqueires da APP

1,90 Alq. X R\$ 60.000,00 = R\$ 114.000,00

Do valor total da propriedade subtraímos os valores acima;

R\$ 4.200.000,00 - R\$ 273.000,00 - R\$ 114.000,00

Resultando: R\$ 3.813.000,00

Valor dos 7,83 Alqueires Paulista, com cultivo de cana.

Por informações levantadas, o preço do Alqueire Paulista sem o cultivo de cana de açúcar, apenas com pastagem tem uma depreciação aproximada em torno de 60% (Sessenta por cento), resultando para os 7,83 Alqueires Paulista sem cana de açúcar:

R\$ 3.813.000,00 ÷ 7,83 Alq x 0,40 (60%) =

R\$ 194.789,27 / Alqueires Paulistas/ Pastagem

2- Propriedade com 25,15 Alqueires Paulista

Terras para pastagens;

R\$ 3.015.000,00 ÷ 25,25 Alq. =

R\$ 119.405,94 / Alqueires Paulista/ Pastagem



Márcio Antônio Carmona
Eng° Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação
 de Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
 Locações, Georreferenciamento
 CREA/SP - 0601210790

3- Propriedade com 24,50 Alqueires Paulistas

Terras para pastagens;

R\$ 4.800.000,00 ÷ 24,50 Alq. =

R\$ 195.918,36 / Alqueires Paulistas / Pastagens

4- Informação levantada junto ao corretor responsável pela
 Empresa, Molina Imóveis;

R\$ 100.000,00 / Alqueires Paulistas / Pastagens

CÁLCULO DO VALOR DO ALQUEIRE PAULISTA **COM A INCLUSÃO DAS NOVAS PESQUISAS** **COM APTIDÃO PARA PASTAGEM**

Pesquisas do Laudo Anterior

-CLAUDIO BARBOSA – **R\$ 140.000,00 /Alqueires Paulistas**
 Corretor de imóveis
 GAVIÃO PEIXOTO-SP -

- IMOBILIARIA HDZ **R\$ 130.000,00 / Alqueires Paulistas**
 Av. Espanha, N° 531 - Centro
 ARARAQUARA - SP

-Corretor de Imóveis
 Adylson S. Vieira
 Cel. 16-99782-1272 **R\$ 130.000,00 / Alqueires Paulistas**



Márcio Antônio Carmona
Eng° Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação
 de Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
 Locações, Georreferenciamento
 CREA/SP - 0601210790

-IMOBILIÁRIA SÃO PAULO
 Rua Voluntários da pátria, 1615
 Araraquara-SP – Corretor Claudio

- 1- Propriedade, com 14,29 Alqueires Paulista;
 Localização:
 Próxima ao Posto Pau Seco – Rod. Washington Luiz,
 Araraquara-SP.

R\$ 194.789,27 / Alqueires Paulistas/ Pastagens

- 2- Propriedade com 25,15 Alqueires Paulistas;
 Localização:
 Estrada Abilio Augusto Corrêa

R\$ 119.405,94 / Alqueires Paulista/ Pastagens

- 3- Propriedade, denominada “Raio do Sol”;
 24,50 Alqueires Paulistas;
 Localização:
 Rodovia Comandante João Ribeiro de Barros

R\$ 195.918,36 / Alqueires Paulistas / Pastagens

- MOLINA IMÓVEIS
 Rua Padre Duarte, Nº 1.567, Centro;
 Araraquara-SP –
 Corretor de Imóveis – (Molina)

4- R\$ 100.000,00 /Alqueires Paulista / Pastagens



Márcio Antônio Carmona
Eng° Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação
 de Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
 Locações, Georreferenciamento
 CREA/SP - 0601210790

Efetuando-se a média aritmética dos valores pesquisados resulta:

$$\begin{aligned} & \text{R\$ } 140.000,00 + \text{R\$ } 130.000,00 + \text{R\$ } 130.000,00 + \text{R\$ } 194.789,27 + \\ & \text{R\$ } 119.405,94 + \text{R\$ } 195.918,36 + \text{R\$ } 100.000,00 = \\ & = \text{R\$ } 1.010.113,57 \div 7 = \text{R\$ } 144.301,93 / \text{Alqueires Paulistas} \end{aligned}$$

Eliminando-se as discrepâncias, resulta:

< 30% = R\$ 101.011,35 / Alqueires Paulistas
> 30% = R\$ 187.592,50 / Alqueires Paulistas

Resultando 03 propriedades fora destes parâmetros , R\$ 100.000,00, R\$ 194.789,27 e R\$ 195.918,36, sendo descartados, para nova média.

$$\begin{aligned} & \text{R\$ } 140.000,00 + \text{R\$ } 130.000,00 + \text{R\$ } 130.000,00 + \text{R\$ } 119.405,94 = \\ & = \text{R\$ } 519.405,94 \div 4 = \text{R\$ } 129.851,48 \end{aligned}$$

VALOR DO ALQUEIRE PAULISTA APTIDÃO PARA PASTAGEM

R\$ 129.851,48 / Alqueires Paulistas

VALOR DA PROPRIEDADE

OBSERVAÇÃO:

Devido a topografia ser um pouco desfavorável (acidentada) principalmente para o acesso a propriedade, dificultado um pouco a



Márcio Antônio Carmona
Eng° Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação
 de Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
 Locações, Georreferenciamento
 CREA/SP - 0601210790

movimentação de maquinário, a mesma terá uma depreciação de 10% (Dez por cento) no seu valor total

Área de Pastagem = 18,7 Alqueires Paulistas

R\$ 129.851,48 / Alqu. Paul. X 18,7 Alq. Paul = R\$ 2.428.222,67

Área de Mata (Reserva) = 4,62 Alqueires paulistas

R\$ 60.000,00 / Alqu. Paul. X 4,62 Alqu. Paul. = R\$ 277.200,00

Valor Total da Propriedade: R\$ 2.428.222,67 + R\$ 277.200,00 =

= R\$ 2.705.422,67

CÁLCULO DA DEPRECIAÇÃO DEVIDO A TOPOGRAFIA

R\$ 2.705.422,67 x 0,90 (10%) = R\$ 2.434.880,40

VALOR TOTAL

R\$ 2.434.880,40

(DOIS MILHÕES, QUATROCENTOS E TRINTA E QUATRO MIL, OITOCENTOS E OITENTA REAIS E QUARENTA CENTAVOS)

(R\$104.366,92 / Alqueires Paulistas)

Não havendo mais nada a esclarecer, este profissional informa estar a disposição JUSTIÇA para quaisquer outras informações.



Márcio Antônio Carmona
Eng° Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação
de Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
Locações, Georreferenciamento
CREA/SP - 0601210790

ARARAQUARA, 06 de MARÇO de 2026

ENG. MÁRCIO ANTÔNIO CARMONA
CREA/SP - N° 0601210790
PERITO JUDICIAL



Márcio Antônio Carmona
Eng° Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação
de Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
Locações, Georreferenciamento
CREA/SP - 0601210790

EXCELENTÍSSIMA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA QUARTA VARA CÍVEL DA COMARCA DE ARARAQUARA - SP.

AUTOS DE : EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – CRÉDITO RURAL
REQUERENTES : COOPERATIVA DE CRÉDITO DOS FORNECEDORES DE CANA DO CENTRO DO ESTADO DE SÃO PAULO
REQUERIDOS : RUI TOLEDO LAURINI (Herdeiro) e Outros
PROCESSO : N° 0016783-15.2007.8.26.0037

MARCIO ANTÔNIO CARMONA, Eng° CREA/SP, N° 0601210790, Perito Judicial, já qualificado nos Autos em epígrafe, vem mui respeitosamente à presença de V. Excia., solicitar:

I- A juntada dos esclarecimentos solicitados por V. Excia. em fls. 1.342 dos Autos.

Nestes Termos,
Pede Deferimento.

ARARAQUARA, 22 de MAIO de 2026

ENG. MÁRCIO ANTÔNIO CARMONA
CREA/SP - N° 0601210790
PERITO JUDICIAL



Márcio Antônio Carmona
Eng° Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação
de Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
Locações, Georreferenciamento
CREA/SP - 0601210790

LAUDO DE ESCLARECIMENTOS

SOLICITAÇÃO DE ESCLARECIMENTOS **DO JUÍZO**

(Fls. 1.342 dos Autos)

CONTESTAÇÃO DOS REQUERIDOS **(Fls. 1.339 e 1.440 dos Autos)**

Os Requeridos apresentaram nas suas contestações, discordância com relação aos procedimentos de depreciação do imóvel apresentados.

Esclareço que conforme pesquisa levantadas junto ao mercado imobiliário, as depreciações, de propriedades rurais se situam entre 1% a 10%, para o presente caso, tratando-se de uma propriedade que possui um maior grau de dificuldade para o acesso a mesma, principalmente na época da chuvas, é aceitável uma reconsideração deste fator para 5% (cinco) por cento, resultando desta forma a seguinte situação:

VALOR DO ALQUEIRE PAULISTA APTIDÃO PARA PASTAGEM

R\$ 129.851,48 / Alqueires Paulistas

VALOR DA PROPRIEDADE



Márcio Antônio Carmona
Eng° Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação
 de Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
 Locações, Georreferenciamento
 CREA/SP - 0601210790

OBSERVAÇÃO:

Devido a topografia ser um pouco desfavorável (acidentada) principalmente para o acesso a propriedade, valor este reconsiderado, a mesma terá uma depreciação de 5% (Cinco por cento) no seu valor total

Área de Pastagem = 18,7 Alqueires Paulistas

R\$ 129.851,48 / Alqu. Paul. X 18,7 Alq. Paul = R\$ 2.428.222,67

Área de Mata (Reserva) = 4,62 Alqueires paulistas

R\$ 60.000,00 / Alqu. Paul. X 4,62 Alqu. Paul. = R\$ 277.200,00

Valor Total da Propriedade: R\$ 2.428.222,67 + R\$ 277.200,00 =

= R\$ 2.705.422,67

CÁLCULO DA DEPRECIAÇÃO DEVIDO A TOPOGRAFIA

R\$ 2.705.422,67 x 0,95 (5%) = R\$ 2.570.151,53

VALOR TOTAL

R\$ 2.570.151,53

**(DOIS MILHÕES, QUINHENTOS E SETENTA MIL, CENTO E CINQUENTA E UM
 REAIS E CINQUENTA E TRÊS CENTAVOS)**

(R\$110.212,32 / Alqueires Paulistas)



Márcio Antônio Carmona
Eng° Agrimensor / Perito Judicial

Avaliações de Imóveis Rurais e Urbanos, Perícias Judiciais, Retificação
de Área Administrativa, Levantamentos Planimétricos Topográficos,
Locações, Georreferenciamento
CREA/SP - 0601210790

Não havendo mais nada a esclarecer, este profissional informa estar
a disposição JUSTIÇA para quaisquer outras informações.

ARARAQUARA, 22 de MAIO de 2026

ENG. MÁRCIO ANTÔNIO CARMONA
CREA/SP - N° 0601210790
PERITO JUDICIAL