



VALIENGE BRASIL

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO



Tipo do Imóvel:

Imóvel Rural

Local:

Fazenda Santa Lúcia / Bom Jesus I
Ariranha - SP

Escritura Pública, Livro 75, Folhas 148/150
Tabelionato de Ariranha - SP

Lat.: -21°08'53"S Long.: - 48°45'59"O

Finalidade da Avaliação:

Apuração de Valor de Venda

Grau de Fundamentação:

Grau II da NBR 14.653 - 3

Dados do Processo:

Autos nº 0001020-98.2010.8.26.0673
Vara Única da Comarca de Flórida Paulista SP

Número do Laudo:



VLG0120241596000001

CONCLUSÕES RESUMIDAS DO PARECER TÉCNICO

VALOR DE VENDA DO IMÓVEL AVALIADO:

Conforme Item 03 deste parecer técnico de reavaliação, o valor de venda do imóvel rural denominado "Fazenda Santa Lúcia / Bom Jesus I", situado no perímetro do município de Ariranha, Estado de São Paulo, objeto da Escritura Pública constante às folhas 148/150 do livro 75 do Tabelionato de Notas da Comarca de Ariranha, referente aos direitos de aquisição de domínio de parte ideal de 48,8871%, correspondente à 21,6797 ha. (vinte e um hectares sessenta e sete ares e noventa e sete centiares) da Matrícula Imobiliária nº 7.025 do CRI de Santa Adélia SP, com área total de 44,3464 ha., conforme características relatadas no decorrer deste trabalho, é de:

Gleba Nua = R\$ 2.418.618,98
Construções e Benfeitorias = R\$ 0,00
Culturas: R\$ 0,00
Valor de Venda do Imóvel: R\$ 2.418.618,98 (dois milhões, quatrocentos e dezoito mil, seiscentos e dezoito reais e noventa e oito centavos) Referente ao mês de janeiro de 2024.

A pesquisa de áreas rurais levada a efeito junto ao mercado imobiliário se concentrou na região do imóvel avaliado, com ênfase para áreas rurais com perfil para cultura de cana de açúcar.

Foram coletadas seis ofertas comparativas cujos preços, após a aplicação dos fatores de oferta, aproveitamento (nota agrônômica) e regularização (estado da documentação imobiliária do avaliando frente aos elementos comparativos), variavam entre R\$ 94.827,24 e R\$ 128.295,68 por hectare de terras. A partir destes valores, concluiu-se por um valor médio de R\$ 111.561,46 por hectare de terras como o mais adequado à realidade do mercado imobiliário, desde que seja comercializado para fins rurais.

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objeto o presente parecer técnico sugerir o valor de venda do imóvel rural denominado **“Fazenda Santa Lúcia / Bom Jesus I”**, situado no perímetro do município de **Ariranha, Estado de São Paulo**, objeto da **Escritura Pública constante às folhas 148/150 do livro 75 do Tabelionato de Notas da Comarca de Ariranha**, referente aos direitos de aquisição de domínio de parte ideal de 48,8871%, correspondente à **21,6797 ha. (vinte e um hectares sessenta e sete ares e sete centiares)** da Matrícula Imobiliária nº 7.025 do CRI de Santa Adélia SP, com área total de 44,3464 ha., conforme características relatadas no decorrer deste trabalho.

A avaliação do imóvel levou em consideração os seguintes aspectos:

- a) A situação geoeconômica do imóvel avaliado.
- b) O valor médio de mercado para imóveis similares ofertados na região.
- c) Parâmetros de homogeneização previstos nas normas e fatores imobiliários que influenciam no valor do imóvel.
- d) As normas básicas e procedimentos previstos pela NBR 14653-1 e 14653-3 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e das recomendações técnicas do IBAPE Nacional - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.

As informações constantes deste Parecer Técnico baseiam-se no laudo de avaliação datado de **28/02/2019**, constante no **ANEXO 01** e foram atualizadas dentro do contexto imobiliário atual, conforme solicitado.

2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

Nas informações constantes no laudo de avaliação datado de **28/02/2019** e **RATIFICADAS** nessa data, onde constam os aspectos que caracterizam o imóvel objeto desta avaliação, pudemos apurar e ratificar os seguintes pontos relevantes:

2.1. Localização e roteiro de acesso do imóvel avaliado:

O imóvel avaliado situa-se na zona rural pertencente aos limites do município de Ariranha, com Coordenadas Geográficas (DMS) Latitude 21°08'53" S e Longitude 48°45'49" O. O acesso se dá a partir do município de Ariranha sentido Pirangi pela Rua Dez de Maio, segue pelo prolongamento da vicinal por 3,75 Km, entra à esquerda por uma estrada de terra batida, segue por 1,00 Km, até a bifurcação à esquerda, por onde segue 400 metros, na bifurcação entra à e segue por 150 metros até chegar no imóvel avaliado.



Aspecto do imóvel avaliado (1), e sua distância do município de Ariranha (2).

- 2.2. Característica geoeconômica da região do imóvel avaliado:**
Ariranha é um município brasileiro do estado de São Paulo. Localiza-se a uma latitude 21°11'16" sul e a uma longitude 48°47'13" oeste, estando a uma altitude de 595 metros. A cidade tinha em 2014 uma população estimada de 9 187 habitantes. Possui uma área territorial de 136,624 km². O município pertence à região administrativa de São José do Rio Preto, onde destaca-se a produção agrícola, agropecuária e atividades agroindustriais.
- 2.3. Uso do imóvel:**
Conforme apuramos, a área avaliada é uma gleba rural, com atividades ligadas a cultura de cana-de-açúcar, cujas características serão detalhadas adiante.
- 2.4. Documentação e dados legais do imóvel:**
De acordo com os dados constantes da **Escritura Pública constante às folhas 148/150 do livro 75 do Tabelionato de Notas da Comarca de Ariranha** referente aos direitos de aquisição de domínio de parte ideal de 48,8871%, correspondente à **21,6797 ha. (vinte e um hectares sessenta e sete ares e noventa e sete centiares)** da Matrícula Imobiliária nº 7.025 do CRI de Santa Adélia SP, com área total de 44,3464 ha., conforme características relatadas no decorrer deste trabalho.

2.5. Descrição da Gleba Rural:

2.5.1. Dimensões e limites:

De acordo com o item anterior, a área de terras que compõe o imóvel é de **21,6797 ha. (vinte e um hectares sessenta e sete ares e noventa e sete centiares)**, com a projeção de divisas aproximadas conforme segue:



Aspecto das divisas aproximadas do imóvel avaliado.

2.5.2. Acesso:

De acordo com os aspectos apontados no item 2.1. deste laudo, classificamos o acesso ao imóvel na característica “muito boa”, de acordo com a tabela abaixo reproduzida para determinar os tipos de acesso e respectiva escala de valores:

CARACTERÍSTICAS DE ACESSO

SITUAÇÃO	TIPO DE ESTRADA	DISTÂNCIA	CONSERVAÇÃO	ESCALA DE VALOR
Ótima	Asfaltada	Limitada	Permanente	100%
Muito Boa	Primeira classe – Não asfaltada	Relativa	Permanente	95%
Boa	Não pavimentada	Relativa	Permanente	90%
Desfavorável	Estradas e servidões de passagem	Vias e distâncias se equivalendo	Sem Condições	85%
Má	Fechos nas servidões	Distâncias e classe se equivalendo	Problemas sérios na estação chuvosa	75%
Péssima	Fechos e interceptadas por córregos s/ pontes		Problemas sérios mesmo na seca	70%

2.5.3. Topografia:

O imóvel avaliado possui em sua área a predominância de topografia predominantemente plana.

2.5.4. Classe de terras e aproveitamento:

De acordo com as normas de avaliações de imóveis rurais, as classes de terras classificam-se em 08 classes a seguir discriminadas:

CLASSES DE CAPACIDADE DE USO DOS SOLOS	
CLASSE I	Terras próprias para culturas anuais, sem necessidade de uso de qualquer prática de controle da erosão obtendo-se altas produtividades.
CLASSE II	Terras próprias para culturas anuais adaptadas, necessitando práticas simples para o controle da erosão.
CLASSE III	Terras próprias para cultivos anuais, mas que sem cuidados especiais, ficam sujeitas a severos riscos de depauperamento. Necessitam de medidas intensivas de conservação de solo. Relevos plano, suave ondulado a ondulado.
CLASSE IV	Terras com riscos ou limitações permanentes muito severas quando usadas para culturas anuais, exceto arroz irrigado necessitando de práticas permanentes de conservação do solo.
CLASSE V	Terras planas, praticamente livres de erosão, mas impróprias para culturas anuais em razão do possível encharcamento e a baixa fertilidade que apresentam, e que podem, com segurança, ser apropriadas para pastagens e florestas.
CLASSE VI	Terras impróprias para culturas anuais, em razão da declividade excessiva, pequena profundidade do solo ou presença de pedras, mas que podem ser usadas com cultivos permanentes, como pastagens, fruticultura e florestas desde que sejam observadas práticas de conservação do solo.
CLASSE VII	Terras impróprias para culturas anuais mas que podem ser usadas com cultivos permanentes, como pastagens, fruticultura e florestas desde que sejam observadas práticas complexas de conservação do solo.
CLASSE VIII	Terras impróprias para serem utilizadas com qualquer tipo de exploração em função do relevo excessivo com declives acentuados, solos muito rasos, afloramentos rochosos entre outros fatores que impedem o cultivo econômico de qualquer espécie, destinando-se apenas ao abrigo de fauna e flora silvestre.

Conforme a tabela acima e nossa vistoria ao local, constatamos que a área avaliada possui as seguintes classes de capacidade de uso dos solos:

Área Agricultável Classe I – 21,6797 hectares

2.5.5. Tipo de Solo:

De acordo com o Mapa Pedológico publicado pelo Instituto Florestal do Estado de São Paulo, a região é formada predominantemente pelo solo categoria

Latossolo Vermelho-Escuro e gradações para o Vermelho-Amarelo.

2.5.6. Fator de Aproveitamento (Nota Agrônômica):

O fator de aproveitamento do imóvel é dado pelos fatores determinados pelas características da classe de terras e suas características, de acordo com a tabela abaixo:

	Classe	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
	Situação	100%	95%	75%	55%	50%	40%	30%	20%
Ótima	100%	1,000	0,950	0,750	0,550	0,500	0,400	0,300	0,200
Muito Boa	95%	0,950	0,903	0,713	0,523	0,473	0,380	0,285	0,190
Boa	90%	0,900	0,855	0,675	0,495	0,450	0,360	0,270	0,180
Desfavorável	80%	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,320	0,240	0,160
Má	75%	0,750	0,713	0,563	0,413	0,375	0,300	0,225	0,150
Péssima	70%	0,700	0,655	0,525	0,385	0,350	0,280	0,210	0,140

Com base nos aspectos já relatados, temos o seguinte cálculo de Fator de Aproveitamento (Nota Agrônômica) conforme segue:

IMÓVEL AVALIADO

CLASSES DE SOLO	PERCENTUAL ESTIMADO DE CADA CLASSE	LOCALIZAÇÃO E ACESSO DA ÁREA: MUITO BOA	NOTA AGRONÔMICA
Classe I I	100%	0,950	0,950
NOTA AGRONÔMICA			0,950

2.5.7. Benfeitorias e Construções:

De acordo com as informações constantes do **ANEXO 01**, não constam benfeitorias ou construções capazes de agregar valor ao imóvel avaliado.

2.5.8. Culturas:

De acordo com informações fornecidas, o imóvel possui uma área útil de cultivo de cana de açúcar de **21,6797 ha. (vinte e um hectares sessenta e sete ares e noventa e sete centiares)**. Os valores de cultura não serão computados aos valores de avaliação.

3. RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para concluirmos pelo valor de venda do imóvel objeto desta avaliação, adotamos o **Método Comparativo**, com a adoção de ofertas similares obtidas junto ao mercado imobiliário.

3.1. Valor da Gleba Nua:

Para concluirmos pelo valor do hectare de terreno nu, procedemos pesquisa na região onde se localiza o imóvel, nas adjacências em que se situa, com ênfase para áreas com perfil para cultura de cana de açúcar. Com relação as ofertas comparativas coletadas, foram estabelecidos os seguintes critérios de fatores de homogeneização:

- **Fator Oferta** – Deságio de 10% sobre os valores de oferta = 0,90, em função da elasticidade das negociações entre o valor ofertado e aquele efetivamente comercializado.
- **Fator Aproveitamento** - Proporção de áreas de classes de terras de acordo com o item 2.5.6, indicando o potencial produtivo do imóvel. Para o imóvel avaliado foi observado o que segue:

IMÓVEL AVALIADO

CLASSES DE SOLO	PERCENTUAL ESTIMADO DE CADA CLASSE	LOCALIZAÇÃO E ACESSO DA ÁREA: MUITO BOA	NOTA AGRONÔMICA
Classe I I	100%	0,950	0,950
NOTA AGRONÔMICA			0,950

- **Fator Regularização** - Proporção estabelecida de acordo com o grau regularização das ofertas comparativas em relação ao imóvel avaliado, através dos seguintes fatores:

Áreas totais registradas com CAR e GEO averbados – 1,00

Áreas registradas sem CAR e GEO averbados – 0,95

Áreas parciais escrituradas ou de posse – 0,90

- Dados do imóvel avaliado:

Oferta – 1,00

Aproveitamento – 0,950

Regularização – 0,90

Assim sendo, foram coletados 06 (seis) elementos comparativos de venda de áreas rurais que se situam na mesma região geoeconômica da área avaliada, que culminou no seguinte relatório de avaliação:

Pesquisa de Áreas Rurais

ELEMENTO COMPARATIVO 01



Localização:

Área rural com 6,776 hectares no município de Pirangi, distante 3,5 Km da Rodovia SP 323. Georreferenciamento e CAR (Cadastro Ambiental Rural) concluídos e averbados à Matrícula Imobiliária.

Área Total:

6,776 hectares

Valor de Oferta:

R\$ 890.000,00 (R\$ 131.152,37 por hectare)

Informante:

Jorge Rodrigues – Corretor Imobiliário

Tel.: (17) 9 99738-4335

Fatores:

Oferta – 0,90

Aproveitamento (Nota Agronômica): 0,816

Fator Regularização: 1,00

ELEMENTO COMPARATIVO 02



Localização:

Área rural com 23,69 hectares no município de Vista Alegre do Alto, distante 4,81 Km da Rodovia SP 323. Georreferenciamento e CAR (Cadastro Ambiental Rural) concluídos e averbados à Matrícula Imobiliária.

Área Total:

23,69 hectares

Valor de Oferta:

R\$ 3.200.000,00 (R\$ 135.078,09 por hectare)

Informante:

Jorge Rodrigues – Corretor Imobiliário

Tel.: (17) 9 99738-4335

Fatores:

Oferta – 0,90

Aproveitamento (Nota Agronômica): 0,803

Fator Regularização: 1,00

ELEMENTO COMPARATIVO 03



Localização:

Área rural com 13,91 hectares no município de Vista Alegre do Alto, distante 4,70 Km da Rodovia SP 323. Georreferenciamento e CAR (Cadastro Ambiental Rural) concluídos, mas não averbados à Matrícula Imobiliária.

Área Total:

13,91 hectares

Valor de Oferta:

R\$ 1.800.000,00 (R\$ 129.403,30 por hectare)

Informante:

Jorge Rodrigues – Corretor Imobiliário

Tel.: (17) 9 99738-4335

Fatores:

Oferta – 0,90

Aproveitamento (Nota Agronômica): 0,803

Fator Regularização: 0,95

ELEMENTO COMPARATIVO 04



Localização:

Área rural com 24,20 hectares no município de Fernando Prestes, distante 7,0 Km daquele município pela estrada vicinal que liga à Rodovia SP 310. Georreferenciamento e CAR (Cadastro Ambiental Rural) concluídos, mas não averbados à Matrícula Imobiliária.

Área Total:

24,20 hectares

Valor de Oferta:

R\$ 2.800.000,00 (R\$ 115.702,47 por hectare)

Informante:

Jorge Rodrigues – Corretor Imobiliário

Tel.: (17) 9 99738-4335

Fatores:

Oferta – 0,90

Aproveitamento (Nota Agronômica): 0,820

Fator Regularização: 0,95

ELEMENTO COMPARATIVO 05



Localização:

Área rural com 8,71 hectares no município de Pirangi, distante 3,4 Km da Rodovia SP 323. Georreferenciamento e CAR (Cadastro Ambiental Rural) concluídos e averbados à Matrícula Imobiliária.

Área Total:

8,71 hectares

Valor de Oferta:

R\$ 1.400.000,00 (R\$ 160.734,78 por hectare)

Informante:

Jorge Rodrigues – Corretor Imobiliário

Tel.: (17) 9 99738-4335

Fatores:

Oferta – 0,90

Aproveitamento (Nota Agronômica): 0,835

Fator Regularização: 1,00

ELEMENTO COMPARATIVO 06



Localização:

Área rural com 39,60 hectares no município de Pirangi, distante 3,0 Km da Rodovia SP 323. Georreferenciamento e CAR (Cadastro Ambiental Rural) concluídos e averbados à Matrícula Imobiliária.

Área Total:

39,60 hectares

Valor de Oferta:

R\$ 5.148.000,00 (R\$ 130.000,00 por hectare)

Informante:

Jorge Rodrigues – Corretor Imobiliário

Tel.: (17) 9 99738-4335

Fatores:

Oferta – 0,90

Aproveitamento (Nota Agronômica): 0,820

Fator Regularização: 1,00

Relatório de Avaliação

(SOFTWARE AVALURB 5.1)

Valienge Consultoria Ltda

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: FAZENDA S. LUCIA 2024

Tipo: Laudo completo

Solicitante:

Localiz.: FAZENDA SANTA LUCIA - BOM JESUS I

Cidade: ARIRANHA

Estado: São Paulo

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:**Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$**

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(ha)	V.Unt.(R\$/ha)	F1	F2	F3	V.Hom.(R\$/ha)
1	890.000,00	6,78	131.345,93	0,90	1,02	0,90	108.518,00
2	3.200.000,00	23,69	135.078,09	0,90	1,04	0,90	113.789,78
3	1.800.000,00	13,91	129.403,31	0,90	1,04	0,95	115.065,42
4	2.800.000,00	24,20	115.702,48	0,90	1,02	0,95	100.904,13
5	1.400.000,00	8,71	160.734,79	0,90	0,95	0,90	123.685,42
6	5.148.000,00	39,60	130.000,00	0,90	1,02	0,90	107.405,00

F1: Oferta

F2: Aproveitamento

F3: Situação

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:**

Número de amostras (Ud):	6
Grau de liberdade (Ud):	5
Menor valor homogeneizado (R\$/ha):	100.904,13
Maior valor homogeneizado (R\$/ha):	123.685,42
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/ha):	669.368,76
Amplitude total (R\$/ha):	22.781,29
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/ha):	5.695,32
Média aritmética (R\$/ha):	111.561,46
Mediana (R\$/ha):	111.153,89
Desvio médio (R\$/ha):	5.952,081231
Desvio padrão (R\$/ha):	7.801,828721
Variância (R\$/ha) ^ 2:	60.868.531,384812

Onde:**a) Grau de liberdade = N - 1:**

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado**d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)**

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = (V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

g) Desvio Médio = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | +.....+ | V(n) - M |) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

h) Desvio padrão = { [(V(1)² + V(2)² + V(3)² +.....+ V(n)²) - ((V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n))² / N] / (N-1) }^{1/2}

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

i) Variância = [(V(1)² + V(2)² + V(3)² +.....+ V(n)²) - ((V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n))² / N] / (N-1)

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET"):

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,73

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor = 1,3660

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,5540

4.3) CONCLUSÃO:

*** TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) ***

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

Coeficiente de Variação (%) = (Desvio Padrão / Média) x 100

CV = Coeficiente de Variação (%) = 6,99

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**6) INTERVALO DE CONFIANÇA:**

$$\text{Limite Inferior (Li)} = \text{Média} - (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^ { 0,50}$$

$$\text{Limite Superior (Ls)} = \text{Média} + (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^ { 0,50}$$

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

$$\text{Nível de confiança (\%)} = 80$$

$$\text{TC (Tabela de Student) (ud)} = 1,476$$

$$\text{Li = Limite inferior unitário (R\$/ha)} = 106.860,28$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/ha)} = 111.561,46$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R\$/ha)} = 116.262,64$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (\%)} = 4,21$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central (\%)} = 4,21$$

$$\text{Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2019) (ud)} = 2$$

$$\text{Grau de precisão (NBR 14653 / 2019) (ud)} = 3$$

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

$$\text{LAI = Limite de arbítrio inferior unitário (LAi) (R\$/ha)} = 94.827,24$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/ha)} = 111.561,46$$

$$\text{LAS = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/ha)} = 128.295,68$$

8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

$$\text{Valor Total (R\$)} = \text{Valor Arbitrado (R\$/ha)} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando (ha)}$$

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (ha)} = 21,68$$

$$\text{Valor unitário arbitrado (R\$/ha)} = 111.561,46$$

$$\text{VALOR TOTAL (R\$)} = 2.418.618,98$$

dois milhões, quatrocentos e dezoito mil, seiscentos e dezoito reais e noventa e oito centavos

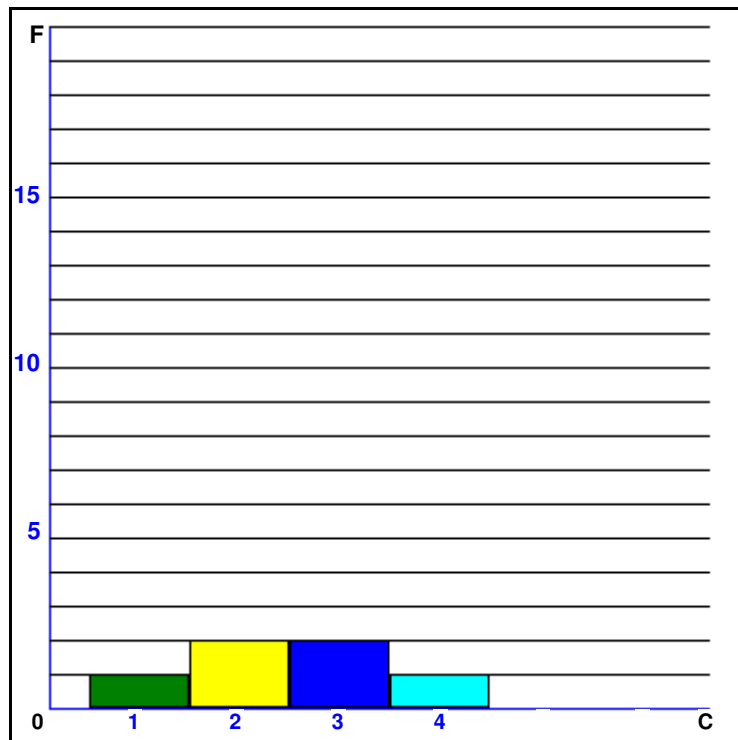
9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

VALOR DA TERRA NUA: R\$ 2.418.618,98 (dois milhões, quatrocentos e dezoito mil, seiscentos e dezoito reais e noventa e oito centavos)

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

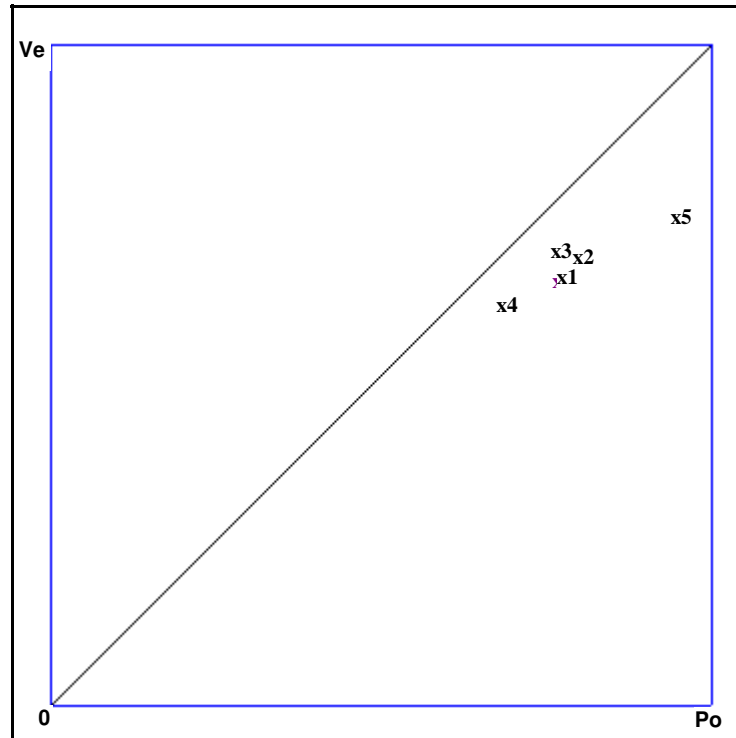
9) GRÁFICOS:

A) HISTOGRAMA - (N° de Classes (c) x Frequência (F))

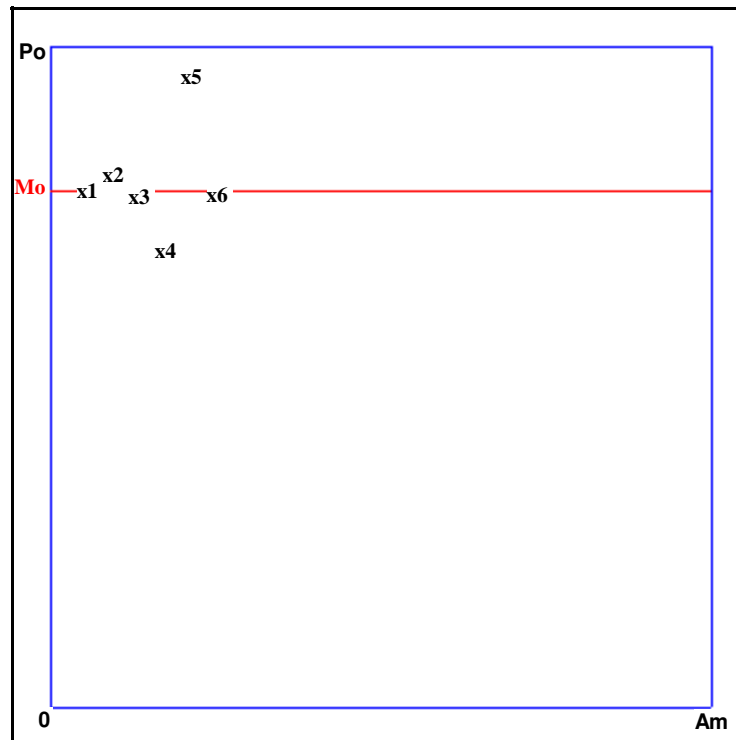


INTERVALO

Classe	De: —————	Até	Freq.
1	100.904,13	106.599,45	1
2	106.599,45	112.294,78	2
3	112.294,78	117.990,10	2
4	117.990,10	123.685,42	1

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/ha**

Am	Po(R\$/ha)	Ve(R\$/ha)	Var.
1 -	131.345,93	108.518,00	0,83
2 -	135.078,09	113.789,78	0,84
3 -	129.403,31	115.065,42	0,89
4 -	115.702,48	100.904,13	0,87
5 -	160.734,79	123.685,42	0,77
6 -	130.000,00	107.406,00	0,83

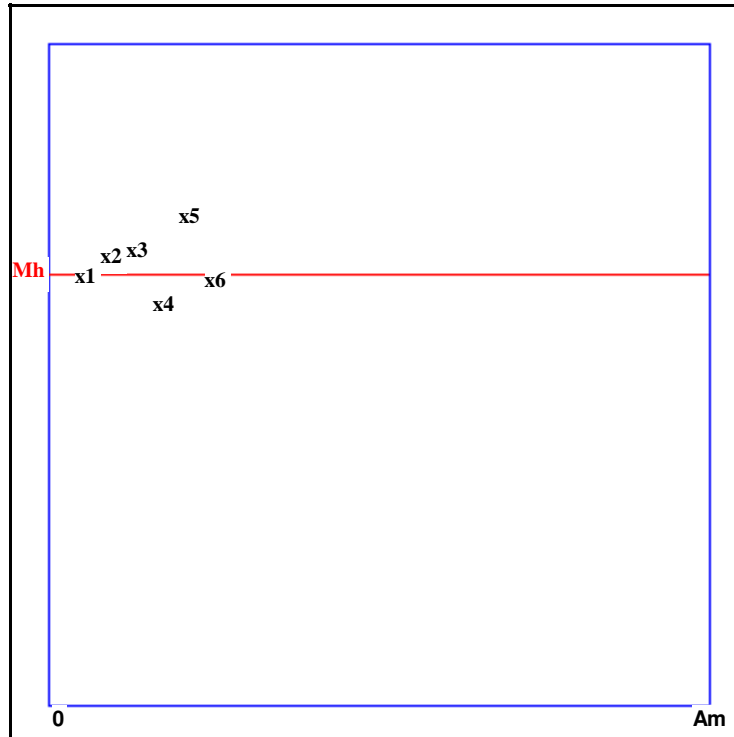
Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média**

Mo = Valor Médio (R\$/ha) = 133.710,77

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/ha)	Do(R\$/ha)	Do(%)
1 -	131.345,93	2.364,839	1,77
2 -	135.078,09	1.367,327	1,02
3 -	129.403,31	4.307,458	3,22
4 -	115.702,48	18.008,286	13,47
5 -	160.734,79	27.024,022	20,21
6 -	130.000,00	3.710,765	2,78

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média**

Mh = Valor Médio (R\$/ha) = 111.561,46

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/ha)	Dh(R\$/ha)	Dh(%)
1 -	108.518,00	3.043,455	2,73
2 -	113.789,78	2.228,325	2,00
3 -	115.065,42	3.503,960	3,14
4 -	100.904,13	10.657,328	9,55
5 -	123.685,42	12.123,959	10,87
6 -	107.406,00	4.155,460	3,72

Data: / / _____

Grau de Fundamentação do Laudo:

Classificação quanto à fundamentação - Norma NBR 14653-3 Item 9.2.1

ITEM	ESPECIFICAÇÕES DAS AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS RURAIS	CONDIÇÃO	PONTOS	CONDIÇÃO	PONTOS	CONDIÇÃO	PONTOS
1	Número de dados de mercado efetivamente utilizados	≥ 3 (k + 1) e no mínimo 5	9	>=5	9		9
2	Qualidade dos dados colhidos no mercado de mesma exploração	Todos	15	Maioria	7	Minoria ou Ausência	15
3	Visita dos dados de mercado por engenheiro de avaliações	Maioria	10	Minoria	6	Anexo A	0
4	Critério adotado para avaliar construções e instalações	Conforme 10.3	5	Custo de reedição por caderno de preços	3		0
5	Critério adotado para avaliar produções agrícolas	Conforme 10.3	5	Custo de reedição por caderno de preços	3		0
6	Apresentação de laudo	Completo	16	Simplificado	1		
7	Utilização do método comparativo direto de dados de mercado	Tratamento científico	15	Fatores	12	Outros	12
8	Identificação dos dados amostrais	Fotográfica e coordenadas geodésicas	4	Roteiro de acesso ou croqui de localização	1		1
9	Documentação do avaliando que permita sua identificação e localização	Fotográfica e coordenadas geodésicas	4	Croqui	1		1
10	Documentação do imóvel avaliando apresentada pelo contratante refere-se a	Certidão dominial atualizada e levantamento topográfico planimétrico de acordo com as normas	4	Levantamento Topográfico	2		4
						TOTAL	48

Total de pontos: 48 (avaliação enquadrada no Grau II de Fundamentação)

Classificação dos laudos de avaliação quanto à fundamentação

	Grau		
	I	II	III
Limite Mínimo	12	36	71
Limite Máximo	35	70	100

4. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente laudo com 25 (vinte e cinco) páginas digitadas que fundamentam as conclusões deste trabalho e 01 (um) documento anexo.

Informamos ainda que os profissionais que assinam o presente trabalho estão devidamente habilitados e se enquadram nas exigências previstas pela Resolução CONFEA n° 345 de 27/07/1990 e estão devidamente cadastrados no Portal de Auxiliares de Justiça do TJSP.

São Paulo, 24 de janeiro de 2024.

FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA

Arquiteta

CAU-SP A210575-6

RRT n° SI13850413I00CT001

Cadastrada no Portal de Auxiliares da Justiça sob n° 6.367

MARCELO SARNELLI LEMOS

Sócio - Diretor

EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA

E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL LTDA.

VALIENGE BRASIL

CNPJ 42.586.916/0001-15

Cadastrada no Portal de Auxiliares da Justiça sob n°91.073



1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA

Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista

CPF: 255.XXX.XXX-52

Nº do Registro: 00A2105756

2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: SI13850413I00CT001

Data de Cadastro: 28/12/2023

Data de Registro: 28/12/2023

Modalidade: RRT SIMPLES

Forma de Registro: INICIAL

Forma de Participação: INDIVIDUAL

2.1 Valor da(s) taxa(s)

Valor da(s) taxa(s): R\$115,18

Boleto nº 19400756

Pago em: 28/12/2023

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

3.1 Serviço 001

Contratante: EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL LTDA.

Tipo: Pessoa Jurídica de Direito Privado

Valor do Serviço/Honorários: R\$10.000,00

CPF/CNPJ: 42.XXX.XXX/0001-15

Data de Início: 28/12/2023

Data de Previsão de Término: 28/12/2025

3.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil

Tipo Logradouro: RUA

Logradouro: ATÍLIO PIFFER

Bairro: CASA VERDE

CEP: 02516000

Nº: 271

Complemento: CONJUNTO 53

Cidade/UF: SÃO PAULO/SP

3.1.2 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: GESTÃO

Atividade: 3.7 - DESEMPENHO DE CARGO OU FUNÇÃO TÉCNICA

Quantidade: 10.000,00

Unidade: metro quadrado

3.1.3 Tipologia

Tipologia: Não se aplica

3.1.4 Descrição da Obra/Serviço

Responsabilidade técnica dos laudos de avaliação de imóveis rurais e urbanos efetuada pela EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL LTDA., CNPJ nº 42.586.916/0001-15

3.1.5 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.



4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
SI13850413I00CT001	EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL LTDA.	INICIAL	28/12/2023

5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA, registro CAU nº 00A2105756, na data e hora: 28/12/2023 16:11:58, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (**LGPD**)

A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <https://siccau.caubr.gov.br/app/view/sight/externo?form=Servicos>, ou via QRCode.



**Conselho de Arquitetura e Urbanismo
do Brasil**

CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO

Lei Nº 12378 de 31 de Dezembro de 2010

CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO

Nº 0000000867431



2023000867431

CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO PESSOA FÍSICA

Validade: 18/10/2023 - 15/04/2024

CERTIFICAMOS que o Profissional FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA encontra-se registrado neste Conselho, nos Termos da Lei 12.378/10, de 31/12/2010, conforme os dados impressos nesta certidão. CERTIFICAMOS, ainda, que o Profissional não se encontra em débito com o Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil - CAU/BR

INFORMAÇÕES DO REGISTRO**Nome:**FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA**CPF:** 255.253.348-52**Título do Profissional:** Arquiteto(a) e Urbanista**Registro CAU :** A210575-6**Data de obtenção de Títulos:** 19/03/1999**Data de Registro nacional profissional:** 19/03/1999**Tipo de registro:** DEFINITIVO (PROFISSIONAL DIPLOMADO NO PAÍS)**Situação de registro:** ATIVO**Título(s):**

- Arquiteto(a) e Urbanista

País de Diplomação: Brasil**Cursos anotados no SICCAU:****ANOTAÇÃO DE CURSO**

- Nenhum curso anotado.

ATRIBUIÇÕES

As atividades, atribuições e campos de atuação profissional são especificados no art. 2o da Lei 12.378, de 31 de dezembro de 2010.

OBSERVAÇÕES

- A falsificação deste documento constitui-se em crime previsto no Código Penal Brasileiro, sujeitando o(a) autor(a) à respectiva ação penal.
- CERTIFICAMOS que caso ocorra(m) alteração(ões) no(s) elemento(s) contido(s) neste documento, esta Certidão perderá a sua validade para todos os efeitos.
- Esta certidão perderá a validade, caso ocorra qualquer alteração posterior dos elementos cadastrais nela contidos.
- Válida em todo o território nacional.

Certidão nº 867431/2023

Expedida em 18/10/2023, São Paulo/SP, CAU/SP

Chave de Impressão: 7970DZ

RESOLUÇÃO Nº 345, DE 27 JUL 1990.

Dispõe quanto ao exercício por profissional de Nível Superior das atividades de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia.

O Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, em sua Sessão Ordinária nº 1221, realizada em 27 de julho de 1990, usando das atribuições que lhe confere o Art. 27, letra "f", da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966,

CONSIDERANDO que as perícias e avaliações de bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras, serviços, bens e direitos, é matéria essencialmente técnica que exige qualificação específica;

CONSIDERANDO que as perícias e avaliações desses bens é função do diplomado em Engenharia, Arquitetura, Agronomia, Geologia, Geografia e Meteorologia, dentro das respectivas atribuições fixadas no Art. 7º, alínea "c", da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966, e discriminadas pela Resolução nº 218, de 29 JUN 1973;

CONSIDERANDO o disposto na Lei nº 7.270, de 10 DEZ 1984;

CONSIDERANDO, nada obstante, as dúvidas que ainda surgem por parte de órgãos e entidades na aplicação de normas que exigem laudos de avaliação e perícia para determinados efeitos legais, tais como Lei nº 6.404/76, de 15 DEZ 1976, Lei nº 24.150/34 e Lei nº 6.649/79;

CONSIDERANDO, finalmente, o disposto nas Leis nº 8.020 e 8.031, ambas de 12 ABR 1990,

RESOLVE:

Art. 1º - Para os efeitos desta Resolução, define-se:

- a) VISTORIA é a constatação de um fato, mediante exame circunstanciado e descrição minuciosa dos elementos que o constituem, sem a indagação das causas que o motivaram.
- b) ARBITRAMENTO é a atividade que envolve a tomada de decisão ou posição entre alternativas tecnicamente controversas ou que decorrem de aspectos subjetivos.
- c) AVALIAÇÃO é a atividade que envolve a determinação técnica do valor qualitativo ou monetário de um bem, de um direito ou de um empreendimento.
- d) PERÍCIA é a atividade que envolve a apuração das causas que motivaram determinado evento ou da asserção de direitos.
- e) LAUDO é a peça na qual o perito, profissional habilitado, relata o que observou e dá as suas conclusões ou avalia o valor de coisas ou direitos, fundamentadamente.

Art. 2º - Compreende-se como a atribuição privativa dos Engenheiros em suas diversas especialidades, dos Arquitetos, dos Engenheiros Agrônomos, dos Geólogos, dos Geógrafos e dos Meteorologistas, as vistorias, perícias, avaliações e arbitramentos relativos a bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras e serviços de utilidade pública, recursos naturais e bens e direitos que, de qualquer forma, para a sua existência ou utilização, sejam atribuições destas profissões.

Art. 3º - Serão nulas de pleno direito as perícias e avaliações e demais procedimentos indicados no Art. 2º, quando efetivados por pessoas físicas ou jurídicas não registradas nos CREAs.

Art. 4º - Os trabalhos técnicos indicados no artigo anterior, para sua plena validade, deverão ser objeto de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) exigida pela Lei nº 6.496, de 07 DEZ 1977.

Parágrafo único - As Anotações de Responsabilidade Técnica dos trabalhos profissionais de que trata a presente Resolução serão efetivadas nos CREAs em cuja jurisdição seja efetuado o serviço.

Art. 5º - As infrações à presente Resolução importarão, ainda, na responsabilização penal e administrativa pelo exercício ilegal de profissão, nos termos dos artigos 6º e 76 da Lei nº 5.194/66.

Art. 6º - A presente Resolução entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 7º - Revogam-se as disposições em contrário.

Brasília, 27 JUL 1990.

FREDERICO V. M. BUSSINGER

Presidente
JOÃO EDUARDO AMARAL MORITZ

ANEXO 01

**Escritura Pública Livro 75 Folhas 148/150
Tabelionato da Comarca de Ariranha – SP**

**Matrícula Imobiliária nº 7.025
Cartório de Registro de Imóveis
Comarca de Santa Adélia - SP**

EXMO. SR. JUIZ DE DIREITO DA VARA ÚNICA DE FLÓRIDA PAULISTA / SP

1

Processo: 0001020-98.2010.8.26.0673

FALÊNCIA DE FLORALCO AÇÚCAR E ÁLCOOL LTDA E OUTROS – GRUPO BERTOLO

Carlos Augusto Arantes, honrosamente nomeado Perito Judicial nos feitos supra descritos, vem, mui respeitosamente, perante V.Exa. apresentar seu

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

Propriedade:	Sítio Bom Jesus I
Município:	Ariranha - SP
Área Registrada:	24,20 hectares
Área Medida:	23.8201 hectares
Códigos do Imóvel:	INCRA: 950.076.777.994-7
	SRF: 6.244.507-3

Sumário

I. PROÊMIO.....	3
II. DATA DE VISTORIA.....	3
III. EQUIPE DE TRABALHO	3
IV. DO IMÓVEL EM ESTUDO	3
ANEXO 01 – PLANTA DO IMÓVEL	4
ANEXO 02 – CCIR - CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL	4
ANEXO 03 – CAR - CADASTRO AMBIENTAL RURAL	4
IV.1. DOS LIMITES E CONFRONTAÇÕES.....	4
IV.2. PROPRIETÁRIA	4
IV.3. ROTEIRO DE ACESSO À PROPRIEDADE	4
IV.4. SITUAÇÃO JURÍDICA	5
ANEXO 04 – MATRÍCULA DO IMÓVEL	5
IV.5. ATIVIDADES ECONÔMICAS DESENVOLVIDAS.....	5
ANEXO 05 – REPORTAGEM FOTOGRÁFICA	5
IV.6. ÁREAS APROVEITÁVEIS DO IMÓVEL	6
IV.7. BENFEITORIAS EXISTENTES NA PROPRIEDADE.....	7
IV.7.1. BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS	7
IV.7.2. BENFEITORIAS REPRODUTIVAS	7
IV.8. FORMA E POSSIBILIDADES DE EXPLORAÇÃO	7
IV.8.1. RESUMO DO IMÓVEL	13
V. CONSIDERAÇÕES SOBRE A PESQUISA DE VALORES.....	14
VI. METODOLOGIA AVALIATÓRIA.....	15
VI.1. METODOLOGIA BÁSICA APLICADA	17
VI.2. MODUS OPERANDI	17
VII. DA AVALIAÇÃO.....	18
VII.1. VALORAÇÃO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES NA PROPRIEDADE	18
VII.2. VALORAÇÃO DAS TERRAS DA PROPRIEDADE.....	19
VII.2.1. DADOS AMOSTRAIS.....	19
VII.3. CÁLCULOS	20
VII.4. GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO	30
VII.4.1. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	30
VII.4.2. GRAU DE PRECISÃO.....	31
VIII. CONCLUSÃO	34
ANEXO 06 – ART - ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA	34
IX. DA REGIÃO DO IMÓVEL	34
IX.1. DO MUNICÍPIO SEDE	34
IX.2. SERVIÇOS COMUNITÁRIOS DA REGIÃO DO IMÓVEL	37
IX.3. POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO	38
IX.4. CLASSIFICAÇÃO DA REGIÃO	38
X. BIBLIOGRAFIA.....	38
XI. ANEXOS	39
XII. ENCERRAMENTO.....	40

I. PROÊMIO

O presente estudo tem por finalidade avaliar o imóvel rural inferindo seu Valor de Mercado, ou seja:

“Expressão monetária teórica e mais provável de um bem, a uma data de referência, independente da finalidade a que se destine a avaliação, ou oscilações de mercado”.

Segue este estudo a orientação da Norma Técnica ABNT 14.653 em sua forma, Norma do IBAPE, Estatuto da Terra – Lei nº 4.504/64, Código Florestal – Lei nº 12.651/12 e legislações correlatas.

II. DATA DE VISTORIA

Imóvel vistoriado no período de 31 de julho a 10 de agosto de 2.018.

III. EQUIPE DE TRABALHO

- ➔ **Carlos Augusto Arantes**, CREA-SP 060.138.494.O, Eng.º Agrônomo, CREA Nacional 260.198.518-66.
- ➔ **Camila de Arantes**, CREA-SP 5.063.789.272, CREA Nacional 2.611.115.494. Eng.ª Agrônoma.
- ➔ **Cyrol de Arantes**, CREA-SP 5.069.736.104, CREA Nacional 2.615.239.287. Eng.º Agrimensor.

IV. DO IMÓVEL EM ESTUDO

Sítio Bom Jesus I, imóvel rural com área [UTM] medida de 23.8201 hectares, devidamente cadastrado no INCRA – Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária sob nº 950.076.777.994-7, inscrito no

CAR – Cadastro Ambiental Rural sob nº 35037030307052, situado em Ariranha/SP, com NIRF nº 6.244.507-3.

ANEXO 01 – PLANTA DO IMÓVEL
ANEXO 02 – CCIR – CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL
ANEXO 03 – CAR – CADASTRO AMBIENTAL RURAL

IV.1. DOS LIMITES E CONFRONTAÇÕES

Segundo consulta à matrícula do imóvel, temos como confinantes: Maurício Rossi e s.m., Achilles Mozambani e s.m., Ângelo Mossambani e s.m. e José Moçambani e s.m., Euclides Baldini e sm, Pedro Baldini e s.m., Antônio Baldini e s.m., Márcio Luiz Appendino e s.m.

IV.2. PROPRIETÁRIA

Havendo como legítima dona/possuidora: **Massa Falida da Floralco Açúcar e Alcool Ltda**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 60.918.968/0001-23, com endereço a Praça da Liberdade, nº 130 – Cj. 84/86, Bairro Liberdade, São Paulo / Capital, CEP 01501-010.

IV.3. ROTEIRO DE ACESSO À PROPRIEDADE

Partindo de Ariranha sentido Pirangi pela Rua Dez de Maio, segue pelo prolongamento da vicinal por ±3.75km, entrar à esquerda por uma estrada de terra batida, segue por ±1.00km, bifurcação à esquerda, segue por ±0.40km, bifurcação à direita, segue por ±0.15km e já temos a entrada do imóvel ao lado direita desta via.



Coordenadas centrais do imóvel: 21° 08'53.61\"S, 48°45'59.21\"O

IV.4. SITUAÇÃO JURÍDICA

Conforme matrícula:

Matrícula	Livro	R/AV	Área - ha	CRI/UF
9.199	2	1	24,2000	Sta Adélia / SP

ANEXO 04 – MATRÍCULA DO IMÓVEL

IV.5. ATIVIDADES ECONÔMICAS DESENVOLVIDAS

Canavieultura em regime de arrendamento.

ANEXO 05 – REPORTAGEM FOTOGRÁFICA

IV.6. ÁREAS APROVEITÁVEIS DO IMÓVEL

Conforme planta do imóvel, temos demonstrada a distribuição de áreas:

Sítio	6244507-3
Bom Jesus I	Área (ha)
ATI - Área Total do Imóvel	23,8201
Vegetação Nativa	0,0000
Reserva Legal	0,0000
APP Área de Preservação Permanente	0,0000
Servidão	0,0000
Benfeitorias	0,0000
Carreadores	0,5044
Pastos Plantados	0,0000
Lavoura de Cana de Açúcar	23,3157
% Área Agricultável	100,00%

As áreas aproveitáveis do imóvel são aquelas que podem ter destinação agrossilvopastoril, ou seja, o resultante da seguinte fórmula:

$$AAP = ATI - Abc - AIA - Aimp$$

AAP = Área aproveitável

ATI = Área Total do Imóvel

Abc = Área de benfeitorias construtivas (sede, curralama, estradas, carreadores, represas, aterros, colônias, barracões etc.)

AIA = Áreas de interesse ambiental (Reserva Legal, Área de Preservação Permanente, Matas Nativas, RPPN, de Interesse Ecológico, Servidão Florestal ou Ambiental, Alagada de reservatório de UHE)

Aimp = Áreas imprestáveis para exploração agrossilvopastoril (embrejados, cascalheiras etc.)

IV.7. BENFEITORIAS EXISTENTES NA PROPRIEDADE

IV.7.1. BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

As benfeitorias não reprodutivas porventura existentes no imóvel, já estão incluídas no valor deste.

IV.7.2. BENFEITORIAS REPRODUTIVAS

Como área total ocupada com benfeitorias reprodutivas, temos:

Distribuição de Áreas	Área (ha)
Lavoura de Cana de Açúcar	23,3157

IV.8. FORMA E POSSIBILIDADES DE EXPLORAÇÃO

A seguir será apresentado breve estudo sobre fatores diversos da região na qual se localiza esta propriedade, tomando-se por base Projeto de Estudos Integrados do Potencial de Recursos Naturais - Aptidão Agrícola das Terras - IBGE - Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

Tem como objetivo principal à avaliação do solo para uso com lavoura [três sistemas de manejo], pastagem plantada, silvicultura e pastagem natural. Nesta classificação são representadas as classes de terras [solo, fatores climáticos e relevo] das unidades de mapeamento [associação de solos], estruturas em grupos, subgrupos e classes de aptidão agrícola.

A representação dos grupos é feita com algarismo, de 1 a 6, em escalas decrescentes, segundo as possibilidades de utilização das terras. As

limitações que afetam os diversos tipos de utilização, aumentam do grupo 1, para o grupo 6, diminuindo, conseqüentemente, as alternativas de uso e a intensidade com que as terras podem ser utilizadas.

Os grupos, 1, 2 e 3, são aptos para lavoura; o grupo 4, é indicado, basicamente, para pastagem plantada; o grupo 5, para silvicultura e/ou pastagem natural; e o grupo 6 é indicado para preservação da flora, fauna ou como área de recreação.

Classificação das terras de acordo com os Grupos de Aptidão Agrícola (UNESP)

Grupos	Preservação de Flora e Fauna	Silvicultura e/ou pasto natural	Pastagem Plantada	Lavoura Aptidão		
				Restrita	Regular	Boa
1						
2						
3						
4						
5						
6						

As terras consideradas aptas para lavouras, o são também para usos menos intensivos (pastagem plantada, silvicultura e/ou pastagem natural).

O subgrupo é o resultado do conjunto de avaliação da classe de aptidão, relacionada com os níveis de manejo, indicando o tipo de utilização das terras.

Os níveis de manejo visam diagnosticar o comportamento das terras em diferentes níveis tecnológicos. Sua indicação é feita através de letras, as quais podem aparecer na simbologia da classificação, escritas de diferentes formas, segundo as classes de aptidão que

apresentam as terras, em cada um dos níveis adotados.

- ⇒ **Nível de manejo A** - baseado em práticas agrícolas que refletem um baixo nível tecnológico. Praticamente não há aplicação de capital para manejo, melhoramento e conservação das condições das terras e das lavouras. As práticas agrícolas dependem do trabalho braçal, podendo ser utilizada alguma tração animal com implementos agrícolas simples.

- ⇒ **Nível de manejo B** - baseado em práticas agrícolas que refletem médio nível tecnológico. Caracteriza-se pela modesta aplicação de capital e de resultados de pesquisa para manejo, melhoramento e conservação das condições das terras e das lavouras. As práticas agrícolas estão condicionadas principalmente à tração animal.

- ⇒ **Nível de manejo C** - baseado em práticas agrícolas que refletem um alto nível tecnológico. Caracteriza-se pela aplicação intensa de capital e de resultados de pesquisas para manejo, melhoramento e conservação das condições das terras e da lavoura. A motomecanização está presente nas diversas fases da operação agrícola.

As **Classes de Aptidão** expressam aptidão agrícola das terras para um determinado tipo de utilização, com nível de manejo definido, dentro do subgrupo de aptidão. Refletem o grau de intensidade com que as limitações afetam as terras:

- ⇒ **Classe Boa:** terras sem limitações significativas para produção sustentada de um determinado tipo de utilização, observando as condições do manejo considerado. Há um mínimo de restrições que

não reduz a produtividade ou benefício, expressivamente, e não aumentam os insumos, acima de um nível aceitável.

⇒ **Classe Regular:** terras que apresentam limitações moderadas para produção sustentada de um determinado tipo de utilização, observando as condições do manejo considerado. As limitações reduzem a produtividade ou os benefícios, elevando a necessidade de insumos de forma a aumentar as vantagens globais a serem obtidas do uso.

Ainda que atrativas, estas vantagens são sensivelmente inferiores às aquelas auferidas as terras de classe boa.

⇒ **Classe Restrita:** terras que apresentam limitações fortes para produção sustentada de um determinado tipo de utilização, observando as condições do manejo considerado. Essas limitações reduzem a produtividade e os benefícios, ou então aumentam os insumos necessários, de tal maneira, que os custos só seriam justificados marginalmente.

⇒ **Classe Inapta:** terras apresentando condições que parecem excluir a produção sustentada do tipo de utilização em questão. Ao contrário das demais, esta classe não é representada por símbolos. Sua interpretação é feita pela ausência das letras no tipo de utilização considerada.

O enquadramento das terras em classe de aptidão resulta da interação de suas condições agrícolas, do nível de manejo considerado, da viabilidade de melhoramento e das exigências dos diversos tipos de utilização.

A interpretação da aptidão agrícola é feita para culturas de ciclo curto e longo. Basicamente, terras aptas para culturas de ciclo curto o são também para culturas de ciclo longo, consideradas menos exigentes [Prado, 2005]¹.

Ainda, como classificação pela Capacidade de Uso do Solo, segundo Norton, teremos:

- ⇒ **Classe I:** solos férteis [fertilidade natural ou características que possibilitam reação favorável das culturas às aplicações de fertilizantes], planos ou suavemente ondulados, com boa retenção de umidade, profundos e com alta produtividade, com necessidade de práticas simples de controle de erosão e conservação do solo. Solos com pouca restrição de uso.

- ⇒ **Classe II:** solos que possuem algumas limitações que reduzem a escolha dos vegetais ou exigem práticas moderadas de conservação. Poderão ser utilizados pelas mesmas plantas do solo Classe I. Estes solos poderão ser limitados por uma ou mais dos seguintes fatores: declividade suave, riscos moderados de erosão, inadequada profundidade do solo, ligeiras ou moderadas condições alcalinas ou salinas, drenagem algo restrita. Necessitam de práticas conservacionistas mais intensas e rotação de culturas.

- ⇒ **Classe III:** os solos desta classe têm fortes limitações que reduzem a escolha de vegetais ou exigem práticas especiais de conservação, ou as duas coisas. As mesmas culturas das Classes I e II poderão ser desenvolvidas nestes solos. Culturas que proporcionem cobertura de solo, como gramíneas e leguminosas, deverão ser predominantes

¹ PRADO, Hélio do. (2005). *Manual de Classificação de Solos do Brasil*. 4ª Ed. UNESP. São Paulo/Brasil.

nas rotações utilizadas. Estes solos poderão ser limitados por uma ou mais dos seguintes fatores: declividade moderada, grandes riscos de erosão, permeabilidade muito lenta, pouca espessura e zona restrita de raízes, pequena capacidade de retenção de água, baixa fertilidade natural, salinidade ou alcalinidade moderada, estrutura instável do solo.

As terras da **Classe III** “*são terras moderadamente boas para cultivo. Apresentam maiores limitações de uso do que a Classe II, em consequência de um ou mais aspectos naturais. Podem ser usadas regularmente para culturas anuais. Por causa de suas restrições naturais, requerem tratamento intensivo de alguma espécie*” [Marques, 1971]².

⇒ **Classe IV:** solos intermediários entre os apropriados às culturas e os considerados impróprios, limitação decorrente da declividade elevada, média fertilidade dos solos e pedregosidade. Solos propícios a culturas permanentes.

As terras da **Classe IV** podem ser caracterizadas pelos seguintes aspectos: declive íngreme, erosão severa, obstáculos físicos, tais como pedregosidade ou drenagem muito deficiente, baixa produtividade, ou quaisquer outras condições que as tornem impróprias para o cultivo regular [Marques, 1971, *op. cit.*]³.

⇒ **Classe V e VI:** solos com textura arenosa e baixa fertilidade, mais recomendados para pastagens e/ou reflorestamentos.

² MARQUES, J. Q. A. (1971). *Manual brasileiro para levantamento da capacidade de uso da terra. 3ª aproximação*. Escritório Técnico Brasil-EUA. Rio de Janeiro/Brasil. Pág. 349.

³ Pág. 353.

⇒ **Classe VII e VIII:** solos adequados somente a reflorestamento e abrigo silvestre.

Classificação das terras de acordo com Classes de Serventia (Norton)

13

Classe	Preservação de Flora e Fauna	Silvicultura e/ou pastos	Pastos			Lavoura			
			Limitada	Moderada	Intensa	Limitada	Moderada	Intensa	Muito Intensa
I									
II									
III									
IV									
V									
VI									
VII									
VIII									

IV.8.1. RESUMO DO IMÓVEL

Com base nos dados oferecidos pelo Governo do Brasil através do I3GEO, e INDE, temos:

- Classe de Usos dos Solos III à VIII.
- Classe Boa.
- Declividade: na maior parte, plano a suave ondulada.
- Nível de Manejo "C".

Bacia Hidrográfica

Bacia do Rio Turvo/Grande.

Potencial Agrícola:

Boa.

Bioma:

Mata Atlântica.

Tipos de solos existentes no imóvel:

Argissolos. [Datageo⁴].

V. CONSIDERAÇÕES SOBRE A PESQUISA DE VALORES

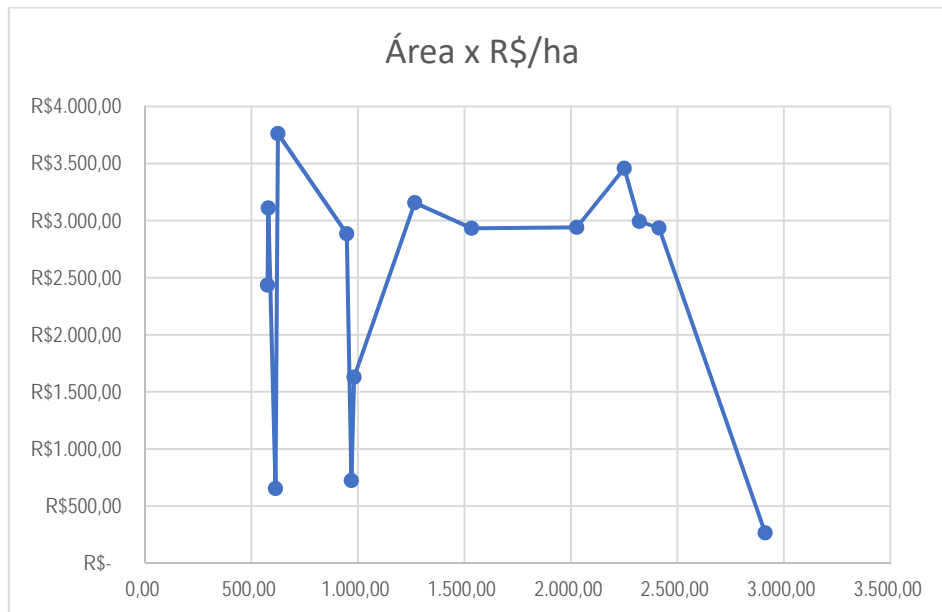
Observando os dados fornecidos pelo Governo Federal através do I³GEO e DATAGEO, foi possível identificar para o município de Ariranha/SP:

- | | |
|---|------------|
| - Aptidão Agrícola dos Solos | Boa |
| - Classe | Boa |
| - Classes de Usos dos Solos predominantes | III à VIII |
| - Solos | Argissolo |

Facilmente observa-se que são informações semelhantes ao do imóvel avaliando, portanto, essas variáveis não influenciam nos valores do imóvel avaliando, visto que são as mesmas das amostras e do imóvel avaliando.

Analisou-se também a relação entre R\$/ha x Área (ha), resultando no seguinte gráfico:

⁴ DATAGEO – Sistema Ambiental Paulista. <<http://datageo.ambiente.sp.gov.br/app/?ctx=DATAGEO#>> Acesso em 25.09.2018.



Desta forma, facilmente se observa que inexistente uma relação linear onde as menores áreas teriam maiores valores por unidade de área, visto que temos áreas pequenas com baixos preços, ocorrendo o inverso também.

Portanto, temos que somente comprovamos a semelhança entre eles o **Percentual de Área Utilizável** por imóvel e a **Situação** (com referência a acesso). Tais variáveis foram utilizadas no modelo estatístico clássico (avaliação por fatores) para cálculo do valor por hectare do imóvel avaliando.

VI. METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Consoante Norma Técnica NBR 14.653-1 ABNT:

7.5 Escolha da metodologia

A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de

mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido no item 8.2.1.

Como metodologia aplicável, ainda segundo a Norma Técnica NBR 14.653-1 ABNT:

16

8.1.3 *Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, o seu custo, bem como aqueles para determinar indicadores de viabilidade, estão descritos em 8.2, 8.3 e 8.4, respectivamente.*

8.2 *Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos*

8.2.1 **Método comparativo direto de dados de mercado**

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

8.2.2 **Método involutivo**

Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

8.2.3 **Método evolutivo**

Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

8.2.4 **Método da capitalização da renda**

Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente

da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

VI.1. METODOLOGIA BÁSICA APLICADA

17

Para avaliação do imóvel em tela foram utilizadas as seguintes metodologias conforme Norma Técnica NBR 14.653-3 ABNT:

- Para cálculo de valor do imóvel:

Avaliação pelo Método Direto Comparativo [Norma Técnica NBR 14.653-1, inciso 8.2.1], com uso de metodologia científica [regressão – inferência estatística].

VI.2. MODUS OPERANDI

Levantou-se, comparativamente, o preço de imóvel formado [terra nua + Benfeitorias] utilizando-se o Método Comparativo de preços de mercado conjugado com o Método Evolutivo, conforme elementos amostrais obtidos em pesquisa na região do imóvel. Efetuaram-se os tratamentos estatísticos consoante normas [Normas Técnicas ABNT 14.653-1 e 14.653-3] e literaturas; chegou-se a um valor médio [VTI médio] por hectare para imóveis daquela região geoeconômica. Foi efetuado o saneamento amostral através do tratamento de seus elementos por meio de regressão [inferência estatística] utilizando-se do programa Excel®. Encontrado o valor por hectare, multiplicou-se pela área do imóvel, onde foi obtido o VTI - Valor Total do Imóvel. Foram identificados e calculados os Graus de Precisão e Fundamentação do modelo.

VII. DA AVALIAÇÃO

VII.1. VALORAÇÃO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES NA PROPRIEDADE

Conforme definido em Norma Técnica NBR 14.653-3 ABNT:

5.2.2 Benfeitorias

a) produção vegetal (culturas);

b) construções (exemplos: casa, galpão, cercas) e instalações (exemplos: rede de energia elétrica, rede de distribuição de água);

c) obras e trabalhos de melhoria das terras.

Como melhor definido, temos, segundo **ARANTES & SALDANHA [2017]**⁵:

BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

Melhoramentos permanentes que incorporam ao solo e cuja remoção implica destruição, alteração, fratura ou dano, compreendendo edificações, vedos, terreiros, instalações de abastecimento de água, de energia elétrica, de irrigação e outras que, por sua natureza e função e por se acharem aderidas ao chão, não são negociáveis nem rentáveis separadamente das terras. As benfeitorias não reprodutivas são entendidas como capital fundiário não produtivo.

BENFEITORIAS REPRODUTIVAS

Culturas comerciais ou domésticas, implantadas no terreno, cuja remoção implica perda total ou parcial, compreendendo culturas permanentes, florestas e pastagens cultivadas, e que, embora não negociáveis separadamente do solo, podem ter cotação em separado, para base de negócios de propriedades rurais. Produções vegetais são entendidas como capital fundiário produtivo.

⁵ ARANTES, C.A., SALDANHA, M.S. (2017). *Avaliação de Imóveis Rurais: Norma NBR 14.653-3: ABNT Comentada*. 2ª ed. Ed. Leud. São Paulo / Brasil.

Tendo em vista que a cultura canavieira implantada pertence a terceiros, seu valor não será destacado.

VII.2. VALORAÇÃO DAS TERRAS DA PROPRIEDADE

VII.2.1. DADOS AMOSTRAIS

Como amostras obtidas no mercado, temos:

El/º	Valor	R\$/ha	Área ha	Uso	Rodovia	Benfeitorias	Município	Imob	Fone
1	R\$ 650.000,00	R\$ 26.859,50	24,2000	1	1	1	Sã Adélia	Roca Imóveis	16 3373.5000
2	R\$ 775.000,00	R\$ 32.024,79	24,2000	0	0	1	Catanduva	Paulo C. Carvalho	(17)99601-8202
3	R\$ 1.200.000,00	R\$ 63.572,79	18,8760	0	1	1	Uchoa	José Humberto	16 3610.7710
4	R\$ 1.300.000,00	R\$ 41.322,31	31,4600	1	0	1	Uchoa	Interplan	17 3211.1212
5	R\$ 1.300.000,00	R\$ 41.322,31	31,4600	1	0	1	Uchoa	Interplan	17 3211.1212
6	R\$ 1.350.000,00	R\$ 46.075,09	29,3000	1	0	1	Ibirá	Interplan	17 3211.1212
7	R\$ 3.500.000,00	R\$ 55.626,19	62,9200	1	0	1	Ibirá	Viva Real	11 2429.2527
8	R\$ 5.600.000,00	R\$ 35.600,76	157,3000	1	0	0	Catanduva	Imóvel Brasil	17 992013803
9	R\$ 6.475.000,00	R\$ 35.000,00	185,0000	1	0	0	Catanduva	Caio Paro	11 966342526
10	R\$ 52.450.000,00	R\$ 29.995,94	1.748,5700	1	0	0	Itajobi	Horácio	19 9976-16576
11	R\$ 6.475.000,00	R\$ 35.000,00	185,0000	1	0	0	Catanduva	Caio Paro	11 966342526
12	R\$ 46.215.000,00	R\$ 26.859,50	1.720,6200	1	0	0	Itajobi	Fazendas à Venda	19 97416,1118
13	R\$ 5.600.000,00	R\$ 35.672,22	156,9849	1	0	0	Catanduva	Imóvel Brasil - Sr Vieira	17 99201,3803

Segundo a Norma Técnica 14.653-3 ABNT, temos duas situações a considerar na pesquisa de valores, além do todo já descrito neste estudo: Contemporaneidade e Região Geoeconômica, à saber:

3.2 contemporaneidade: Característica de dados de mercado coletados em período onde não houve variação significativa de valor no mercado imobiliário do qual fazem parte. (grifei)

Conforme descrito na NBR a contemporaneidade do modelo é observado quando inexistem variações brutas nos valores dos dados de mercado. Inexiste a possibilidade de fixação de um prazo para isso, afirmar que a contemporaneidade estaria limitada a seis meses, por

exemplo, é temerário, visto se tratar de mera opinião. O modelo analisado, portanto, deve apresentar uma tendência central de uma reta próxima da horizontal, representando a ausência de variação de preços, sendo admitida a correção pela inflação. É evidente que se deve levar em consideração nessa análise o valor da unidade (R\$/ha) ou da *commodity* (@/ha, saca de soja/ha etc.)

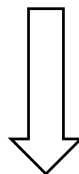
10.1.3 Fatores de homogeneização

*No caso de utilização de fatores de homogeneização recomenda-se que a determinação destes tenha origem em estudos fundamentados estatisticamente e envolva variáveis, como, por exemplo, escalas de fatores de classes de capacidade de uso, fatores de situação e recursos hídricos. Os dados básicos devem ser obtidos na mesma região geoeconômica onde está localizado o imóvel avaliando e tratados conforme Anexo B. **[grifei]***

A NBR ao definir que os dados devem estar na mesma “região geoeconômica⁶” já deita por terra a limitação político administrativa dos municípios. Ou seja, os dados de mercado podem estar contidos em vários municípios, ou até estados, desde que estes façam parte da mesma região geoeconômica.

VII.3. CÁLCULOS

Calculado o VTI Valor Total do imóvel para imóvel formado (terra nua + benfeitorias):



⁶ Sic.

1º Tratamento Amostral:

RESUMO DOS RESULTADOS

Estatística de regressão	
R múltiplo	58,19%
R-Quadrado	33,86%
R-quadrado ajustado	0,79%
Erro padrão	10.834,59
Observações	13

ANOVA					
	gl	SQ	MQ	F	F de significação
Regressão	4	480.798.722,19	120.199.680,55	1,02	0,45
Resíduo	8	939.106.369,93	117.388.296,24		
Total	12	1.419.905.092,12			

	Coefficientes	Erro padrão	Stat t	valor-P
Interseção	41.390,56	11.250,17	3,68	0,62%
Área ha	-4,26	6,00	-0,71	49,78%
Uso	-5.420,19	9.502,79	-0,57	58,41%
Rodovia	254,90	9.502,79	0,03	97,93%
Benfeitorias	6.372,53	7.877,63	0,81	44,19%

RESULTADOS DE RESÍDUOS

Observação	Previsto(a) R\$/ha	Resíduos	Resíduos padrão
1	42.494,71	-15.635,21	-1,77
2	47.660,00	-15.635,21	-1,77
3	47.937,58	15.635,21	1,77
4	42.208,88	-886,57	-0,10
5	42.208,88	-886,57	-0,10
6	42.218,08	3.857,00	0,44
7	42.074,86	13.551,33	1,53
8	35.300,27	300,49	0,03
9	35.182,27	-182,27	-0,02
10	28.521,47	1.474,47	0,17
11	35.182,27	-182,27	-0,02
12	28.640,54	-1.781,03	-0,20
13	35.301,61	370,61	0,04

El/o	Valor	R\$/ha	Área ha	Uso	Rodovia	Benfeitorias
1	R\$ 650.000,00	R\$ 26.859,50	24,2000	1	1	1
2	R\$ 775.000,00	R\$ 32.024,79	24,2000	0	0	1
3	R\$ 1.200.000,00	R\$ 63.572,79	18,8760	0	1	1
4	R\$ 1.300.000,00	R\$ 41.322,31	31,4600	1	0	1
5	R\$ 1.300.000,00	R\$ 41.322,31	31,4600	1	0	1
6	R\$ 1.350.000,00	R\$ 46.075,09	29,3000	1	0	1
7	R\$ 3.500.000,00	R\$ 55.626,19	62,9200	1	0	1
8	R\$ 5.600.000,00	R\$ 35.600,76	157,3000	1	0	0
9	R\$ 6.475.000,00	R\$ 35.000,00	185,0000	1	0	0
10	R\$ 52.450.000,00	R\$ 29.995,94	1.748,5700	1	0	0
11	R\$ 6.475.000,00	R\$ 35.000,00	185,0000	1	0	0
12	R\$ 46.215.000,00	R\$ 26.859,50	1.720,6200	1	0	0
13	R\$ 5.600.000,00	R\$ 35.672,22	156,9849	1	0	0

	R\$/ha	Área ha	Uso	Rodovia	Benfeitorias
R\$/ha	1				
Área ha	-0,455215843	1			
Uso	-0,365483303	0,22411971	1		
Rodovia	0,260111279	-0,22411971	-0,4	1	
Benfeitorias	0,515528115	-0,54927712	-0,4	0,39477	1

Exclusão da variável "Rodovia", por não se mostrar significativo [explicativa] no modelo [P-Value>5%].

2º Tratamento Amostral:

RESUMO DOS RESULTADOS

Estatística de regressão	
R múltiplo	58,19%
R-Quadrado	33,86%
R-quadrado ajustado	11,81%
Erro padrão	10.215,41
Observações	13

ANOVA

	gl	SQ	MQ	F	F de significação
Regressão	3	480.714.257,39	160.238.085,80	1,54	0,27
Resíduo	9	939.190.834,73	104.354.537,19		
Total	12	1.419.905.092,12			

	Coefficientes	Erro padrão	Stat t	valor-P
Interseção	41.467,79	10.254,00	4,04	0,29%
Área ha	-4,26	5,66	-0,75	47,05%
Uso	-5.496,65	8.547,21	-0,64	53,62%
Benfeitorias	6.422,78	7.214,41	0,89	39,65%

RESULTADOS DE RESÍDUOS

Observação	Previsto(a) R\$/ha	Resíduos	Resíduos padrão
1	42.290,80	-15.431,30	-1,74
2	47.787,45	-15.762,66	-1,78
3	47.810,14	15.762,66	1,78
4	42.259,86	-937,55	-0,11
5	42.259,86	-937,55	-0,11
6	42.269,07	3.806,02	0,43
7	42.125,81	13.500,38	1,53
8	35.300,87	299,89	0,03
9	35.182,84	-182,84	-0,02
10	28.520,29	1.475,65	0,17
11	35.182,84	-182,84	-0,02
12	28.639,39	-1.779,88	-0,20
13	35.302,21	370,01	0,04

E/lo	Valor	R\$/ha	Área ha	Uso	Benfeitorias
1	R\$ 650.000,00	R\$ 26.859,50	24,2000	1	1
2	R\$ 775.000,00	R\$ 32.024,79	24,2000	0	1
3	R\$ 1.200.000,00	R\$ 63.572,79	18,8760	0	1
4	R\$ 1.300.000,00	R\$ 41.322,31	31,4600	1	1
5	R\$ 1.300.000,00	R\$ 41.322,31	31,4600	1	1
6	R\$ 1.350.000,00	R\$ 46.075,09	29,3000	1	1
7	R\$ 3.500.000,00	R\$ 55.626,19	62,9200	1	1
8	R\$ 5.600.000,00	R\$ 35.600,76	157,3000	1	0
9	R\$ 6.475.000,00	R\$ 35.000,00	185,0000	1	0
10	R\$ 52.450.000,00	R\$ 29.995,94	1.748,5700	1	0
11	R\$ 6.475.000,00	R\$ 35.000,00	185,0000	1	0
12	R\$ 46.215.000,00	R\$ 26.859,50	1.720,6200	1	0
13	R\$ 5.600.000,00	R\$ 35.672,22	156,9849	1	0

	R\$/ha	Área ha	Uso	Benfeitorias
R\$/ha	1			
Área ha	-0,455215843	1		
Uso	-0,365483303	0,22411971	1	
Benfeitorias	0,515528115	-0,54927712	-0,4	1

Exclusão da variável "Uso", por não se mostrar significativo [explicativo] no modelo [P-Value>5%].

3º Tratamento Amostral:

RESUMO DOS RESULTADOS

<i>Estatística de regressão</i>	
R múltiplo	55,51%
R-Quadrado	30,82%
R-quadrado ajustado	16,98%
Erro padrão	9911,349998
Observações	13

ANOVA

	<i>gl</i>	<i>SQ</i>	<i>MQ</i>	<i>F</i>	<i>F de significação</i>
Regressão	2	437.556.504,30	218.778.252,15	2,23	0,16
Resíduo	10	982.348.587,82	98.234.858,78		
Total	12	1.419.905.092,12			

	<i>Coefficientes</i>	<i>Erro padrão</i>	<i>Stat t</i>	<i>valor-P</i>
Interseção	35.995,02	5.550,15	6,49	0,01%
Área ha	-4,30	5,49	-0,78	45,19%
Benfeitorias	7.970,46	6.598,73	1,21	25,49%

RESULTADOS DE RESÍDUOS

<i>Observação</i>	<i>Previsto(a) R\$/ha</i>	<i>Resíduos</i>	<i>Resíduos padrão</i>
1	43.861,53	-17.002,03	-1,88
2	43.861,53	-11.836,74	-1,31
3	43.884,40	19.688,39	2,18
4	43.830,35	-2.508,03	-0,28
5	43.830,35	-2.508,03	-0,28
6	43.839,63	2.235,46	0,25
7	43.695,21	11.930,99	1,32
8	35.319,32	281,44	0,03
9	35.200,33	-200,33	-0,02
10	28.483,85	1.512,09	0,17
11	35.200,33	-200,33	-0,02
12	28.603,91	-1.744,41	-0,19
13	35.320,68	351,54	0,04

El/o	Valor	R\$/ha	Área ha	Benfeitorias
1	R\$ 650.000,00	R\$ 26.859,50	24,2000	1
2	R\$ 775.000,00	R\$ 32.024,79	24,2000	1
3	R\$ 1.200.000,00	R\$ 63.572,79	18,8760	1
4	R\$ 1.300.000,00	R\$ 41.322,31	31,4600	1
5	R\$ 1.300.000,00	R\$ 41.322,31	31,4600	1
6	R\$ 1.350.000,00	R\$ 46.075,09	29,3000	1
7	R\$ 3.500.000,00	R\$ 55.626,19	62,9200	1
8	R\$ 5.600.000,00	R\$ 35.600,76	157,3000	0
9	R\$ 6.475.000,00	R\$ 35.000,00	185,0000	0
10	R\$ 52.450.000,00	R\$ 29.995,94	1.748,5700	0
11	R\$ 6.475.000,00	R\$ 35.000,00	185,0000	0
12	R\$ 46.215.000,00	R\$ 26.859,50	1.720,6200	0
13	R\$ 5.600.000,00	R\$ 35.672,22	156,9849	0

	<i>R\$/ha</i>	<i>Área ha</i>	<i>Benfeitorias</i>
R\$/ha	1		
Área ha	-0,455215843	1	
Benfeitorias	0,515528115	-0,549277118	1

Exclusão do Amostra nº 03 pois apresentou residuo maior que 2 desvios padrão [$>2\sigma$].

4º Tratamento Amostral:

RESUMO DOS RESULTADOS

<i>Estatística de regressão</i>	
R múltiplo	54,77%
R-Quadrado	30,00%
R-quadrado ajustado	14,44%
Erro padrão	7.674,51
Observações	12

ANOVA

	<i>gl</i>	<i>SQ</i>	<i>MQ</i>	<i>F</i>	<i>F de significação</i>
Regressão	2	227.181.704,39	113.590.852,19	1,93	0,20
Resíduo	9	530.083.610,96	58.898.179,00		
Total	11	757.265.315,34			

	<i>Coefficientes</i>	<i>Erro padrão</i>	<i>Stat t</i>	<i>valor-P</i>
Interseção	35.932,15	4.297,63	8,36	0,00%
Área ha	-4,20	4,25	-0,99	34,83%
Benfeitorias	4.748,86	5.240,10	0,91	38,84%

RESULTADOS DE RESÍDUOS

<i>Observação</i>	<i>Previsto(a) R\$/ha</i>	<i>Resíduos</i>	<i>Resíduos padrão</i>
1	40.579,25	-13.719,75	-1,98
2	40.579,25	-8.554,46	-1,23
3	40.548,72	773,59	0,11
4	40.548,72	773,59	0,11
5	40.557,81	5.517,28	0,79
6	40.416,44	15.209,75	2,19
7	35.270,73	330,03	0,05
8	35.154,26	-154,26	-0,02
9	28.579,79	1.416,15	0,20
10	35.154,26	-154,26	-0,02
11	28.697,32	-1.837,81	-0,26
12	35.272,06	400,16	0,06

El/o	Valor	R\$/ha	Área ha	Benfeitorias
1	R\$ 650.000,00	R\$ 26.859,50	24,2000	1
2	R\$ 775.000,00	R\$ 32.024,79	24,2000	1
3	R\$ 1.300.000,00	R\$ 41.322,31	31,4600	1
4	R\$ 1.300.000,00	R\$ 41.322,31	31,4600	1
5	R\$ 1.350.000,00	R\$ 46.075,09	29,3000	1
6	R\$ 3.500.000,00	R\$ 55.626,19	62,9200	1
7	R\$ 5.600.000,00	R\$ 35.600,76	157,3000	0
8	R\$ 6.475.000,00	R\$ 35.000,00	185,0000	0
9	R\$ 52.450.000,00	R\$ 29.995,94	1.748,5700	0
10	R\$ 6.475.000,00	R\$ 35.000,00	185,0000	0
11	R\$ 46.215.000,00	R\$ 26.859,50	1.720,6200	0
12	R\$ 5.600.000,00	R\$ 35.672,22	156,9849	0

Exclusão da Amostra nº 06 pois apresentou residuo maior que 2 desvios padrão [$>2\sigma$].

5º Tratamento Amostral:

RESUMO DOS RESULTADOS

<i>Estatística de regressão</i>	
R múltiplo	56,34%
R-Quadrado	31,75%
R-quadrado ajustado	14,68%
Erro padrão	5.616,87
Observações	11

ANOVA

	<i>gl</i>	<i>SQ</i>	<i>MQ</i>	<i>F</i>	<i>F de significação</i>
Regressão	2	117.398.735,76	58.699.367,88	1,86	0,22
Resíduo	8	252.393.937,58	31.549.242,20		
Total	10	369.792.673,34			

	<i>Coefficientes</i>	<i>Erro padrão</i>	<i>Stat t</i>	<i>valor-P</i>
Interseção	36.044,50	3.145,60	11,46	0,0003%
Área ha	-4,37	3,11	-1,40	19,794%
Benfeitorias	1.599,12	3.979,39	0,40	69,832%

RESULTADOS DE RESÍDUOS

<i>Observação</i>	<i>Previsto(a) R\$/ha</i>	<i>Resíduos</i>	<i>Resíduos padrão</i>
1	37.537,94	-10.678,43	-2,13
2	37.537,94	-5.513,15	-1,10
3	37.506,23	3.816,08	0,76
4	37.506,23	3.816,08	0,76
5	37.515,67	8.559,42	1,70
6	35.357,56	243,20	0,05
7	35.236,59	-236,59	-0,05
8	28.408,34	1.587,60	0,32
9	35.236,59	-236,59	-0,05
10	28.530,40	-1.670,90	-0,33
11	35.358,94	313,28	0,06

<i>El/o</i>	<i>Valor</i>	<i>R\$/ha</i>	<i>Área ha</i>	<i>Benfeitorias</i>
1	R\$ 650.000,00	R\$ 26.859,50	24,2000	1
2	R\$ 775.000,00	R\$ 32.024,79	24,2000	1
3	R\$ 1.300.000,00	R\$ 41.322,31	31,4600	1
4	R\$ 1.300.000,00	R\$ 41.322,31	31,4600	1
5	R\$ 1.350.000,00	R\$ 46.075,09	29,3000	1
6	R\$ 5.600.000,00	R\$ 35.600,76	157,3000	0
7	R\$ 6.475.000,00	R\$ 35.000,00	185,0000	0
8	R\$ 52.450.000,00	R\$ 29.995,94	1.748,5700	0
9	R\$ 6.475.000,00	R\$ 35.000,00	185,0000	0
10	R\$ 46.215.000,00	R\$ 26.859,50	1.720,6200	0
11	R\$ 5.600.000,00	R\$ 35.672,22	156,9849	0

Exclusão do Amostró nº 01 pois apresentou resíduo maior que 2 desvios padrão (>2σ).

6º Tratamento Amostral:

RESUMO DOS RESULTADOS

<i>Estatística de regressão</i>				
R múltiplo		79,28%		
R-Quadrado		62,85%		
R-quadrado ajustado		52,23%		
Erro padrão		3.961,55		
Observações		10		

ANOVA					
	<i>gl</i>	<i>SQ</i>	<i>MQ</i>	<i>F</i>	<i>F de significação</i>
Regressão	2	185.843.982,39	92.921.991,20	5,92	0,03
Resíduo	7	109.856.891,70	15.693.841,67		
Total	9	295.700.874,09			

	<i>Coefficientes</i>	<i>Erro padrão</i>	<i>Stat t</i>	<i>valor-P</i>
Interseção	36.055,62	2.218,58	16,25	0,0001%
Área ha	-4,38	2,19	-2,00	8,59%
Benfeitorias	4.258,08	2.942,05	1,45	19,11%

RESULTADOS DE RESÍDUOS

<i>Observação</i>	<i>Previsto(a) R\$/ha</i>	<i>Resíduos</i>	<i>Resíduos padrão</i>
1	40.207,63	-8.182,83	-2,34
2	40.175,80	1.146,51	0,33
3	40.175,80	1.146,51	0,33
4	40.185,27	5.889,81	1,69
5	35.366,15	234,61	0,07
6	35.244,74	-244,74	-0,07
7	28.391,38	1.604,56	0,46
8	35.244,74	-244,74	-0,07
9	28.513,88	-1.654,38	-0,47
10	35.367,53	304,69	0,09

<i>El/o</i>	<i>Valor</i>	<i>R\$/ha</i>	<i>Área ha</i>	<i>Benfeitorias</i>
1	R\$ 775.000,00	R\$ 32.024,79	24,2000	1
2	R\$ 1.300.000,00	R\$ 41.322,31	31,4600	1
3	R\$ 1.300.000,00	R\$ 41.322,31	31,4600	1
4	R\$ 1.350.000,00	R\$ 46.075,09	29,3000	1
5	R\$ 5.600.000,00	R\$ 35.600,76	157,3000	0
6	R\$ 6.475.000,00	R\$ 35.000,00	185,0000	0
7	R\$ 52.450.000,00	R\$ 29.995,94	1.748,5700	0
8	R\$ 6.475.000,00	R\$ 35.000,00	185,0000	0
9	R\$ 46.215.000,00	R\$ 26.859,50	1.720,6200	0
10	R\$ 5.600.000,00	R\$ 35.672,22	156,9849	0

Exclusão do Amostra nº 01 pois apresentou resíduo maior que 2 desvios padrão [$>2\sigma$].

2º Tratamento Amostral:

RESUMO DOS RESULTADOS

<i>Estadística de regressão</i>	
R múltiplo	96,24%
R-Quadrado	92,63%
R-quadrado ajustado	90,17%
Erro padrão	1.851,92
Observações	9,00

ANOVA

	<i>gl</i>	<i>SQ</i>	<i>MQ</i>	<i>F</i>	<i>F de significação</i>
Regressão	2,00	258.546.632,17	129.273.316,09	37,69	0,00040
Resíduo	6,00	20.577.679,27	3.429.613,21		
Total	8,00	279.124.311,44			

	<i>Coefficientes</i>	<i>Erro padrão</i>	<i>Stat t</i>	<i>valor-P</i>
Interseção	36.066,98	1.037,13	34,78	0,000004%
(Área ha)	-4,40	1,03	-4,29	0,514988%
(Benfeitorias)	6.974,83	1.474,81	4,73	0,322686%

Equação = 36066,98-4,4(Área ha)+6974,83(Benfeitorias)

RESULTADOS DE RESÍDUOS

<i>Observação</i>	<i>Previsto(a) R\$/ha</i>	<i>Resíduos</i>	<i>Resíduos padrão</i>
1	42.903,40	-1.581,09	-0,99
2	42.903,40	-1.581,09	-0,99
3	42.912,91	3.162,18	1,97
4	35.374,93	225,83	0,14
5	35.253,07	-253,07	-0,16
6	28.374,04	1.621,90	1,01
7	35.253,07	-253,07	-0,16
8	28.497,01	-1.637,50	-1,02
9	35.376,32	295,90	0,18

<i>El/o</i>	<i>Valor</i>	<i>R\$/ha</i>	<i>Área ha</i>	<i>Benfeitorias</i>
1	R\$ 1.300.000,00	R\$ 41.322,31	31,4600	1
2	R\$ 1.300.000,00	R\$ 41.322,31	31,4600	1
3	R\$ 1.350.000,00	R\$ 46.075,09	29,3000	1
4	R\$ 5.600.000,00	R\$ 35.600,76	157,3000	0
5	R\$ 6.475.000,00	R\$ 35.000,00	185,0000	0
6	R\$ 52.450.000,00	R\$ 29.995,94	1.748,5700	0
7	R\$ 6.475.000,00	R\$ 35.000,00	185,0000	0
8	R\$ 46.215.000,00	R\$ 26.859,50	1.720,6200	0
9	R\$ 5.600.000,00	R\$ 35.672,22	156,9849	0

Modelo ajustado.



Equação resultante:

$$\text{Valor} = 36.066,98 - 4,4(\text{Área ha}) + 6.974,83(\text{Benfeitorias})$$

Conforme ARANTES E SALDANHA [2017, *op. Cit.*], analisando a Norma Técnica ABNT 14.653-3, Anexo "A":

A.5 Campo de arbitrio

O campo de arbitrio corresponde à semi-amplitude de 15% em torno da estimativa pontual adotada. Caso não seja adotada a estimativa pontual, o engenheiro de avaliações deve justificar sua escolha.

Determinado o resultado do valor da variável dependente (y), o engenheiro avaliador calcula o intervalo onde se encontra o preço de mercado, definido os limites inferior [-15%] e superior [+15%] da estimativa do valor pontual.

Consoante Norma Técnica ABNT 14.653-1:

Campo de arbitrio: Intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual pode-se arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela

existência de características próprias não contempladas no modelo.

Tendo em vista que o modelo apresentado contemplou todas as características importantes do imóvel avaliando, este signatário entende que não é necessário o uso do campo de arbítrio.

29

Arredondamento conforme Norma Técnica NBR 14.653-1 ABNT:

7.7.1 Valor de mercado do bem

A identificação do valor deve ser efetuada segundo a metodologia que melhor se aplique ao mercado de inserção do bem e a partir do tratamento dos dados de mercado, permitindo-se:

a) arredondar o resultado de sua avaliação, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado:

Conforme preconizado em NBR 14.653-1, temos como valor final arredondado para o imóvel:

Sítio	6244507-3
Bom Jesus I	Área (ha)
ATI - Área Total do Imóvel	23,8201
Vegetação Nativa	0,0000
Reserva Legal	0,0000
APP Área de Preservação Permanente	0,0000
Servidão	0,0000
Benfeitorias	0,0000
Carreadores	0,5044
Pastos Plantados	0,0000
Lavoura de Cana de Açúcar	23,3157
% Área Agricultável	100,00%

Distribuição de áreas resultante do levantamento topográfico perimetral realizado conforme normas técnicas e sobreposição temática no Google Earth®

Inferência Estatística			
Interseção	36.066,98	1	R\$36.066,98
(Área ha)	-4,40	23,8201	-R\$104,81
(Benfeitorias)	6.974,83	0	R\$0,00
			R\$35.962,17 /ha
			R\$87.028,46 /alq

Valor Total do Imóvel	R\$856.622,52
Arredondamento	±1% R\$8.566,23
	+ R\$865.188,75
	- R\$848.056,30

VALOR FINAL DO BEM	R\$860.000,00
Oitocentos e sessenta mil reais	

VII.4. GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

VII.4.1. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Para se obter o Grau de Fundamentação do trabalho realizado têm-se que observar a seguinte tabela prevista na norma técnica:

ABNT NBR 14.653:2002 – Classificação dos laudos de avaliação quanto à fundamentação

	Grau		
	I	II	III
Limite mínimo	12	36	71
Limite máximo	35	70	100

Havendo como base a tabela seguinte:

Tabela 2 – Pontuação para fins de classificação das avaliações quanto ao grau de fundamentação							
Item	Especificações das Avaliações de Imóveis Rurais	Para determinação da pontuação, os valores na horizontal não são cumulativos					
		Condição	pt	Condição	pt	Condição	pt
1	Número de dados de mercado, efetivamente utilizados	$\geq 3(K+1)$ e no mínimo 5	18	≥ 5	9		
2	Qualidade dos dados colhidos no mercado de mesma exploração conforme em 5.1.2	todos	15	maioria	7	minoria ou ausência	0
3	Visita dos dados de mercado por engenheiro de avaliações	todos	10	maioria	6	minoria ou ausência	0
4	Critério adotado para avaliar construções e instalações	custo de reedição por planilha específica	5	custo de reedição por caderno de preços	3	como variável, conforme anexo A	3
5	Critério adotado para avaliar produções vegetais	conforme em 10.3	5	por caderno de preços	3	como variável, conforme anexo A	3
6	Apresentação do laudo, conforme seção 11	completo	16	simplificado	1		
7	Utilização do método comparativo direto de dados de mercado	tratamento científico, conforme em 7.7.3 e anexo A	15	tratamentos por fatores, conforme em 7.7.2 e anexo B	12	outros tratamentos	2
8	Identificação dos dados amostrais	fotográfica	2	roteiro de acesso ou croqui de localização	1		
		coordenadas geodésicas ou geográficas	2				
9	Documentação do avaliando, que permita sua identificação e localização	fotográfica	4	croqui de localização	2		
		coordenadas geodésicas ou geográficas	4				
10	Documentação do imóvel avaliando apresentada pelo contratante refere-se a	certidão dominial atualizada	2	levantamento topográfico planimétrico	2		
		levantamento topográfico planimétrico de acordo com as normas	2				

Ficando para o imóvel avaliando:

Tabela 2 – Pontuação para fins de classificação das avaliações quanto ao grau de fundamentação

Item	Especificações das Avaliações de Imóveis Rurais	Para determinação da pontuação, os valores na horizontal não são cumulativos								
		Condição		pt	Condição		pt	Condição		pt
1	Número de dados de mercado, efetivamente utilizados	$\geq 3(K+1)$ e no mínimo 5	X	18	≥ 5		9			
2	Qualidade dos dados colhidos no mercado de mesma exploração conforme em 5.1.2	todos		15	maioria	X	7	minoria ou ausência		0
3	Visita dos dados de mercado por engenheiro de avaliações	todos	X	10	maioria		6	minoria ou ausência		0
4	Critério adotado para avaliar construções e instalações	custo de reedição por planilha específica		5	custo de reedição por caderno de preços	X	3	como variável, conforme anexo A	X	3
5	Critério adotado para avaliar produções vegetais	conforme em 10.3		5	por caderno de preços		3	como variável, conforme anexo A	X	3
6	Apresentação do laudo, conforme seção 11	completo	X	16	simplificado		1			
7	Utilização do método comparativo direto de dados de mercado	tratamento científico, conforme em 7.7.3 e anexo A	X	15	tratamentos por fatores, conforme em 7.7.2 e anexo B	X	12	outros tratamentos		2
8	Identificação dos dados amostrais	fotográfica		2						
		coordenadas geodésicas ou geográficas		2	roteiro de acesso ou croqui de localização		1			
9	Documentação do avaliando, que permita sua identificação e localização	fotográfica	X	4						
		coordenadas geodésicas ou geográficas	X	4	croqui de localização		2			
10	Documentação do imóvel avaliando apresentada pelo contratante: refere-se a	certidão dominial atualizada	X	2						
		levantamento topográfico planimétrico de acordo com as normas	X	2	levantamento topográfico planimétrico		2			

Nota: Observar subseção 9.1

QUANTIDADE DE PONTOS AFERIDOS

84

Grau de Fundamentação III – reduzido para GRAU II por não vistoria de todos os dados da amostra.

VII.4.2. GRAU DE PRECISÃO

Conforme ARANTES & SALDANHA (2017, *op. cit.*):

Para cálculo da amplitude total, segue-se os seguintes passos:

A média⁷ é calculada pela seguinte fórmula:

$$\mu = \frac{x_1 + x_2 + \dots + x_n}{n} = \frac{\sum_{i=1}^n x_i}{n}$$

O desvio padrão⁸ é calculado pela fórmula:

$$\sigma = \sqrt{\frac{\sum (X_i - X)^2}{n - 1}}$$

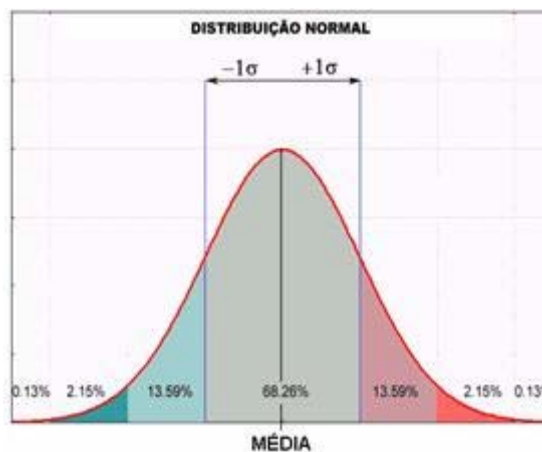
Onde:

σ [sigma minúsculo] = desvio padrão.

X_i = valor de cada evento individual [$X_1, X_2, X_3 \dots X_n$].

μ = média aritmética dos valores “ X_i ”.

Em uma distribuição normal perfeita, 68,26% das ocorrências se concentrarão na área do gráfico demarcada por um desvio padrão à direita e um desvio padrão à esquerda da linha média, conforme a figura abaixo:



Distribuição normal perfeita, conforme desvio padrão⁹

Quando demarcamos dois desvios padrão, para a direita e a esquerda

⁷ Média (μ) é o valor que representa um conjunto de valores da população. Definida como a soma de todos os valores da população dividido pelo número de observações.

⁸ Desvio Padrão (σ) mede o grau de dispersão dos dados numéricos em torno de um valor médio. O desvio padrão é a medida mais comum da dispersão estatística. O desvio-padrão define-se como a raiz quadrada da variância (é o desvio padrão elevado ao quadrado e é simbolizado por S^2). A variância é uma medida que tem pouca utilidade como estatística descritiva, porém é extremamente importante na inferência estatística e em combinações de amostras). A fórmula básica do desvio-padrão pode ser traduzida como: a raiz quadrada da média aritmética dos quadrados dos desvios.

⁹ < <https://educacao.uol.com.br/disciplinas/matematica/desvio-padrão-entenda-este-conceito-de-estatística.htm> >. Acesso em 17.09.2018

da média, abrangemos 95,44% das ocorrências e 99,72% quando demarcamos três.

O Limite (intervalo) de Confiança das variáveis não transformadas é calculado pela seguinte fórmula:

$$Lc_{(\max/\min)} = \mu \pm t_c \times \frac{\sigma}{\sqrt{n-1}}$$

Onde:

μ = média.

t_c = valores *percentis* para distribuição “t” de *Student*, com “n-1” grau de liberdade¹⁰ [tabelado para confiança de 80%].

σ = Desvio padrão [*Standard Deviation*].

n = número de elementos amostrais.

A amplitude total (ou amplitude do intervalo de confiança), para cálculo do grau de precisão da estimativa é definida pela seguinte fórmula:

$$\text{Amplitude Total} = \frac{t_c \times \frac{\sigma}{\sqrt{n-1}}}{\mu} \times 2 = 7,95\%$$

Comparando o resultado obtido acima com a tabela 3 da Norma Técnica ABNT NBR 14.653-3, temos,

Tabela 3- Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤30%	30%-50%	>50%
Nota: Observar de 9.1 a 9.3 desta Norma.			

GRAU DE PRECISÃO III.

¹⁰ Graus de liberdade é um conceito ligado ao número de dados disponíveis (livres) para o cálculo da estatística. Por exemplo, ao estimarmos a média populacional, com a média amostral perdemos um grau de liberdade, assim a estatística *t*-student terá *n-1* graus de liberdade.

A presente avaliação, em razão da metodologia adotada e cálculos demonstrados, além do estudo como um todo, atende perfeitamente no preconizado pela Norma ABNT NBR 14.653-3 e, como já demonstrado, enquadra-se no **GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO E GRAU III DE PRECISÃO**.

VIII. CONCLUSÃO

Depois de calculados consoante Norma Técnica ABNT 14.653-3 pertinente, os valores do imóvel em tela, para **fevereiro de 2.019**, estão assim resumidos:

R\$ 860.000,00
Oitocentos e sessenta mil reais

ANEXO 06 – ART – ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA

IX. DA REGIÃO DO IMÓVEL

IX.1. DO MUNICÍPIO SEDE

História¹¹

A povoação de São João do Ariranha, fundada por Januário D'Antônio, em 1892, constituiu o seu patrimônio por doação de terras do próprio fundador e de Vicente Alves, Bárbara de Siqueira, Máxima Beralda de Jesus, João Lopes de Abreu e Luiz Ricardo da Fonseca.

A antiga povoação localizava-se nas proximidades do córrego Ariranha, afluente do Ribeirão da Onça e daí decorre o topônimo Ariranha, que no tupi, irára-ana", significa "parecido com irara", um carnívoro da mesma espécie das lontras.

¹¹ <<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sp/ariranha/historico>> Acesso em 27.02.2019

No início, era apenas um pouso de tropeiros, no local chamado Três Marias, ao lado do qual foi construída uma capela e uma cruz de madeira. Aos poucos, foram surgindo novas construções, desenvolvendo-se o povoado.

A região era conhecida como São Bento de Araraquara, mas por vontade do fundador, passou a ser chamada de Vila de São João de Ariranha para assim invocar a proteção do santo para livrar as plantações de café das fortes geadas de junho. Nome que se resumiu apenas a Ariranha devido a grande quantidade de animais deste mesmo nome que habitavam os rios da região.

Dados populacionais¹²:

- População estimada [2018]	9.573 pessoas
- População no último censo [2010]	8.547 pessoas
- Densidade demográfica [2010]	64,19 hab/km ²

Coordenadas Geográficas¹³:

- Latitude: 21° 11' 22" Sul
- Longitude: 48° 47' 18" Oeste

Limites e confrontações:

- Seus municípios limítrofes são Palmares Paulista, Vista Alegre do Alto, Fernando Prestes e Santa Adélia.

Mesorregião:

- São José do Rio Preto

Microrregião:

- Catanduva

¹² < <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sp/ariranha/panorama> > Acesso em 27.02.2019

¹³ < <https://www.cidade-brasil.com.br/municipio-ariranha.html> > Acesso em 27.02.2019

Geografia física¹⁴

Clima: O Município de Ariranha apresenta clima Aw - tropical úmido com temperaturas máximas e mínimas entre 37° e 10°C, tendo como época normal de chuva os meses de setembro a março, com uma precipitação média anual de 1.255 mm. Devido à sua localização, Köppen classificou o clima da região do município de Ariranha como um clima Quente com inverno seco (Cwa).

Relevo: Relevo suavemente ondulado a ondulado (IPT, 1999).

Tipos de solos: Os aspectos geológicos do Município de Ariranha caracterizam-se por rochas sedimentares pertencentes ao Grupo Bauru, mais especificamente da formação Adamantina/ Vale do Rio do Peixe, o qual é caracterizado por arenitos finos a muito finos, marrom claro, rosado a alaranjado, em estratos tabulares maciços ou com estratificação grosseira, intercalações de bancos submétricos, com estratificação cruzada, e lamitos arenosos maciços (IPT, 1999). A região em questão é formada por Colinas Médias com predominância de interflúvios com áreas de 1,0 a 4,0 Km², aplainados e amplitudes locais inferiores a 10,0 metros, vertentes com perfis convexos a retilíneos, e predomínio de baixas declividades (<15%). Quanto à drenagem, é de média a baixa densidade, padrão sub retangular, formas de dissecação média a alta, planícies aluviais interiores restritas, presença de lagoas perenes ou intermitentes. O tipo de solo predominante no Município de Ariranha é o Podzólico Vermelho Amarelo Eutrófico – Pvel e Pve⁴, classificado por argila de baixa atividade, abrupático a moderado, textura arenosa/média. No caso, informamos que este tipo de solo existe a disposição a erosão.

Pluviometria: De 1600 mm a 1800 mm/anuais.

Temperatura:

- Máxima: 37°

Mínima: 10°

Média: 23°

¹⁴ < http://www.cati.sp.gov.br/conselhos/arquivos_mun/043_18_04_2011_Ariranha%20PMDRS.pdf> Acesso em 27.02.2019

Bacia hidrográfica (UGRHI): URGHI 15 – Sub-bacia II.

Malha viária municipal: Ariranha conta com mais de 70 km de estradas vicinais asfaltadas que fazem a ligação do Município às cidades vizinhas, como:

- Ariranha / Palmares Paulista – 13 km
- Ariranha / Pindorama – 14 km – Rodovia "João Colombo"
- Ariranha / Pirangi – 19 km – Rodovia "Adelino Honorato Bertolo"
- Ariranha / Santa Adélia – 7 km – Rodovia "Orivaldo T. Colombo"
- Ariranha / Vista Alegre do Alto – 20 km

Conta, também, com aproximadamente 40 km de estradas rurais cascalhadas que ligam a zona rural, permitindo o escoamento da produção agrícola, como:

- ARH 020 – Ariranha / Fernando Prestes.
- ARH 130 – Estrada Rural interna na Microbacia Córrego do Leite.
- ARH 070 – Ariranha / Palmares Paulista.
- ARH 235 – Ariranha / Pindorama.
- ARH 040 – Ariranha / Santa Adélia.
- ARH 462 – Estrada Rural interna na Microbacia Córrego Ariranha.

De modo geral o estado de conservação das vias municipais rurais é satisfatório e para tanto o Município conta com serviços de conservação das estradas rurais, feitos pelo Departamento de Serviços Gerais da Prefeitura Municipal. Possui linhas de transporte gratuita de alunos da rede escolar, visando o atendimento das necessidades dos alunos, tanto da zonas rurais do Município como também faz o transporte de alunos do ensino médio e superior para outras cidades.

IX.2. SERVIÇOS COMUNITÁRIOS DA REGIÃO DO IMÓVEL

Região servida por malhas rodoviárias de ótima qualidade, com bom acesso à cidade sede regional. Rede de energia elétrica: uma boa parte dos imóveis rurais nesta região conta com rede trifásica de alimentação. Telefonia rural [via celular ou comum] em boa parte dos

imóveis desta região.

IX.3. POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO

A região é servida por cooperativas agropecuárias instaladas, com boa disponibilidade de mão de obra rural.

IX.4. CLASSIFICAÇÃO DA REGIÃO

A vocação econômica da região é agropastoril.

X. BIBLIOGRAFIA

- ARANTES, C.A., SALDANHA, M.S. [2017]. *Avaliação de Imóveis Rurais: Norma NBR 14.653-3: ABNT Comentada*. 2ª Ed. Ed. Leud. São Paulo / Brasil.
- Lei Federal nº 12.651/12 [Código Florestal]
- Lei Federal nº 4.504/64 [Estatuto da Terra].
- Lei Federal nº 8.629/93.
- LIMA, M.R.C. [2011]. *Avaliação de Propriedades Rurais – Manual Básico*. 3ª. Ed. Leud. São Paulo/Brasil.
- LIMA, M.R.C. *Avaliação de Imóveis Rurais*. Apostila IBAPE/SP.
- MAGOSSO, Adilson José. [1983]. *Avaliações para Garantia*. Ed. Pini. São Paulo/Brasil.
- Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra [ETA/MA]. São Paulo/Brasil.
- MARQUES, J. Q. A. [1971]. *Manual brasileiro para levantamento da capacidade de uso da terra. 3ª aproximação*. Escritório Técnico Brasil-EUA. Rio de Janeiro/Brasil.
- Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP.

- Norma Técnica NBR 14.653-1 ABNT.
- Norma Técnica NBR 14.653-3 ABNT.
- **PRADO**, Hélio do. [2005]. *Manual de Classificação de Solos do Brasil*. 4ª Ed. UNESP. São Paulo/Brasil.
- **SAVIETTO**, Clemente. [1997]. *In Caderno de Preços para Avaliação de Culturas Perenes*. CESP. São Paulo / Brasil.
- <<http://datageo.ambiente.sp.gov.br/app/?ctx=DATAGEO#>> Acesso em 25.09.2018.
- <<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sp/ariranha/historico>> Acesso em 27.02.2019.
- <<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sp/ariranha/panorama>> Acesso em 27.02.2019.
- <<https://www.cidade-brasil.com.br/municipio-ariranha.html>> Acesso em 27.02.2019.
- <http://www.cati.sp.gov.br/conselhos/arquivos_mun/O43_18_O4_2011_Ariranha/2OPMDRS.pdf> Acesso em 27.02.2019

XI. ANEXOS

- Anexo O1 – Planta do imóvel
- Anexo O2 – CCIR - Certificado de Cadastro de Imóvel Rural
- Anexo O3 – CAR - Cadastro Ambiental Rural
- Anexo O4 – Matrícula do imóvel
- Anexo O5 – Reportagem Fotográfica
- Anexo O6 – ART - Anotação de Responsabilidade Técnica

XII. ENCERRAMENTO

O presente **Laudo Técnico de Avaliação** contém 40 [quarenta] páginas digitadas eletronicamente e anexos, todas devidamente rubricadas sendo esta última datada e assinada.



Carlos Augusto Arantes

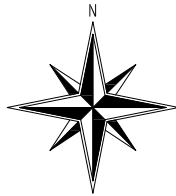
- ✓ Eng.º Agrônomo.
- ✓ MSc. Eng.ª de Avaliações – UPV / Espanha.
- ✓ CREA-SP 060.183.494-0.
- ✓ CREA Nacional nº 260.198.518-66
- ✓ Environmental Auditor – EARA / UK.
- ✓ Esp. Gestão de Programa de Reforma Agrária e Assentamento - UFLA.
- ✓ Esp. Solos e Meio Ambiente – UFLA.
- ✓ Esp. Georreferenciamento de Imóveis Rurais – FEAP.
- ✓ Esp. Eng.ª de Avaliações – UPV / Espanha.
- ✓ Membro Titular IBAPE - Inst. Bras. Aval. Perícias de Engenharia (São Paulo e Rio Grande do Sul)
- ✓ Membro Titular SOBREA - Sociedade Brasileira de Engenharia de Avaliações.
- ✓ Professor Avaliação de Imóveis Rurais IBAPE.
- ✓ Professor de Perícias Ambientais IBAPE.
- ✓ Professor no Mestrado da Universidade de Jaén / Espanha.
- ✓ Professor no Mestrado da Universidade de Valência / Espanha.
- ✓ Professor na Pós-Graduação IBAPE / Mackenzie.
- ✓ Certificado Valuador Panamericano.



Araçatuba/SP, 28 de fevereiro de 2019.

Anexo 01

Planta do imóvel



13/08/2018

Long: -48°46'08.066"

Long: -48°45'50.744"

LEGENDA

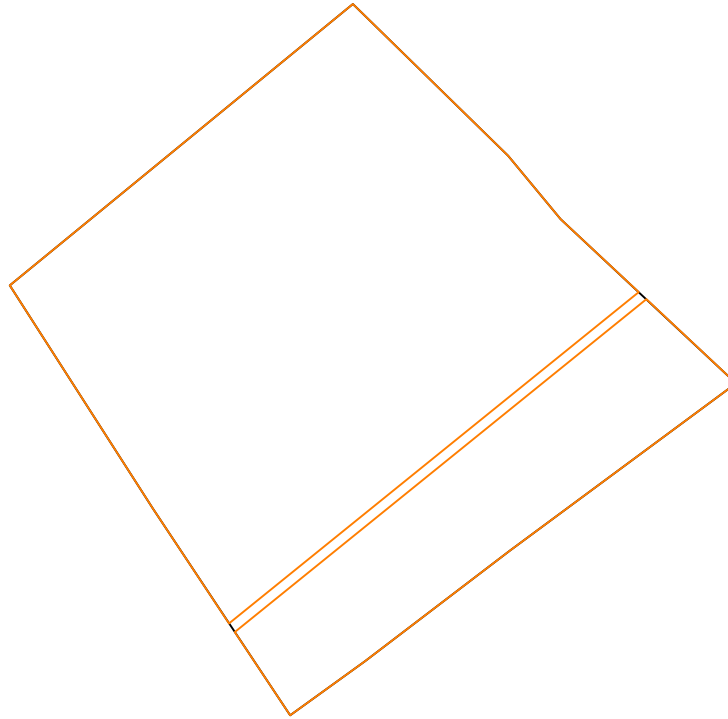
ESPECIFICAÇÃO		CONVENÇÃO	ÁREA (ha)
Benfeitorias Reprodutivas	Lavoura de Cana-de-açúcar		23,3157
Benfeitorias não Reprodutivas	Estradas e Carreadores		0,5044
Área Total			23,8201

Lat: -21°08'38.197"

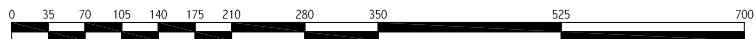
Lat: -21°08'37.669"

Lat: -21°08'54.448"

Lat: -21°08'53.920"



Escala Gráfica:



Título:

Planta Georreferenciada - Proc. nº 0001020-98.2010.8.26.0673 - Vara Única Flórida Paulista/SP

Matrícula:

9.199

Município:

Ariranha

Área UTM (ha):

23,8201

CCIR:

950.076.777.994-7

Proprietários:

Massa Falida Floralco Açúcar e Álcool Ltda

Imóvel:

Sítio Bom Jesus I

Comarca:

Santa Adélia/SP

Escala:

1 / 7.000

Data:

13/08/2018

Carlos Augusto Arantes
Engenheiro Agrônomo - Perito Judicial
CREA - SP 060.183.494-0

Anexo 02

CCIR – Certificado de Cadastro de Imóvel Rural



CASA CIVIL DA PRESIDÊNCIA DA REPÚBLICA
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA
CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL - CCIR
EMIÇÃO EXERCÍCIO 2017

DADOS DO IMÓVEL RURAL

PÁG.: 1 / 1

CÓDIGO DO IMÓVEL RURAL 950.076.777.994-7		DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL RURAL Sítio Bom Jesus I					
ÁREA TOTAL (ha)	21,6000	CLASSIFICAÇÃO FUNDIÁRIA Pequena		DATA DO PROCESSAMENTO DA ÚLTIMA DECLARAÇÃO 02/03/2007	ÁREA CERTIFICADA ⁷ 0,0000		
INDICAÇÕES PARA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL RURAL Estr Munic Ariranha A Pirangi			MUNICÍPIO SEDE DO IMÓVEL RURAL ARIRANHA			UF SP	
MÓDULO RURAL (ha)		Nº MÓDULOS RURAIS 0,00	MÓDULO FISCAL (ha)	Nº MÓDULOS FISCAIS 1,3500	FRAÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO (ha) 2,00		
SITUAÇÃO JURÍDICA DO IMÓVEL RURAL (ÁREAS REGISTRADAS)							
UF/MUNICÍPIO DO CARTÓRIO SP/SANTA ADÉLIA		DATA REGISTRO 29/11/2000	CNS OU OFÍCIO 1	MATRÍCULA OU TRANSCRIÇÃO 7025	REGISTRO 1	LIVRO OU FICHA 2	ÁREA (ha) 21.6000
ÁREA DO IMÓVEL RURAL (ha)		REGISTRADA 21,6000	POSSE A JUSTO TÍTULO 0,0000	POSSE POR SIMPLES OCUPAÇÃO 0,0000	ÁREA MEDIDA -		

DADOS DO TITULAR (DECLARANTE)

NOME Bertolo Agropastoril Ltda		CPF/CNPJ 52.317.435/0001-68
NACIONALIDADE BRASILEIRA	% DE DETENÇÃO DO IMÓVEL RURAL 100,00	TOTAL DE CONDÔMINOS DESTA IMÓVEL -

DADOS DE CONTROLE

DATA DE LANÇAMENTO 01/12/2017	NÚMERO DO CCIR 17790086187	DATA DE GERAÇÃO DO CCIR 31/08/2018	DATA DE VENCIMENTO: 28/09/2018
----------------------------------	-------------------------------	---------------------------------------	---------------------------------------

TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS (R\$)

DÉBITOS ANTERIORES 19,18	TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS 7,61	VALOR COBRADO 26,79	MULTA 1,52	JUROS 0,61	VALOR TOTAL 28,92
-----------------------------	-------------------------------------	------------------------	---------------	---------------	----------------------

OBSERVAÇÕES

--

ESCLARECIMENTOS GERAIS

<p>1. ESTE CERTIFICADO É DOCUMENTO INDISPENSÁVEL PARA DESMEMBRAR, ARRENDAR, HIPOTECAR, VENDER OU PROMETER EM VENDA O IMÓVEL RURAL E PARA HOMOLOGAÇÃO DE PARTILHA AMIGÁVEL OU JUDICIAL "SUCESSÃO CAUSA MORTIS", DE ACORDO COM OS PARÁGRAFOS 1º e 2º DO ARTIGO 22 DA LEI 4.947/66.</p> <p>2. SEMPRE QUE OCORREREM ALTERAÇÕES NO SEU IMÓVEL, SEJA POR COMPRA, VENDA, PERMUTA, DOAÇÃO, ETC. OU NAS CONDIÇÕES DE UTILIZAÇÃO E EXPLORAÇÃO, REALIZE DECLARAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO ATRAVÉS DA DECLARAÇÃO ELETRÔNICA DE PROPRIEDADE (DCR) OU PROCURE O INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA OU A UNIDADE MUNICIPAL DE CADASTRAMENTO - UMC, PARA ATUALIZAR O SEU CADASTRO RURAL.</p> <p>3. AS INFORMAÇÕES DESTA CERTIFICADO SÃO EXCLUSIVAMENTE CADASTRAIS, NÃO LEGITIMANDO DIREITO DE DOMÍNIO OU POSSE, CONFORME PRECEITUA O ARTIGO 3º DA LEI 5.868/72.</p> <p>4. A TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS FOI LANÇADA COM BASE NAS SEGUINTE LEGISLAÇÕES: LEI 8.847/94, DECRETO LEI 1.989/82, LEI 4.504/64, DECRETO 55.891/65 E DECRETOS LEI 57/66.</p> <p>5. O TERMO "IMPRODUTIVO" NO CAMPO "CLASSIFICAÇÃO FUNDIÁRIA" INDICA QUE O IMÓVEL RURAL NÃO ATINGIU OS ÍNDICES QUE O CLASSIFICARIAM COMO PRODUTIVO, DE ACORDO COM O ESTABELECIDO NO ARTIGO 6º DA LEI 8.629/93.</p> <p>6. FMP - FRAÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO DE ACORDO COM O ESTABELECIDO NO PARÁGRAFO 1º DO ARTIGO 8º DA LEI 5.868/72.</p> <p>7. ÁREA CERTIFICADA CONFORME DISPOSTO NA LEI 10.267/01 E SUAS ALTERAÇÕES.</p>

TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS

<p>1. O PRESENTE DOCUMENTO SÓ PODERÁ SER PAGO NO BANCO DO BRASIL.</p> <p>2. O CCIR COM A TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS NÃO QUITADA ATÉ A DATA DE VENCIMENTO DEVERÁ SER REEMITIDO, PARA ATUALIZAÇÃO DOS CÁLCULOS DE MULTA E JUROS - LEIS 8.022/90, 8.847/94 E 8.383/91.</p> <p>3. O CCIR SÓ É VÁLIDO COM A QUITAÇÃO DA TAXA.</p> <p>4. A COBRANÇA DA TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS OBEDECERÁ OS SEGUINTE CRITÉRIOS:</p> <p>A) PARA OS IMÓVEIS RURAIS CONSTANTES NO SNCR ANTES DO ÚLTIMO LANÇAMENTO MASSIVO, O VALOR DA TAXA É RELATIVO A TODOS OS EXERCÍCIOS NÃO LANÇADOS;</p> <p>B) PARA OS IMÓVEIS RURAIS INCLUIDOS NO SNCR APÓS O ÚLTIMO LANÇAMENTO MASSIVO, O VALOR DA TAXA REFERE-SE AOS EXERCÍCIOS NÃO LANÇADOS, A PARTIR DO EXERCÍCIO DE INCLUSÃO;</p> <p>5. O VALOR DE DÉBITOS ANTERIORES REFERE-SE ÀS TAXAS DE EXERCÍCIOS ANTERIORES AOS EXERCÍCIOS CORRESPONDENTES AO ÚLTIMO LANÇAMENTO MASSIVO, CUJA COMPROVAÇÃO DE PAGAMENTO NÃO FOI REGISTRADA ATÉ A DATA DE EMISSÃO DESTA CERTIFICADO.</p>

Número de Autenticidade
09340.28700.08467.04476

Anexo 03

CAR – Cadastro Ambiental Rural



Sistema Ambiental Paulista

pág 1 de 3

CAR - Cadastro Ambiental Rural



Número: 35037030307052

Data Emissão: 11/09/2016 15:11:47

Número do Protocolo: **360982**Número SICAR-SP: **35037030307052**

Número SICAR-Federal:

Data da Inscrição: 11/09/2016

Situação do CAR: **Inscrito**

Data da Situação do CAR: 11/09/2016

Situação da Adequação Ambiental: **Não iniciada**

Data da situação da Adequação Ambiental: 11/09/2016

Tipo de Propriedade: RURAL

Número do CIR: 9500767779947

Número do IPTU:

Tipo de Domínio: PROPRIEDADE

Nome da Propriedade: Sítio Bom Jesus I

Endereço do imóvel: Estrada Municipal Ariranha A Pirangi, , ZONA RURAL, ARIRANHA

Área Total (Calculada): 24,20 ha

Módulos Fiscais: 1,51

Área da Propriedade em 22/07/2008: 24,20000000

Atividade Principal: Agricultura

A situação do Cadastro pode ser consultada em tempo real por qualquer cidadão através da Consulta Pública disponível no SIGAM. Para mais informações, consulte www.ambiente.sp.gov.br/sicar, na página sobre acesso à informação.

PROPRIETÁRIOS ou POSSEIROS

CPF / CNPJ	Nome	Telefone	E-mail	Qualificação
CNPJ: 52317435000168	Bertolo Agroindustrial Ltda	17 - 33869000	vera@bertolo.com.br	

REPRESENTANTE LEGAL

Nenhum Representante Legal Cadastrado!

DECLARAÇÕES

Declaração

Desenvolve atividade agrossilvopastoril

MATRÍCULAS

Matrícula	Livro	Comarca	Cartório
9199	2	Santa Adélia	1

TRANSCRIÇÃO

Nenhuma Transcrição Cadastrada

**Sistema Ambiental Paulista****CAR - Cadastro Ambiental Rural**

Número: 35037030307052

pág 2 de 3

**MAPA****LEGENDA** Propriedade



Sistema Ambiental Paulista

CAR - Cadastro Ambiental Rural

Número: 35037030307052



pág 3 de 3

ÁREAS

Tipo	Número de Itens	Área Calculada
Propriedade	1	24,20 ha
Servidão Administrativa	0	0,00 ha
Área Total da Propriedade	0	24,20 ha
Rios com mais de 3 metros de largura média	0	0,00 ha
Rios com até 3 metros de largura média	0	0,00 ha
Nascente	0	0,00 ha
Outros corpos d'água	0	0,00 ha
Outras APPs	0	0,00 ha
Área Total de APP	0	0 ha
Vegetação Nativa	0	0,00 ha
Reserva Legal	0	0,00 ha
Declividade entre 25° e 45°	0	0,00 ha
Uso consolidado	0	0,00 ha
Reserva legal de compensação	0	0,00 ha
Servidão Ambiental	0	0,00 ha

As áreas podem diferir ligeiramente do constante em matrícula ou outros tipos de documento, assim como do georreferenciamento realizado dentro dos padrões do INCRA. Essas pequenas diferenças não são necessariamente erros no cadastro e podem, inclusive, ser ocasionadas pelas diferenças normalmente encontradas com o uso de diferentes sistemas de projeção cartográfica.

RESERVA LEGAL NO IMÓVEL

Nenhuma área de Reserva Legal Cadastrada

ÁREAS NA PROPRIEDADE VINCULADAS A OUTROS CADASTROS

Nenhuma área vinculada

TOTAL DE ÁREAS : 0

RESERVA LEGAL COMPENSADA EM OUTRA PROPRIEDADE

O cadastro objeto deste Resumo foi vinculado a outro(s) cadastro(s), conforme segue:

Nenhuma área vinculada

TOTAL DE ÁREAS : 0

ADEQUAÇÃO AMBIENTAL

Situação da Adequação Ambiental:

Reserva Legal exigida:

Déficit:

Instituição de Reserva Legal:

Reserva Legal – Art. 68:

Projeto de restauração para regularização ambiental:

APP de recomposição obrigatória:

Reserva Legal de recomposição obrigatória:

Para mais informações sobre o Projeto de Adequação Ambiental ou o Projeto de Regularização Ambiental deste imóvel, como as ações executadas e o cumprimento do cronograma de monitoramento, consulte o resumo emitido pelo Sistema de Apoio à Restauração Ecológica - SARE referente ao projeto citado acima.

Auto Infração Ambiental

Nenhuma Infração Cadastrada

Compromissos Anteriores com o órgão ambiental

Nenhum Compromisso Cadastrado

Solicitação de Revisão de Termos

Não foi solicitada a revisão de Termos de Compromisso.

Compromissos Anteriores com órgãos externos

Nenhum Compromisso Cadastrado

Decisões Judiciais

Nenhuma Decisão judicial Cadastrada

Histórico de Alterações do CAR

Nenhum histórico de alteração

ANEXOS

Nenhum anexo

INFORMAÇÕES GERAIS

1. Este documento garante o cumprimento do disposto no §2º do art. 14 e § 3º do art. 29, da Lei nº 12.651, de 2012 e se constitui em instrumento suficiente para atender ao disposto no art. 78- A da referida Lei;
2. O presente documento representa a confirmação de que foi realizada a declaração do imóvel rural no Cadastro Ambiental Rural - CAR e que está sujeito a validação pelo órgão competente;
3. As informações prestadas no CAR são de caráter declaratório;
4. Os documentos, especialmente os de caráter pessoal ou e os dominial, são de responsabilidade do proprietário ou possuidor rural declarante, que ficarão sujeitos à pena prevista no art. 299 do Código Penal (Decreto-Lei no 2.848, de 7 de dezembro de 1940) e no art. 69-A da Lei no 9.605, de 12 de fevereiro de 1998;
5. Esta inscrição do imóvel rural no CAR poderá ser suspensa ou cancelada a qualquer tempo, em função do não atendimento de notificações de pendências ou inconsistências detectadas pelo órgão competente nos prazos concedidos ou por motivo de irregularidades constatadas;
6. Este documento não substitui qualquer licença ou autorização ambiental para exploração florestal ou supressão de vegetação, como também não dispensa as autorizações necessárias ao exercício da atividade econômica no imóvel rural;
7. A inscrição do imóvel rural no CAR não será considerada título para fins de reconhecimento de direito de propriedade ou posse;
8. O declarante assume plena responsabilidade ambiental sobre o imóvel rural declarado em seu nome, sem prejuízo de responsabilização por danos ambientais em área contínua, posteriormente comprovada como de sua propriedade ou posse.

SIGAM - Sistema Integrado de Gestão Ambiental - SMA - Emitido em 11/09/2016 15:11

Anexo 04

Matrícula do imóvel

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE
SANTA ADÉLIA - SP

MATRÍCULA

-9.199-

FICHA

-01-

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL:- Uma área de terras designada Área Desmembrada, composta de 242.000,00m² ou 24,20 hectares ou 10,00 alqueires, destacada do Quinhão I do Sítio Santa Lúcia e Fazenda Santa Lúcia, localizada no município de Ariranha, desta comarca de Santa Adélia (SP), com seus limites e confrontações seguintes:- “do marco 7 ao marco 9 confronta-se com Maurício Rossi e esposa, obedecendo os seguintes alinhamentos: 7-8: 28° 10' 57" NW – 103,77 metros; 8-9: 28° 03' 16" NW – 123,19 metros. Do marco 9 ao marco 11-A confronta-se com Achilles Mozambani e esposa, Ângelo Mossambani e esposa, e José Moçambani e esposa, obedecendo os seguintes alinhamentos: 9-10: 24° 10' 46" NW – 92,82 metros; 10-11: 30° 13' 15" NW – 130,67 metros; 11-11-A: 29° 41' 47" NW – 56,47 metros. Do marco 11-A ao marco 17-A confronta-se com a área remanescente com rumo 67° 31' 27" SW e distância 428,32 metros. Do marco 17-A ao marco 23 confronta-se com Euclides Baldini e esposa, Antonio Baldini e esposa e Pedro Baldini e esposa, obedecendo os seguintes alinhamentos: 17-A-18: 17° 37' 01" SE – 93,84 metros; 18-19: 15° 58' 13" SE – 50,44 metros; 19-20: 14° 48' 05" SE – 98,99 metros; 20-21: 18° 25' 07" SE – 99,98 metros; 21-22: 17° 38' 35" SE – 98,15 metros; 22-23: 15° 12' 59" SE – 65,40 metros. Do marco 23 ao marco 7 confronta-se com Márcio Luiz Appendino e esposa, com rumo de 67° 31' 27" NE e distância 528,60 metros, encerrando a descrição”.-

CADASTRO NO INCRA:- 6110180004698, com os seguintes dados:- Área Total (ha.): 48,4; Módulo Rural (ha.): 0,0; N° Módulos Rurais: 0,00; Módulo Fiscal (ha.): 16,0; N° Módulos Fiscais: 3,03; Fração Mínima de Parcelamento (ha.): 2,0; Denominação do Imóvel Rural: **Fazenda Santa Lúcia**; N° do Imóvel na Receita Federal - NIRF: 4944761-0.-

PROPRIETÁRIOS:- **INÊS THEREZA APPENDINO MARCHESINI**, portadora da cédula de identidade RG/SP n° 13.115.279-8, e inscrita no CPF/MF n° 066.321.358-46, professora, casada sob o regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei n° 6.515/77, com **LUCIANO MARCHESINI**, portador da cédula de identidade RG/SP n° 19.874.521-7, e inscrito no CPF/MF n° 045.150.338-40, cabeleireiro, brasileiros, residentes e domiciliados na

=== segue no verso ===

MATRÍCULA

-9.199-

FICHA


-01-

VERSO

cidade de Catanduva (SP), na Rua Municipal, nº 225 – Centro.-

REGISTRO ANTERIOR:- R. 1/7.024 – Livro 2, de 09/12/1.996, deste Oficial.-

Santa Adélia, 15 de dezembro de 2.004.-


Rodolfo Lopes de Souza
Proposto Substituto


Gilberto Ezequiel de Pontes
Oficial

(Desta e Selos: R\$7,47 – Guia: 231/04)

R.1/9.199, em 15 de dezembro de 2.004.-

VENDA E COMPRA

Pela Escritura Pública lavrada no Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas de Ariranha-SP., (livro 0087, páginas 105/109), aos 05 de novembro de 2.004, a proprietária INES THEREZA APPENDINO MARCHESINI assistida de seu marido LUCIANO MARCHESINI, já qualificados, vendeu o imóvel desta matrícula, pelo valor de R\$350.000,00 (valor venal correspondente: R\$180.000,00), a:- **BERTOLO AGROPASTORIL LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF nº 52.317.435/0001-68, com sede à Avenida 15 de Novembro, nº 706 – Centro, nesta cidade de Santa Adélia (SP).- O Preposto Substituto:  (Rodolfo Lopes de Souza).- O Oficial:  (Gilberto Ezequiel de Pontes).-

(Desta e Selos: R\$1.213,92 - Guia: 231/04)

AV.2/9.199, em 21 de outubro de 2.014.-

(prenotação n.º 50.578, de 08 de outubro de 2.014)

AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA

Conforme requerimento passado em Santa Adélia-SP, em 06 de outubro de 2.014, procedo a presente averbação nos termos do artigo 615-A, do Código de Processo Civil,

--- segue na ficha n.º 02 ---

2

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE

SANTA ADÉLIA - SP

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

21/10/2.014 - CNS n.º 11994-1

MATRÍCULA

-9.199-

FICHA

-02-

para constar a existência de ação de Cumprimento de Sentença -
 Liquidação/Cumprimento/Execução (processo número 3000242-13.2013.8.26.0531, da
 Vara Única da Comarca de Santa Adélia-SP, movida pelo requerente Antonio Baldini,
 CPF/MF n.º 132.454.818-53, em face de Bertolo Agroindustrial Ltda(denominação atual da
 empresa Bertolo Agropastoril Ltda), inscrita no CNPJ n.º 52.317.435/0001-68, proprietária
 do imóvel da presente matrícula, conforme se comprova pela certidão expedida pelo
 Escrivão do Cartório da Vara Única do Foro de Santa Adélia-SP, em 02 de julho de 2.014,
 tendo como valor da causa R\$162.370,46. O Escrevente: *Diego V. Fileraz* (Diego
 Vieira Fileraz).-

(Desta e Selos: R\$20,14 - Guia: 43/14)

AV.3/9.199, em 06 de maio de 2.015.-

(prenotação n.º 51.548, de 27 de abril de 2.015)

PENHORA

De conformidade com a Certidão de Penhora Online n.º PH000088404, extraída
 conforme disposto no artigo 659, § 6º, do CPC, e Provimento CG.6/2009, da Corregedoria
 Geral da Justiça do Estado de São Paulo, publicado no Diário Oficial Eletrônico de 14 de
 abril de 2009, emitida por PAULO CELIO ZERBINATTI, Diretor de Serviço do Tribunal
 de Justiça do Estado de São Paulo, município de Pirangi, Comarca de Monte Alto-SP, em
 27 de abril de 2.015, extraído dos autos da ação de execução civil n.º 0701020-
 11.2012.8.26.0698, tendo como **exequente** CLEVERSON ZAM, inscrito no CPF/MF n.º
 288.620.388-28, e **executado** BERTOLO AGROPASTORIL LTDA, inscrita no
 CNPJ/MF n.º 52.317.435/0001-68, VERIFICA-SE que o imóvel pertencente a BEROLO
 AGROPASTORIL LTDA foi **PENHORADO** para satisfação da dívida do valor de
 R\$1.339,22 (hum mil trezentos e trinta e nove reais e vinte e dois centavos), tendo sido
 nomeado como fiel depositário BERTOLO AGROPASTORIL LTDA, já qualificada. Data

--- segue no verso ---

06/05/2.015 - CNS n.º 11994-1

MATRÍCULA
-9.199-

FICHA
-02-

VERSO

do auto ou termo da penhora: 20/11/2014. A certidão apresentada fica arquivada nesta serventia. A Escrevente: *Thais Vanessa Aguiar* (Thais Vanessa Aguiar).-
(Desta e Selos: R\$45,15), cobrado sobre o valor de R\$1.339,22.

AV.4/9.199, em 17 de agosto de 2.015.-

(prenotação n.º 52.091, de 13 de agosto de 2.015)

PENHORA

De conformidade com a Certidão de Penhora Online n.º PH000066234, extraída conforme disposto no artigo 659, §6º, do CPC, e Provimento CG.6/2009, da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, publicado no Diário Oficial Eletrônico de 14 de abril de 2009, emitida por ADRIANA CARLA OCCHIENA SILVEIRA, Escrevente Técnico Judiciário do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Comarca de Santa Adélia-SP, em 22 de julho de 2.015, extraído dos autos da ação de execução civil n.º 0000952-84.2013.8.26.0531, e nos termos do despacho do MM. Juiz de Direito da Vara Única desta Comarca, Dr. Rodrigo Rissi Fernandes, datado de 12/08/2015, tendo como **exequente** **BALDINI & CARVALHO LTDA ME**, inscrita no CNPJ/MF n.º 08.744.205/0001-93, e **executado** **BERTOLO AGROINDUSTRIAL LTDA (DENOMINAÇÃO ATUAL DA EMPRESA BERTOLO AGROPASTORIL LTDA)**, inscrita no CNPJ/MF n.º 52.317.435/0001-68, VERIFICA-SE que o imóvel pertencente a BERTOLO AGROINDUSTRIAL LTDA (DENOMINAÇÃO ATUAL DA EMPRESA BERTOLO AGROPASTORIL LTDA) foi **PENHORADO** para satisfação da dívida do valor de R\$185.875,72 (cento e oitenta e cinco mil, oitocentos e setenta e cinco reais e setenta e dois centavos), tendo sido nomeado como fiel depositário BERTOLO AGROINDUSTRIAL LTDA (DENOMINAÇÃO ATUAL DA EMPRESA BERTOLO AGROPASTORIL LTDA), já qualificada. Data do auto ou termo da penhora: 07/05/2014.

A certidão apresentada fica arquivada nesta serventia. A Escrevente:

--- segue na ficha nº 03 ---

2
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE
SANTA ADÉLIA - SP
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL


17/08/2.015 - CNS n.º 11994-1

MATRÍCULA

-9.199-

FICHA

-03-


 (Thais Vanessa Aguiar).-

(Desta e Selos: R\$314,06 - Guia: 34/15), cobrado sobre o valor de R\$185.875,72.

R.5/9.199, em 02 de dezembro de 2.015.-

(prenotação n.º 52.699, de 30 de novembro de 2.015)

ARROLAMENTO DE BENS

Conforme ofício de 20 de novembro de 2.015, expedido pela Delegacia da Receita Federal do Brasil em Ribeirão Preto-SP, nos termos § 5º dos artigos 64 e 64-A da Lei n.º 9.532/97, procedo ao **ARROLAMENTO DO IMÓVEL DESTA MATRÍCULA**, em nome do sujeito passivo **BERTOLO AGROINDUSTRIAL LTDA (denominação atual da empresa Bertolo Agropastoril Ltda)**, inscrito no CNPJ n.º 52.317.435/0001-68. A ocorrência de alienação, transferência ou oneração deverá ser comunicada à unidade da Secretaria da Receita Federal do Brasil, no prazo de quarenta e oito horas. A Oficial Substituta:  (Renata Lopes de Souza Afonso).-

(isento de emolumentos)

AV.6/9.199, em 18 de novembro de 2.016.-

(prenotação n.º 54.285, de 31 de outubro de 2.016).

PENHORA

De conformidade com a Certidão de Penhora Online n.º PH000143098, emitida por PAULO CELIO ZERBINATTI, do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Ofício Judicial do Foro Distrital de Pirangi da Comarca de Monte Alto-SP, em 31 de outubro de 2.016, extraído da execução civil n.º 10001193320138260698, tendo como **exequente: RENALDO GONCALVES DA SILVA ME**, inscrita no CNPJ n.º 07.784.026/0001-17, e **executado BERTOLO AGROINDUSTRIAL LTDA.-EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL (DENOMINAÇÃO ATUAL DA EMPRESA BERTOLO**

--- segue no verso ---

18/11/2.016 -

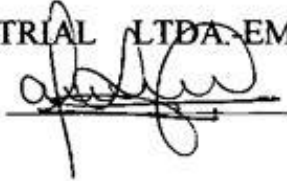
MATRÍCULA

-9.199-

FICHA

-03-

VERSO

AGROPASTORIL LTDA), inscrita no CNPJ n.º 52.317.435/0001-68, VERIFICA-SE que 100% do imóvel desta matrícula foi **PENHORADO** para satisfação da dívida do valor de R\$468.566,17 (quatrocentos e sessenta e oito mil quinhentos e sessenta e seis reais e dezessete centavos), data do auto ou termo de penhora 01/06/2015, tendo sido nomeado como fiel depositário **BERTOLO AGROINDUSTRIAL LTDA-EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, já qualificada. A Escrevente: 
(Regiane Innocente Dellatore).-

(Emolumentos: R\$398,23 - guia: 46/16).-

Anexo 05

Reportagem Fotográfica





Anexo 06

ART – Anotação de Responsabilidade Técnica



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
28027230181436629

1. Responsável Técnico

CARLOS AUGUSTO ARANTES

Título Profissional: **Engenheiro Agrônomo**

Empresa Contratada:

RNP: **2601985186**

Registro: **0601834940-SP**

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: **Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**

CPF/CNPJ: **51.174.001/0001-93**

Endereço: **Avenida Regina Estéfane**

Nº: **10**

Complemento:

Bairro: **Centro**

Cidade: **Flórida Paulista**

UF: **SP**

CEP: **17830-000**

Contrato: **001/18**

Celebrado em: **19/11/2018**

Vinculada à Art nº:

Valor: R\$ **5.000,00**

Tipo de Contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**

Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Avenida Regina Estéfane**

Nº: **10**

Complemento:

Bairro: **Centro**

Cidade: **Flórida Paulista**

UF: **SP**

CEP: **17830-000**

Data de Início: **19/11/2018**

Previsão de Término: **31/12/2018**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Judicial**

Código:

Proprietário: **TJSP**

CPF/CNPJ: **51.174.001/0001-93**

4. Atividade Técnica

			Quantidade	Unidade
Condução de Serviço Técnico	Perícia	Produção	3000,00000	hectare
1		Lavoura semi-perene		

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

PERÍCIA JUDICIAL. AVALIAÇÃO PATRIMONIAL. GEORREFERENCIAMENTO. PERITO JUDICIAL NOMEADO PROC. N.0001020-98.2010.8.26.0673. Falência de Floralco Açúcar e Alcool Ltda e Outros - Grupo Bertolo. FRENTE A 1ª VARA CÍVEL DE FLÓRIDA PAULISTA/SP.

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Entidade de Classe

65 - IBAPE - INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

8. Assinaturas

Declaro ser as verdadeiras as informações acima

Local

data

CARLOS AUGUSTO ARANTES - CPF: 023.625.908-36

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - CPF/CNPJ: 51.174.001/0001-93

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo Nosso Número.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confea.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br

Tel: 0800 17 18 11

E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima



Valor ART R\$ 82,94

Registrada em: 19/11/2018

Valor Pago R\$ 82,94

Nosso Numero: 28027230181436629 Versão do sistema

Impresso em: 21/11/2018 12:17:12