



VALIENGE BRASIL

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO



Tipo do Imóvel:

Imóvel Rural

Local:

Fazenda Santa Rita – Área B

Palmares Paulista - SP

Escritura Pública, Livro 95, Folhas 95/101

Tabelionato de Santa Adélia – SP

Lat.: -21°03'51"S Long.: - 48°50'14"O

Finalidade da Avaliação:

Apuração de Valor de Venda

Grau de Fundamentação:

Grau II da NBR 14.653 - 3

Dados do Processo:

Autos n° 0001020-98.2010.8.26.0673

Vara Única da Comarca de Flórida Paulista SP

Número do Laudo:



VLG0420241582800001

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 Rita – Área B”**, situado no perímetro do município de **Palmares Paulista, Estado de São Paulo**, objeto da **Escritura Pública constante às folhas 95/101 do livro 95 do Tabelionato de Notas da Comarca de Santa Adélia** (referente aos direitos de aquisição de domínio do imóvel), com área total de terras de **24,20 ha. (vinte e quatro hectares e vinte ares)**, conforme características relatadas no decorrer deste trabalho, é de:

Gleba Nua = R\$ 3.085.727,72
Construções e Benfeitorias = R\$ 0,00
Culturas: R\$ 0,00
Valor de Venda do Imóvel: R\$ 3.085.727,72 (três milhões, oitenta e cinco mil, setecentos e vinte e sete reais e setenta e dois 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\$ 108.382,83 e R\$ 146.635,60 por hectare de terras. A partir destes valores, concluiu-se por um valor médio de R\$ 127.509,21 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 Rita – Área B”**, situado no perímetro do município de **Palmares Paulista, Estado de São Paulo**, objeto da **Escritura Pública constante às folhas 49 do livro 38 do Tabelionato de Notas da Comarca de Santa Adélia** (referente aos direitos de aquisição de domínio do imóvel), com área total de terras de **24,20 ha. (vinte e quatro hectares e vinte ares)**, 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 Palmares Paulista, com Coordenadas Geográficas (DMS) Latitude 21°03'51" S e Longitude 48°50'14" O. O acesso se dá através da rotatória principal da cidade de Palmares Paulista pela SP-351 sentido sudeste, segue por esta rodovia por 4,90 Km, entra à direita em uma estrada de terra batida e segue por 550 metros até bifurcação à direita, segue por 500 metros entrando na bifurcação à direita, por onde segue 1,80 Km até o imóvel avaliado.



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

- 2.2. Característica geoeconômica da região do imóvel avaliado:**
Palmares Paulista é um município brasileiro do estado de São Paulo, situado na região noroeste do estado. Localiza-se a uma latitude 21°04'59" sul e a uma longitude 48°48'03" oeste, estando a uma altitude de 530 metros. A cidade tem uma população de 13.058 habitantes (IBGE/2018) e área de 91,1 km². Palmares Paulista pertence à Microrregião de Catanduva e a Mesorregião de São José do Rio Preto, estando a 412 km da Capital e 20 km de Catanduva.
- 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 95/101 do livro 95 do Tabelionato de Notas da Comarca de Santa Adélia** (referente aos direitos de aquisição de domínio do imóvel), cuja certidão acha-se juntada no **ANEXO 01**, o imóvel possui área de terras declaradas no título imobiliário de **24,20 ha. (vinte e quatro hectares e vinte ares)**, estando ainda cadastrado perante o **INCRA – Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária** sob n° de **611.085.000.361-2**. Constatamos que o imóvel possui georreferenciamento não averbado, que informa uma área total de terras de **24,20 ha. (vinte e quatro hectares e vinte ares)**, que será a adotada na presente reavaliação.

2.5. Descrição da Gleba Rural:

2.5.1. Dimensões e limites:

De acordo com o item anterior, a área total de terras que compõe o imóvel é de **24,20 ha. (vinte e quatro hectares e vinte ares)**, 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 – 24,20 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	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 **24,20 ha. (vinte e quatro hectares e vinte ares)**. 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. RITA 2024

Tipo: Laudo completo

Solicitante:

Localiz.: FAZENDA SANTA RITA

Cidade: ITÁPOLIS

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	1,16	0,90	123.412,63
2	3.200.000,00	23,69	135.078,09	0,90	1,18	0,90	129.107,64
3	1.800.000,00	13,91	129.403,31	0,90	1,18	0,95	130.555,00
4	2.800.000,00	24,20	115.702,48	0,90	1,15	0,95	113.764,46
5	1.400.000,00	8,71	160.734,79	0,90	1,13	0,90	147.120,55
6	5.148.000,00	39,60	130.000,00	0,90	1,15	0,90	121.095,00

F1: Oferta

F2: Aproveitamento

F3: Acesso

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):	113.764,46
Maior valor homogeneizado (R\$/ha):	147.120,55
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/ha):	765.055,28
Amplitude total (R\$/ha):	33.356,09
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/ha):	8.339,02
Média aritmética (R\$/ha):	127.509,21
Mediana (R\$/ha):	126.260,14
Desvio médio (R\$/ha):	8.085,182037
Desvio padrão (R\$/ha):	11.342,650516
Variância (R\$/ha) ^ 2:	128.655.720,724562

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 = 1,2118

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,7290

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 (%) = 8,90

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:

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

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

$$\text{Li = Limite inferior unitário (R\$/ha)} = 120.674,42$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/ha)} = 127.509,21$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R\$/ha)} = 134.344,01$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (\%)} = 5,36$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central (\%)} = 5,36$$

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

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

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

$$\text{LAI = Limite de arbítrio inferior unitário (LAi) (R\$/ha)} = 108.382,83$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/ha)} = 127.509,21$$

$$\text{LAS = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/ha)} = 146.635,60$$

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:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (ha)} = 24,20$$

$$\text{Valor unitário arbitrado (R\$/ha)} = 127.509,41$$

$$\text{VALOR TOTAL (R\$)} = 3.085.727,72$$

três milhões, oitenta e cinco mil, setecentos e vinte e sete reais e setenta e dois centavos

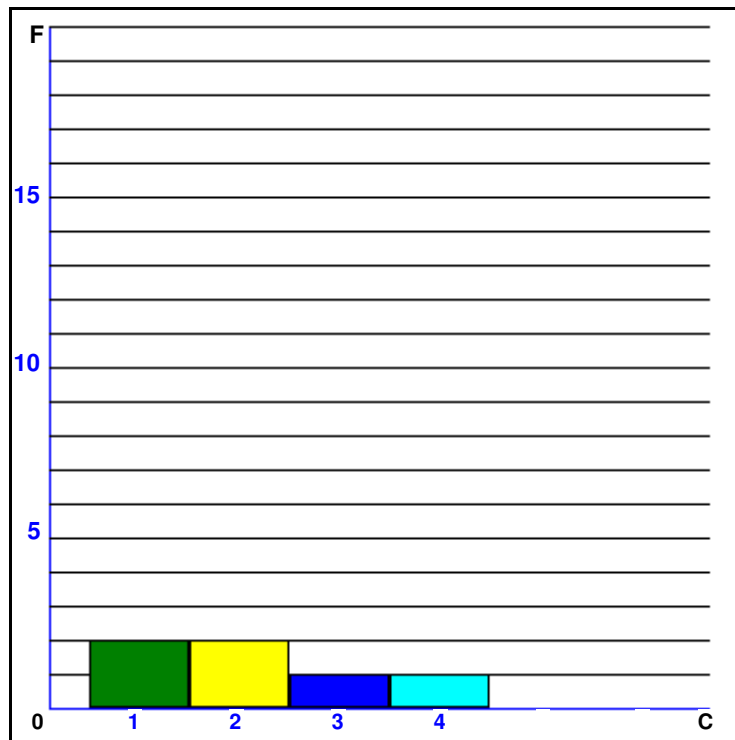
9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

VALOR DA TERRA NUA: R\$ 3.085.727,72 (três milhões, oitenta e cinco mil, setecentos e vinte e sete reais e setenta e dois centavos)

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

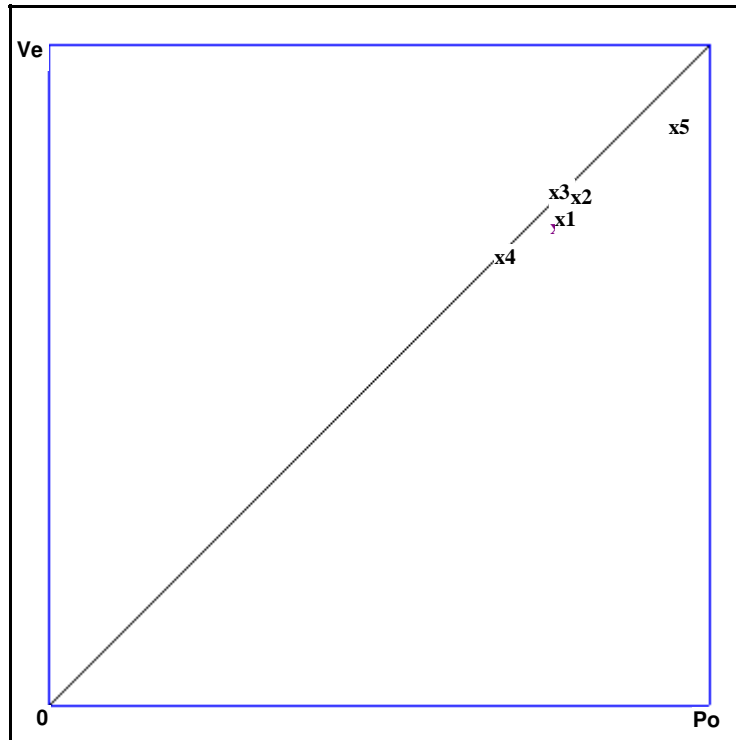
9) GRÁFICOS:

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

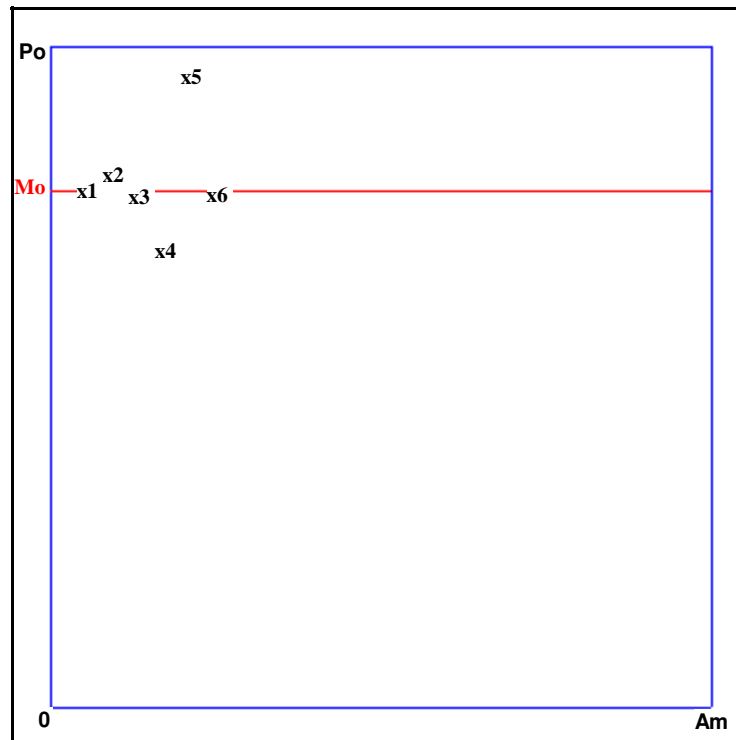


INTERVALO

Classe	De: —————	Até	Freq.
1	113.764,46	122.103,48	2
2	122.103,48	130.442,51	2
3	130.442,51	138.781,53	1
4	138.781,53	147.120,55	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	123.412,63	0,94
2 -	135.078,09	129.107,64	0,96
3 -	129.403,31	130.555,00	1,01
4 -	115.702,48	113.764,46	0,98
5 -	160.734,79	147.120,55	0,92
6 -	130.000,00	121.095,00	0,93

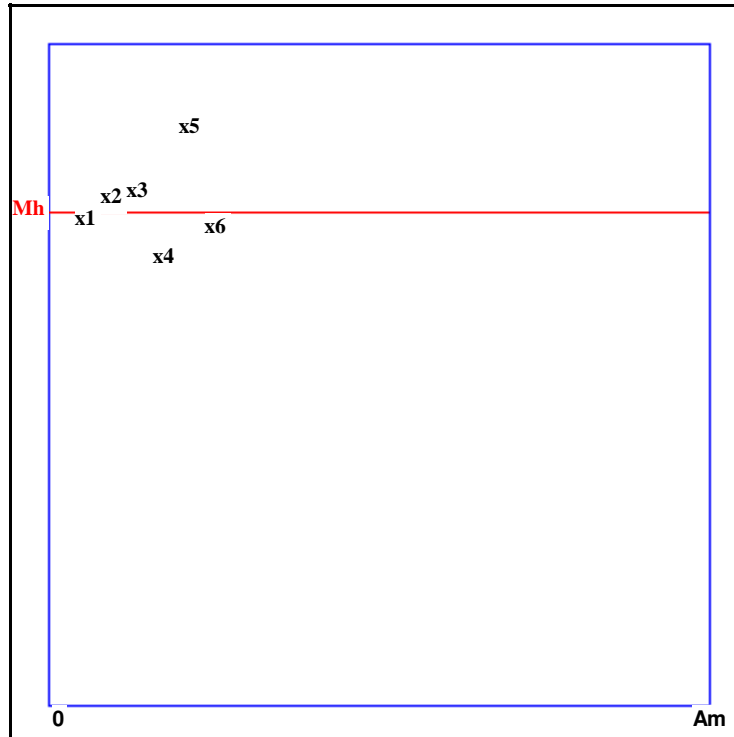
Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média**

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) = 127.509,21

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/ha)	Dh(R\$/ha)	Dh(%)
1 -	123.412,63	4.096,581	3,21
2 -	129.107,64	1.598,426	1,25
3 -	130.555,00	3.045,782	2,39
4 -	113.764,46	13.744,751	10,78
5 -	147.120,55	19.611,337	15,38
6 -	121.095,00	6.414,214	5,03

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 parecer técnico 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

**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

**Laudo de Avaliação
Fazenda Santa Rita – Área B
Data: 28/02/2019**

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:	Fazenda Santa Rita – Designado Área B
Município:	Palmares Paulista – SP
Posse a justo título:	24,2000 hectares
Área Retificada:	24,2000 hectares
Códigos do Imóvel:	INCRA: 611.085.000.361-2
	SRF: 0.307.265-7

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 – ESCRITURA DE COMPRA E VENDA DO IMÓVEL	5
ANEXO 05 – MATRÍCULA DA ÁREA TOTAL DO IMÓVEL	5
IV.5. ATIVIDADES ECONÔMICAS DESENVOLVIDAS	5
ANEXO 06 – 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 07 – 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	37
IX.4. CLASSIFICAÇÃO DA REGIÃO	37
X. BIBLIOGRAFIA	37
XI. ANEXOS	38
XII. ENCERRAMENTO	39

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 060.138.494.0, 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

Fazenda Santa Rita - designado área B, imóvel rural com área de 24,2000 hectares resultante do lançamento das coordenadas descritas na escritura de compra e venda, devidamente cadastrado no INCRA -

Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (em área maior) sob nº 611.085.000.361-2 em nome de Anita do Val Antunes Curri, inscrito no CAR - Cadastro Ambiental Rural sob nº 35351010307056 (em área maior), situado em Palmares Paulista/SP, com NIRF nº 0.307.265-7 (em área maior).

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 escritura do imóvel, temos como confinantes:
Área A e Agropecuária Virgolino de Oliveira S/A.

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 da rotatória principal de Palmares Paulista pela SP-351 sentido sudeste, segue por esta rodovia por ±4.90, entra à direita em uma estrada de terra batida e segue por ±0.55km, bifurcação à direita, segue por ±0.50km, bifurcação à direita, segue por ±1.80km e já temos o imóvel ao lado esquerdo desta via.



Coordenadas centrais do imóvel: 21° 3'51.07"S, 48°50'14.84"O

IV.4. SITUAÇÃO JURÍDICA

Posse a justo título [24.2000 hectares] mediante escritura de compra e venda, Livro n.º 0095, páginas n.º 095/101, Cartório de Santa Adélia – Estado de São Paulo.

ANEXO 04 – ESCRITURA DE COMPRA E VENDA DO IMÓVEL

ANEXO 05 – MATRÍCULA DA ÁREA TOTAL DO IMÓVEL

IV.5. ATIVIDADES ECONÔMICAS DESENVOLVIDAS

Canavieicultura em regime de arrendamento.

ANEXO 06 – REPORTAGEM FOTOGRÁFICA

IV.6. ÁREAS APROVEITÁVEIS DO IMÓVEL

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

6

Fazenda Santa Rita	0307265-7 Área (ha)
ATI - Área Total do Imóvel	24,2000
Vegetação Nativa	0,0000
Reserva Legal	0,0000
APP Área de Preservação Permanente	0,0000
Servidão	0,0000
Benfeitorias	0,0000
Carreadores	0,2313
Pastos Plantados	0,0000
Lavoura de Cana de Açúcar	23,9687
% Área Agricultável	100,00%

Distribuição de áreas resultante do lançamento das coordenadas descritas em escritura de compra e venda e sobreposição temática no Google Earth®

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	23,9687
Área Utilizada	23,9687

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 moto-mecanização 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 àquelas 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)

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

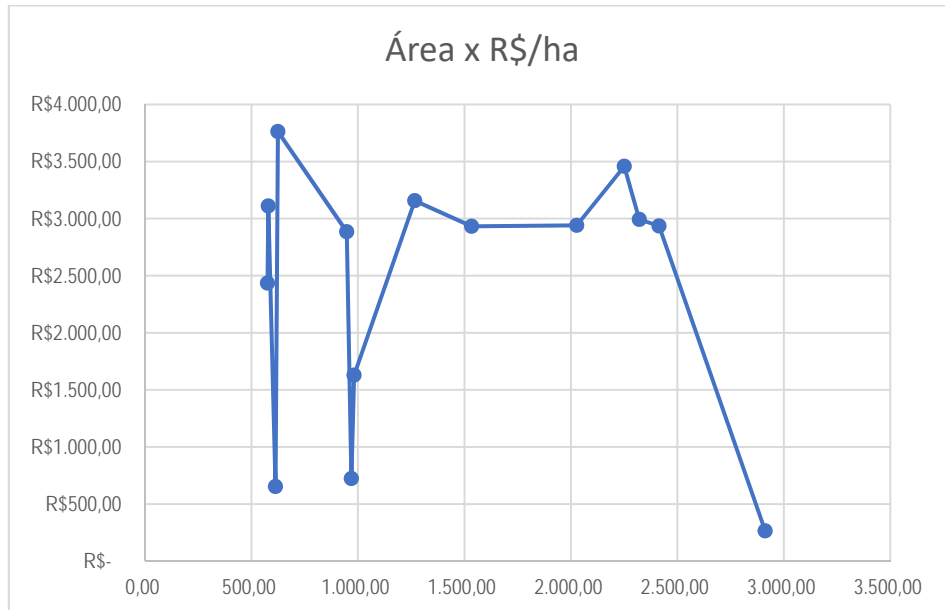
Observando os dados fornecidos pelo Governo Federal através do IBGE e DATAGEO, foi possível identificar para o município de Palmares Paulista/SP:

- | | |
|---|------------|
| - 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 δ.2.1.

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

16

δ.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 δ.2, δ.3 e δ.4, respectivamente.*

δ.2 *Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos*

δ.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.

δ.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.

δ.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

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	Sla 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.)

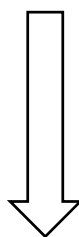
10.1.3 Fatores de homogeneização

*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 significativa [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

El/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 do 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 ($>2\sigma$).

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 (>2σ).

2º Tratamento Amostral:

RESUMO DOS RESULTADOS

<i>Estática 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.

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:

Fazenda Santa Rita	0307265-7 Área (ha)
ATI - Área Total do Imóvel	24,2000
Vegetação Nativa	0,0000
Reserva Legal	0,0000
APP Área de Preservação Permanente	0,0000
Servidão	0,0000
Benfeitorias	0,0000
Carreadores	0,2313
Pastos Plantados	0,0000
Lavoura de Cana de Açúcar	23,9687
% Área Agricultável	100,00%

Distribuição de áreas resultante do lançamento das coordenadas descritas na escritura de compra e venda e sobreposição temática no Google Earth®

Inferência Estatística			
Interseção	36.066,98	1	R\$36.066,98
(Área ha)	-4,40	24,2000	-R\$106,48
(Benfeitorias)	6.974,83	0	R\$0,00
			R\$35.960,50 /ha
			R\$87.024,41 /alq

Valor Total do Imóvel	R\$870.244,10	
Arredondamento	±1%	R\$8.702,44
	+	R\$878.946,54
	-	R\$861.541,66

VALOR FINAL DO BEM	R\$879.000,00
Oitocentos e setenta e nove 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:

Item	Especificações das Avaliações de Imóveis Rurais	Para determinação da pontuação, os valores na horizontal não são cumulativos					
		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
3	Visita dos dados de mercado por engenheiro de avaliações	todos		10	maioria		6
4	Critério adotado para avaliar construções e instalações	custo de reedição por planilha específica		5	custo de reedição por caderno de preços		3
5	Critério adotado para avaliar produções vegetais	conforme em 10.3		5	por caderno de preços		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
8	Identificação dos dados amostrais	fotográfica		2	roteiro de acesso ou croqui de localização		1
8		coordenadas geodésicas ou geográficas		2			
9	Documentação do avaliando, que permita sua identificação e localização	fotográfica		4	croqui de localização		2
9		coordenadas geodésicas ou geográficas		4			
9		certidão dominial atualizada		2			
10	Documentação do imóvel avaliando apresentada pelo contratante refere-se a	levantamento topográfico planimétrico de acordo com as normas		2	levantamento topográfico planimétrico		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:

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

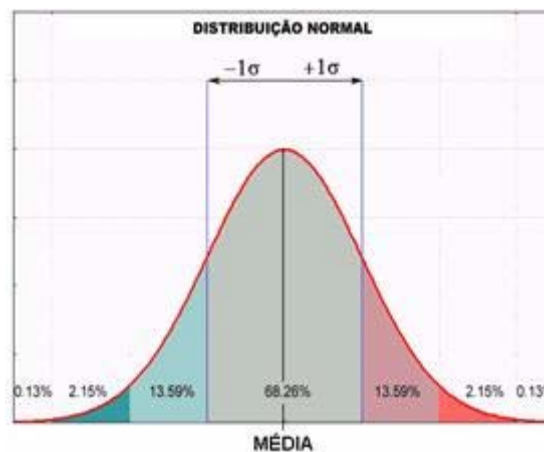
Onde:

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:

<p style="text-align: center;">R\$ 879.000,00 Oitocentos e setenta e nove mil reais</p>

ANEXO 07 - ART - ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA

IX. DA REGIÃO DO IMÓVEL

IX.1. DO MUNICÍPIO SEDE

Segundo o IBGE:

TRABALHO E RENDIMENTO

Salário médio mensal dos trabalhadores formais [2016]

2,1 salários mínimos

Pessoal ocupado [2016]

1.027 pessoas

População ocupada [2016]

8,2 %

Percentual da população com rendimento nominal mensal per capita de até 1/2 salário mínimo [2010] 28,2 %

ECONOMIA

PIB per capita [2016]	8.744,25 R\$
Percentual das receitas oriundas de fontes externas [2015]	82,5 %
Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM) [2010]	0,722
Total de receitas realizadas [2017]	28.222,15 R\$ (*1000)
Total de despesas empenhadas [2017]	24.820,58 R\$ (*1000)

HISTÓRICO¹¹

- ✓ Data de fundação: 25 de março de 1935
 - ✓ Data da criação do município: 08 de dezembro de 1964
 - ✓ Instalação do município: 28 de março de 1965
 - ✓ Padroeira do município: Nossa Senhora Imaculada Conceição
-
- Área: 91 Km²
 - Altitude: 580 m
 - Limites: Catanduva, Pirangi, Paraíso e Ariranha
 - Rodovias: Anhanguera – SP 530 ; W. Luís – SP 310 ; Com. Pedro Monteleone – SP 351
 - Distância da Capital: 480 km
 - Atividade Econômica: Cultura Agrícola

Dois foram os períodos de sua evolução histórica: Palmares Antigo, abrangendo o Arraial do Cordão Escuro [de 1892 a 1907], o distrito de Palmares [de 1908 a 1944], o distrito de Jaguatei [de 1944 a 1958] e o distrito de Palmares Paulista [de 1958 a 1965]; de Palmares Moderno, da instalação do município de Palmares Paulista, em abril de 1965 até os dias atuais.

¹¹ < <http://palmarespaulista.sp.gov.br/site/prefeitura/conheca-palmares-paulista/historico/> > Acesso em 15.02.2019

O MUNICÍPIO

A 1ª de abril de 1965, instala-se solenemente a Prefeitura Municipal de Palmares Paulista, num prédio próprio da manutenção, à rua 15 de Novembro nº 575, com a presença de Octávio Juliatti, Prefeito; Raul de Carvalho, Presidente da Câmara e dos seguintes vereadores: Amílcar Roveri, Antônio Humberto Gomieri, Luiz Michelin, Renato Baisso, José Gomes Dias, Vicente Ângelo Antignani, Olívio Nogueira, Ítalo Ruiz Schettini, além do Tabelião, Francisco Giglio e outros munícipes.

Nesta época, mais precisamente de meados dos anos 50 a meados dos anos 60, a vila de Jaguatei estava dando sinais de recuperação e parecia estar superando a fase terminal de completo desaparecimento. Pelo censo de 1960, ela já estava com 620 habitantes (ao invés de 198 do censo de 1940), porém a população rural havia caído pela metade: 2.148 [4.111 habitantes pelo censo de 1940]. O aumento populacional da zona urbana, por certo, foi incrementado pela ligação da força e luz ao sistema estadual de eletricidade e pela instalação da Usina Açucareira “Catanduva”, nos limites do distrito em divisa com o município de Ariranha, do qual ainda dependia político-administrativamente.

Quando se ordenou o processamento da municipalização do distrito, que passou a denominar-se em caráter definitivo, Palmares Paulista, comentava-se abertamente que não havia condições legais mínimas para a sua efetivação; mas, ainda sob os efeitos do populismo crescente, tudo era permitido em termos eleiçoeiros. Por isso, custou muito caro à população do distrito a criação do município. Extensa área do território rural foi anexada ao município de Catanduva, reduzindo-se ainda mais as suas exíguas fontes de rendas. Aliás não se

criou o município de Palmares Paulista visando o bem-estar de sua população, porque nasceu sem condições de arrecadar, direta ou indiretamente, o suficiente para se manter e incapaz de suprir os legítimos interesses dos munícipes quanto à saúde, educação e segurança. Nasceu o município deficitário e deficitário se desenvolveu [sem verbas e plano diretor] a mercê do auxílio financeiro tanto do poder estadual como do governo central.

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.
- IBGE
- 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.
- MAGOSSI, 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.
- <<http://palmarespaulista.sp.gov.br/site/prefeitura/conheca-palmares-paulista/historico/>> Acesso em 15.02.2019

XI. ANEXOS

- Anexo 01 – Planta do imóvel
- Anexo 02 – CCIR - Certificado de Cadastro de Imóvel Rural
- Anexo 03 – CAR - Cadastro Ambiental Rural
- Anexo 04 – Escritura de Compra e Venda do imóvel
- Anexo 05 – Matrícula da Área Total do Imóvel
- Anexo 06 – Reportagem Fotográfica
- Anexo 07 – ART - Anotação de Responsabilidade Técnica

XII. ENCERRAMENTO

O presente **Laudo Técnico de Avaliação** contém 39 [trinta e nove] páginas digitadas eletronicamente e anexos, todas devidamente rubricadas sendo esta última datada e assinada.

39



Carlos Augusto Arantes

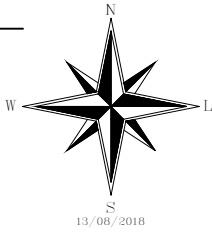


- ✓ Eng.º Agrônomo.
- ✓ MSc. Eng.ª de Avaliações – UPV / Espanha.
- ✓ CREA-SP 060.183.494-0.
- ✓ CREA Nacional nº 260.198.518-66
- ✓ Environmental Auditor – EARA / UK.
- ✓ Esp. Gestão de Programa de Reforma Agrária e Assentamento - UFLA.
- ✓ Esp. Solos e Meio Ambiente – UFLA.
- ✓ Esp. Georreferenciamento 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



Long: 48°50'21.870585"

Long: 48°50'06.288087"

Long: 48°49'50.705640"

LEGENDA

ESPECIFICAÇÃO		CONVENÇÃO	ÁREA (ha)
Benfeitorias Reprodutivas	Lavoura de Cana-de-açúcar		23,9687
Benfeitorias não Reprodutivas	Estradas e Carreadores		0,2313
Área Total			24,2000

Lat: 21°03'47.267046"

Lat: 21°03'46.611710"

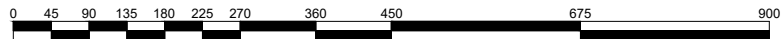
Lat: 21°04'01.894267"

Lat: 21°04'01.238793"

Lat: 21°04'16.521481"

Lat: 21°04'15.865868"

Escala Gráfica:



Esse desenho foi elaborado utilizando uma versão original do sistema profissional para Cálculos, Desenhos e Projetos topográficos Métrica TopoEVN 6.9.53 - Número de Série: 24887. Licenciado a: CARLOS AUGUSTO ARANTES.

Título:

Planta conf. Escritura de Compra e Venda - Proc. n° 0001020-98.2010.8.26.0673 - Vara Única Flórida Paulista/SP

Matrícula de Origem:

1.112

Município:

Palmares Paulista

Área UTM (ha):

24,2000

CCIR:

611.085.000.361-2

Posse a Justo Título:

Massa Falida Floralco Açúcar e Álcool Ltda

Propriedade:

Fazenda Santa Rita - Designado Área B

Comarca/SP:


Santa Adélia/SP

Escala:

1 / 9.000

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
EMISSÃO EXERCÍCIO 2017

DADOS DO IMÓVEL RURAL

2ª VIA - PÁG.: 1 / 1

CÓDIGO DO IMÓVEL RURAL 611.085.000.361-2	DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL RURAL Sítio Santa Rita					
ÁREA TOTAL (ha) 42,9550	CLASSIFICAÇÃO FUNDIÁRIA Pequena	DATA DO PROCESSAMENTO DA ÚLTIMA DECLARAÇÃO 21/10/2006			ÁREA CERTIFICADA ⁷ 0,0000	
INDICAÇÕES PARA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL RURAL Bairro Laranjal				MUNICÍPIO SEDE DO IMÓVEL RURAL PALMARES PAULISTA		UF SP
MÓDULO RURAL (ha)	Nº MÓDULOS RURAIS 0,00	MÓDULO FISCAL (ha)	Nº MÓDULOS FISCAIS 2,6846	FRAÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO (ha) 2,00		
SITUAÇÃO JURÍDICA DO IMÓVEL RURAL (ÁREAS REGISTRADAS)						
UF/MUNICÍPIO DO CARTÓRIO SP/SANTA ADÉLIA	DATA REGISTRO 05/09/2006	CNS OU OFÍCIO 1	MATRÍCULA OU TRANSCRIÇÃO 1112	REGISTRO 6	LIVRO OU FICHA 2	ÁREA (ha) 42.9550
ÁREA DO IMÓVEL RURAL (ha)						
REGISTRADA 42,9550	POSSE A JUSTO TÍTULO 0,0000	POSSE POR SIMPLES OCUPAÇÃO 0,0000	ÁREA MEDIDA -			

DADOS DO TITULAR (DECLARANTE)

NOME Anita Do Val Antunes Curi		CPF/CNPJ 344.474.398-08
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 18514762180	DATA DE GERAÇÃO DO CCIR 27/09/2018	DATA DE VENCIMENTO: 28/09/2018
----------------------------------	-------------------------------	---------------------------------------	---------------------------------------

TAXA DE SERVIÇOS CADASTRALS (R\$)

DÉBITOS ANTERIORES 64,50	TAXA DE SERVIÇOS CADASTRALS 7,61	VALOR COBRADO 72,11	MULTA 1,52	JUROS 0,68	VALOR TOTAL 74,31
-----------------------------	-------------------------------------	------------------------	---------------	---------------	----------------------

OBSERVAÇÕES

--

ESCLARECIMENTOS GERAIS

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. 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. 3. AS INFORMAÇÕES DESTA CERTIFICADO SÃO EXCLUSIVAMENTE CADASTRALS, NÃO LEGITIMANDO DIREITO DE DOMÍNIO OU POSSE, CONFORME PRECEITUA O ARTIGO 3º DA LEI 5.868/72. 4. A TAXA DE SERVIÇOS CADASTRALS 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. 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. 6. FMP - FRAÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO DE ACORDO COM O ESTABELECIDO NO PARÁGRAFO 1º DO ARTIGO 8º DA LEI 5.868/72. 7. ÁREA CERTIFICADA CONFORME DISPOSTO NA LEI 10.267/01 E SUAS ALTERAÇÕES.
--

TAXA DE SERVIÇOS CADASTRALS

1. O PRESENTE DOCUMENTO SÓ PODERÁ SER PAGO NO BANCO DO BRASIL. 2. O CCIR COM A TAXA DE SERVIÇOS CADASTRALS 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. 3. O CCIR SÓ É VÁLIDO COM A QUITAÇÃO DA TAXA. 4. A COBRANÇA DA TAXA DE SERVIÇOS CADASTRALS OBEDECERÁ OS SEGUINTE CRITÉRIOS: 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; 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; 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.
--

Número de Autenticidade
07490.05280.07273.04471

Anexo 03

CAR – Cadastro Ambiental Rural



Sistema Ambiental Paulista

CAR - Cadastro Ambiental Rural

Número: 35351010307056



pág 1 de 3

Data Emissão: 11/09/2016 15:47:20

Número do Protocolo: **361503**

Número SICAR-SP: **35351010307056**

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: 6110850003612

Número do IPTU:

Tipo de Domínio: PROPRIEDADE

Nome da Propriedade: Sítio Santa Rita

Endereço do imóvel: Bairro Laranjal, , Zona Rural, PALMARES PAULISTA

Área Total (Calculada): 37,55 ha

Módulos Fiscais: 2,35

Área da Propriedade em 22/07/2008: 37,55090000

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
1112	2	Santa Adélia	1

TRANSCRIÇÃO

Nenhuma Transcrição Cadastrada



Sistema Ambiental Paulista

CAR - Cadastro Ambiental Rural



Número: 35351010307056



MAPA



LEGENDA

-  Propriedade
-  APPs

-  Corpos d'agua



Sistema Ambiental Paulista

CAR - Cadastro Ambiental Rural

Número: 35351010307056



pág 3 de 3

ÁREAS

Tipo	Número de Itens	Área Calculada
Propriedade	1	37,55 ha
Servidão Administrativa	0	0,00 ha
Área Total da Propriedade	0	37,55 ha
Rios com mais de 3 metros de largura média	0	0,00 ha
Rios com até 3 metros de largura média	1	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	1,65 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 sujeito 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 15:47

Anexo 04

Escritura de compra e venda do imóvel

OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E TABELIÃO DE NOTAS
ARIRANHA - SP
COMARCA DE SANTA ADÉLIA - ESTADO DE SÃO PAULO
TABELIÃO: CLEVER ANTONIO TINIM ZAM



(Livro nº 0095, páginas nºs 095/101) - ESCRITURA DE VENDA E COMPRA E OUTRAS AVENÇAS QUE OUTORGA, ANITA DO VAL ANTUNES CURI à BERTOLO AGROPASTORIL LTDA., no valor de R\$ 400.000,00, como segue...



Saibam todos quantos esta pública escritura de venda e compra e outras avenças virem que, no ano do nascimento de Nosso Senhor Jesus Cristo de dois mil e seis (2006), aos treze (13) dias do mês de Dezembro, nesta cidade de Ariranha, da comarca de Santa Adélia, do Estado de São Paulo, neste Serviço Notarial sito à Rua Dr Oliveira Nêves, nº 502, centro, CEP 15960000, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ/MF) sob nº 51.840.171/0001-60, Fone (17) 35761247, às 10h20min, por opção, perante mim à Delegado de Poder Público, compareceram partes entre si justas e contratadas, a saber: **-DAS PARTES-** **-DA VENDEDORA-** Como outorgante vendedora, **ANITA DO VAL ANTUNES CURI**, portadora da Cédula de Identidade RG/SSP/SP 2.865.229 e do CPF/MF 344.474.398/08, brasileira, viuva, agricultora, residente e domiciliada na cidade de Catanduva, deste Estado, na Rua Icem, nº 100; **-DA COMPRADORA-** Como outorgada compradora, a empresa brasileira e integrada por sócios brasileiros, **BERTOLO AGROPASTORIL LTDA.**, com sede à Avenida 15 de Novembro, 706, centro, na cidade de Santa Adélia, Estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ/MF) sob o número 52.317.435/0001-68, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESSP)-NIRE sob nº 35202313661 e posteriores alterações, neste ato representada pelo seu sócio Dr. José Reinaldo Bertolo, portador da Cédula de Identidade RG/SSP/SP 2.969.758 e do CPF/MF 056.360.608/82, brasileiro, casado, industrial, residente e domiciliado na cidade de Santa Adélia, deste Estado, à Avenida Dr. Luiz Dumont, nº 261, centro. Os presentes de passagem por esta cidade, identificados e reconhecidos como os próprios entre si e por mim, à vista dos mencionados documentos ora exibidos, do que dou fé. **-DO IMÓVEL-** Pela outorgante vendedora me foi dito que por Carta de Adjudicação expedida aos 19 de janeiro de 2005, e extraída dos Autos de Arrolamento nº 2554/03 dos bens deixados por falecimento de Michel Curi, avaliado em R\$ 37.520,58, devidamente Registrada sob nº 6 na Matrícula nº 1.112 do livro 2 de Registro Geral do Oficial de Registro de Imóveis da comarca de Santa Adélia, deste Estado, é legítima possuidora, livre e desembaraçado de quaisquer ônus judiciais e extrajudiciais, dívidas e/ou ônus de natureza...

AGRÍCOLA, com a área de 37,5509 hectares ou 15,5169 alqueires de terras, situado na Fazenda Santa Rita, do distrito e município de Palmares Paulista, da comarca de Santa Adélia, deste Estado, contendo uma casa de sede, com seis comodors, de tijolos e telhas, com a área construída de 86,00 m², mais ou menos, uma mangueira de madeira, coberta de telhas, plantio de cana e mais pequenas benfeitorias, compreendido dentro do seguinte roteiro: "Inicia-se a descrição no vértice 01, de coordenadas N7669885,411m e E724324,845m, localizado na margem direita do Córrego Laranja, junto à divisa com Agropecuária Virgolino de Oliveira S/A (matrícula n.º. 9.245); deste segue confrontando com Agropecuária Virgolino de Oliveira S/A (matrícula n.º. 9.245) até o vértice 11; do vértice 01 segue com azimute de 134°28'51" e distância de 45,428m até o vértice 02; deste segue com azimute de 134°28'50" e distância de 1048,995m até o vértice 03; deste segue com azimute de 206°00'52" e distância de 60,728m até o vértice 04; deste segue com azimute de 207°41'12" e distância de 44,028m até o vértice 05; deste segue com azimute de 192°33'38" e distância de 41,279m até o vértice 06; deste segue com azimute de 182°47'38" e distância de 27,020m até o vértice 07; deste segue com azimute de 168°07'45" e distância de 74,797m até o vértice 08; deste segue com azimute de 172°22'35" e distância de 33,717m até o vértice 09; deste segue com azimute de 177°51'22" e distância de 88,104m até o vértice 10; deste segue com azimute de 174°10'40" e distância de 12,204m até o vértice 11; deste segue confrontando Agropecuária Virgolino de Oliveira S/A (matrícula n.º. 796) até o vértice 16; do vértice 11 segue com azimute de 311°54'48" e distância de 667,086m até o vértice 12; deste segue com azimute de 311°45'36" e distância de 413,995m até o vértice 13; deste segue com azimute de 311°45'36" e distância de 49,820m até o vértice 14; deste segue com azimute de 349°40'47" e distância de 104,471m até o vértice 15; deste segue com azimute de 332°37'42" e distância de 226,222m até o vértice 16; deste segue pela margem direita do Córrego Laranjal no sentido montante para jusante até o vértice 01, confrontando na outra margem com Agropecuária Virgolino de Oliveira S/A (matrícula n.º. 2.004); do vértice 16 segue com azimute de 82°33'20" e distância de 97,781m até o vértice 17; deste segue com azimute de 58°02'14" e distância de 82,963m até o vértice 18; deste segue com azimute de 68°28'57" e distância de 53,650m até o vértice 01; chegando ao vértice inicial da descrição deste perímetro. Perfazendo uma área superficial de 37,5509 hectares ou 15,5169 alqueires"; devidamente

OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E TABELIÃO DE NOTAS

ARIRANHA - SP

COMARCA DE SANTA ADÉLIA - ESTADO DE SÃO PAULO

TABELIÃO: CLEVER ANTÔNIO TINIM ZAM

Fundado em 1951


 Seção São Paulo
Filial à UNL

cadastrado em maior área no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) com Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR-Emissão 2003/2004/2005) sob número 6110850003612 - Área Total 42,9550 Ha - Mod Rural (em branco) Ha - N Mod Rurais (em branco) - Mod Fiscal 16,0 Ha - N Mod Fiscais 2,6846 - FMP 2,0000 Ha - Denominação de Sítio Santa Rita - Localização Bairro Laranjal - Município Palmares Paulista SP - Detentor Anita do Val Antunes Curi - NIRF 0.307.265-7. **-DO DESMEMBRAMENTO PARA VENDA-** Do imóvel acima descrito, a outorgante vendedora, destaca para ser objeto de venda à outorgada compradora, o imóvel seguinte: **IMÓVEL RURAL DESIGNADO ÁREA B, com a área de 24,2000 hectares ou 10,0000 alqueires de terras, situado na Fazenda Santa Rita, do distrito e município de Palmares Paulista, da comarca de Santa Adélia, deste Estado,** compreendido dentro do seguinte roteiro: "Inicia-se a descrição no vértice 20, de coordenadas N7669607,319m e E724608,026m, localizado na divisa da Área A com a Agropecuária Virgolino de Oliveira S/A (matrícula n.º 9.245); deste segue confrontando com Agropecuária Virgolino de Oliveira S/A (matrícula n.º 9.245) até o vértice 11; do vértice 20 segue com azimute de 134°28'50" e distância de 697,526m até o vértice 03; deste segue com azimute de 206°00'52" e distância de 60,728m até o vértice 04; deste segue com azimute de 207°41'12" e distância de 44,028m até o vértice 05; deste segue com azimute de 192°33'38" e distância de 41,279m até o vértice 06; deste segue com azimute de 182°47'38" e distância de 27,020m até o vértice 07; deste segue com azimute de 168°07'45" e distância de 74,797m até o vértice 08; deste segue com azimute de 172°22'35" e distância de 33,717m até o vértice 09; deste segue com azimute de 177°51'22" e distância de 88,104m até o vértice 10; deste segue com azimute de 174°10'40" e distância de 12,204m até o vértice 11, deste segue confrontando Agropecuária Virgolino de Oliveira S/A (matrícula n.º 796) até o vértice 19; do vértice 11 segue com azimute de 311°54'48" e distância de 667,086m até o vértice 12; deste segue com azimute de 311°45'36" e distância de 254,463m até o vértice 19; deste segue confrontando com a Área A com azimute de 42°33'33" e distância de 327,199m até o vértice 20; chegando ao vértice inicial da descrição deste perímetro. Perfazendo uma área superficial de 24,2000 hectares ou 10,0000 alqueires"; com valor venal de R\$ 156.795,00 atribuído pela Prefeitura Municipal de Palmares Paulista-SP; pelas partes, estimado no valor de negócio em R\$ 400.000,00, sendo R\$ 221.150,00 pela terra nua, e R\$ 178.850,00 pelas culturas existentes. **-DA VENDA COMPRA**


 REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



PREÇO E PAGAMENTO- Que assim a outorgante vendedora, possuindo dito imóvel ora desmembrado acima descrito, está justa e contratada para (vendê-lo a outorgada compradora **BERTOLO AGROPASTORIL LTDA.**, como por bem desta escritura e na melhor forma de direito efetivamente vendido tinha em 14 (quatorze) de julho do corrente ano (2006), pelo preço ajustado de **R\$ 400.000,00 (Quatrocentos Mil Reais)** que confessa já haver recebido dela outorgada compradora, naquela data a quantia de R\$ 150.000,00 através do cheque nº 003372 emitido contra o Banco Bradesco S.A. agência 1897-0, em 01 de agosto de 2006 a quantia de R\$ 25.000,00 através do cheque nº 003413 emitido contra o Banco Bradesco S.A. agência 1897-0, em 02 de agosto de 2006 a quantia de R\$ 25.000,00 através do cheque nº 003414 emitido contra o Banco Bradesco S.A. agência 1897-0, em 06 de setembro de 2006 a quantia de R\$ 50.000,00 através do cheque nº 003540 emitido contra o Banco Bradesco S.A. agência 1897-0, em 04 de outubro de 2006 a quantia de R\$ 50.000,00 em moeda corrente do País, em 06 de novembro de 2006 a quantia de R\$ 50.000,00 através do cheque nº 003740 emitido contra o Banco Bradesco S.A. agência 1897-0, já compensados, e nesta data a quantia final de R\$ 50.000,00 através do cheque nº 003852 emitido contra o Banco Bradesco S.A. agência 1897-0, que achou exato, do qual após compensação dá a outorgada compradora plena, geral e irrevogável quitação de paga e satisfeita para não mais repetir, desde já transfere-lhe a posse, jus, domínio, direitos e ações que exercia sobre os bens ora vendidos, para que deles a mesma compradora use, goze e disponha livremente como seus (que ficam sendo de hoje em diante definitivamente por força da cláusula constituti, obrigando-se a vendedora por si, seus herdeiros e sucessores a fazerem esta venda sempre boa, firme e valiosa, respondendo pela evicção legal.

-DAS DECLARAÇÕES, DOCUMENTOS E REQUERIMENTOS- A outorgante vendedora declara o seguinte: I) de não estar incurso às exigências de certidão negativa de débitos da previdência social, prevista na Lei n.º 8.212 de 24/07/1991 e suas alterações, e na Lei n.º 8.870 de 15/04/1994, e Ordem de Serviço do Instituto Nacional do Seguro Social (INSS) vigente; II) de responsabilizar por quaisquer ônus, débitos fiscais e/ou dívidas pertinentes, que por ventura tenham ou venham recair sobre dito imóvel, até a presente data, em conformidade com o artigo 36 da Lei Estadual n.º 4.476/84; III) de não existir ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao imóvel, e de ônus reais incidentes sobre o mesmo, com base no artigo 1.º inciso V parágrafo 3.º do Decreto n.º 93.240 de 09/09/1986; apresentou os documentos

OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E TABELIÃO DE NOTAS
ARIRANHA - SP

COMARCA DE SANTA ADÉLIA - ESTADO DE SÃO PAULO

TABELIÃO: CLEVER ANTONIO TINIM ZAM

Fundado em 1851

N
Seção São Paulo
Filial à UINL

seguintes: a) certidão da mencionada matrícula imobiliária expedida pelo Oficial de Registro de Imóveis, que fica arquivada em Pasta Própria n.º 27-A, deste serviço notarial; b) CCIR/INCRA Exercícios 2003/2004/2005; c) Darf's ITR Exercícios de 2001 a 2005; d) DIAC/DIAT Exercício 2006; foram dispensados os demais documentos exigidos pela Lei n.º 7.433 de 18/12/1985, isentando este serviço de quaisquer responsabilidades decorrentes. **-DO REMANESCENTE-** Pela outorgante vendedora foi dito que do imóvel objeto da citada matrícula n.º 1.112, remanesce o seguinte: **ÁREA A, composta de 13,3509 hectares ou 5,5169 alqueires de terras, contendo uma casa de sede, com seis cômodos, de tijolos e telhas, com a área construída de 86,00 m², mais ou menos, uma mangueira de madeira, coberta de telhas, plantio de cana e mais pequenas benfeitorias, compreendida dentro do seguinte roteiro:** "Inicia-se a descrição do vértice 01, de coordenadas N 7669885,411m e E724324,845m, localizado na margem direita do Córrego Laranja, junto à divisa com Agropecuária Virgolino de Oliveira S/A (matrícula n.º. 9.245); deste segue confrontando com Agropecuária Virgolino de Oliveira S/A (matrícula n.º. 9.245) até o vértice 20; do vértice 01 segue com azimute de 134°28'51" e distância de 45,428m até o vértice 02; deste segue com azimute de 134°28'50" e distância de 351,469m até o vértice 20; deste segue confrontando com a Área B com azimute de 222°33'33" e distância de 327,199m até o vértice 19; deste segue confrontando com Agropecuária Virgolino de Oliveira S/A (matrícula n.º. 796) até o vértice 16; do vértice 19 segue com azimute de 311°45'36" e distância de 159,532m até o vértice 13; deste segue com azimute de 311°45'36" e distância de 49,820m até o vértice 14; deste segue com azimute de 349°40'47" e distância de 104,471m até o vértice 15; deste segue com azimute de 332°37'42" e distância de 226,222m até o vértice 16; deste segue pela margem direita do Córrego Laranja no sentido montante para jusante até o vértice 01; confrontando na outra margem com Agropecuária Virgolino de Oliveira S/A (matrícula n.º. 2.004); do vértice 16 segue com azimute de 82°33'20" e distância de 97,781m até o vértice 17; deste segue com azimute de 58°02'14" e distância de 82,963m até o vértice 18; deste segue com azimute de 68°28'57" e distância de 53,650m até o vértice 01; chegando ao vértice inicial da descrição deste perímetro. Perfazendo uma área superficial de 13,3509 hectares ou 5,5169 alqueires". **-DA SERVIDÃO DE PASSAGEM-** A Área B dá SERVIDÃO DE PASSAGEM para a Área A, consistente de Uma Faixa de Terras compreendida dentro do seguinte roteiro: "Inicia-se a descrição no vértice 20, de coordenadas N7669607,319m e E

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

724608,026m, localizado na divisa da Área A com a Agropecuária Virgolino de Oliveira S/A (matrícula nº. 9.245); deste segue confrontando com Agropecuária Virgolino de Oliveira S/A (matrícula nº. 9.245) até o vértice 04; do vértice 20 segue com azimute de 134°28'50" e distância de 697,526m até o vértice 03; deste segue com azimute de 206°00'52" e distância de 6,326m até o vértice A; deste segue confrontando com a Área B com azimute de 314°28'50" e distância de 699,329m até o vértice B; deste segue confrontando com a Área A com azimute de 42°33'33" e distância de 6,003m até o vértice 20; chegando ao vértice inicial da descrição deste perímetro. Perfazendo uma área superficial de 0,4191 hectares", a qual as partes contratantes dão o valor de R\$ 1,00 (Hum Real). O mapa e memorial descritivo ora exibidos foram elaborados por Robson Barberá Alves, Engenheiro Agrônomo, CREA/SP 5062268689, que acompanham o traslado desta escritura. As partes requerem ao oficial do registro de imóveis competente, a proceder os registros e averbações necessárias para aberturas e encerramentos de matrículas, desmembramentos, unificações, remanescentes, retificações de descrições geodésicas, baixas e cancelamentos diversos, de casamentos, de separações, de divórcios, de óbitos, de direitos de acrescer, de cédulas de identidades, de CIC, de CPF, de pactos antenupciais, de erros videntes, de CCIR/INGRA e de demais atos normativos que se fizerem necessários para o efetivo registro desta escritura.

-DA PARCERIA AGRÍCOLA- Pela referida outorgante vendedora, foi dito que ratificava a autorização dada em 14 de julho último, a outorgada compradora para deduzir a área do imóvel ora vendido, do Contrato Particular de Parceria Agrícola celebrado e iniciado em 17/02/2005 e término da Safra de 2011.

-DA DOI- A Declaração Sobre Operações Imobiliárias (DOI) da Secretaria da Receita Federal, foi emitida conforme instrução vigente.

-DA ACEITAÇÃO E IMPOSTO DE TRANSMISSÃO- Pela outorgada compradora, por seu representante, me foi dito aceitar a presente venda e esta escritura em todos os seus termos, exibindo-me o comprovante de Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis e de Direitos a Eles Relativos (ITBI) conforme guia nº. **5551** de R\$ 8.000,00 arrecadada aos cofres da Prefeitura Municipal de Palmareis Paulista, deste Estado, que acompanhará o traslado desta escritura, com cópia que fica arquivada na pasta nº 17 deste serviço.

-DO ENCERRAMENTO- Assim, disseram-me; a pedido das partes, lavrei esta escritura, que feita e lês sendo lida em voz alta, acharam-na conforme, outorgam, aceitam e assinam dispensando as testemunhas instrumentárias em conformidade com o

OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E TABELÃO DE NOTAS
ARIRANHA - SP
COMARCA DE SANTA ADÉLIA - ESTADO DE SÃO PAULO
TABELÃO: CLEVER ANTONIO TINIM ZAM

Fundado em 1951
N
Seção São Paulo
Filial à UINL

Provinimento nº 58/89 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça deste Estado. Eu, (a) (Clever Antonio Tinim Zam), a digitei, dou fé e assino. (consta as assinaturas de Anita do Val Antunes Curi, José Reinaldo Bertolo e Clever Antonio Tinim Zam), margeada e estampilhada por guias, nada mais, trasladada em seguida. Eu, (Clever Antonio Tinim Zam), a digitei, conferi e assino.-

Em testemunho da verdade

Clever Antonio Tinim Zam

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Anexo O5

Matrícula da Área Total do Imóvel

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE

SANTA ADÉLIA (SP).

MATRÍCULA

-1112-

FOLHA

-001-

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: Um imóvel rural agrícola, com a área de dezessete -- (17) alqueires e tres quartas (3/4) de alqueire de terras, ou sejam, 42,95,50 ha., situado na Fazenda "Santa Rita", do distrito e município de Palmares Paulista, desta comarca de Santa Adélia, contendo uma casa-sede, com seis cômodos, de tijolos e telhas, com a área construída de 86,00 m2., mais ou menos, pomar com cento e cinquenta (150) árvores frutíferas, -- uma mangueira de madeira, coberta de telhas, plantio de cana e mais pequenas benfeitorias, confrontando na cabeceira e por um lado, com Sebastião Luiz de Carvalho, de outro lado e pelos fundos com a fazenda Iracema. Certificado de Cadastro no --- INCRA sob nº 611 085 000 361 . PROPRIETÁRIOS: MARIA RITA SENE RAMOS DE CARVALHO, viúva, funcionária pública estadual; RICARDO RAMOS DE CARVALHO; CÁSSIA RAMOS DE CARVALHO e MARCELO RAMOS DE CARVALHO, menores impúberes, todos brasileiros, domiciliados e residentes em Catanduva, deste Estado, à Rua Ceará, nº 962. TÍTULO AQUISITIVO: transcrito sob nº 8.022, fls. 23, -- livro 3-H, neste registro. Santa Adélia, 07 de Dezembro de -- 1978. O Escrevente Habilitado: J. M. A. Filho. 0 Oficial Interino: ~~_____~~

R. 1-1112 -- Nos termos da escritura de compra e venda, autorizada por alvará judicial transcrito no título, de 29 de junho de 1970, lavrada nas notas do 1º Tabelião da comarca de Catanduva, deste Estado, livro nº 145, folhas 104, o imóvel -- constante da presente matrícula foi adquirido por MICHEL CURTI (dr.), brasileiro, casado, médico, domiciliado e residente em Catanduva, deste Estado, no Parque Iracema, à Rua oito, nº -- 100, por compra feita a Maria Rita Sene Ramos de Carvalho, -- viúva, funcionária pública estadual; Ricardo Ramos de Carva--

- segue no verso -

MATRÍCULA

-1112-

FOLHA

-001-

-VERSO

Carvalho; Cássia Ramos de Carvalho e Marcelo Ramos de Carvalho, menores impúberes, representados por sua mãe e tutora na ta, a primeira transmitente, todos brasileiros, domiciliados/ e residentes em Catanduva, deste Estado, à Rua Ceará, nº 962, pelo preço de Cr\$ 54.977,00 (cinquenta e quatro mil, novecentos e setenta e sete cruzeiros) que o adquirente pagará aos transmitentes, em 19 (dezenove) prestações mensais e sucessivas, acrescidas de juros à taxa de um por cento (1%) ao mês, sobre o débito em aberto, em dezoito (18) prestações iguais - de Cr\$ 3.000,00 (tres mil cruzeiros) e a última de Cr\$ 977,00 (novecentos e setenta e sete cruzeiros), vencendo-se a primeira a partir da data da escritura, e as demais sucessivamente. (Consta da escritura que os transmitentes não estão sujeitos às restrições impostas pela Lei da Previdência Social). O referido é verdade e dou fé. Santa Adélia, 07 de Dezembro de 1978. O Escrevente Habilitado: J. J. Reis Filho. O Oficial Interino: ~~_____~~

AV. 2-1112 -- Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento datado de 07 de dezembro de 1978, assinado pelo adquirente Michel Curi, cuja firma foi reconhecida e fica arquivado neste Cartório, para constar que ficam canceladas as dezenove (19) prestações mencionadas no R.1-1112, sendo dezoito (18) prestações de Cr\$ 3.000,00 e uma prestação de 977,00, totalizando Cr\$ 54.977,00-, em virtude de quitação dada pelos transmitentes ao adquirente, conforme comprovam os recibos assinados pela Sra. Maria Rita Sene Ramos de Carvalho, que ficam arquivados neste Cartório. O referido é verdade e dou fé. Santa Adélia, 07 de Dezembro de 1978. O Escrevente Habilitado: J. J. Reis Filho. O Oficial Interino: ~~_____~~

- segue na ficha nº 02 -

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE
SANTA ADÉLIA - SP

MATRÍCULA

-1.112-


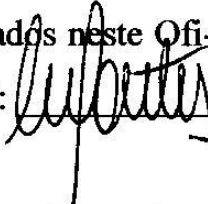
FICHA

-02-

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

AV.3/1.112, em 05 de setembro de 2.006.-

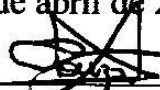

AVERBAÇÃO DE CADASTRO

Conforme requerimento passado na cidade de Catanduva (SP), em 01 de agosto de 2006, procedo a presente averbação, para constar que o imóvel desta matrícula teve seu cadastro alterado no INCRA para o número **611085000361-2**, com os seguintes dados adicionais:- Área Total (ha.): 42,9000; Módulo Rural do Imóvel (ha.): 8,1096; Nº Módulos Rurais: 5,29; Módulo Fiscal do Município (ha.): 16,0000; Nº Módulos Fiscais: 2,68; Fração Mínima de Parcelamento (ha.): 2,0000; Denominação do Imóvel Rural: SÍTIO SANTA RITA; Indicações para Localização do Imóvel Rural: Bairro - Laranjal; Município sede do Imóvel Rural: Palmares Paulista; UF: SP; Nº do Imóvel na Receita Federal – NIRF: 0.307.265-7, conforme cópia dos documentos pessoais que ficam arquivados neste Oficial. O Preposto Substituto:  (Rodolfo Lopes de Souza). Oficial:  (Gilberto Ezequiel de Pontes).-

(Desta e Selos: R\$13,93 – Guia: 168/06)

AV.4/1.112, em 05 de setembro de 2.006.-

AVERBAÇÃO

Conforme requerimento passado na cidade de Catanduva (SP), em 01 de agosto de 2006, procedo a presente averbação, para constar que o proprietário **MICHEL CURI**, portador da cédula de identidade RG/SP nº 1.104.387, e inscrito no CPF/MF nº 012.025.618-53, é casado sob o regime da comunhão de bens antes da vigência da Lei nº 6515/77, com **ANITA DO VAL ANTUNES CURI**, portadora da cédula de identidade RG/SP nº 2.865.229, e inscrita no CPF/MF nº 344.474.398-08, conforme prova o Termo de Casamento: 7.852, lavrado às Folhas: 294, do Livro: B-33, aos 03 de janeiro de 1.959, constante de certidão fornecida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas de Catanduva (SP), em 01 de abril de 2004, conforme cópia que fica arquivada neste Oficial. O Preposto Substituto:  (Rodolfo Lopes de Souza). Oficial: -

MATRÍCULA

-1.112-

FICHA

-02-

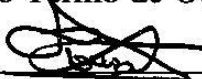
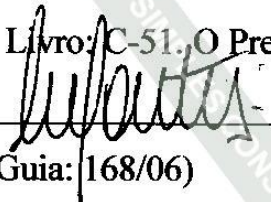
VERSO

(Gilberto Ezequiel de Pontes).-

(Desta e Selos: R\$13,93 – Guia: 168/06)

AV.5/1.112, em 05 de setembro de 2.006.-

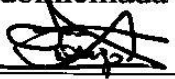
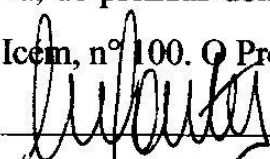
AVERBAÇÃO DE ÓBITO

Conforme Certidão de Óbito expedida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas de Catanduva-SP, aos 26 de setembro de 2003, **MICHEL CURI**, faleceu no dia 12 de setembro de 2003, conforme prova o Termo de Óbito: 28463, lavrado às Folhas: 287, do Livro: C-51. O Preposto Substituto:  (Rodolfo Lopes de Souza). Oficial:  (Gilberto Ezequiel de Pontes).-

(Desta e Selos: R\$13,93 - Guia: 168/06)

R.6/1.112, em 05 de setembro de 2.006.-

ADJUDICAÇÃO

Conforme Carta de Adjudicação expedida aos 19 de janeiro de 2005, e extraída dos Autos de Arrolamento: 2554/03, subscrita pelo Escrivão Diretor da 1ª Vara Cível da Comarca de Catanduva (SP), e assinado pelo M.M. Juiz de Direito Dr. Humberto Aparecido da Rocha, extraído dos autos de inventário dos bens deixados por falecimento de **MICHEL CURI**, conforme auto de adjudicação datado de 12 de janeiro 2005, homologado por sentença proferida aos 12 de janeiro de 2005, tendo transitado em julgado aos 14 de janeiro de 2005, o imóvel desta matrícula, avaliado em R\$37.520,58 (valor venal: R\$106.200,01), foi **adjudicado** em favor de:- **ANITA DO VAL ANTUNES CURI**, portadora da cédula de identidade RG/SP nº 2.865.229, e inscrita no CPF/MF nº 344.474.398-08, brasileira, viúva, de prendas domésticas, residente e domiciliada na cidade de Catanduva (SP), na Rua Icem, nº 100. O Preposto Substituto:  (Rodolfo Lopes de Souza). Oficial:  (Gilberto Ezequiel de Pontes).-

(Desta e Selos: R\$958,54 - Guia: 168/06)

Anexo 06

Reportagem Fotográfica

Carlos A. Arantes – MSc.
Engenharia Legal e Meio Ambiente
Avaliações e Perícias de Engenharia



Rua Oscar Rodrigues Alves, nº 55 - sl 91, Centro, Aracatuba/SP, CEP 16.010-330, Fone: (18) 3623.9178
www.pericia.eng.br arantes@pericia.eng.br



Anexo 07

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

Carlos Augusto Arantes
Local _____ de _____ data _____ de *19* *Nov* *2018*

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 Número: 28027230181436629 Versão do sistema

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