



VALIENGE BRASIL

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO



**Tipo do Imóvel:**

Imóvel Rural

**Local:**

Fazenda Ricardo I – Santa Adélia - SP

Averbação R-06

Matrícula Imobiliária nº 738

Comarca de Santa Adélia – SP

Lat.: -21°20'34"S Long.: - 48°53'24"O

**Finalidade da Avaliação:**

Apuração de Valor de Venda

**Grau de Fundamentação:**

Grau II da NBR 14.653 - 3

**Dados do Processo:**

Autos nº 0001020-98.2010.8.26.0673

Vara Única da Comarca de Flórida Paulista SP

**Número do Laudo:**



VLG0120241595000001

## 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 Ricardo I", situado no perímetro do município de Santa Adélia, Estado de São Paulo, imóvel formado pela área de terras de 23,9718 ha. (vinte e sete hectares noventa e sete ares e dezoito centiares) correspondente à Averbação R-06 da Matrícula Imobiliária nº 738 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Adélia, conforme características relatadas no decorrer deste trabalho, é de:

<b>Gleba Nua = R\$ 2.674.329,01</b>
<b>Construções e Benfeitorias = R\$ 0,00</b>
<b>Culturas: R\$ 0,00</b>
<b>Valor de Venda do Imóvel:</b>  <b>R\$ 2.674.329,01</b> <b>(dois milhões, seiscentos e setenta e quatro mil, trezentos e vinte e nove reais e um centavo)</b>  <b>Referente ao mês de janeiro de 2024.</b>

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

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

## 1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objeto o presente parecer técnico sugerir o valor de venda do imóvel rural denominado **“Fazenda Ricardo I”**, situado no perímetro do município de **Santa Adélia, Estado de São Paulo**, imóvel formado pela área de terras de **23,9718 ha. (vinte e sete hectares noventa e sete ares e dezoito centiares)** **correspondente à Averbação R-06 da Matrícula Imobiliária nº 738 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Adélia**, 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 nas informações fornecidas, com ênfase para o contexto imobiliário atual, conforme solicitado.

## 2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

Nas informações constantes obtidas, 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 do município de Santa Adélia, com Coordenadas Geográficas (DMS) Latitude 21°20'34" S e Longitude 48°53'24" O. O acesso se dá partindo de Ururaí, distrito de Santa Adélia pela Rua Vicente Luiz Silva (Telesp), seguindo na direção noroeste e virando esquerda uma estrada sem pavimentação (chão batido), por onde percorre 3,0 Km, virando à direita por onde segue 200 metros. Na bifurcação, virar e manter-se à esquerda por 1,5 Km, até chegar ao imóvel avaliado.



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

**2.2. Característica geoeconômica da região do imóvel avaliado:**

Santa Adélia é um município brasileiro do estado de São Paulo. Tem uma população de 14.333 habitantes (IBGE/2010). Santa Adélia pertence à Microrregião de Catanduva, localizando-se a uma latitude 21°14'34" sul e a uma longitude 48°48'15" oeste, estando a uma altitude de 618 metros e área territorial de 330,9 km<sup>2</sup>. Pertence à região administrativa de São José do Rio Preto, onde destaca-se a produção agrícola, agropecuária e atividades agroindustriais.

**2.3. Uso do imóvel:**

Conforme apuramos, a área avaliada é uma gleba rural, com atividades ligadas a cultura de cana-de-açúcar, cujas características serão detalhadas adiante.

**2.4. Documentação e dados legais do imóvel:**

De acordo com os dados constantes no **ANEXO 01**, o imóvel avaliado é formado área de terras de **23,9718 ha. (vinte e sete hectares noventa e sete ares e dezoito centiares) correspondente à Averbação R-06 da Matrícula Imobiliária nº 738 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Adélia**, estando ainda cadastrado perante o **INCRA – Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária** sob nº de **611.123.004.375-1 (área maior)**.

## 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 **23,9718 ha. (vinte e sete hectares noventa e sete ares e dezoito centiares)**, com a projeção de divisas aproximadas conforme segue:



Aspecto das divisas aproximadas de parte do imóvel avaliado.

### 2.5.2. Acesso:

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

#### CARACTERÍSTICAS DE ACESSO

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

### 2.5.3. Topografia:

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

### 2.5.4. Classe de terras e aproveitamento:

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

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

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

**Área Agricultável Classe I – 21,0915 hectares**  
**Área Reserva Legal e APP – 2,8766 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 Agronômica):

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%
<b>Ótima</b>	100%	1,000	0,950	0,750	0,550	0,500	0,400	0,300	0,200
<b>Muito Boa</b>	95%	0,950	0,903	0,713	0,523	0,473	0,380	0,285	0,190
<b>Boa</b>	90%	0,900	0,855	0,675	0,495	0,450	0,360	0,270	0,180
<b>Desfavorável</b>	80%	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,320	0,240	0,160
<b>Má</b>	75%	0,750	0,713	0,563	0,413	0,375	0,300	0,225	0,150
<b>Péssima</b>	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 Agronômica) conforme segue:

#### IMÓVEL AVALIADO

CLASSES DE SOLO		PERCENTUAL ESTIMADO DE CADA CLASSE	LOCALIZAÇÃO E ACESSO DA ÁREA: MUITO BOA	NOTA AGRONÔMICA
Classe	I	88%	0,950	0,836
Classe	VIII	12%	0,019	0,002
<b>NOTA AGRONÔMICA</b>				<b>0,838</b>

### 2.5.7. Benfeitorias e Construções:

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

### 2.5.8. Culturas:

De acordo com informações fornecidas, o imóvel possui uma área útil de cultivo de cana de açúcar de **21,0915 ha. (vinte e um hectares, nove ares e quinze centiares)**. Os valores de cultura não serão computados aos valores de avaliação.

### 3. RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

#### 3.1. Valor da Gleba Nua:

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

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

#### IMÓVEL AVALIADO

CLASSES DE SOLO		PERCENTUAL ESTIMADO DE CADA CLASSE	LOCALIZAÇÃO E ACESSO DA ÁREA: MUITO BOA	NOTA AGRONÔMICA
Classe	I	88%	0,950	0,836
Classe	VIII	12%	0,019	0,002
<b>NOTA AGRONÔMICA</b>				<b>0,838</b>

- **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 – 0,838**  
**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 Agrônômica): 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 RICARDO 2024

Tipo: Laudo completo

Solicitante:

Localiz.: FAZENDA RICARDO

Cidade: PIRANGI

Estado: São Paulo

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

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

F1: Oferta

F2: Aproveitamento

F3: Situação

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

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

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

Sendo:

N = Número de amostras.

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

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

Sendo:

N = Número de Amostras.

**e) Amplitude de classe = At / Ni**

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

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

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

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

##### **4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:**

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

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

##### **4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:**

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

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

##### **4.3) CONCLUSÃO:**

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

#### **5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:**

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

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

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

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

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

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

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**7) CAMPO DE ARBÍTRIO:**

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

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

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

**8) CONCLUSÃO FINAL:**

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

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

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando ( ha )} = 23,97$$

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

$$\text{VALOR TOTAL ( R\$ )} = 2.674.329,01$$

dois milhões, seiscentos e setenta e quatro mil, trezentos e vinte e nove reais e um centavo

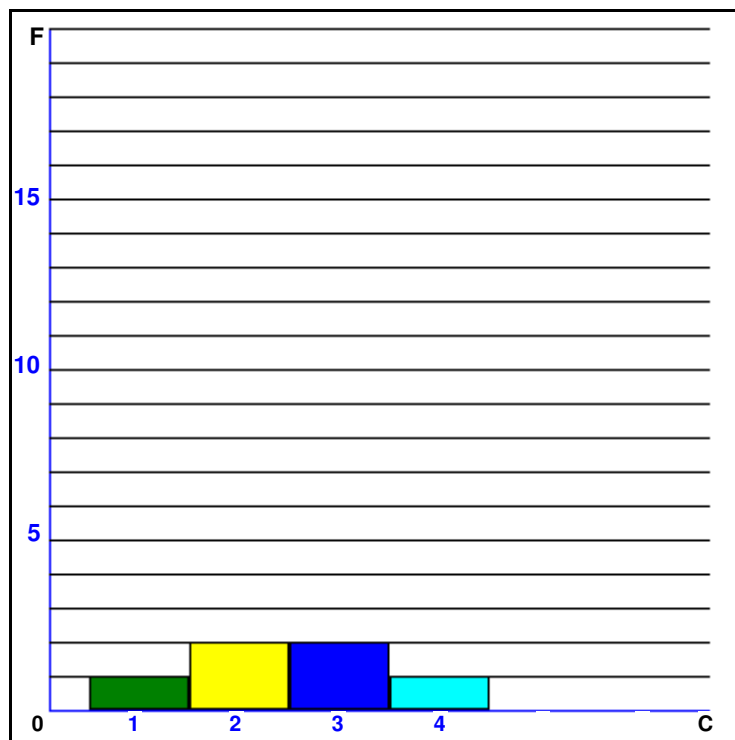
**9) OBSERVAÇÕES GERAIS:**

VALOR DA TERRA NUA: R\$ 2.674.329,01 (dois milhões, seiscentos e setenta e quatro mil, trezentos e vinte e nove reais e um centavo)

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

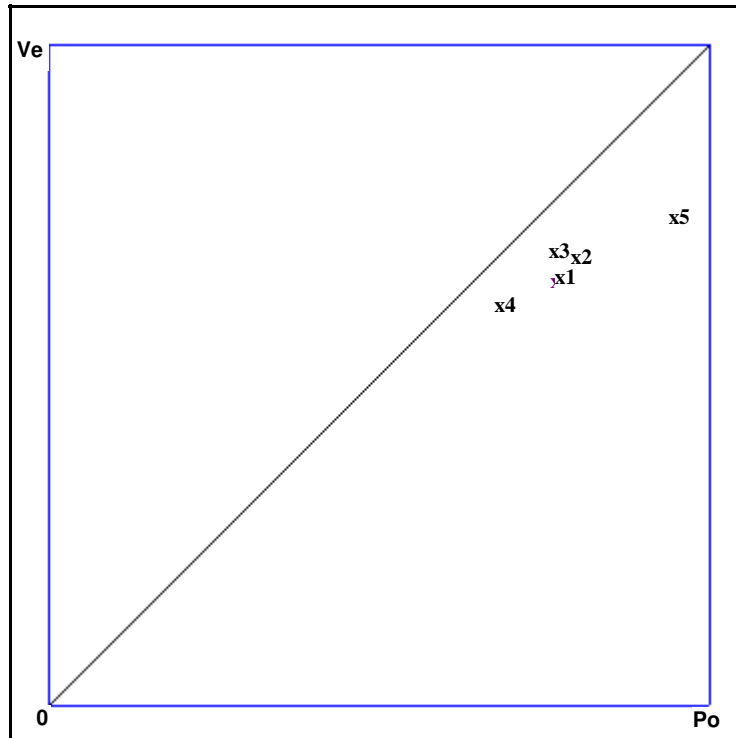
## 9) GRÁFICOS:

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

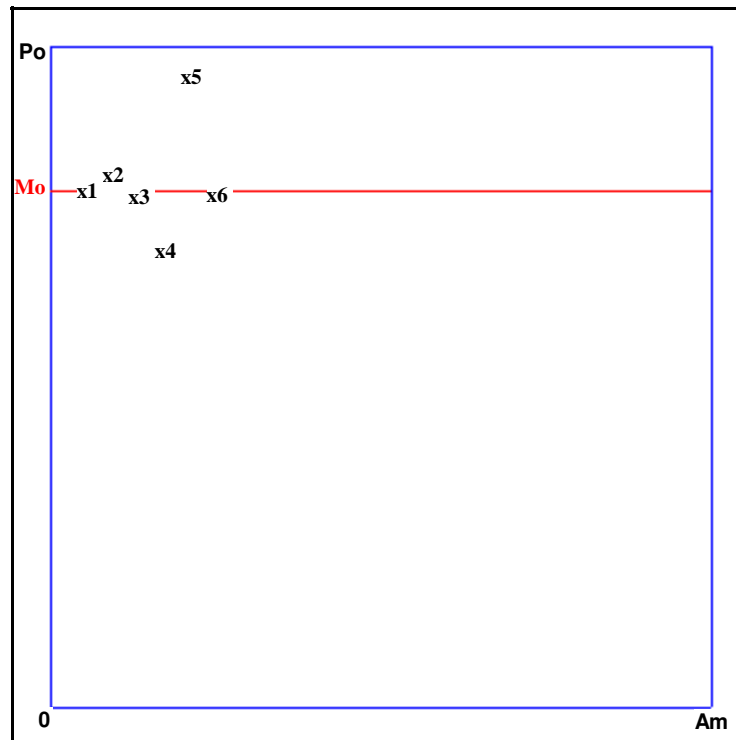


## INTERVALO

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

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

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

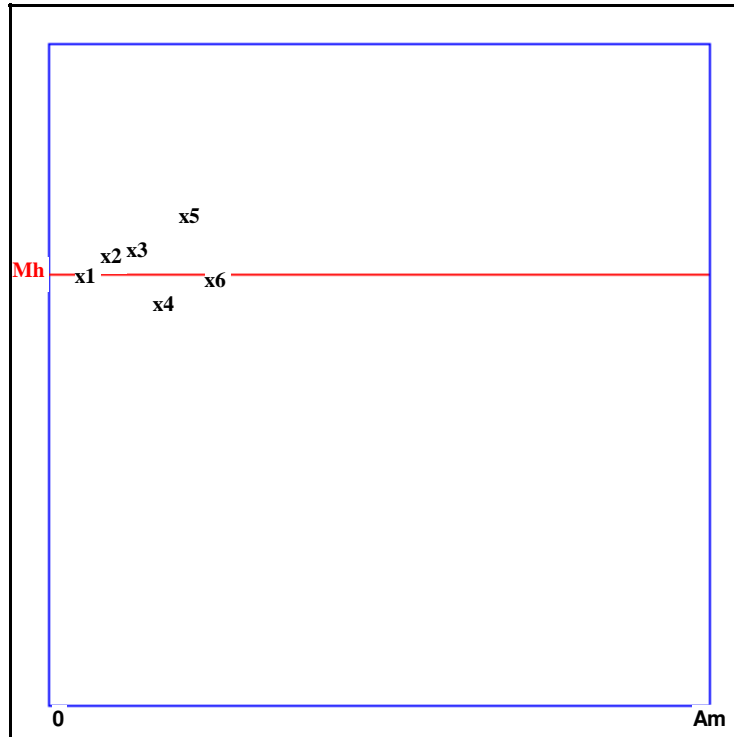
**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO****C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média**

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

**Po = Preços observados.**

**Do = Dispersão em relação a média.**

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

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

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

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

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

Data: / / \_\_\_\_\_



## Valienge Consultoria Ltda

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

1) Ident: FAZENDA RICARDO 2024

Tipo: Laudo completo

Solicitante:

Localiz.: FAZENDA RICARDO

Cidade: PIRANGI

Estado: São Paulo

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

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

F1: Oferta

F2: Aproveitamento

F3: Situação

### 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		6
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
						<b>TOTAL</b>	<b>48</b>

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

#### Classificação dos laudos de avaliação quanto à fundamentação

	Grau		
	I	II	III
<b>Limite Mínimo</b>	12	36	71
<b>Limite Máximo</b>	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 2021.**

**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
<b>SI13850413I00CT001</b>	<b>EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL LTDA.</b>	<b>INICIAL</b>	<b>28/12/2023</b>

#### 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**

**Matrícula Imobiliária nº 738  
Cartório de Registro de Imóveis  
Comarca de Santa Adélia SP**



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

1

Processo: 0001020-98.2010.8.26.0673

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

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

## LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

Propriedade:	Fazenda Ricardo I
Município:	Santa Adélia - SP
Área Escriturada:	47,9436 hectares
Área Medida:	32,6009 hectares
Códigos do Imóvel:	INCRA: 610.020.007.641-5
	SRF: 0.300.274-8

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.....	5
IV.5. ATIVIDADES ECONÔMICAS DESENVOLVIDAS.....	5
ANEXO 05 – REPORTAGEM FOTOGRÁFICA .....	5
IV.6. ÁREAS APROVEITÁVEIS DO IMÓVEL .....	6
IV.7. BENFEITORIAS EXISTENTES NA PROPRIEDADE.....	7
IV.7.1. BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS .....	7
IV.7.2. BENFEITORIAS REPRODUTIVAS .....	7
IV.8. FORMA E POSSIBILIDADES DE EXPLORAÇÃO .....	7
IV.8.1. RESUMO DO IMÓVEL .....	13
V. CONSIDERAÇÕES SOBRE A PESQUISA DE VALORES.....	14
VI. METODOLOGIA AVALIATÓRIA.....	15
VI.1. METODOLOGIA BÁSICA APLICADA.....	17
VI.2. MODUS OPERANDI .....	17
VII. DA AVALIAÇÃO.....	18
VII.1. VALORAÇÃO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES NA PROPRIEDADE .....	18
VII.2. VALORAÇÃO DAS TERRAS DA PROPRIEDADE.....	19
VII.2.1. DADOS AMOSTRAIS.....	19
VII.3. CÁLCULOS .....	20
VII.4. GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO .....	30
VII.4.1. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO .....	30
VII.4.2. GRAU DE PRECISÃO.....	31
VIII. CONCLUSÃO .....	34
ANEXO 06 – ART - ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA .....	34
IX. DA REGIÃO DO IMÓVEL .....	34
IX.1. DO MUNICÍPIO SEDE .....	34
IX.2. SERVIÇOS COMUNITÁRIOS DA REGIÃO DO IMÓVEL .....	37
IX.3. POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO .....	37
IX.4. CLASSIFICAÇÃO DA REGIÃO .....	37
X. BIBLIOGRAFIA.....	38
XI. ANEXOS .....	39
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 Ricardo I, imóvel rural com área [UTM] medida de 32.6009 hectares, devidamente cadastrado no INCRA – Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária sob nº 610.020.007.641-5, inscrito no

CAR - Cadastro Ambiental Rural sob nº 35456050310653, situado em Santa Adélia/SP, com NIRF nº 0.300.274-8.

**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 às certificações no SIGEF - Sistema de Gestão Fundiária INCRA, temos como confinantes do imóvel:

**Norte:** Fazenda Santa Mônica;

**Sul:** Fazenda São Sebastião e Fazenda Ricardo II;

**Leste:** Agro Bertolo;

**Oeste:** Fazenda São Sebastião.

#### **IV.2. PROPRIETÁRIA**

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

#### **IV.3. ROTEIRO DE ACESSO À PROPRIEDADE**

Partindo de Ururaí, distrito de Santa Adélia/SP pela Rua Vicente Luiz Silva [Telesp], siga na direção noroeste e vire à esquerda uma estrada sem pavimentação [chão batido] e percorra ± 3 km. Vire à direita e percorra ± 200 metros. Na bifurcação, vire e mantenha-se à esquerda por ± 1,5 km. O imóvel encontra-se à esquerda.



Coordenadas centrais do imóvel: 21°20'34.76"S, 48°53'24.85"O.

#### IV.4. SITUAÇÃO JURÍDICA

Conforme escritura de compra e venda:

Data	Livro	Folhas	Área - ha	CRI/UF
16/05/1985	38	94	47,9436	Santa Adélia/SP

#### ANEXO 04 – ESCRITURA DE COMPRA E VENDA

#### IV.5. ATIVIDADES ECONÔMICAS DESENVOLVIDAS

Canavieultura em regime de arrendamento.

#### ANEXO 05 – REPORTAGEM FOTOGRÁFICA

#### IV.6. ÁREAS APROVEITÁVEIS DO IMÓVEL

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

Fazenda Ricardo I	0300274-8 Área (ha)
ATI - Área Total do Imóvel	32,6009
Vegetação Nativa	0,2307
Reserva Legal	0,0000
APP Área de Preservação Permanente	1,6735
Servidão	0,0000
Benfeitorias	0,0000
Carreadores	0,7259
Pastos Plantados	0,0000
Lavoura de Cana de Açúcar	29,9708
% Área Agricultável	94,16%

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

Inexistem benfeitorias não reprodutivas no imóvel.

### IV.7.2. BENFEITORIAS REPRODUTIVAS

Como área total ocupada com benfeitorias reprodutivas, temos:

Distribuição de Áreas	Área (ha)
Lavoura de Cana de Açúcar	29,9708

## IV.8. FORMA E POSSIBILIDADES DE EXPLORAÇÃO

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

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

A representação dos grupos é feita com algarismo, de 1 a 6, em escalas decrescentes, segundo as possibilidades de utilização das terras. As limitações que afetam os diversos tipos de utilização, aumentam do

grupo 1, para o grupo 6, diminuindo, conseqüentemente, as alternativas de uso e a intensidade com que as terras podem ser utilizadas.

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

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

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

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

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

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



apresentam as terras, em cada um dos níveis adotados.

- ↗ **Nível de manejo A** - baseado em práticas agrícolas que refletem um baixo nível tecnológico. Praticamente não há aplicação de capital para manejo, melhoramento e conservação das condições das terras e das lavouras. As práticas agrícolas dependem do trabalho braçal, podendo ser utilizada alguma tração animal com implementos agrícolas simples.
  
- ↗ **Nível de manejo B** - baseado em práticas agrícolas que refletem médio nível tecnológico. Caracteriza-se pela modesta aplicação de capital e de resultados de pesquisa para manejo, melhoramento e conservação das condições das terras e das lavouras. As práticas agrícolas estão condicionadas principalmente à tração animal.
  
- ↗ **Nível de manejo C** - baseado em práticas agrícolas que refletem um alto nível tecnológico. Caracteriza-se pela aplicação intensa de capital e de resultados de pesquisas para manejo, melhoramento e conservação das condições das terras e da lavoura. A motomecanização está presente nas diversas fases da operação agrícola.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

<sup>1</sup> 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]<sup>2</sup>.

⇒ **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.*]<sup>3</sup>.

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

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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 I<sup>3</sup>GEO, 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. [Datageo<sup>4</sup>].

## 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 Santa Adélia/SP:

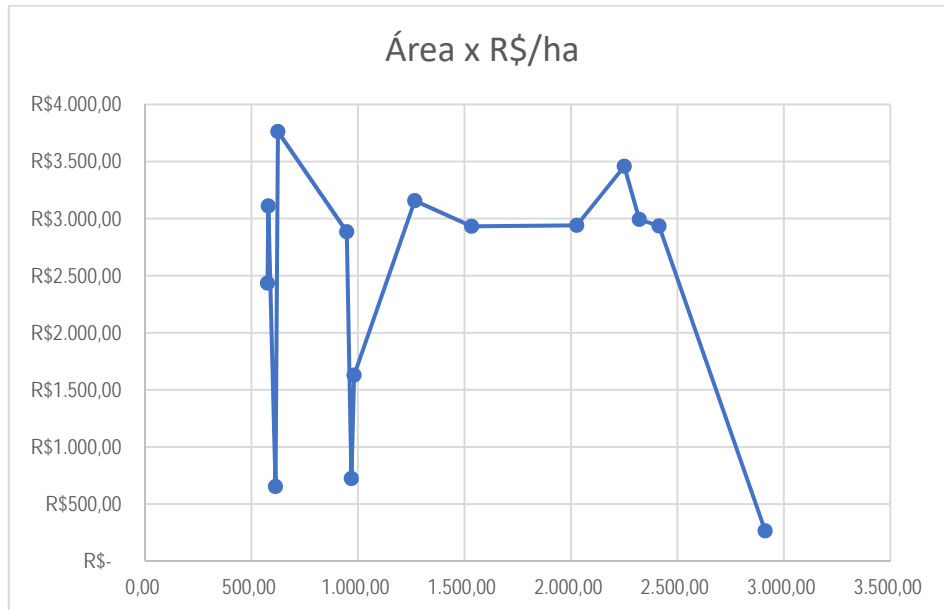
- |   |            |
|---|------------|
| - Aptidão Agrícola dos Solos              | Boa        |
| - Classe                                  | Boa        |
| - Classes de Usos dos Solos predominantes | III à VIII |
| - Solos                                   | Argissolo  |

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:

---

<sup>4</sup> 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 comprovam 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]**<sup>5</sup>:

#### **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.*

---

<sup>5</sup> 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/0	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	Sia 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.)

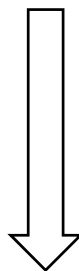
### ***10.1.3 Fatores de homogeneização***

*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 geoeconômica<sup>6</sup>” 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):



<sup>6</sup> 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%
<b>Rodovia</b>	<b>254,90</b>	<b>9.502,79</b>	<b>0,03</b>	<b>97,93%</b>
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	<b>-4,30</b>	5,49	<b>-0,78</b>	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	<b>-17.002,03</b>	<b>-1,88</b>
2	43.861,53	<b>-11.836,74</b>	<b>-1,31</b>
3	43.884,40	19.688,39	2,18
4	43.830,35	<b>-2.508,03</b>	<b>-0,28</b>
5	43.830,35	<b>-2.508,03</b>	<b>-0,28</b>
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	<b>-200,33</b>	<b>-0,02</b>
10	28.483,85	1.512,09	0,17
11	35.200,33	<b>-200,33</b>	<b>-0,02</b>
12	28.603,91	<b>-1.744,41</b>	<b>-0,19</b>
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	<b>R\$ 1.200.000,00</b>	<b>R\$ 63.572,79</b>	<b>18,8760</b>	<b>1</b>
4	R\$ 1.300.000,00	R\$ 41.322,31	31,4600	1
5	R\$ 1.300.000,00	R\$ 41.322,31	31,4600	1
6	R\$ 1.350.000,00	R\$ 46.075,09	29,3000	1
7	R\$ 3.500.000,00	R\$ 55.626,19	62,9200	1
8	R\$ 5.600.000,00	R\$ 35.600,76	157,3000	0
9	R\$ 6.475.000,00	R\$ 35.000,00	185,0000	0
10	R\$ 52.450.000,00	R\$ 29.995,94	1.748,5700	0
11	R\$ 6.475.000,00	R\$ 35.000,00	185,0000	0
12	R\$ 46.215.000,00	R\$ 26.859,50	1.720,6200	0
13	R\$ 5.600.000,00	R\$ 35.672,22	156,9849	0

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

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

#### 4º Tratamento Amostral:

#### RESUMO DOS RESULTADOS

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

#### ANOVA

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

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

#### RESULTADOS DE RESÍDUOS

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

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

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



## 5º Tratamento Amostral:

### RESUMO DOS RESULTADOS

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

### ANOVA

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

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

### RESULTADOS DE RESÍDUOS

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

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

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

## 6º Tratamento Amostral:

### RESUMO DOS RESULTADOS

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

### ANOVA

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

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

### RESULTADOS DE RESÍDUOS

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

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

Exclusão do Amostra nº 01 pois apresentou resíduo maior que 2 desvios padrão (>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 Ricardo I	0300274-8 Área (ha)
ATI - Área Total do Imóvel	32,6009
Vegetação Nativa	0,2307
Reserva Legal	0,0000
APP Área de Preservação Permanente	1,6735
Servidão	0,0000
Benfeitorias	0,0000
Carreadores	0,7259
Pastos Plantados	0,0000
Lavoura de Cana de Açúcar	29,9708
<b>% Área Agricultável</b>	<b>94,16%</b>

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

Inferência Estatística			
Interseção	36.066,98	1	R\$36.066,98
(Área ha)	-4,40	32,6009	-R\$143,44
(Benfeitorias)	6.974,83	0	R\$0,00
			<b>R\$35.923,54 /ha</b>
			<b>R\$86.934,96 /alq</b>

Valor Total do Imóvel	R\$1.171.139,61	
Arredondamento	±1%	R\$11.711,40
	+	R\$1.182.851,00
	-	R\$1.159.428,21

<b>VALOR FINAL DO BEM</b>	<b>R\$1.180.000,00</b>
<b>Hum milhão, cento e oitenta mil reais.</b>	

## VII.4. GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

### VII.4.1. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

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

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

Havendo como base a tabela seguinte:

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

Ficando para o imóvel avaliando:

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

Item	Especificações das Avaliações de Imóveis Rurais	Para determinação da pontuação, os valores na horizontal não são cumulativos								
		Condição		pt	Condição		pt	Condição		pt
1	Número de dados de mercado, efetivamente utilizados	$\geq 3(K+1)$ e no mínimo 5	X	18	$\geq 5$		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 média<sup>7</sup> 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 padrão<sup>8</sup> é calculado pela fórmula:

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

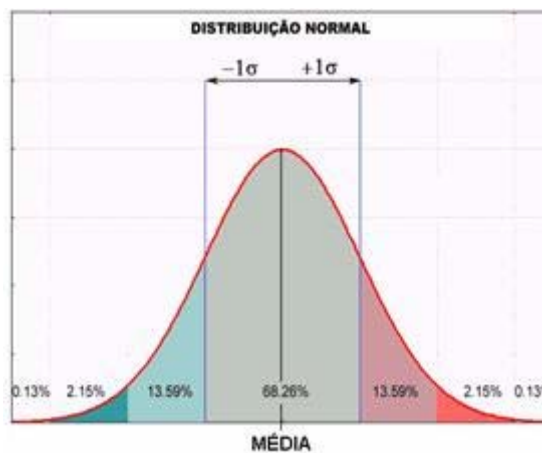
Onde:

$\sigma$  [sigma minúsculo] = desvio padrão.

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

$\mu$  = 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 padrão<sup>9</sup>

<sup>7</sup> Média ( $\mu$ ) 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.

<sup>8</sup> Desvio Padrão ( $\sigma$ ) 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.

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



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

$\mu$  = média.

$t_c$  = valores *percentis* para distribuição “t” de *Student*, com “n-1” grau de liberdade<sup>10</sup> [tabelado para confiança de 80%].

$\sigma$  = 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.

<sup>10</sup> 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 **abril de 2.019**, estão assim resumidos:

<p style="text-align: center;"><b>R\$ 1.180.000,00</b> <b>Hum milhão, cento e oitenta mil reais</b></p>
---

## ANEXO 06 - ART - ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA

### IX. DA REGIÃO DO IMÓVEL

#### IX.1. DO MUNICÍPIO SEDE

Santa Adélia é uma cidade do Estado do São Paulo. Os habitantes se chamam santa-adelienses.

O município se estende por 330,9 km<sup>2</sup> e contava com 14 333 habitantes no último censo. A densidade demográfica é de 43,3 habitantes por km<sup>2</sup> no território do município.

Vizinho dos municípios de Ariranha, Fernando Prestes e Pindorama, Santa Adélia se situa a 20 km a Sul-Leste de Catanduva a maior cidade nos arredores.

Situado a 621 metros de altitude, de Santa Adélia tem as seguintes coordenadas geográficas: Latitude: 21° 14' 18" Sul, Longitude: 48° 48' 35" Oeste.

Segundo o IBGE<sup>11</sup>:

População estimada [2018] 15.397 pessoas

População no último censo [2010] 14.333 pessoas

Densidade demográfica [2010] 43,32 hab/km<sup>2</sup>

PIB per capita [2015] 18.537,53 R\$

Percentual das receitas oriundas de fontes externas [2015] 81,7 %

Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM) [2010] 0,760

Total de receitas realizadas [2017] 45.505,00 R\$ (\*1000)

Total de despesas empenhadas [2017] 41.282,00 R\$ (\*1000)

Área da unidade territorial [2017] 330,269 km<sup>2</sup>

Esgotamento sanitário adequado [2010] 94,1 %

Arborização de vias públicas [2010] 99,1 %

Urbanização de vias públicas [2010] 24,7 %

## ASPECTOS HISTÓRICOS<sup>12</sup>

A povoação de Santa Adélia nasceu dentro do município de Taquaritinga, na fazenda Dumont, pertencente a Companhia Agrícola Santa Sofia. Esta tinha como um dos diretores Luiz Dumont que, já possuindo fazenda em Ribeirão Preto, levou para a nova propriedade, em fase de colonização, elementos de suas lavouras de café. A nova fazenda organizada a poucos anos, abrigava em 1906 uma população necessária para o trato de 1 milhão de cafeeiros. Em 1907, Luiz Dumont

<sup>11</sup> <<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sp/santa-adelia/panorama>> Acesso em 04.03.2019

<sup>12</sup> IBGE - Enciclopédia dos Municípios Brasileiros - Volume XXX - Página 73.

fez doação de terra destinada a localização do patrimônio que se situava no traçado da futura estrada de ferro Araraquara. Em 1909 quando o primeiro trem chegou a Santa Adélia já encontrou a povoação com uma centena de casas, havendo sido elevado a Distrito Policial esse ano e a Distrito de Paz no ano seguinte, a 23 de dezembro de 1910, pela Lei nº 1240, pertencente ao município de Taquaritinga.

A povoação continuou seu desenvolvimento que se acentuou a partir de 1911, havendo sido elevado a Município pela Lei nº 1499, de 22 de março de 1916 e instalado a 7 de setembro do mesmo ano. Foi constituído do Distrito de Paz de Santa Adélia.

A história de Santa Adélia tem um registro interessante, relacionado com a história do Brasil. Para enfatizar os marcos históricos e promover a cultura, o prefeito Darcy Simões recebeu, durante as comemorações do aniversário do município o príncipe Imperial do Brasil, Dom Bertrand de Orleans e Bragança, que foi homenageado e prestou honras a Maria Francisca de Jesus, ama de leite de D. Pedro II. Ela recebeu como presente de D. Pedro I, terras que deram origem ao Distrito de Ururai.

### **FORMAÇÃO ADMINISTRATIVA**

O distrito de Santa Adélia foi criado pela Lei estadual nº 1.240, de 23 de dezembro de 1910, e instalado em 3 de julho de 1911. Foi elevado a vila pela mesma Lei nº 1.240.

A Lei estadual nº 1.499, de 22 de março de 1916, criou o Município, com território desmembrado do de Taquaritinga, concedendo à sede municipal foros de cidade.

O Município foi instalado em 7 de setembro de 1916.

De acordo com o Decreto-lei n.º 9.073, de 31 de março de 1938, ficou constituído pelos distritos de Santa Adélia, [sede], Ururai e Vila Botelho. Essa é a situação atual, sendo que Vila Botelho denomina-se apenas, Botelho.

Quanto à formação judiciária, o Decreto-lei estadual n.º 9.775, de 30 de novembro de 1938, criou a comarca de Santa Adélia, cujo termo ficou constituído pelos Municípios de Santa Adélia, Ariranha e Itajobi. Foi instalada em 26 de março de 1939. Perdeu o termo de Itajobi em 1964. Atualmente é comarca de 2.ª entrância.

## **IX.2. SERVIÇOS COMUNITÁRIOS DA REGIÃO DO IMÓVEL**

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

## **IX.3. POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO**

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

## **IX.4. CLASSIFICAÇÃO DA REGIÃO**

A vocação econômica da região é agropastoril.

## X. BIBLIOGRAFIA

- ARANTES, C.A., SALDANHA, M.S. [2017]. *Avaliação de Imóveis Rurais: Norma NBR 14.653-3: ABNT Comentada*. 2ª Ed. Ed. Leud. São Paulo / Brasil.
- Lei Federal nº 12.651/12 [Código Florestal]
- Lei Federal nº 4.504/64 [Estatuto da Terra].
- Lei Federal nº 8.629/93.
- LIMA, M.R.C. [2011]. *Avaliação de Propriedades Rurais – Manual Básico*. 3ª. Ed. Leud. São Paulo/Brasil.
- LIMA, M.R.C. *Avaliação de Imóveis Rurais*. Apostila IBAPE/SP.
- 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.
- <<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sp/santa-adelia/panorama>> Acesso em 04.03.2019
- IBGE - Enciclopédia dos Municípios Brasileiros - Volume XXX - Página 73.

## XI. ANEXOS

- Anexo O1 – Planta do imóvel
- Anexo O2 – CCIR – Certificado de Cadastro de Imóvel Rural
- Anexo O3 – CAR – Cadastro Ambiental Rural
- Anexo O4 – Escritura do imóvel
- Anexo O5 – Reportagem Fotográfica
- Anexo O6 – 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.



### Carlos Augusto Arantes

- ✓ Perito Judicial.
- ✓ Eng.º Agrônomo.
- ✓ MSc. Eng.º 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.º 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 da Pós-Graduação IBAPE / Mackenzie.
- ✓ Certificado Valuador Panamericano.

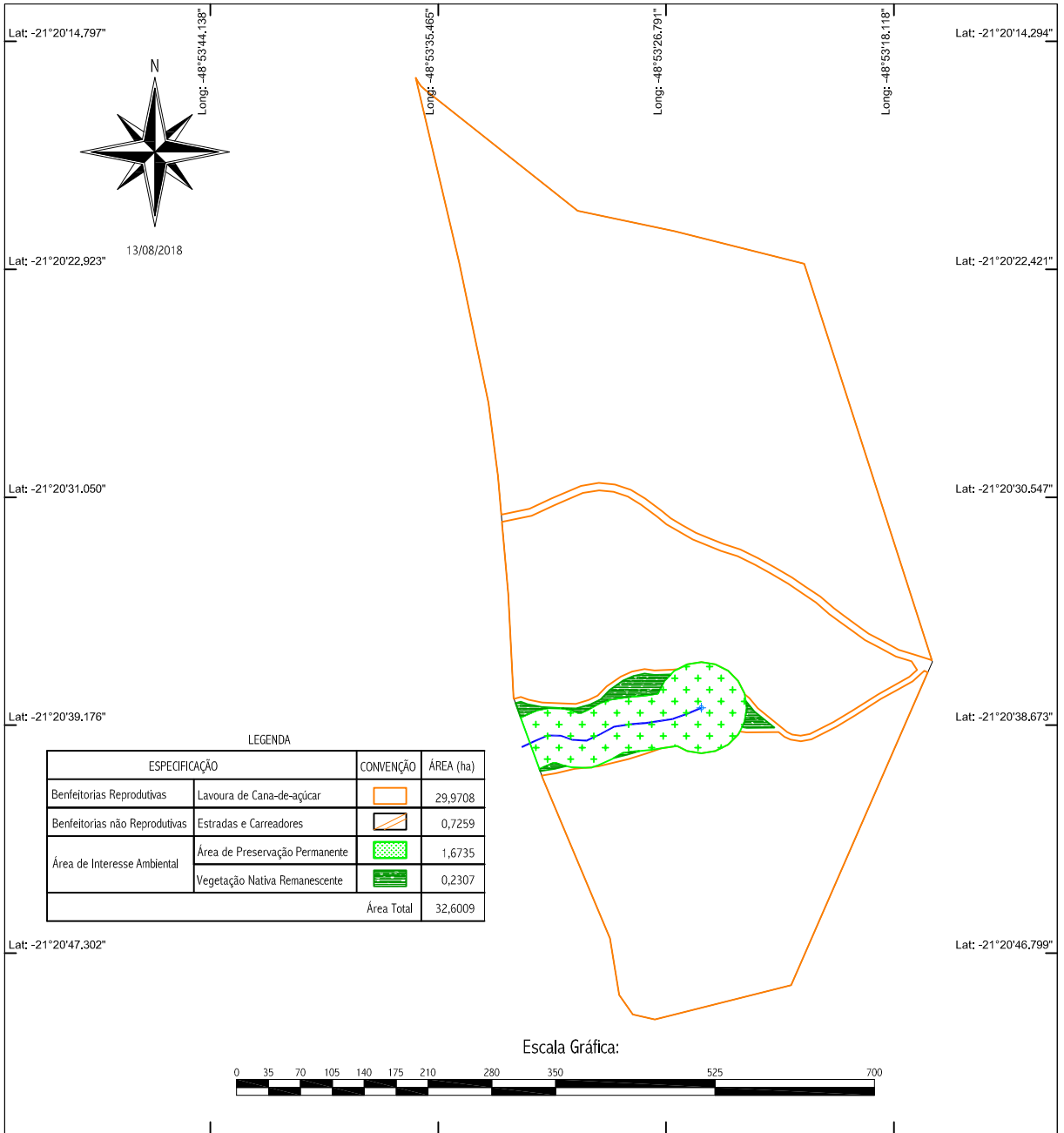


Araçatuba/SP, 13 de abril de 2019.

# Anexo 01

## Planta do imóvel





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

Matrícula:  
Escritura de Compra e Venda - Livro nº 38 Fls. 94

Município: Santa Adélia	Área UTM (ha): 32,6009	CCIR: 610.020.007.641-5
----------------------------	---------------------------	----------------------------

Proprietários:  
Massa Falida Floralco Açúcar e Álcool Ltda

Imóvel: Fazenda Ricardo I	Comarca/UF: Santa Adélia/SP
------------------------------	--------------------------------

Escala: 1 / 7.000	Data: 13/08/2018
----------------------	---------------------

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

# Anexo 02

## CCIR – Certificado de Cadastro de Imóvel Rural



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

**DADOS DO IMÓVEL RURAL**

2ª VIA - PÁG.: 1 / 1

CÓDIGO DO IMÓVEL RURAL <b>610.020.007.641-5</b>		DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL RURAL <b>Fazenda Ricardo I</b>						
ÁREA TOTAL (ha) <b>47,9000</b>		CLASSIFICAÇÃO FUNDIÁRIA <b>Pequena Propriedade Improdutiva<sup>5</sup></b>		DATA DO PROCESSAMENTO DA ÚLTIMA DECLARAÇÃO <b>08/11/2002</b>		ÁREA CERTIFICADA <sup>7</sup> <b>0,0000</b>		
INDICAÇÕES PARA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL RURAL <b>Fazenda Tres Barras</b>				MUNICÍPIO SEDE DO IMÓVEL RURAL <b>SANTA ADÉLIA</b>			UF <b>SP</b>	
MÓDULO RURAL (ha) <b>8,0100</b>		Nº MÓDULOS RURAIS <b>5,98</b>		MÓDULO FISCAL (ha)		Nº MÓDULOS FISCAIS <b>2,9900</b>		FRAÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO (ha) <b>2,00</b>
SITUAÇÃO JURÍDICA DO IMÓVEL RURAL (ÁREAS REGISTRADAS)								
UF/MUNICÍPIO DO CARTÓRIO		DATA REGISTRO		CNS OU OFÍCIO	MATRÍCULA OU TRANSCRIÇÃO	REGISTRO	LIVRO OU FICHA	ÁREA (ha)
ÁREA DO IMÓVEL RURAL (ha)								
REGISTRADA <b>0,0000</b>		POSSE A JUSTO TÍTULO <b>47,9000</b>		POSSE POR SIMPLES OCUPAÇÃO <b>0,0000</b>		ÁREA MEDIDA		<b>-</b>

**DADOS DO TITULAR (DECLARANTE)**

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

**DADOS DE CONTROLE**

DATA DE LANÇAMENTO <b>01/12/2017</b>		NÚMERO DO CCIR <b>17790181180</b>		DATA DE GERAÇÃO DO CCIR <b>31/08/2018</b>		<b>DATA DE VENCIMENTO: 28/09/2018</b>	
---	--	--------------------------------------	--	--	--	---------------------------------------	--

**TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS (R\$)**

DÉBITOS ANTERIORES <b>64,11</b>		TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS <b>7,61</b>		VALOR COBRADO <b>71,72</b>		MULTA <b>1,52</b>		JUROS <b>0,61</b>		VALOR TOTAL <b>73,85</b>	
------------------------------------	--	--	--	-------------------------------	--	----------------------	--	----------------------	--	-----------------------------	--

**OBSERVAÇÕES**

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

**ESCLARECIMENTOS GERAIS**

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

**TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS**

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

**Número de Autenticidade**  
**03950.11910.07873.04250**

# Anexo 03

## CAR – Cadastro Ambiental Rural



## Sistema Ambiental Paulista

### CAR - Cadastro Ambiental Rural

Número: 35456050310653



pág 1 de 3

Data Emissão: 09/11/2016 21:39:37

Número do Protocolo: **361492**

Número SICAR-SP: **35456050310653**

Número SICAR-Federal:

Data da Inscrição: 09/11/2016

Situação do CAR: **Inscrito**

Data da Situação do CAR: 09/11/2016

Tipo de Propriedade: RURAL

Número do CIR: 6100200076415

Número do IPTU:

Tipo de Domínio: PROPRIEDADE

Nome da Propriedade: Fazenda Ricardo I

Endereço do imóvel: Fazenda três Barras, , Zona Rural,  
SANTA ADÉLIA

Área Total (Calculada): 32,50 ha

Módulos Fiscais: 2,03

Área da Propriedade em  
22/07/2008: 32,50000000

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](http://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
000	38	Santa Adélia	01

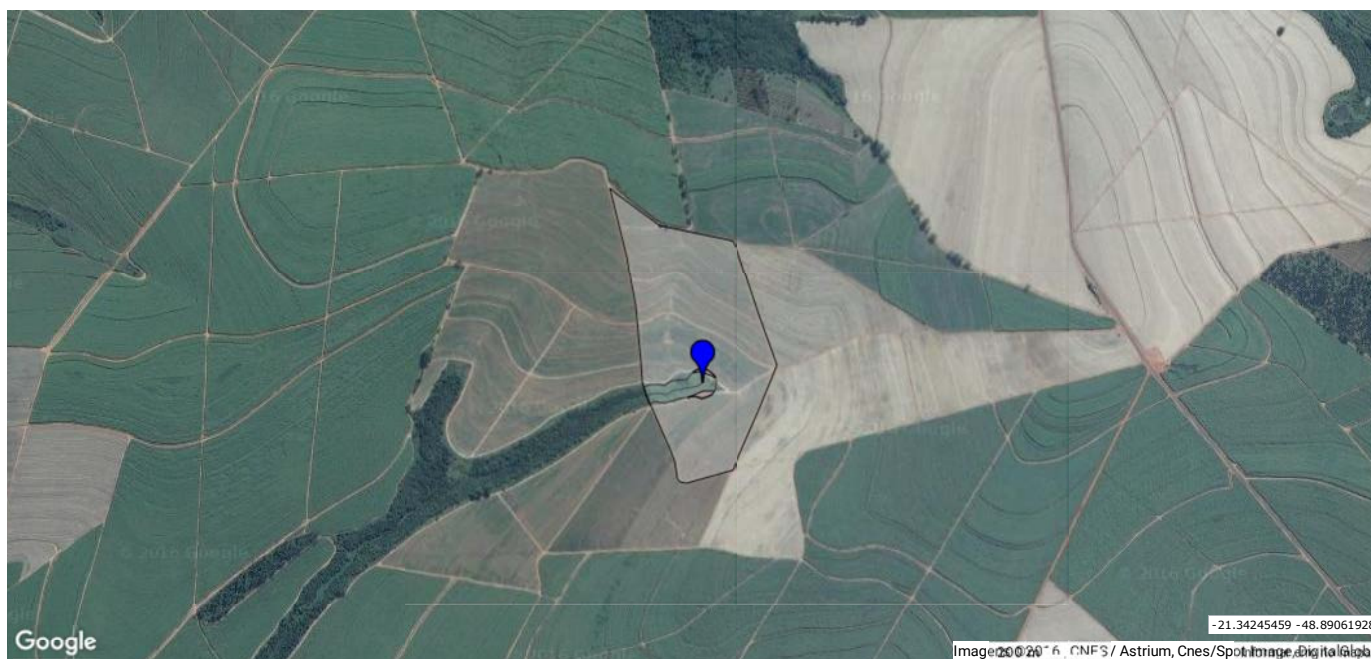
#### TRANSCRIÇÃO




Nenhuma Transcrição Cadastrada



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

Número: 35456050310653

pág 2 de 3

**MAPA****LEGENDA**

-  Propriedade
-  Nascente
-  APPs

-  Corpos d'agua
-  Uso consolidado



## Sistema Ambiental Paulista

### CAR - Cadastro Ambiental Rural

Número: 35456050310653



pág 3 de 3

#### ÁREAS

Tipo	Número de Itens	Área Calculada
Propriedade	1	32,50 ha
Servidão Administrativa	0	0,00 ha
Área Total da Propriedade	0	32,50 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	1	0,00 ha
Outros corpos d'água	0	0,00 ha
Outras APPs	0	0,00 ha
Área Total de APP	0	1,70 ha
Vegetação Nativa	0	0,00 ha
Reserva Legal	0	0,00 ha
Declividade entre 25° e 45°	0	0,00 ha
Uso consolidado	2	0,21 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

#### 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

- 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;
- 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;
- As informações prestadas no CAR são de caráter declaratório;
- Os documentos, especialmente os de caráter pessoal ou e os dominial, são de responsabilidade do proprietário ou possuidor rural declarante, que ficarão sujeitos à pena prevista no art. 299 do Código Penal (Decreto-Lei no 2.848, de 7 de dezembro de 1940) e no art. 69-A da Lei no 9.605, de 12 de fevereiro de 1998;
- 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 09/11/2016 21:39**



# Anexo 04

## Escritura do Imóvel

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



ESTADO DE 20 Paraná

COMARCA DE Francisco Beltrão

MUNICÍPIO DE Sa. Adélia

DISTRITO DE \_\_\_\_\_

SECRETARIA DE REGISTRO E TABELIÃO  
SANTA ADÉLIA - PARANÁ

TABELIÃO

Escritura de

Compra e Venda.

Outorgantes

vendedores: - José Nildo Ca-  
zari e Esposa.

Outorgada

compradora: - Bertolo -  
Agropastoril Ltda.

Data

14 de outubro de 1985.

Valor Cr\$

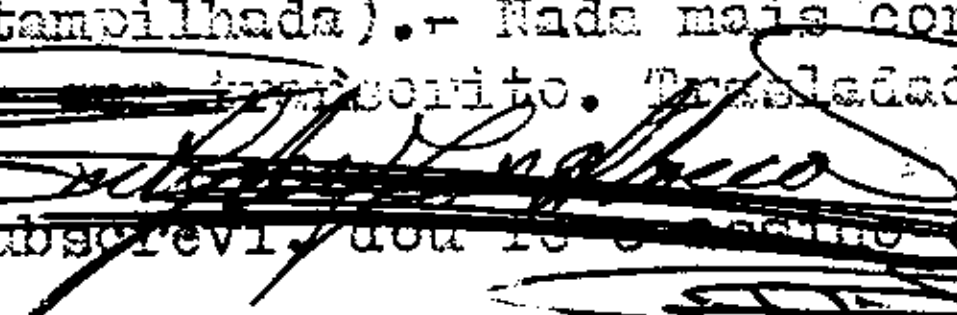
210.000.000

INCRAN Nº 518101001996-2  
819-N ARJN1

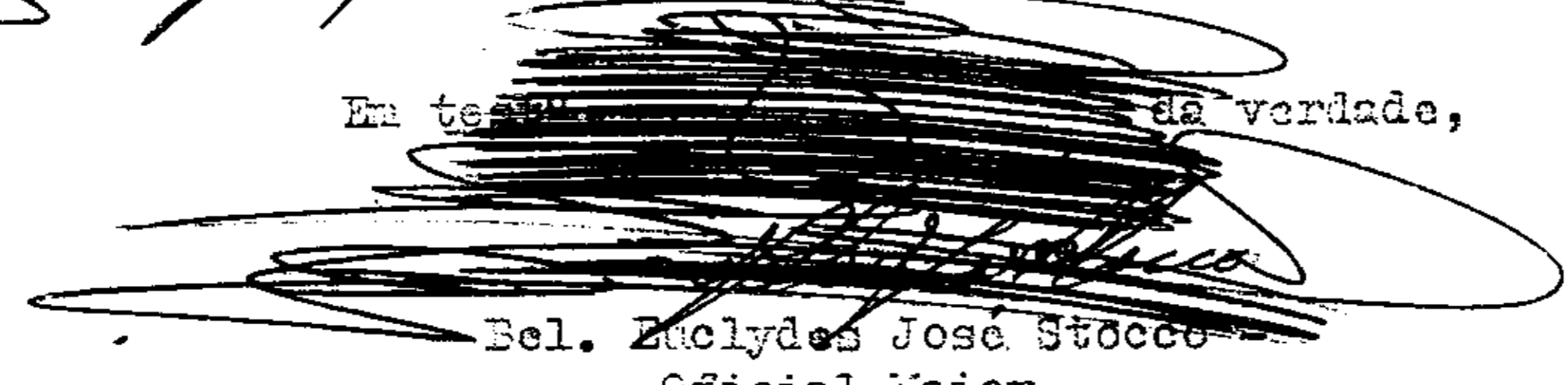


que possuindo o imóvel retro descrito livre e desembaraçado de quaisquer onus, est o justo e contratado para vendê-lo a outorgado comprador a, BERTOLO AGROPASTORIL LTDA., como por bem desta escritura e na melhor forma de direito efetivamente vendido tem, pelo preço certo e previamente convencionado de Cr\$ 210.000.000 (Duzentos e dez milhões de cruzeiros), que confessa receber neste ato del outorgado em moeda corrente deste País, que contém a soma exata, da qual dá o mesmo comprador plena, geral e irrevogável quitação de pag os e satisfeito para nunca mais o repetir em e, desde já transfere-me toda a posse, jus, domínio, direito e ações que exercia sobre os bens ora vendidos, para que deles a-mesmo a-comprador goze e disponha livremente como seus que ficam sendo, obrigando-se os vendedores por si e seus sucessores a fazer esta venda sempre boa, firme e valiosa, respondendo pela evicção de direito quando chamado à autoria, acrescentando as partes responsabilizarem-se, expressa e solidariamente, por impostos ou taxas que tenham ou que venham recair sobre o imóvel ora transacionado. pelo outorgado comprador a, BERTOLO AGROPASTORIL LTDA.,

ante as mesmas testemunhas me foi dito que aceitava a presente venda e esta escritura em todos os seus expressos termos, exibindo-me os seguintes documentos de impostos pagos, digo, exibindo-me, devidamente quitada, a guia nº235, no valor de Cr\$4.200.000, referente ao recolhimento do imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis e de Direitos a Eles Relativos, via essa que acompanhará o traslado da presente escritura. Pelos outorgantes vendedores foi declarado, sob as penas da lei, não estarem vinculados à Previdência Social, como empregadores, não exportando, não industrializando e nem efetivando vendas a consumidor, não sendo, em decorrência disso, contribuintes obrigatórios para com a Previdência Social Rural, estando, portanto, desobrigados de apresentação da Certidão Negativa de Débito - CND., nos termos do Decreto-Lei nº1.958, de 9-9-1.982. Emitida declaração Sobre Operação Imobiliária, cf. IN/SRF/129/80.

Assim o disseram e dou fé. A pedido das partes, lavrei esta escritura, a qual feita e lida sendo lida, na presença das testemunhas acharam-na conforme, outorgaram, aceitaram e assinam com as duas testemunhas a tudo presentes e que são: digo, lida, acharam-na conforme, outorgaram, aceitaram e assinam, ficando dispensadas, expressamente, presenças e assinaturas de testemunhas instrumentárias, nos termos do Provimento nº19/80, da Corregedoria Geral da Justiça, do que e de tudo, dou fé. Eu, (a). Euclides José Stocco, oficial maior, a escrevi e subscrevi. Santa Adélia, 14 de outubro de 1.985. (aa). - José Rildo Cazari.- Lourdes Cavichioli Cazari.- José Reinaldo Bertolo.- (Devilamente estampilhada).- Nada mais continha dita escritura, para aqui bem fielmente transcrita. Traslada da seguida.- Eu, , oficial maior, a datilografei, conferi, subscrevi, dou fé e assino em publico e raso.

Em testemunha da verdade,



Bel. Euclides José Stocco  
- Oficial Maior -

OFICINA DE NOTAS E  
OFÍCIO DE JUSTIÇA  
Francisco Antônio Duarte  
Escritor  
Euclides José Stocco  
Oficial Maior  
Antônio Carlos Cardoso



# Anexo 05

## Reportagem Fotográfica



# Anexo 06

## ART – Anotação de Responsabilidade Técnica



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART  
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-SP

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

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
<b>Condução de Serviço Técnico</b>	<b>Perícia</b>	<b>Produção</b>	<b>3000,00000</b>	<b>hectare</b>
<b>1</b>		<b>Lavoura semi-perene</b>		

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* de *Nov* de *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](http://www.creasp.org.br) ou [www.confex.org.br](http://www.confex.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](http://www.creasp.org.br)  
Tel: 0800 17 18 11

E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima



Valor ART R\$ 82,94

Registrada em: 19/11/2018

Valor Pago R\$ 82,94

Nosso Numero: 28027230181436629 Versão do sistema

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