



CRECI - 82685 CNAI - 3393

Fábio Salomão Spinelli
Corretor e Perito Avaliador de Imóveis

Técnico em Transações Imobiliárias
Corretor de Imóveis CRECI nº 82.885
Avaliador COFECI - CNAI nº. 3393
Pós-Graduado em Gestão de Negócios Imobiliários e da Construção Civil - FGV

2748

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE OLÍMPIA/SP**



00004972319968260400

FABIO SALOMÃO SPINELLI, brasileiro, Corretor de Imóveis, CRECI nº 82.885, Avaliador COFECI, CNAI nº 3.393, **Perito Avaliador Judicial** nomeado por Vossa Excelência nos autos da **FALÊNCIA**, que **JOSE GABRIEL DA SILVA** move em relação a **AGROPECUARIA TRIANGULO LTDA**, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência:

1. Manifestar:

2.1. Devido as condições de receber os honorários ao final do processo ou em seu acordo, há necessidade de anotar no rosto dos autos a observação de que há honorários periciais pendentes no valor de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), atualizados pela tabela do TJSP até a data do efetivo pagamento.

2. Requerer:

2.1. Juntada do laudo aos autos.

2.2. Seja anotado no rosto dos autos a observação de que há honorários periciais pendentes no valor de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), atualizados pela tabela do TJSP até a data do efetivo pagamento.

Termos em que,

Pede deferimento.

Olímpia, 03 de junho de 2018

Fábio Salomão Spinelli

Avaliador Judicial - Corretor de Imóveis - Avaliador COFECI
Pós Graduado em Gestão de Negócios Imobiliários e da Construção Civil

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE OLÍMPIA/SP**

Processo: 0000497-23.1996.8.26.0400

FABIO SALOMÃO SPINELLI, brasileiro, Corretor de Imóveis, CRECI nº 82.885, Avaliador COFECI, CNAI nº 3.393, **Perito Avaliador Judicial** nomeado por Vossa Excelência nos autos da **FALÊNCIA**, que **JOSE GABRIEL DA SILVA** move em relação a **AGROPECUARIA TRIANGULO LTDA**, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, apresentar seu **Laudo de Avaliação**:



1.0. OBJETO DA AÇÃO

Trata-se de **FALÊNCIA**, que **JOSE GABRIEL DA SILVA** move em relação a **AGROPECUARIA TRIANGULO LTDA.**

2.0. OBJETIVO DO LAUDO

Este laudo tem como objetivo avaliar os imóveis objeto deste processo.



CRECI - 82585 CNAI - 3398

Fábio Salomão Spinelli
Corretor e Perito Avaliador de Imóveis

Técnico em Transações Imobiliárias
Corretor de Imóveis CRECI nº 82.885
Avaliador COFECI - CNAI nº. 3398
Pós-Graduado em Gestão de Negócios Imobiliários e da Construção Civil - FGV

2751

3.0. IMÓVEIS OBJETO

Conforme fls. 2.303 – 2.312, tem-se o imóvel, assim descrito:

***“IMÓVEL: - FAZENDA SÃO JORGE, NAS FAZENDAS OLHOS D’ÁGUA E BAGAGEM, no distrito de Severínia. – Um imóvel que chamam gleba nº um (1), com a área superficial de vinte e três alqueires e duzentos milésimos de alqueire de terra (23.200), contendo como benfeitorias, quatro (4) casa de tijolos e telhas, pastagens, fecho e outras menores, compreendido dentro das seguintes divisas: começa num ponto do riacho definido pelo prolongamento da direção 8 e 9, do poligonal de trinta e seis (36) vértices e desce por ele abaixo, dividindo com Sebastiao Blanco Machado, até a altura de vértice n.5 da mesma poligonal, daí reflete a direita, defletindo mais uma vez a direita no vértice n.6, vai até o ponto 7 dividindo com Leandro Cervatto; no vértice n.7 deflete à direita dividindo com Micheleto de tal até o vértice n.8, deflete a direita e segue na direção 8/9 da poligonal de 36 vértices, passando pelo ponto C-1 até encontrar o riacho no ponto de partida.*”**

Matrícula nº 7.877, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Olímpia, SP.

2752

Conforme fls. 2.265 – 2.270, tem-se o imóvel, assim descrito:

“IMÓVEL: - FAZENDA BAGAGEM, a Praça Euclides da Cunha, s/////n., em Severínia.- Um prédio construído de tijolos e coberto de telhas, com diversos cômodos, e seu respectivo terreno que tem a área de um hectare, oitenta e um ares e cinquenta centiares (1,81,50 há) ou seja três quartos de alqueire de terra, o que está constituído uma chácara, onde existe duas casa de tijolos e telhas, um barracão com debulhadeira de milho e triturador instalados, um barracão para tiragem de leite, um paiol todo madeira e telhas, terreiro ladrilhado, currais, cercas e demais benfeitorias menores e adjacentes as moradias, confrontando nas sua linhas gerais, com a praça Euclides da cunha, com Lazaro Ferreira Luz, e com Carlos Alberto Spina e sua mulher Myriam Martha Tannaru Spina.

Matrícula nº 7.878, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Olímpia, SP.





Conforme fls. 2.272 – 2.301, tem-se o imóvel, assim descrito:

“IMÓVEL: - FAZENDA BEBEDOURO DO TURVO, lugar denominado Fazenda Barrinha, no distrito de Severínia. – Um imóvel agrícola constituído da área superficial de 31,621 alqueires (trinta e um alqueires e seiscentos e vinte e um milésimos) de terras, mais ou menos, contendo três casas duplas e uma casa simples, todas de tijolos e telhas, 34.000 cafeeiros, mais ou menos, benfeitorias essas de construção e formação próprias, partes de três alqueires em canavial formado, cinco alqueires em terras para plantio de cereais e o restante em pastagens, 20,000 pés de eucaliptos, mais ou menos, confrontando-se nas suas linhas gerais, com a Usina Açucareira Guarani Ltda., que sucedeu aos transmitentes com Nicola Botino, com o leito da Cia. Paulista de Estradas de ferro, com os transmitentes por outro imóvel doado pelo mesmo título e com quem mais de direito.

Matrícula nº 391, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Olímpia, SP.



2754

4.0. VISTORIAS E CONSULTAS

A vistoria foi realizada no dia 12 de junho de 2018, quando foram elaboradas as fotos contidas no anexo deste laudo.

Ninguém compareceu para acompanhar a vistoria. O Dr. Carlos Donizete Guilhermino indicou a localização e forneceu dados dos imóveis por telefone.

Os imóveis estavam vazios e alguns trancados.

Foram efetuadas consultas às imobiliárias e corretores de imóveis para coleta de valores.



5.0. CARACTERÍSTICAS E ESPECIFICAÇÕES

5.1. Fazenda São Jorge (Matricula 7.877)

Rede de energia elétrica: sim

Sistema viário externo de acesso ao imóvel: estrada de terra

Sistema de transporte de coletivos: sim

Acesso durante o ano: bom

Classificação do sistema viário interno: bom

Relevo: levemente ondulado

Escolas: na cidade de Severínia

Assistência Agronômica: na cidade de Severínia

Sistema de armazenamento de produtos e insumos: na cidade de Severínia

Sistema de escoação de produção: estrada pavimentada

Disponibilidade de mão de obra: na cidade de Severínia

Recursos naturais: córrego e área de preservação

Obras e trabalhos de conservação: com curvas de níveis

Localização: Saindo de Severínia pela Av. Severino Sicchieri, faz o retorno na Rodovia Armando Sales de Oliveira e pega a direita, daí segue na estrada de terra por 05 km, a área objeto está localizada na margem esquerda direita da estrada de terra.

Zona: rural

Benfeitorias de culturas: pastagens.



CRECI - 82565 - CNAI - 3393

Fábio Salomão Spinelli
Corretor e Perito Avaliador de Imóveis

Técnico em Transações Imobiliárias
Corretor de Imóveis CRECI nº 82.565
Avaliador COFECI - CNAI nº. 3393
Pós-Graduado em Gestão de Negócios Imobiliários e da Construção Civil - FGV

2756

5.1.1. Benfeitorias Não Produtivas

1) Casa de Sede

Tipo: residencial

Divisão interna: Estava trancado e não pôde ser vistoriado

Área construída: 140,00 m²

Fechamento: alvenaria

Telha: cerâmica

Estrutura telhado: madeira

Esquadrias: madeira e metálicas

Pintura: látex e esmalte

Conservação: Ruim

5.2. Fazenda Bagagem (Matricula 7.878)

Rede de energia elétrica: sim

Sistema viário externo de acesso ao imóvel: Rua Capitão Augusto de Almeida

Sistema de transporte de coletivos: sim

Aceso durante o ano: bom

Classificação do sistema viário interno: ruim

Relevo: levemente ondulado

Escolas: na cidade de Severínia

Assistência Agronômica: na cidade de Severínia

Sistema de armazenamento de produtos e insumos: na cidade de Severínia

Sistema de escoação de produção: estrada pavimentada

Disponibilidade de mão de obra: na cidade de Severínia

Recursos naturais: nenhum

Obras e trabalhos de conservação: Não

Localização: A área objeto está localizada no final da Rua Capitão Augusto de Almeida

Zona: rural

Benfeitorias de culturas: pastagens.



5.2.1. Benfeitorias Não Produtivas

1) Casa de Sede

Tipo: residencial

Divisão interna: Estava trancado e não pôde ser vistoriado

Área construída: 260,00 m²

Fechamento: alvenaria

Telha: cerâmica

Estrutura telhado: madeira

Esquadrias: madeira e metálicas

Pintura: látex e esmalte

Conservação: Ruim

2) Barracão

Tipo: rural

Divisão interna: única

Área construída: 100,00 m²

Fechamento: alvenaria

Telha: cerâmica

Estrutura telhado: alvenaria

Esquadrias: madeira

Conservação: Ruim

J



CRECI - 52585/01AI - 3393

Fábio Salomão Spinelli
Corretor e Perito Avaliador de Imóveis

Técnico em Transações Imobiliárias
Corretor de Imóveis CRECI nº 82.883
Avaliador COFECI - CNAI nº. 3393

Pós-Graduado em Gestão de Negócios Imobiliários e da Construção Civil - FGV

2159

3) Cobertura curral

Tipo: rural

Divisão interna: única

Área construída: 200,00 m²

Fechamento: aberto

Telha: fibrocimento

Estrutura telhado: madeira

Conservação: Péssimo

4) Curral

Tipo: rural

Divisão interna: única

Área construída: 200,00 m²

Fechamento: madeira

Estrutura: madeira

Conservação: Péssimo

5) Cobertura

Tipo: rural

Divisão interna: única

Área construída: 100,00 m²

Fechamento: aberto

Telha: fibrocimento

Estrutura telhado: madeira

Conservação: Péssimo

2760

5.3. Fazenda Bebedouro do Turvo (Matricula 391)

Rede de energia elétrica: sim

Sistema viário externo de acesso ao imóvel: estrada pavimentada

Sistema de transporte de coletivos: sim

Acesso durante o ano: bom

Classificação do sistema viário interno: ruim

Relevo: ondulado

Escolas: na cidade de Severínia

Assistência Agrônômica: na cidade de Severínia

Sistema de armazenamento de produtos e insumos: na cidade de Severínia

Sistema de escoação de produção: estrada pavimentada

Disponibilidade de mão de obra: na cidade de Severínia

Recursos naturais: nascentes e área de preservação

Obras e trabalhos de conservação: com curvas de níveis

Localização: Saindo de Severínia pela Rodovia Cesar Galib Tanuri sentido Usina, o imóvel está localizado cerca de 200 metros para frente do cruzamento com a Rua Prof. Nair de Almeida do lado direita da rodovia.

Zona: rural

Benfeitorias de culturas: pastagens.

A

6.0. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia aplicada na avaliação do Imóvel Rural

Devido às características *sui generis* dos imóveis elabora-se a avaliação pelo método evolutivo, valor da área de terra nua acrescido do valor das benfeitorias e aplica-se um fator de comercialização ou oferta/procura.

As áreas de terras nuas serão avaliadas pela homogeneização dos valores de alqueires de terras nuas colhidos verbalmente com imobiliárias ou profissionais liberais que possuem conhecimento de valores de mercado do imóvel objeto.

As benfeitorias compreendem em benfeitorias não reprodutivas e reprodutivas. As benfeitorias não reprodutivas serão avaliadas pelo valor decrescente com variável de aproximação Proxy e por quantificação devido às características e as reprodutivas em consulta de literaturas existentes, comércio local, ou estimativa.

De acordo com leis ambientais e de preservações, as áreas de APP – Área de Preservação Permanente e APA – Área de Preservação Ambiental ou Reserva Florestal terão seus valores considerados como áreas de terras nuas.



6.1. Fazenda São Jorge (Matricula 7.877)

Coleta de Valores		
N.º	Imobiliárias/corretores	Valor/Alq
1	FRASATO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS Av. Severino Sicchieri, 130 Severínia/SP	100.000,00
2	DUCATTI CORRETORA DE IMÓVEIS Av. Severino Sicchieri, N.º- Severínia/SP	80.000,00
3	ALPHA IMOBILIARIA Rua Américo Brasiliense, 1274 Olímpia/SP	80.000,00

Soma dos valores: 260.000,00

Média aritmética: 86.666,66

30% acima (desvio padrão): 112.666,65

30% abaixo (desvio padrão): 60.666,66

Média saneada: 86.666,66

Q = Valor saneado em R\$ / Alqs = 86.666,66

6.1.1. Cálculo do valor da área de terra - V_t

$$V_t = (S \times Q) \text{ Fo/p}$$

V_t : Valor da área de terra

S: Área

Q: Valor Saneado

Fo/p: Fator oferta/procura

$$V_t = (23,200 \times 86.666,66) \times 0,95$$

$$V_t = \text{R\$ } 1.910.133,18$$

6.1.2. Cálculos das benfeitorias reprodutivas - V_{br}

Fonte consulta: ANUALPEC

Cultura: pastagens

Área: 22,00 alqueires

Valor cultura em R\$/ha: R\$ 1.453,16/ha

Valor cultura em R\$/alqueires: R\$ 1.453,16/ha x 2,42ha/alqueires = R\$

3.516,64 R\$/alqueires

$$V_{BR} = (S \times V_c) \times Fcs$$

V_{BR} : Valor da Benfeitoria (cultura) reprodutiva

S: Área objeto

V_c : valor da cultura

Fcs: fator de conservação e estado da cultura

$$V_{BR} = (22,00 \text{ alqueires} \times \text{R\$ } 3.516,64 \text{ R\$/alqueires}) \times 0,50$$

$$V_{BR} = \text{R\$ } 38.683,04$$



6.1.3. Benfeitorias não reprodutivas



1. Casa sede

Depreciação Kd, devido à idade estimada do imóvel:

$$Kd = (1 - r)^n$$

Kd = depreciação

r = razão de depreciação

n = número de anos informada pelo requerido

$$Kd = (1 - 0,03)^{30}$$

$$Kd = 0,4010$$

Devido às características temos a expressão:

$$Vcu = proxy \times CUB$$

$$Vcu = 0,60 \times 1.348,41$$

$$Vcu = 809,04 \text{ R\$ / M}^2$$

O valor da benfeitoria, Vb, será:

$$Vb = Suc \times Vcu \times Kd$$

Suc = Área construída

Vcu = Valor unitário da construção

Kd = Depreciação pela idade

$$Vb = 140,00 \times 809,04 \times 0,4010$$

$$Vb = \text{R\$ } 45.419,50$$



6.1.4. Valor final das benfeitorias e culturas – V_{bc}

[benfeitorias reprodutivas (culturas) e não reprodutivas]

$$V_{BC} = (V_{BNR} + V_{CR}) \times F_c$$

V_{BC} : Valor das benfeitorias

V_{BNr} : Valor das benfeitorias não reprodutivas

V_{CR} : Valor das Benfeitorias reprodutivas (culturas)

F_c : Fator de comercialização

$$V_{BC} = (38.683,04 + 45.419,50) \times 0,80$$

$$V_{BC} = \text{R\$ } 67.282,03$$

6.1.5. Valor final do imóvel - v_i

$$V_i = (V_T + V_{BC})$$

--- Onde

V_T = Valor da área de terra

V_{BC} = Valor das benfeitorias não reprodutivas e reprodutivas (culturas)

$$V_i = (1.910.133,18 + 67.282,03)$$

$$V_i = \text{R\$ } 1.977.415,21$$

Arredondamento: NBR 14653-1 item 7.7.1 a) máximo 1%

$$V_i = \text{R\$ } 1.980.000,00$$



6.2. Fazenda Bagagem (Matricula 7.878)

Coleta de Valores		
N.º	Imobiliárias/corretores	Valor/m ²
1	FRASATO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS Av. Severino Sicchieri, 130 Severínia/SP	50,00
2	DUCATTI CORRETORA DE IMÓVEIS Av. Severino Sicchieri, N.º- Severínia/SP	50,00
3	ALPHA IMOBILIARIA Rua Américo Brasiliense, 1274 Olímpia/SP	50,00

Soma dos valores: 150.000,00

Média aritmética: 50.000,00

30% acima (desvio padrão): 65,00

30% abaixo (desvio padrão): 35,00

Média saneada: 50,00

Q = Valor saneado em R\$ / m² = 50,00



CRECI - 82685/0/NAI - 3393

Fábio Salomão Spinelli
Corretor e Perito Avaliador de Imóveis

Técnico em Transações Imobiliárias
Corretor de Imóveis CRECI nº 82.883
Avaliador COFECI - CNAI nº. 3393
Pós-Graduado em Gestão de Negócios Imobiliários e da Construção Civil - FGV

2768

6.2.1. Cálculo do valor da área - v

$$V = (S \times Q) \text{ Fo/p}$$

V: Valor da área de terra

S: Área

Q: Valor Saneado

Fo/p: Fator oferta/procura

$$V = (18.150,00 \times 50,00) \times 0,95$$

$$V = \text{R\$ } 862.125,00$$



CRECI - 82585 CNAI - 3393

Fábio Salomão Spinelli
Corretor e Perito Avaliador de Imóveis

Técnico em Transações Imobiliárias
Corretor de Imóveis CRECI nº 82.885
Avaliador COFECI - CNAI nº. 3393
Pós-Graduado em Gestão de Negócios Imobiliários e da Construção Civil - FGV

276'

.....

6.2.2. Benfeitorias Não Reprodutivas

.....

A

1. Casa sede

Depreciação Kd, devido à idade estimada do imóvel:

$$Kd = (1 - r)^{30}$$

Kd = depreciação

r = razão de depreciação

n = número de anos informada pelo requerido

$$Kd = (1 - 0,03)^{30}$$

$$Kd = 0,4010$$

Devido às características temos a expressão:

$$Vcu = proxy \times CUB$$

$$Vcu = 0,80 \times 1.348,41$$

$$Vcu = 1.078,72 \text{ R\$ / M}^2$$

O valor da benfeitoria, Vb, será:

$$Vb = Suc \times Vcu \times Kd$$

Suc = Área construída

Vcu = Valor unitário da construção

Kd = Depreciação pela idade

$$Vb = 260,00 \times 1.078,72 \times 0,4010$$

$$Vb = \text{R\$ } 112.467,34$$



2. Depósito

Depreciação Kd, devido à idade estimada do imóvel:

$$Kd = (1 - r)^n$$

Kd = depreciação

r = razão de depreciação

n = número de anos informada pelo requerido

$$Kd = (1 - 0,03)^{30}$$

$$Kd = 0,4010$$

Devido às características temos a expressão:

$$Vcu = proxy \times CUB$$

$$Vcu = 0,80 \times 1.348,41$$

$$Vcu = 1.078,72 \text{ R\$ / M}^2$$

O valor da benfeitoria, Vb, será:

$$Vb = Suc \times Vcu \times Kd$$

Suc = Área construída

Vcu = Valor unitário da construção

Kd = Depreciação pela idade

$$Vb = 100,00 \times 1.078,72 \times 0,4010$$

$$Vb = \text{R\$ } 43.256,67$$



CRECI - 42565 CNAI - 3393

Fábio Salomão Spinelli
Corretor e Perito Avaliador de Imóveis

Técnico em Transações Imobiliárias
Corretor de Imóveis CRECI nº 82.383
Avaliador COFECI - CNAI nº. 3393
Pós-Graduado em Gestão de Negócios Imobiliários e da Construção Civil - FGV

2712

3. Cobertura Curral

Devido ao estado de conservação estima-se em:

Vb = R\$ 60.000,00
.....

4. Curral

Devido ao estado de conservação estima-se em:

.....
Vb = R\$ 15.000,00
.....

5. Cobertura

Devido ao estado de conservação estima-se em:

Vb = R\$ 30.000,00



CRECI - 82665-0NAI - 3398

Fábio Salomão Spinelli
Corretor e Perito Avaliador de Imóveis

2770
Técnico em Transações Imobiliárias
Corretor de Imóveis CRECI nº 82.885
Avaliador COFECI - CNAI nº. 3398
Pós-Graduado em Gestão de Negócios Imobiliários e da Construção Civil - FGV

6.2.3. VALOR DAS BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS – V_{BNR}

Benfeitorias	Valor em R\$
1	112.467,34
2	43.256,67
3	60.000,00
4	15.000,00
5	30.000,00
Total	260.724,01

V_{BNR} = R\$ 260.724,01 (valor sem fatores e arredondamento)

V_{BNR} : V_{BNR} x F_C

V_{BNR} : Valor das benfeitorias não reprodutivas

F_C : Fator de comercialização

V_B = 260.724,01 x 0,80

V_B = R\$ 208.579,20

6.2.4. VALOR FINAL DO IMÓVEL - V_I

$$V_I = (V_T + V_{BC})$$

Onde

V_T = Valor da área de terra

V_{BC} = Valor das benfeitorias não reprodutivas e reprodutivas (culturas)

$$V_I = (862.125,00 + 208.579,20)$$

$$V_I = R\$ 1.070.704,20$$

Arredondamento: NBR 14653-1 item 7.7.1 a) máximo 1%

$$V_I = R\$ 1.075.000,00$$



6.3. Fazenda Bebedouro do Turvo (Matricula 391)

Coleta de Valores		
N.º	Imobiliárias/corretores	Valor/Alq
1	FRASATO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS Av. Severino Sicchieri, 130 Severínia/SP	150.000,00
2	DUCATTI CORRETORA DE IMÓVEIS Av. Severino Sicchieri, Nº- Severínia/SP	120.000,00
3	ALPHA IMOBILIARIA Rua Américo Brasiliense, 1274 Olímpia/SP	120.000,00

Soma dos valores: 390.000,00

Média aritmética: 130.000,00

30% acima (desvio padrão): 169.000,00

30% abaixo (desvio padrão): 91.000,00

Média saneada: 130.000,00

Q = Valor saneado em R\$ / Alqs = 130.000,00



Faixa da área próximo a via pública da cidade de Severínia/SP

4,00 Alqueires = 96.800,00 m²

Coleta de Valores		
N.º	Imobiliárias/corretores	Valor/m²
1	FRASATO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS Av. Severino Sicchieri, 130 Severínia/SP	50,00
2	DUCATTI CORRETORA DE IMÓVEIS Av. Severino Sicchieri, N.º- Severínia/SP	50,00
3	ALPHA IMOBILIARIA Rua Américo Brasiliense, 1274 Olímpia/SP	50,00

Soma dos valores: 150.000,00

Média aritmética: 50.000,00

30% acima (desvio padrão): 65,00

30% abaixo (desvio padrão): 35,00

Média saneada: 50,00

Q = Valor saneado em R\$ / m² = 50,00



6.3.1. Cálculo do valor da área de terra - V_t

$$V_t = (S \times Q) \text{ Fo/p}$$

V_t : Valor da área de terra

S: Área

Q: Valor Saneado

Fo/p: Fator oferta/procura

$$V_t = (27,612 \times 130.000,00) \times 0,95$$

$$V_t = \text{R\$ } 3.410.082,00$$

Faixa da área próximo a via pública da cidade de Severínia/SP

$$4,00 \text{ Alqueires} = 96.800,00 \text{ m}^2$$

$$V_t = (S \times Q) \text{ Fo/p}$$

V_t : Valor da área de terra

S: Área

Q: Valor Saneado

Fo/p: Fator oferta/procura

$$V_t = (96.800,00 \times 50,00) \times 0,95$$

$$V_t = \text{R\$ } 4.598.000,00$$

Soma dos valores das áreas de terra:

$$V_{AT} = 3.410.082,00 + 4.598.000,00$$

$$V_{AT} = \text{R\$ } 8.008.082,00$$

6.3.2. Cálculos das benfeitorias reprodutivas – V_{br}

Fonte consulta: ANUALPEC

Cultura: pastagens

Área: 15,00 alqueires

Valor cultura em R\$/ha: R\$ 1.453,16/ha

Valor cultura em R\$/alqueires: R\$ 1.453,16/ha x 2,42ha/alqueires = R\$
3.516,64 R\$/alqueires

$$V_{BR} = (S \times Vc) \times Fcs$$

V_{BR}: Valor da Benfeitoria (cultura) reprodutiva

S: Área objeto

V_c: valor da cultura

F_{cs}: fator de conservação e estado da cultura

$$V_{BR} = (15,00 \text{ alqueires} \times R\$ 3.516,64 \text{ R\$/alqueires}) \times 0,50$$

$$V_{BR} = R\$ 26.374,80$$



6.3.3. VALOR FINAL DO IMÓVEL - V_I

$$V_I = (V_T + V_{BC})$$

Onde

V_T = Valor da área de terra

V_{BC} = Valor das benfeitorias reprodutivas (culturas)

$$V_I = (8.008.082,00 + 26.374,80)$$

$$V_I = R\$ 8.034.456,80$$

Arredondamento: NBR 14653-1 item 7.7.1 a) máximo 1%

$$V_I = R\$ 8.050.000,00$$



CRECI - 92985 CNAI - 3393

Fábio Salomão Spinelli
Corretor e Perito Avaliador de Imóveis

Técnico em Transações Imobiliárias
Corretor de Imóveis CRECI nº 82.885
Avaliador COFECI - CNAI nº 3393
Pós-Graduado em Gestão de Negócios Imobiliários e da Construção Civil - FGV

2480

7.0. CONCLUSÃO

Avaliou-se:

Conforme fls. 2.303 – 2.312, tem-se o imóvel, assim descrito:

***“IMÓVEL: - FAZENDA SÃO JORGE, NAS FAZENDAS OLHOS D'ÁGUA E BAGAGEM, no distrito de Severinópolis. – Um imóvel que chamam gleba nº um (1), com a área superficial de vinte e três alqueires e duzentos milésimos de alqueire de terra (23.200), contendo como benfeitorias, quatro (4) casa de tijolos e telhas, pastagens, fecho e outras menores, compreendido dentro das seguintes divisas: começa num ponto do riacho definido pelo prolongamento da direção 8 e 9, do poligonal de trinta e seis (36) vértices e desce por ele abaixo, dividindo com Sebastiao Blanco Machado, até a altura de vértice n.5 da mesma poligonal, daí reflete a direita, defletindo mais uma vez a direita no vértice n.6, vai até o ponto 7 dividindo com Leandro Cervatto; no vértice n.7 deflete à direita dividindo com Micheleto de tal até o vértice n.8, deflete a direita e segue na direção 8/9 da poligonal de 36 vértices, passando pelo ponto C-1 até encontrar o riacho no ponto de partida.*”**

Matrícula nº 7.877, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Olímpia, SP.

Em:

R\$ 1.980.000,00 (um milhão, novecentos e oitenta mil reais)



CRECI - 82880 CNAI - 3393

Fábio Salomão Spinelli
Corretor e Perito Avaliador de Imóveis

Técnico em Transações Imobiliárias
Corretor de Imóveis CRECI nº 82.880
Avaliador COFECI - CNAI nº. 3393
Pós-Graduado em Gestão de Negócios Imobiliários e da Construção Civil - FGV

2781

Conforme fls. 2.265 – 2.270, tem-se o imóvel, assim descrito:

“IMÓVEL: - FAZENDA BAGAGEM, a Praça Euclides da Cunha, s/n., em Severínia.- Um prédio construído de tijolos e coberto de telhas, com diversos cômodos, e seu respectivo terreno que tem a área de um hectare, oitenta e um ares e cinquenta centiares (1,81,50 há) ou seja três quartos de alqueire de terra, o que está constituído uma chácara, onde existe duas casa de tijolos e telhas, um barracão com debulhadeira de milho e triturador instalados, um barracão para tiragem de leite, um paiol todo madeira e telhas, terreiro ladrilhado, currais, cercas e demais benfeitorias menores e adjacentes as moradias, confrontando nas suas linhas gerais, com a praça Euclides da cunha, com Lazaro Ferreira Luz, e com Carlos Alberto Spina e sua mulher Myriam Martha Tannaru Spina.

Matrícula nº 7.878, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Olímpia, SP.

Em:

R\$ 1.075.000,00 (um milhão e setenta e cinco mil reais)



CRECI - 92695-ONAI - 3393

Fábio Salomão Spinelli
Corretor e Perito Avaliador de Imóveis

Técnico em Transações Imobiliárias
Corretor de Imóveis CRECI nº 82.883
Avaliador COFECI - CNAI nº 3393
Pós-Graduado em Gestão de Negócios Imobiliários e da Construção Civil - FGV

2782

Conforme fls. 2.272 – 2.301, tem-se o imóvel, assim descrito:

“IMÓVEL: - FAZENDA BEBEDOURO DO TURVO, lugar denominado Fazenda Barrinha, no distrito de Severínia. – Um imóvel agrícola constituído da área superficial de 31,621 alqueires (trinta e um alqueires e seiscentos e vinte e um milésimos) de terras, mais ou menos, contendo três casas duplas e uma casa simples, todas de tijolos e telhas, 34.000 cafeeiros, mais ou menos, benfeitorias essas de construção e formação próprias, partes de três alqueires em canavial formado, cinco alqueires em terras para plantio de cereais e o restante em pastagens, 20,000 pés de eucaliptos, mais ou menos, confrontando-se nas suas linhas gerais, com a Usina Açucareira Guarani Ltda., que sucedeu aos transmitentes com Nicola Botino, com o leito da Cia. Paulista de Estradas de ferro, com os transmitentes por outro imóvel doado pelo mesmo título e com quem mais de direito.

Matrícula nº 391, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Olímpia, SP.

Em:

R\$ 8.050.000,00 (oito milhões e cinquenta mil reais)

8.0. OBSERVAÇÃO

Este laudo possui 41 páginas.

São José do Rio Preto, 03 de julho de 2018

Fábio Salomão Spinelli

Avaliador Judicial - Corretor de Imóveis - Avaliador COFECI
Pós Graduado em Gestão de Negócios Imobiliários e da Construção Civil



2781

Localização e fotos:



Fazenda São Jorge - Matricula 7.877



Fazenda Bagagem - Matricula 7.878

Severínia



Usina

Fazenda Bebedouro do Turvo - Matricula 391



2785

Fazenda São Jorge - Matrícula 7.877





Fazenda Bagagem – Matrícula 7.878
(Imóvel estava trancado)





Fazenda Bebedouro do Turvo – Matricula 391



