

LAUDO DE AVALIAÇÃO

I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente trabalho é determinar, de forma técnica, o valor de mercado de onze (11) imóveis rurais identificados as fls. 10.649 à 10.667, matrícula n.º 10.111; fls. 10.668 à 10.675, matrícula n.º 10.171; fls. 10.681 à 10.689, matrícula n.º 11.785; fls. 10.690 à 10.703, matrícula n.º 11.855; fls. 10.704 à 10.712, matrícula n.º 11.946; fls. 10.727 à 10.737, matrícula n.º 17.723; fls. 10.745 à 10.748, matrícula n.º 35.534; fls. 10.749 à 10.768, matrícula n.º 4.278; fls. 10.769 à 10.792, matrícula n.º 4.557; fls. 10.793 à 10.806, matrícula n.º 478; fls. 10.807 à 10.823, matrícula n.º 9.787.

II - DA PERÍCIA DO IMÓVEL

Foi efetuada diligência para verificação dos imóveis no dia 16 de julho de 2.019, que contou com a presença do assistente técnico, Sr. João Cláudio Pimenta Penteado Manente, e os arrendatários das terras, Sr. Edson Gazola e Sr. Gilberto Basseto. Posteriormente, foram realizadas novas visitas aos imóveis.

III - DOS IMÓVEIS

A) IMÓVEL 01

Com **matrícula** junto ao Cartório de Registro de Imóveis sob o n.º **4.557** e com área total constante da mesma de 15,49 hectares, iguais a 6,40 alqueires paulistas.

Destinada à agricultura. No momento da visita, plantação de milho, recentemente *colhida*, e pastagem.

O imóvel situa-se, aproximadamente, a 1 (um) quilômetro do perímetro urbano do Município de Santa Cruz do Rio Pardo. Nas margens da Rodovia Orlando Quagliato. Acesso pela Rodovia Plácido Lorenzetti.

B) IMÓVEL 02**B.1) Considerações da área**

As matrículas dos imóveis, a seguir, fazem parte de uma área classificada no INCRA como “*Minifundio*”, denominado “Sítio Santa Terezinha”.

No CAR (Cadastro Ambiental Rural), em anexo, as áreas de preservação permanente, bem como a vegetação nativa e reserva legal, foram apresentadas, considerando a **área total de todos os imóveis conjuntamente**, sendo 359,0145 ha ou 148,3531 alqueires paulistas.

1) Com **matrícula** junto ao Cartório de Registro de Imóveis sob o n.º **478** e com área total constante da mesma de 25,65 hectares, iguais a 10,60 alqueires paulistas.

2) Com **matrícula** junto ao Cartório de Registro de Imóveis sob o n.º **4.278** e com área total constante da mesma de 17,24 hectares, iguais a 7,00 alqueires paulistas, em condomínio, e área pertencente ao requerente de 3,17 hectares, iguais a 1,31 alqueires paulistas

3) Com **matrícula** junto ao Cartório de Registro de Imóveis sob o n.º **9.787** e com área total constante da mesma de 70,10 hectares, iguais a 29,00 alqueires paulistas.

4) Com **matrícula** junto ao Cartório de Registro de Imóveis sob o n.º **10.111**¹ e com área total constante da mesma de 24,20 hectares, iguais a 10,00 alqueires paulistas.

5) Com **matrícula** junto ao Cartório de Registro de Imóveis sob o n.º **10.171** e com área total constante da mesma de 12,90 hectares, iguais a 5,33 alqueires paulistas.

6) Com **matrícula** junto ao Cartório de Registro de Imóveis sob o n.º **11.785** e com área total constante da mesma de 12,10 hectares, iguais a 5,00 alqueires paulistas.

7) Com **matrícula** junto ao Cartório de Registro de Imóveis sob o n.º **11.855** e com área total constante da mesma de 130,81 hectares, iguais a 54,06 alqueires paulistas.

8) Com **matrícula** junto ao Cartório de Registro de Imóveis sob o n.º **11.946** e com área total constante da mesma de 50,52 hectares, iguais a 20,88 alqueires paulistas.

9) Com **matrícula** junto ao Cartório de Registro de Imóveis sob o n.º **17.723** e com área total constante da mesma de 26,79 hectares, iguais a 11,07 alqueires paulistas.

10) Com **matrícula** junto ao Cartório de Registro de Imóveis sob o n.º **35.534** e com área total constante da mesma de 10,36 hectares, iguais a 4,28 alqueires paulistas.

Destinada à agricultura. No momento da visita, plantação de *milho*, recentemente colhida (área arrendada para Edson Gazola), e feno (José Rubens Basseto e outros).

O imóvel situa-se, aproximadamente, a 3 (três) quilômetros do perímetro urbano do Município de Santa Cruz do Rio Pardo.

¹ As informações obtidas indicaram que as instalações do haras estão na matrícula 10.111. Contudo, as informações foram passadas verbalmente, inclusive por antigo funcionário da empresa e arrendatários.

B.2) Considerações das construções (benfeitorias)

Conforme verificação *in loco*, localização em anexo. As benfeitorias estão construídas na matrícula 10.111. As informações obtidas indicaram que as instalações do haras e as benfeitorias estão na matrícula 10.111. Contudo, as informações **foram passadas verbalmente**, inclusive por antigo funcionário da empresa e arrendatários. Não há nenhuma anotação das benfeitorias na matrícula e nenhum registro documentado das benfeitorias foi localizado.

a) Barracão 01 (fotos 35 à 46)

Área total: 1.463,90 m²

Padrão Construtivo: simples

Estado de conservação: reparos simples

Idade aparente: 30 anos, aproximadamente

b) Barracão 02 (fotos 29 à 32)

Área total: 1.460,40 m²

Padrão Construtivo: simples

Estado de conservação: reparos simples e importantes

Idade aparente: 30 anos, aproximadamente

c) Barracão 03 (foto 26)

Área total: 100,00 m²

Padrão Construtivo: simples

Estado de conservação: reparos simples e importantes

Idade aparente: 30 anos, aproximadamente

d) Redondel (foto 34)

Área total: 200,00 m²

Padrão Construtivo: simples

Estado de conservação: regular e reparos simples

Idade aparente: 20 anos, aproximadamente

e) Depósito

Área total: 25,00 m²

Padrão Construtivo: simples

Estado de conservação: regular e reparos simples

Idade aparente: 20 anos, aproximadamente

f) Casa (foto 33)

Área total: 149,80 m²

Padrão Construtivo: simples - inacabada

Estado de conservação: regular e reparos simples

Idade aparente: 20 anos, aproximadamente

g) Casa caseiro (fotos 27 e 28)

Área total: 174,26 m²

Padrão Construtivo: simples

Estado de conservação: reparos simples

Idade aparente: 20 anos, aproximadamente

h) Mangueira (fotos 26)

Área total: 360,00 m²

Padrão Construtivo: simples

Estado de conservação: reparos simples

Idade aparente: 20 anos, aproximadamente

IV –	DADOS CORRELATOS
-------------	-------------------------

Para determinar o valor das áreas foi utilizado o *Método Comparativo Direto*, com pesquisa junto a imobiliárias, a fim de obter informações básicas e concretas dos imóveis ofertados recentemente. Utilizou-se para melhoria no grau de precisão dos resultados obtidos um processo auxiliar denominado *homogeneização de valores*, utilizando-se o cálculo a seguir:

$$V_{\text{hom}} = \frac{V_{\text{of}}}{\text{área}} \times f_f \times f_t \times f_a$$

Onde:

V_{hom} = valor homogeneizado por metro quadrado

V_{of} = valor ofertado

Área = área do imóvel ofertado

f_f = fator de fonte

f_t = fator de transposição

f_a = fator de área

= (área do imóvel ofertado / área do imóvel avaliando)ⁿ

onde n = 0,250 para diferença de áreas inferior a 30% ou

n = 0,125 para diferença de áreas superior a 30%

1) HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES - IMÓVEL 01

- Amostra - Imóvel A

Informante: Morbi Imóveis – avenida Batista Botelho, 632, 3372-1386, www.morbiimoveis.com.br - (publicação Jornal Debate – 04/08/19 e pelo site)

Localização: bairro Água Limpa, próximo ao posto Graal Paloma

Área: 7,26 hectares, iguais a 3,00 alqueires paulistas

Valor: R\$ 450.000,00

Homogeneização:

$$f_f = 0,90$$

$$f_t = 1,10$$

$$f_a = (3,00/6,40)^{0,125} = 0,909636$$

Assim:

$$V_{hom} = R\$ 55.818,57/\text{hectares ou } R\$ 135.080,94/\text{alqueire paulista}$$

- Amostra - Imóvel B

Informante: Morbi Imóveis – avenida Batista Botelho, 632, 3372-1386, www.morbiimoveis.com.br - (publicação Jornal Debate – 04/08/19 e pelo site)

Localização: bairro da Onça

Área: 9,68 hectares, iguais a 4,00 alqueires paulistas

Valor: R\$ 500.000,00

Homogeneização:

$$f_f = 0,90$$

$$f_t = 1,30$$

$$f_a = (4,00/6,40)^{0,125} = 0,942942$$

Assim:

$$V_{hom} = R\$ 56.985,65/\text{hectares ou } R\$ 137.905,27/\text{alqueire paulista}$$

- Amostra - Imóvel C

Informante: Morbi Imóveis – avenida Batista Botelho, 632, 3372-1386, www.morbiimoveis.com.br - (publicação Jornal Debate – 04/08/19 e pelo site)

Localização: distrito de Caporanga, bairro Ribeirão dos cubas, próximo ao posto Ypê

Área: 19,63 hectares, iguais a 8,11 alqueires paulistas

Valor: R\$ 800.000,00

Homogeneização:

$$f_f = 0,90$$

$$f_t = 1,30$$

$$f_a = (8,11/6,40)^{0,125} = 1,030042$$

Assim:

$$V_{hom} = R\$ 49.124,10/\text{hectares ou } R\$ 118.880,31/\text{alqueire paulista}$$

- Amostra - Imóvel D

Informante: Morbi Imóveis – avenida Batista Botelho, 632, 3372-1386, www.morbiimoveis.com.br - (publicação Jornal Debate – 04/08/19 e pelo site)

Localização: Usina Velha – fundo com o rio Pardo

Área: 9,68 hectares, iguais a 4,00 alqueires paulistas

Valor: R\$ 270.000,00

Homogeneização:

$$f_f = 0,90$$

$$f_t = 1,70$$

$$f_a = (4,00/6,40)^{0,125} = 0,942942$$

Assim:

$$V_{hom} = R\$ 40.240,63/\text{hectares ou } R\$ 97.382,33/\text{alqueire paulista}$$

- Amostra - Imóvel E

Informante: Morbi Imóveis – avenida Batista Botelho, 632, 3372-1386, www.morbiimoveis.com.br - (publicação Jornal Debate – 04/08/19 e pelo site)

Localização: bairro São João do Turvo- Espírito Santo do Turvo, rodovia João Baptista Cabral Rennó

Área: 70,86 hectares, iguais a 29,28 alqueires paulistas

Valor: R\$ 1.903.200,00

Homogeneização:

$$f_f = 0,90$$

$$f_t = 1,60$$

$$f_a = (29,28/6,40)^{0,125} = 1,209341$$

Assim:

$$V_{hom} = R\$ 49.697,92/\text{hectares ou } R\$ 120.268,97/\text{alqueire paulista}$$

- VALOR HOMOGENEIZADO MÉDIO

$$V_{hom\ M\ 01} = (V_{hom\ A} + V_{hom\ B} + V_{hom\ C} + V_{hom\ D} + V_{hom\ E}) / 5$$

$$V_{hom\ M\ 01} = R\$ 50.373,37/\text{hectares ou } R\$ 121.903,56 / \text{alqueire paulista}$$

$$V_{hom\ M\ 01} = R\$ 50.400,00/\text{hectares ou } R\$ 122.000,00 / \text{alqueire paulista}$$

2) HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES – IMÓVEL 02 (todas as matrículas)

- Amostra - Imóvel A

Informante: Morbi Imóveis – avenida Batista Botelho, 632, 3372-1386, www.morbiimoveis.com.br - (publicação Jornal Debate – 04/08/19 e pelo site)

Localização: bairro Água Limpa, próximo ao posto Graal Paloma

Área: 7,26 hectares, iguais a 3,00 alqueires paulistas

Valor: R\$ 450.000,00

Homogeneização:

$$f_f = 0,90$$

$$f_t = 1,70$$

$$f_a = (3,00/148,35)^{0,125} = 0,614086$$

Assim:

$V_{hom} = R\$ 65.088,04/\text{hectares}$ ou $R\$ 157.513,06/\text{alqueire paulista}$

- Amostra - Imóvel B

Informante: Morbi Imóveis – avenida Batista Botelho, 632, 3372-1386, www.morbiimoveis.com.br - (publicação Jornal Debate – 04/08/19 e pelo site)

Localização: bairro da Onça

Área: 9,68 hectares, iguais a 4,00 alqueires paulistas

Valor: R\$ 500.000,00

Homogeneização:

$$f_f = 0,90$$

$$f_t = 1,90$$

$$f_a = (4,00/148,35)^{0,125} = 0,636571$$

Assim:

$V_{hom} = R\$ 56.226,05/\text{hectares}$ ou $R\$ 136.067,05/\text{alqueire paulista}$

- Amostra - Imóvel C

Informante: Morbi Imóveis – avenida Batista Botelho, 632, 3372-1386, www.morbiimoveis.com.br - (publicação Jornal Debate – 04/08/19 e pelo site)

Localização: distrito de Caporanga, bairro Ribeirão dos cubas, próximo ao posto Ypê

Área: 19,63 hectares, iguais a 8,11 alqueires paulistas

Valor: R\$ 800.000,00

Homogeneização:

$$f_f = 0,90$$

$$f_t = 1,90$$

$$f_a = (8,11/148,35)^{0,125} = 0,695371$$

Assim:

$V_{hom} = R\$ 48.469,27/\text{hectares}$ ou $R\$ 117.295,63/\text{alqueire paulista}$

- Amostra - Imóvel D

Informante: Morbi Imóveis – avenida Batista Botelho, 632, 3372-1386, www.morbiimoveis.com.br - (publicação Jornal Debate – 04/08/19 e pelo site)

Localização: Usina Velha – fundo com o rio Pardo

Área: 9,68 hectares, iguais a 4,00 alqueires paulistas

Valor: R\$ 270.000,00

Homogeneização:

$$f_f = 0,90$$

$$f_t = 1,90$$

$$f_a = (4,00/148,35)^{0,125} = 0,636571$$

Assim:

$$V_{hom} = R\$ 30.362,07/\text{hectares ou } R\$ 73.476,21/\text{alqueire paulista}$$

- Amostra - Imóvel E

Informante: Morbi Imóveis – avenida Batista Botelho, 632, 3372-1386, www.morbiimoveis.com.br - (publicação Jornal Debate – 04/08/19 e pelo site)

Localização: bairro São João do Turvo- Espírito Santo do Turvo, rodovia João Baptista Cabral Rennó

Área: 70,86 hectares, iguais a 29,28 alqueires paulistas

Valor: R\$ 1.903.200,00

Homogeneização:

$$f_f = 0,90$$

$$f_t = 1,90$$

$$f_a = (29,28/148,35)^{0,125} = 0,816414$$

Assim:

$$V_{hom} = R\$ 37.497,69/\text{hectares ou } R\$ 90.744,42/\text{alqueire paulista}$$

- VALOR HOMOGENEIZADO MÉDIO

$$V_{hom\ M\ 02} = (V_{hom\ A} + V_{hom\ B} + V_{hom\ C} + V_{hom\ D} + V_{hom\ E}) / 5$$

$$V_{hom\ M\ 02} = R\$ 47.528,62/hectares ou R\$ 115.019,27 / alqueire paulista$$

$$V_{hom\ M\ 02} = R\$ 47.500,00/hectares ou R\$ 115.000,00 / alqueire paulista$$

3) HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES – IMÓVEL 02 – com áreas destacadas

3.1) Matrícula 10.111 – 10,00 alqueires paulistas – 24,20 hectares

- Amostra - Imóvel A

Informante: Morbi Imóveis – avenida Batista Botelho, 632, 3372-1386, www.morbiimoveis.com.br - (publicação Jornal Debate – 04/08/19 e pelo site)

Localização: bairro Água Limpa, próximo ao posto Graal Paloma

Área: 7,26 hectares, iguais a 3,00 alqueires paulistas

Valor: R\$ 450.000,00

Homogeneização:

$$f_f = 0,90$$

$$f_t = 1,20$$

$$f_a = (3,00/10,00)^{0,125} = 0,860281$$

Assim:

$$V_{hom} = R\$ 57.589,06/hectares ou R\$ 139.365,52/ alqueire paulista$$

- Amostra - Imóvel B

Informante: Morbi Imóveis – avenida Batista Botelho, 632, 3372-1386, www.morbiimoveis.com.br - (publicação Jornal Debate – 04/08/19 e pelo site)

Localização: bairro da Onça

Área: 9,68 hectares, iguais a 4,00 alqueires paulistas

Valor: R\$ 500.000,00

Homogeneização:

$$f_f = 0,90$$

$$f_t = 1,30$$

$$f_a = (4,00/10,00)^{0,125} = 0,891780$$

Assim:

$V_{hom} = R\$ 53.893,73/\text{hectares}$ ou $R\$ 130.422,83/\text{alqueire paulista}$

- Amostra - Imóvel C

Informante: Morbi Imóveis – avenida Batista Botelho, 632, 3372-1386, www.morbiimoveis.com.br - (publicação Jornal Debate – 04/08/19 e pelo site)

Localização: distrito de Caporanga, bairro Ribeirão dos cubas, próximo ao posto Ypê

Área: 19,63 hectares, iguais a 8,11 alqueires paulistas

Valor: R\$ 800.000,00

Homogeneização:

$$f_f = 0,90$$

$$f_t = 1,30$$

$$f_a = (8,11/10,00)^{0,125} = 0,948976$$

Assim:

$V_{hom} = R\$ 48.739,33/\text{hectares}$ ou $R\$ 117.949,17/\text{alqueire paulista}$

-Amostra - Imóvel D

Informante: Morbi Imóveis – avenida Batista Botelho, 632, 3372-1386, www.morbiimoveis.com.br - (publicação Jornal Debate – 04/08/19 e pelo site)

Localização: Usina Velha – fundo com o rio Pardo

Área: 9,68 hectares, iguais a 4,00 alqueires paulistas

Valor: R\$ 270.000,00

Homogeneização:

$$f_f = 0,90$$

$$f_t = 1,50$$

$$f_a = (4,00/10,00)^{0,125} = 0,891780$$

Assim:

$$V_{hom} = R\$ 33.579,94/\text{hectares ou } R\$ 81.263,45/\text{alqueire paulista}$$

- Amostra - Imóvel E

Informante: Morbi Imóveis – avenida Batista Botelho, 632, 3372-1386, www.morbiimoveis.com.br - (publicação Jornal Debate – 04/08/19 e pelo site)

Localização: bairro São João do Turvo- Espírito Santo do Turvo, rodovia João Baptista Cabral Rennó

Área: 70,86 hectares, iguais a 29,28 alqueires paulistas

Valor: R\$ 1.903.200,00

Homogeneização:

$$f_f = 0,90$$

$$f_t = 1,60$$

$$f_a = (29,28/10,00)^{0,125} = 1,143724$$

Assim:

$$V_{hom} = R\$ 44.236,60/\text{hectares ou } R\$ 107.052,56/\text{alqueire paulista}$$

- VALOR HOMOGENEIZADO MÉDIO

$$V_{hom\ M\ 02A} = (V_{hom\ A} + V_{hom\ B} + V_{hom\ C} + V_{hom\ D} + V_{hom\ E}) / 5$$

$$V_{hom\ M\ 02A} = R\$ 47.607,73/\text{hectares ou } R\$ 115.210,71 / \text{alqueire paulista}$$

$$V_{hom\ M\ 02A} = R\$ 47.500,00/\text{hectares ou } R\$ 115.000,00 / \text{alqueire paulista}$$

3.2) Restante do imóvel 02 – 138,35 alqueires paulistas – 335,19 hectares

- Amostra - Imóvel A

Informante: Morbi Imóveis – avenida Batista Botelho, 632, 3372-1386, www.morbiimoveis.com.br - (publicação Jornal Debate – 04/08/19 e pelo site)

Localização: bairro Água Limpa, próximo ao posto Graal Paloma

Área: 7,26 hectares, iguais a 3,00 alqueires paulistas

Valor: R\$ 450.000,00

Homogeneização:

$$f_f = 0,90$$

$$f_t = 1,90$$

$$f_a = (3,00/138,35)^{0,125} = 0,619466$$

Assim:

$$V_{hom} = R\$ 65.658,28/\text{hectares ou } R\$ 158.893,03/\text{alqueire paulista}$$

- Amostra - Imóvel B

Informante: Morbi Imóveis – avenida Batista Botelho, 632, 3372-1386, www.morbiimoveis.com.br - (publicação Jornal Debate – 04/08/19 e pelo site)

Localização: bairro da Onça

Área: 9,68 hectares, iguais a 4,00 alqueires paulistas

Valor: R\$ 500.000,00

Homogeneização:

$$f_f = 0,90$$

$$f_t = 1,90$$

$$f_a = (4,00/148,35)^{0,125} = 0,636571$$

Assim:

$$V_{hom} = R\$ 56.718,65/\text{hectares ou } R\$ 137.259,14/\text{alqueire paulista}$$

- Amostra - Imóvel C

Informante: Morbi Imóveis – avenida Batista Botelho, 632, 3372-1386, www.morbiimoveis.com.br - (publicação Jornal Debate – 04/08/19 e pelo site)

Localização: distrito de Caporanga, bairro Ribeirão dos cubas, próximo ao posto Ypê

Área: 19,63 hectares, iguais a 8,11 alqueires paulistas

Valor: R\$ 800.000,00

Homogeneização:

$$f_f = 0,90$$

$$f_t = 1,90$$

$$f_a = (8,11/138,35)^{0,125} = 0,701464$$

Assim:

$$V_{hom} = R\$ 48.893,97/\text{hectares ou } R\$ 118.323,40/\text{alqueire paulista}$$

- Amostra - Imóvel D

Informante: Morbi Imóveis – avenida Batista Botelho, 632, 3372-1386, www.morbiimoveis.com.br - (publicação Jornal Debate – 04/08/19 e pelo site)

Localização: Usina Velha – fundo com o rio Pardo

Área: 9,68 hectares, iguais a 4,00 alqueires paulistas

Valor: R\$ 270.000,00

Homogeneização:

$$f_f = 0,90$$

$$f_t = 1,90$$

$$f_a = (4,00/138,35)^{0,125} = 0,642148$$

Assim:

$$V_{hom} = R\$ 30.628,07/\text{hectares ou } R\$ 74.119,93/\text{alqueire paulista}$$

- Amostra - Imóvel E

Informante: Morbi Imóveis – avenida Batista Botelho, 632, 3372-1386, www.morbiimoveis.com.br - (publicação Jornal Debate – 04/08/19 e pelo site)

Localização: bairro São João do Turvo- Espírito Santo do Turvo, rodovia João Baptista Cabral Rennó

Área: 70,86 hectares, iguais a 29,28 alqueires paulistas

Valor: R\$ 1.903.200,00

Homogeneização:

$$f_f = 0,90$$

$$f_t = 1,90$$

$$f_a = (29,28/138,35)^{0,125} = 0,823567$$

Assim:

$$V_{hom} = R\$ 37.825,81/\text{hectares ou } R\$ 91.538,47/\text{alqueire paulista}$$

- VALOR HOMOGENEIZADO MÉDIO

$$V_{hom\ M\ 02B} = (V_{hom\ A} + V_{hom\ B} + V_{hom\ C} + V_{hom\ D} + V_{hom\ E}) / 5$$

$$V_{hom\ M\ 02B} = R\$ 47.944,95/\text{hectares ou } R\$ 116.026,79 / \text{alqueire paulista}$$

$$V_{hom\ M\ 02B} = R\$ 48.000,00/\text{hectares ou } R\$ 116.000,00 / \text{alqueire paulista}$$

V – DA AVALIAÇÃO

Para determinar os valores dos imóveis foi utilizado o *Método Comparativo Direto*, com pesquisa junto a imobiliárias, profissionais especializados, proprietários e anúncios em classificados, a fim de obter informações básicas e concretas dos imóveis vendidos e ofertados recentemente. Utilizou-se para melhoria no grau de precisão dos resultados obtidos um

processo auxiliar denominado *homogeneização de valores*, realizado no item anterior.

A)	IMÓVEL 01
-----------	------------------

De acordo com a homogeneização de valores, foi apurado que o imóvel possui o seguinte valor unitário (V_u):

$$V_u = V_{\text{hom M 01}} = \text{R\$ } 122.000,00/\text{alqueire paulista}$$

Sendo seu valor total dado por:

$$V_{01} = S \times V_u$$

Onde:

V_{01} = valor do imóvel 01

S = área do imóvel 01 = 6,40 alqueire paulista

V_u = valor unitário = $V_{\text{hom M 01}}$ = R\$ 122.000,00/alqueire paulista

Assim :

$$V_{01} = \text{R\$ } 780.800,00$$

$$\mathbf{V_{01} = \text{R\$ } 781.000,00}$$

(Setecentos e oitenta e um mil reais)

B)	IMÓVEL 02 - todas as matrículas
-----------	--

De acordo com a homogeneização de valores, foi apurado que o imóvel possui o seguinte valor unitário (V_u):

$$V_u = V_{\text{hom M 02}} = \text{R\$ } 115.000,00/\text{alqueire paulista}$$

Sendo seu valor total dado por:

$$V_{02} = S \times V_u$$

Onde:

V_{02} = valor do imóvel 02

S = área do imóvel 02 = 148,35 alqueire paulista

V_u = valor unitário = $V_{\text{hom M 02}} = \text{R\$ } 115.000,00/\text{alqueire paulista}$

Assim :

$$V_{02} = \text{R\$ } 17.060.250,00$$

$$V_{02} = \text{R\$ } 17.060.000,00$$

(Dezessete milhões e sessenta mil reais)

C)	IMÓVEL 02 – com áreas destacadas²
-----------	---

C.1) Matrícula 10.111 – 10,00 alqueires paulistas – 24,20 hectares

De acordo com a homogeneização de valores, foi apurado que o imóvel possui o seguinte valor unitário (V_u):

$$V_u = V_{\text{hom M 02A}} = \text{R\$ } 115.000,00 / \text{alqueire paulista}$$

Sendo seu valor total dado por:

$$V_{02A} = S \times V_u$$

² Destacando-se a matrícula em que se encontram instalações do haras.

Onde:

V_{02A} = valor do imóvel 02A

S = área do imóvel 02A = 10,00 alqueires paulistas

V_u = valor unitário = $V_{\text{hom M 03}}$ = R\$ 115.000,00/alqueire paulista

Assim :

V_{02A} = R\$ 1.150.000,00

V_{02A} = R\$ 1.150.000,00

(Um milhão, cento e cinquenta mil reais)

C.2) Restante do imóvel 02 – 138,35 alqueires paulistas – 335,19 hectares

De acordo com a homogeneização de valores, foi apurado que o imóvel possui o seguinte valor unitário (V_u):

$V_u = V_{\text{hom M 02B}}$ = R\$ 116.000,00/alqueire paulista

Sendo seu valor total dado por:

$$V_{02B} = S \times V_u$$

Onde:

V_{02B} = valor do imóvel 02B

S = área do imóvel 02B = 138,35 alqueires paulistas

V_u = valor unitário = $V_{\text{hom M 02B}}$ = R\$ 116.000,00/alqueire paulista

Assim :

V_{02B} = R\$ 16.048.600,00

V_{02B} = R\$ 16.050.000,00

(Dezesseis milhões e cinquenta mil reais)

D) AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS DO IMÓVEL 02

I) BARRACÃO 01

- *Pelo Composição do custo de reprodução* (tabela de Custos Unitários de Edificações – fonte: Secon/SindusCon SP agosto/2019, em anexo)

Custo unitário (galpão industrial) = R\$ 804,82/m²

- *Pelo Método combinado de Ross-Heidecke* (Método de Cálculo de Depreciação)

Estado da construção : “e” reparos simples

$i = 30$ anos (idade aparente)

$V_u = 50$ anos (vida útil)

$$\frac{i}{V_u} = 60,00\%$$

Tem-se, pela tabela de Ross-Heidecke, em anexo:

$K = 57,40$ (depreciação física)

$$d = \frac{100 - k}{100}$$

$d = 0,426$ onde d é o percentual da depreciação física

- *Da combinação dos métodos, tem-se:*

$$V_B = V_{Pr} \times d$$

Onde:

V_B = valor benfeitoria

V_{Pr} = valor do prédio

d = porcentual da depreciação física = 0,426

Sendo:

$$V_{Pr} = A_{Pr} \times R\$804,82/m^2$$

Onde:

A_{Pr} = área do prédio = 1.463,90 m²

Assim:

$$V_B = \mathbf{R\$ 501.902,97}$$

- Baias de ferro e madeira, 40 unidades, fotos 37 e 38

Foi identificada, por contato telefônico, a empresa Mader Silva, como fornecedora das últimas 20 baias instaladas no local. Em contato telefônico com *Fernando/vendedor*, (15) 3279-4601, o mesmo confirmou a execução das 20 baias e informou que o valor pago em março de 2016 foi de R\$ 130.000,00. O mesmo vendedor, ainda, relatou que as demais 20 baias, instaladas anteriormente, devem ter custado R\$ 70.000,00. Considerando um preço atual de R\$ 220.000,00, conforme informado por ele, e uma depreciação de 10%, temos o seguinte valor total das baias:

$$V_B = \mathbf{R\$ 198.000,00}$$

- Valor total benfeitoria

$$V_{Bb01} = \text{R\$ } 700.000,00$$

(Setecentos mil reais)

II) BARRACÃO 02

- *Pelo Composição do custo de reprodução* (tabela de Custos Unitários de Edificações – fonte: Secon/SindusCon SP agosto/2019, em anexo)

$$\text{Custo unitário (galpão industrial)} = \text{R\$ } 804,82/\text{m}^2$$

- *Pelo Método combinado de Ross-Heidecke* (Método de Cálculo de Depreciação)

Estado da construção : “f” reparos simples e importantes

$i = 40$ anos (idade aparente)

$V_u = 50$ anos (vida útil)

$$\frac{i}{V_u} = 80,00\%$$

Tem-se, pela tabela de Ross-Heidecke, em anexo:

$K = 81,30$ (depreciação física)

$$d = \frac{100 - k}{100}$$

$d = 0,187$ onde d é o percentual da depreciação física

- *Da combinação dos métodos, tem-se:*

$$V_B = V_{Pr} \times d$$

Onde:

V_B = valor benfeitoria

V_{Pr} = valor do prédio

d = porcentual da depreciação física = 0,187

Sendo:

$$V_{Pr} = A_{Pr} \times R\$643,85/m^2$$

Onde:

A_{Pr} = área do prédio = 1.460,40 m²

Considerando 80% do custo unitário

Assim:

$$V_B = R\$ 175.832,08$$

$$\mathbf{V_{Bb02} = R\$ 176.000,00}$$

(Cento e setenta e seis mil reais)

III) BARRACÃO 03

- *Pelo Composição do custo de reprodução* (tabela de Custos Unitários de Edificações – fonte: Secon/SindusCon SP agosto/2019, em anexo)

$$\text{Custo unitário (galpão industrial)} = R\$ 804,82/m^2$$

- *Pelo Método combinado de Ross-Heidecke* (Método de Cálculo de Depreciação)

Estado da construção : “f” reparos simples e importantes

$i = 40$ anos (idade aparente)

$V_u = 50$ anos (vida útil)

$$\frac{i}{V_u} = 80,00\%$$

Tem-se, pela tabela de Ross-Heidecke, em anexo:

$K = 81,30$ (depreciação física)

$$d = \frac{100 - k}{100}$$

$d = 0,187$ onde d é o percentual da depreciação física

- *Da combinação dos métodos, tem-se:*

$$V_B = V_{Pr} \times d$$

Onde:

V_B = valor benfeitoria

V_{Pr} = valor do prédio

d = percentual da depreciação física = 0,187

Sendo:

$$V_{Pr} = A_{Pr} \times R\$643,85/m^2$$

Onde:

A_{Pr} = área do prédio = 100,00 m²

Considerando 80% do custo unitário

Assim:

$$V_B = R\$ 12.040,00$$

$$V_{Bb03} = R\$ 12.000,00$$

(Doze mil reais)

IV) REDONDEL

- *Pelo Composição do custo de reprodução* (tabela de Custos Unitários de Edificações – fonte: Secon/SindusCon SP agosto/2019, em anexo)

$$\text{Custo unitário (galpão industrial)} = R\$ 804,82/m^2$$

- *Pelo Método combinado de Ross-Heidecke* (Método de Cálculo de Depreciação)

Estado da construção : “d” regular e reparos simples

$i = 10$ anos (idade aparente)

$V_u = 50$ anos (vida útil)

$$\frac{i}{V_u} = 20,00\%$$

Tem-se, pela tabela de Ross-Heidecke, em anexo:

$K = 19,10$ (depreciação física)

$$d = \frac{100 - k}{100}$$

$d = 0,809$ onde d é o percentual da depreciação física

- *Da combinação dos métodos, tem-se:*

$$V_B = V_{Pr} \times d$$

Onde:

V_B = valor benfeitoria

V_{Pr} = valor do prédio

d = percentual da depreciação física = 0,809

Sendo:

$$V_{Pr} = A_{Pr} \times R\$643,85/m^2$$

Onde:

A_{Pr} = área do prédio = 200,00 m²

Considerando 80% do custo unitário

Assim:

$$V_B = R\$ 104.174,93$$

$$V_{Br} = R\$ 104.000,00$$

(Cento e quatro mil reais)

V) DEPÓSITO

- *Pelo Composição do custo de reprodução (tabela de Custos Unitários de Edificações – fonte: Secon/SindusCon SP agosto/2019, em anexo)*

Custo unitário (galpão industrial) = R\$ 804,82/m²

- *Pelo Método combinado de Ross-Heidecke (Método de Cálculo de Depreciação)*

Estado da construção : “d” regular e reparos simples

i = 10 anos (idade aparente)

V_u = 50 anos (vida útil)

$$\frac{i}{V_u} = 20,00\%$$

Tem-se, pela tabela de Ross-Heidecke, em anexo:

K = 19,10 (depreciação física)

$$d = \frac{100 - k}{100}$$

d = 0,809 onde d é o percentual da depreciação física

- *Da combinação dos métodos, tem-se:*

$$V_B = V_{Pr} \times d$$

Onde:

V_B = valor benfeitoria

V_{Pr} = valor do prédio

d = percentual da depreciação física = 0,809

Sendo:

$$V_{Pr} = A_{Pr} \times R\$643,85/m^2$$

Onde:

A_{Pr} = área do prédio = 25,00 m²

Considerando 80% do custo unitário

Assim:

V_B = R\$ 13.021,86

V_{Bd} = R\$ 13.000,00

(Treze mil reais)

VI) CASA

- *Pelo Composição do custo de reprodução* (tabela de Custos Unitários de Edificações – fonte: Secon/SindusCon SP agosto/2019, em anexo)

Custo unitário (residencial padrão baixo) = R\$ 1.404,12/m²

- *Pelo Método combinado de Ross-Heidecke* (Método de Cálculo de Depreciação)

Estado da construção : “d” regular e reparos simples

i = 10 anos (idade aparente)

V_u = 50 anos (vida útil)

$$\frac{i}{V_u} = 20,00\%$$

Tem-se, pela tabela de Ross-Heidecke, em anexo:

$K = 19,10$ (depreciação física)

$$d = \frac{100 - k}{100}$$

$d = 0,809$ onde d é o percentual da depreciação física

- *Da combinação dos métodos, tem-se:*

$$V_B = V_{Pr} \times d$$

Onde:

V_B = valor benfeitoria

V_{Pr} = valor do prédio

d = percentual da depreciação física = 0,809

Sendo:

$$V_{Pr} = A_{Pr} \times R\$709,08/m^2$$

Onde:

A_{Pr} = área do prédio = 149,80 m²

Considerando 55% do custo unitário (inacabada)

Assim:

$$V_B = R\$ 85.932,13$$

$V_{Bc} = R\$ 86.000,00$
(Oitenta e seis mil reais)

VII) CASA CASEIRO

- *Pelo Composição do custo de reprodução* (tabela de Custos Unitários de Edificações – fonte: Secon/SindusCon SP agosto/2019, em anexo)

Custo unitário (residencial padrão baixo) = R\$ 1.404,12/m²

- *Pelo Método combinado de Ross-Heidecke* (Método de Cálculo de Depreciação)

Estado da construção : “d” regular e reparos simples

i = 30 anos (idade aparente)

V_u = 50 anos (vida útil)

$$\frac{i}{V_u} = 60,00\%$$

Tem-se, pela tabela de Ross-Heidecke, em anexo:

K = 57,40 (depreciação física)

$$d = \frac{100 - k}{100}$$

d = 0,426 onde d é o percentual da depreciação física

- *Da combinação dos métodos, tem-se:*

$$V_B = V_{Pr} \times d$$

Onde:

V_B = valor benfeitoria

V_{Pr} = valor do prédio

d = porcentual da depreciação física = 0,426

Sendo:

$$V_{Pr} = A_{Pr} \times R\$1.404,10/m^2$$

Onde:

A_{Pr} = área do prédio = 174,26 m²

Assim:

$$V_B = R\$ 104.233,03$$

$$\mathbf{V_{Bcc} = R\$ 104.000,00}$$

(Cento e quatro mil reais)

VIII) MANGUEIRA

Com base em pesquisas realizadas, temos:

$$\mathbf{V_{Bm} = R\$ 18.000,00}$$

(Dezoito mil reais)

IX) DO VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS

$$V_{TB} = V_{Bb01} + V_{Bb02} + V_{Bb03} + V_{Br} + V_{Bd} + V_{Bc} + V_{Bcc} + V_{Bm}$$

Onde:

V_{TB} = valor total das benfeitorias

V_{Bb01} = valor do barracão 01 = R\$ 700.000,00

V_{Bb02} = valor do barracão 02 = R\$ 176.000,00

V_{Bb03} = valor do barracão 03 = R\$ 12.000,00

V_{Br} = valor do redondel = R\$ 104.000,00

V_{Bd} = valor do depósito = R\$ 13.000,00

V_{Bc} = valor da casa = R\$ 86.000,00

V_{Bcc} = valor da casa do caseiro = R\$ 104.000,00

V_{Bm} = valor da mangueira = R\$ 18.000,00

Assim:

$$V_{TB} = \mathbf{R\$ 1.213.000,00}$$

(Um milhão, duzentos e treze mil reais)

VI -	DAS RESPOSTAS AOS QUESITOS
-------------	-----------------------------------

Passo a responder aos quesitos elaborados pela KPMG Corporate Finance Ltda (fls. 11.969 e 11.970) e Bunge Alimentos S/A (fls. 12.005 à 12.007).

a) QUESITOS ELABORADOS PELA KPMG CORPORATE FINANCE LTDA

Referente à Fazenda Santa Terezinha composta pelas Matrículas n.º 11.855, 10.171, 4.278, 35.534, 9.787, 17.723, 11.785, 11.946, 10.111 e 578;

I) Requerer que a Ilustre *Expert* realize avaliação do imóvel em blocos e como um todo.

Resposta: Os cálculos para realização da avaliação do imóvel encontram-se nos itens anteriores. Referente à Fazenda Santa Terezinha (imóvel 2 na perícia), formada por diversas matrículas, à área sempre foi tratada como *única*. Não há delimitações físicas ou naturais, e houve grande dificuldade na identificação das matrículas e suas localizações. Inclusive, há um único CAR para toda a propriedade e há inscrição de reserva legal nas matrículas 9.787, 10.171, 11.855, 11.946, 17.723 e 478, beneficiando todas as matrículas que formam a *Fazenda*. O valor do hectare/alqueire, por se encontrar numa mesma localização, sofre pouca alteração.

II) Realizado a avaliação do imóvel como um todo e em blocos, qual dos dois métodos trará maior benefício econômico a Massa Falida?

Resposta: O *Sítio Santa Terezinha*, considerando toda a área e suas benfeitorias, tem valor total de **R\$ 18.273.000,00**. Destacando-se as áreas, temos duas partes: uma com as benfeitorias: **R\$ 2.363.000,00**; e outra, sem benfeitorias: **R\$ 16.050.000,00**; totalizando: **R\$ 18.413.000,00**.

Contudo, a inexistência de benfeitorias na área maior poderá levar ao desinteresse de potenciais compradores, que não terão infraestrutura para armazenagem de produtos e equipamentos agrícolas, depreciando o valor do alqueire/hectare na venda. Além disso, a comercialização

de uma área de *haras* em nossa região pode ser mais restrita e não alcançar o valor estipulado.

Cabe ressaltar, ainda, que a comercialização da totalidade da área pode alcançar maior número de *interessados*, por inexistir imóvel em comercialização com as características apresentadas. Os *imóveis/matrículas* fazem parte de um “*Minifundio*” e há áreas de preservação permanente, vegetação nativa e reserva legal consideradas em comum para a todos os imóveis. A comercialização em separado dos imóveis pode gerar *ônus* para o enquadramento nas reservas legais e demandará novas perícias/avaliações no local, visando correta identificação de cada matrícula. Os custos para regularização das matrículas, identificação das mesmas, não justifica, em nosso entendimento, comercialização individualizada.

III) A venda por blocos independentes facilitaria por preço e ofertas, seriam uteis aos interessados, ou a necessidade de venda em conjunto devido a circulação, acesso e uso de água?

Resposta: As matrículas dos imóveis, conforme acima apresentado, fazem parte de uma área classificada no INCRA como “*Minifundio*”, denominado “Sítio Santa Terezinha”. No CAR (Cadastro Ambiental Rural), em anexo, as áreas de preservação permanente, bem como a vegetação nativa e reserva legal, foram apresentadas, considerando a área total de todos os imóveis juntos.

A comercialização em blocos ocasionará mudanças em área em comum utilizadas. Atualmente, toda à área é destinada a agricultura, sem delimitações das matrículas. A comercialização em separado demandará abertura de vias de acesso e necessidade de se estabelecer os limites de cada propriedade, o que exigirá contratação de profissional especializado, com custos elevados. Portanto, esses incertos custos podem gerar desinteresse e afastar eventuais interessados na aquisição da área.

IV) Por qual método (venda como um todo ou em blocos) terá maior chances de efetividade e celeridade em uma venda via Leilão?

Resposta: No presente momento, acreditamos que a venda como um todo terá maior chance de alienação e maior celeridade. Todavia, o momento econômico pode impor dificuldades na comercialização.

V) Há limitação ambiental de preservação de eventual fauna/floresta/árvores existentes na área avaliada?

Resposta: O CAR identifica área de reserva legal, vegetação nativa e área de preservação permanente.

VI) Existe necessidade de retificação da área a ser registrada nas matrículas da área avaliada? **Se sim, quais são as retificações e providências necessárias?**

Resposta: Não foi apresentado e informado qualquer necessidade de retificação de área.

VII) Requer que a área que possui construções individualizadas, aparentemente vendidas a terceiros e não registrada nas matrículas dos imóveis, conforme constatado pelo Ilustre Oficial de Justiça, seja avaliada individualmente, isto visando evitar a contaminação da avaliação como um todo e impossibilidade de venda.

Resposta: Cálculos acima realizados.

b) QUESITOS ELABORADOS PELA BUNGE ALIMENTOS S/A

1) Solicita-se ao Sr. Perito, percorrer e fotografar os imóveis rurais objetos da presente lide, especificando suas áreas em hectares, localizações exatas em coordenadas geodésicas, e apontando o n. de cada matrícula que lhes são correspondentes perante o Cartório de Registro de Imóveis competente;

Resposta: Apresentado acima e no anexo.

2) Esclarecer todas as confrontações e limites dos imóveis, a fim de identificar as exatas localizações, obtendo, se possível, o mapa dos imóveis objeto dessa avaliação, bem como as coordenadas geodésicas dos vértices de cada imóvel;

Resposta: Nas matrículas que compõem o “Minifundio” denominado “Sítio Santa Terezinha”, os confrontantes já se alteraram, contudo com base em informações obtidas nas visitas podemos identificar alguns confrontantes. Os arrendatários informaram que as divisas são respeitadas.

Os arrendatários da área da matrícula n.º 4.557 desconhecem os nomes dos confrontantes, sendo assim, não foi possível verificação e apresentação de confrontantes.

3) Informar o trajeto percorrido para a localização dos imóveis, a qualidade das vias, estradas e rodovias que dão acesso a eles, e se há estradas externas que os cortam;

Resposta: Apresentado localização dos imóveis, em anexo.

No “Minifundio” denominado “Sítio Santa Terezinha”, a qualidade das estradas são boas e existe estrada municipal que passa na propriedade.

Na matrícula sob o n.º 4.557, a qualidade das estradas são boas e existe um servidão de passagem registrada.

4) Informar se os imóveis estão registrados no CAR (Cadastro Ambiental Rural), a situação dos registros (ativo, pendente ou cancelado) e o número dos registros no CAR (ou número de protocolo) de cada imóvel;

Resposta: Conforme anteriormente respondido, o CAR do “Minifundio” denominado “Sítio Santa Terezinha”, encontra-se com cópia em anexo. No imóvel da matrícula sob o n.º 4.557, não foi encontrada *pessoa* que pudesse informar se o CAR foi elaborado ou não. Caso

seja necessário, poderá o Juízo oficial ao órgão ambiental e solicitar informações e cópia.

5) Estando os imóveis registrados no CAR, pede-se ao Sr. Perito anexar o CAR dos imóveis ao laudo pericial;

Resposta: O CAR do “Minifundio” denominado “Sítio Santa Terezinha”, encontra-se com cópia em anexo.

6) Informar quais são os imóveis limítrofes em relação aos imóveis objeto da perícia, indicando a localização e identificação de cada um;

Resposta: Apresentado no quesito 2.

7) Informar quais são as edificações e benfeitorias dos imóveis, especificando sua área em metros quadrados, características e localização exata, o estado de conservação, idade aparente e se são ou não obsoletas.

Resposta: Apresentado nos itens acima.

8) Esclarecer se há, nos imóveis em avaliação, culturas permanentes e em quantos hectares. Em caso positivo, apontar o(s) tipo(s) presente(s), estágio de desenvolvimento, idade e condições fitotécnicas.

Resposta: Nas matrículas que compõe o “Minifundio” denominado “Sítio Santa Terezinha”, possuem dois arrendamentos distintos: um para agricultura em uma área de 108 alqueires paulistas ou 261,36 hectares, e outro cultivo de feno, em uma área de 10,29 alqueires paulistas ou 24,90 hectares, dentro da área de 108 alqueires paulistas. Os arrendatários já apresentaram no processo informações sobre os contratos.

Na matrícula sob o n.º 4.557, o imóvel é destinado à agricultura em uma área de 4,59 alqueires paulistas ou 10,90 hectares. O restante da área tem pastagem e não está incluída no contrato de arrendamento. O arrendatário também apresentou informações no processo.

9) Esclarecer se existem áreas objeto de locação/arrendamento. Informar o período de vigência de tais contratos e a dimensão de cada área em hectares;

Resposta: Informações já apresentadas no processo pelos próprios arrendatários.

10) Descrever a topografia do imóvel, classificar os solos quanto a sua capacidade de uso e descrever as condições de conservação;

Resposta: O imóveis apresentam-se em boas condições, com relativa conservação. Com declives em ambos imóveis.

Dentro do Sistema de classes de capacidade potencial de uso das terras agrícolas do estado de São Paulo, podemos entender que se classificam no “GRUPO A”, que identificam *terras passíveis de qualquer utilização, de acordo com as indicações das restrições das classes de I a IV e na classe II, apta para quaisquer culturas, desde que adotadas práticas simples de conservação e correção do solo.*

11) Indicar a qualidade e demais características atinentes ao solo na região em que os imóveis estão localizados;

Resposta: De acordo com o Mapa Pedológico do Estado de São Paulo (OLIVEIRA, 1999), o município apresenta três tipos de solo: Latossolos Vermelhos (LV-1), Nitossolos Vermelhos (NV-1) e Argissolos Vermelho-Amarelos (PVA-2). Os imóveis estão localizados em áreas de terra destinadas para cultura e considerados de boa qualidade, com altos índices de produção agrícola (terra de cultura de primeira).

12) Informar se há áreas irrigadas nos imóveis e se possuem outorga para captação de águas superficiais ou de poço profundo;

Resposta: Os imóveis não possuem áreas irrigadas.

13) Esclarecer quantos hectares dos imóveis correspondem à área de preservação permanente e à reserva legal, e informar onde se localizam.

Resposta: Nas matrículas que compõem o “Minifundio” denominado “Sítio Santa Terezinha”, conforme CAR, em anexo, *reserva legal* 23,1668 alqueires paulistas ou 56,0637 hectares, *vegetação nativa* 15,1773 alqueires paulistas ou 36,7292 hectares e *área de preservação permanente* 4,8721 alqueires paulistas ou 11,7905 hectares.

14) Esclarecer se há intervenção nestas áreas de preservação permanente, sem autorização dos órgãos ambientais competentes constituindo um passivo ambiental;

Resposta: No momento da vistoria, dentro das áreas de trajeto, não foi constatado intervenção nas áreas de preservação permanente, contudo não temos como confirmar as delimitações das áreas de preservação permanente. Os arrendatários informaram que as áreas são respeitadas e não há intervenção nelas.

15) Informar se há exploração econômica nos imóveis e, em caso positivo, indicar se é realizada pelos proprietários ou por terceiros, e, nesse último caso, a que título;

Resposta: Existe exploração econômica nos imóveis, realizadas pelos arrendatários.

16) Em caso de haver plantações ou pastagens, descrever as condições em que se encontram, estado de conservação, idade, e aspectos fitotécnicos;

Resposta: Respondido no quesito 8. Na época das visitas, estavam cultivadas com milho (Gazola e Mazini) e feno (Basseto). Nas últimas visitas, o milho estava colhido.

17) Relatar as atividades agrícolas ou de outra natureza desenvolvidas pelos vizinhos dos imóveis avaliados;

Resposta: Os imóveis limítrofes possuem plantação e pequenas áreas de pastagens.

18) Levantar eventuais débitos relativos aos imóveis, como aqueles decorrentes de ITR (imposto sobre a Propriedade Territorial Rural), entre outros;

Resposta: Não temos como levantar os débitos. A Fazenda Pública poderá informar nos autos a existência de eventuais débitos.

19) Informar se nos imóveis da presente lide incide algum processo minerário, devendo para isso consultar o site do Departamento Nacional de Produção Mineral (DNPM);

Resposta: Nenhum processo foi encontrado no ato da consulta.

20) Informar a distância entre os imóveis avaliados e as terras indígenas, se são limítrofes ou se há sobreposição, consultando para este fim o site da FUNAI.

Resposta: Não existem terras indígenas limítrofes ou sobrepostas.

21) Tendo em vista as características do imóvel avaliando, e o mercado imobiliário, e em obediência às normas aplicáveis ao caso, qual seja, a NBR 14.653 – “Avaliação de Imóveis” em todas as suas variações, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, pede-se:

a) Efetuar pesquisa de preços de imóveis no mercado imobiliário citando e identificando as fontes coletadas: nome, endereço e telefone dos informantes, declarando a data de referência da pesquisa, inclusive as datas das transações e formas de pagamento;

b) Se possível, vistoriar as propriedades a que se referem os elementos de pesquisa, descrevendo-as. Informar o endereço das propriedades ou indicar sua localização em mapa do município;

c) Caso opte pelo método de estatística descritiva, proceder à homogeneização dos dados coletados na pesquisa de mercado imobiliário apresentado, em detalhes, os cálculos efetuados e explicitando o significado e a origem dos fatores técnicos de homogeneização utilizados, excluindo o valor das benfeitorias do valor total de cada elemento pesquisado para a obtenção do valor unitário do terreno.

d) Calcular a média saneada (explicitando o critério de saneamento segundo o nível de precisão normal e informar o valor do metro quadrado do terreno

e) Caso o Sr. Perito opte pelo método de interferência estatística, solicita-se identificar as variáveis explicativas (independentes) do modelo seguindo rigorosamente as recomendações explicitadas nos procedimentos metodológicos da NBR 14653-3 da ABNT

Resposta: Apresentados nos item IV e V do laudo.

22) Partindo do valor unitário básico (R\$/ha) obtido para o imóvel em pesquisa de mercado imobiliário, calcular o valor da terra nua da área total de cada imóvel;

Resposta: Calculados nos item IV e V do laudo.

14) Descrever as características (dimensões, idade e estado de conservação) das edificações existentes. Obedecendo à Norma da A

Resposta: Descritos no item III do laudo.

VII – ANEXOS


Em anexo, fotos das áreas e mapa com indicação da localização dos imóveis avaliados e pontos de referência.

VIII- FINALIZAÇÃO

Considerando-se a situação de momento do mercado imobiliário, entendo ser restrita a comercialização dos imóveis, apesar da sua boa localização, o que pode determinar sua venda por valor aproximado ao estimado.

Coloco-me ao inteiro dispor deste Egrégio Juízo para quaisquer esclarecimentos, que por ventura seja solicitado, encerro este Laudo Técnico, composto de 111 (cento e onze) folhas.

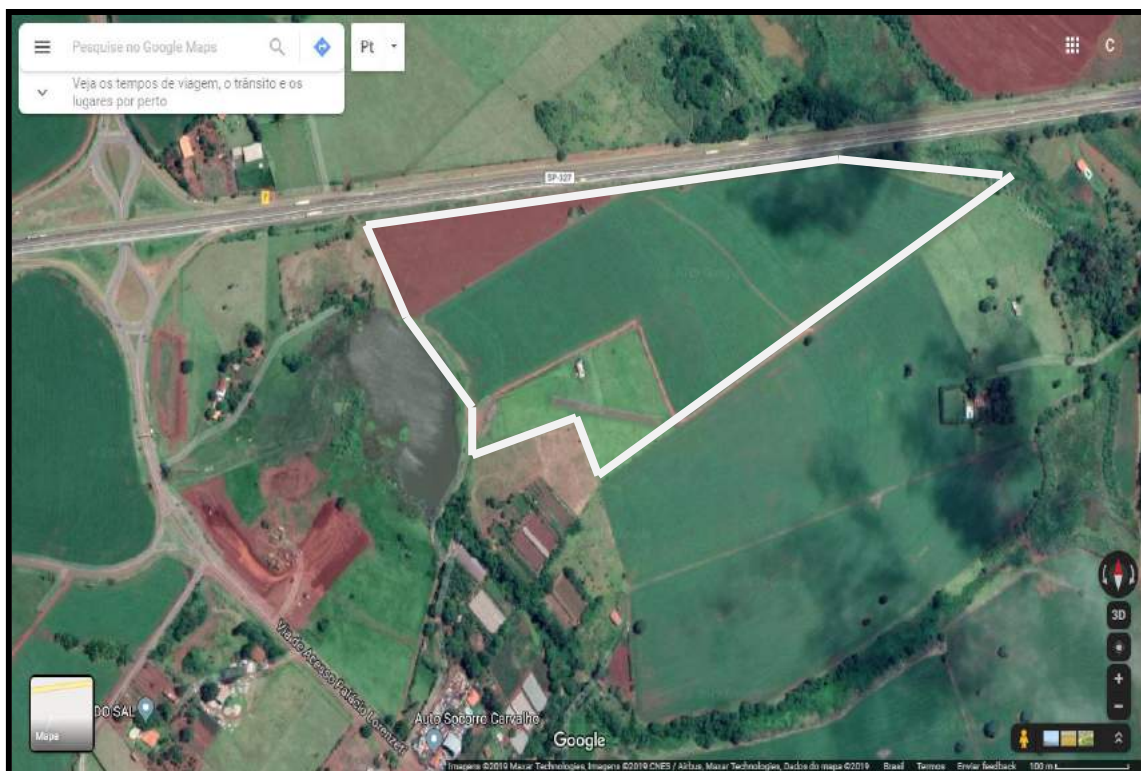
Santa Cruz do Rio Pardo, 09 de setembro de 2.019.


Claudia Elaine Botelho Saliba
Engenheira Civil

ANEXO – Laudo Técnico de Avaliação

RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA

Processo n.º 1000186-82.2016.8.26.0539 - 3ª Vara



Localização 01 – imóvel 01

ANEXO – Laudo Técnico de Avaliação

RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA

Processo n.º 1000186-82.2016.8.26.0539 - 3ª Vara



Localização 02 – imóvel 01

ANEXO – Laudo Técnico de Avaliação

RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA

Processo n.º 1000186-82.2016.8.26.0539 - 3ª Vara



Foto 01 – vista do imóvel 01, pela SP-327, Rodovia Orlando Quagliato – sentido Santa Cruz do Rio Pardo-Ourinhos (com milho já colhido)

ANEXO – Laudo Técnico de Avaliação

RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA

Processo n.º 1000186-82.2016.8.26.0539 - 3ª Vara



Foto 02– vista do imóvel 01, pela SP-327, Rodovia Orlando Quagliato – sentido Santa Cruz do Rio Pardo-Ourinhos (com milho já colhido)

ANEXO – Laudo Técnico de Avaliação

RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA

Processo n.º 1000186-82.2016.8.26.0539 - 3ª Vara



Foto 03 – vista do imóvel 01, pela SP-327, Rodovia Orlando Quagliato – sentido Santa Cruz do Rio Pardo-Ourinhos (com milho já colhido)

ANEXO – Laudo Técnico de Avaliação

RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA

Processo n.º 1000186-82.2016.8.26.0539 - 3ª Vara



Foto 04 – vista do imóvel 01, pela SP-327, Rodovia Orlando Quagliato – sentido Santa Cruz do Rio Pardo-Ourinhos (com milho já colhido)

ANEXO – Laudo Técnico de Avaliação

RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA

Processo n.º 1000186-82.2016.8.26.0539 - 3ª Vara



Foto 05 – vista do imóvel 01, pela SP-327, Rodovia Orlando Quagliato – sentido Ourinhos - Santa Cruz do Rio Pardo (com milho sem ter colhido)

ANEXO – Laudo Técnico de Avaliação

RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA

Processo n.º 1000186-82.2016.8.26.0539 - 3ª Vara



Foto 06 – vista do imóvel 01, pela SP-327, Rodovia Orlando Quagliato – sentido Ourinhos - Santa Cruz do Rio Pardo (com milho sem ter colhido)

ANEXO – Laudo Técnico de Avaliação

RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA

Processo n.º 1000186-82.2016.8.26.0539 - 3ª Vara



Foto 07 – vista do imóvel 01, pela SP-327, Rodovia Orlando Quagliato – sentido Ourinhos - Santa Cruz do Rio Pardo (com milho sem ter colhido)

ANEXO – Laudo Técnico de Avaliação

RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA

Processo n.º 1000186-82.2016.8.26.0539 - 3ª Vara



Foto 08 – vista do imóvel 01, pela SP-327, Rodovia Vicinal Plácido Lorenzetti (com milho sem ter colhido)

ANEXO – Laudo Técnico de Avaliação

RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA

Processo n.º 1000186-82.2016.8.26.0539 - 3ª Vara



Foto 09 – vista do imóvel 01

ANEXO – Laudo Técnico de Avaliação

RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA

Processo n.º 1000186-82.2016.8.26.0539 - 3ª Vara



Foto 10 – vista do imóvel 01 (com milho sem ter colhido)

ANEXO – Laudo Técnico de Avaliação

RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA

Processo n.º 1000186-82.2016.8.26.0539 - 3ª Vara



Foto 11 – vista do imóvel 01 (com milho sem ter colhido)

ANEXO – Laudo Técnico de Avaliação

RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA

Processo n.º 1000186-82.2016.8.26.0539 - 3ª Vara

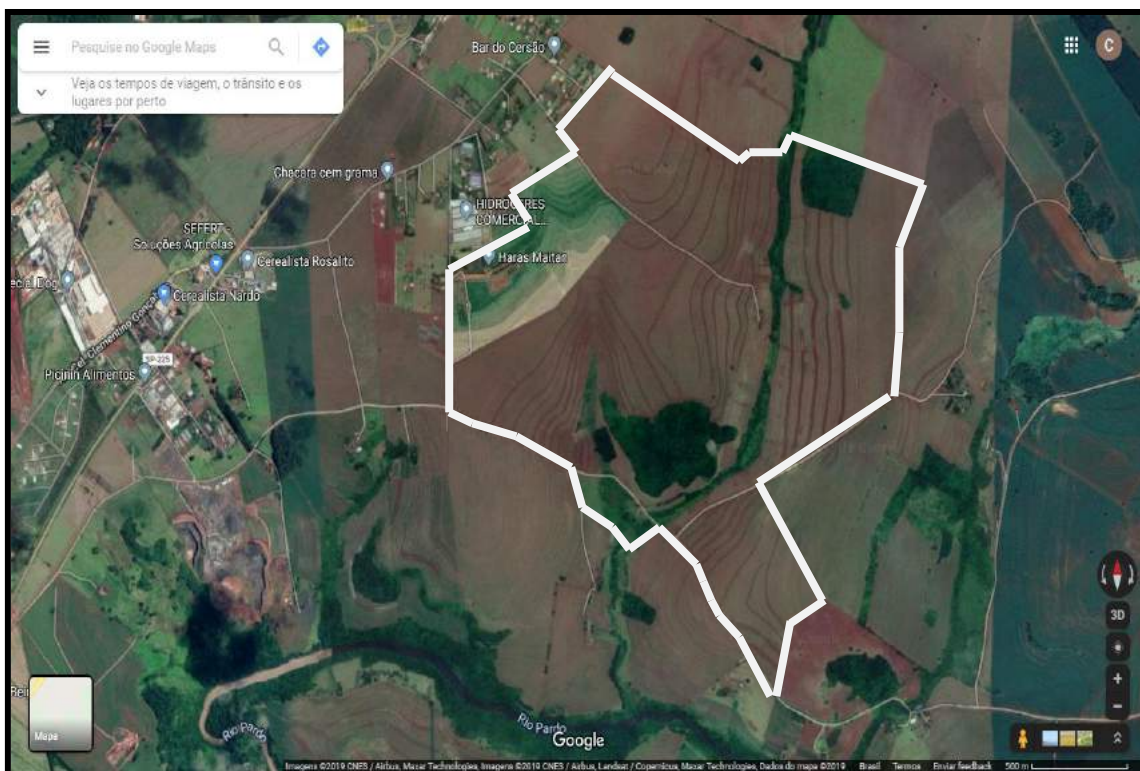


Foto 12 – vista do imóvel 01 (com milho sem ter colhido)

ANEXO – Laudo Técnico de Avaliação

RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA

Processo n.º 1000186-82.2016.8.26.0539 - 3ª Vara



Localização 03 – imóvel 02

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANA LUIZA CAVALHEIRO PAES, liberado nos autos em 09/09/2019 às 14:26 .
 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000186-82.2016.8.26.0539 e código 60D8DEE.

ANEXO – Laudo Técnico de Avaliação

RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA

Processo n.º 1000186-82.2016.8.26.0539 - 3ª Vara

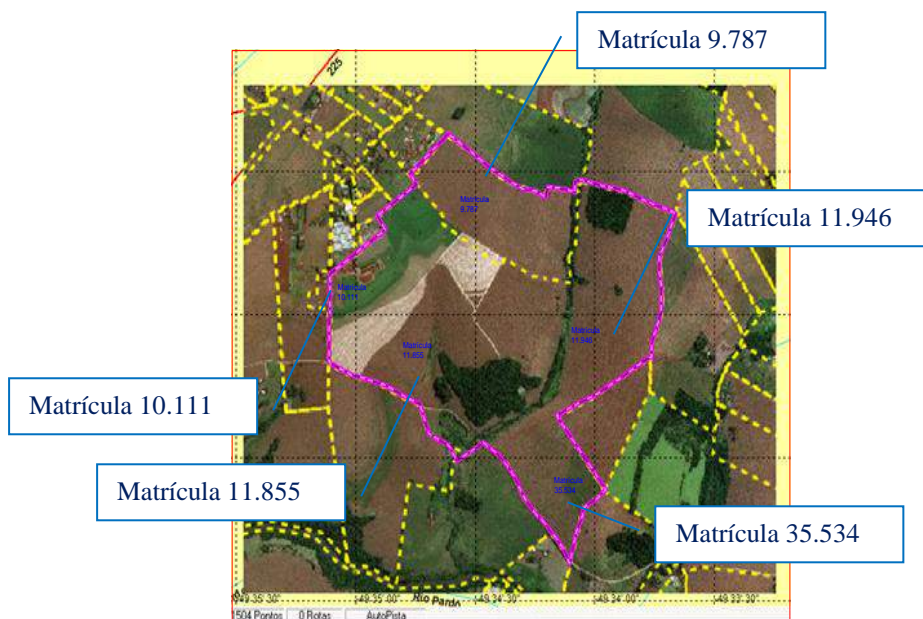


Localização 04 – imóvel 02

ANEXO – Laudo Técnico de Avaliação

RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA

Processo n.º 1000186-82.2016.8.26.0539 - 3ª Vara



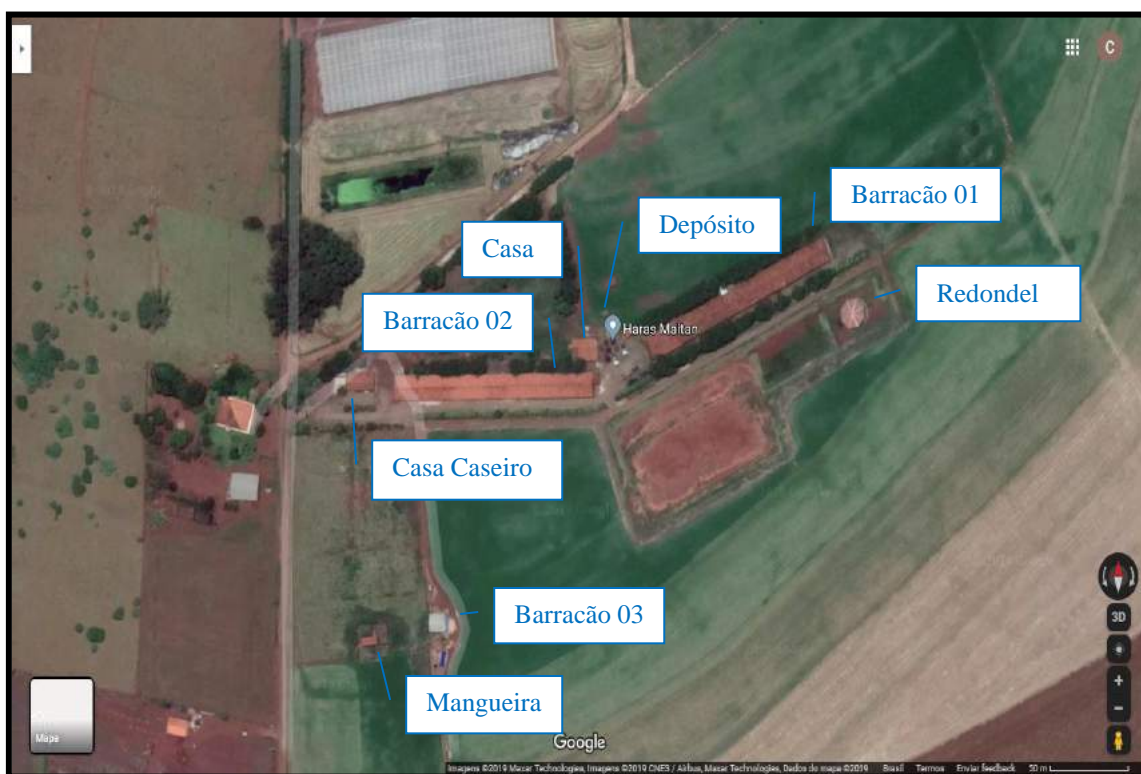
Localização 05 – imóvel 02, com a localização aproximada das matrículas que tiveram a localização possivelmente identificadas

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIANA LUIZA CAVALHEIRO PAES, liberado nos autos em 09/09/2019 às 14:26 . Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000186-82.2016.8.26.0539 e código 60D8DEE.

ANEXO – Laudo Técnico de Avaliação

RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA

Processo n.º 1000186-82.2016.8.26.0539 - 3ª Vara

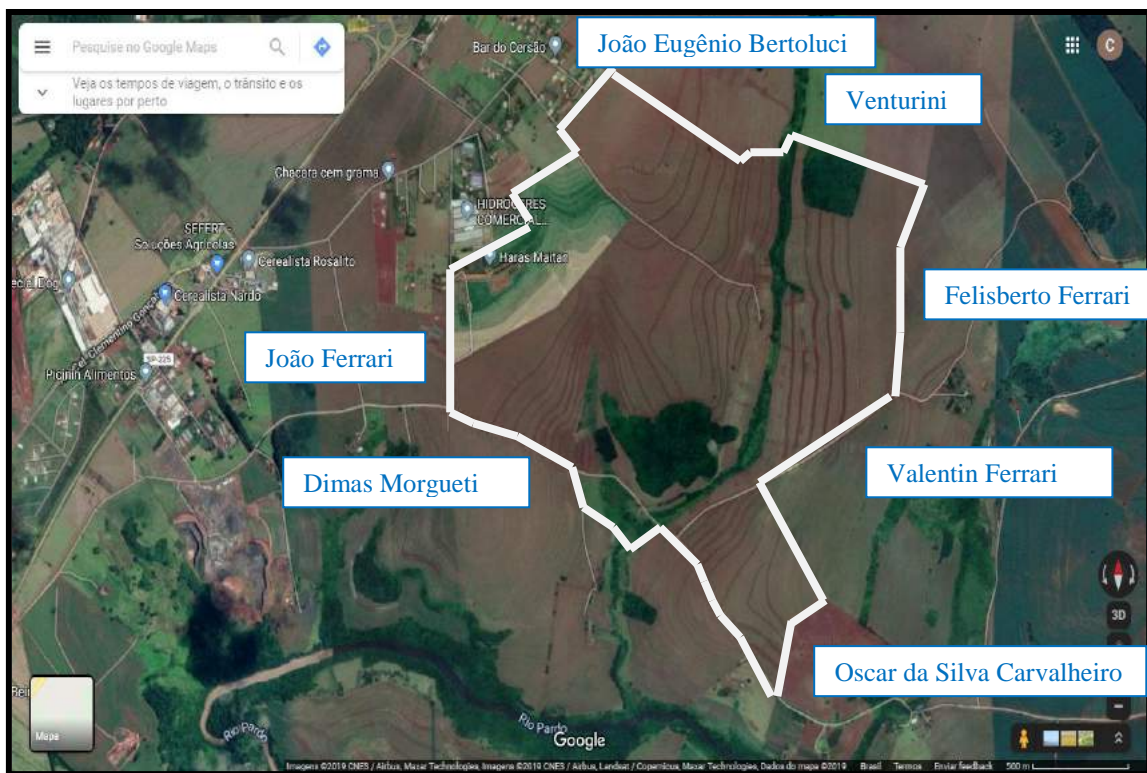


Localização 06 – imóvel 02, com a localização das benfeitorias

ANEXO – Laudo Técnico de Avaliação

RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA

Processo n.º 1000186-82.2016.8.26.0539 - 3ª Vara



Localização 07 – imóvel 02, com localização de alguns confrontantes, conforme informações obtidas

ANEXO – Laudo Técnico de Avaliação

RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA

Processo n.º 1000186-82.2016.8.26.0539 - 3ª Vara



Foto 13 – vista do imóvel 02

ANEXO – Laudo Técnico de Avaliação

RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA

Processo n.º 1000186-82.2016.8.26.0539 - 3ª Vara



Foto 14 – vista do imóvel 02

ANEXO – Laudo Técnico de Avaliação

RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA

Processo n.º 1000186-82.2016.8.26.0539 - 3ª Vara



Foto 15 – vista do imóvel 02

ANEXO – Laudo Técnico de Avaliação

RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA

Processo n.º 1000186-82.2016.8.26.0539 - 3ª Vara



Foto 16 – vista do imóvel 02

ANEXO – Laudo Técnico de Avaliação

RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA

Processo n.º 1000186-82.2016.8.26.0539 - 3ª Vara



Foto 17 – vista do imóvel 02

ANEXO – Laudo Técnico de Avaliação

RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA

Processo n.º 1000186-82.2016.8.26.0539 - 3ª Vara



Foto 18 – vista do imóvel 02

ANEXO – Laudo Técnico de Avaliação

RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA

Processo n.º 1000186-82.2016.8.26.0539 - 3ª Vara



Foto 19 – vista do imóvel 02

ANEXO – Laudo Técnico de Avaliação

RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA

Processo n.º 1000186-82.2016.8.26.0539 - 3ª Vara



Foto 20 – vista do imóvel 02

ANEXO – Laudo Técnico de Avaliação

RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA

Processo n.º 1000186-82.2016.8.26.0539 - 3ª Vara



Foto 21 – vista do imóvel 02

ANEXO – Laudo Técnico de Avaliação

RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA

Processo n.º 1000186-82.2016.8.26.0539 - 3ª Vara



Foto 22 – vista do imóvel 02

ANEXO – Laudo Técnico de Avaliação

RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA

Processo n.º 1000186-82.2016.8.26.0539 - 3ª Vara



Foto 23 – vista do imóvel 02

ANEXO – Laudo Técnico de Avaliação

RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA

Processo n.º 1000186-82.2016.8.26.0539 - 3ª Vara



Foto 24 – vista do imóvel 02

ANEXO – Laudo Técnico de Avaliação

RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA

Processo n.º 1000186-82.2016.8.26.0539 - 3ª Vara



Foto 25 – vista do imóvel 02

ANEXO – Laudo Técnico de Avaliação

RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA

Processo n.º 1000186-82.2016.8.26.0539 - 3ª Vara



Foto 26 – vista do imóvel 02 – barracão 03 e mangueira

ANEXO – Laudo Técnico de Avaliação

RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA

Processo n.º 1000186-82.2016.8.26.0539 - 3ª Vara



Foto 27 – vista do imóvel 02 – casa do caseiro

ANEXO – Laudo Técnico de Avaliação

RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA

Processo n.º 1000186-82.2016.8.26.0539 - 3ª Vara



Foto 28 – vista do imóvel 02 – casa do caseiro

ANEXO – Laudo Técnico de Avaliação

RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA

Processo n.º 1000186-82.2016.8.26.0539 - 3ª Vara



Foto 29 – vista do imóvel 02 – barracão 02

ANEXO – Laudo Técnico de Avaliação

RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA

Processo n.º 1000186-82.2016.8.26.0539 - 3ª Vara



Foto 30 – vista do imóvel 02 – barracão 02

ANEXO – Laudo Técnico de Avaliação

RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA

Processo n.º 1000186-82.2016.8.26.0539 - 3ª Vara



Foto 31 – vista do imóvel 02 – barracão 02

ANEXO – Laudo Técnico de Avaliação

RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA

Processo n.º 1000186-82.2016.8.26.0539 - 3ª Vara



Foto 32 – vista do imóvel 02 – barracão 02

ANEXO – Laudo Técnico de Avaliação

RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA

Processo n.º 1000186-82.2016.8.26.0539 - 3ª Vara



Foto 33 – vista do imóvel 02 – casa inacabada

ANEXO – Laudo Técnico de Avaliação

RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA

Processo n.º 1000186-82.2016.8.26.0539 - 3ª Vara



Foto 34 – vista do imóvel 02 - redondel

ANEXO – Laudo Técnico de Avaliação

RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA

Processo n.º 1000186-82.2016.8.26.0539 - 3ª Vara



Foto 35 – vista do imóvel 02 – barracão 01

ANEXO – Laudo Técnico de Avaliação

RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA

Processo n.º 1000186-82.2016.8.26.0539 - 3ª Vara



Foto 36 – vista do imóvel 02 – barracão 01

ANEXO – Laudo Técnico de Avaliação

RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA

Processo n.º 1000186-82.2016.8.26.0539 - 3ª Vara



Foto 37 – vista do imóvel 02 – barracão 01

ANEXO – Laudo Técnico de Avaliação

RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA

Processo n.º 1000186-82.2016.8.26.0539 - 3ª Vara



Foto 38 – vista do imóvel 02 – barracão 01

ANEXO – Laudo Técnico de Avaliação

RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA

Processo n.º 1000186-82.2016.8.26.0539 - 3ª Vara



Foto 39 – vista do imóvel 02 – barracão 01

ANEXO – Laudo Técnico de Avaliação

RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA

Processo n.º 1000186-82.2016.8.26.0539 - 3ª Vara



Foto 40 – vista do imóvel 02 – barracão 01

ANEXO – Laudo Técnico de Avaliação

RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA

Processo n.º 1000186-82.2016.8.26.0539 - 3ª Vara



Foto 41 – vista do imóvel 02 – barracão 01

ANEXO – Laudo Técnico de Avaliação

RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA

Processo n.º 1000186-82.2016.8.26.0539 - 3ª Vara



Foto 42 – vista do imóvel 02 – barracão 01

ANEXO – Laudo Técnico de Avaliação

RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA

Processo n.º 1000186-82.2016.8.26.0539 - 3ª Vara



Foto 43 – vista do imóvel 02 -- barracão 01

ANEXO – Laudo Técnico de Avaliação

RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA

Processo n.º 1000186-82.2016.8.26.0539 - 3ª Vara



Foto 44 – vista do imóvel 02 – barracão 01

ANEXO – Laudo Técnico de Avaliação

RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA

Processo n.º 1000186-82.2016.8.26.0539 - 3ª Vara



Foto 45 – vista do imóvel 02 – barracão 01

ANEXO – Laudo Técnico de Avaliação

RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA

Processo n.º 1000186-82.2016.8.26.0539 - 3ª Vara



Foto 46 – vista do imóvel 02 – barracão 01

ANEXO – Laudo Técnico de Avaliação

RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA

Processo n.º 1000186-82.2016.8.26.0539 - 3ª Vara

07/2019

SIGAM/SIMA/CETESB
Secretaria de Infraestrutura e Meio Ambiente
CAR - Cadastro Ambiental Rural
Número: 35484050151183

SIGAM

ÁREAS	Tipo	Número de Itens	Área Calculada (ha)
Propriedade		1	359,2145 ha
Serviço Administrativa		2	1,2151 ha
Área Total da Propriedade			357,7793 ha
Rios com mais de 3 metros de largura média		0	0,0000 ha
Rios com até 3 metros de largura média		0	0,0000 ha
Nascentes e Veredas		1	0,0000 ha
Lago e Lagoa Natural		0	0,0000 ha
Outros corpos d'água		0	0,0000 ha
Outras APPs		0	0,0000 ha
Área Total de APP		0	0,0000 ha
Vegetação Nativa		0	11,7905 ha
Reserva Legal		6	16,7292 ha
Declividade entre 25° e 45°		5	56,0637 ha
Uso consolidado		0	0,0000 ha
Reserva Legal de Compensação		0	0,0000 ha
Serviço Ambiental		0	0,0000 ha

ADEQUAÇÃO AMBIENTAL DO IMÓVEL
 Tipo de informação: em fração decimal ou milésimo
 Área do Imóvel em 22/07/2008: 0,0000
 Módulos fixos em 2008: 0,0000

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
 Reserva Legal exigida (ha) : 71,5550 ha Déficit : 15,4921

RESERVA LEGAL NO IMÓVEL

Tipo de Área	Área (ha)	% Área do Imóvel	Área Sobreposta App (ha)
Proposta	56,0637	15,67%	11,2926

TOTAL DE ÁREAS (HA) : 56,0637

ADEQUAÇÃO AMBIENTAL

Palácio Loreano

<https://sigam.ambiente.sp.gov.br/sigam3/CAR/CARAdm.aspx?idPagina=13076>

3/5

Imagem 01 – CAR – folha 01/03

ANEXO – Laudo Técnico de Avaliação

RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA

Processo n.º 1000186-82.2016.8.26.0539 - 3ª Vara

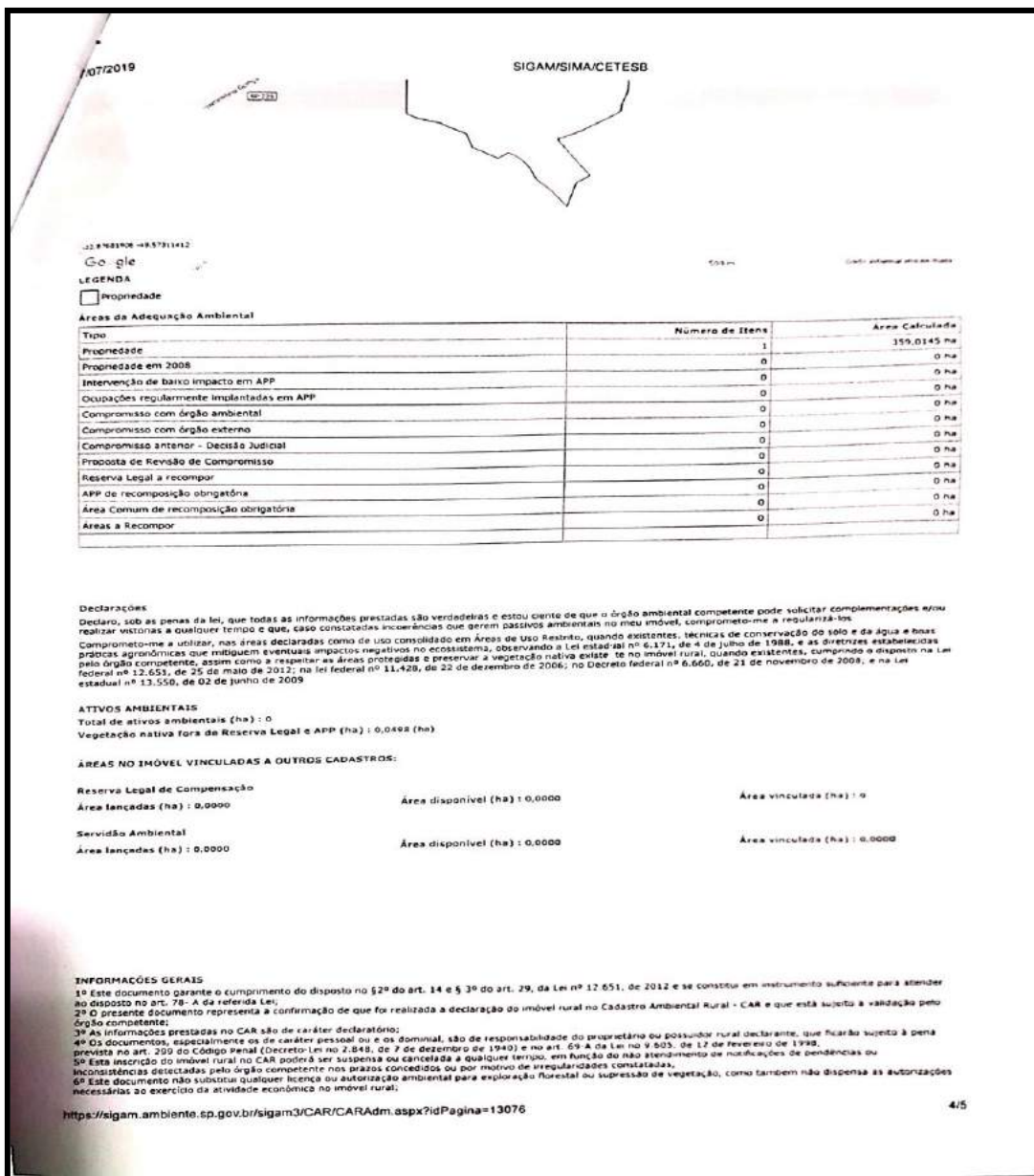


Imagem 02 – CAR – folha 02/03

ANEXO – Laudo Técnico de Avaliação**RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA**

Processo n.º 1000186-82.2016.8.26.0539 - 3ª Vara

**Imagem 03 – CAR – folha 03/03**

ANEXO – Laudo Técnico de Avaliação

RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA

Processo n.º 1000186-82.2016.8.26.0539 - 3ª Vara

Tabela de Ross-Heidecke

Depreciação Física - Fator "k"

Idade em %de Vida	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,9	33,9	53,1	75,4
4	2,08	2,11	4,55	10,0	19,8	34,6	53,6	75,7
6	3,18	3,21	5,62	11,0	20,7	35,3	54,1	76,0
8	4,32	4,35	6,73	12,1	21,6	36,1	54,6	76,3
10	5,5	5,53	7,88	13,2	22,6	36,9	55,2	76,6
12	6,72	6,75	9,07	14,3	23,6	37,7	55,8	76,9
14	7,98	8,01	10,3	15,4	24,6	38,5	56,4	77,2
16	9,28	9,31	11,6	16,6	25,7	39,4	57,0	77,5
18	10,6	10,6	12,9	17,8	26,8	40,3	57,6	77,8
20	12,0	12,0	14,2	19,1	27,9	42,2	58,3	78,2
22	13,4	13,4	15,6	20,4	29,1	42,2	59,0	78,5
24	14,9	14,9	17,0	21,8	30,3	43,1	59,6	78,9
26	16,4	16,4	18,5	23,1	31,5	44,1	60,4	79,3
28	17,9	17,0	20	24,6	32,8	45,2	61,1	79,6
30	19,5	19,5	21,50	26,0	34,1	46,2	61,8	80,0
32	21,1	21,1	23,1	27,5	35,4	47,3	62,6	80,4
34	22,8	22,8	24,7	29,0	36,8	48,4	63,4	80,8
36	24,5	24,5	26,4	30,5	38,1	49,5	64,2	81,3
38	26,2	26,2	28,1	32,2	39,6	50,7	65,0	81,7
40	28,8	28,8	29,9	33,8	41,0	51,9	65,9	82,1
42	29,8	29,8	31,6	35,5	42,5	53,1	66,7	82,6
44	31,7	31,7	33,4	37,2	44,0	54,4	67,6	83,1
46	33,6	33,6	35,2	38,9	45,6	55,6	68,5	83,5
48	35,5	35,5	37,1	40,7	47,2	56,9	69,4	84,0
50	37,5	37,5	39,1	42,6	48,8	58,2	70,4	84,5
52	39,5	39,5	41,9	44,0	50,5	59,6	71,3	85,0
54	41,6	41,6	43,0	46,3	52,1	61,0	72,3	85,5
56	43,7	43,7	45,1	48,2	53,9	62,4	73,3	86,0
58	45,8	45,8	47,2	50,2	55,6	63,8	74,3	86,6
60	48,8	48,8	49,3	52,2	57,4	65,3	75,3	87,1
62	50,2	50,2	51,5	54,2	59,2	66,7	75,4	87,7
64	52,5	52,5	53,7	56,3	61,1	61,3	77,5	88,2
66	54,8	54,8	55,9	58,4	63,0	63,8	78,6	88,8
68	57,1	57,1	58,2	60,6	64,9	71,4	79,7	89,4
70	59,5	59,5	60,5	62,8	66,8	72,9	80,8	90,8
72	62,2	61,9	62,9	65,0	68,8	74,6	81,9	90,6
74	64,4	64,4	65,3	67,3	70,8	76,2	83,1	91,2
76	66,9	66,9	67,7	69,6	72,9	77,9	84,3	91,8
78	69,4	69,4	72,7	71,9	74,9	79,6	85,5	92,4
80	72,0	72,0	72,7	74,3	77,1	81,3	86,7	93,1
82	74,6	74,6	75,3	76,7	79,2	83,0	88,0	93,7
84	77,3	77,3	77,8	79,1	81,4	84,8	89,2	94,4
86	80,0	80,0	80,5	81,6	83,6	86,6	90,5	95,0
88	82,7	82,7	83,2	84,1	85,8	88,5	91,8	95,7
90	85,5	85,5	85,9	86,7	88,1	90,3	93,1	96,4
92	88,3	88,3	88,6	89,3	90,4	92,7	94,5	97,1
94	91,2	91,2	91,4	91,9	92,8	94,1	95,8	97,8
96	94,1	94,1	94,2	94,6	95,1	96,0	97,2	98,5
98	97,0	97,0	97,1	97,3	97,6	98,0	98,0	99,8
100	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

- a) Novo
- b) Entre novo e regular
- c) Regular
- d) Entre regular e reparos simples
- e) Reparos simples
- f) Entre reparos simples e importantes
- g) Reparos importantes
- h) Entre reparos importantes e s/valor