

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE AMPARO – SP.**

**PROCESSO N. 1004090-07.2019.8.26.0022
AÇÃO – CARTA PRECATÓRIA CÍVEL – ATOS EXECUTÓRIOS.**

FRANCISCO DE ASSIS GODOY MOREIRA YOUNG, Arquiteto e Urbanista, CAU/SP N. A20740-3, Perito Judicial, Membro Titular do IBAPE-SP N.1580, nomeado nos Autos da **AÇÃO – CARTA PRECATÓRIA CÍVEL – ATOS EXECUTÓRIOS**, requerida por **MICHEL ABUD ATIE JUNIOR** em face de **POLDI EMPREENDIMENTOS AGRÍCOLAS E IMOBILIÁRIOS LTDA.**, dando por terminado seus estudos, diligências e vistorias, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência para, apresentar suas conclusões consubstanciais no **LAUDO DE VISTORIA E AVALIAÇÃO** em anexo, pelo qual determinou o valor de mercado para uma área de terras rural contendo 119,50 Alqueires, ou 289,1985 ha, ou 2.891.985,00m² (Dois Milhões Oitocentos e Noventa e Um Mil Novecentos e Oitenta e Cinco Metros Quadrados) e respectivas benfeitorias, denominada de “Fazenda São João”, situada no Bairro das Onças, nesta Cidade e Comarca de Amparo – SP., Objeto da Matrícula N. 15.317 do C. R. I e Anexos da Comarca de Amparo – SP., no qual determinou **o Valor desta área de terras e respectivas benfeitorias em R\$ 17.050.000,00 (Dezessete Milhões e Cinquenta Mil Reais).**

Termos em que,
Pede deferimento
Amparo – SP, 07 de Fevereiro de 2020.

Francisco de Assis Godoy Moreira Young
CPF/MF n. 133.629.868-54
Arquiteto e Urbanista.
CAU/SP N. A20740-3.
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP N.1580.
Email: francisco.young@uol.com.br

LAUDO DE VISTORIA E AVALIAÇÃO:

Objeto de Avaliação: determinar o valor de mercado para uma área de terras rural contendo 119,50 Alqueires, ou 289,1985 ha, ou 2.891.985,00m² (Dois Milhões Oitocentos e Noventa e Um Mil Novecentos e Oitenta e Cinco Metros Quadrados) e respectivas benfeitorias, denominada de “Fazenda São João”, situada no Bairro das Onças, nesta Cidade e Comarca de Amparo – SP., Objeto da Matrícula N. 15.317 do C. R. I e Anexos da Comarca de Amparo – SP.

Cadastro INCRA: 625.027.003.549

Matrícula no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Amparo: N. 15.317

Proprietários: Poldi Empreendimentos Agrícolas e Imobiliários Ltda.

Zona: Rural.

Bairro: Das Onças.

Município: Amparo – SP.

Comarca: Amparo – SP.

TOTAL DA AVALIAÇÃO DAS ÁREAS DE TERRAS =	R\$ 13.852.608,15
TOTAL DA AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS =	R\$ 2.302.154,22
TOTAL DA AVALIAÇÃO DAS CULTURAS AGRÍCOLAS =	R\$ 894.829,37
mais ou menos 1,0%	
TOTAL DA AVALIAÇÃO GERAL =	R\$ 17.050.000,00.

Amparo - SP, 07 de Fevereiro de 2020.

Francisco de Assis Godoy Moreira Young
Arquiteto e Urbanista.
CAU/SP N. A20740-3.

1. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES:

1.1.- O Presente Laudo de Vistoria e Avaliação tem por Objetivo, determinar o valor de mercado para uma área de terras rural contendo 119,50 Alqueires, ou 289,1985 ha, ou 2.891.985,00m² (Dois Milhões Oitocentos e Noventa e Um Mil Novecentos e Oitenta e Cinco Metros Quadrados) e respectivas benfeitorias, denominada de “Fazenda São João”, situada no Bairro das Onças, nesta Cidade e Comarca de Amparo – SP., Objeto da Matrícula N. 15.317 do C. R. I e Anexos da Comarca de Amparo – SP.

1.2.- O Referido Imóvel faz parte do Processo da **AÇÃO – CARTA PRECATÓRIA CÍVEL – ATOS EXECUTÓRIOS**, requerida por **MICHEL ABUD ATIE JUNIOR** em face de **POLDI EMPREENDIMENTOS AGRÍCOLAS E IMOBILIÁRIOS LTDA.**, que tramita nesta vara judicial.

1.3.- Para a Realização desta Avaliação e Vistoria no Local, V. Exa. Nomeou este profissional, que se sente honrado com tal designação.

1.4.- Foi considerada a análise dos documentos constantes dos Autos além da Vistoria no Local, consultas aos moradores do local, imobiliárias credenciadas em Amparo e profissionais do ramo imobiliário.

2.- VISTORIA:

2.1.- DO LOCAL.

2.1.1.- CARACTERISTICAS GERAIS:

O Imóvel em questão teve o início da vistoria em Loco no dia 31 de Janeiro de 2020 a partir das 09h00min horas conforme edital.

O Imóvel está localizado a aproximadamente 14,20 KM, partindo do Centro da Cidade de Amparo-SP. pela Rodovia Estadual Eng. Constância Cintra – SP - 360 - Sul – Sentido – Amparo -SP. – Morungaba-SP, com entrada por esta Rodovia a direita pelo KM – 116 + 50,0m até o local. Uma Entrada Pavimentada com calçamento em folheta (um tipo de paralelepípedo maior) e portaria da Fazenda São João, situado no Bairro das Onças, Cidade de Amparo – SP.

Participaram da Vistoria no local juntamente com este expert, os Senhores: Sr. Alex Cortez Aguilera – Engenheiro Civil – CREA/SP N. 5060748427 – Assistente Técnico do requerente – e-mail: alex@fpbconstrutora.com.br – Tel (19) 99841-5185; Sra. Crislandy Parreiro – RG N. 17.436.440 – Assistente do Sr. Alex; Sr. Ricardo José Antunes de Vasconcellos – Corretor de Imóveis – CRECI/SP N. 49.182 – Assistente Técnico da empresa requerida – e-mail: saopaulopericias@gmail.com; Sr. Leo Hubber – Filho do Proprietário do Imóvel e morador no local – RG N. 18.784.501-3 -e-mail: leohubber32@gmail.com; e o Sr. Joaquim Humberto Alves – RG N. 18.978.640-1 – Administrador da Fazenda e funcionário a mais de 14 anos – Tel (19) – 99989-5516.

Esta área de terras é descrita através da Matrícula N. 15.317 do C. R. I e Anexos da Comarca de Amparo – SP.

IMÓVEL: Fazenda São João, no Bairro das Onças. A Propriedade rural referida, com uma área meramente enunciativa de 120 (cento e vinte) alqueires ou seja, 289,1985 hectares, confrontando com a estrada asfaltada para Amparo – SP., Estrada Municipal de Areia Branca, Sebastião Conti, Fazenda São Roque, Dr. Carlos Alberto Alves de Carvalho Pinto, Antonio Lang e Ângelo Frare. Imóvel cadastrado no INCRA sob N. 625.027.003.549, do qual foi nomeada depositária, a empresa POLDI EMPREENDIMENTOS AGRÍCOLAS E IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ N. 07.220.096/0001-42.

Sobre esta área de terras existem diversas benfeitorias assim descritas: **01 Grande Quiosque Fechado contendo 266,00m2 construído a aproximadamente 20 anos**, enguida sobre pilares de madeira e cobertura com telha do Tipo Ondulado de Fibrocimento e forro de piassava - **Padrão Construtivo é considerado – CASA PADRÃO MÉDIO – O seu estado de conservação é considerado - “F” – Necessitando de Reparos de Simples a Importantes – Depreciação de 33,20%;** **01 Casa Sede Centenária contendo 301,39m2** e é assim descrita: Terraço Coberto Frontal, 04 Dormitórios, 02 Salas, Sala de Jantar, Copa, Cozinha, Lavanderia e 04 WC Internos. Mora nesta Residência o filho do proprietário do imóvel, o Sr. Leo Hubber. A Residência foi construída a mais de 100 (cem) anos porém a ultima reforma foi realizada da aquisição deste imóvel pela família a aproximadamente 30 (trinta) anos. **O Padrão Construtivo é considerado – CASA PADRÃO SUPERIOR – O seu estado de conservação é considerado - “F” – Necessitando de Reparos de Simples a Importantes – Depreciação de 33,200%.** Construída em Alvenaria de Tijolos de Barro da época, sem laje, forro e piso em assoalho de madeira maciça e telhado com estrutura de madeira e telhas cerâmicas da época; **02 Canis (9,92m2+18,24m2) contendo 28,16m2 construído a aproximadamente 15 anos**, enguida sobre alvenaria de tijolos de barro, cercados por telas metálicas e cobertura com estrutura de madeira e telhas cerâmicas da época - **Padrão Construtivo é considerado – COBERTURA RÚSTICA – O seu estado de conservação é considerado - “F” – Necessitando de Reparos de Simples a Importantes – Depreciação de 33,20%;** **01 Paio contendo 100,50m2** construído a aproximadamente 50 anos, porém a ultima reforma foi realizada da aquisição deste imóvel pela família a aproximadamente 30 (trinta) anos. **O Padrão Construtivo é considerado – CASA PADRÃO ECONÔMICO – O seu estado de conservação é considerado - “F” – Necessitando de Reparos de Simples a Importantes– Depreciação de 33,20%.** Construída em Alvenaria de Tijolos de Barro da época, sem laje e telhado com estrutura de madeira e telhas cerâmicas da época; **01 Barracão com 15 (quinze) Baías para Cavalos contendo 442,90m2** construído a aproximadamente 30 (trinta) anos. **O Padrão Construtivo é considerado – COMERCIAL GALPÃO SIMPLES – O seu estado de conservação é considerado - “F” – Necessitando de Reparos de Simples a Importantes– Depreciação de 33,20%.** Construída em Alvenaria de Tijolos de Barro da época, sem laje e telhado com estrutura de madeira e telhas cerâmicas da época; **01 Marcenaria contendo 101,40m2** construído a aproximadamente 30 (trinta) anos (última reforma). **O Padrão Construtivo é considerado – COMERCIAL GALPÃO SIMPLES – O seu estado de conservação é considerado - “F” – Necessitando de Reparos de Simples a Importantes– Depreciação de 33,20%.** Construída em Alvenaria de Tijolos de Barro da época, sem laje e telhado com estrutura de madeira e telhas cerâmicas da época; **01 Construção assim descrita: 02 Casas Geminadas e Salão de Jogos, tudo contendo 250,04m2** construído a aproximadamente 50 anos, porém a ultima reforma foi realizada da aquisição deste imóvel pela família a aproximadamente 30 (trinta) anos. **O Padrão Construtivo é considerado – CASA PADRÃO SIMPLES – O seu estado de conservação é considerado - “F” – Necessitando de Reparos de Simples a Importantes. Depreciação de 33,20%.** Construída em Alvenaria de Tijolos de Barro da época, sem laje, forro de madeira e telhado com estrutura de madeira e telhas cerâmicas da época; **01 Antiga Garagem de Carros Antigos/ Depósito contendo 128,00m2** construído a aproximadamente 50 anos, porém a ultima reforma foi realizada da aquisição deste imóvel pela família a aproximadamente 30 (trinta) anos. **O Padrão Construtivo é considerado – COMERCIAL GALPÃO SIMPLES – O seu estado de conservação é considerado - “F” – Necessitando de Reparos de Simples a Importantes– Depreciação de 33,20%.** Construída em Alvenaria de Tijolos de Barro da época, sem laje e telhado com estrutura de madeira e telhas cerâmicas da época; **01 Casa de Hóspedes contendo 93,00m2** construído a aproximadamente 50 anos, porém a ultima reforma foi realizada da aquisição deste imóvel pela família a aproximadamente 30 (trinta) anos. **O Padrão Construtivo é considerado – CASA PADRÃO**

ECONÔMICO – O seu estado de conservação é considerado - “F” – Necessitando de Reparos de Simples a Importantes– Depreciação de 33,20%. Construída em Alvenaria de Tijolos de Barro da época, sem laje, forro de madeira e telhado com estrutura de madeira e telhas cerâmicas da época; **01ª Casa de Colonos contendo 115,20m2** construído a aproximadamente 50 anos, porém a ultima reforma foi realizada da aquisição deste imóvel pela família a aproximadamente 30 (trinta) anos. **O Padrão Construtivo é considerado – CASA PADRÃO ECONÔMICO – O seu estado de conservação é considerado - “G” – Necessitando de Reparos Importantes– Depreciação de 52,60%.** Construída em Alvenaria de Tijolos de Barro da época, sem laje, forro de madeira e telhado com estrutura de madeira e telhas cerâmicas da época; **02ª Casa de Colonos contendo 85,60m2** construído a aproximadamente 50 anos, porém a ultima reforma foi realizada da aquisição deste imóvel pela família a aproximadamente 30 (trinta) anos. **O Padrão Construtivo é considerado – CASA PADRÃO ECONÔMICO – O seu estado de conservação é considerado - “G” – Necessitando de Reparos Importantes– Depreciação de 52,60%.** Construída em Alvenaria de Tijolos de Barro da época, sem laje, forro de madeira e telhado com estrutura de madeira e telhas cerâmicas da época; **03ª Casa de Colonos contendo 80,00m2** construído a aproximadamente 50 anos, porém a ultima reforma foi realizada da aquisição deste imóvel pela família a aproximadamente 30 (trinta) anos. **O Padrão Construtivo é considerado – CASA PADRÃO ECONÔMICO – O seu estado de conservação é considerado - “G” – Necessitando de Reparos Importantes– Depreciação de 52,60%.** Construída em Alvenaria de Tijolos de Barro da época, sem laje, forro de madeira e telhado com estrutura de madeira e telhas cerâmicas da época; **04ª Casa de Colonos contendo 63,18m2** construído a aproximadamente 50 anos, porém a ultima reforma foi realizada da aquisição deste imóvel pela família a aproximadamente 30 (trinta) anos. **O Padrão Construtivo é considerado – CASA PADRÃO ECONÔMICO – O seu estado de conservação é considerado - “G” – Necessitando de Reparos Importantes– Depreciação de 52,60%.** Construída em Alvenaria de Tijolos de Barro da época, sem laje, forro de madeira e telhado com estrutura de madeira e telhas cerâmicas da época; **05ª e 06ª Casas de Colonos (Geminadas) contendo 108,80m2** construído a aproximadamente 50 anos, porém a ultima reforma foi realizada da aquisição deste imóvel pela família a aproximadamente 30 (trinta) anos. **O Padrão Construtivo é considerado – CASA PADRÃO ECONÔMICO – O seu estado de conservação é considerado - “G” – Necessitando de Reparos Importantes– Depreciação de 52,60%.** Construída em Alvenaria de Tijolos de Barro da época, sem laje, forro de madeira e telhado com estrutura de madeira e telhas cerâmicas da época; **Garagem de Tratores contendo (234,00m2+ 108,99m2 = 342,99m2)** construído a aproximadamente 50 anos, porém a ultima reforma foi realizada da aquisição deste imóvel pela família a aproximadamente 20 (vinte) anos. **O Padrão Construtivo é considerado – COBERTURA SUPERIOR – O seu estado de conservação é considerado - “G” – Necessitando de Reparos Importantes– Depreciação de %.** Construída em Alvenaria de Tijolos de Barro da época, sem laje e telhado com estrutura de madeira e telhas cerâmicas da época; **07ª e 08ª Casas (Geminadas) contendo 143,38m2** construído a aproximadamente 50 anos, porém a ultima reforma foi realizada da aquisição deste imóvel pela família a aproximadamente 30 (trinta) anos. **O Padrão Construtivo é considerado – CASA PADRÃO ECONÔMICO – O seu estado de conservação é considerado - “G” – Necessitando de Reparos Importantes– Depreciação de 52,60%.** Construída em Alvenaria de Tijolos de Barro da época, sem laje, forro de madeira e telhado com estrutura de madeira e telhas cerâmicas da época; **02 Silos/ Antigas Leiterias contendo: (117,50m2 + 122,50m2 = 240,00m2)** construído a aproximadamente 50 anos, porém a ultima reforma foi realizada a aproximadamente 20 (vinte) anos, enguida sobre alvenaria de tijolos de barro e cobertura com estrutura de madeira e telhas de Fibrocimento do Tipo Canaletão - **Padrão Construtivo é considerado – COBERTURA SUPERIOR – O seu estado de conservação é considerado - “F” – Necessitando de Reparos de Simples a Importantes – Depreciação de 33,20%; 01**

Escritório do Administrador da Fazenda contendo 19,89m² construído a aproximadamente 30 (trinta) anos. **O Padrão Construtivo é considerado – CASA PADRÃO ECONÔMICO – O seu estado de conservação é considerado - “F” – Necessitando de Reparos de Simples a Importantes– Depreciação de 33,20%.** Construída em Alvenaria de Tijolos de Barro da época, sem laje, forro de madeira e telhado com estrutura de madeira e telhas cerâmicas da época; **01 Capela contendo 26,66m²** construído a aproximadamente 30 (trinta) anos. **O Padrão Construtivo é considerado – CASA PADRÃO ECONÔMICO – O seu estado de conservação é considerado - “F” – Necessitando de Reparos de Simples a Importantes– Depreciação de 33,20%.** Construída em Alvenaria de Tijolos de Barro da época, sem laje, forro de madeira e telhado com estrutura de madeira e telhas cerâmicas da época; **Casa do Administrador contendo 176,33m²** construído a aproximadamente 30 (trinta) anos. **O Padrão Construtivo é considerado – CASA PADRÃO SIMPLES – O seu estado de conservação é considerado - “F” – Necessitando de Reparos de Simples a Importantes– Depreciação de 33,20%.** Construída em Alvenaria de Tijolos de Barro da época, sem laje, forro de madeira e telhado com estrutura de madeira e telhas cerâmicas da época;

Outros Benfeitorias Não Reprodutivas também foram observadas no local e foram assim descritas: **01 Quadra de Tennis Oficial de Cimento cercada de alambrado;** **01 Piscina de Alvenaria contendo 112,50m²;** **01 Pequeno Quiosque de Apoio da Quadra contendo 9,00m²;** **2.500,00m² de Pavimentação por Calçamento do Tipo Folheta de Pedra Natural (Tipo de Paralelepipedo maior);** **Um Grande Lago cercado com Árvores Ornamentais e Frutíferas diversas;** **03 Lagos menores localizados nas áreas de pastagens naturais e diversas nascentes.**

As Benfeitorias Reprodutivas observadas foram: **70,0 Alqueires de Cultivo de Eucalipto;** **300 Pés de Palmeiras Imperiais e Reais de Diversos tamanhos com no mínimo de 3,00 metros;** **1300 Pés de Teca;** **400 Pés de Kaizuka Mediana e diversas árvores frutíferas e nativas da região.**

Quanto a Classificação dos Bens, seus Frutos e Direitos:

Trata-se de Imóvel Rural cuja **dimensão** é caracterizada como de grande porte – 144,60 módulos fiscais (acima de 15 módulos fiscais) considerando que 01 módulo fiscal na Cidade de Amparo – SP = 20,0 Hectares; Modulo Rural: (20,20 has).; N. de Módulos Rurais: (143,1676); Fração Mínima de Parcelamento: 3,0 has.

Quanto ao Valor das Terras Rústicas Segundo a Capacidade de Uso e Situação:

A área de terras rural contendo 2.891.985,00m2 (Dois Milhões Oitocentos e Noventa e Um Mil Novecentos e Oitenta e Cinco Metros Quadrados) denominada de “Fazenda São João”, situada no Bairro das Onças, nesta Cidade e Comarca de Amparo – SP.

Esta área possui as seguintes características:

ÁREA TOTAL DE 2.891.985,00M2 OU 289,1985 ha SERÁ CONSIDERADA POR ESTE EXPERT COM 03 (TRÊS) PARTES:

1. PARTE CONTENDO 884.985,00M2 OU 88,4985 ha, OU SEJA , 30,60% DA ÁREA CONSIDERADA **DE FATOR DE CLASSE DE CAPACIDADE DE USO DA TERRA – CLASSE - IV DE CAPACIDADE DE USO E SITUAÇÃO – 0,550 E SITUAÇÃO E VIABILIDADE DE CIRCULAÇÃO – ÓTIMA – 1,00.**
2. PARTE CONTENDO 1.694.000,00M2 OU 169,40 ha, OU SEJA , 58,58% DA ÁREA CONSIDERADA **DE FATOR DE CLASSE DE CAPACIDADE DE USO DA TERRA – CLASSE - IV DE CAPACIDADE DE USO E SITUAÇÃO – 0,523 E SITUAÇÃO E VIABILIDADE DE CIRCULAÇÃO – MUITO BOA – 0,95.**
3. PARTE CONTENDO 313.000,00M2 OU 31,30 ha, OU SEJA , 10,82% DA ÁREA CONSIDERADA **DE FATOR DE CLASSE DE CAPACIDADE DE USO DA TERRA – CLASSE - VII DE CAPACIDADE DE USO E SITUAÇÃO – 0,300 E SITUAÇÃO E VIABILIDADE DE CIRCULAÇÃO – ÓTIMA – 1,00.**

O Imóvel é servido pelos Equipamentos Públicos, tais como Energia Elétrica, Água de Minas e Nascentes, acesso direto pela Rodovia Eng. Constancio Cintra - SP – 360 - Sul , pelo KM – 116 + 50,0m. Sentido Amparo – SP. a Morungaba – SP.

Exploração:

Pastagens para Criação de Gado, Eucalipto, Plantação de árvores exóticas (Palmeiras Imperiais, Teca e Kaizuka) e Preservação da Mata Nativa.

Dados Geográficos:

O Imóvel avaliando está situado dentro do Município de Amparo – SP. próximo da divisa já com o Município de Morungaba- SP. Área Rural do Município.

Localizado na região leste do Estado de São Paulo estando a aproximadamente 110 KM da Capital e a apenas 70 KM da Região Metropolitana de Campinas - SP.

Clima:

O Local e a Cidade de Amparo estão localizados dentro da Zona Climática Intertropical. A Temperatura é classificada como de clima tropical de altitude. Tais características implicam diretamente nas características agropecuárias do Município.

Relevo:

O Município de Amparo estende-se por uma área de 463 Kilômetros Quadrados, inserido na Região fisiográfica de Bragança Paulista, situado nos contrafortes da Serra da Mantiqueira. Os terrenos que se distribuem nas imediações caracterizam-se por morros de vertentes ravinadas, com topos conectados, alguns alongados, ocupados predominantemente por rochas gnáissicas, em associação litológicas complexas. **No local do imóvel avaliando**, existem grande quantidade de matações de granito que ocupam os morros, fazendo parte da intrusão de Morungaba.

Tipos de Solo da Região:

O Solo predominante é do tipo podizólico vermelho amarelo orto (argiloso vermelho amarelo, na classificação atual), e latossolo amarelo. Solos caracterizados quanto da região do Planalto Paulista, como relevo de forte e ondulado e altitudes entre 580 e 750 metros.

Hidrografia Regional:

Devido ao clima e a altitude, existem muitas fontes de água e características físico-químicas da região. **O Município é banhado por duas bacias hidrográficas, a do Rio Camanducaia, que cruza a sededo Município e o Distrito de Três Pontes e próximo ao Distrito de Arcadas e do Rio Jaguari (próximo ao imóvel avaliando) que define a divisa sul deste Município com o Município de Morungaba – SP. Estes 02 (dois) Rios são afluentes do Rio Atibaia.**

Os mapas a seguir demonstram as características encontradas na região:



Regional Agrícola de Bragança Paulista



Bacia hidrográfica (UGRHI):

Bacia hidrográfica do Rio Camanducaia (8950 ha), Bacia hidrográfica do Rio Jaguari: (5170 ha). – Comitê de Bacias do PCJ – Piracicaba, Capivari e Jaguari.



Mapa de localização de Amparo na Bacia do PCJ



FONTE: Comitê de Bacias - PCJ



FONTE: Comitê de Bacias - PCJ



FONTE: ANA

As Fotos a seguir demonstram a situação real da área de terras rural descrita:



Foto N.01 – Vista do Local Via Satélite.





Fotos N. 02 e 03 – Vista da Rodovia Estadual Eng. Constância Cintra – SP-360 – Sul Sentido – Amparo -SP. – Morungaba-SP. - KM – 116 + 50,0m.





Fotos N. 04, 05, 06 e 07 – Nesta Local – KM- 116 +50,0m está situada a entrada da Fazenda São João tendo acesso direto pela Rodovia por estrada pavimentada por **Calçamento do Tipo Folheta de Pedra Natural (Paralelepido maior)**.

DAS CONSTRUÇÕES EXISTENTES:



Foto N. 08 – Ao lado da Portaria da Fazenda está situado o **Escritório do Administrador da Fazenda contendo 19,89m²** construído a aproximadamente 30 (trinta) anos. **O Padrão Construtivo é considerado – CASA PADRÃO ECONÔMICO – O seu estado de conservação é considerado - “F” – Necessitando de Reparos de Simples a Importantes– Depreciação de 33,20%**. Construída em Alvenaria de Tijolos de Barro da época, sem laje, forro de madeira e telhado com estrutura de madeira e telhas cerâmicas da época.





Fotos N. 09 e 10 – Ao lado, próximo do escritório, está situada a **Casa do Administrador da Fazenda – Sr. Joaquim Humberto Alves contendo 176,33m²** construído a aproximadamente 30 (trinta) anos. **O Padrão Construtivo é considerado – CASA PADRÃO SIMPLES – O seu estado de conservação é considerado - “F” – Necessitando de Reparos de Simples a Importantes– Depreciação de 33,20%**. Construída em Alvenaria de Tijolos de Barro da época, sem laje, forro de madeira e telhado com estrutura de madeira e telhas cerâmicas da época.



Fotos N. 11 e 12 - **01 Capela contendo 26,66m²** construído a aproximadamente 30 (trinta) anos. **O Padrão Construtivo é considerado – CASA PADRÃO ECONÔMICO – O seu estado de conservação é considerado - “F” – Necessitando de Reparos de Simples a Importantes– Depreciação de 33,20%**. Construída em Alvenaria de Tijolos de Barro da época, sem laje, forro de madeira e telhado com estrutura de madeira e telhas cerâmicas da época.





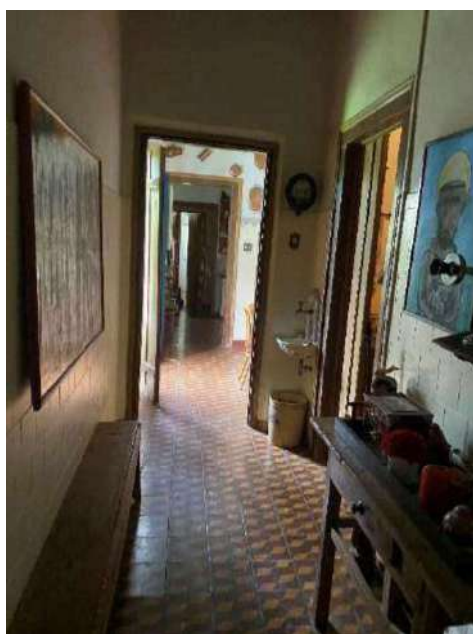


Fotos N. 13, 14, 15, 16, 17, 18 e 19 – **01 Grande Quiosque Fechado contendo 266,00m² construído a aproximadamente 20 anos**, enguida sobre pilares de madeira e cobertura com telha do Tipo Ondulado de Fibrocimento e forro de piassava - **Padrão Construtivo é considerado – CASA PADRÃO MÉDIO – O seu estado de conservação é considerado - “F” – Necessitando de Reparos de Simples a Importantes – Depreciação de 33,20%.**



Foto N. 20 – **01 Piscina de Alvenaria contendo 112,50m². Idade Aparente de aprox. 30 anos.**









Fotos N. 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34 e 35 - **01 Casa Sede Centenária contendo 301,39m²** e é assim descrita: Terraço Coberto Frontal, 04 Dormitórios, 02 Salas, Sala de Jantar, Copa, Cozinha, Lavanderia e 04 WC Internos. Mora nesta Residência o filho do proprietário do imóvel, o Sr. Leo Hubber. A Residência foi construída a mais de 100 (cem) anos porém a ultima reforma foi realizada da aquisição deste imóvel pela família a aproximadamente 30 (trinta) anos. **O Padrão Construtivo é considerado – CASA PADRÃO SUPERIOR – O seu estado de conservação é considerado - “F” – Necessitando de Reparos de Simples a Importantes– Depreciação de 33,20%**. Construída em Alvenaria de Tijolos de Barro da época, sem laje, forro e piso em assoalho de madeira maciça e telhado com estrutura de madeira e telhas cerâmicas da época.



Foto N. 36 - **02 Canis (9,92m²+18,24m²) contendo 28,16m² construído a aproximadamente 15 anos**, enguida sobre alvenaria de tijolos de barro, cercados por telas metálicas e cobertura com estrutura de madeira e telhas cerâmicas da época - **Padrão Construtivo é considerado – COBERTURA RÚSTICA – O seu estado de conservação é considerado - “F” – Necessitando de Reparos de Simples a Importantes – Depreciação de 33,20%.**





Fotos N. 37, 38 e 39 - **01 Paioi contendo 100,50m²** construído a aproximadamente 50 anos, porém a última reforma foi realizada da aquisição deste imóvel pela família a aproximadamente 30 (trinta) anos. **O Padrão Construtivo é considerado – CASA PADRÃO ECONÔMICO – O seu estado de conservação é considerado - “F” – Necessitando de Reparos de Simples a Importantes– Depreciação de 33,20%**. Construída em Alvenaria de Tijolos de Barro da época, sem laje e telhado com estrutura de madeira e telhas cerâmicas da época.





Fotos N. 40, 41, 42, 43, 44 e 45 – **01 Barracão com 15 (quinze) Baias para Cavalos contendo 442,90m²** construído a aproximadamente 30 (trinta) anos. **O Padrão Construtivo é considerado – COMERCIAL GALPÃO SIMPLES – O seu estado de conservação é considerado - “F” – Necessitando de Reparos de Simples a Importantes– Depreciação de 33,20%.** Construída em Alvenaria de Tijolos de Barro da época, sem laje e telhado com estrutura de madeira e telhas cerâmicas da época.



Fotos N. 46, 47 e 48 - **01 Marcenaria contendo 101,40m²** construído a aproximadamente 30 (trinta) anos (última reforma). **O Padrão Construtivo é considerado – COMERCIAL GALPÃO SIMPLES – O seu estado de conservação é considerado - “F” – Necessitando de Reparos de Simples a Importantes– Depreciação de 33,20%.** Construída em Alvenaria de Tijolos de Barro da época, sem laje e telhado com estrutura de madeira e telhas cerâmicas da época.



Fotos N. 49 e 50 - **01 Construção assim descrita: 02 Casas Geminadas e Salão de Jogos, tudo contendo 250,04m²** construído a aproximadamente 50 anos, porém a última reforma foi realizada da aquisição deste imóvel pela família a aproximadamente 30 (trinta) anos. **O Padrão Construtivo é considerado – CASA PADRÃO SIMPLES – O seu estado de conservação é considerado - “F” – Necessitando de Reparos de Simples a Importantes. Depreciação de 33,20%.** Construída em Alvenaria de Tijolos de Barro da época, sem laje, forro de madeira e telhado com estrutura de madeira e telhas cerâmicas da época.





Fotos N. 51 e 52 - **01 Antiga Garagem de Carros Antigos/ Depósito contendo 128,00m²** construído a aproximadamente 50 anos, porém a última reforma foi realizada da aquisição deste imóvel pela família a aproximadamente 30 (trinta) anos. **O Padrão Construtivo é considerado – COMERCIAL GALPÃO SIMPLES – O seu estado de conservação é considerado - “F” – Necessitando de Reparos de Simples a Importantes– Depreciação de 33,20%**. Construída em Alvenaria de Tijolos de Barro da época, sem laje e telhado com estrutura de madeira e telhas cerâmicas da época.



Foto N. 53 - **01 Casa de Hóspedes contendo 93,00m²** construído a aproximadamente 50 anos, porém a última reforma foi realizada da aquisição deste imóvel pela família a aproximadamente 30 (trinta) anos. **O Padrão Construtivo é considerado – CASA PADRÃO ECONÔMICO – O seu estado de conservação é considerado - “F” – Necessitando de Reparos de Simples a Importantes– Depreciação de 33,20%**. Construída em Alvenaria de Tijolos de Barro da época, sem laje, forro de madeira e telhado com estrutura de madeira e telhas cerâmicas da época.



Fotos N. 54, 55 e 56 - **01ª Casa de Colonos contendo 115,20m²** construído a aproximadamente 50 anos, porém a ultima reforma foi realizada da aquisição deste imóvel pela família a aproximadamente 30 (trinta) anos. **O Padrão Construtivo é considerado – CASA PADRÃO ECONÔMICO – O seu estado de conservação é considerado - “G” – Necessitando de Reparos Importantes– Depreciação de 52,60%**. Construída em Alvenaria de Tijolos de Barro da época, sem laje, forro de madeira e telhado com estrutura de madeira e telhas cerâmicas da época.



Foto N. 57 - **02ª Casa de Colonos contendo 85,60m²** construído a aproximadamente 50 anos, porém a última reforma foi realizada da aquisição deste imóvel pela família a aproximadamente 30 (trinta) anos. **O Padrão Construtivo é considerado – CASA PADRÃO ECONÔMICO – O seu estado de conservação é considerado - “G” – Necessitando de Reparos Importantes– Depreciação de 52,60%.** Construída em Alvenaria de Tijolos de Barro da época, sem laje, forro de madeira e telhado com estrutura de madeira e telhas cerâmicas da época.



Fotos N. 58 e 59 - **03ª Casa de Colonos contendo 80,00m²** construído a aproximadamente 50 anos, porém a última reforma foi realizada da aquisição deste imóvel pela família a

aproximadamente 30 (trinta) anos. **O Padrão Construtivo é considerado – CASA PADRÃO ECONÔMICO – O seu estado de conservação é considerado - “G” – Necessitando de Reparos Importantes– Depreciação de 52,60%.** Construída em Alvenaria de Tijolos de Barro da época, sem laje, forro de madeira e telhado com estrutura de madeira e telhas cerâmicas da época.



Foto N. 60 - **04ª Casa de Colonos contendo 63,18m2** construído a aproximadamente 50 anos, porém a última reforma foi realizada da aquisição deste imóvel pela família a aproximadamente 30 (trinta) anos. **O Padrão Construtivo é considerado – CASA PADRÃO ECONÔMICO – O seu estado de conservação é considerado - “G” – Necessitando de Reparos Importantes– Depreciação de 52,60%.** Construída em Alvenaria de Tijolos de Barro da época, sem laje, forro de madeira e telhado com estrutura de madeira e telhas cerâmicas da época.





Fotos N. 61 e 62 - **05ª e 06ª Casas de Colonos (Geminadas) contendo 108,80m²** construído a aproximadamente 50 anos, porém a última reforma foi realizada da aquisição deste imóvel pela família a aproximadamente 30 (trinta) anos. **O Padrão Construtivo é considerado – CASA PADRÃO ECONÔMICO – O seu estado de conservação é considerado - “G” – Necessitando de Reparos Importantes– Depreciação de 52,60%.** Construída em Alvenaria de Tijolos de Barro da época, sem laje, forro de madeira e telhado com estrutura de madeira e telhas cerâmicas da época.





Fotos N. 63, 64 e 65 - **Garagem de Tratores contendo (234,00m²+ 108,99m² = 342,99m²)** construído a aproximadamente 50 anos, porém a última reforma foi realizada da aquisição deste imóvel pela família a aproximadamente 20 (vinte) anos. **O Padrão Construtivo é considerado – COBERTURA SUPERIOR – O seu estado de conservação é considerado - “G” – Necessitando de Reparos Importantes– Depreciação de 52,60%**. Construída em Alvenaria de Tijolos de Barro da época, sem laje e telhado com estrutura de madeira e telhas cerâmicas da época.



Foto N. 66 - **07ª e 08ª Casas (Geminadas) contendo 143,38m²** construído a aproximadamente 50 anos, porém a última reforma foi realizada da aquisição deste imóvel pela família a aproximadamente 30 (trinta) anos. **O Padrão Construtivo é considerado – CASA PADRÃO ECONÔMICO – O seu estado de conservação é considerado - “G” – Necessitando de Reparos Importantes– Depreciação de 52,60%**. Construída em Alvenaria de Tijolos de Barro da época, sem laje, forro de madeira e telhado com estrutura de madeira e telhas cerâmicas da época.



Fotos N. 67 e 68 - **02 Silos/ Antigas Leiterias contendo: (117,50m² + 122,50m² = 240,00m²)** construído a aproximadamente 50 anos, porém a ultima reforma foi realizada a aproximadamente 20 (vinte) anos, enguida sobre alvenaria de tijolos de barro e cobertura com estrutura de madeira e telhas de Fibrocimento do Tipo Canaletão - **Padrão Construtivo é considerado – COBERTURA SUPERIOR – O seu estado de conservação é considerado - “F” – Necessitando de Reparos de Simples a Importantes – Depreciação de 33,20%.**

Outros Benfeitorias Não Reprodutivas também foram observadas no local e foram assim descritas:



Foto N. 69 - **01 Quadra de Tênis Oficial de Cimento cercada de alambrado e 01 Pequeno Quiosque de Apoio da Quadra contendo 9,00m².**



Fotos N. 70, 71 e 72 - **2.500,00m² de Pavimentação por Calçamento do Tipo Folheta de Pedra Natural (Tipo de Paralelepípedo maior).**



Fotos N. 73 e 74 - Um Grande Lago cercado com Árvores Ornamentais e Frutíferas diversas.

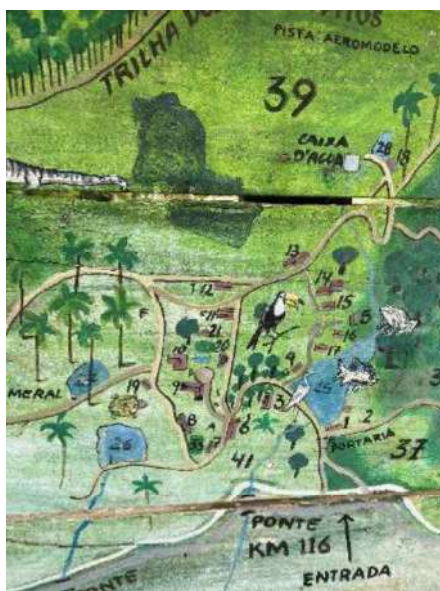


Foto N. 75 - 03 Lagos menores localizados nas áreas de pastagens naturais e diversas nascentes.

As Benfeitorias Reprodutivas observadas foram:



Fotos N. 76, 77 e 78 - 70,0 Alqueires de Cultivo de Eucalipto em sua maioria de (3º Corte – Brota) com arrendamento da área e retirada média de aproximadamente 500 metros por corte.



Fotos N. 79, 80 e 81 - 300 Pés de Palmeiras Imperiais e Reais de Diversos tamanhos com no mínimo de 3,00 metros.



Foto N. 82 - 1300 Pés de Teca.



Foto N. 83 - 400 Pés de Kaizuka Mediana.



Foto N. 84 – Diversas áreas de pastagens naturais.



Foto N. 85 - 313.000,00m2 ou 31,30 há de mata nativa preservada.

3.- CRITÉRIO TÉCNICO AVALIATÓRIO:

3.1.- AVALIAÇÃO DAS ÁREAS DE TERRAS RURAL CONTENDO 289,1985 há OU 2.891.985,00M2:

Os Critérios adotados no desenvolvimento do presente Laudo Técnico obedeceram as recomendações da Nova Norma de Avaliação de Bens – PARTE – 03 – Imóveis Rurais – NBR – 14.653-3/2019 (2ª. Edição – 27/06/2019) e quanto as Construções, a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE-2011, que atende as exigências da NBR 14653-2/2011.

A Metodologia empregada na presente avaliação será o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, ou pelo Método Evolutivo, onde a composição do valor total do imóvel avaliando é obtida por meio da conjugação de métodos, a partir dos valores da terra nua, das benfeitorias reprodutivas e não reprodutivas, e das obras e trabalhos de melhoria das terras, bem como o passivo e o ativo ambiental, quando considerados.**

3.1.1- ÁREA DE TERRAS:

O Valor da Área de terras será determinado pelo método comparativo de dados de mercado, através da relação entre o valor unitário do terreno a ser obtido por Pesquisa de Mercado devidamente homogeneizado com a aplicação de tratamento de fatores.

3.1.1.1.- TRATAMENTO DE FATORES:

Os Fatores de Homogeneização utilizados neste tratamento, calculados conforme item 8.2.1.4.2, por metodologia científica, para que reflita, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal, encontram-se indicados na NORMA BÁSICA PARA PERÍCIAS DE ENGENHARIA DO IBAPE-SP.

Para a determinação do valor unitário básico da gleba de terras que reflita a realidade mercadológica Imobiliária da região avaliando, pesquisaram-se junto a diversas Imobiliárias os valores ofertados para a venda de imóveis nesta região, contendo atributos mais semelhantes possíveis ao do imóvel avaliado.

No tratamento dos dados de mercado, serão considerados:

Dados de Mercado com Atributos semelhantes, aqueles em que cada um dos fatores de homogeneização, calculados em função do avaliado como também os preços estejam contidos entre 0,50 a 2,00.

Após a homogeneização, serão utilizados critérios de eliminação de dados discrepantes para o saneamento da amostra.

O Campo de arbítrio será correspondente ao intervalo compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 30% em torno do valor calculado.

Na Pesquisa efetuada obteve-se 06 elementos comparativos de ofertas para a venda, cujas características geométricas das áreas, tais como: **Fator de Classe de Capacidade de Uso e Situação das terras:** Fator de Homogeneização que expressa simultaneamente a influência sobre o valor do imóvel rural de sua capacidade de uso e taxonomia, ou seja, características intrínsecas e extrínsecas das terras, como fertilidade, topografia, drenagem, permeabilidade, risco de erosão ou inundação, profundidade, pedregosidade, em conjunto com a influência sobre o valor do imóvel rural decorrente de sua localização e condições das vias de acesso.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO.**FICHA DE PESQUISA N-01. DATA: 14/01/2020.****DADOS DA LOCALIZAÇÃO:**

Tipo: Área de Terras - Fazenda.
Endereço: REF.: F02 – Amparo – SP.
Bairro: Do Pantaleão
Zona: Rural.

DADOS DA REGIÃO:

Melhoramentos Públicos: Água de Nascentes, Energia Elétrica.

DADOS ECONÔMICOS:

Modalidade: Venda Valor: R\$ 8.970.000,00.
Natureza: Oferta

DADOS DO TERRENO:

Área: 1.669.800,00m², ou 166,98 ha. Valor do M²: R\$ 4,83/m².
Fator de Classe de Capacidade de Uso das terras: Boa de Classe IV = 0,495

BENFEITORIAS:

Tipo de Construção:

FONTE DE INFORMAÇÃO:

Imobiliária: Alameda Imóveis – Creci N. 29.529-J
Praça da Bandeira N.10, Centro, Amparo – SP.
Contato: Site/Célia. Tel.(19) 3808-1764/ 99704-6900
Site: www.alamedaimoveis.com.br

OBSERVAÇÕES:

1.-FOTOS:



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO.**FICHA DE PESQUISA N-02.** **DATA: 16/01/2020.****DADOS DA LOCALIZAÇÃO:**

Tipo: Fazenda – Cod - 215
 Endereço: Amparo – SP.
 Bairro:
 Zona: Rural.

DADOS DA REGIÃO:

Melhoramentos Públicos: Água de Nascentes, Energia Elétrica.

DADOS ECONÔMICOS:

Modalidade: Venda Valor: R\$ 7.500.000,00.
 Natureza: Oferta.

DADOS DO TERRENO:

Área: 1.210.000,00m², ou 121,00 ha. Valor do M²: R\$ 4,34/m².
 Fator de Classe de Capacidade de Uso das terras: Boa de Classe IV = 0,495

BENFEITORIAS:

Tipo de Benfeitorias: Casa Sede e 15 Casas Colonos, 200 mil pés de café
 Valor das Benfeitorias/Construções: R\$ 1.500.000,00

FONTE DE INFORMAÇÃO:

Imobiliária: Amparo Imóveis – Creci N. 103586
 Avenida da Saudade N. 452, Silvestre, Amparo – SP.
 Contato: Site/Naldir. Tel.(19) 3807-8555
 Site: www.alamedaimoveis.com.br

OBSERVAÇÕES:

1.-FOTOS:



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO.**FICHA DE PESQUISA N-03. DATA: 16/01/2020.****DADOS DA LOCALIZAÇÃO:**

Tipo: Fazenda – Cod - 211
 Endereço: Amparo – SP.
 Bairro:
 Zona: Rural.

DADOS DA REGIÃO:

Melhoramentos Públicos: Água de 04 Nascentes, Energia Elétrica.

DADOS ECONÔMICOS:

Modalidade: Venda Valor: R\$ 15.000.000,00.
 Natureza: Oferta.

DADOS DO TERRENO:

Área: 2.613.000,00m², ou 261,30 ha. Valor do M²: R\$ 4,02 /m².
 Fator de Classe de Capacidade de Uso das terras: Boa de Classe IV = 0,495

BENFEITORIAS:

Tipo de Benfeitorias: 1 CASA SEDE COM 10 DORMS, SENDO 4 SUÍTES, SALA JANTAR, SALA DE ESTAR, SALA DE MUSICA, COZINHA, TODA AVARANDADA, TULHA, CASA DE ADMINISTRAÇÃO, 1 CASA DE HÓSPEDE, 7 CASAS DE COLONOS, 70 PÉS DE NOZES PECAM, 40 ALQUEIRES DE CANA, 45 ALQUEIRES DE PASTO, RESERVA DE MATA NATIVA, 2 ALQUEIRES DE LAGO, MAIS 2 LAGOS MENORES, TERREIRO DE CAFÉ, MÁQUINA SECADORA, 1 CURRAL, PISCINA, CHURRASQUEIRA.
 Valor das Benfeitorias/Construções: R\$ 3.000.000,00

FONTE DE INFORMAÇÃO:

Imobiliária: Amparo Imóveis – Creci N. 103586
 Avenida da Saudade N. 452, Silvestre, Amparo – SP.
 Contato: Site/Naldir. Tel.(19) 3807-8555
 Site: www.alamedaimoveis.com.br

OBSERVAÇÕES:

1.-FOTOS:



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO.**FICHA DE PESQUISA N-04. DATA: 16/01/2020.****DADOS DA LOCALIZAÇÃO:**

Tipo: Fazenda
Endereço: Amparo – SP.
Bairro: Do Pantaleão
Zona: Rural.

DADOS DA REGIÃO:

Melhoramentos Públicos: Estrada Municipal de terra batida, Água de Nascentes e Energia Elétrica.

DADOS ECONÔMICOS:

Modalidade: Venda Valor: R\$ 5.850.000,00.
Natureza: Oferta.

DADOS DO TERRENO:

Área: 1.089.000,00m², ou 108,90 ha. Valor do M²: R\$ 4,10/m².
Fator de Classe de Capacidade de Uso das terras: Boa de Classe IV = 0,495

BENFEITORIAS:

Tipo de Benfeitorias: Casa Sede e Colonos, Plantação de Eucalipto.
Valor das Benfeitorias/Construções: R\$ 800.000,00

FONTE DE INFORMAÇÃO:

Imobiliária: Zap Imóveis.
Contato: Site. Tel.(19) 99242-4271
Site: www.zapimoveis.com.br

OBSERVAÇÕES:

1.-FOTOS:



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO.**FICHA DE PESQUISA N-05.** **DATA: 16/01/2020.****DADOS DA LOCALIZAÇÃO:**

Tipo: Área de Terras – Fazenda
 Endereço: REF.: 373 – Amparo – SP.
 Bairro: Estrada entre Amparo - Itapira
 Zona: Rural.

DADOS DA REGIÃO:

Melhoramentos Públicos: Água de 07 Minas, Nascentes, Energia Elétrica.

DADOS ECONÔMICOS:

Modalidade: Venda Valor: R\$ 20.000.000,00.
 Natureza: Oferta

DADOS DO TERRENO:

Área: 2.129.600m² ou 88 Alqueires ou 212,96 ha. Valor do M²: R\$ 7,04/m².
 Fator de Classe de Capacidade de Uso das terras: Boa de Classe III = 0,675

BENFEITORIAS:

Tipo de Construção: Casa Sede com 06 Dormitórios, 02 Suites, Piscina 115m³, 01Lavabo, 02 WC, Sala, Cozinha, 10 Vagas de Garagem. 30 Alqueires de Eucalipto; 26 Alqueires de Mata Nativa. Valor das Benfeitorias: R\$ 3.000.000,00

FONTE DE INFORMAÇÃO:

Imobiliária: Lucem Imobiliária e Empreendimentos – Creci N. 25.362-J
 Rua Doutor Arruda N.127, Centro, Amparo – SP.
 Contato: Luana. Tel.(19) 99842-0149
 Site: www.lucemimoveis.com.br E-mail: luana@lucemimoveis.com.br

OBSERVAÇÕES:

1.-FOTOS:



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO.

FICHA DE PESQUISA N-06. DATA: 16/01/2020.

DADOS DA LOCALIZAÇÃO:

Tipo: Área de Terras – Fazenda Santa Rosa
Endereço: REF.: FAZ-490.
Bairro: Rodovia SP – 360 – KM- 113 – Sentido Amparo – SP a Morungaba – SP..
Zona: Rural.

DADOS DA REGIÃO:

Melhoramentos Públicos: Nascentes, Lago, Energia Elétrica, Sístea de Alarme e Telefone.

DADOS ECONÔMICOS:

Modalidade: Venda Valor: R\$ 15.000.000,00.
Natureza: Oferta

DADOS DO TERRENO:

Área: 1.670.000,00m² ou 69 Alqueires ou 167,00 ha. Valor do M²: R\$ 5,99/m².
Fator de Classe de Capacidade de Uso das terras: Boa de Classe IV = 0,495

BENFEITORIAS:

Tipo de Construções e Benfeitorias Agrícolas: Casa Sede Centenária com 05 Dormitórios, 03 WC, 03 Salas, Cozinha e Copa, área de Serviço, Lavanderia, Churrasqueira, Terraço Coberto, 03 Tulhas, 02 Galpões de Granjas para 16.000 e 18.000 Pintinhos, Capela, Depósito, 04 Casas de Colonos, 95 hectares de Eucalipto; 09 hectares de Mata Nativa. Valor das Benfeitorias: R\$ 3.500.000,00

FONTE DE INFORMAÇÃO:

Imobiliária: Imobiliária Circuito das Águas Ltda. – Creci N. 6707-J
Avenida Bernardino de Campos N.851, Centro, Amparo – SP.
Contato: Amanda/ Ailton/. Tel.(19) 3807-3401/ 3808-2545 / 99613-1239
Site: www.moveisamparo.com.br

OBSERVAÇÕES:

1.-FOTOS:



3.1.1.2.- TRATAMENTO DOS DADOS PESQUISADOS – FATORES DE CLASSE DE CAPACIDADE DE USO DA TERRA E SITUAÇÃO.

Paradigma:

Classe de Capacidade de Uso das Terras: Boa de Classe IV = 0,495.

Comparativo 01:

Fator Oferta: $R\$ 8.970.000,00 / 1.669.800,00m^2 \times 0,90 = R\$ 4,83/m^2$.
Classe de Capacidade de Uso das Terras: Boa de Classe IV = 0,495.

Comparativo 02:

Fator Oferta: $[(R\$ 7.500.000,00 \times 0,90) - R\$ 1.500.000,00] / 1.210.000,00m^2 = R\$ 4,34/m^2$.
Classe de Capacidade de Uso das Terras: Boa de Classe IV = 0,495.

Comparativo 03:

Fator Oferta: $[(R\$ 15.000.000,00 \times 0,90) - R\$ 3.000.000,00] / 2.613.000,00m^2 = R\$ 4,02/m^2$.
Classe de Capacidade de Uso das Terras: Boa de Classe IV = 0,495.

Comparativo 04:

Fator Oferta: $[(R\$ 5.850.000,00 \times 0,90) - R\$ 800.000,00] / 1.089.000,00m^2 = R\$ 4,10/m^2$.
Classe de Capacidade de Uso das Terras: Boa de Classe IV = 0,495.

Comparativo 05:

Fator Oferta: $[(R\$ 20.000.000,00 \times 0,90) - R\$ 3.000.000,00] / 2.129.600m^2 = R\$ 7,04/m^2$.
Classe de Capacidade de Uso das Terras: Boa de Classe III = 0,675.

Comparativo 06:

Fator Oferta: $[(R\$ 15.000.000,00 \times 0,90) - R\$ 3.500.000,00] / 1.670.000,00m^2 = R\$ 5,99/m^2$.
Classe de Capacidade de Uso das Terras: Muito Boa de Classe IV = 0,523.

Tabela de Aplicação Fatores						
1	2	3			4	
Fator Capacidade de Uso da Terra e Situação.						Unit. Final
Elemento	Unitário deduzido do fator oferta	Capac. de Uso da Terra.	Fator Uso da Terra/Circulação	Variação R\$/m2	Vu1 R\$/m2	Vu5 R\$/m2
1	4,83	0,495	1,00	0,00	4,83	4,83
2	4,34	0,495	1,00	0,00	4,34	4,34
3	4,02	0,495	1,00	0,00	4,02	4,02
4	4,10	0,495	1,00	0,00	4,10	4,10
5	7,04	0,675	0,73	-1,90	5,14	5,14
6	5,99	0,523	0,95	-0,30	5,69	5,69
Média	5,05				4,69	4,69
Desvio pad	1,21				0,65	0,65
Coef. Var.	23,96%				13,86%	13,86%

Paradigma	Limite Inferior - 30% = R\$ 3,28/m2.
	Limite Superior + 30% = R\$ 6,10/m2.
	Discrepantes - Nenhum
	média saneada = R\$ 4,69/m2.

Capacidade de Uso da terra - Boa Classe-IV -	0,495
--	-------

Valores Estimados				
1	2	3	4	
				Valor
				Estimado
Elemento	Valor Unitário Final	Fator Uso da Terra	Vu R\$/m2	
1	4,83	1,00	4,83	
2	4,34	1,00	4,34	
3	4,02	1,00	4,02	
4	4,10	1,00	4,10	
5	5,14	0,73	7,04	
6	5,69	0,95	5,99	

3.1.1.3.- CRITÉRIOS PARA A AVALIAÇÃO DA ÁREA DE TERRAS TOTAL CONTENDO 289,1985 ha OU 2.891.985,00M2

Para a Avaliação das áreas de terras, será empregada a Nova Norma Brasileira – ABNT - NBR – 14.653-3/2019 – Avaliação de Bens – Parte – 03: Imóveis Rurais, para Avaliação onde:

$$V_t = A_t \times (V_u + C_u)$$

V_t = Valor da Gleba de Terras

A_t = Área da Gleba de Terras

V_u = Valor Básico Unitário Determinado em Pesquisa.

C_u = Coeficiente de Uso da Terra e Circulação

ÁREA TOTAL DE 2.891.985,00M2 OU 289,1985 ha SERÁ CONSIDERADA POR ESTE EXPERT SUBDIVIDIDA EM 03 (TRÊS) PARTES:

1. PARTE CONTENDO 884.985,00M2 OU 88,4985 ha, OU SEJA , 30,60% DA ÁREA CONSIDERADA **DE FATOR DE CLASSE DE CAPACIDADE DE USO DA TERRA – CLASSE - IV DE CAPACIDADE DE USO E SITUAÇÃO – 0,550 E SITUAÇÃO E VIABILIDADE DE CIRCULAÇÃO – ÓTIMA – 1,00.**
2. PARTE CONTENDO 1.694.000,00M2 OU 169,40 ha, OU SEJA , 58,58% DA ÁREA CONSIDERADA **DE FATOR DE CLASSE DE CAPACIDADE DE USO DA TERRA – CLASSE - IV DE CAPACIDADE DE USO E SITUAÇÃO – 0,523 E SITUAÇÃO E VIABILIDADE DE CIRCULAÇÃO – MUITO BOA – 0,95.**
3. PARTE CONTENDO 313.000,00M2 OU 31,30 ha, OU SEJA , 10,82% DA ÁREA CONSIDERADA **DE FATOR DE CLASSE DE CAPACIDADE DE USO DA TERRA – CLASSE - VII DE CAPACIDADE DE USO E SITUAÇÃO – 0,300 E SITUAÇÃO E VIABILIDADE DE CIRCULAÇÃO – ÓTIMA – 1,00.**

3.1.1.4.- AVALIAÇÃO DA ÁREA TOTAL DE TERRAS CONTENDO 2.891.985,00M2 PELO INDICE AGRONÔMICO MÉDIO OBTIDO:

Cálculo do índice agronômico médio da área total de terras contendo 2.891.985,00M2:

$$[(884.985,00\text{m}^2 \times 0,550) + (1.694.000,00\text{m}^2 \times 0,523) + (313.000,00\text{m}^2 \times 0,300)] / 2.891.985,00\text{m}^2 =$$

$$[486.741,75\text{m}^2 + 885.962,00\text{m}^2 + 93.900,00\text{m}^2] / 2.891.985,00 = 0,507.$$

Portanto o índice agronômico médio da área total de terras de 2.891.985,00m2 será 0,507.

3.1.1.5.- AVALIAÇÃO DA ÁREA TOTAL DE TERRAS CONTENDO 289,1985 ha OU 2.891.985,00M2 CONSIDERADA DE INDICE AGRONÔMICO MÉDIO DE 0,507.

Valor- Área Total Terras - 2.891.985,00m2 -indice agronomico médio = 0,507					
1	2	3	4		
Fatores de Homog					
Elemento	Valor Unitário	Capacidade e Uso Terras	Valor Unitário Homogeg.		
Aval.	4,69	0,98	4,79		

valor unitário básico => refere-se ao terreno ideal/paradigma.

$V_t = [V_u / (\text{somatória } F_n - n + 1)] \times A_t$
 $V_t = R\$ 4,69/m^2 / 0,98 \times 2.891.985,00m^2.$
 $V_t = R\$ 13.852.608,15$

VALOR DO METRO QUADRADO MÉDIO DETERMINADO = R\$ 4,79/m2.

PORTANTO O VALOR DA ÁREA TOTAL DE TERRAS CONTENDO 289,1985 ha OU 2.891.985,00M2 CONSIDERADA DE INDICE AGRONOMICO MÉDIO DE 0,507 SERÁ DE R\$ 13.852.608,15 (TREZE MILHÕES OITOCENTOS E CINQUENTA E DOIS MIL SEISCENTOS E OITO REAIS E QUINZE CENTAVOS).

O intervalo de Confiança é dado pela expressão:			
$e = t_{n-1, \alpha/2} \times (\sigma / \sqrt{y})$, onde:			
mx Valor unitário básico			
$t_{n-1, \alpha/2}$ Ordenada de distribuição de Student, com $(n - 1)$ graus de liberdade			
$n = y$ Números de elementos			
α 20%			
σ Desvio padrão			
No caso, temos:			
mx R\$ 4,69			
$t_{n-1, \alpha/2}$ 1,4759			
$n = y$ 5			
α 20%			
σ 0,65			
$e = t_{n-1, \alpha/2} \times (\sigma / \sqrt{y})$			
$e = 1,4759 \times (0,65 / \sqrt{6})$			
$e = 0,3916$			
Relativamente à média saneada (valor central) :			
$0,3916 / 4,69 = 0,0835$ ou 8,35. Portanto, a amplitude é igual à 16,70% ($2 \times 8,35$).			
Como a amplitude é inferior à 30%, a avaliação, quanto à precisão, enquadra-se no Grau III.			

Distribuição t

Duas caudas	Coeficiente de Confiança					
	0,80	0,90	0,95	0,98	0,990	0,9990
1	3,078	6,314	12,706	31,821	63,657	636,619
2	1,886	2,920	4,303	6,965	9,925	31,599
3	1,638	2,353	3,182	4,541	5,841	12,924
4	1,533	2,132	2,776	3,747	4,604	8,610
5	1,476	2,015	2,571	3,365	4,032	6,869
6	1,440	1,943	2,447	3,143	3,707	5,959
7	1,415	1,895	2,365	2,998	3,499	5,408
8	1,397	1,860	2,306	2,896	3,355	5,041
9	1,383	1,833	2,262	2,821	3,250	4,781
10	1,372	1,812	2,228	2,764	3,169	4,587
11	1,363	1,796	2,201	2,718	3,106	4,437
12	1,356	1,782	2,179	2,681	3,055	4,318
13	1,350	1,771	2,160	2,650	3,012	4,221
14	1,345	1,761	2,145	2,624	2,977	4,140
15	1,341	1,753	2,131	2,602	2,947	4,073
16	1,337	1,746	2,120	2,583	2,921	4,015
17	1,333	1,740	2,110	2,567	2,898	3,965
18	1,330	1,734	2,101	2,552	2,878	3,922
19	1,328	1,729	2,093	2,539	2,861	3,883
20	1,325	1,725	2,086	2,528	2,845	3,850
21	1,323	1,721	2,080	2,518	2,831	3,819
22	1,321	1,717	2,074	2,508	2,819	3,792
23	1,319	1,714	2,069	2,500	2,807	3,768
24	1,318	1,711	2,064	2,492	2,797	3,745
25	1,316	1,708	2,060	2,485	2,787	3,725
26	1,315	1,706	2,056	2,479	2,779	3,707
27	1,314	1,703	2,052	2,473	2,771	3,690
28	1,313	1,701	2,048	2,467	2,763	3,674
29	1,311	1,699	2,045	2,462	2,756	3,659
30	1,310	1,697	2,042	2,457	2,750	3,646
31	1,309	1,696	2,040	2,453	2,744	3,633
32	1,309	1,694	2,037	2,449	2,738	3,622
33	1,308	1,692	2,035	2,445	2,733	3,611
34	1,307	1,691	2,032	2,441	2,728	3,601
35	1,306	1,690	2,030	2,438	2,724	3,591
36	1,306	1,688	2,028	2,434	2,719	3,582
37	1,305	1,687	2,026	2,431	2,715	3,574
38	1,304	1,686	2,024	2,429	2,712	3,566
39	1,304	1,685	2,023	2,426	2,708	3,558
40	1,303	1,684	2,021	2,423	2,704	3,551
41	1,303	1,683	2,020	2,421	2,701	3,544
42	1,302	1,682	2,018	2,418	2,698	3,538
43	1,302	1,681	2,017	2,416	2,695	3,532
44	1,301	1,680	2,015	2,414	2,692	3,526
45	1,301	1,679	2,014	2,412	2,690	3,520
46	1,300	1,679	2,013	2,410	2,687	3,515
47	1,300	1,678	2,012	2,408	2,685	3,510
48	1,299	1,677	2,011	2,407	2,682	3,505
49	1,299	1,677	2,010	2,405	2,680	3,500

4.- ENQUADRAMENTO DO LAUDO QUANTO AO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO.

ABNT NBR 14653-3:2019

9.3 Método comparativo direto de dados de mercado

9.3.1 O grau de fundamentação, no caso de utilização de modelos de regressão linear, deve ser determinado conforme a Tabela 2 e 9.3.2 a 9.3.4.

Tabela 2 – Grau de fundamentação no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado com modelos de regressão linear
(para a identificação do valor do imóvel ou do valor da terra nua) (continua)

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do bem avaliando	Completa quanto às variáveis consideradas influenciantes a priori	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação-paradigma
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	$4(k+1)$, onde k é o número de variáveis independentes	$3(k+1)$, onde k é o número de variáveis independentes	$2(k+1)$, onde k é o número de variáveis independentes
3	Apresentação dos dados	Todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Atributos relativos aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo

© ABNT 2019 - Todos os direitos reservados 19

Exemplar para uso exclusivo - ASSOCIAÇÃO DOS ARQUITETOS, ENGENHEIROS, AGRÔNOMOS E ZOOTECNISTAS DO BRASIL - ANEP - Associação Nacional de Engenharia e Arquitetura - ANEP

Tabela 2 (conclusão)

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores ao dobro do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores ao dobro do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 30 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de <i>per si</i> e simultaneamente, e em módulo
5	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10 %	20 %	30 %
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do ensaio F de Snedecor.	1 %	2 %	5 %

9.3.2 Para atingir o grau III, são obrigatórias:

- a) apresentação da análise do modelo no laudo de avaliação, com a verificação da coerência do comportamento das variáveis em relação ao mercado, bem como suas elasticidades em torno do ponto de estimação;

Exemplar para uso exclusivo - ASSOCIAÇÃO DOS ARQUITETOS, ENGENHEIROS, AGRÔNOMOS E AGRIMENSORES DA RE - 57.515.173/0001-60 (Pedido 717481 Impressão: 18/

Exemplar para uso exclusivo - ASSOCIAÇÃO DOS ARQUITETOS, ENGENHEIROS, AGRÔNOMOS E AGRIMENSORES DA RE - 57.515.173/0001-60 (Pedido 717/81 impresso: 18)

- b) identificação completa dos imóveis que compõem a amostra utilizada no modelo, com foto e coordenadas geodésicas de um ponto representativo em cada imóvel;
- c) identificação das fontes de informação;
- d) vistoria do imóvel e dos dados de mercado por profissional da engenharia de avaliações
- e) adoção da estimativa de tendência central.

9.3.3 Para fins de enquadramento global em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- a) na Tabela 2, identificam-se três campos (graus III, II e I) e seis itens;
- b) ao atendimento a cada exigência do grau I deve ser atribuído um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;
- c) O enquadramento global quanto à fundamentação deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendida a Tabela 3.

9.3.4 No caso de amostras homogêneas, é adotada a Tabela 2 com as seguintes particularidades:

- a) são admitidos os itens 3 e 4 apenas no grau III, de forma a ficar caracterizada a homogeneidade;
- b) é atribuído o grau III para os itens 5 e 6, por ser nulo o modelo de regressão.

Tabela 3 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	15	9	6
Itens obrigatórios	2, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

9.3.5 O grau de fundamentação, no caso de utilização de tratamento por fatores, deve ser determinado conforme a Tabela 4 e 9.3.6 a 9.3.7.

Tabela 4 – Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores (continua)

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do bem avaliando	Completa quanto a todos os atributos analisados	Completa quanto aos atributos utilizados no tratamento	Adoção de uma situação paradigma

Tabela 4 (conclusão)

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	12	5	3
3	Apresentação dos dados	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Atributos relativos aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Origem dos fatores de homogeneização (conforme 7.7.2.1)	Estudos embasados em metodologia científica	Publicações	Análise do avaliador
5	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,70 a 1,40	0,50 a 2,00 ^a

^a No caso de utilização de menos de cinco dados pesquisados, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados pesquisados, a amostra seja menos heterogênea.

9.3.6 Para atingir o grau III, são obrigatórias:

- a) identificação completa dos imóveis que compõem a amostra utilizada no tratamento, com foto e coordenadas geodésicas de um ponto representativo em cada imóvel;
- b) identificação das fontes de informação;
- c) vistoria do imóvel e dos dados de mercado por profissional da engenharia de avaliações;
- d) adoção da estimativa de tendência central.

9.3.7 Para fins de enquadramento global em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- a) na Tabela 4, identificam-se três campos (graus III, II e I) e cinco itens;
- b) ao atendimento a cada exigência do grau I deve ser atribuído um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;
- c) o enquadramento global quanto à fundamentação deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 5.

PORTANTO O LAUDO ESTA ENQUADRADO NO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO – II.

Exemplar para uso exclusivo - ASSOCIAÇÃO DOS ARQUITETOS, ENGENHEIROS, AGRÔNOMOS E AGRIMENSORES DA RE - 57.5 15.173/0001-00 (Pedido 717481 - Impresso Tab)

5.- AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS:

5.1.- CONSTRUÇÕES:

5.1.1.- 01 Grande Quiosque Fechado contendo 266,00m2 construído a aproximadamente 20 anos, enguida sobre pilares de madeira e cobertura com telha do Tipo Ondulado de Fibrocimento e forro de piassava - Padrão Construtivo é considerado – CASA PADRÃO MÉDIO – O seu estado de conservação é considerado - “F” – Necessitando de Reparos de Simples a Importantes – Depreciação de 33,20%.

TIPOLOGIA:

Classe: Residencial

Tipologia Construtiva: Casa

Padrão Construtivo: Médio

Estado da Edificação: Ref. – F- Necessitando de Reparos de Simples a Importantes – Depreciação de 33,20%.

$K = \text{Idade Aprox. Imóvel (20 ANOS) dividido pela vida Útil ou Referencial.}$

$K = 20 \text{ Div } 70 = 0,2857$

Conforme Tabela 2 = $K = 0,548$.

$R = 20\%$ ou $0,20$.

Custo de Construção do Grande Quiosque de Padrão Médio: 266,00m2.

$Cc = (\text{Tab CUB/SP Residencia Padrão Médio}) \times Ac \times Foc$

Custo CUB/SP = R\$ 1.753,71m2 (Janeiro -2020).

$Ac = 266,00m^2$

$Foc \Rightarrow \text{Tab 1} \Rightarrow \text{Padrão Médio} \Rightarrow Ic = 70 \text{ anos e } R = 20\%$

$\text{Idade / Vida Útil (Ic)} = 20/70 = 28,57\% \Rightarrow \text{estado F} \Rightarrow$

$K = 0,548 \Rightarrow Foc = 20\% + 0,548 \times (1 - 20\%) = 0,6384$

$Cc = R\$ 1.753,71 \times 266,00m^2 \times 0,6384 = \mathbf{R\$ 297.805,21}$

Portanto o Valor Obtido para o Grande Quiosque Fechado contendo 266,00m2 será de R\$ 297.805,21 (Duzentos e Sete Mil Oitocentos e Cinco Reais e Vinte e Um Centavos).

5.1.2.- 01 Casa Sede Centenária contendo 301,39m² e é assim descrita: Terraço Coberto Frontal, 04 Dormitórios, 02 Salas, Sala de Jantar, Copa, Cozinha, Lavanderia e 04 WC Internos. Mora nesta Residência o filho do proprietário do imóvel, o Sr. Leo Hubber. A Residência foi construída a mais de 100 (cem) anos porém a ultima reforma foi realizada da aquisição deste imóvel pela família a aproximadamente 30 (trinta) anos. **O Padrão Construtivo é considerado – CASA PADRÃO SUPERIOR – O seu estado de conservação é considerado - “E” – Necessitando de Reparos Simples– Depreciação de 18,10%.** Construída em Alvenaria de Tijolos de Barro da época, sem laje, forro e piso em assoalho de madeira maciça e telhado com estrutura de madeira e telhas cerâmicas da época.

TIPOLOGIA:

Classe: Residencial

Tipologia Construtiva: Casa

Padrão Construtivo: Superior

Estado da Edificação: Ref. – F- Necessitando de Reparos de Simples a Importantes – Depreciação de 33,20%.

$K = \text{Idade Aprox. Imóvel (30 ANOS) dividido pela vida Útil ou Referencial.}$

$K = 30 \text{ Div } 70 = 0,4286$

Conforme Tabela 2 = $K = 0,469$.

$R = 20\%$ ou $0,20$.

Custo de Construção da Casa Sede Centenária de Padrão Superior: 301,39m².

$Cc = (\text{Tab CUB/SP Residencia Padrão Superior}) \times Ac \times Foc$

Custo CUB/SP = R\$ 2.094,29m² (Janeiro -2020).

$Ac = 301,39m^2$

$Foc \Rightarrow \text{Tab 1} \Rightarrow \text{Padrão Superior} \Rightarrow Ic = 70 \text{ anos e } R = 20\%$

$\text{Idade / Vida Útil (Ic)} = 30/70 = 42,86\% \Rightarrow \text{estado F} \Rightarrow$

$K = 0,469 \Rightarrow Foc = 20\% + 0,469 \times (1 - 20\%) = 0,5752$

$Cc = R\$ 2.094,29 \times 301,39m^2 \times 0,5752 = R\$ 363.065,13$

Portanto o Valor Obtido para a Casa Sede Centenária contendo 301,39m² será de R\$ 363.065,13 (Trezentos e Sessenta e Três Mil Sessenta e Cinco Reais e Treze Centavos).

5.1.3.- 02 Canis (9,92m²+18,24m²) contendo 28,16m² construído a aproximadamente 15 anos,
 enguida sobre alvenaria de tijolos de barro, cercados por telas metálicas e cobertura com estrutura de
 madeira e telhas cerâmicas da época - **Padrão Construtivo é considerado – COBERTURA**
RÚSTICA – O seu estado de conservação é considerado - “F” – Necessitando de Reparos de
Simples a Importantes – Depreciação de 33,20%;

TIPOLOGIA:

Classe: Comercial

Tipologia Construtiva: Cobertura

Padrão Construtivo: Rustico.

Estado da Edificação: Ref. – F- Necessita de Reparos de Simples a Importantes – Depreciação de 33,20%.

$K = \text{Idade Aprox. Imóvel (15 ANOS) dividido pela vida Útil ou Referencial.}$

$K = 15 \text{ Div } 20 = 0,75$

Conforme Tabela 2 = $K = 0,238$

$R = 10\%$ ou **0,10.**

Custo de Construção das Coberturas dos 02 Canis contendo 28,16m².

$Cc = (\text{Tab CUB/SP R8N}) \times Ac \times Foc \times 0,180$

Custo CUB/SP – R8N = R\$ 1.437,58/m² (Janeiro-2020).

$Ac = 28,16m^2$

$Foc \Rightarrow \text{Tab 1} \Rightarrow \text{Padrão Rústico} \Rightarrow Ic = 20 \text{ anos e } R = 10\%$

$\text{Idade / Vida Útil (Ic)} = 15/20 = 75,00\% \Rightarrow \text{estado F} \Rightarrow$

$K = 0,238 \Rightarrow Foc = 10\% + 0,238 \times (1 - 10\%) = 0,3142$

$Cc = (\text{R}\$1.437,58 \times 0,180) \times 28,16m^2 \times 0,3142 = \text{R}\$ 2.289,51$

Portanto o Valor Obtido para os 02 Canis contendo 28,16m² será de R\$ 2.289,51
(Dois Mil Duzentos e Oitenta e Nove Reais e Cinquenta e Um Centavos).

5.1.4.- 01 Paiol contendo 100,50m² construído a aproximadamente 50 anos, porém a última reforma foi realizada da aquisição deste imóvel pela família a aproximadamente 30 (trinta) anos. **O Padrão Construtivo é considerado – CASA PADRÃO ECONÔMICO – O seu estado de conservação é considerado - “F” – Necessitando de Reparos de Simples a Importantes– Depreciação de 33,20%.** Construída em Alvenaria de Tijolos de Barro da época, sem laje e telhado com estrutura de madeira e telhas cerâmicas da época.

TIPOLOGIA:

Classe: Residencial

Tipologia Construtiva: Casa

Padrão Construtivo: Econômico

Estado da Edificação: Ref. – F- Necessitando de Reparos de Simples a Importantes – Depreciação de 33,20%.

$K = \text{Idade Aprox. Imóvel (30 ANOS)} \div \text{vida Útil ou Referencial.}$

$K = 30 \div 70 = 0,4286$

Conforme Tabela 2 = $K = 0,469$.

$R = 20\%$ ou $0,20$.

Custo de Construção do Paiol de Padrão Econômico: 100,50m².

$Cc = (\text{Tab CUB/SP Residencia Padrão Econômico}) \times Ac \times Foc$

Custo CUB/SP = R\$ 1.414,90m² (Janeiro -2020).

$Ac = 100,50m^2$

$Foc \Rightarrow \text{Tab 1} \Rightarrow \text{Padrão Econômico} \Rightarrow Ic = 70 \text{ anos e } R = 20\%$

$\text{Idade} / \text{Vida Útil (Ic)} = 30/70 = 42,86\% \Rightarrow \text{estado F} \Rightarrow$

$K = 0,469 \Rightarrow Foc = 20\% + 0,469 \times (1 - 20\%) = 0,5752$

$Cc = R\$ 1.414,90 \times 100,50m^2 \times 0,5752 = \mathbf{R\$ 81.791,97}$

Portanto o Valor Obtido para o Paiol contendo 100,50m² será de R\$ 81.791,97 (Oitenta e Um Mil Setecentos e Noventa e Um Reais e Noventa e Sete Centavos).

5.1.5.- 01 Barracão com 15 (quinze) Baias para Cavalos contendo 442,90m² construído a aproximadamente 30 (trinta) anos. **O Padrão Construtivo é considerado – COMERCIAL GALPÃO SIMPLES – O seu estado de conservação é considerado - “F” – Necessitando de Reparos de Simples a Importantes– Depreciação de 33,20%.** Construída em Alvenaria de Tijolos de Barro da época, sem laje e telhado com estrutura de madeira e telhas cerâmicas da época.

TIPOLOGIA:

Classe: Comercial

Tipologia Construtiva: Galpão

Padrão Construtivo: Simples.

Estado da Edificação: Ref. – F- Necessita de Reparos de Simples a Importantes – Depreciação de 33,20%.

$K = \text{Idade Aprox. Imóvel (30 ANOS) dividido pela vida Útil ou Referencial.}$

$K = 30 \text{ Div } 60 = 0,500$

Conforme Tabela 2 = $K = 0,418$

$R = 20\%$ ou $0,20$.

Custo de Construção do com 15 Baias para cavalos contendo 442,90m².

$Cc = (\text{Tab CUB/SP R8N}) \times Ac \times Foc \times 0,726$

Custo CUB/SP – R8N = R\$ 1.437,58/m² (Janeiro-2020).

$Ac = 442,90\text{m}^2$

$Foc \Rightarrow \text{Tab 1} \Rightarrow \text{Padrão Simples} \Rightarrow Ic = 20 \text{ anos e } R = 20\%$

$\text{Idade / Vida Útil (Ic)} = 30/60 = 50,00\% \Rightarrow \text{estado F} \Rightarrow$

$K = 0,418 \Rightarrow Foc = 20\% + 0,418 \times (1 - 20\%) = 0,5344$

$Cc = (\text{R}\$1.437,58 \times 0,726) \times 442,90\text{m}^2 \times 0,5344 = \text{R}\$ 247.024,92$

Portanto o Valor Obtido para o Barracão com 15 Baias para cavalos contendo 442,90m² será de R\$ 247.024,92 (Duzentos e Quarenta e Sete Mil Vinte e Quatro Reais e Noventa e Dois Centavos).

5.1.6.- 01 Marcenaria contendo 101,40m² construído a aproximadamente 30 (trinta) anos (última reforma). **O Padrão Construtivo é considerado – COMERCIAL GALPÃO SIMPLES – O seu estado de conservação é considerado - “F” – Necessitando de Reparos de Simples a Importantes– Depreciação de 33,20%.** Construída em Alvenaria de Tijolos de Barro da época, sem laje e telhado com estrutura de madeira e telhas cerâmicas da época.

TIPOLOGIA:

Classe: Comercial

Tipologia Construtiva: Galpão

Padrão Construtivo: Simples.

Estado da Edificação: Ref. – F- Necessita de Reparos de Simples a Importantes – Depreciação de 33,20%.

$K = \text{Idade Aprox. Imóvel (30 ANOS) dividido pela vida Útil ou Referencial.}$

$K = 30 \text{ Div } 60 = 0,500$

Conforme Tabela 2 = $K = 0,418$

$R = 20\%$ ou $0,20$.

Custo de Construção da Marcenaria contendo 101,40m².

$Cc = (\text{Tab CUB/SP R8N}) \times Ac \times Foc \times 0,726$

Custo CUB/SP – R8N = R\$ 1.437,58/m² (Janeiro-2020).

$Ac = 101,40\text{m}^2$

$Foc \Rightarrow \text{Tab 1} \Rightarrow \text{Padrão Simples} \Rightarrow Ic = 20 \text{ anos e } R = 20\%$

$\text{Idade / Vida Útil (Ic)} = 30/60 = 50,00\% \Rightarrow \text{estado F} \Rightarrow$

$K = 0,418 \Rightarrow Foc = 20\% + 0,418 \times (1 - 20\%) = 0,5344$

$Cc = (\text{R}\$1.437,58 \times 0,726) \times 101,40\text{m}^2 \times 0,5344 = \text{R}\$ 56.555,26$

Portanto o Valor Obtido para a Marcenaria contendo 101,40m² será de R\$ 56.555,26 (Cinquenta e Seis Mil Quinhentos e Cinquenta e Cinco Reais e Vinte e Seis Centavos).

5.1.7.- 01 Construção assim descrita: 02 Casas Geminadas e Salão de Jogos, tudo contendo 250,04m2 construído a aproximadamente 50 anos, porém a última reforma foi realizada da aquisição deste imóvel pela família a aproximadamente 30 (trinta) anos. **O Padrão Construtivo é considerado – CASA PADRÃO SIMPLES – O seu estado de conservação é considerado - “F” – Necessitando de Reparos de Simples a Importantes. Depreciação de 33,20%.** Construída em Alvenaria de Tijolos de Barro da época, sem laje, forro de madeira e telhado com estrutura de madeira e telhas cerâmicas da época.

TIPOLOGIA:

Classe: Residencial

Tipologia Construtiva: Casa

Padrão Construtivo: Econômico

Estado da Edificação: Ref. – F- Necessitando de Reparos de Simples a Importantes – Depreciação de 33,20%.

$K = \text{Idade Aprox. Imóvel (30 ANOS) dividido pela vida Útil ou Referencial.}$

$K = 30 \text{ Div } 70 = 0,4286$

Conforme Tabela 2 = $K = 0,469$.

$R = 20\%$ ou $0,20$.

Custo de Construção das 02 Casas Geminadas e Salão de Jogos de Padrão Econômico: 250,04m2.

$Cc = (\text{Tab CUB/SP Residencia Padrão Simples/Econômico}) \times Ac \times Foc$

Custo CUB/SP = R\$ 1.414,90m2 (Janeiro -2020).

$Ac = 250,04m^2$

$Foc \Rightarrow \text{Tab 1} \Rightarrow \text{Padrão Simples/Econômico} \Rightarrow Ic = 70 \text{ anos e } R = 20\%$

$\text{Idade / Vida Útil (Ic)} = 30/70 = 42,86\% \Rightarrow \text{estado F} \Rightarrow$

$K = 0,469 \Rightarrow Foc = 20\% + 0,469 \times (1 - 20\%) = 0,5752$

$Cc = R\$ 1.414,90 \times 250,04m^2 \times 0,5752 = R\$ 203.495,17$

Portanto o Valor Obtido para as 02 Casas Geminadas e Salão de Jogos contendo 250,04m2 será de R\$ 203.495,17 (Duzentos e Três Mil Quatrocentos e Noventa e Cinco Reais e Dezessete Centavos).

5.1.8.- 01 Antiga Garagem de Carros Antigos/ Depósito contendo 128,00m² construído a aproximadamente 50 anos, porém a ultima reforma foi realizada da aquisição deste imóvel pela família a aproximadamente 30 (trinta) anos. **O Padrão Construtivo é considerado – COMERCIAL GALPÃO SIMPLES – O seu estado de conservação é considerado - “F” – Necessitando de Reparos de Simples a Importantes– Depreciação de 33,20%**. Construída em Alvenaria de Tijolos de Barro da época, sem laje e telhado com estrutura de madeira e telhas cerâmicas da época.

TIPOLOGIA:

Classe: Comercial

Tipologia Construtiva: Galpão

Padrão Construtivo: Simples.

Estado da Edificação: Ref. – F- Necessita de Reparos de Simples a Importantes – Depreciação de 33,20%.

$K = \text{Idade Aprox. Imóvel (30 ANOS) dividido pela vida Útil ou Referencial.}$

$K = 30 \text{ Div } 60 = 0,500$

Conforme Tabela 2 = $K = 0,418$

$R = 20\%$ ou $0,20$.

Custo de Construção da Antiga Garagem de Carros/Depósito contendo 128,00m².

$Cc = (\text{Tab CUB/SP R8N}) \times Ac \times Foc \times 0,726$

Custo CUB/SP – R8N = R\$ 1.437,58/m² (Janeiro-2020).

$Ac = 128,00\text{m}^2$

$Foc \Rightarrow \text{Tab 1} \Rightarrow \text{Padrão Simples} \Rightarrow Ic = 20 \text{ anos e } R = 20\%$

$\text{Idade / Vida Útil (Ic)} = 30/60 = 50,00\% \Rightarrow \text{estado F} \Rightarrow$

$K = 0,418 \Rightarrow Foc = 20\% + 0,418 \times (1 - 20\%) = 0,5344$

$Cc = (\text{R}\$1.437,58 \times 0,726) \times 128,00\text{m}^2 \times 0,5344 = \text{R}\$ 71.391,26$

Portanto o Valor Obtido para a Antiga Garagem de Carros/Depósito contendo 128,00m² será de R\$ 71.391,26 (Setenta e Um Mil Trezentos e Noventa e Um Reais e Vinte e Seis Centavos).

5.1.9.- 01 Casa de Hóspedes contendo 93,00m² construído a aproximadamente 50 anos, porém a última reforma foi realizada da aquisição deste imóvel pela família a aproximadamente 30 (trinta) anos. **O Padrão Construtivo é considerado – CASA PADRÃO ECONÔMICO – O seu estado de conservação é considerado - “F” – Necessitando de Reparos de Simples a Importantes– Depreciação de 33,20%**. Construída em Alvenaria de Tijolos de Barro da época, sem laje, forro de madeira e telhado com estrutura de madeira e telhas cerâmicas da época.

TIPOLOGIA:

Classe: Residencial

Tipologia Construtiva: Casa

Padrão Construtivo: Econômico

Estado da Edificação: Ref. – F- Necessitando de Reparos de Simples a Importantes – Depreciação de 33,20%.

$K = \text{Idade Aprox. Imóvel (30 ANOS)} / \text{vida Útil ou Referencial}$.

$K = 30 / 70 = 0,4286$

Conforme Tabela 2 = $K = 0,469$.

$R = 20\%$ ou $0,20$.

Custo de Construção da 1ª. Casa de Hóspedes de Padrão Econômico: 93,00m².

$Cc = (\text{Tab CUB/SP Residencia Padrão Econômico}) \times Ac \times Foc$

Custo CUB/SP = R\$ 1.414,90m² (Janeiro -2020).

$Ac = 93,00m^2$

$Foc \Rightarrow \text{Tab 1} \Rightarrow \text{Padrão Econômico} \Rightarrow Ic = 70 \text{ anos e } R = 20\%$

$\text{Idade} / \text{Vida Útil (Ic)} = 30/70 = 42,86\% \Rightarrow \text{estado F} \Rightarrow$

$K = 0,469 \Rightarrow Foc = 20\% + 0,469 \times (1 - 20\%) = 0,5752$

$Cc = R\$ 1.414,90 \times 93,00m^2 \times 0,5752 = \mathbf{R\$ 75.688,09}$

Portanto o Valor Obtido para a 01ª Casa de Hóspedes contendo 93,00m² será de R\$ 75.688,09 (Setenta e Cinco Mil Seiscentos e Oitenta e Oito Reais e Nove Centavos).

5.1.10.- 01ª Casa de Colonos contendo 115,20m² construído a aproximadamente 50 anos, porém a última reforma foi realizada da aquisição deste imóvel pela família a aproximadamente 30 (trinta) anos. **O Padrão Construtivo é considerado – CASA PADRÃO ECONÔMICO – O seu estado de conservação é considerado - “G” – Necessitando de Reparos Importantes– Depreciação de 52,60%.** Construída em Alvenaria de Tijolos de Barro da época, sem laje, forro de madeira e telhado com estrutura de madeira e telhas cerâmicas da época.

TIPOLOGIA:

Classe: Residencial

Tipologia Construtiva: Casa

Padrão Construtivo: Econômico

Estado da Edificação: Ref. – G- Necessitando de Reparos Importantes – Depreciação de 52,60%.

$K = \text{Idade Aprox. Imóvel (30 ANOS) dividido pela vida Útil ou Referencial.}$

$K = 30 \text{ Div } 70 = 0,4286$

Conforme Tabela 2 = $K = 0,333$.

$R = 20\%$ ou $0,20$.

Custo de Construção da 1ª Casa de Colonos de Padrão Econômico: 115,20m².

$Cc = (\text{Tab CUB/SP Residencia Padrão Econômico}) \times Ac \times Foc$

Custo CUB/SP = R\$ 1.414,90m² (Janeiro -2020).

$Ac = 115,20\text{m}^2$

$Foc \Rightarrow \text{Tab 1} \Rightarrow \text{Padrão Econômico} \Rightarrow Ic = 70 \text{ anos e } R = 20\%$

$\text{Idade / Vida Útil (Ic)} = 30/70 = 42,86\% \Rightarrow \text{estado G} \Rightarrow$

$K = 0,333 \Rightarrow Foc = 20\% + 0,333 \times (1 - 20\%) = 0,4664$

$Cc = R\$ 1.414,90 \times 115,20\text{m}^2 \times 0,4664 = \mathbf{R\$ 76.021,56}$

Portanto o Valor Obtido para a 1ª. Casa de Colonos contendo 115,20m² será de R\$ 76.021,56 (Setenta e Seis Mil Vinte e Um Reais e Cinquenta e Seis Centavos).

5.1.11.- 02ª Casa de Colonos contendo 85,60m2 construído a aproximadamente 50 anos, porém a última reforma foi realizada da aquisição deste imóvel pela família a aproximadamente 30 (trinta) anos. **O Padrão Construtivo é considerado – CASA PADRÃO ECONÔMICO – O seu estado de conservação é considerado - “G” – Necessitando de Reparos Importantes– Depreciação de 52,60%.** Construída em Alvenaria de Tijolos de Barro da época, sem laje, forro de madeira e telhado com estrutura de madeira e telhas cerâmicas da época.

TIPOLOGIA:

Classe: Residencial

Tipologia Construtiva: Casa

Padrão Construtivo: Econômico

Estado da Edificação: Ref. – G- Necessitando de Reparos Importantes – Depreciação de 52,60%.

$K = \text{Idade Aprox. Imóvel (30 ANOS) dividido pela vida Útil ou Referencial.}$

$K = 30 \text{ Div } 70 = 0,4286$

Conforme Tabela 2 = $K = 0,333$.

$R = 20\%$ ou $0,20$.

Custo de Construção da 2ª Casa de Colonos de Padrão Econômico: 85,60m2.

$Cc = (\text{Tab CUB/SP Residencia Padrão Econômico}) \times Ac \times Foc$

Custo CUB/SP = R\$ 1.414,90m2 (Janeiro -2020).

$Ac = 85,60m2$

$Foc \Rightarrow \text{Tab 1} \Rightarrow \text{Padrão Econômico} \Rightarrow Ic = 70 \text{ anos e } R = 20\%$

$\text{Idade / Vida Útil (Ic)} = 30/70 = 42,86\% \Rightarrow \text{estado G} \Rightarrow$

$K = 0,333 \Rightarrow Foc = 20\% + 0,333 \times (1 - 20\%) = 0,4664$

$Cc = R\$ 1.414,90 \times 85,60m2 \times 0,4664 = R\$ 56.488,24$

Portanto o Valor Obtido para a 2ª. Casa de Colonos contendo 85,60m2 será de R\$ 56.488,24 (Cinquenta e Seis Mil Quatrocentos e Oitenta e Oito Reais e Vinte e Quatro Centavos).

5.1.12.- 03ª Casa de Colonos contendo 80,00m2 construído a aproximadamente 50 anos, porém a última reforma foi realizada da aquisição deste imóvel pela família a aproximadamente 30 (trinta) anos. **O Padrão Construtivo é considerado – CASA PADRÃO ECONÔMICO – O seu estado de conservação é considerado - “G” – Necessitando de Reparos Importantes– Depreciação de 52,60%.** Construída em Alvenaria de Tijolos de Barro da época, sem laje, forro de madeira e telhado com estrutura de madeira e telhas cerâmicas da época.

TIPOLOGIA:

Classe: Residencial

Tipologia Construtiva: Casa

Padrão Construtivo: Econômico

Estado da Edificação: Ref. – G- Necessitando de Reparos Importantes – Depreciação de 52,60%.

$K = \text{Idade Aprox. Imóvel (30 ANOS) dividido pela vida Útil ou Referencial.}$

$K = 30 \text{ Div } 70 = 0,4286$

Conforme Tabela 2 = $K = 0,333$.

$R = 20\%$ ou $0,20$.

Custo de Construção da 3ª Casa de Colonos de Padrão Econômico: 80,00m2.

$Cc = (\text{Tab CUB/SP Residencia Padrão Econômico}) \times Ac \times Foc$

Custo CUB/SP = R\$ 1.414,90m2 (Janeiro -2020).

$Ac = 80,00m^2$

$Foc \Rightarrow \text{Tab 1} \Rightarrow \text{Padrão Econômico} \Rightarrow Ic = 70 \text{ anos e } R = 20\%$

$\text{Idade / Vida Útil (Ic)} = 30/70 = 42,86\% \Rightarrow \text{estado G} \Rightarrow$

$K = 0,333 \Rightarrow Foc = 20\% + 0,333 \times (1 - 20\%) = 0,4664$

$Cc = R\$ 1.414,90 \times 80,00m^2 \times 0,4664 = \mathbf{R\$ 52.792,75}$

Portanto o Valor Obtido para a 3ª Casa de Colonos contendo 80,00m2 será de R\$ 52.792,75 (Cinquenta e Dois Mil Setecentos e Noventa e Dois Reais e Setenta e Cinco Centavos).

5.1.13.- 04ª Casa de Colonos contendo 63,18m² construído a aproximadamente 50 anos, porém a última reforma foi realizada da aquisição deste imóvel pela família a aproximadamente 30 (trinta) anos. **O Padrão Construtivo é considerado – CASA PADRÃO ECONÔMICO – O seu estado de conservação é considerado - “G” – Necessitando de Reparos Importantes– Depreciação de 52,60%.** Construída em Alvenaria de Tijolos de Barro da época, sem laje, forro de madeira e telhado com estrutura de madeira e telhas cerâmicas da época.

TIPOLOGIA:

Classe: Residencial

Tipologia Construtiva: Casa

Padrão Construtivo: Econômico

Estado da Edificação: Ref. – G- Necessitando de Reparos Importantes – Depreciação de 52,60%.

$K = \text{Idade Aprox. Imóvel (30 ANOS)} \div \text{vida Útil ou Referencial.}$

$K = 30 \div 70 = 0,4286$

Conforme Tabela 2 = $K = 0,333$.

$R = 20\%$ ou $0,20$.

Custo de Construção da 4ª Casa de Colonos de Padrão Econômico: 63,18m².

$Cc = (\text{Tab CUB/SP Residencia Padrão Econômico}) \times Ac \times Foc$

Custo CUB/SP = R\$ 1.414,90m² (Janeiro -2020).

$Ac = 63,18m^2$

$Foc \Rightarrow \text{Tab 1} \Rightarrow \text{Padrão Econômico} \Rightarrow Ic = 70 \text{ anos e } R = 20\%$

$\text{Idade / Vida Útil (Ic)} = 30/70 = 42,86\% \Rightarrow \text{estado G} \Rightarrow$

$K = 0,333 \Rightarrow Foc = 20\% + 0,333 \times (1 - 20\%) = 0,4664$

$Cc = R\$ 1.414,90 \times 63,18m^2 \times 0,4664 = \mathbf{R\$ 41.693,07}$

Portanto o Valor Obtido para a 4ª Casa de Colonos contendo 63,18m² será de R\$ 41.693,07 (Quarenta e Um Mil Seiscentos e Noventa e Três Reais e Sete Centavos).

5.1.14.- 05ª e 06ª Casas de Colonos (Geminadas) contendo 108,80m2 construído a aproximadamente 50 anos, porém a ultima reforma foi realizada da aquisição deste imóvel pela família a aproximadamente 30 (trinta) anos. **O Padrão Construtivo é considerado – CASA PADRÃO ECONÔMICO – O seu estado de conservação é considerado - “G” – Necessitando de Reparos Importantes– Depreciação de 52,60%**. Construída em Alvenaria de Tijolos de Barro da época, sem laje, forro de madeira e telhado com estrutura de madeira e telhas cerâmicas da época.

TIPOLOGIA:

Classe: Residencial

Tipologia Construtiva: Casa

Padrão Construtivo: Econômico

Estado da Edificação: Ref. – G- Necessitando de Reparos Importantes – Depreciação de 52,60%.

$K = \text{Idade Aprox. Imóvel (30 ANOS) dividido pela vida Útil ou Referencial.}$

$K = 30 \text{ Div } 70 = 0,4286$

Conforme Tabela 2 = $K = 0,333$.

$R = 20\%$ ou $0,20$.

Custo de Construção da 5ª e 6ª Casas de Colonos de Padrão Econômico: 108,80m2.

$Cc = (\text{Tab CUB/SP Residencia Padrão Econômico}) \times Ac \times Foc$

Custo CUB/SP = R\$ 1.414,90m2 (Janeiro -2020).

$Ac = 108,80m^2$

$Foc \Rightarrow \text{Tab 1} \Rightarrow \text{Padrão Econômico} \Rightarrow Ic = 70 \text{ anos e } R = 20\%$

$\text{Idade / Vida Útil (Ic)} = 30/70 = 42,86\% \Rightarrow \text{estado G} \Rightarrow$

$K = 0,333 \Rightarrow Foc = 20\% + 0,333 \times (1 - 20\%) = 0,4664$

$Cc = R\$ 1.414,90 \times 108,80m^2 \times 0,4664 = R\$ 71.798,14$

Portanto o Valor Obtido para a 5ª e 6ª Casas de Colonos contendo 108,80m2 será de R\$ 71.798,14 (Setenta e Um Mil Setecentos e Noventa e Oito Reais e Quatorze Centavos).

5.1.15.- Garagem de Tratores contendo (234,00m²+ 108,99m² = 342,99m²) construído a aproximadamente 50 anos, porém a ultima reforma foi realizada da aquisição deste imóvel pela família a aproximadamente 20 (vinte) anos. **O Padrão Construtivo é considerado – COBERTURA SUPERIOR – O seu estado de conservação é considerado - “G” – Necessitando de Reparos Importantes– Depreciação de %.** Construída em Alvenaria de Tijolos de Barro da época, sem laje e telhado com estrutura de madeira e telhas cerâmicas da época.

TIPOLOGIA:

Classe: Comercial

Tipologia Construtiva: Cobertura

Padrão Construtivo: Superior

Estado da Edificação: Ref. – G- Necessita de Reparos Importantes – Depreciação de 52,60%.

$K = \text{Idade Aprox. Imóvel (20 ANOS) dividido pela vida Útil ou Referencial.}$

$K = 20 \text{ Div } 30 = 0,6666$

Conforme Tabela 2 = $K = 0,214$

$R = 10\%$ ou $0,10$.

Custo de Construção das 02 Garagens de Tratores contendo 342,99m².

$Cc = (\text{Tab CUB/SP R8N}) \times Ac \times Foc \times 0,456$

Custo CUB/SP – R8N = R\$ 1.437,58/m² (Janeiro-2020).

$Ac = 342,99\text{m}^2$

$Foc \Rightarrow \text{Tab 1} \Rightarrow \text{Padrão Superior} \Rightarrow Ic = 20 \text{ anos e } R = 20\%$

$\text{Idade / Vida Útil (Ic)} = 20/30 = 66,66\% \Rightarrow \text{estado G} \Rightarrow$

$K = 0,214 \Rightarrow Foc = 10\% + 0,214 \times (1 - 10\%) = 0,2926$

$Cc = (\text{R}\$1.437,58 \times 0,456) \times 342,99\text{m}^2 \times 0,2926 = \text{R}\$ 65.788,90$

Portanto o Valor Obtido para as 02 Garagens de Tratores contendo 342,99m² será de R\$ 65.788,90 (Sessenta e Cinco Mil Setecentos e Oitenta e Oito Reais e Noventa Centavos).

5.1.16.- 07ª e 08ª Casas (Geminadas) contendo 143,38m2 construído a aproximadamente 50 anos, porém a ultima reforma foi realizada da aquisição deste imóvel pela família a aproximadamente 30 (trinta) anos. **O Padrão Construtivo é considerado – CASA PADRÃO ECONÔMICO – O seu estado de conservação é considerado - “G” – Necessitando de Reparos Importantes– Depreciação de 52,60%.** Construída em Alvenaria de Tijolos de Barro da época, sem laje, forro de madeira e telhado com estrutura de madeira e telhas cerâmicas da época.

TIPOLOGIA:

Classe: Residencial

Tipologia Construtiva: Casa

Padrão Construtivo: Econômico

Estado da Edificação: Ref. – G- Necessitando de Reparos Importantes – Depreciação de 52,60%.

$K = \text{Idade Aprox. Imóvel (30 ANOS) dividido pela vida Útil ou Referencial.}$

$K = 30 \text{ Div } 70 = 0,4286$

Conforme Tabela 2 = $K = 0,333$.

$R = 20\%$ ou $0,20$.

Custo de Construção da 7ª e 8ª Casas (Geminadas) de Padrão Econômico: 143,38m2.

$Cc = (\text{Tab CUB/SP Residencia Padrão Econômico}) \times Ac \times Foc$

Custo CUB/SP = R\$ 1.414,90m2 (Janeiro -2020).

$Ac = 143,38m2$

$Foc \Rightarrow \text{Tab 1} \Rightarrow \text{Padrão Econômico} \Rightarrow Ic = 70 \text{ anos e } R = 20\%$

$\text{Idade / Vida Útil (Ic)} = 30/70 = 42,86\% \Rightarrow \text{estado G} \Rightarrow$

$K = 0,333 \Rightarrow Foc = 20\% + 0,333 \times (1 - 20\%) = 0,4664$

$Cc = R\$ 1.414,90 \times 143,38m2 \times 0,4664 = \mathbf{R\$ 94.617,80}$

Portanto o Valor Obtido para a 7ª e 8ª Casas (Geminadas) contendo 143,38m2 será de R\$ 94.617,80 (Noventa e Quatro Mil Seiscentos e Dezessete Reais e Oitenta Centavos).

5.1.17.- 02 Silos/ Antigas Leiterias contendo: (117,50m² + 122,50m² = 240,00m²) construído a aproximadamente 50 anos, porém a última reforma foi realizada a aproximadamente 20 (vinte) anos, enguida sobre alvenaria de tijolos de barro e cobertura com estrutura de madeira e telhas de Fibrocimento do Tipo Canaletão - **Padrão Construtivo é considerado – COBERTURA SUPERIOR – O seu estado de conservação é considerado - “F” – Necessitando de Reparos de Simples a Importantes – Depreciação de 33,20%.**

TIPOLOGIA:

Classe: Comercial

Tipologia Construtiva: Cobertura

Padrão Construtivo: Superior

Estado da Edificação: Ref. – F- Necessita de Reparos de Simples a Importantes – Depreciação de 33,20%.

$K = \text{Idade Aprox. Imóvel (20 ANOS) dividido pela vida Útil ou Referencial.}$

$K = 20 \text{ Div } 30 = 0,6666$

Conforme Tabela 2 = $K = 0,302$

$R = 10\%$ ou $0,10$.

Custo de Construção das 02 Silos/ Antigas Leiterias contendo 240,00m².

$Cc = (\text{Tab CUB/SP R8N}) \times Ac \times Foc \times 0,456$

Custo CUB/SP – R8N = R\$ 1.437,58/m² (Janeiro-2020).

$Ac = 240,00\text{m}^2$

$Foc \Rightarrow \text{Tab 1} \Rightarrow \text{Padrão Superior} \Rightarrow Ic = 20 \text{ anos e } R = 20\%$

$\text{Idade / Vida Útil (Ic)} = 20/30 = 66,66\% \Rightarrow \text{estado F} \Rightarrow$

$K = 0,302 \Rightarrow Foc = 10\% + 0,302 \times (1 - 10\%) = 0,3718$

$Cc = (\text{R}\$1.437,58 \times 0,456) \times 240,00\text{m}^2 \times 0,3718 = \text{R}\$ 58.494,83$

Portanto o Valor Obtido para os 02 Silos/Antigas Leiteiras contendo 240,00m² será de R\$ 58.494,83 (Cinquenta e Oito Mil Quatrocentos e Noventa e Quatro Reais e Oitenta e Três Centavos).

5.1.18.- 01 Escritório do Administrador da Fazenda contendo 19,89m² construído a aproximadamente 30 (trinta) anos. **O Padrão Construtivo é considerado – CASA PADRÃO ECONÔMICO – O seu estado de conservação é considerado - “F” – Necessitando de Reparos de Simples a Importantes– Depreciação de 33,20%.** Construída em Alvenaria de Tijolos de Barro da época, sem laje, forro de madeira e telhado com estrutura de madeira e telhas cerâmicas da época.

TIPOLOGIA:

Classe: Residencial

Tipologia Construtiva: Casa

Padrão Construtivo: Econômico

Estado da Edificação: Ref. – F- Necessitando de Reparos de Simples a Importantes – Depreciação de 33,20%.

$K = \text{Idade Aprox. Imóvel (30 ANOS) dividido pela vida Útil ou Referencial.}$

$K = 30 \text{ Div } 70 = 0,4286$

Conforme Tabela 2 = $K = 0,469$.

$R = 20\%$ ou $0,20$.

Custo de Construção do Escritório do Administrador da Fazenda de Padrão Econômico: 19,89m².

$Cc = (\text{Tab CUB/SP Residencia Padrão Econômico}) \times Ac \times Foc$

Custo CUB/SP = R\$ 1.414,90m² (Janeiro -2020).

$Ac = 19,89m^2$

$Foc \Rightarrow \text{Tab 1} \Rightarrow \text{Padrão Econômico} \Rightarrow Ic = 70 \text{ anos e } R = 20\%$

$\text{Idade / Vida Útil (Ic)} = 30/70 = 42,86\% \Rightarrow \text{estado F} \Rightarrow$

$K = 0,469 \Rightarrow Foc = 20\% + 0,469 \times (1 - 20\%) = 0,5752$

$Cc = R\$ 1.414,90 \times 19,89m^2 \times 0,5752 = \mathbf{R\$ 16.187,49}$

Portanto o Valor Obtido para o Escritório do Administrador da Fazenda contendo 18,89m² será de R\$ 16.187,49 (Dezesseis Mil Cento e Oitenta e Sete Reais e Quarenta e Nove Centavos).

5.1.19.- 01 Capela contendo 26,66m² construído a aproximadamente 30 (trinta) anos. **O Padrão Construtivo é considerado – CASA PADRÃO ECONÔMICO – O seu estado de conservação é considerado - “F” – Necessitando de Reparos de Simples a Importantes– Depreciação de 33,20%.** Construída em Alvenaria de Tijolos de Barro da época, sem laje, forro de madeira e telhado com estrutura de madeira e telhas cerâmicas da época.

TIPOLOGIA:

Classe: Residencial

Tipologia Construtiva: Casa

Padrão Construtivo: Econômico

Estado da Edificação: Ref. – F- Necessitando de Reparos de Simples a Importantes – Depreciação de 33,20%.

$K = \text{Idade Aprox. Imóvel (30 ANOS) dividido pela vida Útil ou Referencial.}$

$K = 30 \text{ Div } 70 = 0,4286$

Conforme Tabela 2 = $K = 0,469$.

$R = 20\%$ ou $0,20$.

Custo de Construção da Capela de Padrão Econômico: 26,66m².

$Cc = (\text{Tab CUB/SP Residencia Padrão Econômico}) \times Ac \times Foc$

Custo CUB/SP = R\$ 1.414,90m² (Janeiro -2020).

$Ac = 26,66m^2$

$Foc \Rightarrow \text{Tab 1} \Rightarrow \text{Padrão Econômico} \Rightarrow Ic = 70 \text{ anos e } R = 20\%$

$\text{Idade / Vida Útil (Ic)} = 30/70 = 42,86\% \Rightarrow \text{estado F} \Rightarrow$

$K = 0,469 \Rightarrow Foc = 20\% + 0,469 \times (1 - 20\%) = 0,5752$

$Cc = R\$ 1.414,90 \times 26,66m^2 \times 0,5752 = \mathbf{R\$ 21.697,25}$

Portanto o Valor Obtido para a Capela contendo 26,66m² será de R\$ 21.697,25 (Vinte e Um Mil Seiscentos e Noventa e Sete Reais e Vinte e Cinco Centavos).

5.1.20.- Casa do Administrador contendo 176,33m² construído a aproximadamente 30 (trinta) anos. **O Padrão Construtivo é considerado – CASA PADRÃO SIMPLES – O seu estado de conservação é considerado - “F” – Necessitando de Reparos de Simples a Importantes– Depreciação de 33,20%.** Construída em Alvenaria de Tijolos de Barro da época, sem laje, forro de madeira e telhado com estrutura de madeira e telhas cerâmicas da época.

TIPOLOGIA:

Classe: Residencial

Tipologia Construtiva: Casa

Padrão Construtivo: Simples

Estado da Edificação: Ref. – F- Necessitando de Reparos de Simples a Importantes – Depreciação de 33,20%.

$K = \text{Idade Aprox. Imóvel (20 ANOS) dividido pela vida Útil ou Referencial.}$

$K = 30 \text{ Div } 70 = 0,4286$

Conforme Tabela 2 = $K = 0,469$.

$R = 20\%$ ou $0,20$.

Custo de Construção da Casa do Administrador da Fazenda de Padrão Médio: 176,33m².

$Cc = (\text{Tab CUB/SP Residencia Padrão Simples}) \times Ac \times Foc$

Custo CUB/SP = R\$ 1.414,90m² (Janeiro -2020).

$Ac = 176,33\text{m}^2$

$Foc \Rightarrow \text{Tab 1} \Rightarrow \text{Padrão Simples} \Rightarrow Ic = 70 \text{ anos e } R = 20\%$

$\text{Idade / Vida Útil (Ic)} = 30/70 = 42,86\% \Rightarrow \text{estado F} \Rightarrow$

$K = 0,469 \Rightarrow Foc = 20\% + 0,469 \times (1 - 20\%) = 0,5752$

$Cc = R\$ 1.414,90 \times 176,33\text{m}^2 \times 0,5752 = \mathbf{R\$ 143.506,25}$

Portanto o Valor Obtido para a Casa do Administrador da Fazenda contendo 176,33m² será de R\$ 143.506,25 (Cento e Quarenta e Três Mil Quinhentos e Seis Reais e Vinte e Cinco Centavos).

5.1.21.- 01 Pequeno Quiosque de Apoio da Quadra contendo 9,00m2 construído a aproximadamente 15 anos, enguida sobre alvenaria de tijolos de barro, cercados por telas metálicas e cobertura com estrutura de madeira e telhas cerâmicas da época - Padrão Construtivo é considerado – COBERTURA RÚSTICA – O seu estado de conservação é considerado - “F” – Necessitando de Reparos de Simples a Importantes – Depreciação de 33,20%;

TIPOLOGIA:

Classe: Comercial

Tipologia Construtiva: Cobertura

Padrão Construtivo: Rustico.

Estado da Edificação: Ref. – F- Necessita de Reparos de Simples a Importantes – Depreciação de 33,20%.

$K = \text{Idade Aprox. Imóvel (15 ANOS) dividido pela vida Útil ou Referencial.}$

$K = 15 \text{ Div } 20 = 0,75$

Conforme Tabela 2 = $K = 0,238$

$R = 10\%$ ou $0,10$.

Custo de Construção do Quiosque contendo 9,00m2.

$Cc = (\text{Tab CUB/SP R8N}) \times Ac \times Foc \times 0,180$

Custo CUB/SP – R8N = R\$ 1.437,58/m2 (Janeiro-2020).

$Ac = 9,00m^2$

$Foc \Rightarrow \text{Tab 1} \Rightarrow \text{Padrão Rústico} \Rightarrow Ic = 20 \text{ anos e } R = 10\%$

$\text{Idade / Vida Útil (Ic)} = 15/20 = 75,00\% \Rightarrow \text{estado F} \Rightarrow$

$K = 0,238 \Rightarrow Foc = 10\% + 0,238 \times (1 - 10\%) = 0,3142$

$Cc = (\text{R}\$1.437,58 \times 0,180) \times 9,00m^2 \times 0,3142 = \text{R}\$ 731,74$

Portanto o Valor Obtido para o Quiosque da Piscina contendo 9,00m2 será de R\$ 731,74 (Setecentos e Trinta e Um Reais e Setenta e Quatro Centavos).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FRANCISCO DE ASSIS GODOY MOREIRA YOUNG e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/02/2020 às 15:04, sob o número WAR020700049339. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004090-07.2019.8.26.0022 e código 5C5F21D.

01 Piscina de alvenaria contendo 112,50m – Depreciação – 50,0%;

112,50m² x R\$ 1.414,90/m² x 0,50 = R\$ 79.588,12

Deck de Piscina contendo 106,00m² – Depreciação – 50,0%;

106,00m² de Contrapiso de Concreto armado de espessura de 0,10m = (10,60m³):

03-03-05	CONCRETO FCK = 15,0MPA - VIRADO NA OBRA	M3	357,45
----------	---	----	--------

10,60m³ x R\$ 357,45/m³ x 0,50 = R\$ 1.894,48

106,00m² de Piso de Pedra São Tomé (Material e Mão de Obra):

106,00m² x R\$ 100,00/m² x 0,50 = R\$ 5.300,00

01 Quadra de Tennis Oficial com alambrado mais circulação (8,23m x 23,77m = 197,29m²) + Circulação = (105,34m² + 267,69m²). Totalizando 570,32m²;

570,32m² de Contrapiso de Concreto armado de espessura de 0,10m = (57,03m³):

03-03-05	CONCRETO FCK = 15,0MPA - VIRADO NA OBRA	M3	357,45
----------	---	----	--------

57,03m³ x R\$ 357,45/m³ x 0,50 = R\$ 10.192,68.

Alambrado (104,24m² x 3,00m = 312,72m²) – Depreciação – 50,0%;

312,72m² x R\$ 40,00/m² x 0,50 = R\$ 6.254,40

2.500,00m² de Piso de Pedra do Tipo Folheta (Paralelepipedo) MAT + MDO – Depreciação – 50,0%;

2.500,00m² x R\$ 80,00/m² x 0,50 = R\$ 100.000,00

PORTANTO A VALOR TOTAL DAS CONSTRUÇÕES (BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS) AVALIADAS PELO CUSTO DE REEDIÇÃO SERÁ DE R\$ 2.302.154,22 (DOIS MILHÕES TREZENTOS E DOIS MIL CENTO E CINQUENTA E QUATRO REAIS E VINTE E DOIS CENTAVOS).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FRANCISCO DE ASSIS GODOY MOREIRA YOUNG e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/12/2020 às 15:04, sob o número WAR020700049339. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004090-07.2019.8.26.0022 e código 5C5F21D.

6.- BENFEITORIAS REPRODUTIVAS:

Diversas culturas e árvores foram observadas no local e algumas são assim descritas e serão avaliadas:

300 Pés de Palmeiras Imperiais e Reais diversas altura media de 3,00m:

300 Un x R\$ 950,00/un = R\$ 285.000,00

1300 Pés de Teca:

(1300 Un = aprox. 86,00m³ pelo tamanho observado) x R\$ 1.800,00/m³ = R\$ 154.800,00

400 Pés de Kaizuma Mediana – 3,00m:

400 Un x R\$ 450,00/un = R\$ 180.000,00

70 Alqueires de Plantação de Eucalipto – 3º. Corte (Broto):

Como observado no local na data desta vistoria, existem plantações de eucalipto de aproximadamente 06 anos. 169,40 há ou 70 Alqueires, portanto através dos cálculos abaixo chegamos ao seguinte valor:

EUCALIPTO (INDENIZAÇÃO – 03 CORTES –ESTADO DE SÃO PAULO).

1º. CORTE – ATUAL – IDADE DE 06 ANOS.

Taxa de Juros anual = 8,00%

TAXAS EQUIVALENTES	
Taxa anual em mensal	
% a. a.	8,00
% decimal	0,0800
	0,0064
% a. m.	0,643
Taxa mensal em anual	
% a. m.	0,643
% decimal	0,00643
	0,079948
% a. a.	8,00

Período de corte imediato.

Preço médio do m3 de Eucalipto (Energia/Processo – Estado de São Paulo – Dez/2019) – R\$ 48,00/M3.

Tamanho observado do Eucalipto no local: 06 anos

Diâmetro – 10,0 Centímetros

Tamanho médio – 10,0 metros

Cálculo da área = $\text{Pi} \times r^2 = 3,1416 \times (0,05)^2 = 0,00785\text{m}^2 \times 10,0\text{m} = 0,0785 \text{ st (metro estéreo)}$.

Portanto cada arvore terá aprox. – 0,0785 st.

Considerando que: $1,0\text{m}^3 = 1,2\text{st}$ (Fonte – Rural Centro – Site)

Então cada arvore terá: $0,0785\text{st}/1,2 = 0,0942\text{m}^3$.

Considerando que o espessamento entre as árvores será de 2,50 m x 2,50m teremos para 01 hectare a quantidade de 1.600 árvores por hectare.

$10.000,00\text{m}^2$ (01ha) / $(3,0\text{m} \times 3,0\text{m}) = 10.000/9,00 = 1.100$ arvores.

Portanto o valor de indenização do 1º. Corte será de;

1.100 árvores x $0,0942 = 103,62\text{m}^3$

Taxa de Risco a ser considerada = 3,0%.

Custo de Formação –R\$ 1.500,00/ha.

Epoca de Avaliação = 1º. Corte.

Preço do Produto = R\$ 48,00/m3.

Custo de Manutenção:

1º. Corte = R\$ 1.800,00/há

Produtividade:

1º. Corte = 339,26m3

PORTANTO A VALOR DA INDENIZAÇÃO DAS BENFEITORIAS SERÁ:

CORTE	Custo Safra	Produtividade	Renda Bruta	Receita	Fa	R\$/há
	R\$ /há	m3/há	R\$	R\$		
1º. Corte	3.300,00	103,62	4.973,76	1.673,76	1,0	1,673,76
						TOTAL = R\$ 1.673,76
						Risco – 3,0% x 0,97 =
						R\$ 1.623,55.

PORTANTO A VALOR TOTAL DO EUCALIPTO EXISTENTE – 169,40 há, PORTANTO A PRODUÇÃO SERÁ:

169,40 ha x R\$ 1.623,55/ha = R\$ 275.029,37.

Portanto o Valor Total Obtido das Culturas Agrícolas observadas será de R\$ 894.829,37 (OITOCENTOS E NOVENTA E QUATRO MIL OITOCENTOS E VINTE E NOVE REAIS E TRINTA E SETE CENTAVOS).

7. VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

A composição do valor total do imóvel avaliando é obtida por meio da conjugação de métodos, a partir dos valores da terra nua, das benfeitorias reprodutivas e não reprodutivas, e das obras e trabalhos de melhoria das terras, bem como o passivo e o ativo ambiental, quando considerados, ou seja:

$$VTI = VTN + VBR + VBNR + AA - PA$$

Onde:

VTI = Valor total do imóvel

VTN = Valor da Terra Nua

VBR = Valor das Benfeitorias Reprodutivas (Agrícolas).

VBNR = Valor das Benfeitorias Não Reprodutivas (Construções);

AA = Valor do Ativo Ambiental, quando considerado pelo profissional da engenharia de avaliações;

PA = Valor do Passivo Ambiental, quando considerado pelo profissional da engenharia de avaliações;

$$VTI = [VTN - (R\$ 13.852.608,15) + VBNR - (R\$ 2.302.154,22) + VBR - (R\$ 894.829,37)] = R\$ 17.049.591,74, ou mais ou menos 1,0% = R\$ 17.050.000,00 (DEZESSETE MILHÕES E CINQUENTA MIL REAIS).$$

8.- RESPOSTA AOS QUESITOS FORMULADOS:

8.1.- RESPOSTA AOS QUESITOS FORMULADOS PELOS REQUERIDOS – FLS. 24/25:

Quesito 2a: Considerando-se que o imóvel avaliando está a 50,00 metros da Rodovia Engenheiro Constâncio Cintra, qual é a influencia dessa acessibilidade na avaliação desse imóvel rural ?

Resposta: A Influência está diretamente ligada a situação e viabilidade de circulação. Sendo que a Classificação da Terra pela sua capacidade de uso e sua situação. No caso da Terra Avaliada o índice agrônômico médio foi de 0,507 para uma terra em sua maioria entre MUITO BOA E ÓTIMA DE CLASSE – IV – Ou seja sua Nota Agrônômica é obtida a através da Tabela Elaborada por MENDES SOBRINHO (1983).

Quesito 2b: Qual é o valor agregado ao imóvel pela qualidade do acesso ao imóvel rural avaliando?

Resposta: Respondido no quesito anterior. Em porcentagem a média obtida para a área de terras é 1,0213 por cento mais cara que a média obtida devido a qualidade de seu acesso junto com uma localização privilegiada. O Valor passou de R\$ 4,69/m² para R\$ 4,79/m².

Quesito 2c: Uma das faces do imóvel avaliando, faz frente com o asfalto por 3,0Kms. Pergunta-se, assim, qual é o valor agregado ao imóvel por tamanha proximidade ao asfalto?

Resposta: Respondido anteriormente. Em porcentagem a média obtida, este imóvel é 1,0213 por cento mais caro que a média obtida devido a sua localização privilegiada.

Quesito 2d: A Região onde está o imóvel avaliando, tem como uma das características, ter muitas pedras. Nesse cenário, houve um elevado investimento do proprietário no imóvel, que dinamizou 5 alqueires de pedras, convertidos em pastos. Pergunta-se, assim, qual é o valor agregado por tal investimento ao imóvel avaliando?

Resposta: Prejudicado. A Avaliação se dá através do que é observado no local da vistoria. Se no caso a classificação do solo observada é composta por pastagens e plantações de eucalipto em sua maioria, a classificação da terra se dá por esta característica . Se fosse observado um solo caracterizado por grande quantidade de pedras, a classificação da terra seria outra.

Quesito 3: O Imóvel avaliando possui confortável sede com piscina e quadra de tênis. Qual é o valor agregado ao imóvel por tais benfeitorias e por todas as benfeitorias direcionadas ao lazer?

Resposta: Todas as Benfeitorias Não Reprodutivas (Construções) foram avaliadas em separado conforme suas características construtivas e idade e estado de conservação . Todas as benfeitorias não reprodutivas observadas foram avaliadas em **R\$ 2.302.154,22** (Dois Milhões Trezentos e Dois Mil Cento e Cinquenta e Quatro Reais e Vinte e Dois Centavos).

Quesito 4: Além do lazer já citado, a fazenda possui uma sede centenária em condições de uso e conforto. Qual o valor agregado ao imóvel pela sede ali existente?

Resposta: Conforme o respondido no quesito anterior a sede centenária da fazenda faz parte da avaliação das benfeitorias não reprodutivas. O seu valor em separado juntamente com o quiosque anexo, ambos foram avaliados por este expert em **R\$ 660.870,34**.

Quesito 5: Solicita-se ao Sr. Expert Judicial que indique, individualmente, o valor da terra nua, bem, com as benfeitorias e todos os demais ativos, inclusive os ativos florestais, existentes no imóvel avaliando, justificando-se a avaliação realizada para cada item?

Resposta: A composição do valor total do imóvel avaliando é obtida por meio da conjugação de métodos, a partir dos valores da terra nua, das benfeitorias reprodutivas e não reprodutivas, e das obras e trabalhos de melhoria das terras, bem como o passivo e o ativo ambiental, quando considerados, ou seja:

$$VTI = VTN + VBR + VBNR + AA - PA$$

Onde:

VTI = Valor total do imóvel

VTN = Valor da Terra Nua

VBR = Valor das Benfeitorias Reprodutivas (Agrícolas).

VBNR = Valor das Benfeitorias Não Reprodutivas (Construções);

AA = Valor do Ativo Ambiental, quando considerado pelo profissional da engenharia de avaliações;

PA = Valor do Passivo Ambiental, quando considerado pelo profissional da engenharia de avaliações;

VTI = [VTN - (R\$ 13.852.608,15) + VBNR - (R\$ 2.302.154,22) + VBR - (R\$ 894.829,37)] = R\$ 17.049.591,74, ou mais ou menos 1,0% = R\$ 17.050.000,00 (DEZESSETE MILHÕES E CINQUENTA MIL REAIS). Todas as justificativas estão descritas no Laudo Técnico.

8.2.- RESPOSTA AOS QUESITOS FORMULADOS PELO REQUERENTE – **FLS. 33 A 36:**

Quesito a: Queira o Sr. Perito descrever o imóvel avaliado?

Resposta: Trata-se de uma área de terras rural contendo 119,50 Alqueires, ou 289,1985 ha, ou 2.891.985,00m² (Dois Milhões Oitocentos e Noventa e Um Mil Novecentos e Oitenta e Cinco Metros Quadrados) e respectivas benfeitorias, denominada de “Fazenda São João”, situada no Bairro das Onças, nesta Cidade e Comarca de Amparo – SP., Objeto da Matrícula N. 15.317 do C. R. I e Anexos da Comarca de Amparo – SP.

Quesito b: Queira o Sr. Perito informar o método aplicado para a avaliação do imóvel?

Resposta: O Método adotado para a Avaliação deste imóvel foi o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para a Avaliação da área de terras juntamente com o Método Evolutivo onde a composição do valor do imóvel avaliando foi obtida por meio da conjugação de métodos, a partir dos valores da terra nua, das benfeitorias reprodutivas e não reprodutivas, e das obras e trabalhos de melhoria das terras, bem como, caso necessários, o passivo e o ativo ambiental, quando considerados, ou seja:

$$VTI = VTN + VBR + VBNR + AA - PA$$

Onde:

VTI – é o valor total do imóvel

VTN – é o valor da terra nua

VBR- é o valor das benfeitorias reprodutivas

VBNR – é o valor das benfeitorias não reprodutivas

AA – é o valor do ativo ambiental, quando considerado pelo profissional da engenharia de avaliações;

PA – é o valor do passivo ambiental, quando considerado pelo profissional da engenharia de avaliações;

Tudo constante da ABNT – NBR- 14.653-3/2019 – AVALIAÇÃO DE BENS - PARTE – 03 – Imóveis Rurais e seus Componentes.

Quesito c: Queira o Sr. Perito Informar qual o método de avaliação mais adequado, segundo a norma da ABNT NBR 14.653 para avaliar o imóvel?

Resposta: Respondido no quesito anterior.

Quesito d: Queira o Sr. Perito informar?

1. – Padrão Construtivo:
2. – Idade das Benfeitorias:
3. – Estado de Conservação:

Resposta: Tudo descrito em cada uma das benfeitorias não reprodutivas (construções) analisadas no laudo anexo.

Quesito e: Queira o Sr. Perito tecer considerações sobre a contemporaneidade dos elementos amostrais utilizados em seu laudo?

Resposta: Todos os elementos comparativos analisados e adotados são recentes e contemporâneos.

Quesito f: Queira o Sr. Perito informar quais fatores foram considerados na homogeneização dos dados coletados para se fazer o cálculo do valor de venda do imóvel?

Resposta: Devido a quantidade e elementos comparativos ser de 06 (seis) elementos e a quantidade de fatores estar diretamente ligada a quantidade de elementos comparativos conforme a ABNT – NBR- 14.653-3/2019 – AVALIAÇÃO DE BENS - PARTE – 03. Foi utilizado somente 01 (Um) fator de homogeneização que seria a junção da capacidade de uso e situação do imóvel.

Quesito g: Queira o Sr. Perito avaliar o acabamento do Imóvel em questão?

Resposta: Prejudicado. O Imóvel em questão foi avaliado através das Normas Técnicas vigentes, sendo elaborado uma pesquisa direta de elementos comparativos de áreas de terras com as mesmas características do imóvel avaliando somadas as benfeitorias Não Reprodutivas (Construções) depreciadas por seu estado de conservação e idade, além das benfeitorias reprodutivas existentes.

Quesito h: Descreva o Sr. Perito Judicial a região geoeconômica do imóvel objeto da presente ação, informando suas facilidades de acesso, ocupação, se é servido por infraestrutura de serviços, etc.?

Resposta: O Imóvel avaliando está situado dentro do Município de Amparo – SP. próximo da divisa já com o Município de Morungaba- SP. Área Rural do Município.

Localizado na região leste do Estado de São Paulo estando a aproximadamente 110 KM da Capital e a apenas 70 KM da Região Metropolitana de Campinas - SP.

O Imóvel é servido pelos Equipamentos Públicos, tais como Energia Elétrica, Água de Minas e Nascentes, acesso direto pela Rodovia Eng. Constancio Cintra - SP – 360 - Sul , pelo KM – 116 + 50,0m. Sentido Amparo – SP. a Morungaba – SP.

Quesito i: Solicita-se ao Sr. Perito Judicial uma descrição pormenorizada da região onde se encontra o imóvel, detalhando, especialmente, se há outros similares?

Resposta: Clima:

O Local e a Cidade de Amparo estão localizados dentro da Zona Climática Intertropical. A Temperatura é classificada como de clima tropical de altitude. Tais características implicam diretamente nas características agropecuárias do Município.

Relevo:

O Município de Amparo estende-se por uma área de 463 Kilômetros Quadrados, inserido na Região fisiográfica de Bragança Paulista, situado nos contrafortes da Serra da Mantiqueira. Os terrenos que se distribuem nas imediações caracterizam-se por morros de vertentes

ravinadas, com topos conectados, alguns alongados, ocupados predominantemente por rochas gnáissicas, em associação litológicas complexas. **No local do imóvel avaliando**, existem grande quantidade de matações de granito que ocupam os morros, fazendo parte da intrusão de Morungaba.

Tipos de Solo da Região:

O Solo predominante é do tipo podizólico vermelho amarelo orto (argiloso vermelho amarelo, na classificação atual), e latossolo amarelo. Solos caracterizados quanto da região do Planalto Paulista, como relevo de forte e ondulado e altitudes entre 580 e 750 metros.

Hidrografia Regional:

Devido ao clima e a altitude, existem muitas fontes de água e características físico-químicas da região. **O Município é banhado por duas bacias hidrográficas**, a **do Rio Camanducaia**, que cruza a sededo Município e o Distrito de Três Pontes e próximo ao Distrito de Arcadas e **do Rio Jaguari (próximo ao imóvel avaliado)** que define a divisa sul deste Município com o Município de Morungaba – SP. Estes 02 (dois) Rios são afluentes do Rio Atibaia.

Quanto a imóveis similares, sim. Existem alguns imóveis que contém as mesmas características do imóvel avaliado.

Quesito j: Solicita-se ao Sr. Perito informar a classificação do imóvel nos termos da Lei de Zoneamento do Município?

Resposta: Trata-se de Um Imóvel Rural

Quesito k: Solicita-se ao Sr. Perito informar qual a atividade exercida no imóvel?

Resposta: **Exploração:**

Pastagens para Criação de Gado, Plantações de Eucalipto, Preservação da Mata Nativa e Plantação de Árvores Exóticas.

Quesito l: Solicita-se ao Sr. Perito Judicial informar se a atividade exercida no imóvel é coerente com a circunvizinhança e atividades desenvolvidas nas proximidades?

Resposta: Sim.

Quesito m: Solicita-se ao Sr. Perito Judicial informar se a atividade exercida no imóvel está licenciada pela legislação do plano diretor e/ou Legislação Municipal?

Resposta: Prejudicado.

Quesito n: Solicita-se ao Sr. Perito Judicial informar se a frente (ou testada) do imóvel tem influência no seu valor de mercado, ou seja, quanto maior a frente, maior o valor unitário e vice-versa?

Resposta: Não, por se tratar de imóvel rural a frente e a profundidade não influenciam no seu preço. Outros fatores mais adequados foram utilizados e observados tais com sua capacidade de uso e sua situação (localização, acessos e praticidades durante o ano).

Quesito o: Solicita-se ao Sr. Perito informar se a profundidade do imóvel tem influência no seu valor de mercado, ou seja, quanto maior a profundidade, menor o seu valor unitário e vice-versa?

Resposta: Idem a anterior.

Quesito p: Solicita-se ao Sr. Perito Judicial informar as principais vias de acesso e regiões de ligação?

Resposta: O Imóvel está localizado no KM – 116. Sentido Amparo – SP. a Morungaba – SP. da Rodovia SP – 360 – Eng. Constancio Cintra, estando a aproximadamente 110 KM da Capital (São Paulo) e a apenas 70 KM da Região Metropolitana de Campinas - SP. O Município de Amparo estende-se por uma área de 463 Kilômetros Quadrados, inserido na Região fisiográfica de Bragança Paulista, situado nos contrafortes da Serra da Mantiqueira.

Quesito q: Solicita-se ao Sr. Perito Judicial se ocorreu desenvolvimento Urbanístico local nos últimos anos que valorizaram a região como um todo?

Resposta: Prejudicado. Não.

Quesito r: Solicita-se ao Sr. Perito informar se ocorreu ou existe implantação de algum projeto imobiliário na região?

Resposta: Prejudicado. Próximo ao local, não.

Quesito s: Solicita-se ao Sr. Perito informar se considerando-se as peculiaridades do imóvel, não é o Método Comparativo de Dados de Mercado o mais adequado, conforme preconizam as normas de avaliações vigentes?

Resposta: Respondido anteriormente. O Método Utilizado para esta avaliação e o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado juntamente com o Método Evolutivo.

Quesito t: Solicita-se ao Sr. Perito que proceda uma pesquisa comparativa de outros imóveis similares, que apresentem características, localização e aproveitamento similares, apresentando os elementos comparativos com fotografias e croquis de localização?

Resposta: A Pesquisa está anexa ao Laudo foi assim descrita:

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO.

FICHA DE PESQUISA N-02. **DATA: 16/01/2020.**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO:

Tipo: Fazenda – Cod - 215
Endereço: Amparo – SP.
Bairro:
Zona: Rural.

DADOS DA REGIÃO:

Melhoramentos Públicos: Água de Nascentes, Energia Elétrica.

DADOS ECONÔMICOS:

Modalidade: Venda Valor: R\$ 7.500.000,00.
Natureza: Oferta.

DADOS DO TERRENO:

Área: 1.210.000,00m², ou 121,00 ha. Valor do M²: R\$ 4,34/m².
Fator de Classe de Capacidade de Uso das terras: Boa de Classe IV = 0,495

BENFEITORIAS:

Tipo de Benfeitorias: Casa Sede e 15 Casas Colonos, 200 mil pés de café
Valor das Benfeitorias/Construções: R\$ 1.500.000,00

FONTE DE INFORMAÇÃO:

Imobiliária: Amparo Imóveis – Creci N. 103586
Avenida da Saudade N. 452, Silvestre, Amparo – SP.
Contato: Site/Naldir. Tel.(19) 3807-8555
Site: www.alamedaimoveis.com.br

OBSERVAÇÕES:

1.-FOTOS:



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO.

FICHA DE PESQUISA N-03. **DATA: 16/01/2020.**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO:

Tipo: Fazenda – Cod - 211
 Endereço: Amparo – SP.
 Bairro:
 Zona: Rural.

DADOS DA REGIÃO:

Melhoramentos Públicos: Água de 04 Nascentes, Energia Elétrica.

DADOS ECONÔMICOS:

Modalidade: Venda Valor: R\$ 15.000.000,00.
 Natureza: Oferta.

DADOS DO TERRENO:

Área: 2.613.000,00m2, ou 261,30 ha. Valor do M2: R\$ 4,02 /m2.
 Fator de Classe de Capacidade de Uso das terras: Boa de Classe IV = 0,495

BENFEITORIAS:

Tipo de Benfeitorias: 1 CASA SEDE COM 10 DORMS, SENDO 4 SUÍTES, SALA JANTAR, SALA DE ESTAR, SALA DE MUSICA, COZINHA, TODA AVARANDADA, TULHA, CASA DE ADMINISTRAÇÃO, 1 CASA DE HÓSPEDE, 7 CASAS DE COLONOS, 70 PÉS DE NOZES PECAM, 40 ALQUEIRES DE CANA, 45 ALQUEIRES DE PASTO, RESERVA DE MATA NATIVA, 2 ALQUEIRES DE LAGO, MAIS 2 LAGOS MENORES, TERREIRO DE CAFÉ, MÁQUINA SECADORA, 1 CURRAL, PISCINA, CHURRASQUEIRA.
 Valor das Benfeitorias/Construções: R\$ 3.000.000,00

FONTE DE INFORMAÇÃO:

Imobiliária: Amparo Imóveis – Creci N. 103586
 Avenida da Saudade N. 452, Silvestre, Amparo – SP.
 Contato: Site/Naldir. Tel.(19) 3807-8555
 Site: www.alamedaimoveis.com.br

OBSERVAÇÕES:

1.-FOTOS:



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO.**FICHA DE PESQUISA N-04. DATA: 16/01/2020.****DADOS DA LOCALIZAÇÃO:**

Tipo: Fazenda
 Endereço: Amparo – SP.
 Bairro: Do Pantaleão
 Zona: Rural.

DADOS DA REGIÃO:

Melhoramentos Públicos: Estrada Municipal de terra batida Água de Nascentes, Energia Elétrica.

DADOS ECONÔMICOS:

Modalidade: Venda Valor: R\$ 5.850.000,00.
 Natureza: Oferta.

DADOS DO TERRENO:

Área: 1.089.000,00m², ou 108,90 ha. Valor do M²: R\$ 4,10/m².
 Fator de Classe de Capacidade de Uso das terras: Boa de Classe IV = 0,495

BENFEITORIAS:

Tipo de Benfeitorias: Casa Sede e Colonos, Plantação de Eucalipto.
 Valor das Benfeitorias/Construções: R\$ 800.000,00

FONTE DE INFORMAÇÃO:

Imobiliária: Zap Imóveis.
 Contato: Site. Tel.(19) 99242-4271
 Site: www.zapimoveis.com.br

OBSERVAÇÕES:

1.-FOTOS:



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO.

FICHA DE PESQUISA N-05. DATA: 16/01/2020.

DADOS DA LOCALIZAÇÃO:

Tipo: Área de Terras – Fazenda
Endereço: REF.: 373 – Amparo – SP.
Bairro: Estrada entre Amparo - Itapira
Zona: Rural.

DADOS DA REGIÃO:

Melhoramentos Públicos: Água de 07 Minas, Nascentes, Energia Elétrica.

DADOS ECONÔMICOS:

Modalidade: Venda Valor: R\$ 20.000.000,00.
Natureza: Oferta

DADOS DO TERRENO:

Área: 2.129.600m² ou 88 Alqueires ou 212,96 ha. Valor do M²: R\$ 7,04/m².
Fator de Classe de Capacidade de Uso das terras: Boa de Classe III = 0,675

BENFEITORIAS:

Tipo de Construção: Casa Sede com 06 Dormitórios, 02 Suites, Piscina 115m³, 01Lavabo, 02 WC, Sala, Cozinha, 10 Vagas de Garagem. 30 Alqueires de Eucalipto; 26 Alqueires de Mata Nativa. Valor das Benfeitorias: R\$ 3.000.000,00

FONTE DE INFORMAÇÃO:

Imobiliária: Lucem Imobiliária e Empreendimentos – Creci N. 25.362-J
Rua Doutor Arruda N.127, Centro, Amparo – SP.
Contato: Luana. Tel.(19) 99842-0149
Site: www.lucemimoveis.com.br E-mail: luana@lucemimoveis.com.br

OBSERVAÇÕES:

1.-FOTOS:



Prejudicado quanto a localização exata dos elementos comparativos.

Quesito u: Solicita-se ao Sr. Perito que com base nos quesitos anteriores apresente o real valor de mercado do imóvel e qual o tempo estimado para uma absorção /liquidez do imóvel pelo mercado imobiliário local em uma comercialização à curto prazo?

Resposta: O Real Valor de Mercado Avaliado para este imóvel observado e calculado foi de R\$ 17.050.000,00 (Dezessete Milhões e Cinquenta Mil Reais). Prejudicado quanto ao tempo estimado para uma absorção /liquidez do imóvel pelo mercado imobiliário local em uma comercialização a curto prazo.

Quesito v: Queira o Sr. Perito informar se toda a documentação de regularização do imóvel estão presentes e atualizadas perante os órgãos responsáveis?

Resposta: Prejudicado. Será necessário no mínimo a anexação da Matrícula Atualizada deste imóvel junto ao C.R. I e Anexos da Comarca de Amparo.

Quesito w: Queira o Sr. Perito prestar quaisquer outros esclarecimentos que entender necessários ao julgamento da lide?

Resposta: Todo os esclarecimentos necessários estão contidos no Laudo Técnico de Vistoria e Avaliação do Imóvel anexo e na conclusão final.

9.- CONCLUSÃO:

9.1.- Considerando os cálculos elaborados e os valores apresentados acima, e que o trabalho não se afastou do que recomendam as normas técnicas vigentes, acredito que o valor avaliado de **R\$ 17.050.000,00 (DEZESSETE MILHÕES E CINQUENTA MIL REAIS)**, para a indenização de uma área de terras rural contendo 119,50 Alqueires, ou 289,1985 ha, ou 2.891.985,00m² (Dois Milhões Oitocentos e Noventa e Um Mil Novecentos e Oitenta e Cinco Metros Quadrados) e respectivas benfeitorias, denominada de “Fazenda São João”, situada no Bairro das Onças, nesta Cidade e Comarca de Amparo – SP., Objeto da Matrícula N. 15.317 do C. R. I e Anexos da Comarca de Amparo – SP., será suficiente para o desfecho inicial da questão.

9.2.- Cada área objeto de avaliação possui características próprias não podendo este cálculo ser adotado como parâmetro para outras avaliações distintas.

9.3.- Como dito anteriormente e estimado na previsão dos honorários provisórios, este expert não irá realizar nenhuma medição do local que implique na utilização de equipamentos técnicos de medição topográfica e de geo referenciamento, que caso necessários deverão ser orçados em separado, e contratado profissional técnico especializado como Topógrafo/Engenheiro Agrimensor que irá estimar os seus honorários em separado.

10.- ENCERRAMENTO:

10.1.- Consta o Presente laudo de avaliação de 99 (Noventa e Nove) folhas impressas de um só lado, vindo às demais rubricadas e esta última datada e assinada pelo Perito Judicial.

10.2. – Em anexo cópia das planilhas adotadas e orçamentos necessários:

Amparo - SP, 07 de Fevereiro de 2020.

Francisco de Assis Godoy Moreira Young
CPF/MF n. 133.629.868-54
Arquiteto e Urbanista.
CAU/SP N.A20740-3.
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP N.1580.
Email: francisco.young@uol.com.br

18 Carlos Augusto Aarões / Marcelo Suarez Saldanha

Porém, é recomendável que isso tudo seja explicitado pelo engenheiro avaliador em seu estudo.

3.3 custo de oportunidade do capital: Maior taxa de juros auferível no mercado em outras oportunidades de investimento concorrentes, em termos de montante investido e prazo, a um dado nível de risco e liquidez.

Historicamente, a atividade agropecuária não acompanha os rendimentos de aplicações financeiras.

O engenheiro avaliador deve se atentar que, ao calcular a "maior taxa de juros auferível no mercado", deve ser extraído desta a "taxa de inflação", sob pena de violar o resultado de seu trabalho.

Como vício, temos: "anomalias que afetam o desempenho de produtos ou serviços, ou os tornam inadequados aos fins a que se destinam" (GRANDISKI *apud* FIKER, 2008).⁵

3.4 entidades técnicas reconhecidas: Organizações e instituições representativas dos engenheiros de avaliações e registradas no sistema CONFEAV/CREA.

Como por exemplo: IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), Associações de Engenheiros e/ou Arquitetos, e outras associações ou institutos que congreguem profissionais registrados no sistema CONFEAV/CREA.

3.5 fator de classe de capacidade de uso das terras: Fator de homogeneização que expressa simultaneamente a influência sobre o valor do imóvel rural de sua capacidade de uso e taxonomia, ou seja, das características intrínsecas e extrínsecas das terras, como fertilidade, topografia, drenagem, permeabilidade, risco de erosão ou inundação, profundidade, pedregosidade, entre outras.

PELLEGRINO⁶ (1983) interagitou Classe de Usos dos Solos com Situação, gerando o seguinte quadro:

⁵ José Fikér, *in* Manual Prático de Direito das Construções, Lond, 2008.
⁶ José Carlos Pellegrino, *in* Avaliações para Garantia, Pini, 1983.

Avaliações de Imóveis Rurais — Norma NBR 14.653-3 — ABNT Comenda

19

Valor das terras rústicas segundo a capacidade de uso e situação.

Situação	Classe							
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
Situação	100%	95%	75%	55%	50%	40%	30%	20%
Buena	1,000	0,950	0,750	0,550	0,500	0,400	0,300	0,200
Muito Buena	0,950	0,903	0,713	0,523	0,475	0,380	0,285	0,190
Buena	0,900	0,855	0,675	0,495	0,450	0,360	0,270	0,180
Discreta Buena	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,320	0,240	0,160
Má	0,750	0,713	0,563	0,413	0,375	0,300	0,225	0,150
Pésima	0,700	0,667	0,525	0,385	0,350	0,280	0,210	0,140

Esse quadro é bastante útil quando calculamos a Nota Agronômica⁷ de um elemento amostral e do imóvel avaliando. (vide 7.7.2.2, inciso "d", neste livro)

3.6 fator de situação: Fator de homogeneização que expressa simultaneamente a influência sobre o valor do imóvel rural decorrente de sua localização e condições das vias de acesso.

É usual a utilização do quadro elaborado por **MENDES SOBRINHO**⁷ (1983), como vemos a seguir.

Valor da terra segundo a situação e viabilidade de circulação.

Situação	CARACTERÍSTICAS				Escala de Valor (%)
	Tipo de estrada	Importância das Distâncias	Limitada	Praticabilidade durante o ano	
Buena	Asfaltada	Relativa	Permanente	Permanente	100
Muito Buena	1ª Classe e asfalto	Significativa	Permanente	Permanente	95
Buena	Não pavimentada	Significativa	Permanente	Permanente	90
Discreta Buena	Estradas e Servidões	Vias e distâncias se equivalem	Permanente	Permanente	80
Má	Fechos nas servidões	Distâncias e classes se equivalem	Permanente	Permanente	75
Pésima	Fechos e interrup. p/ cordoões sem pontes		Permanente	Permanente	70

⁷ Nota Agronômica (NA) associa Capacidade de Uso das Terras com localização e acesso.
⁸ Otávio Teixeira Mendes Sobrinho, *in* Avaliações para Garantia, Pini, 1983.

- c) de agricultura;
- d) de pecuária;
- e) de silvicultura;
- f) agroindustrial;
- g) misto.

O imóvel "não explorado" recebe a classificação de propriedade improdutiva, conforme Lei Federal 8.629/93, já explicitado no capítulo anterior. A não ser que esteja destinado a conservação de recursos naturais, mas para isso deve estar registrado no órgão ambiental competente e atendidas as exigências legais. Vide 7.3.2.1, inciso "f".

Imóvel de lazer, situado em área rural, sem destinação agrossilvopastoril conjunta, não é considerado imóvel rural e, desta forma, estará sujeito a tributação como imóvel urbano (IPTU – Imposto Predial Territorial Urbano). Ainda, deve ser avaliado como imóvel urbano e sujeito à Norma Técnica ABNT 14.653-2.

5.2 Classificação dos componentes dos imóveis rurais

5.2.1 Terras

5.2.1.1 As terras são enquadradas segundo o Sistema de Classificação da Capacidade de Uso das Terras, conforme o Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra – III aproximação, ou o que vier a substituí-lo para fins de avaliação de imóveis rurais.

Segundo o Manual Brasileiro para Levantamento de Capacidade de Uso de Terra – ETA – Brasil/Estados Unidos, 1971, temos:

A – Terras Cultiváveis

Classe I – Terras Cultiváveis aparentemente sem problemas especiais de conservação.

Classe II – Terras cultiváveis com problemas simples de conservação.

Classe III – Terras cultiváveis com problemas complexos de conservação.

Classe IV – Terras cultiváveis apenas ocasionalmente ou em extensão limitada com sérios problemas de conservação.

B – Terras cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes e adaptadas em geral para pastagem ou reflorestamento.

Classe V – Terras cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes e adaptadas em geral para pastagens ou reflorestamento, sem necessidade de práticas especiais de conservação.

Classe VI – Terras cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas, permanentes e adaptadas em geral para reflorestamento, com problemas simples de conservação.

Classe VII – Terras cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes e adaptadas em geral para pastagens ou reflorestamento, com problemas complexos de conservação.

C – Terras impróprias para vegetação produtiva e próprias para proteção de fauna silvestre, para recreação ou para armazenamento de água.

Classe VIII – Terras impróprias para cultura, pastagem ou reflorestamento, podendo servir apenas como abrigo da fauna silvestre como ambiente para recreação ou para fins de armazenamento de água.

ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS
ENG. NELSON NADY NOR FILHO

A vida referencial e o valor residual (R), estimados para os padrões especificados neste estudo, são:

TABELA 1

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL - l _c (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
FINO		50	20	
LUXO		50	20	
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

3.47 valor residual: Quantidade representativa do valor do bem ao final de sua vida útil
 3.50 vida útil: Prazo de utilização funcional de um bem
 3.51 vida remanescente: Vida útil que resta a um bem

ABNT NBR 14653

QUADRO A

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO:	Depreciação (%)	Características (devem ser tomadas como referência geral, cabendo ao avaliador a ponderação das observações colhidas em vistoria.)
a	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
b	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
c	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
e	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
f	Necessitando de reparos de simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
g	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
i	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
(FILIAL DO IBAPÉ - ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL)

ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS
ENG. NELSON NADY NOR FILHO

A TABELA 2, com os valores tabulados para o coeficiente "K", é:

idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0.990	0.987	0.965	0.910	0.811	0.661	0.469	0.245
4	0.979	0.976	0.955	0.900	0.802	0.654	0.464	0.243
6	0.968	0.965	0.944	0.890	0.793	0.647	0.459	0.240
8	0.957	0.954	0.933	0.879	0.784	0.639	0.454	0.237
10	0.945	0.942	0.921	0.869	0.774	0.631	0.448	0.234
12	0.933	0.930	0.909	0.857	0.764	0.623	0.442	0.231
14	0.920	0.917	0.897	0.846	0.754	0.615	0.436	0.228
16	0.907	0.904	0.884	0.834	0.743	0.606	0.430	0.225
18	0.894	0.891	0.871	0.821	0.732	0.597	0.424	0.222
20	0.880	0.877	0.858	0.809	0.721	0.588	0.417	0.218
22	0.866	0.863	0.844	0.796	0.709	0.578	0.410	0.215
24	0.851	0.848	0.830	0.782	0.697	0.569	0.403	0.211
26	0.836	0.834	0.815	0.769	0.685	0.559	0.396	0.207
28	0.821	0.818	0.800	0.754	0.672	0.548	0.389	0.204
30	0.805	0.802	0.785	0.740	0.659	0.538	0.382	0.200
32	0.789	0.786	0.769	0.725	0.646	0.527	0.374	0.196
34	0.772	0.770	0.753	0.710	0.632	0.516	0.366	0.192
36	0.755	0.753	0.736	0.694	0.619	0.504	0.358	0.187
38	0.738	0.735	0.719	0.678	0.604	0.493	0.350	0.183
40	0.720	0.718	0.702	0.662	0.590	0.481	0.341	0.179
42	0.702	0.700	0.684	0.645	0.575	0.469	0.333	0.174
44	0.683	0.681	0.666	0.628	0.560	0.456	0.324	0.169
46	0.664	0.662	0.647	0.610	0.544	0.444	0.315	0.165
48	0.645	0.643	0.629	0.593	0.528	0.431	0.306	0.160
50	0.625	0.623	0.609	0.574	0.512	0.418	0.296	0.155
52	0.605	0.603	0.590	0.556	0.495	0.404	0.287	0.150
54	0.584	0.582	0.569	0.537	0.478	0.390	0.277	0.145
56	0.563	0.561	0.549	0.518	0.461	0.376	0.267	0.140
58	0.542	0.540	0.528	0.498	0.444	0.362	0.257	0.134
60	0.520	0.518	0.507	0.478	0.426	0.347	0.246	0.129
62	0.498	0.496	0.485	0.458	0.408	0.333	0.236	0.123
64	0.475	0.474	0.463	0.437	0.389	0.317	0.225	0.118
66	0.452	0.451	0.441	0.416	0.370	0.302	0.214	0.112
68	0.429	0.427	0.418	0.394	0.351	0.286	0.203	0.106
70	0.405	0.404	0.395	0.372	0.332	0.271	0.192	0.100
72	0.381	0.380	0.371	0.350	0.312	0.254	0.180	0.094
74	0.356	0.355	0.347	0.327	0.292	0.238	0.169	0.088
76	0.331	0.330	0.323	0.304	0.271	0.221	0.157	0.082
78	0.306	0.305	0.298	0.281	0.250	0.204	0.145	0.076
80	0.280	0.279	0.273	0.257	0.229	0.187	0.133	0.069
82	0.254	0.253	0.247	0.233	0.208	0.170	0.120	0.063
84	0.227	0.226	0.221	0.209	0.186	0.152	0.108	0.056
86	0.200	0.200	0.195	0.184	0.164	0.134	0.095	0.050
88	0.173	0.172	0.168	0.159	0.142	0.115	0.082	0.043
90	0.145	0.145	0.141	0.133	0.119	0.097	0.069	0.036
92	0.117	0.116	0.114	0.107	0.096	0.078	0.055	0.029
94	0.088	0.088	0.086	0.081	0.072	0.059	0.042	0.022

*Veja Tabela completa no estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPÉ/SP.



Distribuição "t" de Student - Confiança de 80%

VALORES DE $t_{\alpha/2}$ PARA $\alpha=20\%$ BICAUDAL.

O número de graus de liberdade é obtido pela soma dos valores das linhas e colunas.

Exemplo: $t_{\alpha/2}$ (17 graus de liberdade - linha "10" + coluna "7") = 1,3334



Graus de liberdade	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
0	- x -	3,0777	1,8856	1,6377	1,5332	1,4759	1,4398	1,4149	1,3968	1,3830
10	1,3722	1,3634	1,3562	1,3502	1,3450	1,3406	1,3368	1,3334	1,3304	1,3277
20	1,3253	1,3232	1,3212	1,3195	1,3178	1,3163	1,3150	1,3137	1,3125	1,3114
30	1,3104	1,3095	1,3086	1,3077	1,3070	1,3062	1,3055	1,3049	1,3042	1,3036
40	1,3031	1,3025	1,3020	1,3016	1,3011	1,3007	1,3002	1,2998	1,2994	1,2991
50	1,2987	1,2984	1,2980	1,2977	1,2974	1,2971	1,2969	1,2966	1,2963	1,2961
60	1,2958	1,2956	1,2954	1,2951	1,2949	1,2947	1,2945	1,2943	1,2941	1,2939
70	1,2938	1,2936	1,2934	1,2933	1,2931	1,2929	1,2928	1,2926	1,2925	1,2924
80	1,2922	1,2921	1,2920	1,2918	1,2917	1,2916	1,2915	1,2914	1,2912	1,2911
90	1,2910	1,2909	1,2908	1,2907	1,2906	1,2905	1,2904	1,2903	1,2903	1,2902
100	1,2901	1,2900	1,2899	1,2898	1,2897	1,2897	1,2896	1,2895	1,2894	1,2894