

ARTUR EDUARDO MARTINS FERREIRA
PERÍCIAS EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI 52.433
Rua Nove de Julho, nº 210 – Centro.
CEP 18300 - 050 – CAPÃO BONITO / SP – Tel. (15) 3542-2530
E-mail: artur.ferreira@creci.org.br

LAUDO AVALIAÇÃO IMÓVEL RURAL

“Bairro dos Limas”

Guapiara – SP

MATRICULA Nº 14.355

ARTUR EDUARDO MARTINS FERREIRA
 PERÍCIAS EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI 52.433
 Rua Nove de Julho, nº 210 – Centro.
 CEP 18300 - 050 – CAPÃO BONITO / SP – Tel. (15) 3542-2530
 E-mail: artur.ferreira@creci.org.br

Índice

Apresentação -	Página 01
Índice -	Página 02
Anexo I - Coleta de dados.....	Página 03
Anexo II – Resumo do IA.....	Página 04
Anexo II – Croqui de localização.....	Página 05
Anexo II – Relatório Fotográfico.....	Página 06
Anexo II – Metodologia e Conceito.....	Página 07/08
Anexo II – Homogeneização dos Dados.....	Página 09
Anexo II – Conclusão.....	Página 10
Anexo III - Tabela de Ross - HEIDECKE.....	Página 11
Anexo III - Setor de Economia SindusCon.....	Página 12
Anexo III – CCIR.....	Página 13

ARTUR EDUARDO MARTINS FERREIRA
PERÍCIAS EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI 52.433
 Rua Nove de Julho, nº 210 – Centro.
 CEP 18300 - 050 – CAPÃO BONITO / SP – Tel. (15) 3542-2530
 E-mail: artur.ferreira@creci.org.br

ANEXO I
Coleta de Dados

Processo:	1002672-22.2019.8.26.0123 1ª Vara Judicial da Comarca de Capão Bonito/SP		
Requerente:	Banco Brasil S/A	Requerido:	Darci Eranei Scheffer Ferreira
IA - Imóvel Avaliando	Gleba 11, Bairro dos Limas; Município Guapiara - SP		
R1 - Imóvel Referencial I	Fonte de Consulta: Olegário Pinheiro Junior, Corretor de Imóveis / Guapiara - SP		
R2 - Imóvel Referencial II	Fonte de Consulta: Mauricio Capovila, Vendedor / Indaiatuba - SP		
R3 - Imóvel Referencial III	Fonte de Consulta: Francisco Franciulli, Vendedor / São Paulo - SP		

1 – VALOR da TERRA (Segundo a Situação e viabilidade de circulação/Northon)

Situação	Característica				Enquadramento			
	Tipo de Estrada	Importância das Distâncias	Praticabilidade durante o ano	Escala de Valor %	IA	R1	R2	R3
I - Ótima	Asfaltada	Limitada	Permanente	100				
II - Muito Boa	1ª Classe, Sem Asfalto	Relativa	Permanente	95				
III - Boa	Não Pavimentada	Significativa	Permanente	90	X	X	X	X
IV - Desfavorável	Estrada e Servidões de Passagem	Vias e distancias se equivalendo	Sem condições satisfatórias	80				
V - Má	Fechos e Porteiras a serem abertas	Distancias e classes se equivalendo	Problemas na Chuva	75				
VI - Péssima	Fechos e Porteiras por córregos e pontes	-----	Dificuldades mesmo na seca	70				
VII-Fator Energia	Possui Rede dimensionada					X	X	X
	Possui Rede e não está dimensionada							
	Não possui e está disponível a 1.000 metros							
	Não possui e não está disponível							
	Possui gerador próprio dimensionado			0				
Notas:	IA = III	R1 = III	R2 = III	R3 = III	Imóvel Paradigma = 100%			

2 – VALOR da TERRA (Segundo a capacidade de gerar rendimentos/Northon)

Classe	Terra propicia para:	Especificações				Enquadramento				
		Problemas para Construções e Benfeitorias	Fertilidade exige	Renda líquida resultante de	Escala de Valor %	IA	R1	R2	R3	
I	Cultura	Nenhum	Adubação de Manutenção	Cultura	100					
II	Cultura	Pequenos	Praticas Simples de nivelamento	Pecuária	95					
III	Cultura	Pequenos	Complexos e Terraceamento	Cultura	75					
IV	Ocasionalmente: 02 anos Pastagem: 03 anos	Nenhum	-----	Arrendamento para Pecuária	55					
V	Pastagens ou (Re) florestamento	Pequenos	Sem necessidade de práticas de conservação	Pecuária	50	X	X	X	X	
VI	Só Pastagens	Nenhum	Praticas Simples	Terra sem uso a mais de 20 anos	40					
VII	Florestas	Sérios	Praticas complexa (acesso)	Terreno com excesso de pedras/rochas	30/100					
VIII	Abriga vida silvestre	Proibida	-----	Exploração piscícola	20/100					
IX	Fator Águas	Rios/Riachos/Açudes/Represas/Lagos					X	X	X	X
		Minas próprias								
		Água mineral reconhecida								
		Não possui água, exceto via poço								
		Possui reserva de 20 % de APP					X	X	X	X
Notas:	IA = V	R1 = V	R2 = V	R3 = V	Imóvel Paradigma = 100%					

Artur Eduardo Martins Ferreira
 CPF/MF Nº 930.788.118-91
 RG Nº 9.427.519-1
 CRECI Nº 52.433 - F

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ARTUR EDUARDO MARTINS FERREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/02/2021 às 11:03, sob o número WCPB21700046985. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002672-22.2019.8.26.0123 e código 81FD7A4.

ARTUR EDUARDO MARTINS FERREIRA
 PERÍCIAS EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI 52.433
 Rua Nove de Julho, nº 210 – Centro.
 CEP 18300 - 050 – CAPÃO BONITO / SP – Tel. (15) 3542-2530
 E-mail: artur.ferreira@creci.org.br

ANEXO II
 Resumo do Imóvel
 Avaliando IA

Processo:	1002672-22.2019.8.26.0123 1ª Vara Judicial da Comarca de Capão Bonito/SP		
Requerente:	Banco Brasil S/A	Requerido:	Darci Eranei Scheffer Ferreira
IA - Imóvel Avaliando	Gleba 11, Bairro dos Limas; Município Guapiara - SP		
R₁ - Imóvel Referencial I	Fonte de Consulta: Olegário Pinheiro, Corretor de Imóveis / Guapiara - SP		
R₂ - Imóvel Referencial II	Fonte de Consulta: Mauricio Capovila, Vendedor / Indaiatuba - SP		
R₃ - Imóvel Referencial III	Fonte de Consulta: Francisco Franciulli, Vendedor / São Paulo - SP		

RESUMO DO IMÓVEL AVALIANDO - IA:

Sendo este Perito nomeado conforme fls. 194 dos autos para elaboração do Laudo de Avaliação do Imóvel Rural.

Aos 20 dias do mês de fevereiro de 2021 este signatário compareceu ao Imóvel em Avaliação a fim de vistorias para elaboração do presente Laudo, identificando suas características como segue:

- Do Imóvel.** Uma área de terras, formada por parte da Gleba 11, designada como Gleba 11-B, contendo quatro (4) hectares e oitenta e quatro centiares, dentro das divisas e confrontações seguintes: "O perímetro inicia-se no marco 47, cravado na margem da Estrada Particular, deste ponto segue pela cerca margeando a estrada Particular na distância de 12,00 metros, até o marco 46; deste ponto faz ângulo à direita e segue pela cerca no rumo 32°22'18"SW na distância de 212,00 metros, até fazer canto; deste ponto faz ângulo a direita e segue pela cerca no rumo 66°56'28" SW na distância de 242,26 metros, até fazer canto; deste ponto faz ângulo à direita e segue pela cerca no rumo 28°19'14" NW na distância de 116,00 metros, até o marco número 04, divisas essas com a Gleba 10 de Gamalier Firmino de Oliveira; deste ponto faz ângulo à direita segue pela cerca no rumo 54°38'00" NE na distância de 200,00 metros, até o marco 03; deste ponto faz ângulo à direita segue pela no rumo 48°13'30" SE na distância de 72,70 metros, até o marco02; deste ponto faz ângulo à esquerda segue pela cerca no rumo 38°41'00 NE na distância de 180,42 metros, até o marco 01, cravado junto à margem da Estrada particular; deste ponto faz ângulo a direita segue pela cerca margeando a estrada na distância de 63,00 metros, até o marco 47, cravado junto à margem da Estrada Particular onde teve início o perímetro, divisas essas com a Gleba 11-A de Elias Firmino de Oliveira"

Cadastrada no INCRA em área maior sob o nº 637.025.023.337-3, área total 11,8 há., modulo rural: 11,9 há., nº de módulos rurais: 0,99, modulo fiscal: 16,0 há., nº de módulos fiscais: 0,73, fração mínima de parcelamento: 3,0 há. – N° do imóvel na Receita Federal: 3048889-3.

Em vistorias *IN LOCO* este perito pode identificar a seguinte situação:

- Acessibilidade.** Acesso através da Rodovia Sebastião Ferraz de Camargo Penteadado SP – 250, com uma distância aproximada de 1.800 metros, estrada rural adentro até a entrada do imóvel objeto deste trabalho.
- Topografia.** Sendo de topografia possuindo pontos altos de 825,00 metros de altitude a pontos baixos de 798,00 metros de altitude.
- Tipo do Solo.** Sendo terra do tipo mista vermelha composta de uma área formada em pastagens, restante em mata nativa (APP).

ARTUR EDUARDO MARTINS FERREIRA
PERÍCIAS EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI 52.433
Rua Nove de Julho, nº 210 – Centro.
CEP 18300 - 050 – CAPÃO BONITO / SP – Tel. (15) 3542-2530
E-mail: artur.ferreira@creci.org.br

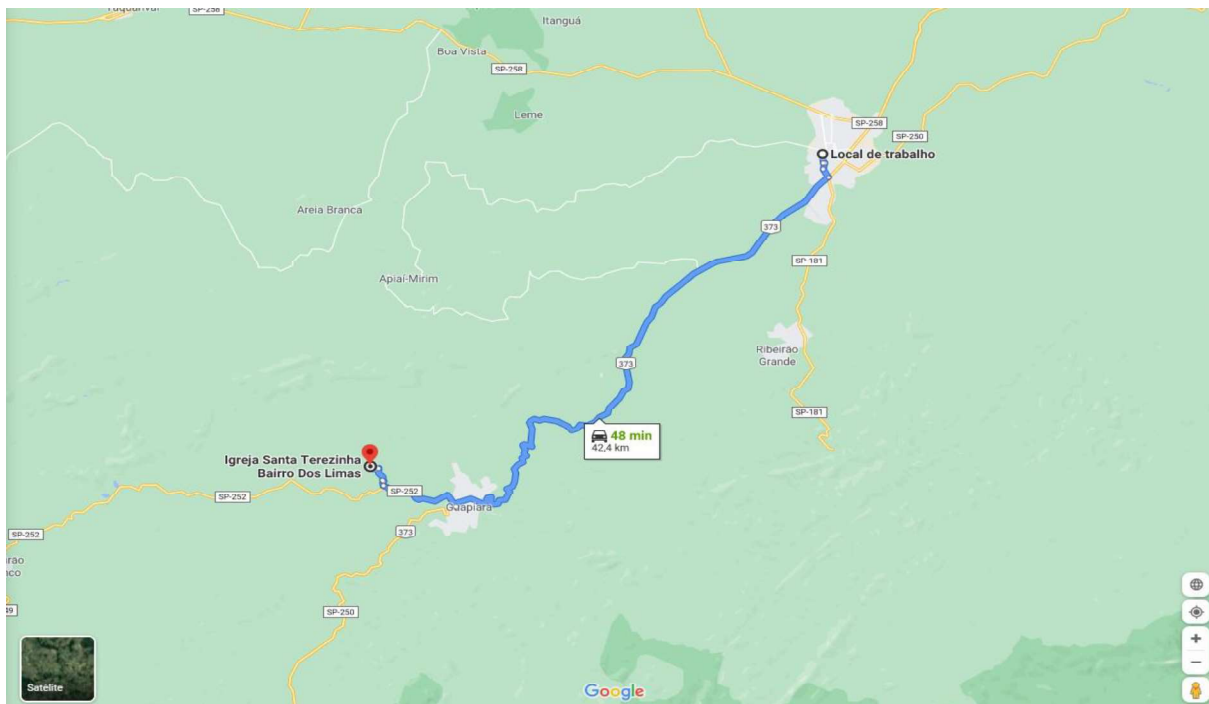
ANEXO II
Croqui de
Localização

Croqui ilustrativo Google Earth



Google Earth – 24°10'9\"/>

Croqui ilustrativo de acesso e localização



Google Maps: Acesso Rod. Sebastião Ferraz de Camargo SP - 250, distante 42,4 Km de Capão Bonito - SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ARTUR EDUARDO MARTINS FERREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/02/2021 às 11:03, sob o número WCPB21700046985. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002672-22.2019.8.26.0123 e código 81FD7A4.

ARTUR EDUARDO MARTINS FERREIRA
PERÍCIAS EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI 52.433
Rua Nove de Julho, nº 210 – Centro.
CEP 18300 - 050 – CAPÃO BONITO / SP – Tel. (15) 3542-2530
E-mail: artur.ferreira@creci.org.br

ANEXO II
Relatório
Fotográfico

IA - Relatório Fotográfico do Imóvel em Avaliação.



Foto 01 – Entrada acesso ao imóvel IA



Foto 02 – Benfeitoria imóvel IA



Foto 03 – Panorâmica divisa lado esquerdo imóvel IA



Foto 04 – Divisa lado esquerdo imóvel IA



Foto 05 – Panorâmica imóvel IA

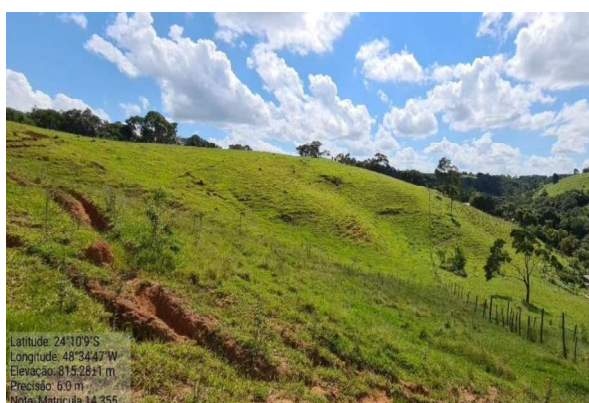


Foto 06 – Panorâmica imóvel IA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ARTUR EDUARDO MARTINS FERREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/02/2021 às 11:03, sob o número WCFPB21700046985. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002672-22.2019.8.26.0123 e código 81FD7A4.

ARTUR EDUARDO MARTINS FERREIRA
 PERÍCIAS EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI 52.433
 Rua Nove de Julho, nº 210 – Centro.
 CEP 18300 - 050 – CAPÃO BONITO / SP – Tel. (15) 3542-2530
 E-mail: artur.ferreira@creci.org.br

ANEXO II
Metodologia

METODOLOGIA:

Adotaremos neste trabalho o **método COMPARATIVO**, porém com aplicação direta, nos valendo de informações de Corretores de Imóveis com reconhecida experiência imobiliária na região sócio econômica do Imóvel em Avaliação, que segundo convicção de cada um deles por negócios efetivamente realizados ou mesmo que reflete a experiência mercadológica desses profissionais, considerando ainda não necessariamente imóveis à venda ou vendidos recentemente, mas sim, o valor que viabilize a liquidez deste imóvel no entendimento das Fontes de Consultas (FC) identificada no Anexo I, conforme as Normas Técnicas da ABNT números NBR-14.653/2-8.2.1 e NBR-14.635/1-7.4.2.

Fonte de Consulta Referencial R (1).

Consulta Corretor de Imóveis: Olegário Pinheiro Junior – Creci 189.744

Endereço: Rua Diógenes de Lima, nº 351, Centro – Guapiara - SP.

Telefone: (15) 99687.3796 – Contato: Sr. Olegário Pinheiro Junior

- Valor médio do Alqueire de terras na Região é de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais).
- Indicador de liquidez considerado Valor / Produto / Mercado = 80 %
- Características do Imóvel: valor atribuído considerando terra formada em pastagens ou reflorestamento.

Fonte de Consulta Referencial R (2).

Vendido pelo proprietário: Mauricio Capovila

Endereço: Rua Padre Bento Pacheco nº 431, Centro – Indaiatuba - SP.

Telefone: (19) 99782.8858 – Contato: Sr. Mauricio Capovila

- Valor médio do Alqueire de terras na Região é de R\$ 33.600,00 (trinta três mil e seiscentos reais).
- Indicador de liquidez considerado Valor / Produto / Mercado = 80 %
- Características do Imóvel: valor atribuído considerando terra bruta formada em pastagens ou reflorestamento.

Fonte de Consulta Referencial R (3).

Vendido pelo proprietário: Francisco Franciulli

Endereço: Rua Curupá, 795, Vila Formosa – São Paulo/SP.

Telefone: (11) 97317.0810 – Contato: Francisco Franciulli

- Valor médio do Alqueire de terras na Região é de R\$ 40.000,00 (Quarenta mil reais).
- Indicador de liquidez considerado Valor / Produto / Mercado = 80 %
- Características do Imóvel: valor atribuído considerando terra bruta formada em pastagens ou reflorestamento.

3 - Expurgando as respectivas informações, temos o Valor da Terra:

	IA	R ₁	R ₂	R ₃
a Valor à Venda / Vendido (R\$)				
b Valor Ajustado (constr. / benef. / equip.)	21.387,10			
c Valor Líquido da Terra (a-b)				
d Valor do Alqueire = c: qtde de alqueires		30.000,00	33.600,00	40.000,00
e Valor do ha = d: 2,42		12.396,69	13.884,29	16.528,92
f Valor do m ² de terra = e: 10.000		1,23	1,38	1,65

4 - IDENTIFICAÇÃO DE ÁREAS CONSTRUÍDAS, BENFEITORIAS E EQUIPAMENTOS.

Padrão da Construção			Conservação			Total de área construída (m ²)	Benfeitorias e Equipamentos
Baixo m ²	Médio m ²	Alto m ²	Ruim (baixo)	Regular (baixo)	Boa (médio)		
IA	X		X			70,00 m ²	Cercado/energia/moradia
R ₁							Cercado/energia/curral
R ₂							Cercado/Silvicultura
R ₃							Cercado/energia
Custo de Reprodução Valor Total em R\$				Valores Finais Ajustados Atribuídos quando das vistorias = 20/H			
Imóvel	Baixo R\$	Médio R\$	Alto R\$	Custo de Reposição Geral (R\$)	Construções R\$	Benfeitorias R\$	Equipamentos R\$
IA	1.421,07			99.474,90	21.387,10		
R ₁							
R ₂							
R ₃							
Custo de Reposição por m ²				Fonte de Consulta			
Baixo		R-1 = 1.421,07		X	Boletim Econômico – janeiro 2.021		
Médio					CUB (Custo Unitário Básico) da Construção Civil do SINDUSCON - SP		
Alto							
Benfeitorias							
Equipamentos							

CONCEITO

Diante das vistorias realizadas, as pontuações obtidas pelas propriedades, conforme **Anexo I**, e os valores do metro quadrado de terra já identificada optarão por encontrar as médias entre os chamados Imóveis Referenciais, e conseguinte Homogeneização dos Dados:

HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

Considerando que a pontuação dos imóveis constantes deste trabalho, quando comparados ao chamado **Imóvel Paradigma** (Anexo I), foi às seguintes:

5. Imóvel	Situação Classe	
IA	III	V
R ₁	III	V
R ₂	III	V
R ₃	III	V

ARTUR EDUARDO MARTINS FERREIRA
 PERÍCIAS EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI 52.433
 Rua Nove de Julho, nº 210 – Centro.
 CEP 18300 - 050 – CAPÃO BONITO / SP – Tel. (15) 3542-2530
 E-mail: artur.ferreira@creci.org.br

ANEXO II
 Homogeneização
 dos Dados

Então, temos o seguinte enquadramento, na homogeneização dos dados:

Situação	Classe	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	ENQUADRAMENTO			
		100%	95%	75%	55%	50%	40%	30%	20%	IA	R ₁	R ₂	R ₃
I	Ótima 100%	1,000	0,950	0,750	0,550	0,500	0,400	0,300	0,200				
II	Muito Boa 95%	0,950	0,903	0,713	0,523	0,475	0,380	0,283	0,190				
III	Boa 90%	0,900	0,855	0,810	0,495	0,450	0,360	0,270	0,180	0,450	0,450	0,450	0,450
IV	Desfavorável 80%	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,320	0,240	0,160				
V	Má 75%	0,750	0,713	0,563	0,413	0,375	0,300	0,223	0,150				
VI	Péssima 70%	0,700	0,665	0,525	0,385	0,350	0,280	0,210	0,140				

Pelos conceitos da avaliação da **Tabela de Northon** e simplificada pela **CESP**, para uso direto, o chamado **Imóvel Paradigma** corresponde a **100 %**. Portanto, quando comparados a este hipotético **Imóvel Paradigma**, os imóveis que compõem este trabalho correspondem a:

Imóvel	Imóvel Paradigma = 100 %	% Representativa (Pontuação: 100 = x %)
IA		45,00 %
R1		45,00 %
R2		45,00 %
R3		45,00 %

6 - Assim, temos que, por exemplo: a **Média** entre os referenciais é: % Representativa:

$$\frac{R1 \ 45,00\% + R2 \ 45,00\% + R3 \ 45,00\%}{3} = 45,00\% \text{ Representativa Média}$$

R\$/m² da Terra:

$$\frac{R1 \ 1,23 + R2 \ 1,38 + R3 \ 1,65}{3} = R\$ \ 4,26 \text{ Médio/m}^2$$

Logo, o **Imóvel Paradigma** corresponde a:

$$\frac{R\$ \ 4,26 \text{ médio/m}^2}{45,00\% \text{ Repres. Média}} = R\$ \ 1,917 (=100\%)$$

Se o **IA** corresponde a 45,00% quando comparado ao chamado **Imóvel Paradigma**, e se temos que os **100%** deste equivalem a **R\$ 1,917** então, o valor do metro quadrado do **Imóvel Avaliando (IA)** é equivalente a 45,00% dos 100% do **Imóvel Paradigma**; ou seja:

Logo:

- R\$ 1,917 (valor do IP) x 45,00 % (Repres. do IA) = R\$ 0,862 o m² do IA.
- Em Hectares: R\$ 0,862 do IA x 10.000 = R\$ 8.620,00 ha.
- Em Alqueires: R\$ 8.620,00 x 2,42 = R\$ 20.860,40 alq.

Se 100% do **Imóvel em Avaliando** possui **4,84 hectares** então, seu valor de terra é de **R\$ 41.720,80 (Quarenta e um mil setecentos e vinte reais e oitenta centavos)**.

Finalmente, o valor da terra, somado aos valores das construções, benfeitorias e equipamentos, já identificados no **Anexo II – Campo nº 4**, devidamente ajustados e equivalentes a **R\$ 21.387,10 (Vinte e um mil trezentos e oitenta e sete reais e dez centavos)**, concluímos que o **Imóvel Avaliando – IA**, tem seu **valor global** aproximado de **R\$ 63.107,90 (Sessenta e três mil cento e sete reais e noventa centavos)**.

ARTUR EDUARDO MARTINS FERREIRA
PERÍCIAS EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI 52.433
Rua Nove de Julho, nº 210 – Centro.
CEP 18300 - 050 – CAPÃO BONITO / SP – Tel. (15) 3542-2530
E-mail: artur.ferreira@creci.org.br

ANEXO II

Conclusão

CONCLUSÃO

Foram realizadas pesquisas de mercado e vistorias ao Imóvel avaliando em cumprimento ao que estabelece a ABNT em sua NBR 14.653/3 de julho/04, aplicando-se fatores de transposição e correção, consubstanciadas segundo técnicas modernas de avaliações como as do IBAPE/SP e do CAAVI, que contribuíram para a formação da convicção dos valores expressos.

Se **100% do Imóvel em Avaliando** é de **R\$ 63.107,90 (Sessenta e três mil cento e sete reais e noventa centavos)**.

E conforme consta nos **autos fls. 150** em **100%** do imóvel ora avaliado como objeto deste trabalho concluo abaixo como segue.

Concluo que o valor global aproximado do Imóvel Avaliando corresponde à **R\$ 63.107,90 (Sessenta e três mil cento e sete reais e noventa centavos)**.

Trata-se de uma avaliação expedita/comercial, que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, lançando mão de consultas às fontes mencionadas respeitando as características e localização sócio-econômica adequando a conclusão o mais próximo possível da realidade comercial devendo-se prever uma possível variação de até 10% (-5% a +5%) nos valores acima expressos, diante dos interesses inerentes do próprio mercado.

Capão Bonito, 25 de fevereiro 2021

Artur Eduardo Martins Ferreira
CPF/MF Nº 930.788.118-91
RG Nº 9.427.519-1
CRECI Nº 52.433 – F

ARTUR EDUARDO MARTINS FERREIRA
PERÍCIAS EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI 52.433
 Rua Nove de Julho, nº 210 – Centro.
 CEP 18300 - 050 – CAPÃO BONITO / SP – Tel. (15) 3542-2530
 E-mail: artur.ferreira@creci.org.br

ANEXO III
Tabela de ROSS-
HEIDECKE

TABELA DE ROSS – HEIDECKE

% VU	A	B	C	D	E	F	G	H
2	1,02	1,05	3,51	9,03	19,10	33,90	53,10	75,40
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10	5,5	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,80
18	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	78,20
20	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	42,20	58,30	78,50
22	13,40	13,40	15,80	20,40	29,10	42,60	59,00	78,90
24	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	79,00
26	16,40	16,40	18,60	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48	35,50	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	76,40	87,70
64	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	67,30	77,50	88,20
66	54,80	54,80	55,90	58,40	62,00	69,80	78,60	88,80
68	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,90
72	62,20	61,90	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,60
74	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,60	84,30	91,80
78	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	79,60	85,50	92,40
80	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,80	89,20	94,40
86	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94	91,72	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

NOTA: É considerado, em média, 2% de depreciação/ano para efeito fixal. 100% da Vida Útil = 50 anos.

Legenda: %VU = Porcentagem da Vida Útil

A = Novo

B = Entre Novo e Regular

C = Regular

D = Entre Regular e Reparos Simples

E = Reparos Simples

F = Entre Reparos Simples e Importantes

G = Reparos Importantes

H = Reformas de Grande Porte

ARTUR EDUARDO MARTINS FERREIRA
PERÍCIAS EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI 52.433
 Rua Nove de Julho, nº 210 – Centro.
 CEP 18300 - 050 – CAPÃO BONITO / SP – Tel. (15) 3542-2530
 E-mail: artur.ferreira@creci.org.br

ANEXO III
Setor de Economia

Setor de Economia



Boletim Econômico - Janeiro de 2021(desonerado)

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base nov/13=100

Data	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
jan/20	130,32	0,34	0,34	4,15	138,22	0,43	0,43	4,39	119,61	0,24	0,24	3,90	137,42	0,00	0,00	2,88
fev/20	130,30	-0,01	0,33	3,82	138,22	0,00	0,43	4,39	119,58	-0,03	0,21	3,06	137,42	0,00	0,00	2,88
mar/20	130,43	0,09	0,43	3,74	138,22	0,00	0,43	4,39	119,86	0,24	0,45	2,85	137,42	0,00	0,00	2,88
abr/20	129,90	-0,41	0,02	3,07	137,03	-0,86	-0,43	3,49	120,15	0,24	0,89	2,48	137,42	0,00	0,00	2,88
mai/20	130,12	0,17	0,19	3,18	137,03	0,00	-0,43	3,49	120,67	0,43	1,13	2,75	137,42	0,00	0,00	2,88
jun/20	131,77	1,27	1,46	2,75	139,82	2,04	1,60	2,77	120,88	0,17	1,30	2,85	138,84	1,03	1,03	1,37
jul/20	133,09	1,00	2,48	2,90	141,45	1,16	2,78	2,90	121,82	0,78	2,10	3,01	139,64	0,58	1,62	1,62
ago/20	133,96	0,65	3,15	3,50	141,45	0,00	2,78	2,90	123,88	1,69	3,82	4,56	139,64	0,00	1,62	1,62
set/20	136,27	1,73	4,93	5,16	141,77	0,23	3,01	3,13	126,94	4,08	8,06	8,50	139,64	0,00	1,62	1,62
out/20	137,92	1,21	6,20	6,32	142,05	0,20	3,22	3,34	132,47	2,74	11,02	11,15	139,64	0,00	1,62	1,62
nov/20	139,24	0,95	7,21	7,22	142,05	0,00	3,22	3,22	135,57	2,34	13,62	13,64	139,64	0,00	1,62	1,62
dez/20	139,96	0,52	7,77	7,77	142,05	0,00	3,22	3,22	137,29	1,26	15,05	15,05	139,64	0,00	1,62	1,62
jan/21	141,53	1,12	1,12	8,60	142,05	0,00	0,00	2,78	140,99	2,70	2,70	17,87	139,64	0,00	0,00	1,62

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, janeiro de 2021

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	792,55	54,72
Material	610,55	42,15
Despesas Administrativas	45,30	3,13
Total	1.448,40	100,00

(*) Encargos Sociais: 145,67%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, janeiro de 2021 em R\$/m²

Padrão Baixo		Padrão Normal		Padrão Alto				
Custo m²	% mês	Custo m²	%mês	Custo m²	% mês			
R-1	1.421,07	0,97	R-1	1.738,00	0,71	R-1	2.094,26	0,55
PP-4	1.326,78	1,54	PP-4	1.665,71	1,09	R-8	1.704,86	1,01
R-8	1.267,71	1,67	R-8	1.448,40	1,12	R-16	1.844,60	1,31
PIS	977,28	1,14	R-16	1.406,03	1,16			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, janeiro de 2021 em R\$/m²

CAL (comercial andares livres) e CSL(comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

Padrão Normal		Padrão Alto			
Custo m²	% mês	Custo m²	% mês		
CAL-8	1.678,14	1,20	CAL-8	1.779,62	1,19
CSL-8	1.451,12	1,24	CSL-8	1.566,45	1,22
CSL-16	1.938,35	1,30	CSL-16	2.069,19	1,27
Custo m²		Custo m²			
RP1Q	1.540,87	0,79			
GI	822,20	1,21			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ARTUR EDUARDO MARTINS FERREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/02/2021 às 11:03, sob o número WOPB24700046985. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002672-22.2019.8.26.0123 e código 81FD7A4.

ARTUR EDUARDO MARTINS FERREIRA
PERÍCIAS EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI 52.433
 Rua Nove de Julho, nº 210 – Centro.
 CEP 18300 - 050 – CAPÃO BONITO / SP – Tel. (15) 3542-2530
 E-mail: artur.ferreira@creci.org.br

ANEXO III
CCIR



MINISTÉRIO DA AGRICULTURA, PECUÁRIA E ABASTECIMENTO - MAPA
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA
CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL - CCIR
EMISSION EXERCÍCIO 2020

2ª VIA - PÁG.: 1 / 1

DADOS DO IMÓVEL RURAL			
CÓDIGO DO IMÓVEL RURAL 950.050.442.569-5	DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL RURAL Sítio Pedra Grande	DATA DO PROCESSAMENTO DA ÚLTIMA DECLARAÇÃO 12/12/2012	ÁREA CERTIFICADA ¹ 0,0000
ÁREA TOTAL (ha) 4,8000	CLASSIFICAÇÃO FUNDIÁRIA Mini-fundio		
INDICAÇÕES PARA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL RURAL Bairro Dos Limas		MUNICÍPIO SEDE DO IMÓVEL RURAL GUAPIARA	UF SP
MÓDULO RURAL (ha)	Nº MÓDULOS RURAIS 0,00	MÓDULO FISCAL (ha) 16,0000	Nº MÓDULOS FISCAIS 0,3000
		FRACÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO (ha) 3,00	
SITUAÇÃO JURÍDICA DO IMÓVEL RURAL (ÁREAS REGISTRADAS)			
UF/MUNICÍPIO DO CARTÓRIO SP/CAPÃO BONITO	DATA REGISTRO 26/07/2006	CNS OU OFÍCIO 14355	REGISTRO 2
		LIVRO OU FICHA 2	ÁREA (ha) 4,8000
ÁREA DO IMÓVEL RURAL (ha)	REGISTRADA 4,8000	POSSE A JUSTO TÍTULO 0,0000	POSSE POR SIMPLES OCUPAÇÃO 0,0000
		ÁREA MEDIDA -	
DADOS DO DECLARANTE			
NOME Darci Eranei Scheffer Ferreira		CPF/CNPJ 027.204.568-37	
NACIONALIDADE BRASILEIRA		TOTAL DE PESSOAS RELACIONADAS AO IMÓVEL 1	
DADOS DOS TITULARES			
CPF/CNPJ 027.204.568-37	NOME Darci Eranei Scheffer Ferreira	CONDIÇÃO Proprietario Ou Posseiro Individual	DETERNAÇÃO (%) 100,00
DADOS DE CONTROLE			
DATA DE LANÇAMENTO 17/08/2020	NÚMERO DO CCIR 36757319212	DATA DE GERAÇÃO DO CCIR 24/02/2021	DATA DE VENCIMENTO: **/**/****
TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS (R\$)			
DÉBITOS ANTERIORES 0,00	TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS 4,25	VALOR COBRADO 4,25	MULTA 0,85
		JUROS 0,13	VALOR TOTAL *** QUITADO ***
OBSERVAÇÕES			
1. ESTE DOCUMENTO SÓ TEM VALIDADE APÓS A QUITAÇÃO DA DEVIDA TAXA. 2. TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS DO EXERCÍCIO JÁ QUITADA. 3. IMÓVEL NÃO POSSUI DADOS GEOGRÁFICOS CADASTRAIS NA BASE DETERMINADA PARA APRESENTAR O CIRCULO/PLANTA.			
ESCLARECIMENTOS GERAIS			
1. ESTE CERTIFICADO É DOCUMENTO INDISPENSÁVEL PARA DESMEMBRAR, ARRENDAR, HIPOTECAR, VENDER OU PROMETER EM VENDA O IMÓVEL RURAL E PARA HOMOLOGAÇÃO DE PARTILHA AMIGÁVEL OU JUDICIAL "SUCESSÃO CAUSA MORTE", DE ACORDO COM OS PARÁGRAFOS 1º E 2º DO ARTIGO 22 DO DECRETO Nº 84.156. 2. SERÁIS QUE OCORREREM ALTERAÇÕES NO IMÓVEL, SEJA POR COMPRA, VENDA, PERMUTA, DOAÇÃO, ETC. OU NAS CONDIÇÕES DE UTILIZAÇÃO E EXPLORAÇÃO, REALIZE DECLARAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO ATRAVÉS DA DECLARAÇÃO ELETRÔNICA DE PROPRIEDADE (DCR) OU PROCURE O INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA OU A UNIDADE MUNICIPAL DE CADASTRAMENTO - UMC, PARA ATUALIZAR O SEU CADASTRO RURAL. 3. AS INFORMAÇÕES DESTES CERTIFICADOS SÃO EXCLUSIVAMENTE CADASTRAIS, NÃO LEGITIMANDO DIREITO DE DOMÍNIO OU POSSE, CONFORME PREVISÃO DO ARTIGO 2º DA LEI Nº 8.887/92. 4. A TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS FOI LANÇADA COM BASE NAS SEGUINTES LEGISLAÇÕES: LEI Nº 8.401/91, DECRETO LEI Nº 1.898/91, LEI Nº 4.504/64, DECRETO Nº 89.158 E DECRETOS LEI 5746. 5. O TERMO "INDIVIDUO" NO CAMPO "CLASSIFICAÇÃO FUNDIÁRIA" INDICA QUE O IMÓVEL RURAL NÃO ATINGIU OS ÍNDICES QUE O CLASSIFICARIAM COMO PRODUTIVO, DE ACORDO COM O ESTABELECIDO NO ARTIGO 6º DA LEI Nº 8.887/92. 6. IMÓV - FRACÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO DE ACORDO COM O ESTABELECIDO NO PARÁGRAFO 1º DO ARTIGO 6º DA LEI Nº 8.887/92. 7. ÁREA CERTIFICADA CONFORME DISPOSTO NA LEI Nº 8.887/92 E SUAS ALTERAÇÕES.			
TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS			
1. O PRESENTE DECLARAMENTO SÓ PODERÁ SER PAGU NO BANCO DO BRASIL. 2. O CCIR COM A TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS NÃO QUITADA ATÉ A DATA DE VENCIMENTO DEVERÁ SER REEMITIDO, PARA ATUALIZAÇÃO DOS CÁLCULOS DE MULTA E JUROS - LEIS Nº 8.253/91 E 8.303/91. 3. O CCIR NÃO É VÁLIDO SEM A QUITAÇÃO DA TAXA. 4. A COBRANÇA DA TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS OBEDECERÁ DE SEGUINTES CRITÉRIOS: a) PARA OS IMÓVEIS RURAIS CONSTANTES NO SNCR ANTES DO 3º TIPO DE LANÇAMENTO MASSIVO; O VALOR DA TAXA É RELATIVO A TODOS OS EXERCÍCIOS NÃO LANÇADOS; b) PARA OS IMÓVEIS RURAIS INCLuíDOS NO SNCR APÓS O ÚLTIMO LANÇAMENTO MASSIVO, O VALOR DA TAXA REFERE-SE AOS EXERCÍCIOS NÃO LANÇADOS, A PARTIR DO EXERCÍCIO DE INCLUSÃO; 5. O VALOR DE DÉBITOS ANTERIORES REFERE-SE ÀS TAXAS DE SERVIÇOS ANTERIORES AOS EXERCÍCIOS CORRESPONDENTES AO ÚLTIMO LANÇAMENTO MASSIVO, CUIA COMPROVAÇÃO DE PAGAMENTO NÃO FOR REGISTRADA ATÉ A DATA DE EMISSÃO DESTES CERTIFICADOS.			

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ARTUR EDUARDO MARTINS FERREIRA e Tribunal de Justiça de São Paulo, protocolado em 25/02/2021 às 11:03, sob o número WCPB21700046985. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002672-22.2019.8.26.0123 e código 81FD7A4.