

Fazenda Capitão

Guaranésia – MG



Caputi & Caputi
Avaliações

**AVALIAÇÃO TÉCNICA
DE
IMÓVEL RURAL**

julho | 2021



RELATÓRIO N° 2021/117-IV



SUMÁRIO

1. OBJETIVO	3
2. ESCOPO	3
3. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL	3
4. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	6
4.1. CLIMA	6
4.2. RELEVO	7
4.3. VEGETAÇÃO	7
4.4. HIDROGRAFIA	8
4.5. SOLO	9
4.6. LOGÍSTICA	10
5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	15
5.1. FAZENDA CAPITÃO – MATRÍCULA 11.786	15
5.2. ROTEIRO DE ACESSO	16
5.3. UTILIZAÇÃO DA ÁREA DA MATRÍCULA	17
6. AMBIENTAL	18
6.1. SITUAÇÃO AMBIENTAL	19
7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	19
7.1. METODOLOGIA	19
7.2. VALOR DA TERRA NUA	21
7.3. AVALIAÇÃO DO PASSIVO AMBIENTAL	23
7.4. RESULTADO GERAL DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	23
8. TERMO	25

ANEXOS

ANEXO I – PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO DO LOTE HIPOTÉTICO

ANEXO II – CÁLCULOS DO VALOR DA GLEBA

ANEXO III – CLASSIFICAÇÃO DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

ANEXO IV – ACERVO FOTOGRÁFICO

ANEXO V – DOCUMENTAÇÃO

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO FAZENDA CAPITÃO

Solicitante: Itaiquara Alimentos S/A

Proprietário: Itaiquara Alimentos S/A

Finalidade do trabalho: Avaliação a valor de mercado de imóvel rural

Objeto: Imóvel rural

Imóvel: Fazenda Capitão

Área total: 204,3799 hectares

Município: Guaranésia

Estado: Minas Gerais

Relatório: 2021/117-IV

Data base: 19 de julho de 2021

Contratada: **Caputi & Barbalho** Engenharia Agrônômica

CREA – São Paulo – n.º 0000812683

CNPJ – 10.491.998/000-28

Endereço da contratada:

Rua Samuel Neves, 1823 – Jardim Europa

Piracicaba – SP

CEP 13416-404

Brasil

Responsáveis Técnicos:

Engenheiro Agrônomo Carlos Eduardo Weis Barbalho

CREA – São Paulo – n.º 5063382601

Piracicaba, 22 de julho de 2021

Itaiquara Alimentos S/A

E-mail: adoria@itaiquara.com.br

Data base: 19 de julho de 2021

Este estudo apresenta o resultado final da avaliação técnica do imóvel rural de propriedade de Itaiquara Alimentos S/A, conforme definido no objetivo do trabalho, descrito a seguir.

O imóvel denominado Fazenda Capitão foi vistoriado fisicamente em 15 de julho de 2021 por engenheiro especializado em avaliações e peritagens.

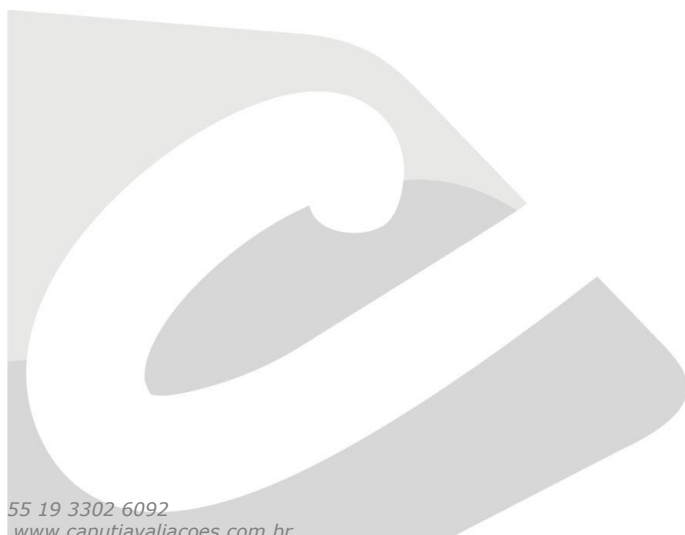
Foram definidos o objetivo do trabalho, a descrição da região e do imóvel, o resultado de avaliação da propriedade e a descrição da metodologia de avaliação adotada. Além disso, foram acrescentados os anexos com os tratamentos por fatores, a planilha de homogeneização dos valores pesquisados, a descrição das amostras pesquisadas, classificação do grau de fundamentação, o acervo de fotografias e documentação.

Não foi objetivo deste trabalho a apuração da efetiva propriedade do imóvel, assim como a averbação ou incidência de qualquer tipo de ônus incidente sobre o mesmo.

A área informada da propriedade foi obtida por meio de consulta aos documentos que nos foram fornecidos não sendo objeto deste trabalho qualquer medição a campo para validação das informações oferecidas.

O avaliador declara não possuir nenhum interesse financeiro ou envolvimento pessoal com o proprietário em relação à avaliação do imóvel objeto deste laudo.

O emprego dos resultados obtidos, tanto parcialmente como em sua totalidade, assim como a transferência física ou verbal do mesmo para outros, somente poderá ser efetuada após anuência por escrito da **Caputi & Barbalho**.



1. OBJETIVO

A Itaiquara Alimentos S/A contratou a **Caputi & Barbalho** Engenharia Agrônômica Ltda. com o objetivo de prestar serviços técnicos especializados de avaliação patrimonial a valor de mercado de fazenda de propriedade de Itaiquara Alimentos S/A para fins de garantia hipotecária.

2. ESCOPO

O presente trabalho tem como finalidade a vistoria *in loco* da matrícula que compõe o imóvel rural denominado Fazenda Capitão, localizado no município de Guaranésia, estado de Minas Gerais.

Segundo informações contidas nos documentos fornecidos, o imóvel avaliado possui 204,3799 hectares no total.

3. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

A Fazenda Capitão localiza-se no município de Guaranésia, estado de Minas Gerais.

Guaranésia é um município brasileiro situado na região sudoeste do estado, a 457 quilômetros da capital, Belo Horizonte. Sua população é de 19.025 habitantes, segundo estimativa do IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) em 2017, distribuídos em uma área de 294,828 quilômetros quadrados. Localiza-se a uma latitude 21° 17' 56" sul e a uma longitude 46° 48' 10" oeste, a uma altitude de 751 metros de altitude.

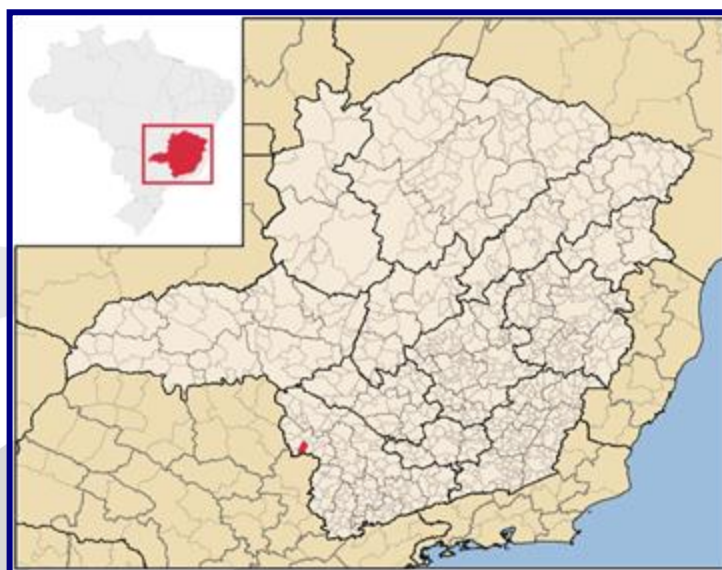


Figura 1. Localização do município de Guaranésia - MG, onde se situa a Fazenda Capitão

Foi cadastrado na fazenda avaliada o seguinte ponto com as coordenadas geográficas:

Imóvel	Matrícula	Município - UF	Coordenada Geográfica
Fazenda Capitão	11.786	Guaranésia - MG	21°19'2.65"S e 46°47'49.45"O

Quadro 1. Coordenadas geográficas do imóvel avaliado

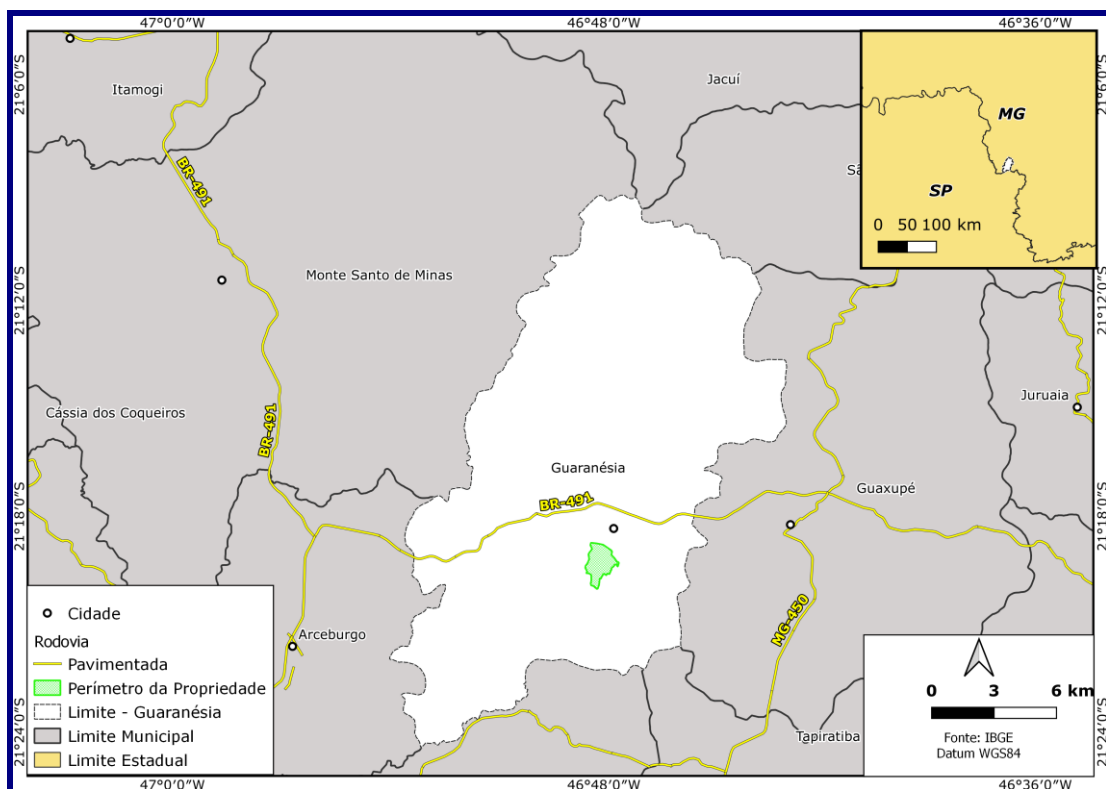


Figura 2. Localização da Fazenda Capitão



Figura 3. Perímetro da Fazenda Capitão

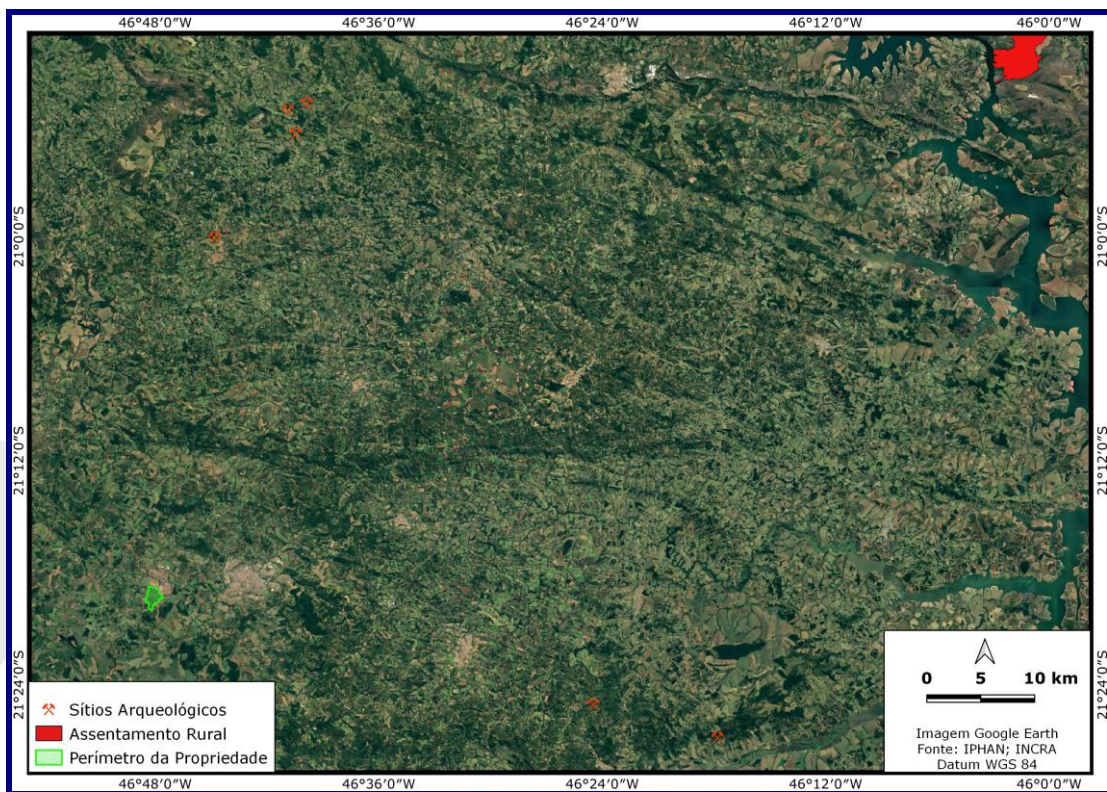


Figura 4. Localização da Fazenda Capitão quanto à presença de áreas indígenas, áreas embargadas, áreas quilombolas, unidades de conservação e assentamentos rurais

Os assentamentos mais próximos da fazenda avaliada são:

- ✓ Projeto Agroecológico Hugo Mazzilli, localizado a 29 quilômetros da propriedade e consolidado em 18/09/2008.

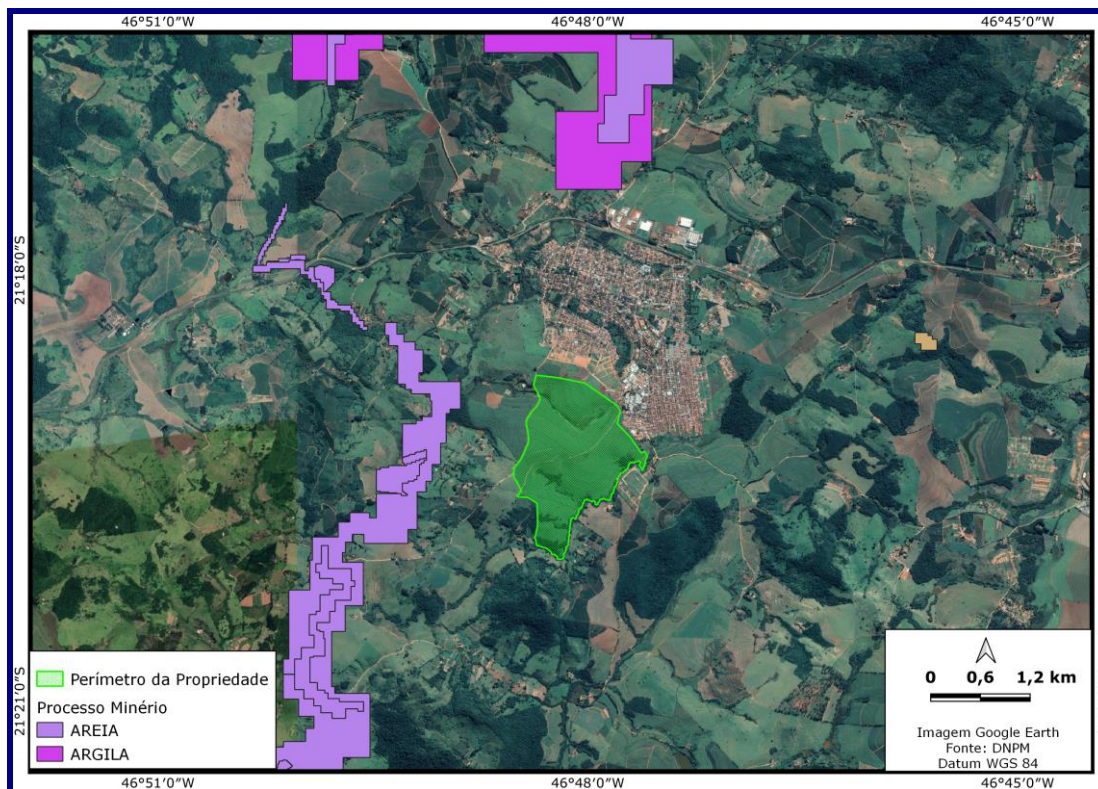


Figura 5. Localização da Fazenda Capitão quanto à presença de áreas com processos minerários

4. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

4.1. Clima

O clima da região de Guaranésia - MG é classificado como temperado quente, com maior pluviosidade no verão. A temperatura média no inverno é de 16,9 °C, e no verão é de 22,8 °C. A precipitação anual é de 1.401 mm, de acordo com dados da Agridempo/Embrapa.

Pluviosidade - Média e Dispersão												
	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
Média (mm)	342	249	231	97	60	30	25	28	95	149	237	313

Quadro 2. Índice de precipitação na região de Guaranésia - MG
Fonte: Agridempo / Embrapa

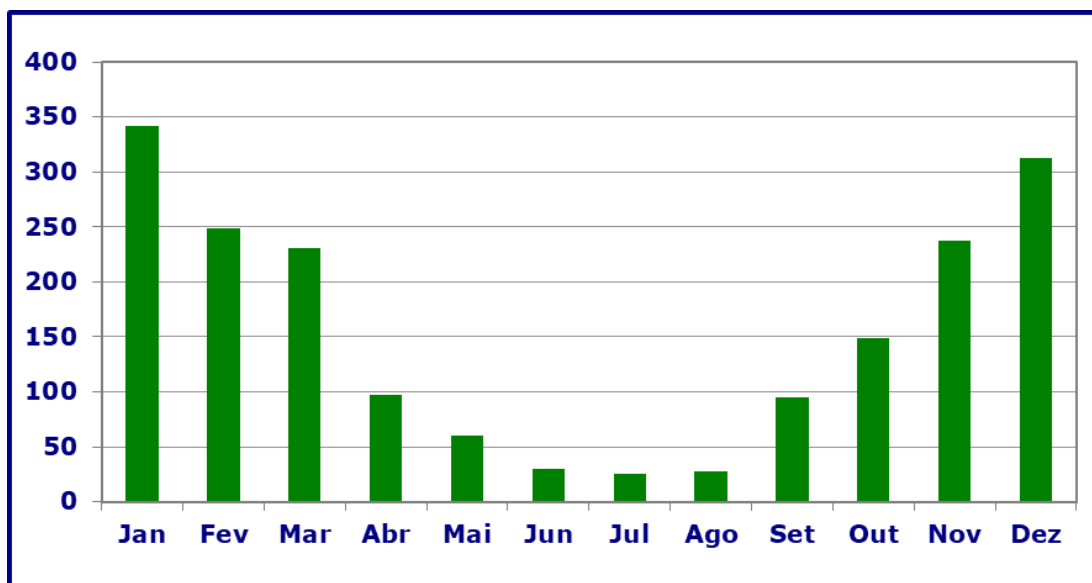


Figura 6. Pluviosidade média mensal da região de Guaranésia - MG
Fonte: Agritempo / Embrapa

4.2. Relevo

A região de Guaranésia - MG apresenta relevo ondulado a forte ondulado.

4.3. Vegetação

A vegetação predominante na região de Guaranésia - MG é de mata atlântica.

A vegetação é densa e permanentemente verde, com elevado índice pluviométrico. As árvores têm folhas grandes e lisas. Encontram-se neste ecossistema muitas bromélias, cipós, samambaias, orquídeas e líquens. A biodiversidade animal também é muito grande na Mata Atlântica, com imensa variedade de mamíferos (macacos, preguiças, capivaras, onças), de aves (araras, papagaios, beija-flores), de répteis, de anfíbios e diversos invertebrados.

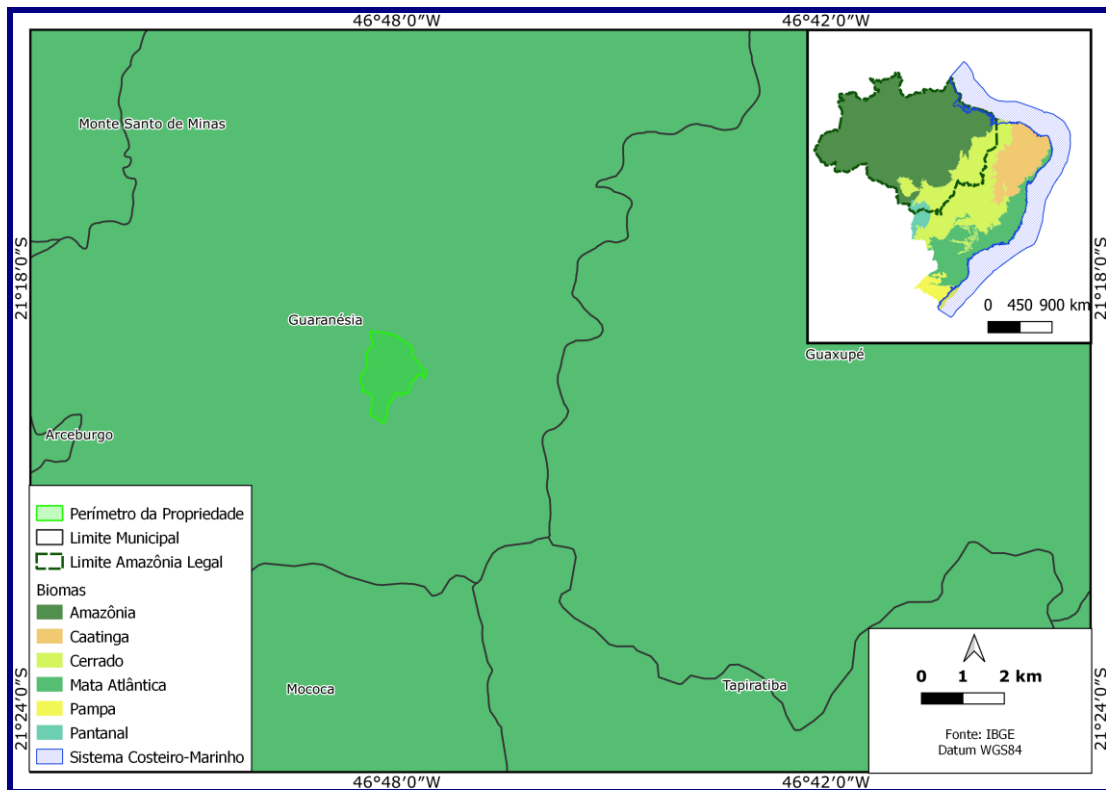


Figura 7. Mapa de biomas da região de Guaraniésia - MG, onde se situa a Fazenda Capitão

4.4. Hidrografia

Pela região de Guaraniésia - MG passam o Rio Verde, Rio Taquarizinho, Rio Negrinho e Rio Riozinho.



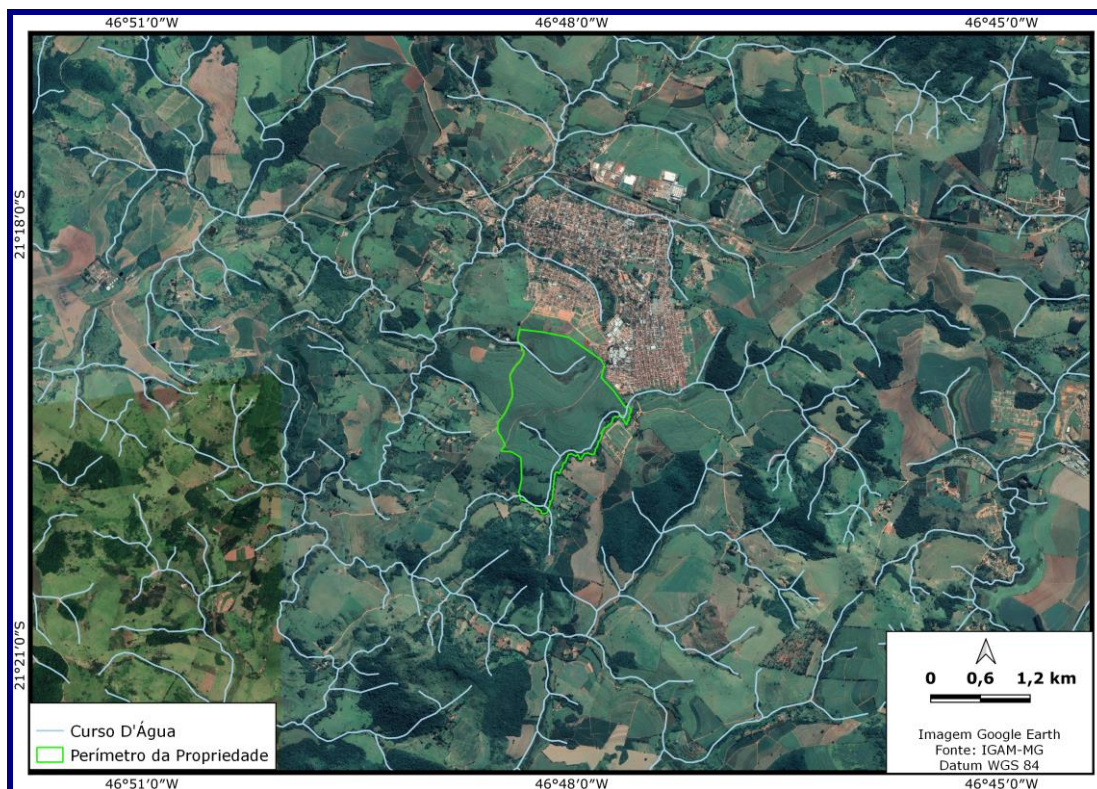


Figura 8. Mapa da região hidrográfica do imóvel avaliado
Fonte: Agência Nacional de Águas (ANA)

4.5. Solo

Na região de Guaranésia - MG, a predominância, de acordo com dados do IBGE, é de solos classificados como Argissolo Vermelho e Argissolo Vermelho-Amarelo Distrófico e Argissolo Vermelho-Amarelo Eutrófico.

Os argissolos são solos com evolução avançada, e acumulação de argila no horizonte subsuperficial. Variam de forte a imperfeitamente drenados, de cores avermelhadas ou amareladas. São forte a moderadamente ácidos, com saturação por bases alta ou baixa. A fertilidade natural é variável, com predomínio de solos de relativa pobreza de nutrientes, embora ocorram extensas áreas de ótima fertilidade natural.

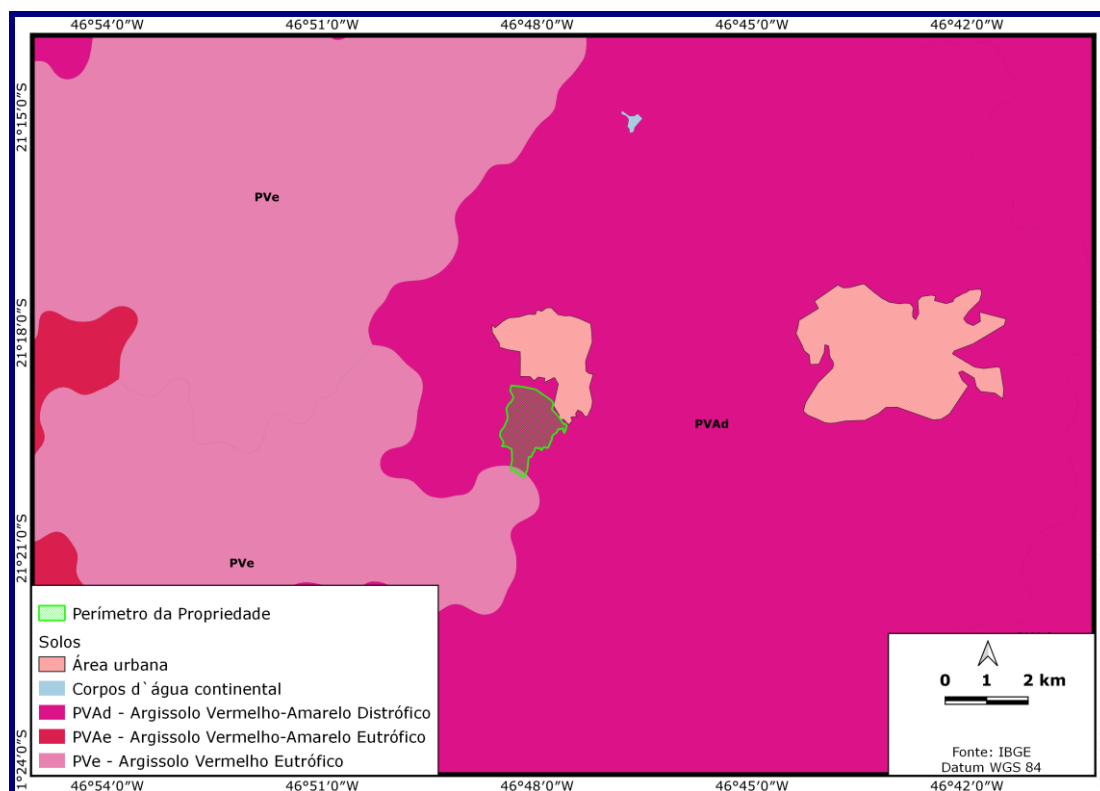


Figura 9. Mapa de tipos de solos da região de Guaraniésia - MG
Fonte: IBGE

4.6. Logística

4.6.1. Rodovias

O estado de Minas Gerais possui uma extensão rodoviária de 273.241,8 quilômetros, sendo 247.260,8 quilômetros de rodovias não pavimentadas (90% do total) e 25.981,0 quilômetros de rodovias pavimentadas (10% do total), de acordo com dados preliminares do Plano Nacional de Viação. Além disso, existem mais 3.287,9 quilômetros de rodovias planejadas para o estado. As principais rodovias federais que cortam Minas Gerais são BR-040, BR-116, BR-135, BR-251, BR-262, BR-381, BR-050, BR-259 e BR-365.

Do total da malha rodoviária do estado, 32,9% possui condições consideradas boas ou ótimas; 36,6% das rodovias são consideradas deficientes e 30,5% ruins ou péssimas.



Figura 10. Mapa de rodovias do estado de Minas Gerais

4.6.2. Ferrovias

O sistema ferroviário do estado de Minas Gerais, com 5.300 quilômetros de extensão, é formado por três importantes ferrovias: a Estrada de Ferro Vitória a Minas – EFVM, a Ferrovia Centro-Atlântica – FCA e a MRS Logística. A primeira faz conexão com outras ferrovias, integrando os estados do Espírito Santo, Minas Gerais, Goiás, Mato Grosso, Mato Grosso do Sul e Tocantins e o Distrito Federal e tendo acesso privilegiado aos principais portos do Espírito Santo. A FCA, por sua vez, é o principal eixo de conexão entre as Regiões Nordeste, Sudeste e Centro-Oeste do Brasil, enquanto a MRS Logística, com seus 1,7 mil quilômetros de trilhos, interliga os Estados do Rio de Janeiro, Minas Gerais e São Paulo.





Figura 11. Mapa da rede ferroviária no estado do Minas Gerais

4.6.3. Hidrovias

O estado de Minas Gerais conta com a Hidrovia do São Francisco, que constitui uma das formas mais econômicas de ligação entre o Centro-Sul e o Nordeste do Brasil.

O rio Paranaíba representa grande potencial hidroviário na região, sendo considerado navegável, de acordo com a lei nº5.917/1973.



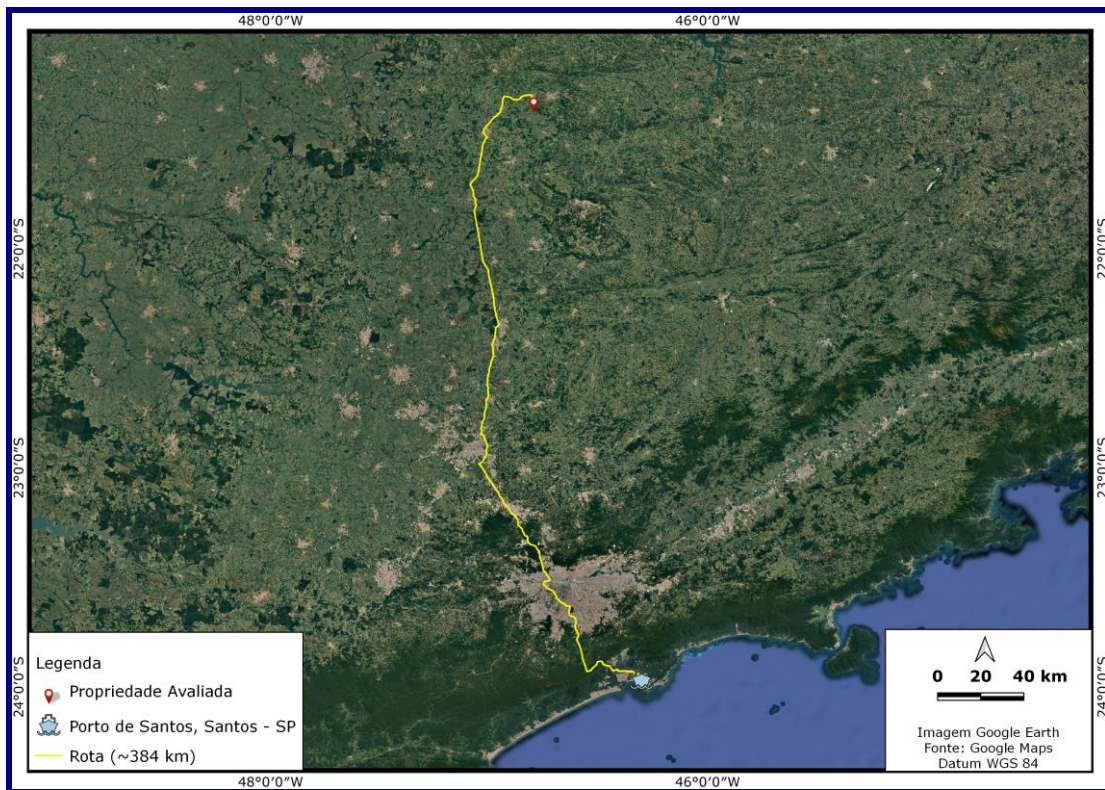


Figura 13. Rota da fazenda avaliada até o porto de Paranaguá - PR

4.6.5. Armazéns

No estado do Minas Gerais há 1.195 armazéns, com capacidade total de armazenamento de 9.922.280 milhões de toneladas de grãos, de acordo com dados da Companhia Nacional de Abastecimento (Conab).

5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

5.1. Fazenda Capitão – Matrícula 11.786

5.1.1. Características do imóvel

Imóvel rural denominado Fazenda Capitão, com área total de 204,3799 hectares (ha), situado no município de Guaranésia-MG, nas coordenadas 21°19'2.65"S e 46°47'49.45"O, no bioma Mata Atlântica. Possui 82% de sua área ocupada com lavoura de cana-de-açúcar e o restante por vegetação nativa.

5.1.2. Roteiro de acesso

Partindo-se do centro de Guaranésia-MG, pega-se a Rua Prudente de Moraes e segue-se por 210 m, vira-se à esquerda na Rua Quintino Bocaiúva, seguindo por 778 m, vira-se à direita na Rua Constâncio Pereira Dias, segue-se por 157 m, vira-se à esquerda para permanecer na Rua Constâncio Pereira Dias e, em 24 m, pega-se a Rua Wenceslau de Almeida, segue-se na mesma rua por 1.2 km e então vira-se à direita, chegando ao imóvel.

5.1.3. Área e ocupação das terras

O imóvel possui 204,3799 hectares de área total, segundo informações contidas em sua matrícula, sendo 167,3627 hectares abertos e cultivados com lavoura, e 37,0172 hectares de vegetação nativa.

5.1.4. Topografia

Suave ondulada.

5.1.5. Solo

Predominância de solos tipo Argissolo (Figura 9), e possuem bom nível de fertilidade natural. É imprescindível o emprego de corretivos e fertilizantes.

5.1.6. Hidrografia

Há passagem de córrego pelo imóvel.

5.1.7. Construções civis e benfeitorias

O imóvel não possui construções civis ou benfeitorias consideráveis.

5.2. Roteiro de acesso

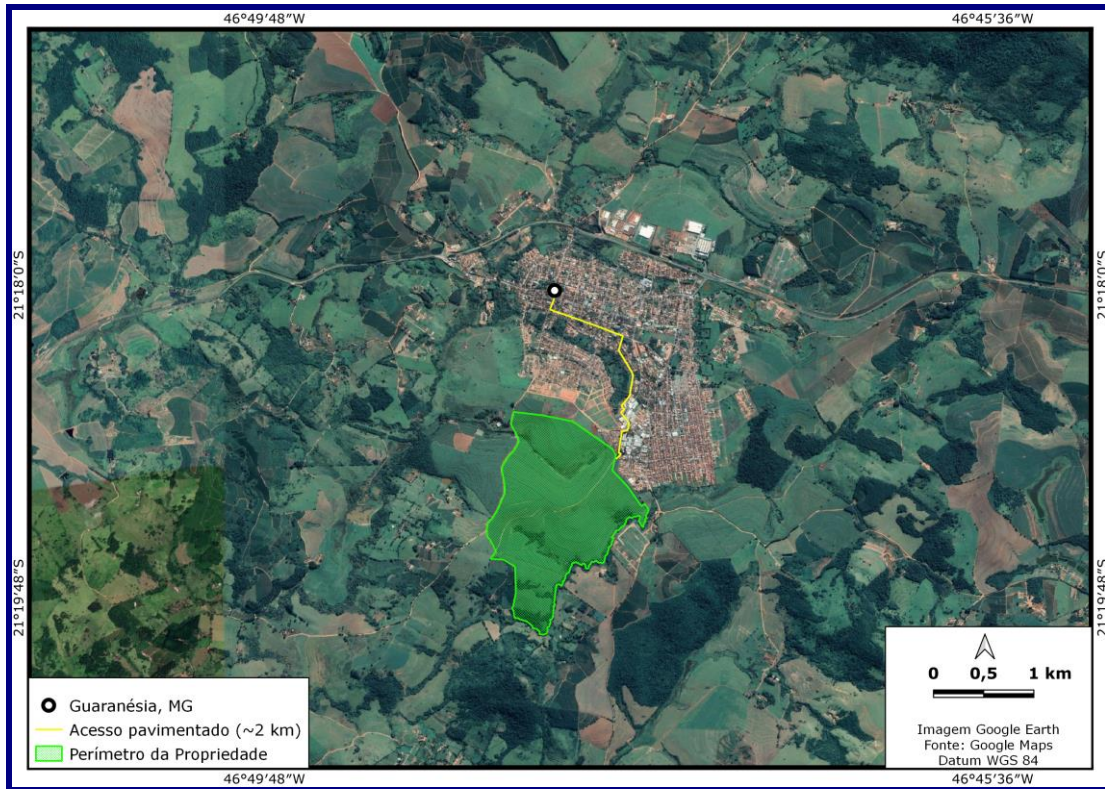


Figura 14. Roteiro de acesso da Fazenda Capitão

5.3. Utilização da área da matrícula

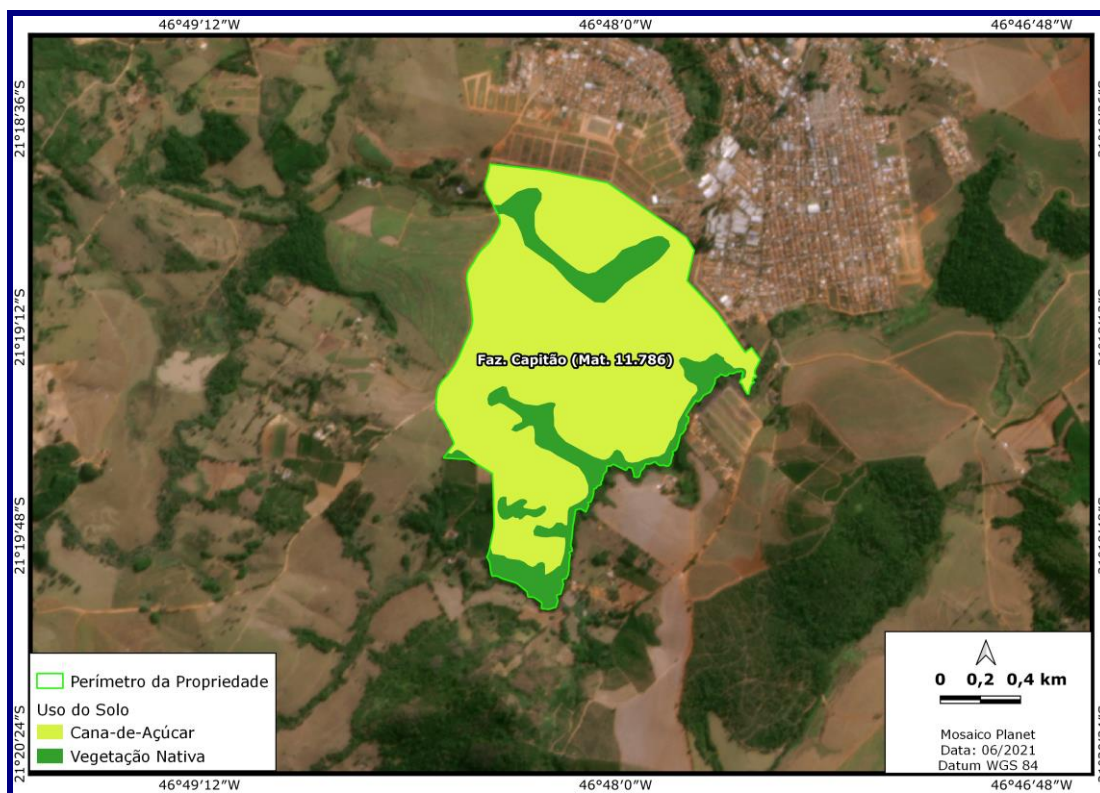


Figura 15. Uso do solo da Fazenda Capitão

Imóvel	Matrícula	Área Total (ha)	Área de Lavoura (ha)	Área de vegetação nativa (ha)
Fazenda Capitão	11.786	204,3799	167,3627	37,0172
Total		204,3799	167,3627	37,0172

Quadro 3. Uso e tamanho das áreas da matrícula avaliada que compõe a Fazenda Capitão



Imóvel	Matrícula	Área Total (ha)	Percentual de área em classe II	Percentual de área em classe VIII
Fazenda Capitão	11.786	204,3799	82,00%	18,00%

Quadro 4. Percentual das classes de uso do solo da matrícula avaliada que compõe a Fazenda Capitão

6. AMBIENTAL

De acordo com a Legislação Ambiental, o imóvel rural denominado Fazenda Capitão, localizado no estado de Minas Gerais, deve possuir uma área mínima de Reserva Legal de 20% da área total da propriedade.

As informações inerentes às áreas de Reserva Legal e/ou Áreas de Preservação Permanente são fornecidas pelo cliente. A existência das áreas de Reserva Legal e Áreas de Preservação Permanente foram verificadas somente de forma visual, durante a vistoria ao imóvel.

Região	Bioma	Área de Reserva Legal (%)
Amazônia Legal	Cerrado **	35%
	Floresta Tropical **	80%
Outras regiões	Demais biomas	20%

Quadro 5. Exigência quanto áreas de Reserva Legal

**Uma exceção é quando as áreas de reserva legal em regiões de Cerrado e Floresta Tropical na Amazônia Legal já tenham sido averbadas com 20% e 50%, respectivamente, limites da legislação anterior.

De qualquer forma, o percentual de conservação da Reserva Legal ou compensação da mesma deve sempre ser consultado diretamente no órgão ambiental do Estado correspondente, principalmente no caso de áreas próximas aos limites entre os biomas de cerrado e de floresta tropical, na Amazônia Legal.

Local	APP exigida	
Às margens dos rios ou de qualquer curso d'água	Largura do Rio	
	Até 10 m	30 m de cada lado
	De 10 a 50 m	50 m de cada lado
	De 50 a 200 m	100 m de cada lado
	De 200 a 500 m	200 m de cada lado
	> 600 m	500 m de cada lado
Ao redor de nascentes e olhos d'água	50 m de raio	
Topo de morros, serras, montanhas	Toda a área	
Encostas com declive superior a 45°	Toda a área	
Altitude superior a 1.800 m	Toda a área	
Bordas de tabuleiros ou chapadas, a partir da linha de ruptura do relevo	Faixa igual ou superior a 100 m em projeções horizontais	

Quadro 6. Exigência quanto a Áreas de Preservação Permanente

6.1. Situação ambiental

Imóvel	Matrícula	Averbação de R.L na matrícula	Área de mata nativa (%)	Legislação Ambiental vigente (%)
Fazenda Capitão	11.786	O imóvel da presente matrícula possui cadastro no CAR.	18,1%	20,0%

Quadro 7. Situação ambiental da matrícula avaliada, de acordo com a legislação ambiental vigente

7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

7.1. Metodologia

Esta avaliação foi elaborada segundo as normas do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e da NBR 14653 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas. **O grau de fundamentação global foi I e o grau de precisão foi III.**

A norma oficial de avaliação de imóveis rurais para o Brasil é a NBR 14653-3/04, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). Como a própria Norma recomenda, para a sua aplicação é necessário consultar a Lei Federal nº 4.504 de 30/11/1994 (Estatuto da Terra) e o Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra (ETA/MA).

Além desta, também existe a Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP, aprovada em Agosto de 1994, a qual fixa procedimento para

elaboração de laudos. Neste caso, o capítulo que interessa corresponde ao item 6.4.6 - Requisitos Complementares Envolvendo Imóveis Rurais.

Realizamos a avaliação patrimonial dos bens pertencentes aos grupos de bens supracitados em concordância com a metodologia descrita a seguir, com o intuito de determinar os seguintes valores:

7.1.1. Valor de Mercado

O valor de mercado trata-se do valor mais provável de um bem, num razoável limite de tempo, numa circunstância em que o comprador encontra-se interessado, porém não obrigado a adquirir este bem, e o vendedor encontra-se disposto a vender, mas não obrigado, numa determinada data, dentro das condições do mercado vigentes na ocasião. Os valores obtidos não representam os valores efetivos de negociação, devendo ser assumidos como valor de referência. O valor efetivo de negociação é estabelecido de forma particular num mercado livre de compra e venda.

É caracterizado pelas premissas e informações, aprovacionadas pela corporação, além de Normas Técnicas específicas e vistorias e inspeções "in loco".

Este valor pode advir do valor de reprodução ou reposição, abatendo-se as parcelas resultantes da depreciação.

7.1.2. Valor de Reprodução ou Reposição

Valor de Reprodução ou de Reposição é considerado como o investimento necessário à aquisição de bens novos, idênticos ou com características e capacidades semelhantes aos existentes.

7.1.3. Vida Útil Remanescente

É o período de tempo estimado que um determinado bem se prestará funcionalmente e economicamente para o seu devido propósito. Dentre os diversos métodos previstos para a avaliação de bens do ativo imobilizado, os aplicados foram:

a. Método Evolutivo:

Determina o valor total do imóvel através da reunião de métodos, a partir do valor do terreno, ponderado o custo de reprodução das benfeitorias adequadamente depreciadas e o fator de comercialização.

b. Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:

Determina o valor de mercado de um bem o comparando com outros similares, através de seus preços de comercialização e oferta, ponderando as suas

características análogas, adequando através do emprego de fatores, que visam corrigir eventuais diferenças entre o bem objeto da avaliação e os bens comercializados ou disponíveis no mercado.

c. Método do Valor Econômico:

É a avaliação do valor econômico de um ativo, determinado pelo Fluxo de Caixa Futuro Descontado a Valor Presente. Como apenas o caixa disponibiliza numerário para novos investimentos ou para pagamento de dividendos, o Fluxo de Caixa Descontado lastreia-se no conceito de que o valor econômico de um ativo em uso está diretamente relacionado ao valor presente dos fluxos de caixa líquidos obtidos pelas operações futuras geradas com este ativo.

7.2. Valor da Terra Nua

Define-se terra nua como o imóvel rural despojado das benfeitorias (construções, instalações e melhoramentos), das culturas permanentes e temporárias, das árvores e florestas plantadas e das pastagens cultivadas ou melhoradas.

O preço da terra, por hectare, foi obtido pelo "Método Comparativo Direto de Dados do Mercado". Ou seja, após levantamento efetuado em imobiliárias, corretores e pessoas ligadas ao meio rural, comparou-se a fazenda com outras semelhantes que estão à venda ou que foram vendidas, situadas na mesma região, utilizando-se o método comparativo direto, bem como a avaliação in loco deste avaliador.

7.2.1. Cálculo do Valor homogeneizado pelo método comparativo de mercado

Pelo método de comparativo de mercado, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por hectare) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras ($n < 30$) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

- F₁: Localização
- F₂: Acesso
- F₃: Topografia
- F₄: Aguada
- F₅: Solo
- F₆: Tamanho
- F₇: Mercado

Fator final homogeneizado da amostra: $F_h = F_1 * F_2 * F_3 * F_4 * F_5 * F_6 * F_7$

Valor Unitário Homogeneizado: $X_i: F_h * V_o$, onde V_o é o valor em R\$ da amostra informado pelo agente de mercado.

Média: $X = \sum(X_i)/n$

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - X_i)^2)/(n-1)}$

7.2.2. Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |X_i - X|/S < VC$

7.2.3. Cálculo da amplitude do intervalo de confiança

Os limites do intervalo de confiança (L_i e L_s) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $L_i = X - t_c * S/\sqrt{(n-1)}$ e $L_s = X + t_c * S/\sqrt{(n-1)}$, onde t_c é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student (na referência da tabela $A_s - 1$, onde A_s é o número de amostras saneadas), para 80% de confiança e t (n-1) graus de liberdade.

Para o cálculo do Valor de Mercado do Terreno considerou-se como Valor Médio Saneado e Homogeneizado por hectare do imóvel avaliado.

Portanto, o valor total da terra bruta do imóvel rural Fazenda Capitão, localizado no município de Guaranésia - MG é de:

Imóvel	Matrícula	Valor da Terra Nua (R\$/ha)	Área Total (ha)	Valor Total da Terra Nua (R\$)
Fazenda Capitão	11.786	61.289,97	204,3799	12.526.438,00
Total			204,3799	12.526.438,00

Quadro 8. Cálculo do valor da terra bruta da matrícula avaliada que compõe a Fazenda Capitão

7.3. Avaliação do passivo ambiental

Foi considerada nesta avaliação a análise do passivo ambiental da propriedade. As premissas e diretrizes para determinação do passivo ambiental são estabelecidas a seguir:

Passivo ambiental = (passivo RL (ha) + passivo APP (ha)) x R\$ 6.000,00/ha*.

* O laboratório de Ecologia e Restauração Florestal, do Departamento de Ciências Biológicas da ESALQ/USP, estima que o custo de recuperação de um hectare de mata nativa se situe entre R\$ 5.000 e R\$ 6.000, desde o plantio até o estabelecimento definitivo das mudas.

Imóvel	Matrícula	Área Total (ha)	Área de vegetação nativa (ha)	Reserva Legal exigida (ha)	Passivo Ambiental (ha)	Passivo Ambiental (R\$)
Fazenda Capitão	11.786	204,3799	37,0172	40,8760	(3,8588)	(23.153,00)
Total		204,3799	37,0172	40,8760	(3,8588)	(23.153,00)

Quadro 9. Quadro de Passivo Ambiental

7.4. Resultado geral da avaliação do imóvel

Sobre o valor de mercado foi aplicado fator de desconto que originou o valor de liquidação forçada.

O valor de liquidação forçada trata-se do valor mais provável de um bem, num breve prazo de tempo, numa situação em que o comprador encontra-se interessado, porém não impelido a comprar e o vendedor encontra-se compelido a vender.

A taxa do valor de liquidação forçada foi calculada utilizando-se a seguinte fórmula:

$$PV = \frac{FV}{(1+i)^n}$$

Onde,
 PV = Valor presente
 FV = Valor futuro
 i = Taxa de juros
 n = tempo de venda (em anos)

Tempo de venda (n) em anos:	3,00
Despesas de venda e comissão:	10,00%
Total de descontos do preço inicial	10,00%
Valor para cálculo (FV)	90,00%
Taxa de juros CDI (anual) (i)	4,25%
Taxa de manutenção, segurança e benfeitorias (anual):	0,10%
Desconto atratividade	6,00%
Aliquota ITR	0,10%
Taxa de Liquidação forçada (PV):	0,67

Portanto, a taxa de desconto empregada foi de 33%.

Imóvel	Grupo de Bens	Área (ha)	Valor de Mercado (R\$)	Valor de Liquidação Forçada (R\$)	Valor unitário (R\$/ha)
Fazenda Capitão	Terrenos Passivo ambiental *	204,3799	12.526.438,00 (23.153,00)	8.389.828,63 (23.153,00)	61.289,97
Total - Matrícula 11.786			12.503.285,00	8.366.675,63	61.176,69
Total Geral		204,3799	12.503.285,00	8.366.675,63	


Quadro 10. Planilha geral de análise do valor da matrícula avaliada que compõe a Fazenda Capitão



8. TERMO

Finaliza-se o presente relatório de vistoria física e avaliação de imóvel rural, composto de 24 (vinte e quatro) folhas, sendo a última datada e assinada e mais 06 (seis) anexos.

Piracicaba - SP, 22 de julho de 2021.



Caputi & Barbalho Engenharia Agrônoma Ltda.
CREA - São Paulo - n.º 0000812683



Eng. Agr. Carlos Eduardo Weis Barbalho
Engenheiro Agrônomo
CREA - São Paulo - n.º 5063382601
(19) 3302-6092 / (19) 9 9772-4555
Caputi & Barbalho Avaliações

ANEXO I

TRATAMENTO POR FATORES



ANEXO I

TRATAMENTO POR FATORES

Conforme descrito anteriormente, foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado na determinação dos valores de mercado das terras objeto desta avaliação. Dessa forma, os valores de mercado foram calculados com base na comparação com outros imóveis semelhantes, considerando as suas características equivalentes.

Portanto, adequações ocorreram através do emprego de fatores, que visam corrigir eventuais diferenças entre o bem objeto da avaliação e os bens comercializados ou disponíveis no mercado.

Abate-se o valor das benfeitorias das amostras. Estima-se através da descrição obtida, o valor das benfeitorias existentes nas amostras e desconta-se este valor para que se possa comparar terra nua com terra nua.

Os fatores de correção empregados foram:

Fatores de correção					
Localização	Acesso	Topografia	Aguas	Solo	Mercado

A seguir apresentamos as premissas consideradas nas ponderações dos fatores de correção adotados:

✓ LOCALIZAÇÃO

Localização ou situação é um item que exerce influência significativa no valor da terra nua.

O critério de julgamento da localização de um imóvel rural refere-se, principalmente, à qualidade dos acessos e à proximidade dos mercados consumidores dos produtos explorados e às fazendas da microrregião.

Esta proximidade, entretanto, não se mede em metros ou poucos quilômetros. Muitas vezes, distâncias entre duas propriedades superiores a 50 km não correspondem a qualquer diferença de valor.

Considere-se, por exemplo, uma propriedade que se dedique à exploração pecuária de grande porte, localizada no limite urbano de uma cidade bastante populosa, que não possua, entretanto, um frigorífico, em cotejo com outra propriedade submetida à mesma exploração e possuindo as mesmas

características, porém afastada vários quilômetros do perímetro urbano, contando com a proximidade de um frigorífico capaz de absorver a sua produção. Certamente a segunda propriedade terá um valor superior à primeira, para aquele tipo de exploração.

Optou-se por usar os seguintes fatores, adaptado de KOZMA (1985):

LOCALIZAÇÃO	
ATÉ 10 KM	1,00
10 A 35 KM	0,90
> 35 KM	0,85
> 60 KM	0,80
> 100 KM	0,70
> 200 KM	0,60

✓ ACESSO

O tipo de pavimentação das estradas que dão acesso à propriedade, seguida pela distância da mesma até os centros de interesse agro-econômico e a trafegabilidade da mesma nas diversas épocas do ano, conforme descrito por KOZMA (1985).

ACESSO	
ACESSO ÓTIMO	1,00
ACESSO MUITO BOM	0,95
ACESSO BOM	0,90
ACESSO DESFAVORÁVEL	0,80
ACESSO RUIM	0,75
ACESSO PÉSSIMO	0,70

✓ TOPOGRAFIA

A topografia dos solos das amostras é comparada diretamente com o imóvel avaliando, considerando-se os percentuais dos relevos encontrados e as limitações permanentes. Foram utilizados os seguintes fatores, adaptado de KOZMA (1985):

TOPOGRAFIA	
PLANA	1,00
POUCO ONDULADO	0,95
ATÉ 30% ACIDENTADO	0,90
30% A 40% ACIDENTADO	0,85
30 A 50% ACIDENTADO	0,80
MAIS DE 50% ACIDENTADO	0,75
MUITO ACIDENTADO	0,70

✓ **AGUADAS**

Dependendo da região em estudo, o potencial hídrico é fator extremamente preponderante.

O fator aguadas refere-se ao volume de cursos d'água nas propriedades, ou seja, capacidade de irrigação ou fornecimento de água para os rebanhos, ou mesmo captação de água através de poços. Neste caso, foram utilizados os seguintes fatores, adaptado de DESLANDES (2002):

AGUADAS	
GRANDE VOLUME	1,00
RIOS	0,95
CÓRREGOS	0,90
RIACHOS	0,85
CURSOS D'ÁGUA (NÃO PERENES)	0,80
POÇOS RASOS	0,75
POÇOS PROFUNDOS	0,70
SEM ÁGUA	0,60

✓ **SOLO**

Neste fator, as terras foram enquadradas nas Classes de Capacidade de Uso, conforme descrito por LEPSH (1983). Esta classificação estabelece classes homogêneas de terras baseadas no grau de limitação do uso. Na caracterização das classes de Capacidade de Uso, leva-se em consideração a maior ou menor complexidade das práticas conservacionistas, quais sejam: as de controle de erosão e as de melhoramento do solo (calagens, adubação, etc.).

As Classes de Capacidade de Uso são as seguintes:

Classe I: São terras que têm nenhuma ou pequenas limitações permanentes ou riscos de depauperamento. São áreas já com exploração agrícola e corrigidas, próprias para culturas anuais climaticamente adaptadas, com produção de colheitas entre médias e elevadas sem práticas ou medidas especiais de conservação do solo. Normalmente, são solos profundos, de fácil mecanização, com boa retenção de umidade no perfil, bom teor de argila e média a alta fertilidade. São áreas planas ou com declividades muito suaves, sem riscos de inundação, sem grandes restrições climáticas e sem afloramentos de rocha ou qualquer outra condição que possa prejudicar o uso de máquinas agrícolas. As práticas comuns de melhoria e manutenção da fertilidade do solo, inclusive a rotação de culturas e aplicação de corretivos e fertilizantes, devem ser usadas nas terras de classe I.

Classe II: Terras com limitações moderadas para o seu uso. Estão sujeitas a riscos moderados de depauperamento, mas são terras boas, que podem ser cultivadas desde que lhes sejam aplicadas práticas especiais de conservação do solo, de fácil execução, para produção segura e permanente de colheitas entre médias e elevadas, de culturas anuais adaptadas à região.

Classe III: São terras que quando cultivadas sem cuidados especiais estão sujeitas a severos riscos de depauperamento, principalmente no caso de culturas anuais. Requerem medidas intensas e complexas de conservação ou de correção do solo, a fim de poderem ser cultivadas segura e permanentemente, com produção média a elevada, de culturas anuais adaptadas. Esta classe pode apresentar variações (subclasses), de acordo com a natureza do fator restritivo de uso.

Classe IV: São terras que apresentam riscos ou limitações permanentes quando usadas para culturas anuais. Os solos podem ter fertilidade natural boa ou razoável, mas não são adequados para cultivos intensivos e contínuos. Usualmente, devem ser mantidas com pastagens, mas podem ser suficientemente boas para certos cultivos ocasionais.

Classe V: São terras planas, ou com declives muito suaves, praticamente livres de erosão, mas impróprias para serem exploradas com culturas anuais, e que podem, com segurança, serem apropriadas para pastagens, florestas ou mesmo para algumas culturas permanentes, sem a aplicação de técnicas especiais. Embora se apresentando praticamente planas e não sujeitas à erosão, não são adaptadas para exploração com culturas anuais comuns, em razão de impedimentos permanentes, tais como muito baixa capacidade de armazenamento de água, encharcamento, adversidade climática, frequente risco de inundação, pedregosidade ou afloramento de rochas.

Classe VI: Terras impróprias para culturas anuais, mas que podem ser usadas para produção de certos cultivos permanentes úteis, como pastagens, florestas e algumas permanentes protetoras do solo, como seringueira e cacau, desde que adequadamente manejadas. O uso com pastagens ou culturas permanentes protetoras deve ser feito com restrições moderadas, com práticas especiais de conservação do solo, uma vez que mesmo sob esse tipo de vegetação, são medianamente suscetíveis de danificação pelos fatores de depauperamento do solo. São terras declivosas, com pedregosidade (30-50%), pequena produtividade (Áreas Quartzosas em terrenos não planos), solos muito úmidos, com pequenas ou nulas possibilidades de drenagem ou terras com limitações climáticas muito severas.

Classe VII: Terras que por serem sujeitas a muitas limitações permanentes, além de serem impróprias para culturas anuais, apresentam severas limitações mesmo para certas culturas permanentes protetoras do solo, pastagens e florestas. Sendo altamente suscetíveis de danificação, exigem severas restrições de uso, com práticas especiais. Normalmente, são muito íngremes, erodidas, pedregosas ou com solos muito rasos, ou ainda com deficiência de água muito grande.

Classe VIII: Terras impróprias para serem utilizadas com qualquer tipo de cultivo inclusive o de florestas comerciais ou para produção de qualquer outra forma de vegetação permanente de valor econômico. Prestam-se apenas para proteção e abrigo da fauna e flora silvestre, para fins de recreação e turismo ou armazenamento de água em açudes (áreas de preservação permanente).

SOLO	
Classe I	1,00
Classe II	0,95
Classe III	0,75
Classe IV	0,55
Classe V	0,50
Classe VI	0,40
Classe VII	0,30
Classe VIII	0,20

✓ MERCADO

Tratando-se de amostras comercializadas ou de opiniões obtidas aplica-se para este fator o coeficiente 1,00, tratando-se de oferta, dentro de valores praticados no mercado, são aplicados coeficientes menores, conforme o entendimento do avaliador, para ajustar a margem de negociação entre o preço pedido e o que efetivamente será transacionado, adaptado de DESLANDES (2002).

A verificação desta margem é feita comparando-se diversas ofertas com várias negociações efetivamente realizadas.

MERCADO	
NEGÓCIOS TRANSACIONADOS E OPINIÃO BALIZADA	100%
NEGOCIAÇÕES EM ANDAMENTO	100-90%
OFERTAS E VALORES ESPECULATIVOS	90-80%

FATORES DE CORREÇÃO DOS IMÓVEIS AVALIADOS

Imóvel	Matrícula	Localização	Acesso	Topografia	Aguada	Solo
Fazenda Capitão	11.786	0,90	1,00	0,95	0,90	0,82

Kozma, M. C. F. da S., Engenharia de Avaliações (Avaliação de Propriedades Rurais), São Paulo, Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, ed. PINI, 1984

DESLANDES, Cristiano Augusto - "Avaliação de Imóveis Rurais" - editora Aprenda Fácil - Viçosa - MG, 2002

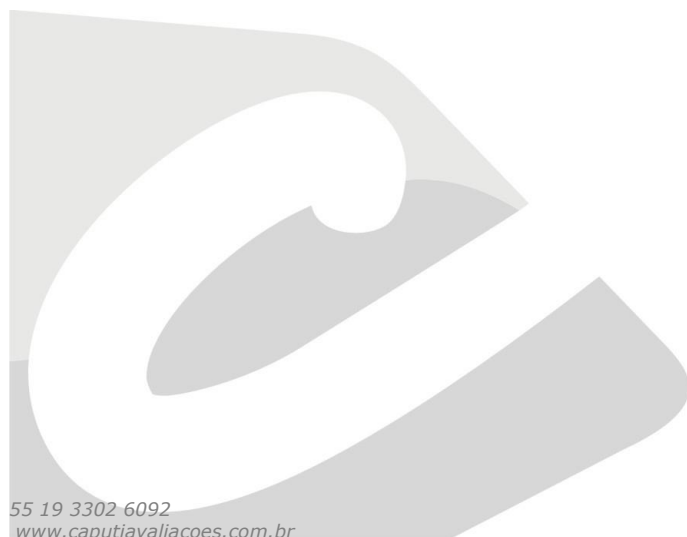
Lepsch, I. F., (Coord.) Manual para Levantamento Utilitário do Meio Físico e Classificação de Terras no Sistema de Capacidade de Uso, Campinas, Sociedade Brasileira da Ciência do Solo, 1983.

ABUNAHMAN, Sergio Antonio - "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações" - Editora Pini - 2008



ANEXO II

PLANILHAS DE HOMOGENEIZAÇÃO



ANEXO II PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES PESQUISADOS

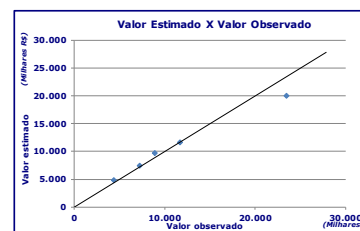


Itaiquara Alimentos S/A
Fazenda Capitão
Matrícula nº 11.786
Município de Guaraniésia - MG

Data-base: 19 de julho de 2021

Nº.	Município - UF	Fontes de Informações	Área Total (ha)	Valor Informado (R\$)	Valor das Construções civis (R\$)	Condição de Pagamento	Valor Terra Nua (R\$)	Valor Unitário (R\$/ha)	Fatores de correção							Valor Unitário homogeneizado (R\$/ha)	Saneamento 1 (R\$/ha)	Saneamento 2 (R\$/ha)	Saneamento 3 (R\$/ha)	Valor unitário saneado (R\$/ha)	
									Localização	Acesso	Topografia	Aguadas	Solo	Tamanho	Mercado						TOTAL
1	Município de Guaxupé - MG	Sr. Alexandre (Corretor): (31)4109-1009	205,00	10.200.000	-	1+0	10.200.000	49.756	1,00	1,00	1,00	1,00	0,97	1,00	0,90	0,88	43.610,45	43.610,45	43.610,45	43.610,45	43.610,45
2	Município de Guaxupé - MG	Sr. Adebardo (Corretor): (11)99217-2992	246,84	10.000.000	1.000.000	1+0	9.000.000	36.461	1,13	1,05	1,00	1,00	1,16	1,05	0,90	1,30	47.429,91	47.429,91	47.429,91	47.429,91	47.429,91
3	Município de São Sebastião do Paraíso - MG	Sr. Adebardo (Corretor): (11)99217-2992	423,50	19.250.000	385.000	1+3	17.742.419	41.895	1,29	1,05	1,00	1,00	0,99	1,10	0,90	1,32	55.452,96	55.452,96	55.452,96	55.452,96	55.452,96
4	Município de Guaraniésia - MG	Sr. Benedito (Corretor): (35)99595-2904	101,60	6.500.000	1.950.000	1+0	4.550.000	44.783	1,06	1,05	1,00	1,00	1,04	0,92	0,90	0,96	43.011,06	43.011,06	43.011,06	43.011,06	43.011,06
5	Município de Guaxupé - MG	Sr. Rogério (Corretor): (19)98142-7307	157,30	7.150.000	-	1+0	7.150.000	45.455	1,13	1,05	1,00	1,00	1,02	0,94	0,90	1,02	46.226,29	46.226,29	46.226,29	46.226,29	46.226,29

Cálculo do valor de mercado	
Área (ha) :	204,3799
Valor unitário adotado (R\$/ha) :	61.289,97
Valor de mercado (R\$) :	12.526.438,00



Valor unitário médio :	47.146,13	47.146,13	47.146,13	47.146,13	47.146,13
Valor unitário médio + 30% :	61.289,97	61.289,97	61.289,97	61.289,97	61.289,97
Valor unitário médio - 30% :	33.002,29	33.002,29	33.002,29	33.002,29	33.002,29
Desvio padrão :	4.988,23	4.988,23	4.988,23	4.988,23	4.988,23
Coefficiente de variação (CV) :	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11
Elementos utilizados :	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
Valor unitário adotado :	47.146,13				
Amplitude do Intervalo de Confiança :	14,51%				
Limite inferior (*) :	43.726,31				
Limite superior (*) :	50.565,96				
Graus de liberdade (n-1) :	4,00				
t Student - Teste bicaudal p/ nível de confiança 80% (t α/2) =	1,533				

Observações : (*) Limites inferior e superior referentes a intervalo de confiança com 80 % de certeza mínima (Distribuição de t de Student)

As amostras homogeneizadas foram saneadas considerando-se como limite superior a média mais o desvio padrão e como limite inferior a média menos o desvio padrão.

O gráfico mostra a dispersão dos dados amostrais em relação a uma linha ideal. Quanto mais próximos da bissetriz estiverem os pontos, melhor a significância dos parâmetros adotados.

Os valores das amostras pesquisadas foram homogeneizados e saneados excluindo-se os valores de melhoramentos e benfeitorias do cálculo. Estes valores foram estimados conforme descrição detalhadas pelas fontes de informações.

Avaliador: Carlos Eduardo Weis Barbalho
Formação: Eng. Agrônomo formado pela ESALQ
Website: www.caputiavaliacoes.com.br
e-mail: carlos@caputiavaliacoes.com.br
Tel.: (19) 3302-6092 / (19) 9 9772-4555
Crea: 5063382601

ANEXO III

ELEMENTOS AMOSTRAIS



1									
Tipo do Imóvel	Fonte de Informação							Área Total (ha)	
Rural	Sr. Alexandre (Corretor): (31)4109-1009							205,00	
Mercado	Município - UF								
Oferta	Guaxupé - MG								
Localização									
Localiza-se ao lado da cidade de Guaxupé-MG.									
Acesso									
Ao lado da cidade.									
Topografia									
Pouco ondulada.									
Recursos hídricos									
Córregos.									
Percentual de classe de solos									
I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII		
0%	85%	0%	0%	0%	0%	0%	15%		
Ocupação e exploração econômica								Área aberta (%)	
Cana-de-açúcar.								80%	
Construções civis e benfeitorias									
Não possui.									
Valor informado (R\$): 10.200.000,00									
Valor estimado das construções civis (R\$) 0,00									
Condição de pagamento: 1+0 pagamentos									
Valor total da terra nua (R\$): 10.200.000,00								Data de coleta	
Valor unitário da terra nua (R\$/ha): 49.756,10								jul/21	

2									
Tipo do Imóvel	Fonte de Informação							Área Total (ha)	
Rural	Sr. Adebaldo (Corretor): (11)99217-2992							246,84	
Mercado	Município - UF								
Oferta	Guaxupé - MG								
Localização									
Localiza-se a 7 km da cidade.									
Acesso									
Acesso por via não pavimentada.									
Topografia									
Pouco ondulada.									
Recursos hídricos									
Córregos.									
Percentual de classe de solos									
I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII		
0%	30%	50%	0%	0%	0%	0%	20%		
Ocupação e exploração econômica								Área aberta (%)	
Pecuária.								80%	
Construções civis e benfeitorias									
Sede, casas, espaço de vivência e barracão.									
Valor informado (R\$): 10.000.000,00									
Valor estimado das construções civis (R\$) 1.000.000,00									
Condição de pagamento: 1+0 pagamentos									
Valor total da terra nua (R\$): 9.000.000,00								Data de coleta	
Valor unitário da terra nua (R\$/ha): 36.460,87								jul/21	

3									
Tipo do Imóvel	Fonte de Informação							Área Total (ha)	
Rural	Sr. Adebaldo (Corretor): (11)99217-2992							423,50	
Mercado	Município - UF								
Oferta	São Sebastião do Paraíso - MG								
Localização									
Localiza-se a 14 km de São Sebastião do Paraíso-MG.									
Acesso									
Acesso por via não pavimentada.									
Topografia									
Pouco ondulada.									
Recursos hídricos									
Possui 2 córregos.									
Percentual de classe de solos									
I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII		
0%	77%	8%	0%	0%	0%	0%	15%		
Ocupação e exploração econômica								Área aberta (%)	
Cereais e pecuária.								80%	
Construções civis e benfeitorias									
Casa, curral e barracão.									
Valor informado (R\$): 19.250.000,00									
Valor estimado das construções civis (R\$) 385.000,00									
Condição de pagamento: 1+3 pagamentos									
Valor total da terra nua (R\$): 17.742.418,59								Data de coleta	
Valor unitário da terra nua (R\$/ha): 41.894,73								jul/21	

4									
Tipo do Imóvel	Fonte de Informação							Área Total (ha)	
Rural	Sr. Benedito (Corretor): (35)99595-2904							101,60	
Mercado	Município - UF								
Oferta	Guaranésia - MG								
Localização									
Próxima a cidade.									
Acesso									
Fica a 4 km de distância do asfalto.									
Topografia									
Pouco ondulada.									
Recursos hídricos									
Córregos.									
Percentual de classe de solos									
I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII		
0%	70%	10%	0%	0%	0%	0%	20%		
Ocupação e exploração econômica								Área aberta (%)	
Café								80%	
Construções civis e benfeitorias									
Possui 2 casas simples.									
Valor informado (R\$): 6.500.000,00									
Valor estimado das construções civis (R\$) 1.950.000,00									
Condição de pagamento: 1+0 pagamentos									
Valor total da terra nua (R\$): 4.550.000,00								Data de coleta	
Valor unitário da terra nua (R\$/ha): 44.783,46								jul/21	

5									
Tipo do Imóvel	Fonte de Informação							Área Total (ha)	
Rural	Sr. Rogério (Corretor): (19)98142-7307							157,30	
Mercado	Município - UF								
Oferta	Guaxupé - MG								
Localização									
Fica a 6 km de Guaxupé-MG.									
Acesso									
Acesso por via não pavimentada.									
Topografia									
Pouco ondulada.									
Recursos hídricos									
Córregos.									
Percentual de classe de solos									
I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII		
0%	80%	0%	0%	0%	0%	0%	20%		
Ocupação e exploração econômica								Área aberta (%)	
Soja e cana-de-açúcar.								80%	
Construções civis e benfeitorias									
Não possui.									
Valor informado (R\$): 7.150.000,00									
Valor estimado das construções civis (R\$) 0,00									
Condição de pagamento: 1+0 pagamentos									
Valor total da terra nua (R\$): 7.150.000,00								Data de coleta	
Valor unitário da terra nua (R\$/ha): 45.454,55								jul/21	

ANEXO IV

**CLASSIFICAÇÃO QUANTO AO GRAU DE
FUNDAMENTAÇÃO**



ANEXO VII CLASSIFICAÇÃO QUANTO AO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO



Caputi & Caputi
Avaliações

TABELA 1 Classificação dos laudos de avaliação quanto à fundamentação			
	Grau		
	I	II	III
<i>Pontos mínimos</i>	9	13	22
<i>Itens obrigatórios no grau correspondente</i>	2, 6, 7 e 8, com os demais no mínimo no grau II	2, 6, 7 e 8, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

Tabela 2 – Pontuação para fins de classificação das avaliações quanto ao grau de fundamentação							
Item	<i>Descrição</i>	Grau					
		III	<i>pt</i>	<i>Condição</i>	<i>pt</i>	<i>Condição</i>	<i>pt</i>
1	<i>Nível de detalhamento do projeto hipotético</i>	<i>Anteprojeto ou projeto básico</i>	3	<i>Estudo preliminar</i>	2	<i>Aproveitamento, ocupação e usos presumidos</i>	1
2	<i>Preço de venda das unidades do projeto hipotético</i>	<i>No mínimo Grau II de fundamentação no método comparativo</i>	3	<i>Grau I de fundamentação no método comparativo</i>	2	<i>Estimativa</i>	1
3	<i>Estimativa dos custos de produção</i>	<i>Grau III de fundamentação no método de quantificação de custo</i>	3	<i>Grau II de fundamentação no método de quantificação de custo</i>	2	<i>Grau I de fundamentação no método de quantificação de custo</i>	1
4	<i>Prazos</i>	<i>Fundamentados com dados obtidos no mercado</i>	3	<i>Justificados</i>	2	<i>Arbitrados</i>	1
5	<i>Taxas</i>	<i>Fundamentadas com dados obtidos no mercado</i>	3	<i>Justificadas</i>	2	<i>Arbitradas</i>	1
6	<i>Modelo</i>	<i>Dinâmico com fluxo de caixa</i>	3	<i>Dinâmico com equações predefinidas</i>	2	<i>Estático</i>	1
7	<i>Análise setorial e diagnóstico de mercado</i>	<i>De estrutura, conjuntura, tendências e conduta</i>	3	<i>Da conjuntura</i>	2	<i>Sintéticos da conjuntura</i>	1
8	<i>Cenários</i>	<i>Mínimo de 3</i>	3	2	1	1	1
9	<i>Análises de sensibilidade do modelo</i>	<i>Simulações com discussão do comportamento do modelo</i>	3	<i>Simulações com identificação das variáveis mais significativas</i>	2	<i>Sem simulação</i>	1

ANEXO V

ACERVO FOTOGRÁFICO





Caputi & Caputi
Avaliações

FAZENDA CAPITÃO



Área de Lavoura



Área de Lavoura



Carreador e área de Lavoura



Brejo



Loteamento do Fundo



Reserva Legal

ANEXO VI

DOCUMENTAÇÃO





Caputi & Caputi
Avaliações