

Fazenda Santo Antônio

Fazenda Santa Maria

Fazenda Soledade e Conceição

Fazenda Tambor

Sítio Barra A

Sítio Barra B

Tapiratiba – SP



Caputi & Caputi
Avaliações

**AVALIAÇÃO TÉCNICA
DE
IMÓVEIS RURAIS**

julho | 2021



RELATÓRIO N° 2021/117-III



SUMÁRIO

1. OBJETIVO.....	3
2. ESCOPO.....	3
3. LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS.....	3
4. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.....	9
4.1. CLIMA.....	9
4.2. RELEVO.....	10
4.3. VEGETAÇÃO.....	10
4.4. HIDROGRAFIA.....	11
4.5. SOLO.....	12
4.6. LOGÍSTICA.....	13
5. DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS.....	17
5.1. FAZENDA SANTO ANTÔNIO – MATRÍCULA 6.819.....	17
5.2. FAZENDA SANTA MARIA – MATRÍCULA 17.703.....	18
5.3. FAZENDA SOLEDADE E CONCEIÇÃO – MATRÍCULA 4.101.....	19
5.4. FAZENDA SANTO ANTÔNIO – MATRÍCULA 6.820.....	20
5.5. FAZENDA TAMBOR – MATRÍCULA 12.451.....	21
5.6. FAZENDA BARRA A – MATRÍCULA 19.750.....	22
5.7. FAZENDA BARRA B – MATRÍCULA 19.752.....	23
5.8. ROTEIRO DE ACESSO.....	25
5.9. UTILIZAÇÃO DAS ÁREAS DAS MATRÍCULAS.....	28
6. AMBIENTAL.....	31
6.1. SITUAÇÃO AMBIENTAL.....	33
7. AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS.....	33
7.1. METODOLOGIA.....	33
7.2. VALOR DA TERRA NUA.....	35
7.3. VALOR DAS BENFEITORIAS.....	37
7.4. RESULTADO GERAL DA AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS.....	38
8. TERMO.....	41

ANEXOS

ANEXO I – TRATAMENTO POR FATORES

ANEXO II – PLANILHAS DE HOMOGENEIZAÇÃO

ANEXO III – ELEMENTOS AMOSTRAIS

ANEXO IV – VALOR DAS CONSTRUÇÕES CIVIS E BENFEITORIAS

ANEXO V – CLASSIFICAÇÃO DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

ANEXO VI – ACERVO FOTOGRÁFICO

ANEXO VII – DOCUMENTAÇÃO

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

FAZENDAS SANTO ANTÔNIO, SANTA MARIA, SOLEDADE E CONCEIÇÃO, TAMBOR E SÍTIOS BARRA A E BARRA B

Solicitante: Itaiquara

Proprietário: Itaiquara Alimentos S/A

Finalidade do trabalho: Avaliação a valor de mercado de imóveis rurais

Objetos: Imóveis rurais

Imóveis: Fazendas Santo Antônio, Santa Maria, Soledade e Conceição, Tambor e Sítios Barra A e Barra B

Área total: 406,5086 hectares

Municípios: Tapiratiba e São José do Rio Pardo

Estado: São Paulo

Relatório: 2021/117-III

Data base: 21 de julho de 2021

Contratada: **Caputi & Barbalho** Engenharia Agrônômica

CREA – São Paulo – n.º 0000812683

CNPJ – 10.491.998/0001-28

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

E-mail: adoria@itaiquara.com.br

Data base: 21 de julho de 2021

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

Os imóveis denominados Fazendas Santo Antônio, Santa Maria, Soledade e Conceição, Santo Antônio, Tambor e Sítios Barra A e Barra B, foram vistoriados 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 dos imóveis, o resultado de avaliação das propriedades e a descrição da metodologia de avaliação adotada. Além disso, foram acrescentados os anexos com os tratamentos por fatores, as planilhas de homogeneização dos valores pesquisados, a descrição das amostras pesquisadas, o valor das construções civis e benfeitorias, classificação do grau de fundamentação, o acervo de fotografias e documentação.

Não foi objetivo deste trabalho a apuração da efetiva propriedade dos imóveis, assim como a averbação ou incidência de qualquer tipo de ônus incidente sobre os mesmos.

As áreas informadas das propriedades foram obtidas por meio de consulta aos documentos que nos foram fornecidos por V. Sa, 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 dos imóveis objetos 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 contratou a **Caputi & Barbalho** Engenharia Agronômica Ltda. com o objetivo de prestar serviços técnicos especializados de avaliação patrimonial a valor de mercado de fazendas de propriedade de Itaiquara Alimentos S/A para fins de garantia hipotecária.

2. ESCOPO

O presente trabalho tem como finalidade a vistoria *in loco* das matrículas que compõem os imóveis rurais denominados Fazendas Santo Antônio, Santa Maria, Soledade e Conceição, Tambor e Sítios Barra A e Barra B, localizados no município de Tapiratiba, estado de São Paulo.

Segundo informações contidas nos documentos fornecidos, os imóveis avaliados possuem 406,5086 hectares no total.

3. LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

As Fazendas Santo Antônio, Soledade e Conceição, Tambor e Sítios Barra A e Barra B, localizam-se no município de Tapiratiba e a Fazenda Santa Maria localiza-se no município de São José do rio Pardo, estado de São Paulo.

Tapiratiba é um município brasileiro situado no nordeste do estado, a 270 quilômetros da capital, São Paulo. Sua população é de 12.950 habitantes, segundo censo do IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), distribuídos em uma área de 221,891 km². Localiza-se a uma latitude 21° 28' 04" sul e a uma longitude 46° 44' 56" oeste, a uma altitude média de 760 metros.

São José do Rio Pardo é um município brasileiro situado no nordeste do estado, a 257 quilômetros da capital, São Paulo. Sua população é de 55.124 habitantes, segundo censo do IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), distribuídos em uma área de 419,684 km². Localiza-se a uma latitude 21° 35' 45" sul e a uma longitude 46° 53' 20" oeste, a uma altitude média de 676 metros.

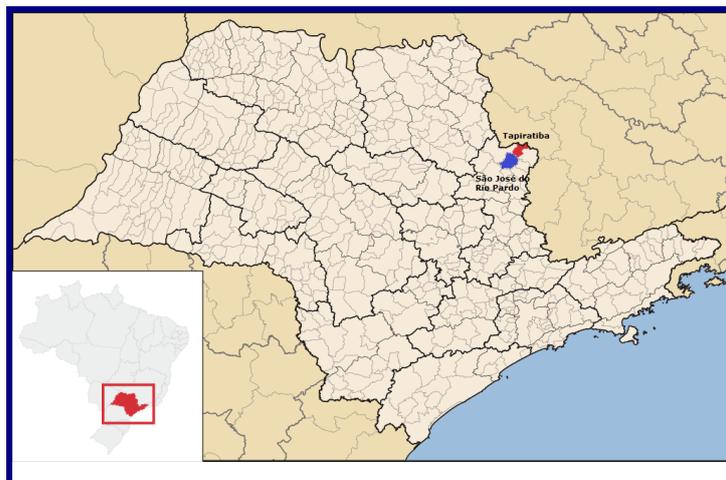
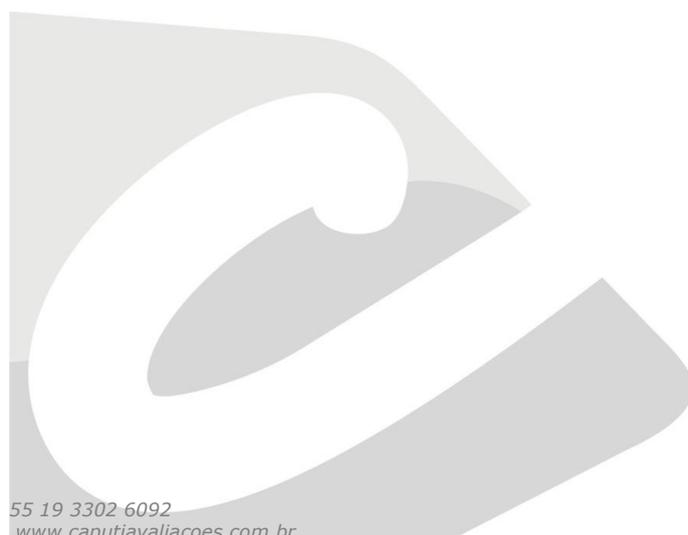


Figura 1. Localização dos municípios de Tapiratiba e São José do Rio Pardo - SP, onde se situam as Fazendas Santo Antônio, Santa Maria, Soledade e Conceição, Tambor e Sítios Barra A e Barra B

Foram cadastrados nas fazendas avaliadas os seguintes pontos com as coordenadas geográficas:

Imóvel	Matrícula	Município - UF	Coordenada Geográfica
Fazenda Santo Antônio	6.819	Caconde - SP	21°27'37.79"S e 46°42'41.28"O
Fazenda Santa Maria	17.703	São José do Rio Pardo - SP	21°31'54.19"S e 46°48'58.33"O
Fazenda Soledade e Conceição	4.101	Tapiratiba - SP	21°29'3.92"S e 46°44'32.86"O
Fazenda Santo Antônio	6.820	Tapiratiba - SP	21°27'9.02"S e 46°43'35.67"O
Fazenda Tambor	12.451	Tapiratiba - SP	21°27'59.98"S e 46°46'23.56"O
Sítio Barra A	19.750	Tapiratiba - SP	21°29'1.52"S e 46°45'20.96"O
Sítio Barra B	19.752	Tapiratiba - SP	21°29'17.74"S e 46°46'11.17"O

Quadro 1. Coordenadas geográficas dos imóveis avaliados



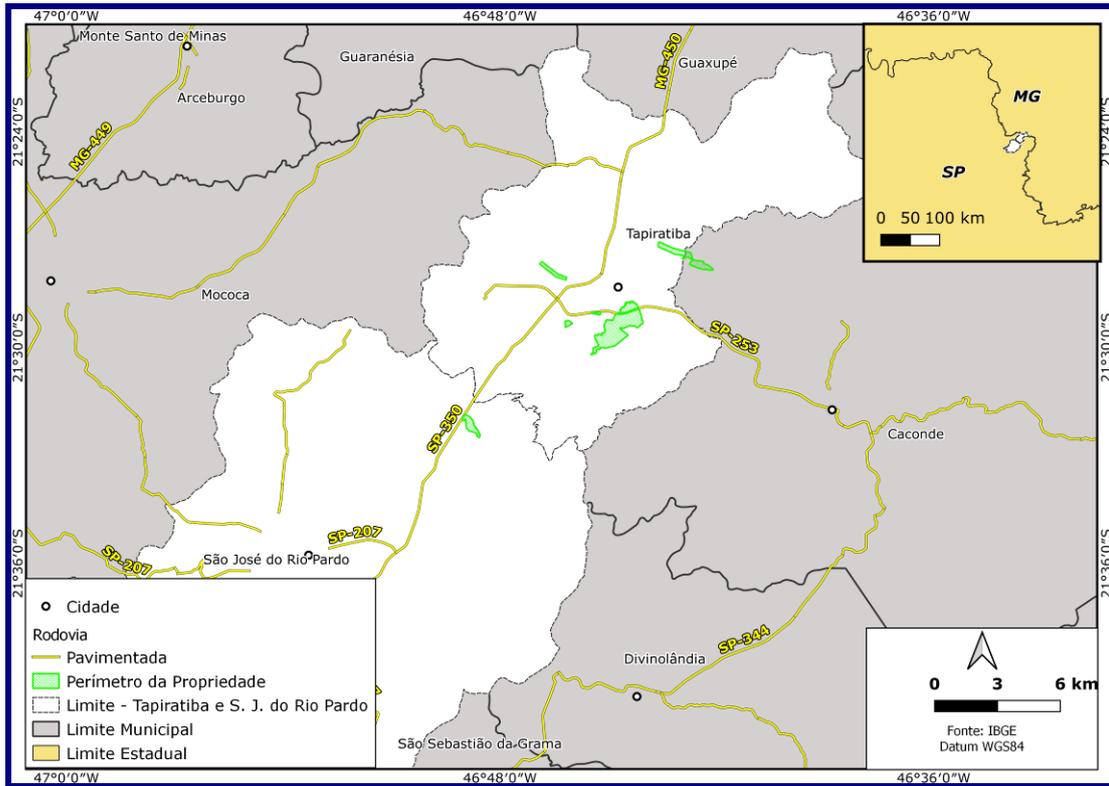


Figura 2. Localização dos Sítios Barra A e Barra B



Figura 3. Perímetro dos Sítios Barra A e Barra B

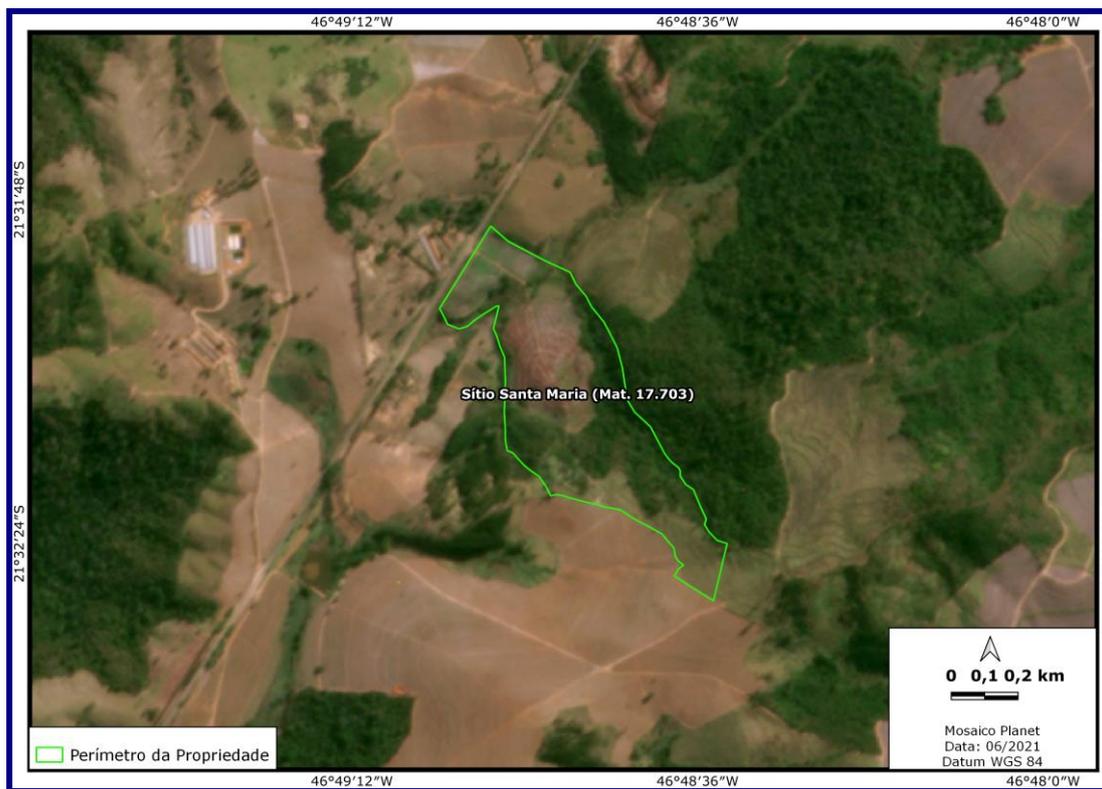


Figura 4. Perímetro do Sítio Santa Maria



Figura 5. Perímetro dos Sítios Santo Antônio



Figura 6. Perímetro da Fazenda Soledade Conceição



Figura 7. Perímetro do Sítio Tambor

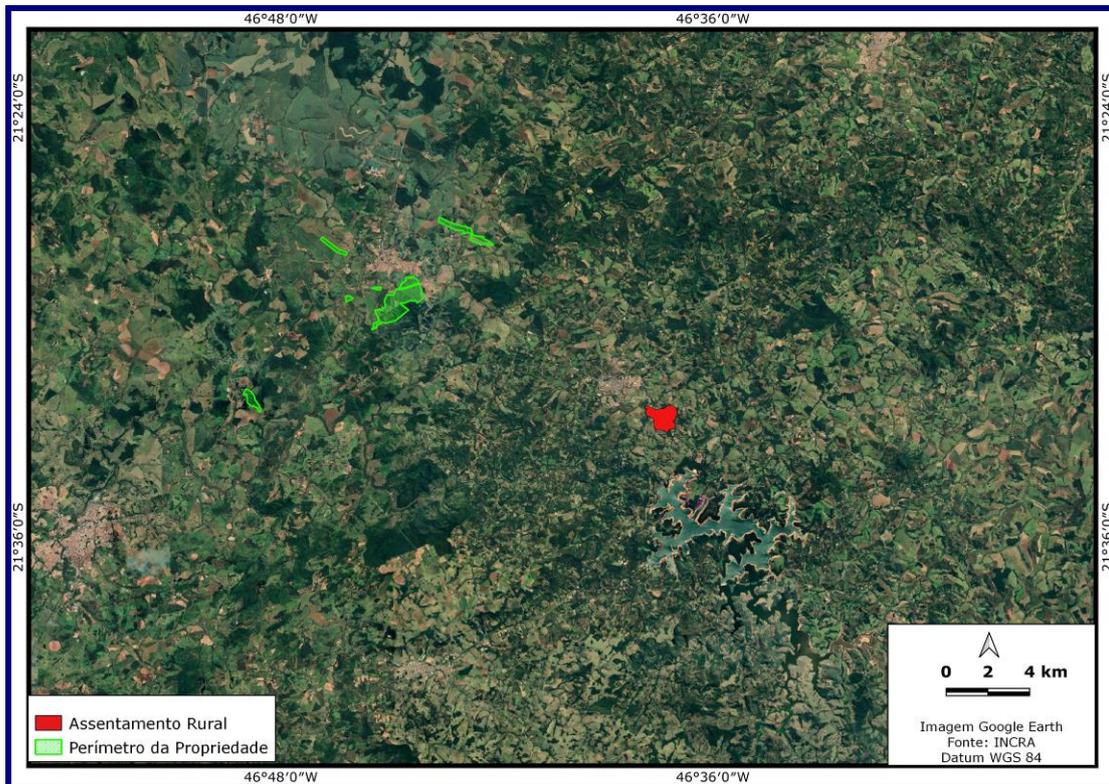


Figura 8. Localização das as Fazendas Santo Antônio, Santa Maria, Soledade e Conceição, Tambor e Sítios Barra A e Barra B quanto à presença de áreas indígenas, áreas embargadas, áreas quilombolas, unidades de conservação e assentamento rural

Os Assentamentos mais próximos da fazenda avaliada são:

- ✓ PDS Agroecológico Hugo Mazzilli, localizado a 12 quilômetros da propriedade e consolidado em 18/09/2008.

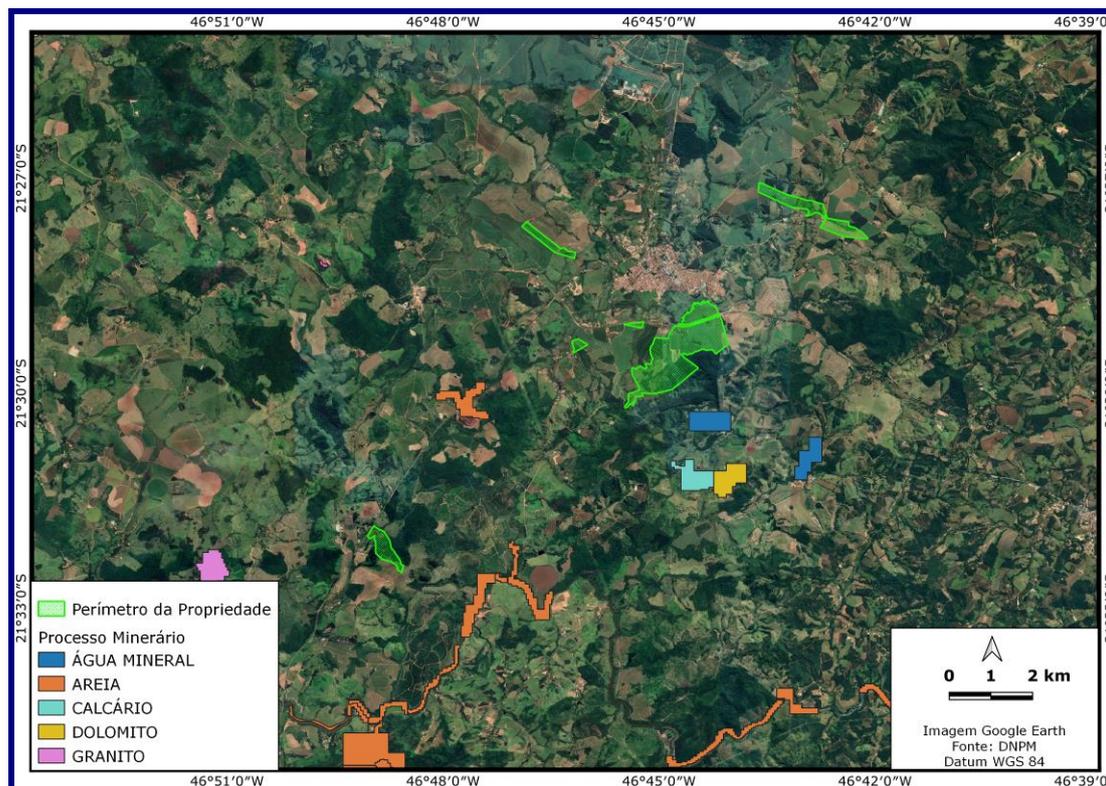


Figura 9. Localização da Fazenda Santo Antônio quanto à presença de áreas com processos minerários

4. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

4.1. Clima

O clima da região de Tapiratiba - SP é classificado como tropical com maior pluviosidade no verão. A temperatura média no inverno é de 18,2 °C, e no verão é de 22,5 °C. A precipitação anual média é de 1.218 mm, de acordo com dados da Agri tempo/Embrapa.

Pluviosidade - Média e Dispersão												
	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
Média (mm)	233	159	145	60	42	21	20	19	65	98	159	197

Quadro 2. Índice de precipitação na região de Tapiratiba - SP
Fonte: Agri tempo / Embrapa

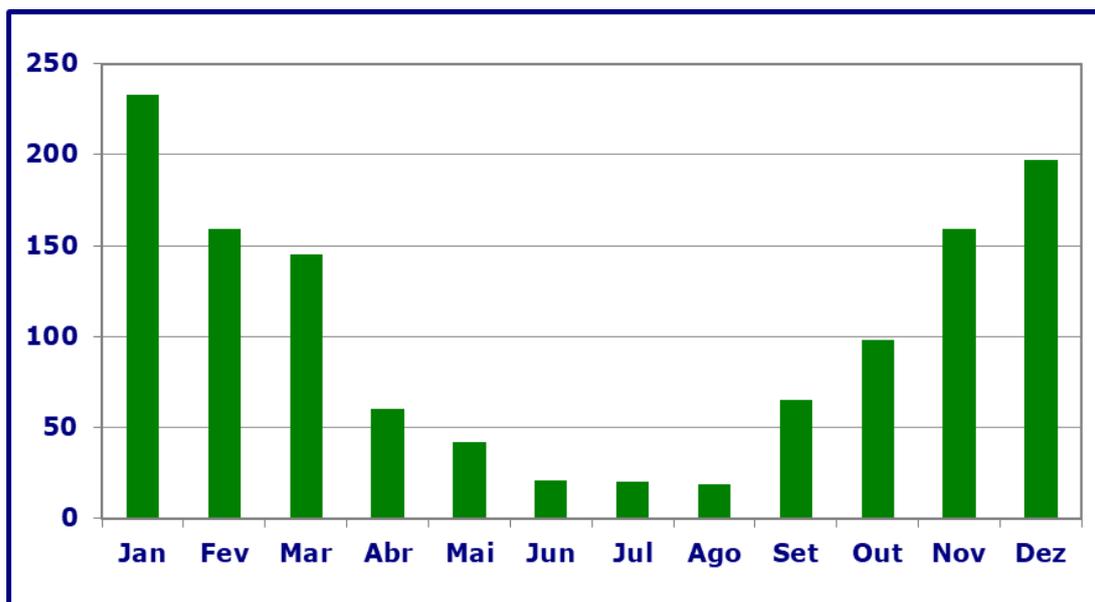


Figura 10. Pluviosidade média mensal da região de Tapiratiba e São José do Rio Pardo - SP

Fonte: Agritempo / Embrapa

4.2. Relevo

A região de Tapiratiba - SP apresenta relevo plano a suavemente ondulado.

4.3. Vegetação

A vegetação predominante na região de Tapiratiba - SP é de mata atlântica.

A vegetação é densa e permanentemente verde, com elevado índice pluviométrico (chuvas). 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.

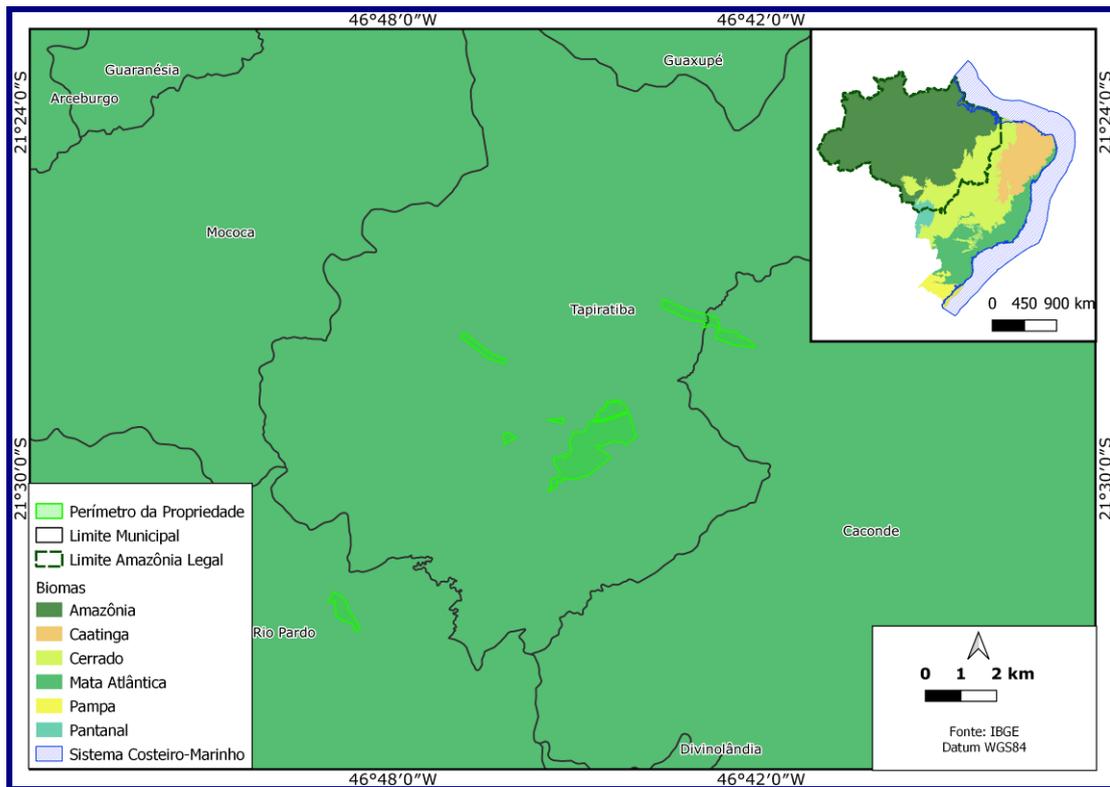
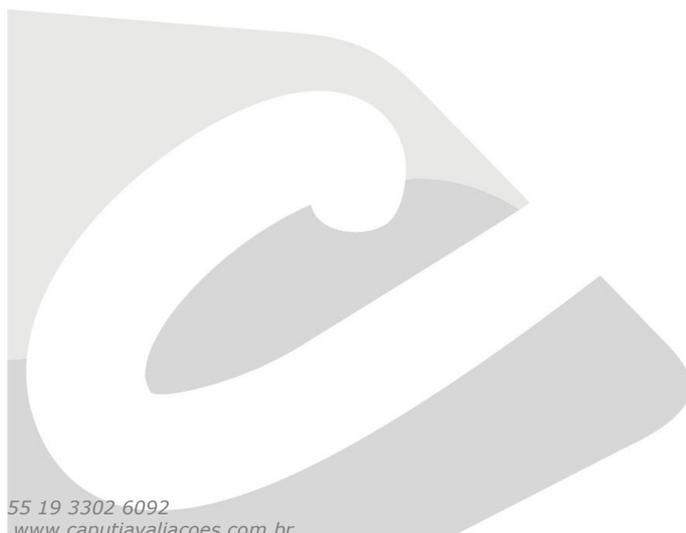


Figura 11. Mapa de biomas da região de Tapiratiba - SP, onde se situam as Fazendas Santo Antônio, Santa Maria, Soledade e Conceição, Santo Antônio, Tambor, Barra A e Barra B

4.4. Hidrografia

Pela região de Tapiratiba - SP passam o Rio Pardo, Ribeirão Soledade, Rio conceição, Rio Guaxupé, córrego Macaúbas, entre outros.



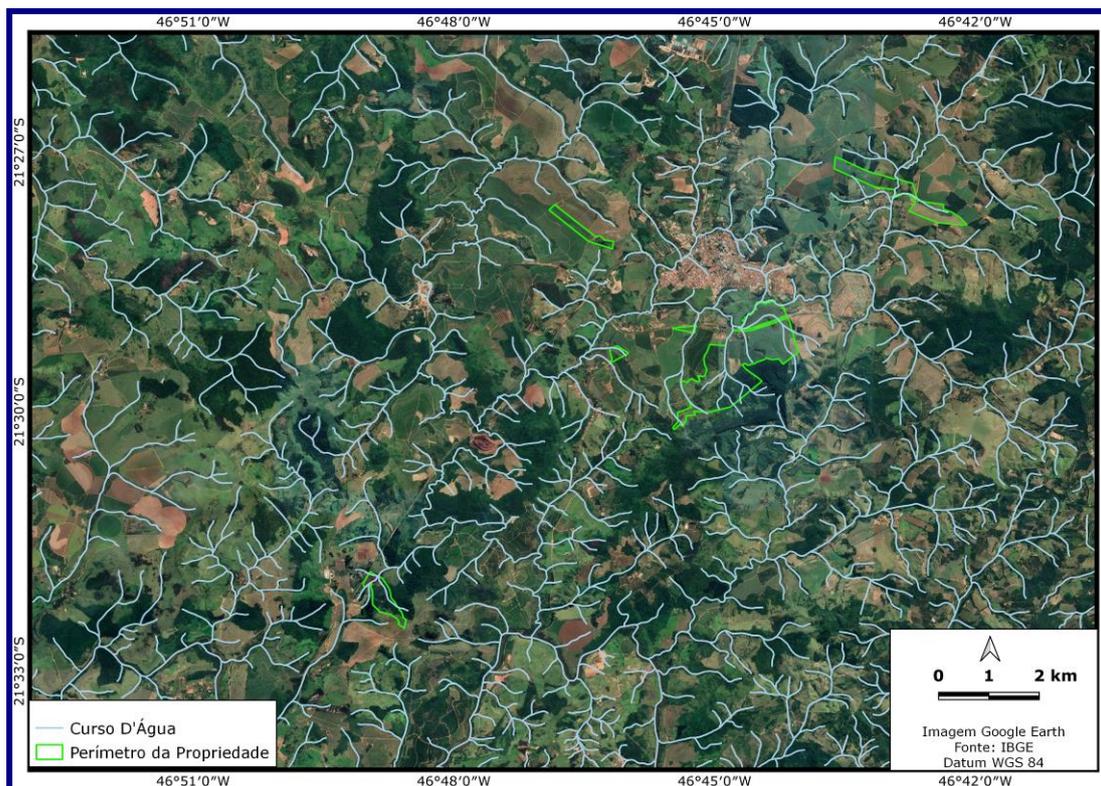


Figura 12. Mapa da região hidrográfica de Tapiratiba - SP
Fonte: Agência Nacional de Águas (ANA)

4.5. Solo

Na região de Tapiratiba - SP, a predominância, de acordo com dados do IBGE, é de solos classificados como argissolos.

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.

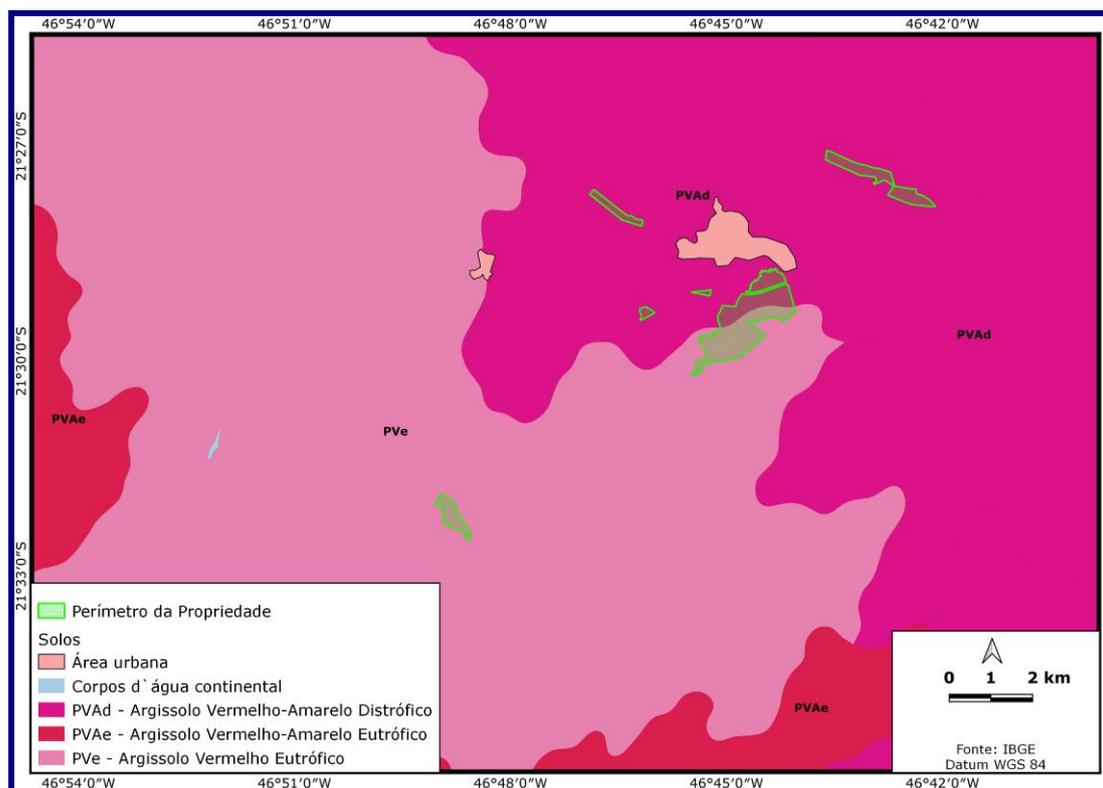


Figura 13. Mapa de tipos de solos da região de Tapiratiba - SP
Fonte: IBGE

4.6. Logística

4.6.1. Rodovias

O estado de São Paulo possui uma extensão rodoviária de 198.787,4 quilômetros, sendo 165.195,9 quilômetros de rodovias não pavimentadas (83% do total) e 33.591,5 quilômetros de rodovias pavimentadas (17% do total), de acordo com dados do Plano Nacional de Viação. Além disso, existem mais 1.124,8 quilômetros de rodovias planejadas para o estado. As principais rodovias federais que cortam São Paulo são BR-116, BR-153, BR-381. Já entre as rodovias federais destacam-se SP-150, SP-160, SP-055, SP-300 e SP-330.

As principais rodovias de integração são as federais BR-116 e BR-381 e as estaduais SP-070 (Ayrton Senna), SP-150 (Anchieta), SP-160 (Imigrantes), SP-270 (Raposo Tavares), SP-280 (Castelo Branco), SP-330 (Anhanguera) e SP-348 (Bandeirantes), além da SP-021 (Rodoanel Mário Covas - em construção).

Do total da malha rodoviária do estado, 78,7% possui condições consideradas boas e ótimas; 10,8% das rodovias são consideradas deficientes e 10,5% ruins e péssimas.

Para comparação, a média brasileira é de 13,6% de estradas pavimentadas, de um total de 1.583.331,5 quilômetros da malha rodoviária. Do total da malha,

42,6% são consideradas boas ou ótimas, 30,5% são deficientes e 26,9% são ruins ou péssimas.

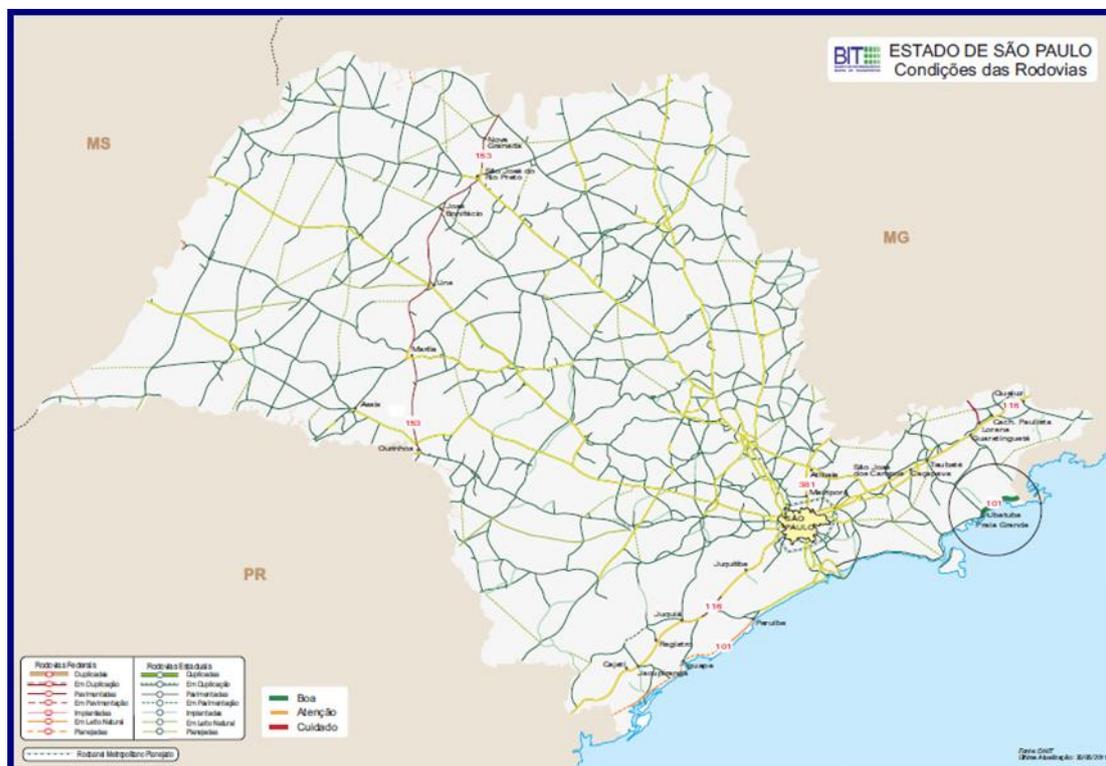


Figura 14. Mapa de rodovias do estado de São Paulo

4.6.2. Ferrovias

O estado de São Paulo possui uma extensão ferroviária total de 4.706 quilômetros, sendo 878 quilômetros pertencentes à América Latina Logística Malha Sul S.A. (antiga América Latina Logística do Brasil), 672 quilômetros pertencente à Ferrovia Centro-Atlântica S.A., 1.989 quilômetros pertencente à América Latina Logística Malha Paulista S.A. (antiga Ferrovia Bandeirantes), 430 quilômetros pertencente à MRS Logística S.A. e 737 quilômetros pertencente à América Latina Logística Malha Oeste S.A. (antiga ferrovia Novoeeste S/A).

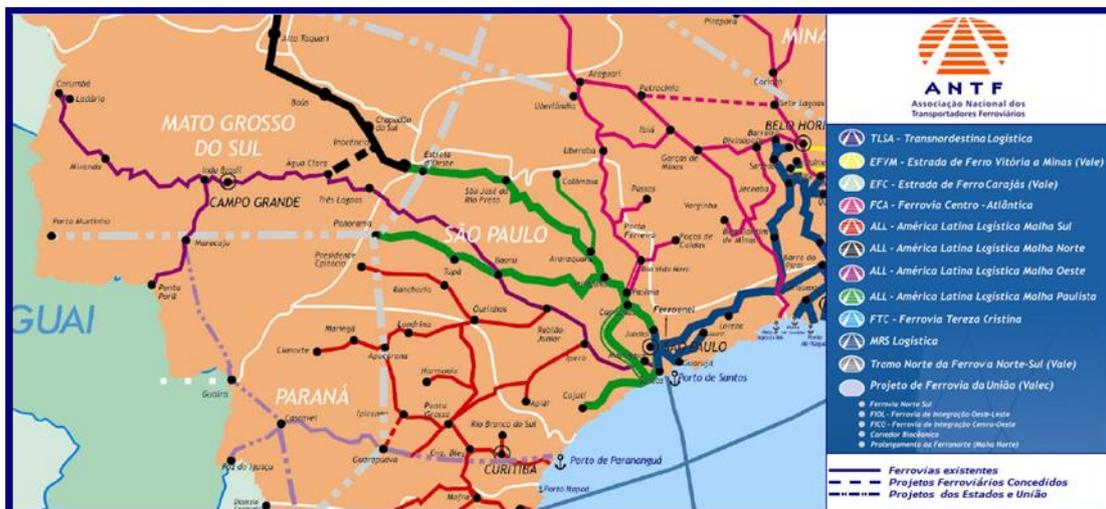


Figura 15. Mapa da rede ferroviária no estado de São Paulo

4.6.3. Hidrovias

A Bacia Hidrográfica do Paraná abrange o Estado de São Paulo e seus rios são extremamente importantes para o transporte hidroviário. Existe a hidrovia Tietê Paraná que possui 2.400 quilômetros de extensão, no qual 800 quilômetros estão situados no Estado de São Paulo.

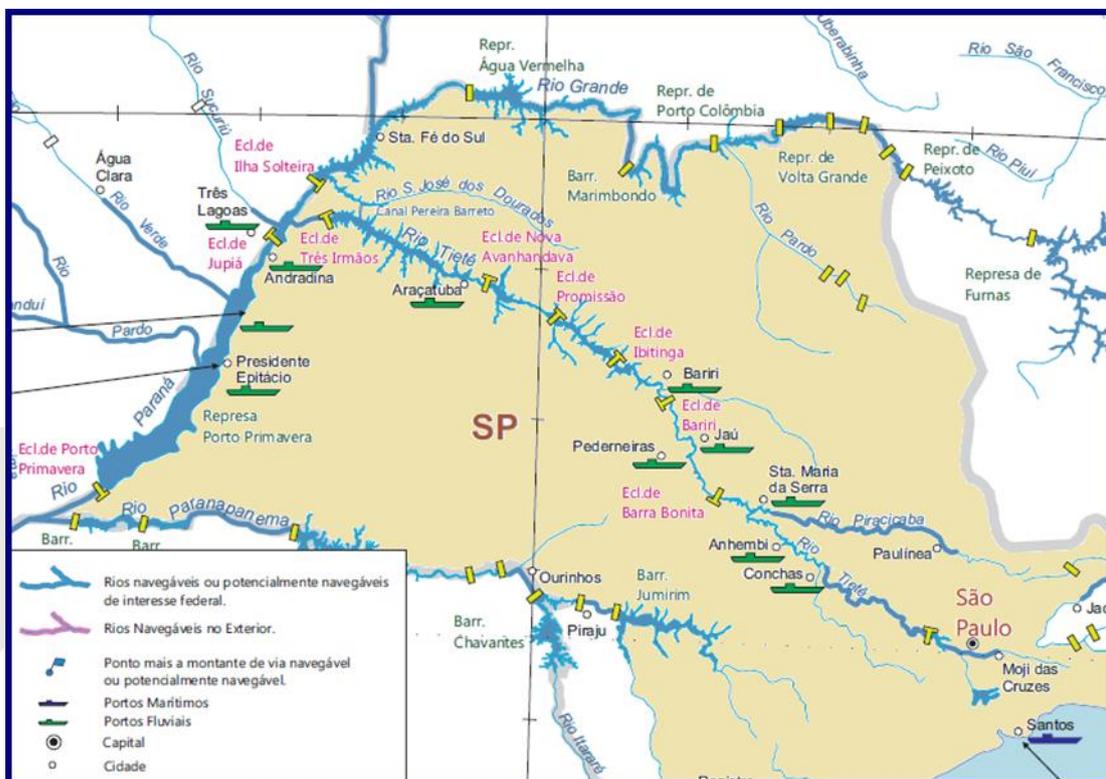


Figura 16. Mapa hidroviário do estado de São Paulo

4.6.4. Portos

O porto mais próximo de Tapiratiba, por rodovias, é o de Santos - SP, que fica a aproximadamente 359 quilômetros de distância.

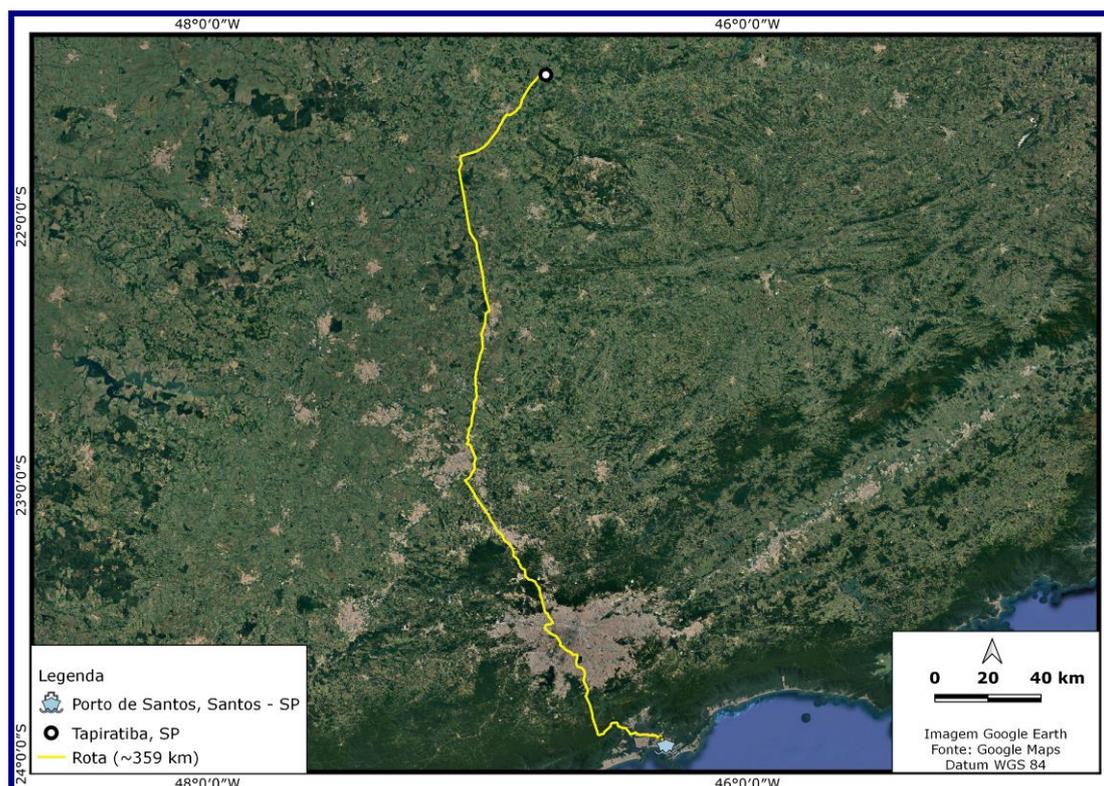


Figura 17. Rota das fazendas avaliadas até o porto de Santos - SP

4.6.5. Armazéns

No estado de São Paulo há 1.220 armazéns, com capacidade total de armazenamento de 13,496316 milhões de toneladas de grãos, de acordo com dados da Companhia Nacional de Abastecimento (Conab). Na região onde se localizam os imóveis avaliados, há 2 armazéns com capacidade de 7.880 toneladas.

5. DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

5.1. Fazenda Santo Antônio – Matrícula 6.819

5.1.1. Características do imóvel

Imóvel rural denominado Fazenda Santo Antônio, com área total de 31,0291 hectares (ha), situado no município de Caconde-SP, nas coordenadas 21°27'37.79"S e 46°42'41.28"O, no bioma Mata Atlântica. Possui 76% de sua área ocupada por lavoura de cana-de-açúcar e o restante por vegetação nativa.

5.1.2. Roteiro de acesso

Partindo-se de Tapiratiba-SP, seguir na direção nordeste na Rua do Marinheiro em direção à Rua Caconde por 3,96 km, virar à esquerda e percorre-se 130 m. A fazenda se encontra à esquerda.

5.1.3. Área e ocupação das terras

O imóvel possui 31,0291 hectares de área total, segundo informações contidas em sua matrícula, sendo 23,4402 hectares abertos e cultivados com lavoura e 7,5889 hectares de vegetação nativa.

5.1.4. Topografia

Suave ondulada

5.1.5. Solo

Predominância de solos tipo argissolo vermelho-amarelo distrófico (Figura 13), 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. Fazenda Santa Maria – Matrícula 17.703

5.2.1. Características do imóvel

Imóvel rural denominado Fazenda Santa Maria, com área total de 36,2701 hectares (ha), situado no município de São José do Rio Pardo-SP, nas coordenadas 21°31'54.19"S e 46°48'58.33"O, no bioma Mata Atlântica. Possui 14,7% de sua área ocupada por lavoura de cana-de-açúcar, 38,2% por pastagem e o restante por vegetação nativa.

5.2.2. Roteiro de acesso

Partindo-se do centro de Tapiratiba-SP, segue-se na Rua Ernesto Tranquilini na direção sudoeste por 58 m, vira-se a direita na Rua Sd. Pinheiro e segue-se por 271 m, vira-se à direita na Rua José Florencio de Siqueira, seguindo por 280 m, vira-se à esquerda na Rua Maj. Lino José dos Santos e segue-se por 425 m, vira-se à esquerda na Rua Thomas José DIas e segue-se por 158 m, vira-se à direita na Avenida do Aço e segue-se por 307 m, vira-se novamente à esquerda na Rua do Ferro/Rodovia Deputado Eduardo Vicente Nasser e percorre-se mais 9,69 km. A fazenda se encontra à esquerda.

5.2.3. Área e ocupação das terras

O imóvel possui 36,2701 hectares de área total, segundo informações contidas em sua matrícula, sendo 5,2089 hectares abertos e cultivados com lavoura, 21,5378 hectares abertos e cultivados com pastagem e 9,5234 hectares de vegetação nativa.

5.2.4. Topografia

Suave ondulada a ondulada

5.2.5. Solo

Predominância de solos tipo argissolo vermelho eutrófico (Figura 13), e possuem bom nível de fertilidade natural. É imprescindível o emprego de corretivos e fertilizantes.

5.2.6. Hidrografia

Há passagem de córrego pelo imóvel.

5.2.7. Construções civis e benfeitorias

O imóvel não possui construções civis ou benfeitorias consideráveis.

5.3. Fazenda Soledade e Conceição – Matrícula 4.101

5.3.1. Características do imóvel

Imóvel rural denominado Fazenda Soledade e Conceição, com área total de 261,0714 hectares (ha), situado no município de Tapiratiba-SP, nas coordenadas 21°29'3.92"S e 46°44'32.86"O, no bioma Mata Atlântica. Possui 42% de sua área ocupada por lavoura de cana-de-açúcar, 27% por pastagem e o restante por vegetação nativa.

5.3.2. Roteiro de acesso

Partindo-se do centro de Tapiratiba-SP, pega-se a Rua Ernesto Tranquilini e segue-se por 150 m, então vira-se a direita para permanecer na Rua Ernesto Tranquilini e segue-se por 280 m, vira-se a esquerda em 472 m para continuar na mesma rua e em 79 m vira-se a direita para a Avenida João Bravo Caldeira, segue-se em frente por 878 m, vira-se a direita na Rodovia Deputado Cunha Bueno e segue-se por 600 m e vira-se a esquerda, chegando ao imóvel.

5.3.3. Área e ocupação das terras

O imóvel possui 261,0714 hectares de área total, segundo informações contidas em sua matrícula, sendo 110,5631 hectares abertos e cultivados com lavoura, 71,3454 hectares abertos e cultivados com pastagem, 6,0425 hectares ocupados por estradas e benfeitorias e 73,1204 hectares de vegetação nativa.

5.3.4. Topografia

Suave ondulada a ondulada

5.3.5. Solo

Predominância de solos tipo argissolo vermelho-amarelo distrófico e argissolo vermelho eutrófico (Figura 13), e possuem bom nível de fertilidade natural. É imprescindível o emprego de corretivos e fertilizantes.

5.3.6. Hidrografia

Há passagem de córrego pelo imóvel.

5.3.7. Construções civis e benfeitorias

O imóvel possui as seguintes construções civis e benfeitorias:

- ✓ Sede;
- ✓ Garagem;
- ✓ Depósito;
- ✓ Barracão;
- ✓ Baia;
- ✓ Casa de colono.

5.4. Fazenda Santo Antônio – Matrícula 6.820

5.4.1. Características do imóvel

Imóvel rural denominado Fazenda Santo Antônio, com área total de 43,9701 hectares (ha), situado no município de Tapiratiba-SP, nas coordenadas 21°27'9.02"S e 46°43'35.67"O, no bioma Mata Atlântica. Possui 68% de sua área ocupada por lavoura de cana-de-açúcar e o restante por vegetação nativa.

5.4.2. Roteiro de acesso

Partindo-se de Tapiratiba-SP, seguir na direção nordeste na Rua do Marinheiro em direção à Rua Caconde por 3,96 km, virar à esquerda e percorre-se 374 m. A fazenda se encontra à direita. esquerda.

5.4.3. Área e ocupação das terras

O imóvel possui 43,9701 hectares de área total, segundo informações contidas em sua matrícula, sendo 30,0894 hectares abertos e cultivados com lavoura e 13,8807 hectares de vegetação nativa.

5.4.4. Topografia

Suave ondulada.

5.4.5. Solo

Predominância de solos tipo argissolo vermelho-amarelo distrófico (Figura 13), e possuem bom nível de fertilidade natural. É imprescindível o emprego de corretivos e fertilizantes.

5.4.6. Hidrografia

Há passagem de córrego pelo imóvel.

5.4.7. Construções civis e benfeitorias

O imóvel não possui construções civis ou benfeitorias consideráveis.

5.5. Fazenda Tambor – Matrícula 12.451

5.5.1. Características do imóvel

Imóvel rural denominado Fazenda Tambor, com área total de 23,5179 hectares (ha), situado no município de Tapiratiba-SP, nas coordenadas 21°27'59.98"S e 46°46'23.56"O, no bioma Mata Atlântica. Possui 72% de sua área ocupada por lavoura de cana-de-açúcar, 19% por pastagem e o restante por vegetação nativa.

5.5.2. Roteiro de acesso

Partindo-se do centro de Tapiratiba-SP, segue-se a Rua Ernesto Trnquilini por 58 m, vira-se a direita na Rua Sd. Pinheiro e segue-se por 271 m, vira-se a direita na Rua José Florencio de Siqueira, percorre-se 280 m, vira-se a esquerda na Rua Maj. Lino José dos Santos, percorre-se 425 m, vira-se a esquerda na Rua Thomas José Dias e segue-se em frente por 158 m, vira-se a direita na Avenida do Aço e percorre-se 307 m, continua-se na Rua do Ferro por 1095 m, vira-se a esquerda na Avenida do aço, percorre-se 1,5 km, vira-se a esquerda e segue-se em frente por 775 m, chegando ao imóvel.

5.5.3. Área e ocupação das terras

O imóvel possui 23,5179 hectares de área total, segundo informações contidas em sua matrícula, sendo 17,0328 hectares abertos e cultivados com lavoura, 4,5682 hectares abertos e cultivados com pastagem, 0,2925 hectares ocupados por estradas e benfeitorias e 1,6244 hectares de vegetação nativa.

5.5.4. Topografia

Suave ondulada

5.5.5. Solo

Predominância de solos tipo argissolo vermelho-amarelo distrófico (Figura 13), e possuem bom nível de fertilidade natural. É imprescindível o emprego de corretivos e fertilizantes.

5.5.6. Hidrografia

Há passagem de córrego pelo imóvel.

5.5.7. Construções civis e benfeitorias

O imóvel possui as seguintes construções civis e benfeitorias:

- ✓ Barracão;
- ✓ Casa de colono.

5.6. Fazenda Barra A – Matrícula 19.750

5.6.1. Características do imóvel

Imóvel rural denominado Sítio Barra A, com área total de 3,6898 hectares (ha), situado no município de Tapiratiba-SP, nas coordenadas 21°29'1.52"S e 46°45'20.96"O, no bioma Mata Atlântica. Possui 76% de sua área ocupada por lavoura de cana-de-açúcar e o restante por pastagem.

5.6.2. Roteiro de acesso

Partindo-se do centro de Tapiratiba-SP, pega-se a Rua Ernesto Tranquilini e segue-se por 150 m, então vira-se a direita para permanecer na Rua Ernesto Tranquilini e segue-se por 280 m, vira-se a esquerda em 472 m para continuar na mesma rua e em 79 m vira-se a direita para a Avenida João Bravo Caldeira, segue-se em frente por 878 m, vira-se a direita na Rodovia Deputado Cunha Bueno e segue-se por 2,12 km e vira-se a esquerda, chegando ao imóvel.

5.6.3. Área e ocupação das terras

O imóvel possui 3,6898 hectares de área total, segundo informações contidas em sua matrícula, sendo 2,7923 hectares abertos e cultivados com lavoura e 0,8975 hectares abertos e cultivados com pastagem.

5.6.4. Topografia

Suave ondulada

5.6.5. Solo

Predominância de solos tipo argissolo vermelho-amarelo distrófico (Figura 13), e possuem bom nível de fertilidade natural. É imprescindível o emprego de corretivos e fertilizantes.

5.6.6. Hidrografia

Há passagem de córrego pelo imóvel.

5.6.7. Construções civis e benfeitorias

O imóvel não possui construções civis ou benfeitorias consideráveis.

5.7. Fazenda Barra B – Matrícula 19.752

5.7.1. Características do imóvel

Imóvel rural denominado Sítio Barra B, com área total de 6,9602 hectares (ha), situado no município de Tapiratiba-SP, nas coordenadas 21°29'17.74"S e 46°46'11.17"O, no bioma Mata Atlântica. Possui 81% de sua área ocupada por lavoura de cana-de-açúcar e o restante por pastagem.

5.7.2. Roteiro de acesso

Partindo-se do centro de Tapiratiba-SP, pega-se a Rua Ernesto Tranquilini e segue-se por 150 m, então vira-se a direita para permanecer na Rua Ernesto Tranquilini e segue-se por 280 m, vira-se a esquerda em 472 m para continuar na mesma rua e em 79 m vira-se a direita para a Avenida João Bravo Caldeira, segue-se em frente por 878 m, vira-se a direita na Rodovia Deputado Cunha Bueno e segue-se por 3,48 km e vira-se a esquerda, percorre-se mais 483 m, chegando ao imóvel.

5.7.3. Área e ocupação das terras

O imóvel possui 6,9602 hectares de área total, segundo informações contidas em sua matrícula, sendo 5,6232 hectares abertos e cultivados com lavoura, 1,3370 hectares abertos e cultivados com pastagem.

5.7.4. Topografia

Suave ondulada

5.7.5. Solo

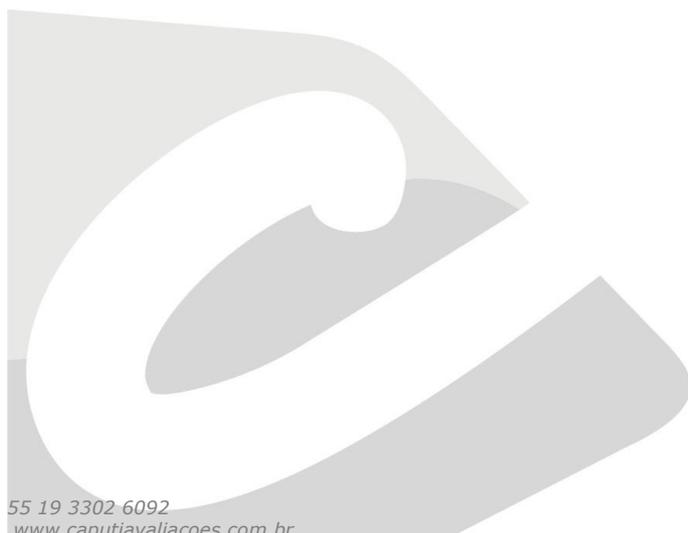
Predominância de solos tipo argissolo vermelho-amarelo distrófico (Figura 13), e possuem bom nível de fertilidade natural. É imprescindível o emprego de corretivos e fertilizantes.

5.7.6. Hidrografia

Há passagem de córrego pelo imóvel.

5.7.7. Construções civis e benfeitorias

O imóvel não possui construções civis ou benfeitorias consideráveis.



5.8. Roteiro de acesso

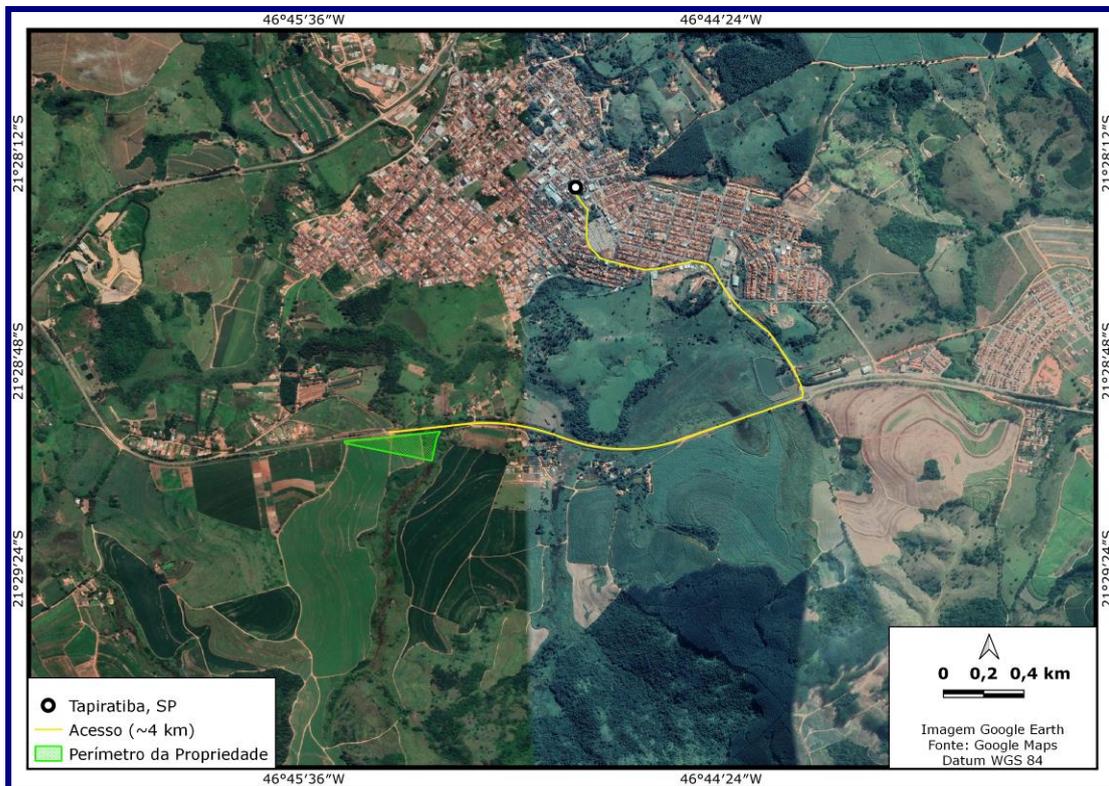


Figura 18. Roteiro de acesso da Fazenda Barra A

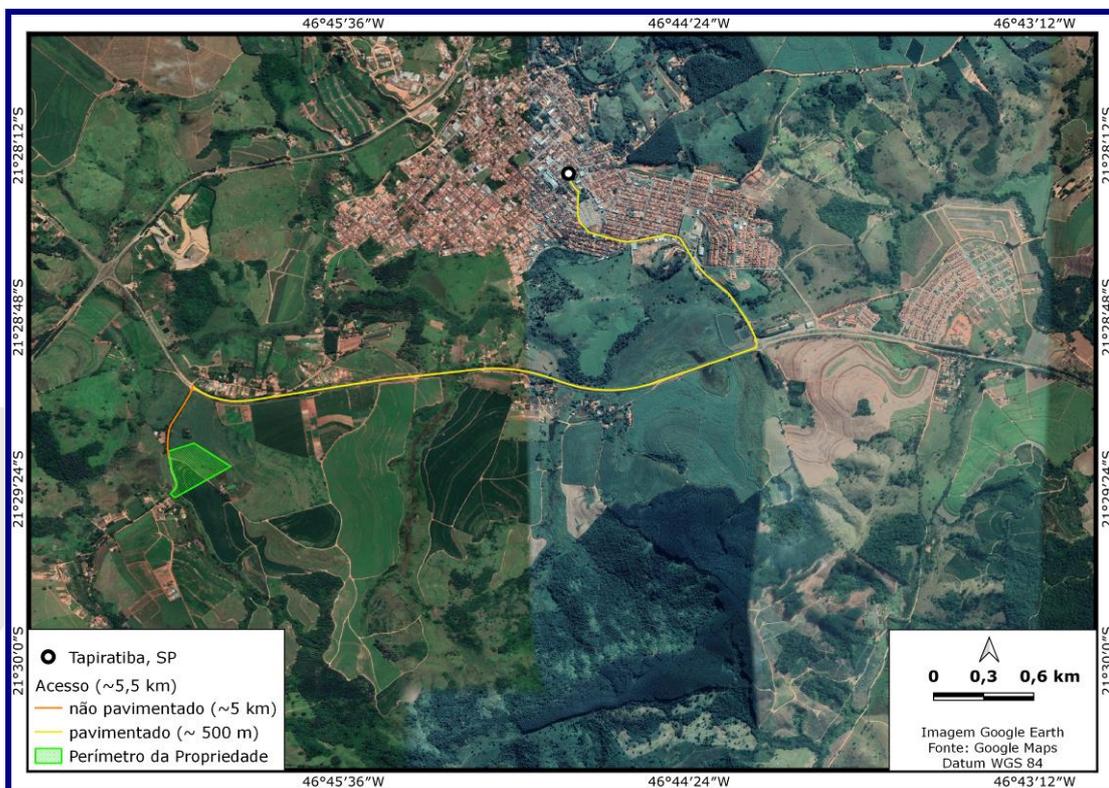


Figura 19. Roteiro de acesso da Fazenda Barra B

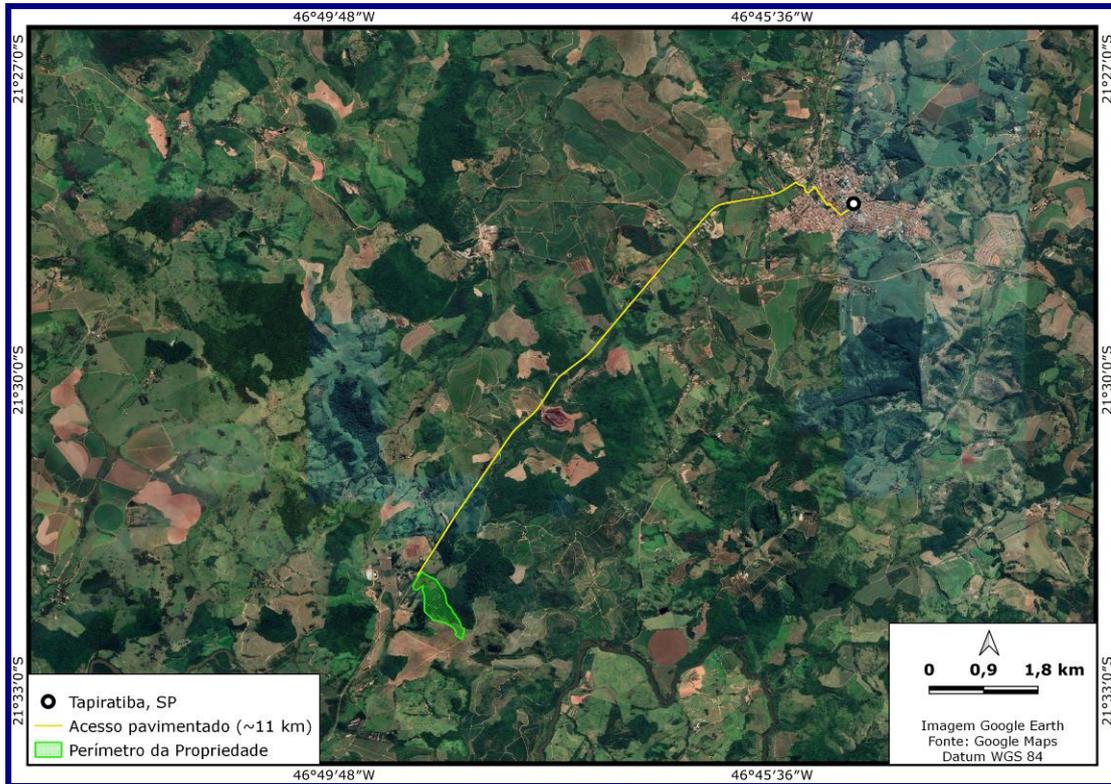


Figura 20. Roteiro de acesso da Fazenda Santa Maria

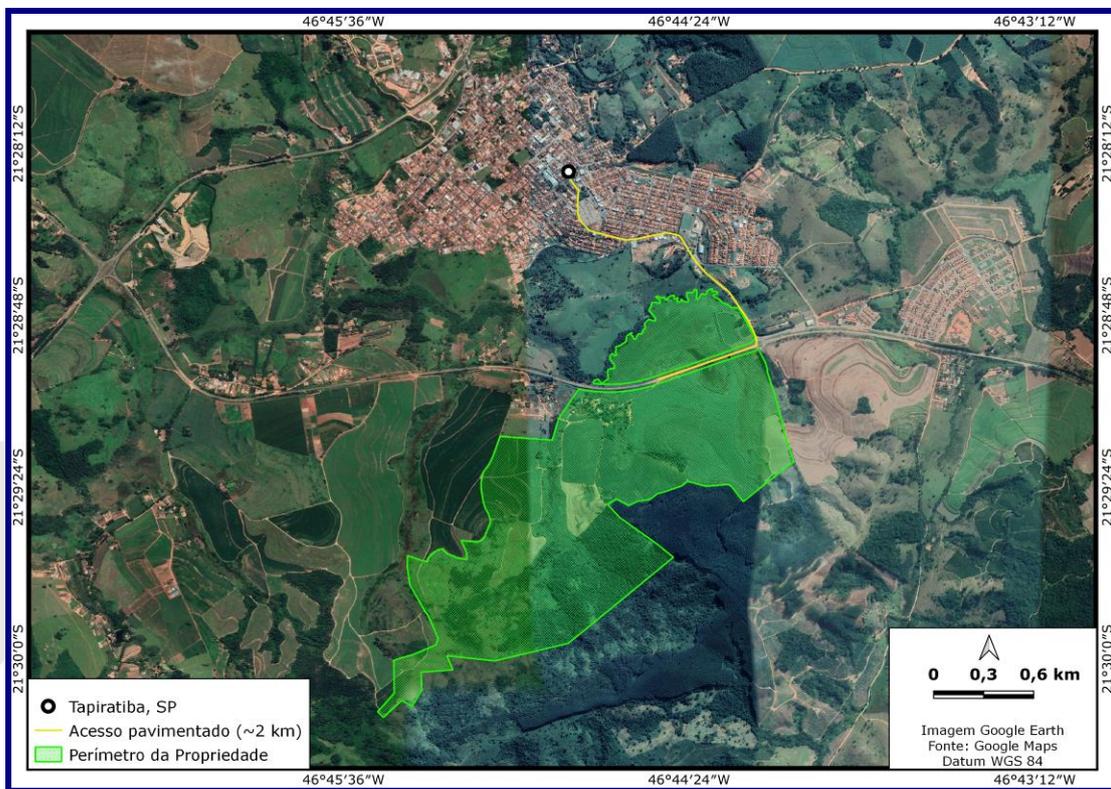


Figura 21. Roteiro de acesso da Fazenda Soledade e Conceição

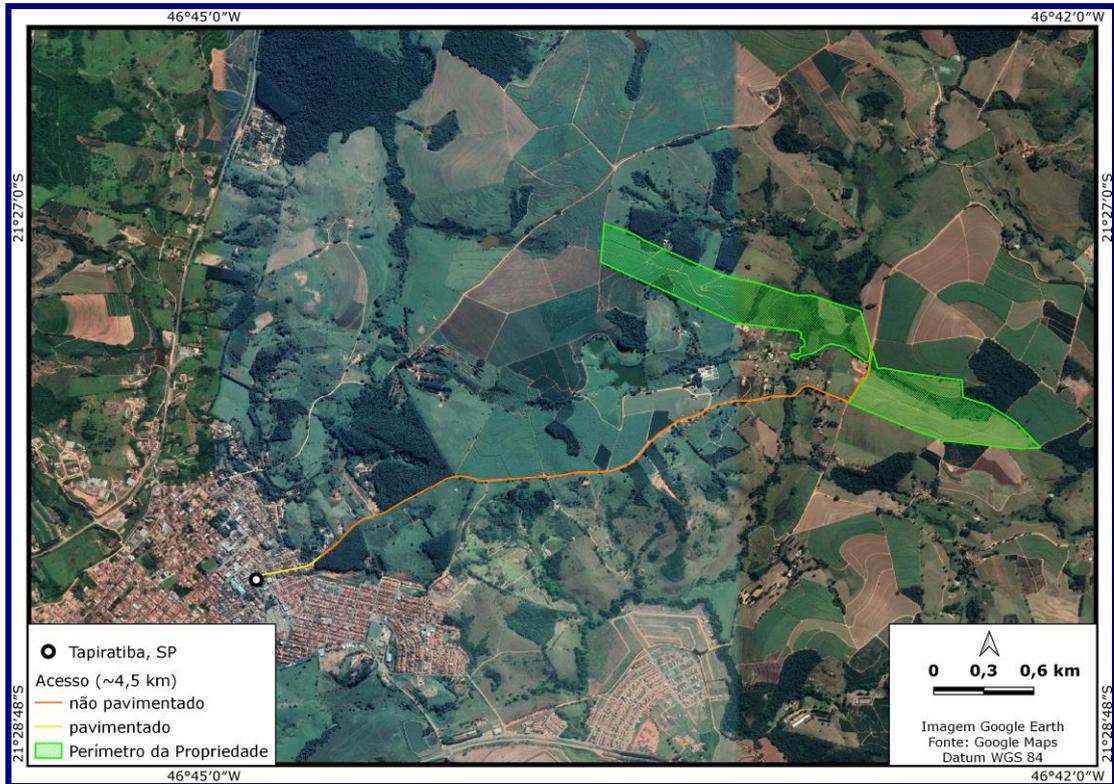


Figura 22. Roteiro de acesso da Fazenda Santo Antonio

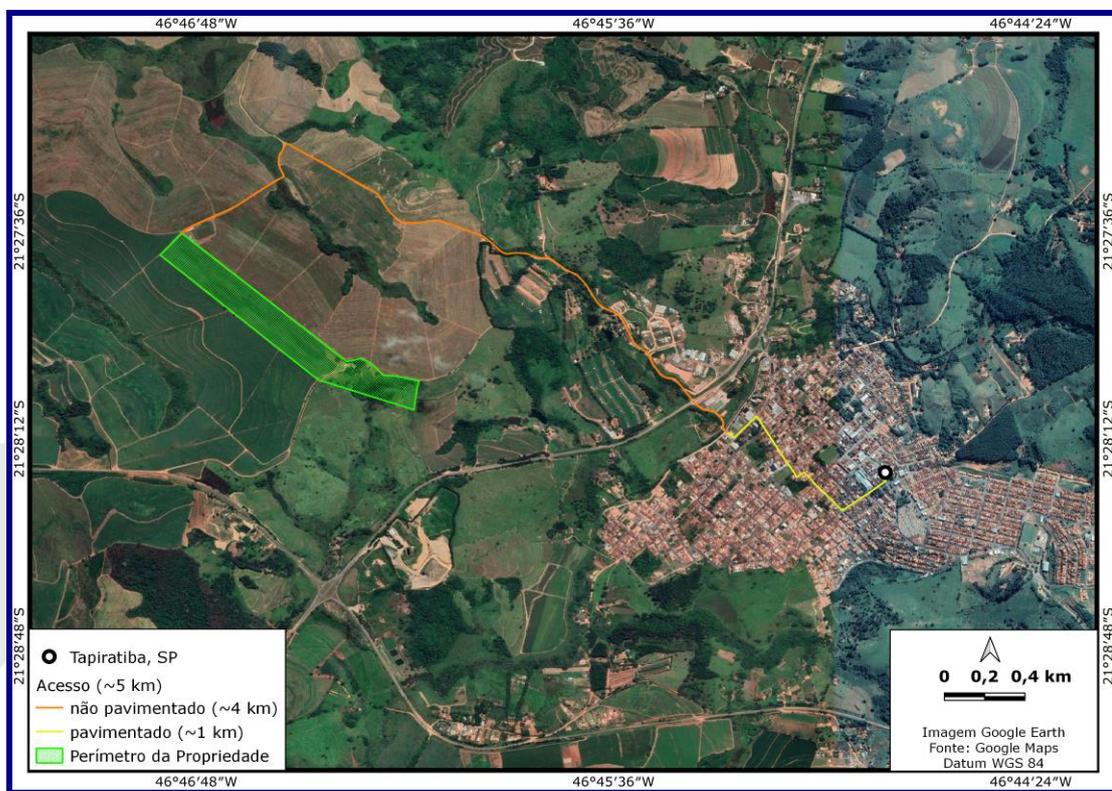


Figura 23. Roteiro de acesso da Fazenda Tambor

5.9. Utilização das áreas das matrículas



Figura 24. Uso do solo das Fazendas Barra A e Barra B

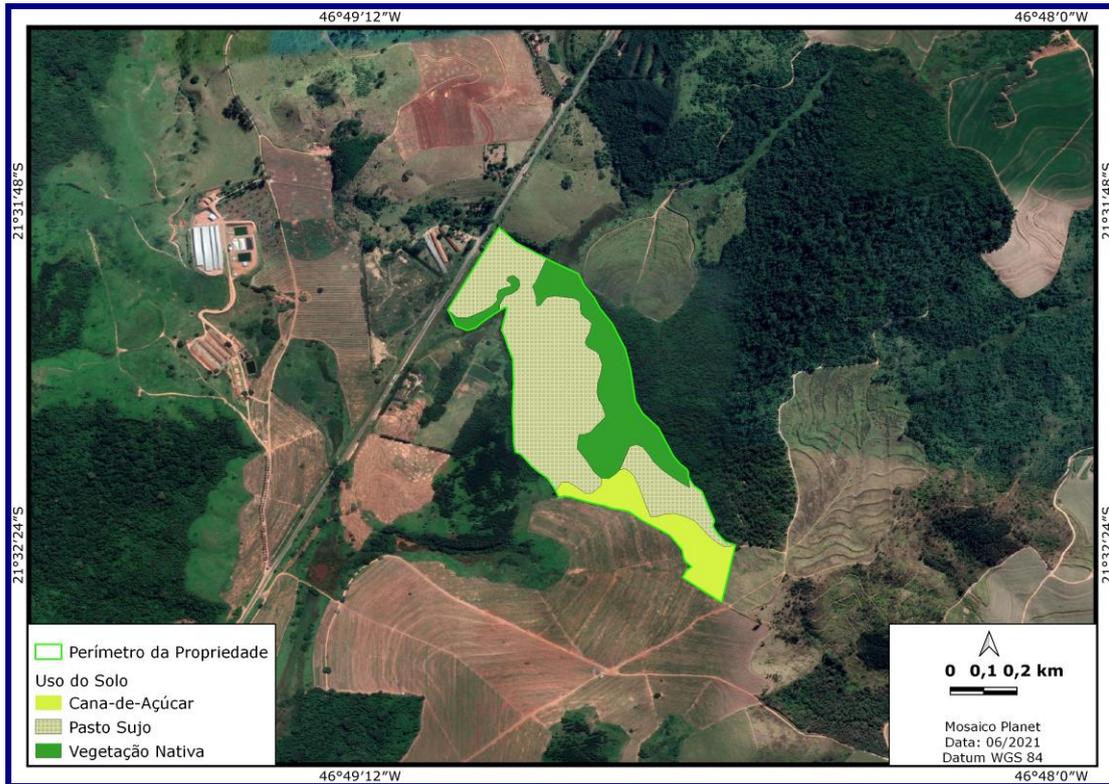


Figura 25. Uso do solo da Fazenda Santa Maria

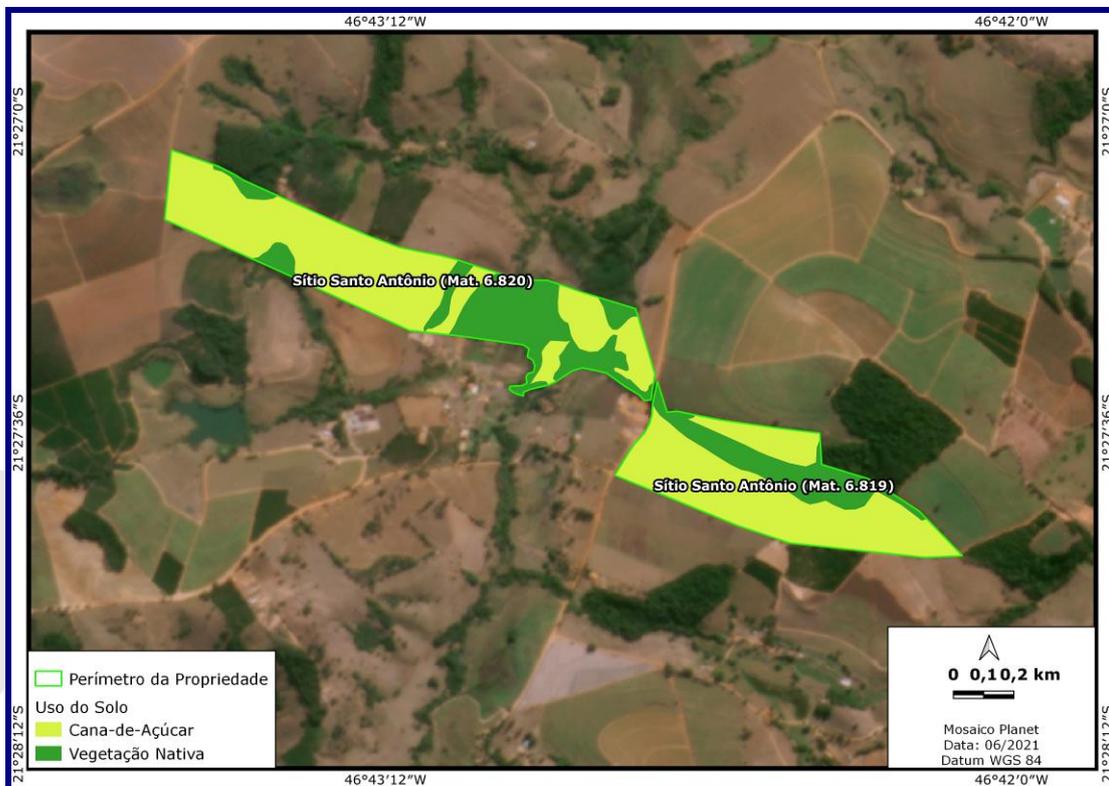


Figura 26. Uso do solo da Fazenda Santo Antonio

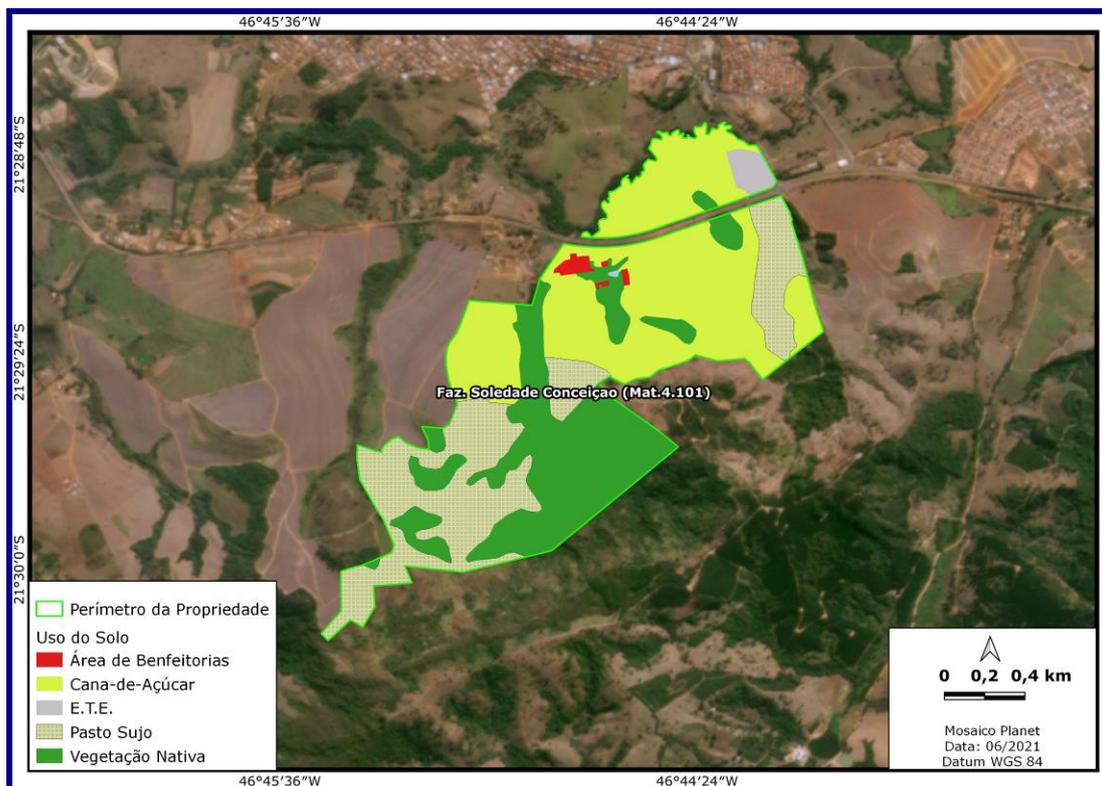


Figura 27. Uso do solo da Fazenda Soledade e Conceição



Figura 28. Uso do solo da Fazenda Tambor

Imóvel	Matrícula	Área Total (ha)	Área de Lavoura (ha)	Área de Pastagens (ha)	Área de Benfeitorias (ha)	Área de vegetação nativa (ha)
Fazenda Santo Antônio	6.819	31,0291	23,4402	0,0000	0,0000	7,5889
Fazenda Santa Maria	17.703	36,2701	5,2089	21,5378	0,0000	9,5234
Fazenda Soledade e Conceição	4.101	261,0714	110,5631	71,3454	6,0425	73,1204
Fazenda Santo Antônio	6.820	43,9701	30,0894	0,0000	0,0000	13,8807
Fazenda Tambor	12.451	23,5179	17,0328	4,5682	0,2925	1,6244
Fazenda Barra A	19.750	3,6898	2,7923	0,8975	0,0000	0,0000
Fazenda Barra B	19.752	6,9602	5,6232	1,3370	0,0000	0,0000
Total		406,5086	194,7499	99,6859	6,3350	105,7378

Quadro 3. Uso e tamanho das áreas das matrículas avaliadas que compõem as Fazendas Santo Antônio, Santa Maria, Soledade e Conceição, Santo Antônio, Tambor, Barra A e Barra B

Imóvel	Matrícula	Área Total (ha)	Percentual de área em			
			classe II	classe III	classe IV	classe VIII
Fazenda Santo Antônio	6.819	31,0291	76,00%	0,00%	0,00%	24,00%
Fazenda Santa Maria	17.703	36,2701	27,00%	50,00%	50,00%	27,00%
Fazenda Soledade e Conceição	4.101	261,0714	42,00%	0,00%	27,00%	28,00%
Fazenda Santo Antônio	6.820	43,9701	68,00%	0,00%	0,00%	32,00%
Fazenda Tambor	12.451	23,5179	72,00%	0,00%	19,00%	7,00%
Fazenda Barra A	19.750	3,6898	76,00%	0,00%	24,00%	0,00%
Fazenda Barra B	19.752	6,9602	81,00%	0,00%	19,00%	0,00%

Quadro 4. Percentual das classes de uso do solo das matrículas avaliadas que compõem a Fazenda Santo Antônio, Santa Maria, Soledade e Conceição, Santo Antônio, Tambor, Barra A e Barra B

6. AMBIENTAL

De acordo com a Legislação Ambiental, os imóveis rurais denominados Fazendas Santo Antônio, Santa Maria, Soledade e Conceição, Santo Antônio, Tambor, Barra A e Barra B, localizados no estado de São Paulo, devem possuir uma área mínima de Reserva Legal de 20% da área total das propriedades.

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 aos imóveis.

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 Santo Antônio	6.819	O imóvel possui área menor do que 4 módulos fiscais, portanto é isento de recuperação de Reserva Legal.	24,5%	20,0%
Fazenda Santa Maria	17.703	O imóvel possui área menor do que 4 módulos fiscais, portanto é isento de recuperação de Reserva Legal.	26,3%	20,0%
Fazenda Soledade e Conceição	4.101	O imóvel possui cadastro no CAR.	28,0%	20,0%
Fazenda Santo Antônio	6.820	O imóvel possui área menor do que 4 módulos fiscais, portanto é isento de recuperação de Reserva Legal.	31,6%	20,0%
Fazenda Tambor	12.451	O imóvel possui área menor do que 4 módulos fiscais, portanto é isento de recuperação de Reserva Legal.	6,9%	20,0%
Fazenda Barra A	19.750	O imóvel possui área menor do que 4 módulos fiscais, portanto é isento de recuperação de Reserva Legal.	0,0%	20,0%
Fazenda Barra B	19.752	O imóvel possui área menor do que 4 módulos fiscais, portanto é isento de recuperação de Reserva Legal.	0,0%	20,0%

Quadro 7. Situação ambiental das matrículas avaliadas, de acordo com a legislação ambiental vigente

7. AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

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 I e precisão 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, aprovionadas 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 (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - t_c * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + t_c * S/\sqrt{(n-1)}$, onde t_c é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student (na referência da tabela As - 1, onde As 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 dos imóveis avaliados.

Portanto, o valor total da terra bruta dos imóveis rurais Fazendas Santo Antônio, Santa Maria, Soledade e Conceição, Santo Antônio, Tambor, Barra A e Barra B, localizados nos municípios de Tapiratiba - SP é de:

Imóvel	Matrícula	Valor da Terra Nua (R\$/ha)	Área Total (ha)	Valor Total da Terra Nua (R\$)
Fazenda Santo Antônio	6.819	50.412,00	31,0291	1.564.239,00
Fazenda Santa Maria	17.703	30.798,73	36,2701	1.117.073,00
Fazenda Soledade e Conceição	4.101	41.367,92	261,0714	10.799.982,00
Fazenda Santo Antônio	6.820	44.267,12	43,9701	1.946.430,00
Fazenda Tambor	12.451	49.964,36	23,5179	1.175.057,00
Fazenda Barra A	19.750	70.550,32	3,6898	260.317,00
Fazenda Barra B	19.752	59.634,13	6,9602	415.065,00
Total			406,5086	17.278.163,00

Quadro 8. Cálculo do valor da terra bruta das matrículas avaliadas que compõem as Fazendas Santo Antônio, Santa Maria, Soledade e Conceição, Santo Antônio, Tambor, Barra A e Barra B

7.3. Valor das Benfeitorias

Utilizando o preconizado pelo “Método da Quantificação do Custo”, definido pelas Normas NBR 14653-1 e NBR 14653-3 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, através da reprodução dos custos de seus elementos obteve-se o valor de reposição desse grupo de bens.

A composição de custos, para a data-base da avaliação, foi elaborada através de orçamento sintético baseado no nosso banco de dados, cotações com construtoras locais e de publicações especializadas.

As áreas construídas utilizadas para o cálculo dos valores advieram de medições no local, documentação e levantamentos fornecidos pela contratante.

Os valores das construções civis e benfeitorias foram depreciados tecnicamente empregando-se o método de Ross-Heidecke, que pondera individualmente o estado de conservação e a vida útil.

Considerando o cálculo do valor das benfeitorias no Anexo IV, as benfeitorias são avaliadas em:



Unidade	Valor de Mercado das Construções Civas (R\$)
Fazenda Soledade e Conceição - matrícula nº 4.101	1.139.900,00
Sede: Edificação de 2 pavimentos em alvenaria, com revestimento interno e externo, cobertura de telhas de barro sobre estrutura de madeira e piso de madeira.	655.000,00
Garagem: edificação térrea em alvenaria, com revestimento interno e externo, cobertura de telhas de barro sobre estrutura de madeira e piso cimentado liso.	60.200,00
Depósito: edificação térrea em alvenaria, com revestimento interno e externo, cobertura em telhas de barro apoiadas sobre estrutura metálica, com piso cimentado liso.	73.400,00
Barracão: edificação térrea em alvenaria com revestimento interno e externo, com fechamento lateral parcialmente em madeira, cobertura em telhas de barro apoiadas em estrutura de madeira, e piso cimentado liso.	93.400,00
Baia: edificação térrea em alvenaria, com revestimento interno e externo, cobertura em telhas de fibrocimento apoiadas sobre estrutura metálica, com piso cimentado liso.	92.600,00
Casas de colono: nove residências em alvenaria, com revestimento interno e externo, cobertura em telhas de barro apoiadas sobre estrutura de madeira e piso cimentado liso.	165.300,00
Fazenda Tambor - matrícula nº 12.451	181.700,00
Barracão: edificação térrea em alvenaria, com revestimento interno e externo, com cobertura em telhas de fibrocimento apoiadas em estrutura de madeira, e piso cimentado liso.	139.400,00
Casa de colono: edificação térrea em alvenaria, com revestimento interno e externo, cobertura em telhas de barro apoiadas sobre estrutura de madeira e piso cimentado liso.	42.300,00
Total	1.321.600,00

Construções civis e benfeitorias que compõem as Fazendas Santo Antônio, Santa Maria, Soledade e Conceição, Santo Antônio, Tambor, Barra A e Barra B

7.4. Resultado geral da avaliação dos imóveis

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):	0,03%
Desconto atratividade	6,00%
Aliquota ITR	0,03%
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 Santo Antônio	Terrenos	31,0291	1.564.239,00	1.049.676,19	50.412,00
Total - Matrícula 6.819			1.564.239,00	1.049.676,19	50.412,00
Fazenda Santa Maria	Terrenos	36,2701	1.117.073,00	749.607,27	30.798,73
Total - Matrícula 17.703			1.117.073,00	749.607,27	30.798,73
Fazenda Soledade e Conceição	Terrenos Construções civis	261,0714	10.799.982,00 1.139.900,00	7.223.132,69 762.376,17	41.367,92
Total - Matrícula 4.101			11.939.882,00	7.985.508,86	45.734,16
Fazenda Santo Antônio	Terrenos	43,9701	1.946.430,00	1.306.143,90	44.267,13
Total - Matrícula 6.820			1.946.430,00	1.306.143,90	44.267,13
Fazenda Tambor	Terrenos Construções civis	23,5179	1.175.057,00 181.700,00	786.861,08 127.190,00	49.964,37
Total - Matrícula 12.451			1.356.757,00	914.051,08	57.690,40
Fazenda Barra A	Terrenos	3,6898	260.317,00	174.684,66	70.550,44
Total - Matrícula 19.750			260.317,00	174.684,66	70.550,44
Fazenda Barra B	Terrenos	6,9602	415.065,00	278.527,67	59.634,06
Total - Matrícula 19.752			415.065,00	278.527,67	59.634,06
Total Geral		406,5086	18.599.763,00	12.458.199,64	

Quadro 9. Planilha geral de análise do valor das matrículas avaliadas que compõem as Fazendas Santo Antônio, Santa Maria, Soledade e Conceição, Santo Antônio, Tambor, Barra A e Barra B

8. TERMO

Finaliza-se o presente relatório de vistoria física e avaliação de imóveis rurais, composto de 41 (quarenta e uma) folhas, sendo a última datada e assinada e mais 07 (sete) 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	Tamanho	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

✓ TAMANHO

Os imóveis rurais têm variações significativas no tamanho, portanto a dimensão das propriedades é um dos fatores também considerados. Há regiões onde propriedades agrícolas pequenas tem valor comercial incrementado e em outras áreas semelhantes sequer provocam interesse, deve-se, portanto, estudar a região e constatar como se comporta o mercado imobiliário para este fator.

Para obtenção do coeficiente de tamanho C_t , a fórmula, constante da publicação de ABUNAHMAN (2008), foi adaptada: função exponencial da proporção entre a área do elemento (A_e) e a do avaliando referência (A_a), pela seguinte expressão:

$$C_t = (A_r / A_e)^f$$

Quando $(A_r / A_e) > 1,3$; então o expoente f será 0,125.

Quando $(A_r / A_e) < 0,7$; então o expoente f será 0,25.

✓ 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 Santo Antônio	6.819	0,85	0,95	0,95	0,95	0,77
Fazenda Santa Maria	17.703	0,70	1,00	0,90	0,95	0,59
Fazenda Soledade e Conceição	4.101	0,90	1,00	0,90	0,95	0,60
Fazenda Santo Antônio	6.820	0,85	0,95	0,95	0,95	0,71
Fazenda Tambor	12.451	0,85	0,95	0,95	0,95	0,80
Fazenda Barra A	19.750	0,85	1,00	0,95	0,95	0,85
Fazenda Barra B	19.752	0,80	0,95	0,95	0,95	0,87

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 Facil - 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

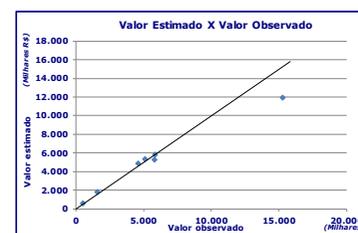


Itaiquara Alimentos S/A
Fazenda Santo Antônio
Matrícula nº 6.819
Município de Caconde - SP

Data-base: 21 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	Agradas	Solo	Tamanho	Mercado						TOTAL
2	Município de Caconde - SP	Sra. Marielle - (35) 99716-9639 - corretor	36,30	1.500.000	150.000	1+0	1.350.000	37.190	1,21	1,00	1,00	1,06	0,98	1,04	0,90	1,17	43.653,79	43.653,79	43.653,79	43.653,79	43.653,79
3	Município de São José do Rio Pardo - SP	Sr. Denison (Corretor): (14)99772-8350	105,27	6.200.000	310.000	1+0	5.890.000	55.951	1,00	0,95	0,95	1,06	0,99	1,16	0,90	0,98	55.063,04	55.063,04	55.063,04	55.063,04	55.063,04
4	Município de São José do Rio Pardo - SP	Sr. Denison (Corretor): (14)99772-8350	116,16	6.000.000	360.000	1+0	5.640.000	48.554	1,00	0,95	0,95	1,06	1,03	1,18	0,90	1,04	50.473,47	50.473,47	50.473,47	50.473,47	50.473,47
5	Município de São José do Rio Pardo - SP	Sr. Rogério (Corretor): (19)98142-7307	12,21	529.772	-	1+0	529.772	43.388	1,21	0,95	1,00	1,00	0,96	0,89	1,00	0,99	42.873,30	42.873,30	42.873,30	42.873,30	42.873,30
6	Município de Tapiratiba - SP	Sr. Rogério (Corretor): (19)98142-7307	96,44	4.383.636	-	1+0	4.383.636	45.455	1,00	0,95	1,00	1,06	1,01	1,15	0,90	1,05	47.891,96	47.891,96	47.891,96	47.891,96	47.891,96
7	Município de Tapiratiba - SP	Sr. Rogério (Corretor): (19)98142-7307	105,65	4.802.272	-	1+0	4.802.272	45.455	1,00	1,00	1,00	1,06	0,96	1,17	0,90	1,07	48.441,12	48.441,12	48.441,12	48.441,12	48.441,12
8	Município de Casa Branca - SP	Mega Leilões - (11) 3149-4600	237,16	12.326.612	-	1+0	12.326.612	51.976	0,94	0,95	1,06	1,06	0,96	1,29	1,00	1,24	64.487,31	64.487,31	64.487,31	64.487,31	64.487,31

Cálculo do valor de mercado	
Área (ha) :	31,0291
Valor unitário adotado (R\$/ha) :	50.412,00
Valor de mercado (R\$) :	1.564.239,00



Valor unitário médio :	50.412,00	50.412,00	50.412,00	50.412,00	50.412,00
Valor unitário médio + 30% :	65.535,60	65.535,60	65.535,60	65.535,60	65.535,60
Valor unitário médio - 30% :	35.288,40	35.288,40	35.288,40	35.288,40	35.288,40
Desvio padrão :	7.444,13	7.444,13	7.444,13	7.444,13	7.444,13
Coefficiente de variação (CV) :	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15
Elementos utilizados :	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00
Valor unitário adotado :	50.412,00				
Amplitude do Intervalo de Confiança :	16,07%				
Limite inferior (*) :	46.360,39				
Limite superior (*) :	54.463,61				
Graus de liberdade (n-1) :	6,00				
t Student - Teste bicaudal p/ nível de confiança 80% (t α/2) =	1,440				

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 bisetriz 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 II PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES PESQUISADOS

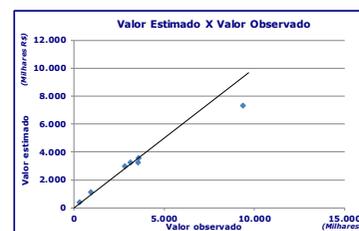


Itaiquara Alimentos S/A
Fazenda Santa Maria
Matrícula nº 17.703
Município de São José do Rio Pardo - SP

Data-base: 21 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	Agradas	Solo	Tamanho	Mercado						TOTAL
2	Município de Caconde - SP	Sra. Marielle - (35) 99716-9639 - corretor	36,30	1.500.000	150.000	1+0	1.350.000	37.190	1,00	1,05	0,95	1,06	0,74	1,00	0,90	0,70	26.217,28	26.217,28	26.217,28	26.217,28	26.217,28
3	Município de São José do Rio Pardo - SP	Sr. Denison (Corretor): (14)99772-8350	105,27	6.200.000	310.000	1+0	5.890.000	55.951	0,82	1,00	0,90	1,06	0,75	1,14	0,90	0,60	33.720,83	33.720,83	33.720,83	33.720,83	33.720,83
4	Município de São José do Rio Pardo - SP	Sr. Denison (Corretor): (14)99772-8350	116,16	6.000.000	360.000	1+0	5.640.000	48.554	0,82	1,00	0,90	1,06	0,78	1,16	0,90	0,64	30.910,16	30.910,16	30.910,16	30.910,16	30.910,16
5	Município de São José do Rio Pardo - SP	Sr. Rogério (Corretor): (19)98142-7307	12,21	529.772	-	1+0	529.772	43.388	1,00	1,00	0,95	1,00	0,73	0,87	1,00	0,61	26.255,79	26.255,79	26.255,79	26.255,79	26.255,79
6	Município de Tapiratiba - SP	Sr. Rogério (Corretor): (19)98142-7307	96,44	4.383.636	-	1+0	4.383.636	45.455	0,82	1,00	0,95	1,06	0,77	1,13	0,90	0,65	29.329,24	29.329,24	29.329,24	29.329,24	29.329,24
7	Município de Tapiratiba - SP	Sr. Rogério (Corretor): (19)98142-7307	105,65	4.802.272	-	1+0	4.802.272	45.455	0,82	1,05	0,95	1,06	0,73	1,14	0,90	0,65	29.665,54	29.665,54	29.665,54	29.665,54	29.665,54
8	Município de Casa Branca - SP	Mega Leilões - (11) 3149-4600	237,16	12.326.612	-	1+0	12.326.612	51.976	0,78	1,00	1,00	1,06	0,73	1,26	1,00	0,76	39.492,30	39.492,30	39.492,30	39.492,30	39.492,30

Cálculo do valor de mercado	
Área (ha) :	36,2701
Valor unitário adotado (R\$/ha) :	30.798,73
Valor de mercado (R\$) :	1.117.073,00



Valor unitário médio :	30.798,73	30.798,73	30.798,73	30.798,73	30.798,73
Valor unitário médio + 30% :	40.038,35	40.038,35	40.038,35	40.038,35	40.038,35
Valor unitário médio - 30% :	21.559,11	21.559,11	21.559,11	21.559,11	21.559,11
Desvio padrão :	4.640,42	4.640,42	4.640,42	4.640,42	4.640,42
Coefficiente de variação (CV) :	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15
Elementos utilizados :	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00
Valor unitário adotado :	30.798,73				
Amplitude do Intervalo de Confiança :	16,40%				
Limite inferior (*) :	28.273,10				
Limite superior (*) :	33.324,37				
Graus de liberdade (n-1) :	6,00				
t Student - Teste bicaudal p/ nível de confiança 80% (t α/2) =	1,440				

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 bisetriz 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 II PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES PESQUISADOS

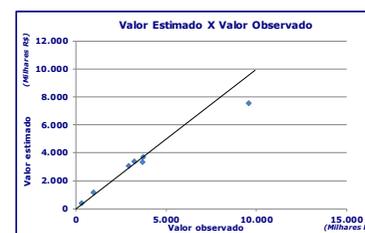


Itaiquara Alimentos S/A
Fazenda Soledade e Conceição
Matrícula nº 4.101
Município de Tapiratiba - SP

Data-base: 21 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	Agradas	Solo	Tamanho	Mercado						TOTAL
2	Município de Caconde - SP	Sra. Marielle - (35) 99716-9639 - corretor	36,30	1.500.000	150.000	1+0	1.350.000	37.190	1,29	1,05	0,95	1,06	0,77	0,78	0,90	0,73	27.144,79	27.144,79	27.144,79	27.144,79	27.144,79
3	Município de São José do Rio Pardo - SP	Sr. Denison (Corretor): (14)99772-8350	105,27	6.200.000	310.000	1+0	5.890.000	55.951	1,06	1,00	0,90	1,06	0,77	0,89	0,90	0,62	34.917,39	34.917,39	34.917,39	34.917,39	34.917,39
4	Município de São José do Rio Pardo - SP	Sr. Denison (Corretor): (14)99772-8350	116,16	6.000.000	360.000	1+0	5.640.000	48.554	1,06	1,00	0,90	1,06	0,81	0,90	0,90	0,66	32.006,99	32.006,99	32.006,99	32.006,99	32.006,99
5	Município de São José do Rio Pardo - SP	Sr. Rogério (Corretor): (19)98142-7307	12,21	529.772	-	1+0	529.772	43.388	1,29	1,00	0,95	1,00	0,75	0,68	1,00	0,63	27.187,45	27.187,45	27.187,45	27.187,45	27.187,45
6	Município de Tapiratiba - SP	Sr. Rogério (Corretor): (19)98142-7307	96,44	4.383.636	-	1+0	4.383.636	45.455	1,06	1,00	0,95	1,06	0,79	0,88	0,90	0,67	30.369,97	30.369,97	30.369,97	30.369,97	30.369,97
7	Município de Tapiratiba - SP	Sr. Rogério (Corretor): (19)98142-7307	105,65	4.802.272	-	1+0	4.802.272	45.455	1,06	1,05	0,95	1,06	0,75	0,89	0,90	0,68	30.718,20	30.718,20	30.718,20	30.718,20	30.718,20
8	Município de Casa Branca - SP	Mega Leilões - (11) 3149-4600	237,16	12.326.612	-	1+0	12.326.612	51.976	1,00	1,00	1,00	1,06	0,75	0,98	1,00	0,78	40.405,57	40.405,57	40.405,57	40.405,57	40.405,57

Cálculo do valor de mercado	
Área (ha) :	261,0714
Valor unitário adotado (R\$/ha) :	41.367,92
Valor de mercado (R\$) :	10.799.982,00



Valor unitário médio :	31.821,48	31.821,48	31.821,48	31.821,48	31.821,48
Valor unitário médio + 30% :	41.367,92	41.367,92	41.367,92	41.367,92	41.367,92
Valor unitário médio - 30% :	22.275,04	22.275,04	22.275,04	22.275,04	22.275,04
Desvio padrão :	4.654,31	4.654,31	4.654,31	4.654,31	4.654,31
Coefficiente de variação (CV) :	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15
Elementos utilizados :	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00
Valor unitário adotado :	31.821,48				
Amplitude do Intervalo de Confiança :	15,92%				
Limite inferior (*) :	29.288,29				
Limite superior (*) :	34.354,67				
Graus de liberdade (n-1) :	6,00				
t Student - Teste bicaudal p/ nível de confiança 80% (t α/2) =	1,440				

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 II PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES PESQUISADOS

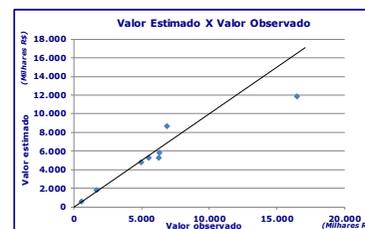


Itaiquara Alimentos S/A
Fazenda Tambor
Matrícula nº 12.451
Município de Tapiratiba - SP

Data-base: 21 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 Caconde - SP	Sr. Samuel - (35) 99985-8487 - corretor	174,24	5.400.000	108.000	1+0	5.292.000	30.372	1,06	1,00	1,00	1,06	1,00	1,28	0,90	1,30	39.500,10	39.500,10	39.500,10	39.500,10	39.500,10
2	Município de Caconde - SP	Sra. Marielle - (35) 99716-9639 - corretor	36,30	1.500.000	150.000	1+0	1.350.000	37.190	1,21	1,00	1,00	1,06	1,02	1,06	0,90	1,24	46.185,48	46.185,48	46.185,48	46.185,48	46.185,48
3	Município de São José do Rio Pardo - SP	Sr. Denison (Corretor): (14)99772-8350	105,27	6.200.000	310.000	1+0	5.890.000	55.951	1,00	0,95	0,95	1,06	1,03	1,21	0,90	1,06	59.410,17	59.410,17	59.410,17	59.410,17	59.410,17
4	Município de São José do Rio Pardo - SP	Sr. Denison (Corretor): (14)99772-8350	116,16	6.000.000	360.000	1+0	5.640.000	48.554	1,00	0,95	0,95	1,06	1,07	1,22	0,90	1,12	54.458,26	54.458,26	54.458,26	54.458,26	54.458,26
5	Município de São José do Rio Pardo - SP	Sr. Rogério (Corretor): (19)98142-7307	12,21	529.772	-	1+0	529.772	43.388	1,21	0,95	1,00	1,00	1,00	0,92	1,00	1,07	46.258,07	46.258,07	46.258,07	46.258,07	46.258,07
6	Município de Tapiratiba - SP	Sr. Rogério (Corretor): (19)98142-7307	96,44	4.383.636	-	1+0	4.383.636	45.455	1,00	0,95	1,00	1,06	1,06	1,19	0,90	1,14	51.672,95	51.672,95	51.672,95	51.672,95	51.672,95
7	Município de Tapiratiba - SP	Sr. Rogério (Corretor): (19)98142-7307	105,65	4.802.272	-	1+0	4.802.272	45.455	1,00	1,00	1,00	1,06	1,00	1,21	0,90	1,15	52.265,46	52.265,46	52.265,46	52.265,46	52.265,46
8	Município de Casa Branca - SP	Mega Leilões - (11) 3149-4600	237,16	12.326.612	-	1+0	12.326.612	51.976	0,94	0,95	1,06	1,06	1,00	1,33	1,00	1,34	69.578,48	*	*	*	*

Cálculo do valor de mercado	
Área (ha) :	23,5179
Valor unitário adotado (R\$/ha) :	49.964,36
Valor de mercado (R\$) :	1.175.057,00



Valor unitário médio :	52.416,12	49.964,36	49.964,36	49.964,36	49.964,36
Valor unitário médio + 30% :	68.140,96	64.953,66	64.953,66	64.953,66	64.953,66
Valor unitário médio - 30% :	36.691,29	34.975,05	34.975,05	34.975,05	34.975,05
Desvio padrão :	9.194,52	6.521,12	6.521,12	6.521,12	6.521,12
Coefficiente de variação (CV) :	0,18	0,13	0,13	0,13	0,13
Elementos utilizados :	8,00	7,00	7,00	7,00	7,00
Valor unitário adotado :					49.964,36
Amplitude do Intervalo de Confiança :					14,21%
Limite inferior (*) :					46.415,12
Limite superior (*) :					53.513,60
Graus de liberdade (n-1) :					6,00
t Student - Teste bicaudal p/ nível de confiança 80% (t α/2) =					1,440

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 bisetriz 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 II PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES PESQUISADOS



Itaiquara Alimentos S/A
Fazenda Barra A
Matrícula nº 19.750
Município de Tapiratiba - SP

Data-base: 21 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 Caconde - SP	Sr. Samuel - (35) 99985-8487 - corretor	174,24	5.400.000	108.000	1+0	5.292.000	30.372	1,06	1,05	1,00	1,06	1,07	1,62	0,90	1,84	55.774,66	55.774,66	55.774,66	55.774,66	55.774,66
2	Município de Caconde - SP	Sra. Marielle - (35) 99716-9639 - corretor	36,30	1.500.000	150.000	1+0	1.350.000	37.190	1,21	1,05	1,00	1,06	1,09	1,33	0,90	1,75	65.214,50	65.214,50	65.214,50	65.214,50	65.214,50
3	Município de São José do Rio Pardo - SP	Sr. Denison (Corretor): (14)99772-8350	105,27	6.200.000	310.000	1+0	5.890.000	55.951	1,00	1,00	0,95	1,06	1,09	1,52	0,90	1,50	83.887,93	83.887,93	83.887,93	83.887,93	83.887,93
4	Município de São José do Rio Pardo - SP	Sr. Denison (Corretor): (14)99772-8350	116,16	6.000.000	360.000	1+0	5.640.000	48.554	1,00	1,00	0,95	1,06	1,14	1,54	0,90	1,58	76.895,78	76.895,78	76.895,78	76.895,78	76.895,78
5	Município de São José do Rio Pardo - SP	Sr. Rogério (Corretor): (19)98142-7307	12,21	529.772	-	1+0	529.772	43.388	1,21	1,00	1,00	1,00	1,07	1,16	1,00	1,51	65.317,00	65.317,00	65.317,00	65.317,00	65.317,00
6	Município de Tapiratiba - SP	Sr. Rogério (Corretor): (19)98142-7307	96,44	4.383.636	-	1+0	4.383.636	45.455	1,00	1,00	1,00	1,06	1,12	1,50	0,90	1,61	72.962,88	72.962,88	72.962,88	72.962,88	72.962,88
7	Município de Tapiratiba - SP	Sr. Rogério (Corretor): (19)98142-7307	105,65	4.802.272	-	1+0	4.802.272	45.455	1,00	1,05	1,00	1,06	1,07	1,52	0,90	1,62	73.799,51	73.799,51	73.799,51	73.799,51	73.799,51
8	Município de Casa Branca - SP	Mega Leilões - (11) 3149-4600	237,16	12.326.612	-	1+0	12.326.612	51.976	0,94	1,00	1,06	1,06	1,07	1,68	1,00	1,89	98.245,71	*	*	*	*

Cálculo do valor de mercado	
Área (ha) :	3,6898
Valor unitário adotado (R\$/ha) :	70.550,32
Valor de mercado (R\$) :	260.317,00



Valor unitário médio :	74.012,25	70.550,32	70.550,32	70.550,32	70.550,32
Valor unitário médio + 30% :	96.215,92	91.715,42	91.715,42	91.715,42	91.715,42
Valor unitário médio - 30% :	51.808,57	49.385,23	49.385,23	49.385,23	49.385,23
Desvio padrão :	12.982,78	9.207,91	9.207,91	9.207,91	9.207,91
Coefficiente de variação (CV) :	0,18	0,13	0,13	0,13	0,13
Elementos utilizados :	8,00	7,00	7,00	7,00	7,00
Valor unitário adotado :					70.550,32
Amplitude do Intervalo de Confiança :					14,21%
Limite inferior (*) :					65.538,74
Limite superior (*) :					75.561,90
Graus de liberdade (n-1) :					6,00
t Student - Teste bicaudal p/ nível de confiança 80% (t α/2) =					1,440

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 bisetriz 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 detalhada 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 II PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES PESQUISADOS

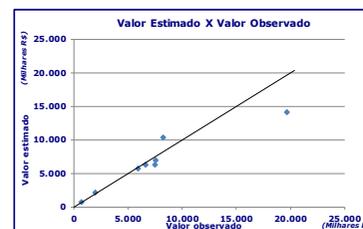


Itaiquara Alimentos S/A
Fazenda Barra B
Matrícula nº 19.752
Município de Tapiratiba - SP

Data-base: 21 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 Caconde - SP	Sr. Samuel - (35) 99985-8487 - corretor	174,24	5.400.000	108.000	1+0	5.292.000	30.372	1,00	1,00	1,00	1,06	1,09	1,50	0,90	1,55	47.144,69	47.144,69	47.144,69	47.144,69	47.144,69
2	Município de Caconde - SP	Sra. Marielle - (35) 99716-9639 - corretor	36,30	1.500.000	150.000	1+0	1.350.000	37.190	1,14	1,00	1,00	1,06	1,11	1,23	0,90	1,48	55.123,91	55.123,91	55.123,91	55.123,91	55.123,91
3	Município de São José do Rio Pardo - SP	Sr. Denison (Corretor): (14)99772-8350	105,27	6.200.000	310.000	1+0	5.890.000	55.951	0,94	0,95	0,95	1,06	1,12	1,40	0,90	1,27	70.908,02	70.908,02	70.908,02	70.908,02	70.908,02
4	Município de São José do Rio Pardo - SP	Sr. Denison (Corretor): (14)99772-8350	116,16	6.000.000	360.000	1+0	5.640.000	48.554	0,94	0,95	0,95	1,06	1,17	1,42	0,90	1,34	64.997,75	64.997,75	64.997,75	64.997,75	64.997,75
5	Município de São José do Rio Pardo - SP	Sr. Rogério (Corretor): (19)98142-7307	12,21	529.772	-	1+0	529.772	43.388	1,14	0,95	1,00	1,00	1,09	1,07	1,00	1,27	55.210,55	55.210,55	55.210,55	55.210,55	55.210,55
6	Município de Tapiratiba - SP	Sr. Rogério (Corretor): (19)98142-7307	96,44	4.383.636	-	1+0	4.383.636	45.455	0,94	0,95	1,00	1,06	1,15	1,39	0,90	1,36	61.673,39	61.673,39	61.673,39	61.673,39	61.673,39
7	Município de Tapiratiba - SP	Sr. Rogério (Corretor): (19)98142-7307	105,65	4.802.272	-	1+0	4.802.272	45.455	0,94	1,00	1,00	1,06	1,09	1,40	0,90	1,37	62.380,57	62.380,57	62.380,57	62.380,57	62.380,57
8	Município de Casa Branca - SP	Mega Leilões - (11) 3149-4600	237,16	12.326.612	-	1+0	12.326.612	51.976	0,89	0,95	1,06	1,06	1,09	1,55	1,00	1,60	83.044,23	*	*	*	*

Cálculo do valor de mercado	
Área (ha) :	6,9602
Valor unitário adotado (R\$/ha) :	59.634,13
Valor de mercado (R\$) :	415.065,00



Valor unitário médio :	62.560,39	59.634,13	59.634,13	59.634,13	59.634,13
Valor unitário médio + 30% :	81.328,51	77.524,36	77.524,36	77.524,36	77.524,36
Valor unitário médio - 30% :	43.792,27	41.743,89	41.743,89	41.743,89	41.743,89
Desvio padrão :	10.973,97	7.783,17	7.783,17	7.783,17	7.783,17
Coefficiente de variação (CV) :	0,18	0,13	0,13	0,13	0,13
Elementos utilizados :	8,00	7,00	7,00	7,00	7,00
Valor unitário adotado :					59.634,13
Amplitude do Intervalo de Confiança :					14,21%
Limite inferior (*) :					55.397,99
Limite superior (*) :					63.870,27
Graus de liberdade (n-1) :					6,00
t Student - Teste bicaudal p/ nível de confiança 80% (t α/2) =					1,440

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



ANEXO III ELEMENTOS AMOSTRAIS



1		Área Total (ha)
Tipo do Imóvel	Rural	174,24
Fonte de Informação	Sr. Samuel - (35) 99985-8487 - corretor	
Mercado	Município - UF Oferta Caconde - SP	
Localização	Localiza-se a 8 km de Caconde-SP.	
Acesso	Acesso por via não pavimentada.	
Topografia	Suave ondulada.	
Recursos hídricos	Córregos.	
Percentual de classe de solos	I 0% II 80% III 0% IV 0% V 0% VI 0% VII 0% VIII 20%	
Ocupação e exploração econômica	Lavoura.	Área aberta (%) 80%
Construções civis e benfeitorias	Sede, casa de funcionário.	
Valor informado (R\$):	5.400.000,00	
Valor estimado das construções civis (R\$)	108.000,00	
Condição de pagamento:	1+0 pagamentos	
Valor total da terra nua (R\$):	5.292.000,00	Data de coleta
Valor unitário da terra nua (R\$/ha):	30.371,90	jul/21

2		Área Total (ha)
Tipo do Imóvel	Rural	36,30
Fonte de Informação	Sra. Marielle - (35) 99716-9639 - corretor	
Mercado	Município - UF Oferta Caconde - SP	
Localização	Localiza-se a 15 km de Caconde-SP.	
Acesso	Acesso por via não pavimentada.	
Topografia	Suave ondulada.	
Recursos hídricos	Córregos.	
Percentual de classe de solos	I 0% II 46% III 44% IV 0% V 0% VI 0% VII 0% VIII 10%	
Ocupação e exploração econômica	Lavoura de café, pastagem e eucalipto.	Área aberta (%) 90%
Construções civis e benfeitorias	Casa, barracão e secador.	
Valor informado (R\$):	1.500.000,00	
Valor estimado das construções civis (R\$)	150.000,00	
Condição de pagamento:	1+0 pagamentos	
Valor total da terra nua (R\$):	1.350.000,00	Data de coleta
Valor unitário da terra nua (R\$/ha):	37.190,08	jul/21

3		Área Total (ha)
Tipo do Imóvel	Rural	105,27
Fonte de Informação	Sr. Denison (Corretor): (14)99772-8350	
Mercado	Município - UF Oferta São José do Rio Pardo - SP	
Localização	Possui ótima localização.	
Acesso	Fácil acesso.	
Topografia	Topografia plana.	
Recursos hídricos	Córregos.	
Percentual de classe de solos	I 0% II 57% III 28% IV 0% V 0% VI 0% VII 0% VIII 15%	
Ocupação e exploração econômica	Canas-de-açúcar e pecuária.	Área aberta (%) 80%
Construções civis e benfeitorias	Casa e barracão.	
Valor informado (R\$):	6.200.000,00	
Valor estimado das construções civis (R\$)	310.000,00	
Condição de pagamento:	1+0 pagamentos	
Valor total da terra nua (R\$):	5.890.000,00	Data de coleta
Valor unitário da terra nua (R\$/ha):	55.951,36	jul/21

4		Área Total (ha)
Tipo do Imóvel	Rural	116,16
Fonte de Informação	Sr. Denison (Corretor): (14)99772-8350	
Mercado	Município - UF Oferta São José do Rio Pardo - SP	
Localização	Possui ótima localização.	
Acesso	Fácil acesso.	
Topografia	Topografia plana.	
Recursos hídricos	Córregos.	
Percentual de classe de solos	I 37% II 0% III 46% IV 0% V 0% VI 0% VII 0% VIII 17%	
Ocupação e exploração econômica	Lavoura e pastagem.	Área aberta (%) 80%
Construções civis e benfeitorias	Casa sede.	
Valor informado (R\$):	6.000.000,00	
Valor estimado das construções civis (R\$)	360.000,00	
Condição de pagamento:	1+0 pagamentos	
Valor total da terra nua (R\$):	5.640.000,00	Data de coleta
Valor unitário da terra nua (R\$/ha):	48.553,72	jul/21

5		Área Total (ha)
Tipo do Imóvel	Rural	12,21
Fonte de Informação	Sr. Rogério (Corretor): (19)98142-7307	
Mercado	Município - UF Oferta São José do Rio Pardo - SP	
Localização	Localiza-se a 12 km de distância de Tapiratiba-SP.	
Acesso	Em frente a rodovia.	
Topografia	Topografia suave ondulada.	
Recursos hídricos	Faz divisa com rio.	
Percentual de classe de solos	I 0% II 80% III 0% IV 0% V 0% VI 0% VII 0% VIII 20%	
Ocupação e exploração econômica	Lavoura e pastagem.	Área aberta (%) 80%
Construções civis e benfeitorias	Não possui.	
Valor informado (R\$):	529.772,00	
Valor estimado das construções civis (R\$)	0,00	
Condição de pagamento:	1+0 pagamentos	
Valor total da terra nua (R\$):	529.772,00	Data de coleta
Valor unitário da terra nua (R\$/ha):	43.388,37	abr/21

6		Área Total (ha)
Tipo do Imóvel	Rural	96,44
Fonte de Informação	Sr. Rogério (Corretor): (19)98142-7307	
Mercado	Município - UF Oferta Tapiratiba - SP	
Localização	Localiza-se a cerca de 5 km de Tapiratiba-SP.	
Acesso	Em frente a rodovia.	
Topografia	Topografia suave ondulada.	
Recursos hídricos	Córregos.	
Percentual de classe de solos	I 0% II 60% III 20% IV 0% V 0% VI 0% VII 0% VIII 20%	
Ocupação e exploração econômica	Canas-de-açúcar.	Área aberta (%) 80%
Construções civis e benfeitorias	Não possui.	
Valor informado (R\$):	4.383.636,00	
Valor estimado das construções civis (R\$)	0,00	
Condição de pagamento:	1+0 pagamentos	
Valor total da terra nua (R\$):	4.383.636,00	Data de coleta
Valor unitário da terra nua (R\$/ha):	45.454,54	jul/21

ANEXO III ELEMENTOS AMOSTRAIS

7		Área Total (ha)						
Tipo do Imóvel	Fonte de Informação							
Rural	Sr. Rogério (Corretor): (19)98142-7307	105,65						
Mercado	Município - UF							
Oferta	Tapiratiba - SP							
Localização								
Localiza-se a cerca de 4 km de Tapiratiba-SP.								
Acesso								
Acesso por via não pavimentada.								
Topografia								
Topografia suave 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%	Área aberta (%)
								80%
Ocupação e exploração econômica								
Cana-de-açúcar.								
Construções civis e benfeitorias								
Não possui.								
Valor informado (R\$):			4.802.272,00					
Valor estimado das construções civis (R\$)			0,00					
Condição de pagamento:			1+0 pagamentos					
Valor total da terra nua (R\$):			4.802.272,00					
Valor unitário da terra nua (R\$/ha):			45.454,54					
			Data de coleta					
			jul/21					

8		Área Total (ha)						
Tipo do Imóvel	Fonte de Informação							
Rural	Mega Leilões - (11) 3149-4600	237,16						
Mercado	Município - UF							
Venda	Casa Branca - SP							
Localização								
Localiza-se no município de Casa Branca - SP								
Acesso								
Acesso por via pavimentada								
Topografia								
Topografia suave 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%	Área aberta (%)
								90%
Ocupação e exploração econômica								
Cana-de-açúcar								
Construções civis e benfeitorias								
Não possui.								
Valor informado (R\$):			12.326.612,00					
Valor estimado das construções civis (R\$)			0,00					
Condição de pagamento:			1+0 pagamentos					
Valor total da terra nua (R\$):			12.326.612,00					
Valor unitário da terra nua (R\$/ha):			51.975,93					
			Data de coleta					
			ago/21					

ANEXO IV

**VALOR DAS CONSTRUÇÕES CIVIS E
BENFEITORIAS**



ANEXO IV VALOR DAS CONSTRUÇÕES CIVIS E BENFEITORIAS



GRUPO DE BENS: CONSTRUÇÕES CIVIS E BENFEITORIAS

Cliente: Itaquara

Data-base: 21 de julho de 2021

Nº	Descrição	Data Construção	Área (m ²)	Valor de Reposição (R\$)	Fator de Depreciação (Kd)	Valor de Mercado (R\$)	Vida útil Reman. (Anos)
Fazenda Soledade e Conceição - Matrícula nº 4.101							
1	Sede: Edificação de 2 pavimentos em alvenaria, com revestimento interno e externo, cobertura de telhas de barro sobre estrutura de madeira e piso de madeira.	2003	430	874.000,00	0,75	655.000,00	32
2	Garagem: edificação térrea em alvenaria, com revestimento interno e externo, cobertura de telhas de barro sobre estrutura de madeira e piso cimentado liso.	2003	82	80.300,00	0,75	60.200,00	32
3	Depósito: edificação térrea em alvenaria, com revestimento interno e externo, cobertura em telhas de barro apoiadas sobre estrutura metálica, com piso cimentado liso.	2003	100	97.900,00	0,75	73.400,00	32
4	Barracão: edificação térrea em alvenaria com revestimento interno e externo, com fechamento lateral parcialmente em madeira, cobertura em telhas de barro apoiadas em estrutura de madeira, e piso cimentado liso.	2003	327	320.100,00	0,29	93.400,00	7
5	Baia: edificação térrea em alvenaria, com revestimento interno e externo, cobertura em telhas de fibrocimento apoiadas sobre estrutura metálica, com piso cimentado liso.	2016	105	102.800,00	0,90	92.600,00	30
6	Casas de colono: nove residências em alvenaria, com revestimento interno e externo, cobertura em telhas de barro apoiadas sobre estrutura de madeira e piso cimentado liso.	2003	1.209	1.183.500,00	0,14	165.300,00	7
Total (R\$)				2.658.600,00		1.139.900,00	

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 IV VALOR DAS CONSTRUÇÕES CIVIS E BENFEITORIAS



GRUPO DE BENS: CONSTRUÇÕES CIVIS E BENFEITORIAS

Cliente: Itaiquara

Data-base: 21 de julho de 2021

Nº	Descrição	Data Construção	Área (m ²)	Valor de Reposição (R\$)	Fator de Depreciação (Kd)	Valor de Mercado (R\$)	Vida útil Reman. (Anos)
Fazenda Tambor - Matrícula nº 12.451							
1	Barracão: edificação térrea em alvenaria, com revestimento interno e externo, com cobertura em telhas de fibrocimento apoiadas em estrutura de madeira, e piso cimentado liso.	2001	429	420.000,00	0,33	139.400,00	10
2	Casa de colono: edificação térrea em alvenaria, com revestimento interno e externo, cobertura em telhas de barro apoiadas sob estrutura de madeira e piso cimentado liso.	2001	130	127.300,00	0,33	42.300,00	10
Total (R\$)				547.300,00		181.700,00	

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 V

**CLASSIFICAÇÃO QUANTO AO GRAU DE
FUNDAMENTAÇÃO**





Item	Descrição	GRAU					
		III	pt	II	pt	I	pt
1	<i>Estimativa de valor ou custo de benfeitorias reprodutivas</i>	<i>Pela utilização do método da capitalização da renda no grau III de fundamentação</i> <i>ou</i> <i>Pelo custo de formação com a utilização de orçamento analítico</i>	<i>3</i>	<i>Pela utilização do método da capitalização da renda no grau II de fundamentação</i> <i>ou</i> <i>Pelo custo de formação com base em publicações</i>	<i>2</i>	<i>Pela utilização do método da capitalização da renda no grau I de fundamentação</i> <i>ou</i> <i>Pelo custo de formação fornecido por terceiros</i>	<i>1</i>
2	<i>Estimativa de valor ou custo de benfeitorias não reprodutivas</i>	<i>Apuração de mais da metade do custo total das benfeitorias não reprodutivas por meio de orçamento analítico ou sintético, com depreciação calculada por metodologia consagrada</i>	<i>3</i>	<i>Apuração de mais da metade do custo total das benfeitorias não reprodutivas com base em publicações de custos totais e unitários, com depreciação arbitrada</i>	<i>2</i>	<i>Apuração de menos da metade do custo total das benfeitorias não reprodutivas nas condições do grau III ou do grau II para este item</i>	<i>1</i>

O enquadramento global do laudo é a soma dos pontos obtidos em cada item, multiplicada pela participação relativa do item no valor global das benfeitorias, com arredondamento de casas decimais para valores inteiros.



Item	Descrição	GRAU					
		III	pt	II	pt	I	pt
1	Caracterização do bem avaliado	Completa quanto a todos os atributos analisados	3	Completa quanto aos atributos utilizados no tratamento	2	Adoção de uma situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	12	3	5	2	3	1
3	Apresentação dos dados	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	3	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	2	Atributos relativos aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	1
4	Origem dos fatores de homogeneização	Estudos embasados em metodologia científica	3	Publicações	2	Análise do avaliador	1
5	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	3	0,70 a 1,40	2	0,50 a 2,00*	1

* 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.

	Grau		
	III	II	I
Pontos mínimos	13	8	5
Itens obrigatórios	2, 4 e 5 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4 e 5 no grau II e os demais no mínimo grau I	Todos, no mínimo no grau I



Item	Descrição	GRAU					
		III	pt	II	pt	I	pt
1	<i>Estimativa do valor da terra nua</i>	<i>Grau III de fundamentação no método comparativo direto de dados de mercado* ou pelo método involutivo</i>	3	<i>Grau II de fundamentação no método comparativo direto de dados de mercado* ou pelo método involutivo</i>	2	<i>Grau I de fundamentação no método comparativo direto de dados de mercado* ou pelo método involutivo</i>	1
2	<i>Avaliação das benfeitorias</i>	<i>Grau III de fundamentação na avaliação das benfeitorias ou no caso de inexistência</i>	3	<i>Grau II de fundamentação na avaliação das benfeitorias</i>	2	<i>Grau I de fundamentação na avaliação das benfeitorias</i>	1

* Admite-se a retirada prévia do valor ou custo das benfeitorias dos imóveis que compõem a amostra, para efeito da aplicação do método comparativo direto de dados de mercado, conforme 8.4.2.

	Grau		
	III	II	I
<i>Pontos mínimos</i>	6	4	2
<i>Itens obrigatórios no grau correspondente</i>	1 e 2	1 e 2	Todos, no mínimo no grau I

ANEXO VI

ACERVO FOTOGRÁFICO



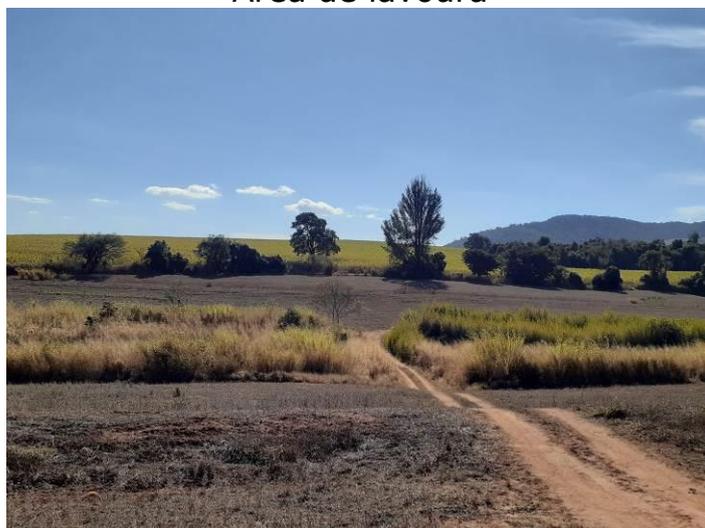


Caputi & Caputi
Avaliações

FAZENDA SANTO ANTÔNIO



Área de lavoura



Área e Lavoura e capim



Área de lavoura



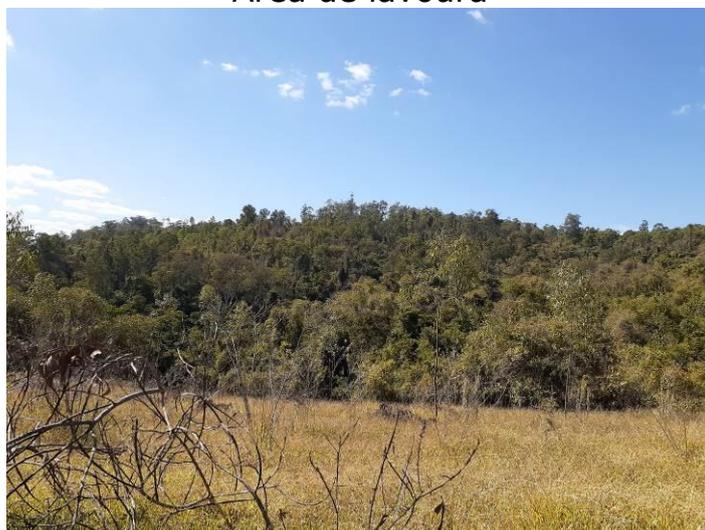
Área de mata



SÍTIO SANTA MARIA



Área de lavoura



Área de eucalipto e mata

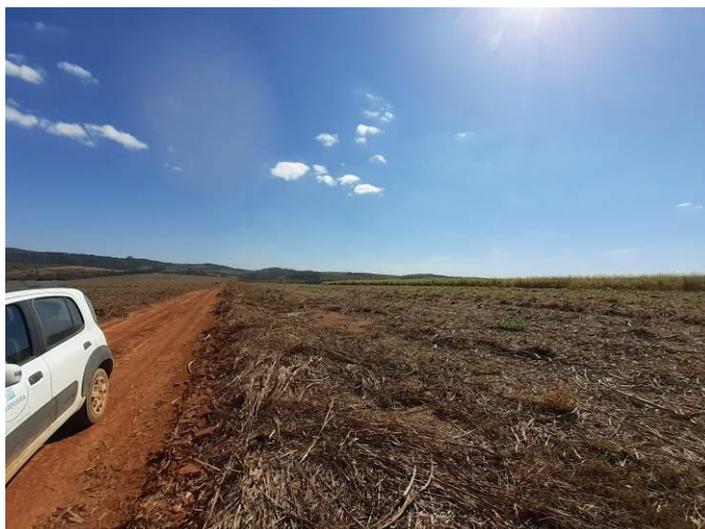


Área de mata nativa



Caputi & Caputi
Avaliações

SÍTIO TAMBOR



Área de lavoura



Barracão



Casa de colono

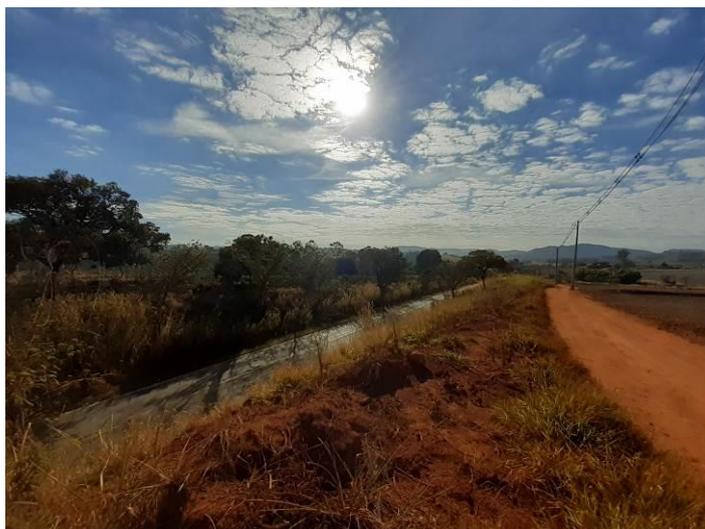


Área de capim e mata



Caputi & Caputi
Avaliações

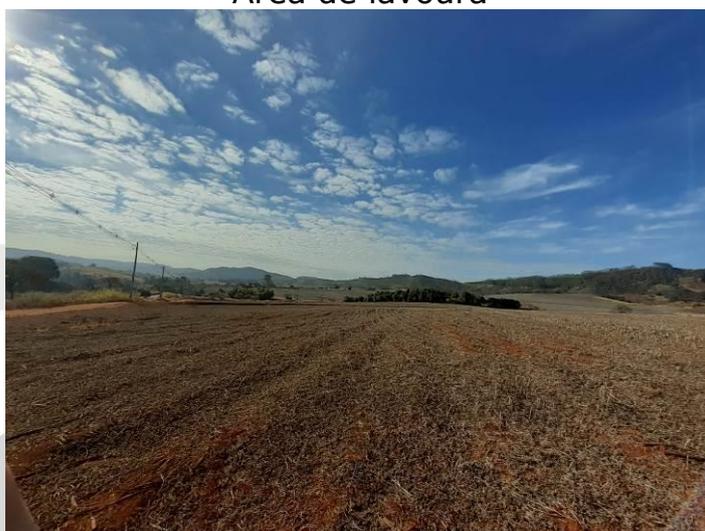
SÍTIO BARRA A



Acesso



Área de lavoura



Área de plantio



Caputi & Caputi
Avaliações

SÍTIO BARRA B



Vista da área



Área de plantio





Caputi & Caputi
Avaliações

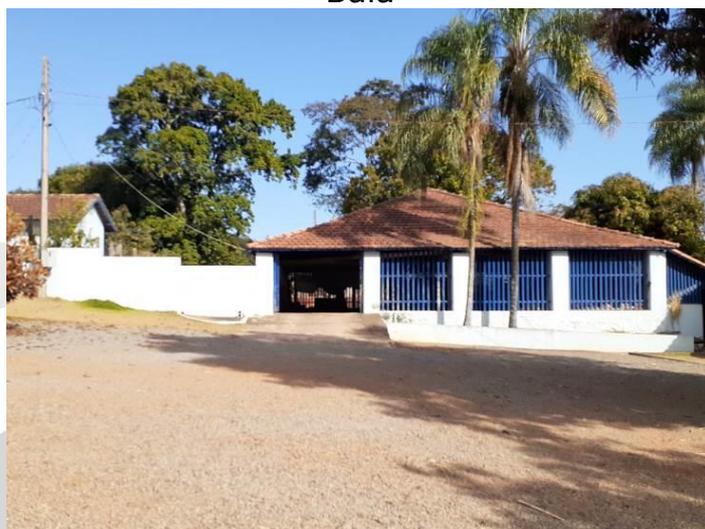
FAZENDA SOLEDADE E CONCEIÇÃO



Área de plantio



Baia



Barracão



Casa de colono 1



Casa de colono 2



Casa de colono 3



Caputi & Caputi
Avaliações



Casa de colono 4



Casa de colono 5



Casa de colono 6



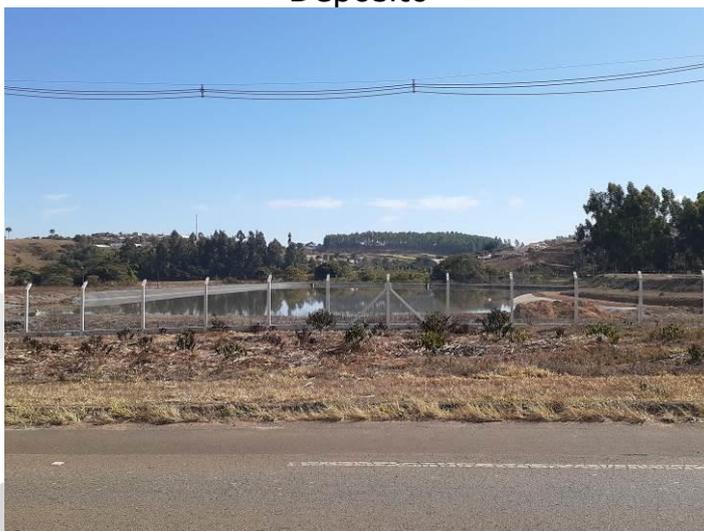
Caputi & Caputi
Avaliações



Casas de colonos



Depósito



ETE



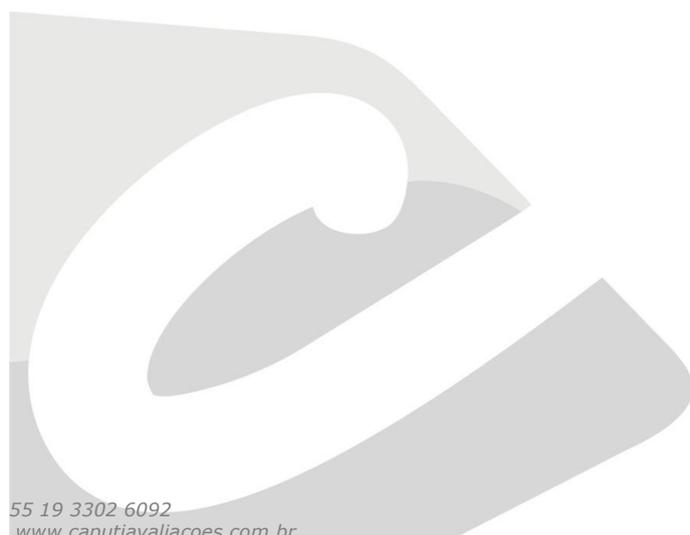
Caputi & Caputi
Avaliações



Garagem

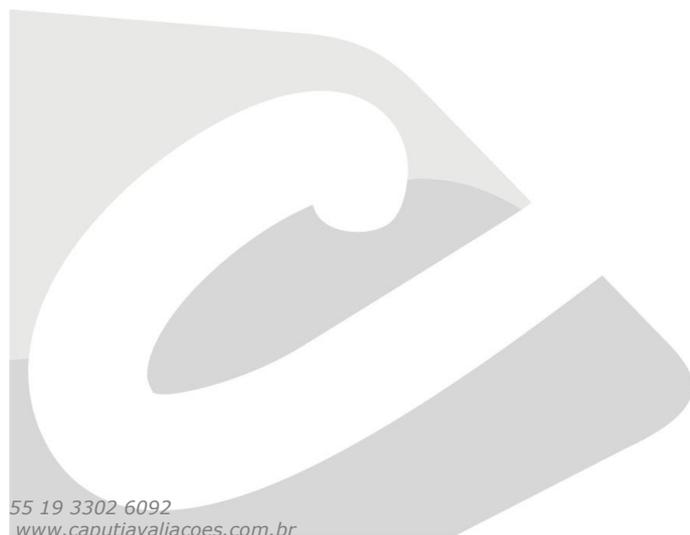


Sede



ANEXO VII

DOCUMENTAÇÃO





Caputi & Caputi
Avaliações