



Mega Leilões

Rodovia Helio M. Sales, 876 - Chácara Erika - Zona Rural - Vargem Grande do Sul - SP

Laudo de Determinação de Valor de Mercado

Data de Referência: março/2024.

Proposta nº 57435.0 | Relatório de nº 91101



Sumário Executivo

Esta avaliação tem por escopo avaliar o imóvel rural, Rodovia Helio M. Sales, 876 - Chácara Erika - Zona Rural - Vargem Grande do Sul - SP, para a finalidade de Determinação de Valor de Mercado, com data base para março/2024.

VALORES DA AVALIAÇÃO:

VALOR DE MERCADO: R\$ 387.000,00 (Trezentos e Oitenta e Sete Mil Reais)

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA R\$ 245.500,00 (Duzentos e Quarenta e Cinco Mil e Quinhentos Reais)

VALOR DE LIQUIDAÇÃO IMEDIATA: R\$ 193.500,00 (Cento e Noventa e Três Mil e Quinhentos Reais)

Considerando o imóvel livre de qualquer ônus, posse, domínio, hipoteca ou desapropriações que pesem sobre o mesmo e para a finalidade específica para a qual foi destinada esta avaliação, para a data base março/2024.

São Paulo, 12/março/2024.

Setape Engenharia de Avaliações Ltda.
CREA-SP 0183298

Waldir Alves Teixeira Junior
Diretor/Eng° Civil – CREA/SP 5062016170

André Makowiecky Salles
Coordenador/ Eng° Agrônomo- CREA-5070477836

Este documento foi assinado por AC SERASA SRF ICP-BRASIL. A lei brasileira, conforme Medida Provisória 2.100-2, determina validade legal para qualquer documento digital certificado pela ICP-Brasil. Para validação das assinaturas, acessar: <https://verificador.iti.gov.br/verifier-2.7/>

setape

Índice

MÓDULO 1 – Resumo da Avaliação	4
MÓDULO 2 – Cálculos	19
MÓDULO 3 – Metodologias.....	36
MÓDULO 4 – Enquadramento e especificação da avaliação	48

ANEXO II – Documentação Utilizada



MÓDULO 1 – Resumo da Avaliação



1. Introdução

A SETAPE – Serviços Técnicos de Avaliação do Patrimônio e Engenharia Ltda., inscrita no CNPJ-MF sob o no 44.157.543/0001-92, com sede na Av. Angélica, 2491 – 8º andar, São Paulo, SP, contratada pela Mega Leilões, procedeu à avaliação de um imóvel rural, na Rodovia Helio M. Sales, 876 - Chácara Erika - Zona Rural - Vargem Grande do Sul - SP, para a finalidade de Determinação de Valor de Mercado, com data base para março/2024.

O resultado da avaliação, bem como critérios técnicos, método adotado, nível de precisão e fundamentação, definições técnicas, procedimentos para a determinação de valores estão detalhadas neste laudo, onde estão detalhados os objetos da avaliação e memoriais de cálculo.

1.1. Escopo

Esta avaliação tem por escopo avaliar a conta de Edifícios; do imóvel rural, Rodovia Helio M. Sales, 876 - Chácara Erika - Zona Rural - Vargem Grande do Sul - SP, para a finalidade de Determinação de Valor de Mercado, com data base para março/2024.

1.1. Premissas adotadas

Conforme alinhado com o solicitante, não foi realizada vistoria no imóvel devido a impossibilidade por parte do proprietário. Devido a este fato, as benfeitorias e construções que possam existir no imóvel não foram quantificadas e valoradas. Ressaltamos que devido à falta de vistoria ao imóvel, para definir a ocupação e/ou uso, realizamos análise através de ortofotos e Google Earth. De mesmo modo, caso a ocupação do imóvel seja diferente da adotada, ou exista invasões, os valores calculados podem apresentar alterações significativas. Além disso, não foi possível avaliar as benfeitorias por este motivo, haja vista que para o dimensionamento de estado de conservação e idade aparente a vistoria de faz extremamente necessária.



O laudo é considerado pela SETAPE como documento sigiloso, absolutamente confidencial, ressaltando-se que os trabalhos não devem ser utilizados para outra finalidade que não seja as estabelecidas neste laudo, ou seja, Determinação de Valor de Mercado, não podendo servir de base para outras finalidades, pois para tanto os critérios de avaliação bem como os valores deverão ser reanalisados.

A SETAPE considera para efeito de avaliação, o bem livre de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização.

A SETAPE considera que a documentação fornecida pelo contratante, para a elaboração deste laudo, é boa e válida, não sendo) possível conciliar com o imóvel vistoriado. Vale ressaltar, que as informações prestadas junto ao Laudo de Avaliação não têm cunho definitivo sobre a propriedade, litígios ou alienações dos referidos bens, sendo tão somente uma análise baseada nas documentações. Considerou-se que o imóvel vistoriado seja o mesmo descrito na documentação fornecida.

Para efeito de cálculo, é adotada a área informada no item 1.2.2 DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL e a SETAPE não realiza medições in loco para comprovação da área adotada. Na inexistência de documentação para comprovação da área do imóvel, são realizadas medições por estimativa e a SETAPE reserva-se o direito de rever o valor da avaliação do imóvel caso seja apresentado posteriormente a emissão deste laudo algum documento que comprove a área real do imóvel.

A SETAPE considera que as informações fornecidas pelo Contratante são verídicas e precisas e com isso, reserva-se o direito de rever os valores calculados no laudo de avaliação caso exista a comprovação de equívoco ou erro das informações fornecidas pelo Contratante que possa ter interferido no valor do imóvel.

Presume-se que não existam condições obscuras ou não aparentes, com relação ao imóvel que o tornaria com mais ou menos liquidez. Nenhuma responsabilidade é assumida por estas condições ou pelos serviços que possam vir a se tornar necessários para a descoberta desses fatores.

A SETAPE não realiza na vistoria ao imóvel, estudo de solo ou estudo ambiental, com o intuito de verificar possível passivo ambiental fruto de contaminação de solo ou da estrutura da edificação. Estes estudos não fazem parte do escopo deste laudo de avaliação.



A SETAPE considera que o imóvel está regularizado quanto as devidas licenças e laudos para seu funcionamento em conformidade com a leis municipais, estaduais e federais.

Este laudo de avaliação é elaborado de acordo com as normas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, NBR14653 - Avaliação de Bens (Parte 1 Procedimentos gerais e Parte 3 Imóveis Rurais), além das recomendações do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

Declaramos que a SETAPE – Serviços Técnicos de Avaliações do Patrimônio e Engenharia Ltda e os profissionais responsáveis por esta avaliação não têm no presente, nem contemplam no futuro, quaisquer interesses em relação aos bens objetos desta avaliação.

1.1.1. Imóvel avaliando

O imóvel avaliando é composto basicamente por Fazenda com Benfeitorias.

1.1.2. Documentação do imóvel

Número Matrícula	Quantidade	Cartório
1.405	4,40	RGI - Vargem Grande do Sul

A documentação fornecida para a elaboração deste relatório, é, por premissa, considerada boa e válida, ou não sendo possível conciliar com o imóvel vistoriado.

Conforme o Decreto 5.570/05, que estabeleceu prazos legais para o georreferenciamento de imóveis rurais e que foi alterado pelo Decreto 7.620/11: para imóveis com área superior a 100 hectares já é obrigatório o georreferenciamento, para imóveis com área de 25 à 100 hectares será obrigatório à partir de 21/11/2023; para os imóveis com área inferior a 25 hectares será obrigatório a partir de 21/11/2025. O imóvel por ser de dimensão pequena já está de acordo com a legislação vigente.

1.1.3. Localização

Tipo de Imóvel: Fazenda com Benfeitorias
Endereço: Rodovia Hello M. Sales, 876 - Chácara Erika
Bairro: Zona Rural

1.1.4. Coordenadas demarcadas in loco

Em vistoria no imóvel avaliando, coletamos através de aparelho GPS, as seguintes coordenadas geográficas em sistema Universal Transversa de Mercator (UTM):

Ordem	Letra	North	East	Zona	Letra	Obtido Em
A		7584369	300851	23	K	Obtido no local por ortofoto

Não houve vistoria, portanto, por parte da SETAPE não podemos verificar que os dados de vistoria coincidem com os dados da matrícula.

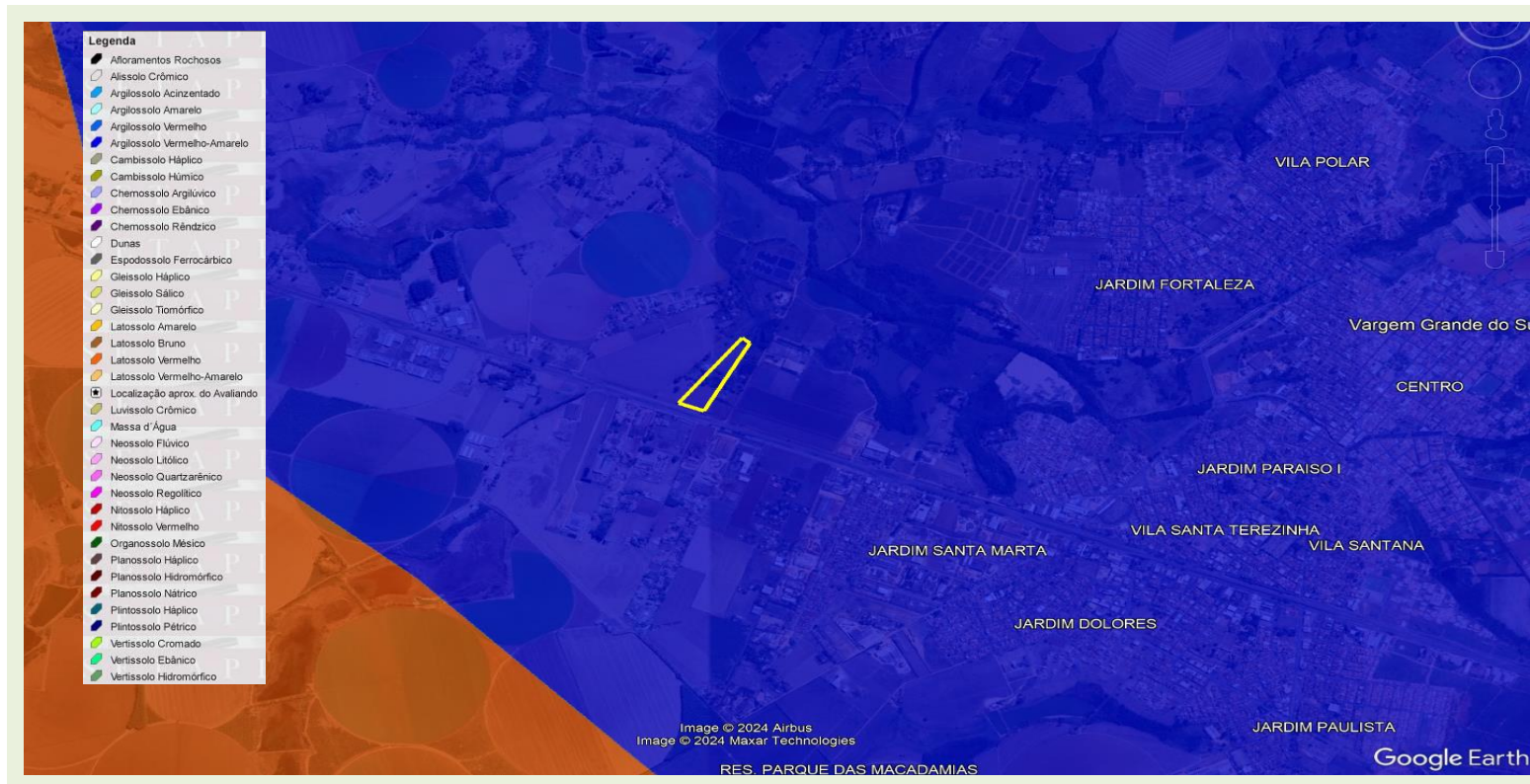
1.1.5. Descrição geral das terras

1.1.5.1. Solos

Conforme classificação do IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), o exame aparente do solo indica a presença de solo tipo:

Tipo De Solo	Percent	Descrição
Argissolos Vermelho/Amarelo	100	Os solos dessa classe são caracterizados pelo maior teor de argila nos horizontes subsuperficiais em relação aos superficiais, que caracteriza um gradiente textural ao longo do perfil. A cor pode variar de acinzentada a avermelhada sendo os matizes amarelos e vermelhos os mais comuns (Argissolos vermelho-amarelos, cor devido à presença da

mistura dos óxidos de ferro hematita e goethita). Os minerais predominantes são argilas de atividade baixa (caulinita) e/ou óxidos, que contribuem para o valor de capacidade de troca catiônica inferior a 27 cmolc/kg, podendo possuir altos teores de alumínio, baixa CTC e geralmente ácidos. Encontrado em praticamente todas as regiões do Brasil, ocupando aproximadamente 24% da superfície. Em termos de extensão geográfica ocupam a segunda posição, depois dos Latossolos.



Perspectiva para os solos da região.

Segundo a tabela de Norton, que classifica os solos de acordo com suas características produtivas atribuindo-lhes valores, o solo da propriedade é classificado na seguinte proporção:

Tipo Classe	Descrição	Percentual
III	renda líquida da agricultura, sujeita a despesas com práticas conservacionistas intensas.	100,00

1.1.5.2. Topografia

As terras do imóvel avaliando possuem topografia plana.

1.1.5.3. Hidrografia

O imóvel avaliando em função dos recursos hídricos é servido por: .

1.1.5.4. Clima

De acordo com a classificação do clima segundo Köppen (2013), o imóvel avaliando está localizado em zona corresponde ao clima Aw - Tropical -Clima tropical com estação seca de Inverno com estação seca de inverno conforme mapa de classificação a seguir:

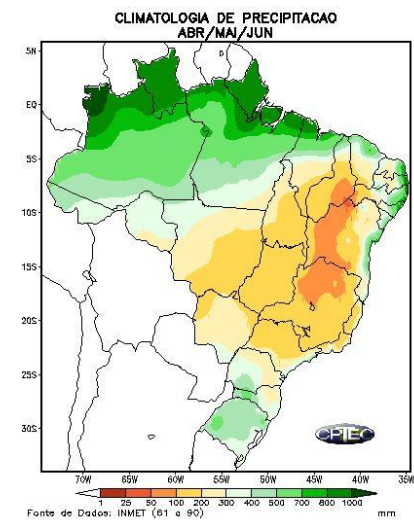
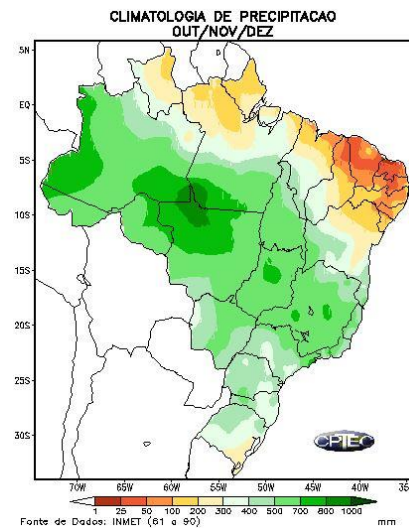
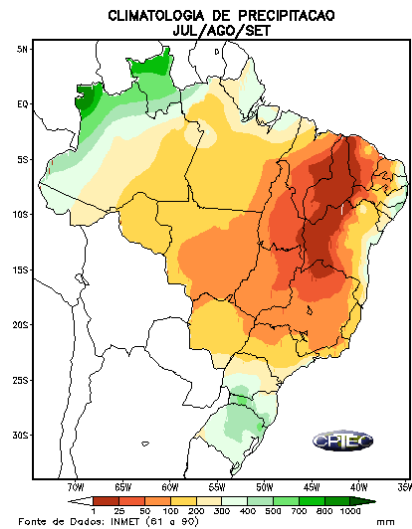
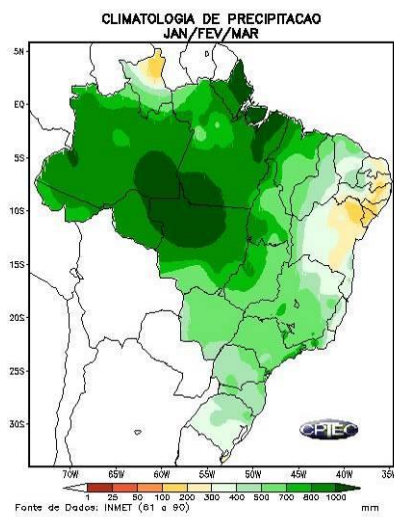
setape



Perspectiva para o clima da região.

1.1.5.5. Pluviometria

O imóvel avaliando está localizado em região com índice pluviométrico de 1.400,000 milímetros. Conforme o mapa abaixo pode-se analisar a distribuição pluviométrica conforme a região e época do ano no Brasil. Disponível para consulta no seguinte link: (<http://clima1.cptec.inpe.br/monitoramentobrasil/pt>).



1.1.5.6. Caminhos internos

O imóvel avaliando possui caminhos internos em estado regular de conservação.

1.2. Descrição da região



O município de Vargem Grande do Sul - SP se situa no estado de São Paulo, a cerca de 191 km da capital do estado, São Paulo.

1.2.1. Características da região

Município: Vargem Grande do Sul

Estado: São Paulo

Tipo de Estrada de acesso direto:

Distância da Rodovia: 0,00 km

Distância da cidade: 2,00 km

Uso Predominante: Rural

Densidade de Ocupação: Alta

Padrão Econômico: Médio

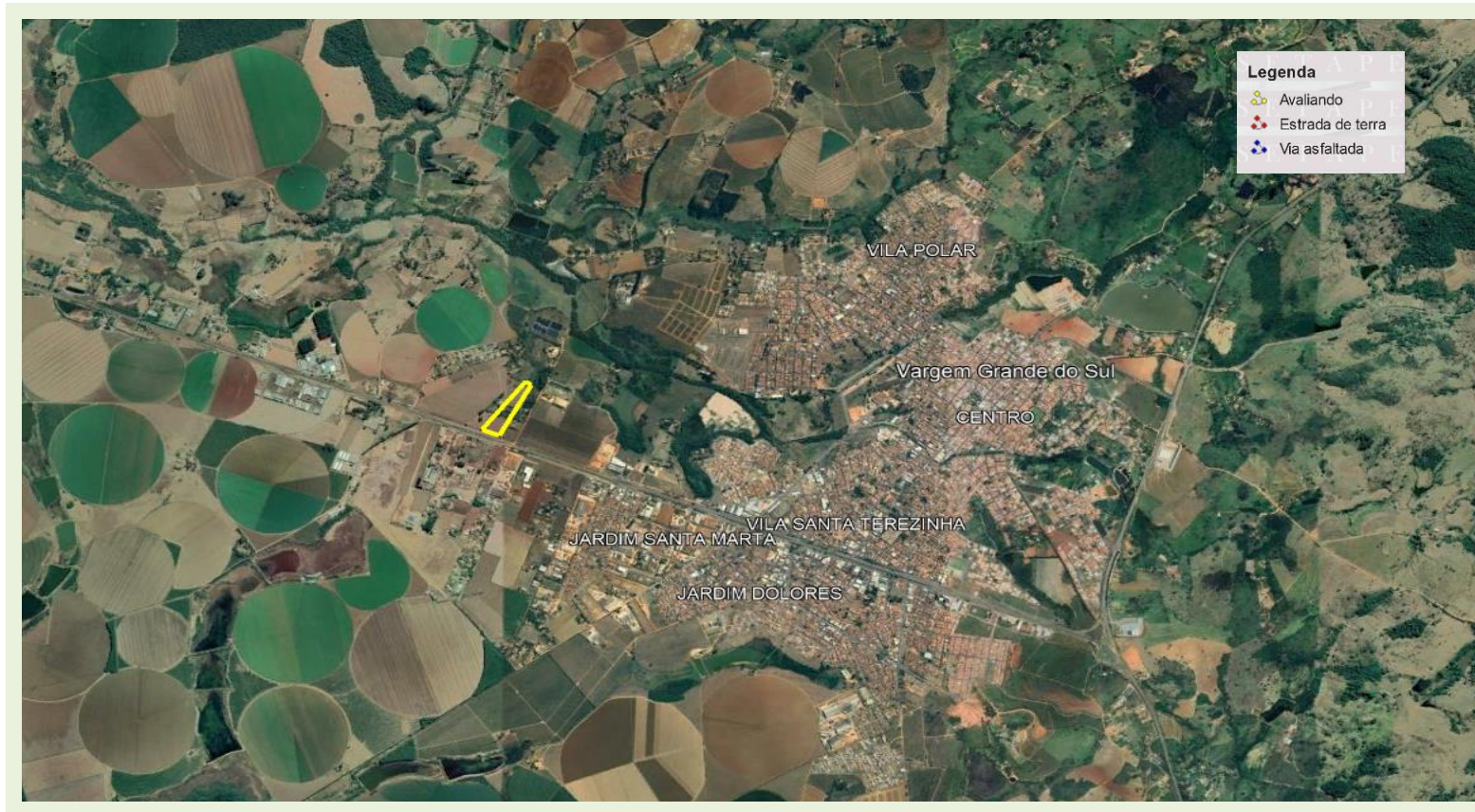
Área Sujeita a Enchentes: Não

Transportes Coletivos:

Melhoramentos Públicos:

Nível de Escoamento: Bom

1.3. Mapa de localização aproximada do avaliando



1.4. Roteiro de acesso

Saindo de Vargem Grande do Sul - SP pela Rod. Helio M. Sales, seguir por aproximadamente 2 km até o imóvel que se encontra na estrada vicinal.

1.5. Situação de mercado

Conforme informações obtidas junto ao mercado de terras e propriedades rurais na região de Vargem Grande do Sul - SP, verificamos que existem poucas propriedades em oferta na região do avaliando; sendo que a atividade predominante das propriedades na região é pecuária de corte e lavoura de grãos. Verificamos que Vargem Grande do Sul - SP

Portanto concluímos que o mercado de propriedades rurais encontra-se desaquecido. O imóvel apresenta uma liquidez normal.

Diagnóstico	Situação
Nível de Oferta	Baixa/Média
Nível de Demanda	Média
Absorção	Média/Alta
Desempenho do Mercado Atual	Equilibrado

1.6. Resumo da Avaliação

Resumo de Valores dos Bens imóveis da Avaliação

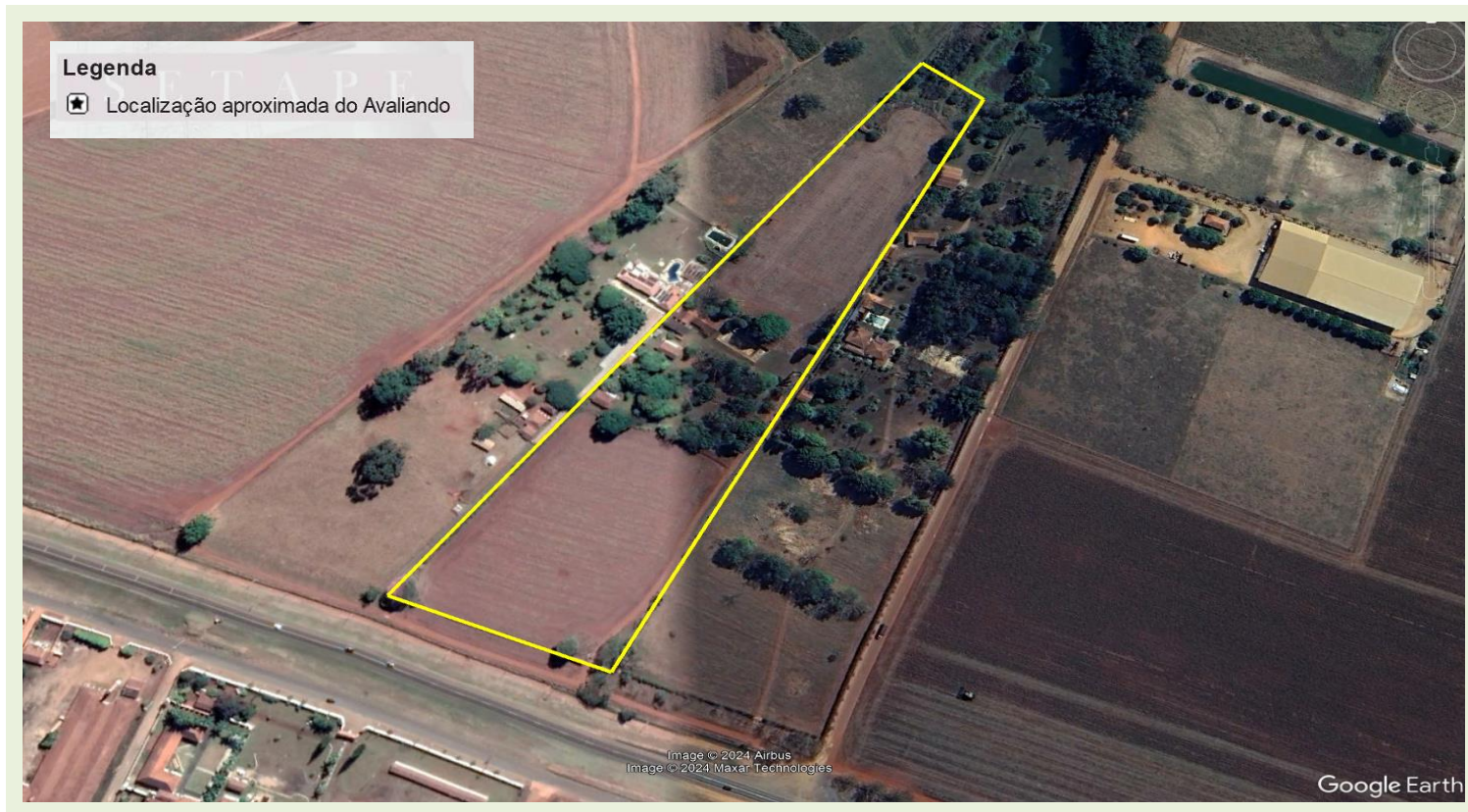
Unidade da tabela (valores em R\$ exceto quando indicado)

Resumo de Valores	
Valor do Terreno	R\$ 387.047,00
Valor das Construções e Benfeitorias	R\$ 0,00
Valor de Mercado em Uso	R\$ 387.046,54
Fator Comercialização	1,00
Valor de Mercado	R\$ 387.000,00
Fator de Liquidação Forçada	0,63
Valor de Liquidação Forçada	R\$ 245.526,50
Fator de Liquidação Imediata	0,5
Valor de Liquidação Imediata	R\$ 193.500,00
Passivo Ambiental*	R\$ 5.588,00

* O valor do passivo ambiental quando existente não é descontado do valor de mercado do imóvel; ficando a critério do agente financeiro optar ou não pelo desconto.

1.7. Relatório de imagens

1.7.1. Próxima



Perímetro estimado conforme avaliação de 2002 fornecida pelo cliente.

1.7.2. Servidões

Não foram identificadas servidões, mesmo que aparentes no imóvel.

1.7.3. Processos minerários

Não foram identificados polígonos de mineração.



MÓDULO 2 – Cálculos

2. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

2.1. Considerações

O valor de mercado do terreno foi obtido com base no unitário definido para o imóvel avaliando, considerando-se as devidas correções específicas ponderadas por homogeneizações, para adequá-lo às características do avaliando.

O unitário adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as "Normas", devem possuir os seguintes fatores de equivalência:

- a) Equivalência de Situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, da mesma região e zoneamento.
- b) Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.
- c) Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

Foi realizada uma ampla pesquisa onde foram coletadas amostras as quais foram criteriosamente analisadas e 5 amostras foram selecionadas em função da localização e grau de semelhança com o imóvel avaliando.

Segundo pesquisas de dados de mercado, o preço médio unitário do terreno é de R\$ 87.965,12 /ha, determinado em cálculos apresentados neste módulo.

Cálculo do Valor do Terreno

Unidade da tabela (valores em R\$ exceto quando indicado)

Cálculo do Valor do Terreno	
Área Total do Terreno	4,4000 ha
Valor Total do Terreno	R\$ 387.047,00

2.2. Homogeneização

Planilha de Homogeneização de Fatores

N.Ficha	Unitário.Puro (R\$/ha)	Fator.Oferta	Unitário.Venda (R\$/ha)	Rec. Hidricos	Indice Agro	Fator Topografia	Fator Homogen.	Unit.Homogenizado (R\$/ha)
86272.0	117.391,30	0,90	105.652,17	0,77	1,13	1,11	0,97	102.459,54
86273.0	89.531,68	0,90	80.578,51	0,77	1,08	1,00	0,83	66.888,64
86274.0	101.950,42	0,90	91.755,38	1,00	1,09	1,11	1,21	111.299,55
86275.0	82.644,63	0,90	74.380,17	1,00	1,05	1,00	1,05	78.239,98
86276.0	85.494,44	0,90	76.945,00	1,00	1,05	1,00	1,05	80.937,90

Dados Calculados após a Homogeneização

Unidade da tabela (valores em R\$ exceto quando indicado)

Dados Calculados	Valores
Limite Inferior	R\$ 61.575,59 /ha
Média Aritmética	R\$ 87.965,12 /ha
Limite Superior	R\$ 114.354,66 /ha
Média Saneada	R\$ 87.965,12 /ha

Área Total do Terreno: 4,4000 ha
Valor Total do Terreno: R\$ 387.047,00

2.3. Elementos coletados

B - Comparativo 86272.0

Endereço:	Casa Branca, . .				
Bairro:	Zona Rural				
Cidade:	Vargem Grande do Sul				
Estado:	SP				
Tipo:	Fazenda com Benfeitorias				
Bioma:	Demais Biomas				
Á.Terras:	184,00 ha	Ind. Agron:	0,6610	Topografia:	suave ondulado
Rec. Hidr:	Muito Bom	Superfície:	seca	VI.Solicitado:	R\$ 26.600.000,00
VI.Terreno:	R\$ 117.391,30/ha	Situação:	Oferta - 0.9	Data:	mar/2024
Área RL:	0,00 ha	Área PP:	0,00 ha	CI.Terras:	III 90% VIII 10%
Informante:	Antônio Daleluchi - Antônio Daleluchi - Tel. (35) 99810-9521				
Benf/Cultura:	Casa, piscina, churrasqueira, quadra de esportes, 4 casas de funcionários, rancho, curral, barracão. Estimados em 5 milhões				
Obs.:	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-aptidao-agricultura-_-184-2976387655.html				

C - Comparativo 86273.0

Endereço:	Vargem Grande do Sul, . .				
Bairro:	Zona Rural				
Cidade:	Vargem Grande do Sul				
Estado:	SP				
Tipo:	Fazenda com Benfeitorias				
Bioma:	Demais Biomas				
Á.Terras:	290,40 ha	Ind. Agron:	0,6950	Topografia:	plana
Rec. Hidr:	Muito Bom	Superfície:	seca	VI.Solicitado:	R\$ 36.000.000,00
VI.Terreno:	R\$ 89.531,68/ha	Situação:	Oferta - 0.9	Data:	mar/2024
Área RL:	0,00 ha	Área PP:	0,00 ha	CI.Terras:	III 90% VIII 10%
Informante:	Parnaíba imóveis - Parnaíba imóveis - Tel. (11)4154-5889				
Benf/Cultura:	Casa sede, Casas de funcionários, barracão, 4 pivôs de 70 hectares. Benfeitorias estimadas em R\$10.000.000,00				
Obs.:	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-belissima-sp-2973943016.html				

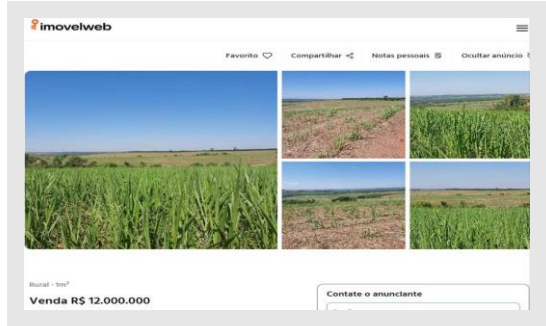
D - Comparativo 86274.0

Endereço:	Vargem Grande do Sul, . .				
Bairro:	Zona Rural				
Cidade:	Vargem Grande do Sul				
Estado:	SP				
Tipo:	Fazenda com Benfeitorias				
Bioma:	Demais Biomas				
Á.Terras:	128,69 ha	Ind. Agron:	0,6870		
Rec. Hidr:	Normal	Superfície:	seca		
VI.Terreno:	R\$ 101.950,42/ha	Situação:	Oferta - 0.9	Topografia:	suave ondulado
Área RL:	0,00 ha	Área PP:	0,00 ha	VI.Solicitado:	R\$ 15.120.000,00
Informante:	JR Larraz - JR Larraz - Tel. 17-99100 5773				
Benf/Cultura:	Cassa, represa estimados em R\$2.000.000,00				
Obs.:	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-para-venda-na-regiao-de-vargem-grande-do-2973322991.html				

E - Comparativo 86275.0

Endereço:	Pedregulho, . .				
Bairro:	Zona Rural				
Cidade:	Vargem Grande do Sul				
Estado:	SP				
Tipo:	Fazenda com Benfeitorias				
Bioma:	Demais Biomas				
Á.Terras:	7,26 ha	Ind. Agron:	0,7130	Topografia:	plana
Rec. Hidr:	Normal	Superfície:	seca	VI.Solicitado:	R\$ 850.000,00
VI.Terreno:	R\$ 82.644,63/ha	Situação:	Oferta - 0.9	Data:	mar/2024
Área RL:	0,00 ha	Área PP:	0,00 ha	CI.Terras:	III 100%
Informante:	São João Imóveis - São João Imóveis - Tel. (19)3631-6200				
Benf/Cultura:	2 Casas e piscina estimados em R\$250.000,00				
Obs.:	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sitio-a-venda-72600-m-por-r\$-850.000-00-jardim-2956691849.html				

F - Comparativo 86276.0

Endereço:	Vargem Grande do Sul, . .				
Bairro:	Zona				
Cidade:	Vargem Grande do Sul				
Estado:	SP				
Tipo:	Fazenda sem Benfeitorias				
Bioma:	Demais Biomas				
Á.Terras:	140,36 ha	Ind. Agron:	0,7130		Topografia:
Rec. Hidr:	Normal	Superfície:	seca	VI.Solicitado:	R\$ 12.000.000,00
VI.Terreno:	R\$ 85.494,44/ha	Situação:	Oferta - 0.9	Data:	mar/2024
Área RL:	0,00 ha	Área PP:	0,00 ha	CI.Terras:	III 100%
Informante:	Palace Imobiliária - Palace Imobiliária - Tel. Palace Imobiliaria				
Benf/Cultura:					
Obs.:	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-a-venda-1597200-m-por-rs-12.000.000-00-2973701946.html				

2.4. Tratamento estatístico

A análise e saneamento dos resultados obtidos é efetuada adotando-se uma faixa de 30% em torno da média, descartando-se os elementos que excederem este limite (discordantes).

Nesta explanação adotaremos a seguinte notação:

- ***M*** = média aritmética
- ***q*** = média saneada

O **intervalo de confiança** com 80% de certeza mínima, segundo as Normas, deve ser calculado da seguinte maneira, segundo a distribuição t de Student:

$$E0 = t(n-1, a/2) \times \left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)$$

Sendo:

n = nº de elementos

a = 20% (100 - 80) (incerteza)

S = desvio padrão

t (n-1, 10%) é a ordenada de distribuição de Student, com (n-1) graus de liberdade.

O intervalo de confiabilidade é dado pela seguinte fórmula:

$$IC = M \pm E0$$

"q" somente será rejeitado se $|t(n-1)| > t(n-1, a/2)$

Para o teste de hipótese:

Sendo:

$n = n^{\circ}$ elementos

$M =$ média aritmética

$q =$ média saneada

$S =$ desvio padrão

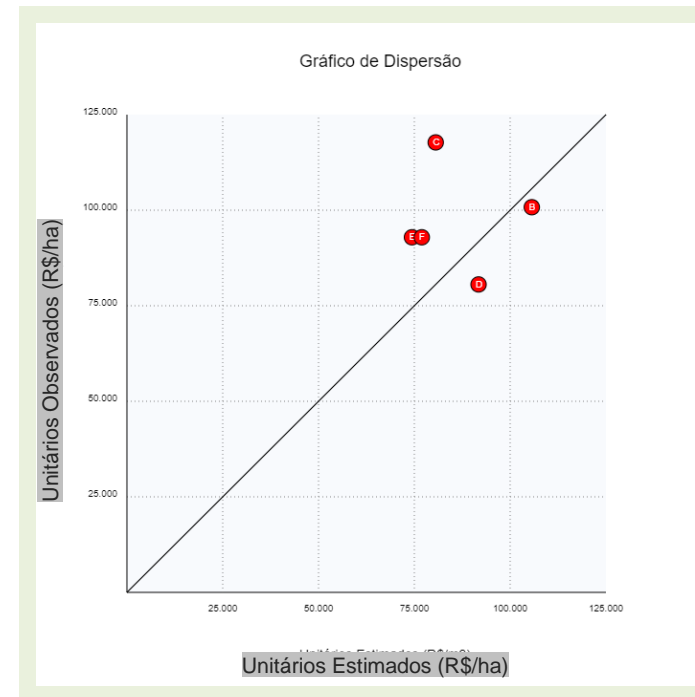
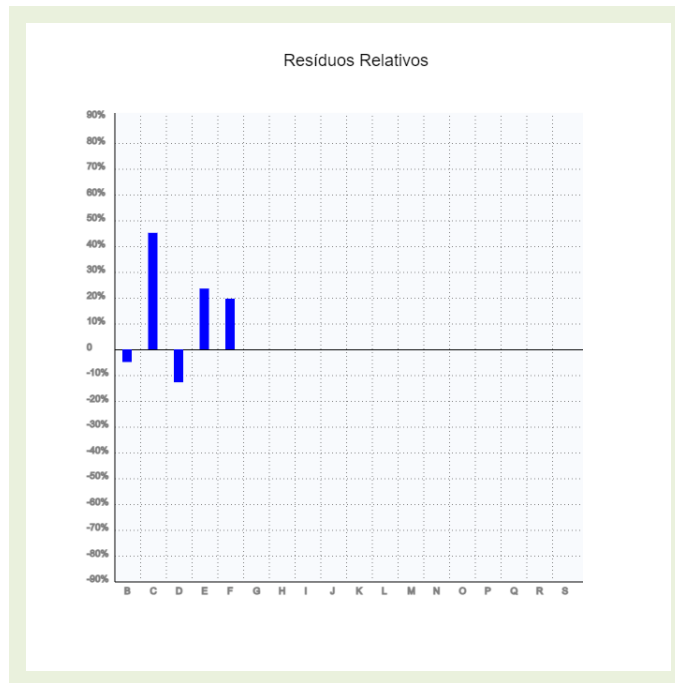
$$t(n-1) = \frac{(M - q)}{\left(\frac{S}{n^{0,5}}\right)}$$

A seguir apresentamos o cálculo do tratamento estatístico com seus respectivos resultados e finais:

Dados do Tratamento Estatístico do Terreno

Descritivo		
Número de Elementos Coletados:		5
Número de Elementos Saneados:		5
Média Aritmética (p/ha):		R\$ 87.965,12
Desvio Padrão:		18.321,86
Coeficiente de Variação:		20,83%
Limite Inferior (p/ha):		R\$ 61.575,59
Limite Superior (p/ha):		R\$ 114.354,66
Média Saneada (p/ha):		R\$ 87.965,12
T. de Student:		1,5330
Amplitude do Intervalo de Confiabilidade	Valor Unitário	Percentual de Variação
Limite Inferior (p/ha):	R\$ 75.404,05	-14,28 %
Limite Superior (p/ha):	R\$ 100.526,19	14,28%
Valor do Terreno		Valor
Área do Terreno:		4,4000 ha
Unitário Saneado (p/ha):		R\$ 87.965,12
Valor do Terreno:		R\$ 387.047,00
Intervalo de Confiabilidade do Valor do Terreno		Valor
Limite Inferior:		R\$ 331.777,82
Limite Superior:		R\$ 442.315,26

2.5. Gráfico de Análise de Resíduos e de Valores Observados Versus Valores Estimados



2.6. Análise de passivo ambiental

Na homogeneização utilizamos elementos comparativos considerando o aproveitamento real físico, não sendo possível a análise da existência ou não de passivo ambiental. Por este motivo cabe ao interessado descontar ou não o valor do passivo apurado no valor de mercado do imóvel.

2.6.1. Cálculo do passivo ambiental – RL (reserva legal) e APP (áreas de preservação permanente)

Na análise dos fatores relevantes de mercado de acordo com a NBR-14653-3 foi ponderado área de Reserva Legal e Área de Preservação Permanente existente em vegetação remanescente. Conforme tabelas abaixo é possível verificar o percentual exigido.

Exigências quanto a Áreas de Preservação Permanente Lei nº 12.651:

	Local	APP necessária
As margens dos rios ou de qualquer curso d'água intermitente, ou perene (exclui-se efêmeros)	Largura do Rio Até 10 m	30 m de cada lado
	LR de 10 a 50 m	50 m de cada lado
	LR de 50 a 200 m	100 m de cada lado
	LR de 200 a 500 m	200 m de cada lado
	LR de acima de 600 m	500 m de cada lado
Lagos e lagoas naturais	Superfície ≤20 ha	50 m de cada lado
	Superfície >20 ha	100 m de cada lado
Ao redor de nascentes, veredas e olhos d'água		50 m de raio
Topo de morros, serras, montanhas		Toda a área
Restingas e manguezais		Toda a área
Altitudes ≥ 1.800 m		Toda a área
Represamentos/barramentos de cursos d'água		Conforme licenciamento

Exigências quanto à Reserva Legal Lei nº 12.651:

Região	Bioma	Percentual de Reserva Legal
Amazônia Legal	Cerrado*	35%
	Floresta Tropical*	80%
Piauí	Cerrado**	30% (20% legislação Federal + 10% Normativa estadual)
Outras Regiões	Caatinga, Cerrado, Pampa, Pantanal e Mata Atlântica	20%

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

Para o cálculo do passivo ambiental foram seguidos os seguintes passos: 1º) Definição do Bioma que o avaliando está inserido; 2º) verificação das averbações de termos de preservação existentes nos documentos do imóvel; 3º) Definição do percentual de reserva legal a ser considerado; 4º) Enquadramento, caracterização e definição de plano.

Pass. Ambiental = [(%RL considerada) – (% vegetação existente + déficit de APP)] x Custo de recuperação em cada caso

A metodologia empregada para o cálculo do passivo ambiental foi adaptada pela Setape do trabalho de: Estimativa De Custos Para Recuperação Da Vegetação Em Áreas De Preservação Permanente E Reserva Legal No Estado De Santa Catarina; apresentado por Freitas Deprá; G. et al, no XV Congresso Brasileiro de Engenharia Avaliações e Perícias do IBAPE/SP/2009. Para levantamento dos valores foram considerados custos médios de insumos (inseticidas e fertilizante) obtidos no site da Conab e custos médios cotados para mudas, mão de obra e hora máquina.

2.6.2. Enquadramento, caracterização e definição de caso a ser adotado para cálculo do passivo

CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA	VEGETAÇÃO NATIVA PRÓXIMA	TIPO DE RESTRIÇÃO	DECLIVIDADE	ESPAÇAMENTO	CASO	SISTEMA DE REFLORESTAMENTO
A - Vegetação herbácea (predominante) com banco de sementes inexistentes	Ausente	I. APP	> 25°	2 x 2 m (2.500 mudas/ha)	1	Implantação de pioneiras, secundárias e climácicas
		II. Reserva Legal	< 25°	3 x 2 m (1.667 mudas/ha)	2	
	Presente	I. APP	> 25°	2 x 2 m (2.500 mudas/ha)	4	
			< 25°	3 x 2 m (1.667 mudas/ha)	5	
		II. Reserva Legal	> 25°	2 x 2 m (2.500 mudas/ha)	3	
			< 25°	3 x 2 m (1.667 mudas/ha)	6	
B - Vegetação herbácea (predominante) com banco de sementes com espécies pioneiras em suficiência	Ausente ou Presente	I. APP ou Reserva Legal	Indiferente	4 x 4 m (625 mudas/ha) espécies secundárias + 4 X 8 m (313 mudas/ha) espécies climácicas	7	Enriquecimento com secundárias e climácicas após ocupação pelas pioneiras do banco de sementes
C - Vegetação arbusto-arbórea com espécies pioneiras e secundárias iniciais (predominantes) - capoeira	Ausente	I. APP ou Reserva Legal	Indiferente	4 X 8 m (313 mudas/ha) espécies climácicas	8	Enriquecimento com espécies climácicas
	Presente		Indiferente	Regeneração natural	9	Regeneração natural
D - Vegetação florestal pouco perturbada	Ausente ou Presente	I. APP ou Reserva Legal	Indiferente	Regeneração natural	10	Regeneração natural
E - Vegetação Nativa em Suficiência	--	--	--	--	--	--

2.6.3. Custo de recuperação em cada caso

Fase	Etapas dos serviços	Item de custo	Quant. por ha	Custo unitário (R\$)	Caso 1,4 Custo (R\$/ha)	Caso 2,3,5,6 Custo (R\$/ha)	Caso 7 Custo (R\$/ha)	Caso 8 Custo (R\$/ha)	Caso 9,10 Custo (R\$/ha)
Implantação	Combate a formiga (30 dias)	mão de obra (hh)	8,0	20,07	160,54	160,54	160,54	160,54	-
		formicida (kg)	5,0	15,83	79,17	79,17	79,17	79,17	-
	Limpeza da área manual ou Gradagem/Roçada/Trator	mão de obra (hh)	16,0	20,07	-	-	-	-	-
		Trator (hm)	1,5	132,43	198,65	198,65	-	-	-
	Coveamento	mão de obra (hh)	8,0	20,07	-	-	160,54	160,54	-
			16,0	20,07	-	321,08	-	-	-
	Adubação de base	fertilizante 4-14-8 (kg)	24,0	20,07	481,62	-	-	-	-
			31,3	4,28	-	-	-	133,91	-
			93,8	4,28	-	-	401,29	-	-
			166,7	4,28	-	713,17	-	-	-
			250,0	4,28	1.069,54	-	-	-	-
	Operações conjuntas Plantio/distribuição de mudas e fertilizante	mão de obra (hh)	8,0	20,07	-	-	160,54	160,54	-
			16,0	20,07	-	321,08	-	-	-
			24,0	20,07	481,62	-	-	-	-
			313,0	3,00	-	-	-	939,00	-
			938,0	1,50	-	-	1.407,00	-	-
			1.667,0	1,50	-	2.500,50	-	-	-
			2.500,0	1,50	3.750,00	-	-	-	-
			6,0	20,07	-	-	120,41	-	-
	Replântio (15 / 45 dias) 15%	mudas (un.)	8,0	20,07	160,54	160,54	-	-	
			140,7	1,50	-	375,08	211,05	-	
			250,1	1,50	-	375,08	-	-	
	Manutenção 1º ano	Coroamento (60 dias)	mão de obra (hh)	8,0	20,07	-	-	160,54	-
16,0				20,07	-	321,08	-	-	
24,0				20,07	481,62	-	-	-	
Combate a formiga (60 dias)		mão de obra (hh)	formicida (kg)	8,0	20,07	160,54	160,54	160,54	-
				5,0	15,83	79,17	79,17	79,17	-
				16,0	20,07	-	321,08	-	-
Coroamento (6 meses)	mão de obra (hh)	24,0	20,07	481,62	-	-	-		
		16,0	20,07	-	321,08	-	-		
Manutenção 2º ano	Coroamento (12 meses)	mão de obra (hh)	24,0	20,07	481,62	-	-	-	
			16,0	20,07	-	321,08	-	-	
	Coroamento (18 meses)	mão de obra (hh)	24,0	20,07	481,62	-	-	-	
Total:					9.110,00	6.350,00	3.100,00	1.630,00	Reg. Natural

2.6.4. Definição da situação ambiental do avaliando

1º) CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA

A - Vegetação herbácea (predominante) com banco de sementes inexistentes

2º) PROXIMIDADE DO AVALIANDO COM VEGETAÇÃO NATIVA

Presente

3º) TIPO DE RESTRIÇÃO

Reserva Legal

4º) DECLIVIDADE DO TERRENO

>25°

5º) CASO A SER UTILIZADO PARA RECUPERAÇÃO AMBIENTAL

Caso 6

TIPO DE ESPAÇAMENTO E QUANTIDADE DE MUDAS A SER ADOTADO:

Espaçamento de 3 x 2 m com aproximadamente 1.667 mudas/ha

SISTEMA DE REFLORESTAMENTO

Implantação de pioneiras e secundárias iniciais

2.6.5. Resultado do passivo ambiental

Bioma:		Mata Atlântica						Área exigida (ha)	Caso	Passivo (ha)	Custo total de recuperação (R\$)
Matrícula	Área (ha)	Vegetação Remanescente		RL + APP (%)							
		No imóvel (ha)	Extra propriedade %	Leg. vigente	Averb	Consid - derada					
	4,4000	0,00	0,00	20,00	0,00	0,00	0,88	6	0,88	5.588,00	

* O valor do passivo ambiental quando existente não é descontado do valor de mercado do imóvel; ficando a critério do agente financeiro optar ou não pelo desconto no valor de mercado do imóvel. O valor considerado para o passivo ambiental abrange somente o custo de recuperação no próprio imóvel e não foram considerados cenários de valoração ou desvalorização das terras.

MÓDULO 3 – Metodologias

3. Metodologia

A avaliação do imóvel em questão foi procedida com a observância de todas as diretrizes fixadas na NBR 14653 – Parte 3, que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens no que diz respeito à avaliação de imóveis rurais.

De acordo com as NORMAS acima referidas a metodologia avaliatória a ser utilizada deve alicerçar-se em pesquisa de mercado envolvendo, além dos preços comercializados e/ou ofertados, as demais características e atributos que exerçam influência no valor do imóvel avaliando.

Em função das características do imóvel avaliando e das disponibilidades de dados seguros, relativos à obtenção dos valores das terras, optamos pela adoção do “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”.

3.1. Terreno

3.1.1. Tratamento de dados

No tratamento de dados foi utilizado o tratamento por fatores, no qual admite-se, *a priori*, a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

Conforme a NBR 14653-3, os fatores utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

No presente trabalho, utilizamos os fatores que efetivamente contribuíram na homogeneização. Analisamos o coeficiente de variação antes e depois da aplicação de cada variável isoladamente, visando a sua redução. Este procedimento foi utilizado, pois os fatores regionais não foram publicados até o fechamento deste trabalho.

setape

Para a obtenção do valor final do terreno avaliando, temos inicialmente que determinar os seguintes fatores de ajustes necessários, a fim de compatibilizar as amostras com o imóvel analisado, a saber:

FATOR OFERTA: adotou-se um fator de redução de 5% a 20% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação, ocorrido no fechamento.

FATOR TOPOGRAFIA: os elementos comparativos foram analisados de acordo com a sua topografia, comparando-os com o terreno avaliando, tomando-se como base o seguinte:

Situação	Fator
Plano	1,00
Suave Ondulado	0,90
Ondulado	0,80
Forte Ondulado	0,60
Acidentado	0,40

FATOR ÍNDICE AGRONÔMICO: O engenheiro agrônomo Miguel Carlos Fontoura da Silva Kozma (1984), baseando-se nos estudos de Mendes Sobrinho, montou uma nova tabela, relacionado às Classes de Capacidade de Uso com a situação da propriedade, resultando disto coeficientes para cada tipo de solo e situação.

A estes coeficientes podemos também denominá-los índices agronômicos, ou ainda notas agronômicas.

Com isto, após determinado o valor de uma classe e situação de solo, por meio de uma simples multiplicação pode - se encontrar os valores das demais categorias de solos.

Para obtenção dos índices agronômicos tomaremos como base a tabela com dupla entrada, obtida pela junção do Fator Classe de Solo (Tabela indicada no decorrer do presente Laudo) e Condições do acesso e circulação, tabela esta que será apresentada a seguir:

Condições de acesso e circulação:

Situação	Tipo de estrada (com acesso direto ao imóvel)	Importância das distâncias aos centros de referência	Condições de tráfego durante o ano	Escala de Valor (%)
Asfalto	Asfaltada e com boa conservação	Limitada	Permanente	100
Vicinal I	Estrada de chão com ótima conservação	Relativa	Permanente	95
Vicinal II	Estrada de chão	Significativa	Permanente	90
Vicinal III	Estradas de chão com servidões de passagem	Significativa	Sem condições satisfatórias	80
Vicinal IV	Estradas de chão com porteiras nas servidões de passagem	Significativa	Problemas sérios na estação chuvosa	75
Vicinal V	Estradas de chão com porteiras e interceptadas por córregos sem pontes	Significativa	Problemas sérios mesmo na seca	70

Para obtenção do valor das terras rústicas segundo a classe de capacidade de uso e situação (acesso) adaptado de Kozma (1985), conforme tabela a seguir:

Tabela de Classe de terras:

Situação	Classes							
	I 100%	II 95%	III 75%	IV 55%	V 50%	VI 40%	VII 30%	VIII 20%
Asfalto 100%	1,00	0,950	0,750	0,550	0,500	0,400	0,300	0,200
Vicinal I 95%	0,950	0,903	0,713	0,523	0,475	0,380	0,285	0,190
Vicinal II 90%	0,900	0,855	0,675	0,495	0,450	0,360	0,270	0,180
Vicinal III 80%	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,320	0,240	0,160
Vicinal IV 75%	0,750	0,713	0,563	0,413	0,375	0,300	0,225	0,150
Vicinal V 70%	0,700	0,665	0,525	0,385	0,350	0,280	0,210	0,140

FATOR CLASSE DO SOLO: Para a avaliação das terras utilizou-se a Tabela de Kozma (Classes de capacidade de uso das terras) e seu valor relativo em gerar renda.

Essa classificação divide as terras em 3 categorias diferentes, abrangendo 8 classes de capacidade de uso:

1. Terras próprias para qualquer cultura, designadas por I, II e III;
2. Terras cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas em geral, para pastagens e florestas. Classes IV, V, VI e VII.
3. Terras impróprias para explorações agrícolas econômicas, servindo somente para caça, pesca e recreação. Enquadra-se na classe VIII.

Na realização desta classificação, considera – se a somatória das seguintes variáveis:

- a) Controle da erosão;
- b) Facilidade para operação mecânica (mecanização);
- c) Necessidade de adubação (fertilidade) perene;
- d) Problemas climatológicos;
- e) Topografia (declividade);
- f) Drenagem;
- g) Aridez (escassez de água na região);
- h) Retenção da umidade do solo;
- i) Outros.

Características de Cada Classe de Solos

CLASSE I – Nos solos de classe I, pode – se cultivar: culturas anuais, perenes, pastagens, florestas etc. Seriam os solos ideais para as explorações agrícolas econômicas. Para que o solo seja de Classe I, é necessário que satisfaça os seguintes requisitos:

- a) Seja própria para o cultivo, não tendo pedras, afloramento de rochas, lençol d'água permanente elevado, ou qualquer outro fator que seja prejudique o uso de máquinas.
- b) Não necessite de práticas de controle da erosão.
- c) Seja capaz de suprir a umidade suficiente às plantas, e contenha elementos nutritivos para manutenção das condições físicas, químicas e biológicas do solo, que favorecem a boa produção das culturas usuais.

As práticas de manutenção, inclusive rotação de culturas e uso de fertilizantes, podem suprir as limitações desse tipo de solo.

CLASSE II – São solos requerem uma ou mais práticas de conservação, para induzir a elevadas produções. Para pertencer à classe II, é necessário que a o solo preencha os seguintes requisitos:

- a) Declividade suave;
- b) Pouca erosão;
- c) Profundidade menor do que a do solo ideal;
- d) Ligeira salinidade;
- e) Pequeno risco de inundação ocasional;
- f) Drenagem simples se houver necessidade;
- g) Pequenos problemas climatológicos.

Estas terras necessitam de rotação de culturas com pastagem e leguminosas, culturas em fixas, adubos e corretivos.

CLASSE III – Os Solos da Classe III apresentam severas limitações na seleção de plantas ou requerem práticas especiais de conservação. Pertencem a esta classe, os solos que preenchem os requisitos abaixo:

- a) Declives moderados;
- b) Fáceis de serem erodidos;
- c) Inundações mais frequentes;
- d) De média para baixa produtividade;
- e) Salinidade moderada;
- f) Limitações de ordem climatológica.

Nesses Solos, aparecem pedras e sulcos de erosão, terraceamentos, cordões em contornos, remoção de pedras, drenagem artificial e irrigação para aumentar a produtividade.

CLASSE IV – São Solos que requerem cuidadoso manejo de conservação e são severamente limitados com relação ao tipo de cultura. Podem ser usadas para culturas anuais (não mecanizadas), pastagens e reflorestamento. Apresentam uma ou mais das características abaixo:

- a) Declive acentuado;
- b) Grande suscetibilidade a erosão;
- c) Grandes efeitos de erosões antigas;
- d) Solos pouco profundos;
- e) Baixa capacidade de reter umidade;
- f) Inundações frequentes;
- g) Grande salinidade;
- h) Baixa produtividade;
- i) Efeitos moderados adversos ao clima.

São terras boas para culturas permanentes que oferecem boa cobertura do solo.

CLASSE V – Solos que não apresentam problemas de erosão, estando, porém, limitando seu uso para pastagens, florestas ou vida silvestre. São quase planas, mostrando o afloramento de rochas. São terras de classe V:

- a) As localizadas em terrenos baixos e sujeitas a inundações frequentes;
- b) As que embora planas, apresentam afloramento de rochas;
- c) As que, em virtude da topografia, não permitem uma drenagem adequada, embora se possam cultivar certas forrageiras e árvores.

CLASSE VI – Solos que podem ser utilizados para culturas permanentes (pomares etc.), pastagens ou florestas, ou vida silvestre, com restrições moderadas no seu uso. Requerem certas medidas do melhoramento de pastagens, sementeira, calagem, adubação e controle de água, seja por drenagem ou sulcos em contorno. As terras desta classe apresentam limitações permanentes que não podem ser corrigidas, como:

- a) Declividade muito forte;
- b) São muito sujeitas à erosão;
- c) Sofrem efeitos severos de erosões;
- d) Pedregosidade;
- e) Pouca profundidade da zona radicular;
- f) Inundações frequentes;
- g) Salinidade alta;
- h) Fatores climáticos severos.

Mesmo que a pluviosidade seja boa para as culturas, a forte declividade e o solo pouco profundo impedem que elas sejam cultivadas. Portanto, a correção deste tipo de solo fica impossibilitada.

CLASSE VII – Estes solos não podem ser cultivados, servindo apenas para pastagens e florestas. Podem apresentar ter as seguintes características:

- a) Declividade fortemente acentuada;
- b) São sujeitos a erosões severas;
- c) Solos rasos;
- d) Pedregosidade;
- e) Solos inundáveis;
- f) Baixa capacidade de retenção de umidade;
- g) Clima desfavorável.

CLASSE VIII – Não permitem qualquer tipo de cultura ou florestas que possam ser aproveitadas de forma econômica. São usados para turismo, apicultura, açudes ou recreação, apresentando – se muito declivosos, acidentados e erodidos.

Classes de capacidade de uso dos solos, adaptado (Kozma, 1974; Mendes Sobrinho, 1973):

Classes de capacidade de uso do solo	CRITÉRIO	Escala de valor (%)
Classe I	Terras intensamente cultivadas e sem problemas aparentes de conservação do solo.	100%
Classe II	Terras passíveis de serem cultivadas intensivamente, mas com problemas simples de conservação do solo e da água.	95%
Classe III	Terras com pequenas limitações que reduzem as possibilidades de escolhas de cultivos e/ou necessitam de práticas complexas de conservação do solo e da água.	75%
Classe IV	Terras com limitações severas para cultivos intensivos, as quais só podem ser cultivadas ocasionalmente ou em extensão limitada	55%
Classe V	Terras com pequenos riscos de erosão, mas com outras limitações praticamente impossíveis de serem removidas, uso restrito para áreas de pastagens, reflorestamento ou preservação da flora e fauna.	50%
Classe VI	Terras com limitações severas, quanto ao risco de erosão, impróprias geralmente para cultivos e limitadas ao uso como áreas de pastagem ou reflorestamento.	40%
Classe VII	Terras com limitações muito severas, impróprias para cultivos e uso limitado a áreas de pastagens e/ou reflorestamento.	30%
Classe VIII	Terras impróprias para cultivos, pastagens ou reflorestamentos, as quais poderão ser utilizadas apenas para a preservação da flora e fauna.	20%

FATOR RECURSO HÍDRICO: os elementos foram corrigidos em função da vasta tipologia de recursos naturais e ou artificiais disponíveis para abastecer o imóvel. Os valores considerados foram: Muito bom: 1,3; Bom: 1,15; Normal: 1,0; Ruim: 0,85; Péssimo: 0,87.

Nº	TIPO	QUALIFICAÇÕES	Escala de Valor
1	Muito Bom	Recursos Naturais: Margem De Rios secundários, ou de grande rio, com várias nascentes perenes e intermitentes, córregos ou veredas, lagoas, etc. Recursos Artificiais: Serviços de fornecimento público, cisternas, poços artesianos, açudes, represas, caixas d' água, bebedouros, etc.	Entre 1,50 e 1,30, quando relacionados à qualidade e distribuição dos recursos hídricos.
2	Bom	Recursos Naturais: Margem de Rio secundário, nascentes perenes e intermitentes, córregos ou veredas, lagoas, etc. Recursos Artificiais: poços artesianos, cisternas, açudes, represas, caixa d' água, bebedouros, etc.	Entre 1,15 e 1,29, quando relacionadas à quantidade, qualidade e distribuição dos recursos hídricos.
3	Normal	Recursos Naturais: Margem De Rios Secundário, nascentes perenes e intermitentes, córregos ou veredas, lagoas, etc. Recursos Artificiais: Poços artesianos, cisternas, açudes, represas, caixas d'água, bebedouros, etc.	Entre 1,01 e 1,14, quando relacionados à quantidade, qualidade e distribuição dos recursos hídricos.
4	Regular	Recursos Naturais: Nascentes Perenes e intermitentes, córregos ou veredas, lagoas, etc. Recursos Artificiais: Poços artesianos, cisternas, açudes, represas, caixas d'água, bebedouros, etc.	Fixo em 1,00, quando a quantidade, qualidade e distribuição dos recursos hídricos não contribuem para melhorar as condições do imóvel rural.
5	Ruim	Recurso Naturais ou artificiais que não possibilitem a total utilização do imóvel, dentro de sua vocação regional e natural.	Entre 0,80 e 0,99, quando relacionadas à quantidade, qualidade e distribuição dos recursos hídricos.
6	Muito Ruim	Inexistência de recursos naturais ou artificiais, o que impossibilita a utilização do imóvel, dentro de sua vocação regional e natural.	Entre 0,50 a 0,79, dependendo da vocação regional e natural do imóvel.

O fator recursos hídricos, apesar da tabela acima não ser estudo específico na região, quando aplicado para o tratamento apresentou melhoria no nível de precisão do cálculo das terras do imóvel avaliado. Estando de acordo com as fontes de informação pesquisadas que também informaram que imóveis com melhores fontes de recursos de água possuem valores de mercado superiores em relação aos que possuem fontes de recursos mais escassos. O Recurso hídrico para o imóvel avaliando foi considerado Muito Bom.

3.1.2. Definição do valor de mercado

Definição: O Valor de Mercado de um bem pressupõe uma situação, em que as partes interessadas, conhecedoras das possibilidades de seu uso, encontrem-se na situação em que tanto o comprador, quanto o vendedor, estejam interessados, porém não compelidos a concretizar a transação.

O valor de mercado foi obtido através da somatória dos valores do terreno e das construções e benfeitorias, aplicando uma depreciação técnica sobre as mesmas, e um fator de ajuste denominado "Fator de Comercialização".

O Fator Comercialização é aplicado sobre o Valor de Mercado em Uso, para o cálculo do Valor de Mercado, quando este não pode ser calculado pelo método Comparativo Direto. Este fator representa a oferta / procura para um bem, num determinado momento, podendo em função disto, ser menor, igual ou superior à unidade. É calculado analisando-se os negócios similares, efetivamente realizados na região onde se encontra o bem avaliado, comparando-os com seus respectivos valores de mercado em uso.

Dentre as diferentes condições que interferem na determinação do fator de comercialização, podemos mencionar: localização do imóvel, arquitetura e padrão compatível com o local, funcionalidade, equilíbrio econômico do empreendimento, condições de obsolescência, características geo-econômicas da região, retração ou euforia do setor imobiliário, etc.

OBS: O valor do fator comercialização utilizado foi de 1,00.

MÓDULO 4 – Enquadramento e especificação da avaliação

4. Especificação da avaliação

Segundo NBR 14.653, a especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do avaliador, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e das amostras coletadas e, por isso, não é passível de fixação a priori.

A seguir apresentamos as tabelas que segundo a NBR 14.653 – Parte 3, definem os graus de fundamentação e precisão deste laudo de avaliação:

Tabela 4 NBR:14653-3:2019 Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Pontos	Grau de fundamentação - Atributo
1	Caracterização do bem avaliando	2	Completa quanto aos atributos utilizados no tratamento
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	2	≥5
3	Apresentação dos dados	2	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem
4	Origem dos fatores de homogeneização (conforme 7.7.2.1)	2	Publicações
5	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	1	0,50 -2,00
Total de Pontos		8	

Grau de fundamentação atingido

I

*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 menor número de dados pesquisados, a amostra seja menos heterogênea. Os itens 2,4 e 5 devem atender a condição mínima para o Grau II e III, para enquadramento nos mesmos.

Tabela 6 da NBR 14563-2:2019 - Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%
<i>Nota: Observar subseção 9.1</i>			
Intervalo de Confiabilidade	28,56%		
Grau de precisão atingido	Grau III		

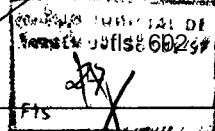
4.1. Especificação da avaliação

O presente trabalho é classificado como “Laudo Enquadrado no Grau I” quanto à fundamentação da avaliação do imóvel e “Grau III” quanto à precisão do valor do terreno, com amplitude do intervalo de confiabilidade de 28,56% de precisão do terreno segundo as normas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas NBR 14653-3:2019.

A partir das tabelas retro apresentadas, pode-se verificar que o laudo de avaliação cumpriu a pontuação mínima para enquadramento no Grau II de fundamentação para a avaliação das terras, para o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” para as terras com auxílio da nota agrônômica.

setape

ANEXO II – Documentação Utilizada



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA COMARCA
DE VARGEM GRANDE DO SUL - SP.

CARTÓRIO DO OFÍCIO CÍVEL

PROC.: N° 170/2002

AÇÃO: **CARTA PRECATÓRIA.**

REQUERENTE: ADILSON CARLOS CONSTANTINO.

REQUERIDOS: PÃES E DOCES MOGI BERTIOGA LTDA.

U. Homologação
Honorários / Periciais
em definitivo para
verba o depósito de
R\$ 1.300,00
06/05/03
DANILO PINHEIRO SPESSOTTO
Juiz de Direito

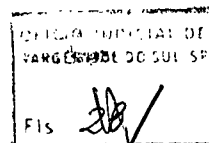
FERNANDO PINHEIRO PASSOS, Perito do Juízo na ação supra citada, vem, mui respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, requerer o levantamento dos honorários prévios, já depositados, no valor de **RS200,00**, bem como, requerer uma **COMPLEMENTAÇÃO**, no valor de **RS1.100,00 (Mil e Cem Reais)**, dos honorários periciais, perfazendo um total de **RS1.300,00**; devido ao volume de trabalho despendido para a realização da Perícia, que demandou cerca de 12 horas técnicas entre pesquisas, levantamentos, elaboração do Laudo, mais despesas com deslocamentos nas diligências realizadas e materiais utilizados na confecção deste, sendo o valor dos honorários calculado de acordo com Regulamento de Honorários do IBAPE-SP artigos 7º, 8º e 11º, para o serviço realizado.

Termos em que
Pede deferimento

Vargem Grande do Sul, 6 de maio de 2002.

FERNANDO PINHEIRO PASSOS
Perito do Juízo

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA
COMARCA DE VARGEM GRANDE DO SUL - SP.**



Junta - x

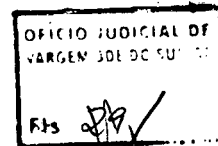
V. g. 06/05/02

DANILO PINHEIRO SPESOTTI
Juiz de Direito

CARTÓRIO DO OFÍCIO CÍVEL
PROC.: Nº **170/2002**
AÇÃO: **CARTA PRECATÓRIA.**
PROC. ORIG.: No. 1876/96 - 3^A V. MOGI DAS CRUZES.
REQUERENTE: **ADILSON CARLOS CONSTANTINO.**
REQUERIDO: **PÃES E DOCES MOGI BERTIOGA LTDA.**

FERNANDO PINHEIRO PASSOS, Perito do Juízo na ação supra citada, infra assinado, compareceu ao local e vem apresentar seu laudo na forma que segue:

LAUDO



I. HISTÓRICO:

Trata-se de **CARTA PRECATÓRIA**, oriunda da 3^A Vara da Comarca de Mogi das Cruzes - SP, processo No. 1876/96, ação de Falência, proposta por ADILSON CARLOS CONSTANTINO, em face de PÃES E DOCES MOGI BERTIOGA LTDA, baseada em título de crédito extrajudicial.

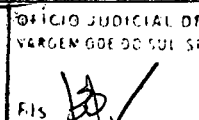
II. OBJETIVO:

A presente avaliação tem por objetivo determinar o justo valor venal de mercado do imóvel arrecadado.

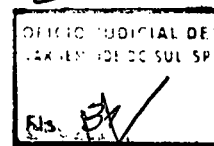
O trabalho é referido à Abril de 2002 e foi elaborado por determinação judicial.

III. RESSALVAS E PRINCÍPIOS:

O presente Laudo de Avaliação obedeceu aos seguintes princípios:



- a- O laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada, que afetam as análises, opiniões e suas conclusões;
- b- Para a propriedade em estudo foi empregado o método mais recomendável, com cuidadosa pesquisa de valores de mercado e devida compatibilização e homogeneização;
- c- O signatário inspecionou pessoalmente a propriedade avaliada e o laudo foi elaborado por si e ninguém, a não ser o próprio avaliador, preparou as análises e as respectivas conclusões;
- d- O laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes do CÓDIGO DE ÉTICA PROFISSIONAL;
- e- Os honorários profissionais do avaliador não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões deste laudo;
- f- O avaliador não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo no presente, nem contempla para o futuro, qualquer interesse nos bens objeto desta avaliação.



IV. VALOR FINAL ENCONTRADO:

- VALOR TOTAL DE VENDA DO IMÓVEL:

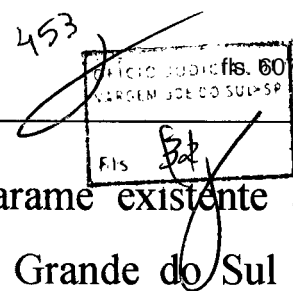
(Uma Chácara com 1,81 alqueires ou 4,4 Ha. - Matr. 1.405)

V = R\$ 136.633,73

(CENTO E TRINTA E SEIS MIL, SEISCENTOS E TRINTA E TRÊS REAIS E SETENTA E TRÊS CENTAVOS).

V. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL CONFORME AUTOS (Fls. 08/09):

- “Um imóvel, consistente em uma gleba de terras situada no Distrito, Município e Comarca de Vargem Grande do Sul, no lugar antes denominado Chácara Japonesa, atualmente Chácara Erika, com área de 02 (dois) alqueires, mais ou menos, equivalentes a 4,4 hectares, tendo quatro faces, com as dimensões aproximadas e confrontações seguintes: mede 133,00 metros na frente, confrontando com a avenida projetada, a ser aberta em terras pertencentes ao Dr. Muriel Rossi Carril e sua mulher, e Dr. Dagoberto Rossi Carril e sua mulher, a qual terá a largura de 17,00 metros,

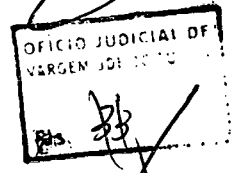


e acompanhará em toda a sua extensão a cerca de arame existente à margem direita da rodovia Estadual asfaltada, Vargem Grande do Sul - Casa Branca, partindo de uma Estrada Municipal que liga a Vila Polar dessa cidade àquela rodovia; mede 582,00 metros, em linha reta no lado direito de quem da referida rodovia olha para a gleba, confrontando com as terras de João Bruno Cruz; mede 612,00 metros, no lado esquerdo, confrontando também em linha reta com as terras de Earte Silvestre e Luiz Carlos Kemp e mede 24,00 metros, nos fundos, ainda em linha reta, confrontando com propriedade de Dr. Muriel Rossi Carril e sua mulher e Dr. Dagoberto Rossi Carril e sua mulher, cadastrado no INCRA, dentre área maior, sob No. 620.122.004.537, devidamente matriculado sob No. 1.405 – livro 2-H, do Cartório de Registro de Imóveis de Vargem Grande do Sul, sobre a qual foram construídas as benfeitorias abaixo mencionadas:

1) Três casas para moradia, caixa d'água elevada, tulha, terreiro concretado, coqueira, chiqueiro, conjunto para irrigação com bomba e motor elétrico, encanamento de água, instalações elétricas e fechos de arame ... ”.

VI. CONSIDERAÇÕES INICIAIS:

VI. 1. AVALIAÇÃO DE PROPRIEDADES RURAIS



- Introdução:

As propriedades rurais podem ser definidas como aquelas terras não-urbanas, de uso agropecuário ou florestal, com todas as suas benfeitorias, aguadas e recursos naturais.

Uma fazenda é um imóvel rural adaptado primariamente e usado para a produção de colheitas agrícolas, para a criação de aves ou de gado ou para o cultivo e exploração de florestas.

Na avaliação dessas propriedades é necessário que seja estabelecido um procedimento ordenado passo a passo, em que são observadas regras não usuais nos casos de avaliações de terrenos urbanos.

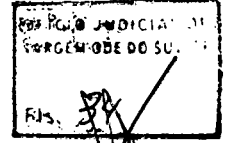
A avaliação precisa de qualquer tipo de propriedade rural deverá ser feita pelos métodos clássicos da avaliação, apoiados por variações adaptáveis ao caso.

- Características Físicas:

No exame das propriedades rurais o perito avaliador terá que observar certas características físicas que são importantes para a fixação do valor, quer se trate de fazenda, sítio ou chácara.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FREDERICO ANTONIO OLIVEIRA DE REZENDE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/06/2023 às 18:52, sob o número WMCZ237012717133. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0011875-93.1996.8.26.0361 e código 6zfk11RY.

O primeiro passo a observar é referente à **terra nua** para fixar se trata-se de terras de cultivo agrícola, de pastagens, de cerrados, de campos e de matas nativas ou de cultivo florestal ou outras.



Em seguida deverá ser observada a topografia do terreno, estabelecendo-se se ele é plano, ondulado, levemente ou fortemente acidentado, se possui cursos d'água e seus volumes, bem como as vias de acesso internas e externas.

- Critérios de avaliação:

Dado as características regionais, onde poucos negócios imobiliários, no meio rural são realizados, será utilizado o método, já consagrado entre os Peritos de avaliação, de Mendes Sobrinho, que se utiliza do valor de oito classes de terra, de acordo com sua capacidade de produção econômica e combinando com outro fator relativo à situação do imóvel do ponto de vista da circulação e acessibilidade, que juntos são os líderes na formação do valor da terra nua, Mendes Sobrinho, com a aprimoração feita por Miguel Kosma criou a tabela retangular em que as classes de uso do solo estão dispostas na horizontal em ordem decrescente de valor da esquerda para a direita, em quanto que as categorias de situação do imóvel obedecem a disposição vertical, em ordem decrescente de valor, a partir do ponto mais alto; as 48 interseções de abcissas e ordenadas indicam os valores percentuais que deverão ser aplicados ao paradigma para se obter o valor buscado da terra nua.

TERMO JUDICIAL DE
... DE DO SUL - SP
ES

CLASSE

SITUAÇÃO	I 100%	II 95%	III 75%	IV 55%	V 50%	VI 40%	VII 30%	VIII 20%
Ótima 100%	1,000	0,950	0,750	0,550	0,500	0,400	0,300	0,200
Muito Boa 95%	0,950	0,903	0,713	0,523	0,475	0,380	0,285	0,190
Boa 90%	0,900	0,855	0,675	0,495	0,450	0,360	0,270	0,180
Desfavorável 80%	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,320	0,240	0,160
Má 75%	0,750	0,713	0,563	0,413	0,375	0,300	0,225	0,150
Péssima 70%	0,700	0,665	0,525	0,385	0,350	0,280	0,210	0,140

VII. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL CONFORME VISTORIA:

■ “Trata-se de uma gleba de terras, denominada “Chácara Érika”, no município de Vargem Grande do Sul - SP, com área total de 1,818 alqueires ou 4,4 ha; mecanizável em 95% da sua área, com três áreas distintas, a seguir: área dos fundos com pastagem cultivada em capim nativo e Braquiária, como também uma pequena área brejosa, onde tem um açude com boa capacidade e um córrego também de boa capacidade, área central, onde localizam-se as construções, compostas de uma casa sede, duas casas de empregados, uma pequena oficina, uma garagem, um vestiário com churrasqueira e piscina, esta desativada por estar com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FREDERICO ANTONIO OLIVEIRA DE REZENDE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/06/2023 às 18:52, sob o número 2303701277133. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0011875-93.1996.8.26.0361 e código 6zfk11RY.

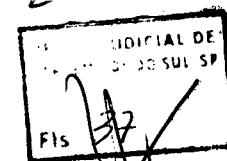
vazamentos. A área da entrada, encontra-se com cultivo de milho e um pomar contendo diversas variedades de frutas. Topografia regular, ligeiramente inclinada, servida por rede de energia elétrica, totalmente delimitado e cercado por cerca de arame e alambrado, distando cerca de 3 km do centro urbano da cidade de Vargem Grande do Sul, por estrada de asfalto”.



VIII. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

1. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

“Trata-se de uma chácara, denominada “Chácara Érika”, no município de Vargem Grande do Sul - SP, com área total de 1,81 alqueires ou 4,4 ha; mecanizável em 95% da sua área, com áreas de pastagem, como também uma pequena área de “vargem”, sem cultivo e área cultivada em milho e pomar. Benfeitorias como casas de morada em regular estado de conservação, uma oficina, garagem, vestiário com churrasqueira e piscina, de padrão Proletário Rústico, aparentando mais de 20 anos de idade e regular estado de conservação. A piscina encontra-se desativada por apresentar vazamentos. Bem servido de água, com um córrego de média capacidade, um açude médio. Topografia regular, ligeiramente inclinada, servida por rede de energia elétrica, totalmente delimitado e cercado por cerca de arame e alambrado, distando cerca de 3 km do centro urbano da cidade de Vargem Grande do Sul, por estrada de asfalto”.



2. VALOR DA TERRA NUA:

- Características e Localização do Paradigma:

Imóvel localizado no mesmo município, mesma região, relativamente próximo do imóvel (cerca de 8 Km), com as mesmas características de topografia, aguada e com acessibilidade inferior, com 45 alqueires em operação de venda e compra recente, vendida por Sr. José Paulo Roqueto informação com Imobiliária Sant'ana (tel. 0xx19 641 5050), com Sr. José Roberto.

- Situação do paradigma segundo a acessibilidade = desfavorável (imóvel servido por estradas e servidões de passagem, que não oferecem satisfatórias condições de praticabilidade, vias e distâncias se equivalendo).

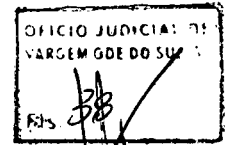
- Classe do Paradigma = III (corresponde à renda líquida da orizicultura sujeita a despesas de práticas conservacionistas complexas, terraceamento, etc.).

Valor do paradigma = R\$13.636,36/ha

Aplicando-se a tabela de Mendes Sobrinho tem-se para estas condições o índice 0,600 que aplicado ao valor do paradigma obteremos como valor máximo para a região o valor de $R\$13.636,36/ha/0,600 = R\$22.727,26/ha$.

Situação do imóvel em avaliação segundo a acessibilidade = ótima (imóvel com face para rodovia asfaltada, importância limitada das distâncias).

Classe do imóvel em avaliação = II (corresponde à renda da orizicultura sujeita a despesas de práticas conservacionistas simples como nivelamento, etc.).



Aplicando-se a tabela de Mendes Sobrinho tem-se para estas condições o índice 0,950 que aplicado ao valor máximo da região obteremos como valor para o imóvel em análise o valor de R\$22.727,26/ha x 0,950 = R\$21.590,89/ha.

Área total do imóvel = 4,4 ha

**VALOR TOTAL DA TERRA NUA = 4,4 ha x R\$ 21.590,89/ha
= R\$ 94.999,91**

V = R\$ 94.999,91

(Noventa e Quatro Mil, Novecentos e Noventa e Nove Reais e Noventa e Um Centavos).

IX. AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS:

IX.1 - METODOLOGIA:



IX.1.1 - Considerações Gerais Sobre a Técnica de avaliações:

Objetivando facilitar a compreensão da técnica de avaliações, esclarecemos, a seguir, alguns conceitos e definições pertinentes à matéria.

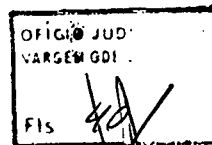
A melhor técnica de avaliação baseia-se na experiência do avaliador, mas há regras científicas que o avaliador não pode dispensar.

A avaliação de imóveis baseia-se em fatos e acontecimentos que influenciam, em cada momento, o resultado final do valor do imóvel, convindo, sempre que possível, não nos atermos a um único aspecto da questão e, pelo contrário, considerar simultaneamente os fatores “custo” e “utilidade”, este especialmente por que todo valor decorre da utilidade.

Stanley L. McMichael, em seu “Tratado de Transacion”, afirma:

“os avaliadores de propriedades imobiliárias não têm o dom da profecia e será útil recorrer-se à eles para que estimem o valor puramente especulativo da propriedade, muito embora seja frequente

desejar o proprietário precisamente este tipo de informações, especialmente quando se tem em vista uma transação.”



IX.1.2 - Valor, Custo e Preço:

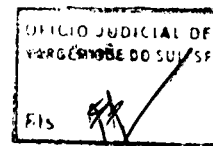
As palavras **valor** e **custo**, bem como **preço**, têm significados distintos: **Preço** é a quantia paga pelo comprador ao vendedor e **Custo** é o preço pago mais todas as outras despesas que incorre o comprador, na aquisição da propriedade.

Custo de uma propriedade não é necessariamente igual ao seu valor, embora o custo seja uma prova de valor; por outro lado, na investigação do valor de uma propriedade procura-se conhecer tanto o custo original quanto o custo de reprodução.

A palavra **valor** tem muitos sentidos e diversos elementos modificadores e, as definições a seguir mostram os sentidos mais usuais em Avaliações.

VALOR DE MERCADO é aquele encontrado por um vendedor desejoso de vender mas não forçado e um comprador desejoso de

comprar, mas também não forçado, tendo ambos pleno conhecimento das condições de compra e venda e da utilidade da propriedade.



VALOR DE REPOSIÇÃO é aquele valor da propriedade determinado na base do que ela custaria (normalmente aos preços correntes do mercado) para ser substituída por outra igualmente satisfatória.

A Suprema Corte da Califórnia, EUA, assim definiu o valor venal:

“VALOR VENAL ou de mercado é o maior preço em dinheiro que produziria a terra se fosse posta a venda no mercado, por tempo razoável, para encontrar comprador que adquirisse, com pleno conhecimento de todos os usos e finalidades a que se adapta e a que pode ser submetida.”

IX.1.3 - Técnica de Avaliação:

De acordo com a Norma NBR-5676/80, na avaliação de imóveis, serão utilizados os métodos diretos e/ou indiretos.

Os métodos diretos classificam-se em:

- a- Método Comparativo (comparação de vendas);
- b- Método de Custo (custo de reprodução ou da soma).

Os métodos indiretos classificam-se em:

- a- Método de Capitalização ou Comparação das Rendas;
- b- Método Residual ou de Máximo Aproveitamento Eficiente.

Em primeiro lugar, o avaliador terá que verificar o fim a que se destina o estudo - se é para alienação, hipoteca, taxação, inventário, desapropriação, reavaliação de ativos, etc., pois poderão surgir valores diversos, dependendo do enfoque do problema.

O objetivo da avaliação é encontrar a tendência central ou média ponderada do mercado, indicada por importantes transações imobiliárias e, para alcançar isto, o avaliador fica subordinado ao seguinte esquema de trabalho:

- 1- Procurar referências de vendas ou de rendas de propriedades comparáveis;

- 2- Atualizar os valores das propriedades, considerando as diferentes épocas de transações;
- 3- Comparar as propriedades de referência com a propriedade que está sendo avaliada, através do método mais adequado ao caso:
 - a- comparação direta - reduzir ao mesmo denominador ajustando as diferenças de tamanho, qualidade, localização, época de transação ou de oferta, estado de conservação, etc.;
 - b- comparação indireta - comparar as rendas e aplicar a taxa de capitalização à renda da propriedade sob avaliação.
- 4- Pesquisar a tendência central ou média ponderada dos resultados obtidos para chegar-se finalmente ao VALOR.

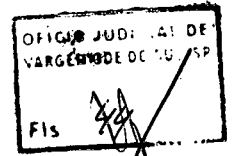
IX.1.4 - Método de comparação de vendas ou ofertas:

Esse método (também chamado de método de comparação direta), é uma técnica na qual a estimativa do valor de mercado é obtida sobre preços pagos em transações imobiliárias, sendo assim um processo de análise de correlação de valores de propriedades vendidas.

A segurança desta técnica depende:

465

- 1- do grau de comparabilidade de cada propriedade com aquela sob avaliação;
- 2- da época ou data da venda ou oferta;
- 3- da verificação das condições de venda; e
- 4- da ausência de condições fora do comum afetando a transação.



X. AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS:

1- Critérios de avaliação:

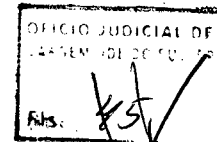
1.1 - Construções:

O valor das construções, corresponde ao custo de reprodução das mesmas, tendo sido obtido com base nos valores proporcionais que constam do estudo procedido pela comissão de Peritos nomeada pelo Prov. n.02/86 dos M.M. Juizes de Direito das Varas da Fazenda Municipal de São Paulo, devidamente adaptado para a realidade do mercado imobiliário local, considerando-se ainda a **idade aparente, categoria e estado de conservação das edificações.**

Sendo assim o valor das edificações será dado pela fórmula:

$$Ve = S \times vu$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FREDERICO ANTONIO OLIVEIRA DE REZENDE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/06/2023 às 18:52, sob o número WMCZ23701277133. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0011875-93.1996.8.26.0361 e código 6zfk11RY.



onde:

Ve = valor da edificação.

S = área da construção.

vu = valor unitário do m² de edificação.

2- Cálculo do valor das Construções:

2.1- Construções Residenciais:

Conforme acima descrito, o valor das edificações será obtido pela fórmula:

$$Ve = S \times vu$$

Sendo que no presente caso, as construções obtiveram a seguinte a classificação:

a) - Residências unifamiliares térreas padrão Proletário Rústico (três casas com área total de 284,00 m²):

Classificadas na Base da categoria Proletário Rústico, com idade aparente de mais de vinte anos, em regular estado de conservação, cujo valor do metro quadrado médio, adotado com base nos valores apresentados pelo

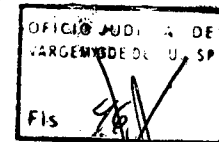
estudo da comissão dos Peritos, devidamente adaptada para a realidade do livre mercado imobiliário local foi adotado como sendo igual a:

$$vu = H82N \times 0,35 \times 0,589$$

$$\text{onde } H82N = R\$ 636,27 /m^2$$

portanto:

$$vu = R\$ 131,16/m^2$$



Considerando a área total das edificações em referência, igual a 284,00 m² e substituindo este valor na equação acima teremos:

$$Ve a = 284,00 \text{ m}^2 \times R\$ 131,16/m^2$$

$$Ve a = R\$ 37.249,44$$

2.2- Oficina, Garagem e Vestiário/Churrasqueira:

No caso destas construções obteve-se a seguinte a classificação:

b) - Construções padrão Rústico:

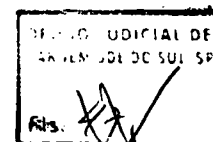
Classificados na média da categoria Rústico, com idade aparente de mais de vinte anos, em regular estado de conservação, cujo valor do metro quadrado médio, adotado com base nos valores apresentados pelo estudo da comissão dos Peritos, devidamente adaptada para a realidade do livre mercado imobiliário local foi adotado como sendo igual a:

$$vu = H82N \times 0,15 \times 0,589$$

onde $H82N = R\$ 636,27 /m^2$

portanto:

$$vu = R\$ 56,21/m^2$$



Considerando a área total das edificações em referência, igual a 78,00 m² e substituindo este valor na equação acima teremos:

$$Ve b = 78,00 \text{ m}^2 \times R\$ 56,21/m^2$$
$$Ve b = R\$ 4.384,38$$

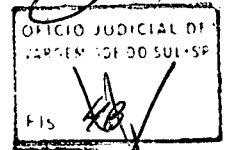
XI. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL:

Diante do acima exposto, temos que o valor final e atualizado do imóvel é de:

Terra Nua:	R\$ 94.999,91
Residências:	R\$ 37.249,44
Outras Construções:	<u>R\$ 4.384,38</u>
Total:	R\$ 136.633,73

$$V = R\$ 136.633,73$$

(CENTO E TRINTA E SEIS MIL, SEISCENTOS E TRINTA E TRÊS REAIS E SETENTA E TRÊS CENTAVOS).



XII. ENCERRAMENTO:

E, tendo concluído o presente laudo, contendo 21 folhas datilografadas, 06 folhas com registros fotográficos e 01 folha com Croqui de localização, todas firmadas pelo Perito, requer juntada aos autos.

P. E. Deferimento

Vargem Grande do Sul, 02 de Maio de 2002.



FERNANDO PINHEIRO PASSOS
Perito do Juízo

REGISTROS FOTOGRÁFICOS

FOTO N°1: Vista da entrada da Chácara, dando para a rodovia Vargem - Casa Branca.



OFÍCIO JUDICIAL DO
VARGEM GDE DO SU
Fls. 49

Engenheiro Civil
CREA
0600913986

FOTO N°2: Vista da parte cultivada em milho.



Engenheiro Civil
CREA
0600913986

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FREDERICO ANTONIO OLIVEIRA DE REZENDE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/06/2023 às 18:52, sob o número WMCZ23701277133. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0011875-93.1996.8.26.0361 e código 62fKf1R7Y.

FORO JUDICIAL DE
SÃO JOSÉ DO RIO PARDO - SP
Fls 150

REGISTROS FOTOGRÁFICOS

FOTO N°3: idem.



0 00913986

FOTO N°4: Vista da área central, com o pomar.



0500913986

OFÍCIO JUDICIAL DE
VARGEM GDE DO SUL-SP
Fls 54

REGISTROS FOTOGRÁFICOS

FOTO N°5: Vista da residência principal.



0600913986
8055 B

FOTO N°6: Vista de uma das casas de empregados e oficina.



CREA
0600913986
8055 B

REGISTROS FOTOGRÁFICOS

FOTO N°7: Vista da outra casa de empregados.

OFÍCIO JUDICIAL DE
VARGEM GDE DO SUL-SF
Fls. 57



Fernando Pinheiro Passos
Engenheiro Civil
0600913986

FOTO N°8: Idem e oficina.



Fernando Pinheiro Passos
Engenheiro Civil
0600913986

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FREDERICO ANTONIO OLIVEIRA DE REZENDE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/06/2023 às 18:52, sob o número WMCZ23701277133. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0011875-93.1996.8.26.0361 e código 6zfK1RY.

REGISTROS FOTOGRÁFICOS

FOTO N°9: Vista da piscina (desativada).



FOTO N°10: Vista do vestiário/churrasqueira.



REGISTROS FOTOGRÁFICOS

OFÍCIO JUDICIAL DE
VARGEM GDE DO SUL-SP
Fls. 54

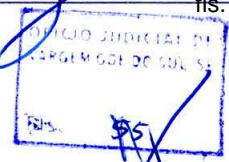
FOTO N°11: Vista da parte dos fundos, com o açude.



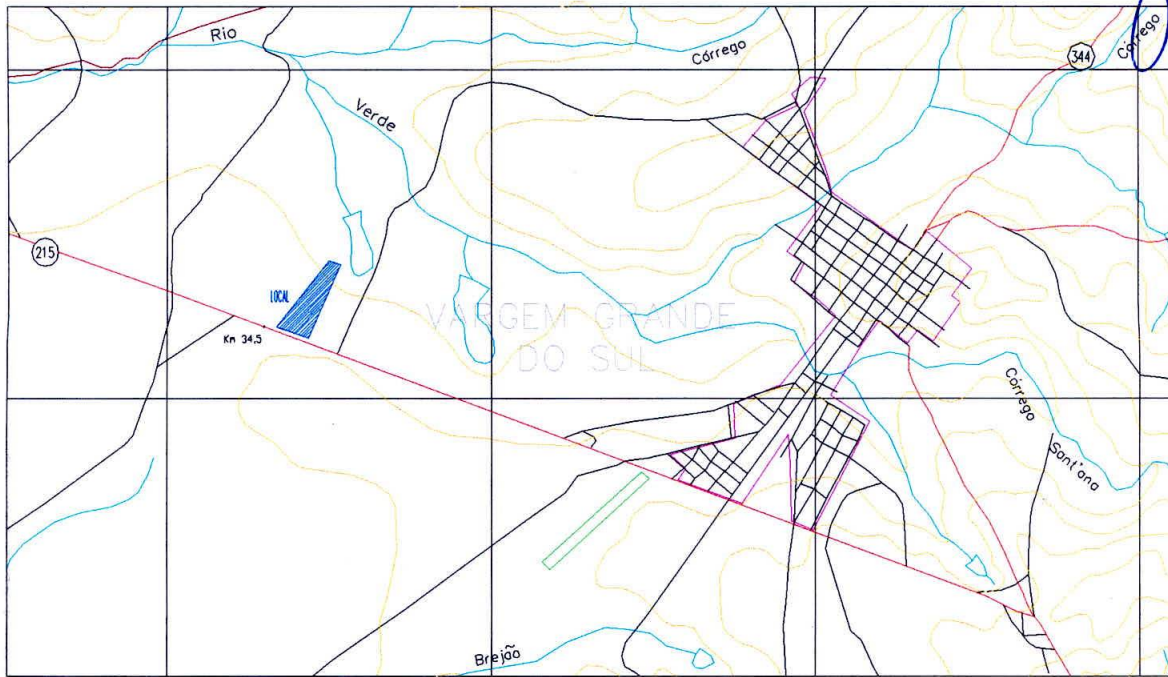
passos
0600913986
Fe

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FREDERICO ANTONIO OLIVEIRA DE REZENDE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/06/2023 às 18:52, sob o número WMCZ23701277133. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0011875-93.1996.8.26.0361 e código 6zfk11RY.

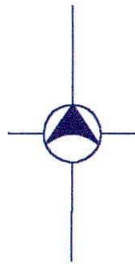
h76



LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



N.M.



TÍTULO		FOLHA	
LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL		F.U.	
FINALIDADE:			
C. Precat. – Proc.170/02 Ofício Cível			
MÓVEL:			
Gleba Rural – Com Benfeitorias			
BAIRRO:			
Zona Rural			
LOCAL:			
Estrada VG do Sul/Casa Branca			
COMARCA:			
Vargem Grande do Sul – São Paulo			
REQUERENTE:			
Adilson Carlos Constantino			
DATA:	ESCALA:	Desenho	
Mai / 2.002	S/escala	AUTOCAD	
ÁREA DA GLEBA:		RESPONSÁVEL:	
4,4 ha			
FERNANDO PINHEIRO PASSOS Engenheiro Civil CREA 0600913986			

MATRÍCULA nº -1.405- DATA: 30 de agosto de 1978.

IDENTIFICAÇÃO NOMINAL: "Chácara Japoneza".

IMÓVEL: Uma gleba de terras, situada neste distrito, município e comarca de Vargem Grande do Sul, no lugar denominado "CHÁCARA JAPONEZA", com a área de 02 (dois) alqueires, mais ou menos, equivalentes a 4,84 hectares, atualmente ocupadas em pastos e cultivados, sem qualquer benfeitoria, tendo quatro faces, com as dimensões (mais ou menos) e confrontações seguintes: mede 133,00 metros na frente, confrontando com uma avenida projetada, a ser aberta em terras pertencentes a Dr. Muriel Rossi Carril e sua mulher e Dr. Dagoberto Rossi Carril e sua mulher, a qual terá a largura de 17 (dezesete) metros e acompanhará em toda a sua extensão a cerca de arame existente à margem direita da rodovia estadual asfaltada Vargem Grande do Sul-Casa Branca, partindo de uma estrada municipal que liga a Vila Polar desta cidade àquela rodovia; mede 582,00 metros, em linha reta, no lado direito de quem da referida rodovia olha para a gleba, confrontando aí com terras de João Bruno Cruz; mede 612 metros no lado esquerdo, confrontando, também em linha reta, com terras de Earle Silvestre e Luiz Carlos Kemp; e mede 24,00 metros nos fundos, ainda em linha reta, confrontando com propriedade de Dr. Muriel Rossi Carril e sua mulher e Dr. Dagoberto Rossi Carril e sua mulher. Imóvel cadastrado no INCRA, dentro maior área, sob o nº 620 122 004 537.

PROPRIETÁRIOS: HILDEBRANDO COSSI, do comércio e sua mulher ADELINA ALBERTONI COSSI, do lar, brasileiros, domiciliados e residentes nesta cidade, à Avenida Regato, nº 156, portadores do CIC nº 611.008.898/68.

TÍTULO AQUISITIVO: Registro nº R-1-803, livro 2-E, deste cartório.

[Assinatura]
IVO TOMAZ - Oficial maior.

R-1-1.405 = DATA: Vargem Grande do Sul, 30 de agosto de 1978.

TÍTULO: Compra e venda. Por escritura pública de 26 de agosto de 1977, lavrada no 1º Cartório de Notas desta cidade, no livro nº 149, fls. 197/198, os proprietários HILDEBRANDO COSSI e sua mulher ADELINA ALBERTONI COSSI, acima qualificados, venderam o supra descrito imóvel, pelo preço de R\$20.000,00 (vinte mil cruzeiros), a IVO RODRIGUES, casado pelo regime da comunhão de bens com Guilhermina Anadão Rodrigues, brasileiro, serventuário da Justiça, domiciliado e residente nesta cidade, à Rua Dr. Moacir Troncoso Peres, nº 841, portador do CIC nº 014.862.768/49. CONDIÇÕES: a - ficou esclarecido e estabelecido na escritura, para os devidos fins, que a acima referida linha de divisa nos fundos do imóvel está localizada nas proximidades de um açude ali existente, no qual o proprietário do imóvel ora transacionado terá direito a promover obras de alargamento ou outra qualquer, a fim de que suas águas atinjam os fundos do referido imóvel ora transacionado e o sirvam; b - consta da escritura, ainda, que ao imóvel ora transacionado está assegurado o direito à captação de energia elétrica, para servi-lo, através de ligação a ser feita na linha primária que serve a sede da vizinha "Chácara Japoneza", ora pertencente a Dr. Muriel Rossi Carril e sua mulher e Dr. Dagoberto Rossi Carril e sua mulher, ou a um desses casais; sendo certo, porém, que, por se tratar, no caso, de linha primária de propriedade particular, acha-se estabelecido que, uma vez efetuada aquela ligação, estará o proprietário do imóvel ora transacionado obrigado a contribuir, sempre que necessário, no pagamento das despesas com a conservação e reparos da linha primária mencionada, com parte proporcional ao número de usuários existentes. - Não consta da escritura qualquer outra condição especial.

[Assinatura]
IVO TOMAZ - Oficial maior.

MATRÍCULA Nº - 1.405 - (continuação)

AV-2-1.405 = DATA:- Vargem Grande do Sul, 27 de dezembro de 1985. À vista de escritura apresentada para registro, procedo a presente para ficar constando que o imóvel constante da presente matrícula tem atualmente a denominação de "CHÁCARA ERIKA" e contém as benfeitorias seguintes:- uma casa de moradia, caixa d'água elevada, tulha, terreiro concretado, coqueira, chiqueiro, cisterna, conjunto para irrigação, inclusive bomba e motor elétrico, encanamentos de água, instalações elétricas e fechos de arame.-

Ivo Tomaz - Ivo Tomaz - Oficial

R-3-1.405 = DATA:- Vargem Grande do Sul, 27 de dezembro de 1985. TÍTULO: Compra e venda.- Por escritura pública de compra e venda, com pacto comissório, lavrada em data de 29 de dezembro de 1982, nas notas do 1º Cartório desta cidade, no livro 179, fls. 34/36, os proprietários IVO RODRIGUES - RG. nº 8.231.987-SP e CIC nº 014.862.768/49, Serventuário da Justiça e sua mulher GUILHERMINA ANADÃO RODRIGUES, RG. nº 3.833.455-SP e CIC nº 205.020.608-91, servidora da Justiça aposentada, casados pelo regime de comunhão universal de bens, anteriormente a vigência da Lei 6.515/77, ambos brasileiros, do miciliados e residentes nesta cidade, à Rua Dr. Moacir Troncoso Peres, 841, venderam o imóvel constante da presente matrícula, pelo preço de Cr\$7.500.000 (sete milhões e quinhentos mil cruzeiros), padrão monetário vigente nesta data - correspondente a Cr\$7.500.000,00 na data da escritura, a MANUEL DA SILVA MOREIRA - portador da Carteira de Identidade para Estrangeiro Permanente - RG. nº 3.856.733 - RE. nº 675.218, expedida pelo COOPS - São Paulo, em 01.10.1979, português, comerciante, residente e domiciliado em São Paulo, Capital, à Praça Venancio Ramos, 123 - São Miguel Paulista, casado pelo regime de comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77, com Aparecida Caires Moreira - CIC. nº 257.754.218/68. CONDIÇÕES:- Consta da escritura o seguinte: -- 1- que o preço acima referido os transmitentes receberam no ato da escritura a importância de Cr\$500.000 e da qual lhes deram quitação; e o restante do preço, ou seja, Cr\$7.000.000 e adquirente ficou obrigado a pagá-lo dividido em quatro (4) prestações, sendo a primeira do valor de Cr\$1.000.000 pagável no dia 20/01/1983, e as demais do valor de Cr\$2.000.000 cada uma, pagáveis, respectivamente em 20/3/, 20/4/ e 20/5/1983; 2- que, pelo PACTO COMISSÓRIO, na forma do disposto nos artigos 1.097 e 1.163 do Código Civil Brasileiro, fica expressamente estipulado que o atraso no pagamento de qualquer das prestações acima mencionadas acarretará o desfazimento da presente venda, independentemente de aviso, judicial ou extra-judicial, perdendo o adquirente em benefício dos transmitentes, todas as quantias que até então houveram pagas por conta do preço referido. 3- que, de comum acordo, o adquirente entregou, no ato, aos transmitentes, quatro notas promissórias referentes às prestações acima. 4- que, com referências as instalações elétricas atualmente existentes no imóvel fica esclarecido e estabelecido o seguinte: a)- que o transformador de 15 KVA e mais instalações que servem o conjunto para irrigação - atrás mencionado, pertencem exclusivamente ao próprio imóvel; b)- que, todavia, um transformador de 30 KVA e respectiva linha ali existente, pertencem, em comunhão, ao mesmo imóvel e três outros imóveis vizinhos, atualmente pertencentes a João Bruno Cruz, Luiz Carlos Kemp e Moacir Menossi, tendo cada um desses quatro imóveis direito a utilizar-se de uma quarta parte da energia elétrica captada em dito transformador.-

Ivo Tomaz - Ivo Tomaz - Oficial

AV-4-1.405 = DATA:- Vargem Grande do Sul, 24 de janeiro de 1986.-
CANCELAMENTO DE PACTO COMISSÓRIO - À vista de requerimento formulado pelo transmitente Ivo Rodrigues, em data de 03 de janeiro de 1986, o qual fica arquivado neste cartório, procedo a presente averbação, para ficar constando que o adquirente MANUEL DA SILVA MOREIRA resgatou, nos respectivos vencimentos, todas as quatro (4) notas promissórias, referidas no registro supra, ou seja, efetuou o pagamento do preço da transação -- objeto daquele registro, ficando, em consequência, cancelada a condição rela --
-(CONTINUA ÀS FLS. 172 DO LIVRO Nº 2-AG)-

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

ONR

Livro nº 2 - AG **REGISTRO DE IMÓVEIS - REGISTRO GERAL**

Ano 1986

VARGEM GRANDE DO SUL - ESTADO DE SÃO PAULO

Matrícula nº - 1.405 - (CONTINUAÇÃO DE FLS. 34v, DO LIVRO NÚMERO 2-H)

relativa ao pacto comissório constante do mesmo registro, de modo a resultar livre de qualquer restrição a transmissão de propriedade ali noticiada.-

[Assinatura] - O.A.Rodrigues - Oficial substituto

R-5-1.405 = DATA:- Vargem Grande do Sul, 24 de janeiro de 1986.- TÍTULO: Ven-
da e compra.- Por escritura pública de 24 de maio de 1985, lavra-
da nas notas do Cartório do Registro Civil e Anexo de Notas do -
22º Subdistrito - Tucuruví - São Paulo, Capital, no livro 409, fls. 30, os
proprietários MANUEL DA SILVA MOREIRA, português, do comércio, e sua mulher,
com quem é casado pelo regime da comunhão de bens, anterior à Lei 6.515/77,-
d. APARECIDA CAIRES MOREIRA, brasileira, do lar, portadores das CIRG. ns. ...
3.856.733-00PS-SP e 12.503.946-SSP/SP, respectivamente e inscritos no CPF. -
sob nº 257.754.218-68, domiciliados e residentes em São Paulo Capital, à Pra-
ça Venancio Ramos, 123, São Miguel Paulista, venderam o imóvel constante -
da presente matrícula, pelo preço de R\$20.000.000 (vinte milhões de cruzei-
ros), sem qualquer condição especial, a ANTONIO BIAZI, brasileiro, do comer-
cio, portador da CIRG. nº 4.337.301-SSP/SP e inscrito no CPF. sob o nº
494.768.238-87, casado pelo regime da comunhão de bens, anterior à Lei núme-
ro 6.515/77, com NILZA MARIA SANTOS BIAZI (brasileira, do lar, RG. número --
6.293.036-SSP/SP), domiciliado e residente em São Paulo, Capital, à Rua Dr.
Guilherme Cristoffel, nº 535.- Consta da escritura que o imóvel contém atual-
mente três casas para moradia; e que a linha de divisão dos fundos está local-
izada nas proximidades de um açude de sujas água o imóvel tem direito a ser
vir-se, nos termos do estipulado na escritura de 26 de agosto de 1977.- O re-
ferido imóvel encontra-se cadastrado junto ao INCRA - exercício de 1985, sob
o nº 620 122 004 626-2 - Área total 4,8,- e com referência às instalações --
elétricas, são as mesmas constantes do registro retro nº R-3-1.405.-

[Assinatura] - O.A.Rodrigues - Oficial substituto.

AV-6-1.405 - DATA:- Vargem Grande do Sul, 05 DE DEZEMBRO DE 2.002.- À vista de Mandado de
Averbação, assinado pelo MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível, da comarca de Mogi das Cruzes, Estado de
São Paulo, Doutor Célio de Almeida Mello, expedido em data de 21 de novembro de 2.002, pelo Escrivão
Diretor, Bel. Mauricio Machado de Mello, no Processo nº 1.876/95 - Setor Cível - Ação de Falência de PÄES
E LANCHES MOGI BERTIOGA LTDA., CNPJ-MF nº 50.694.298/0001-55, com sede à rua Dr. Deodato
Wertheimer nº 3.086, Mogi das Cruzes SP, com o respeitável "Cumpra-se" do MM.Juiz de Direito desta
comarca, Doutor Danilo Pinheiro Spessotto, em data de 04.12.02, procedo a presente averbação para
ficar constando que o imóvel constante da presente matrícula foi arrecadado nos autos da
Falência supra mencionada.-

[Assinatura] IVO TOMAZ - OFICIAL.-

R-7-1.405 - DATA:- Vargem Grande do Sul, 29 DE AGOSTO DE 2.003.- TÍTULO:- **PENHORA**.- À vista do
Mandado de Penhora assinado pelo MM. Juiz de Direito desta comarca, Doutor Danilo Pinheiro Spessotto,
expedido pelo Diretor Técnico de Serviço do Ofício Judicial desta comarca, Eduardo Aparecido Ribeiro, em
data de 14 de agosto de 2.003, nos autos de Execução Fiscal - Processo n. 176/98 - e conforme Auto de
Penhora feito em data de 23.09.2.002, onde figura como exequente **FAZENDA DO ESTADO DE SÃO
PAULO**, e como executado **ANTONIO BIAZI**, procedo ao registro da **PENHORA** sobre uma quota-parte
ideal de cinquenta por cento (50%) do imóvel constante da presente matrícula, para garantia da
execução nos autos acima; cujo valor da causa é de R\$626,08.- Foi nomeado como fiel depositário do bem
penhorado o sr. MARCOS CESAR P. PAROLIN, Procurador do Estado, OAB/SP n. 127.155 e RG n.
14.101.000/9.-

[Assinatura] - IVO TOMAZ - OFICIAL.-

5
4
3
2
1