

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

PROPRIEDADE: SÍTIO SÃO DOMINGOS

MATRÍCULA(S): 17.593

LOCALIDADE: TAPIRATIBA / SP

PROPRIETÁRIO: ITAIQUARA ALIMENTOS S/A

FINALIDADE: AVALIAÇÃO PARTICULAR

MARÇO DE 2024



RESUMO DA AVALIAÇÃO - SÍTIO SÃO DOMINGOS

Cliente	Usina Itaiquara S/A	Data-base	Março de 2024
Emp. Avaliadora	Terra Soluções Ambientais e Agrárias Ltda.	ART	2620240475666

RESUMO DO IMÓVEL

Propriedade	SÍTIO SÃO DOMINGOS	Bioma	Cerrado
Município	Tapiratiba	RL (%)	20,00%
Estado	SP	Uso Solo Região	tradicional com agricultura e pecuária
Matrícula(s)	17593	Uso Solo Imóvel	cultura perene
Área (ha)	52,6801	Aproveitamento	69,06%

Aspectos Relevantes

O imóvel apresenta relevo suave-ondulado, numa altitude entre 750 e 850 metros, com predomínio de solos mistos, média fertilidade, com aptidão para agricultura e pecuária utilizada para produção de cultura perene, sem irrigação.

Roteiro de Acesso

Partindo de Tapiratiba pela rodovia SP-350, sentido São José do Rio Pardo, seguir até o trevo com a rodovia SP-253, pegar à direita no trevo e seguir até a Usina Itaiquara, no trevo da Usina pegar a primeira à direita na estrada de terra e seguir mais 3,93 km, virar à esquerda e seguir mais 300 metros até chegar na propriedade avalianda, situada na margem esquerda da estrada de terra.

Localização do imóvel



não encravado, acessado por via de grande circulação de interligação, que dá acesso a outras fazendas estrada de terra de primeira (com base e preparação)

A propriedade não possui acesso por estrada oficial, tendo que passar por outra gleba

RESUMO DO TRABALHO			
Localizado	Sim	Direito Mineral	Não sobrepõe
Vistoriado	Sim	Un. Conservação	Não sobrepõe
Confirmado	Restituição da matrícula, certificação e CAR	Terra Indígena	Não sobrepõe
Delimitado	Restituição da matrícula	Assentamento	Distante Assentamento, 20,82 km
Sobreposição outro imóvel	Não	Quilombola	Não sobrepõe
Posseiro / Invasão	Não	Área Embargada	Não sobrepõe
Passivo Ambiental	APP	Alerta Desmatamento	Não sobrepõe
Grau Fundamentação	II	Grau Precisão	III

AVALIAÇÃO DA PROPRIEDADE			
MATRÍCULA 17593			
Item	Área (ha)	Valor Total Imóvel (R\$)	Valor de Liquidação Forçada (R\$)
Terra nua	52,6801	3.406.714,96	2.504.823,62
Benfeitorias reprodutivas			
Agricultura	33,9063	0,00	0,00
Pastagem	0,0000	0,00	0,00
Silvicultura	0,0000	0,00	0,00
Benfeitorias não reprodutivas			
Averbadas	0,0000	0,00	0,00
Não averbadas	0,0000	0,00	0,00
Equipamentos			
Equipamentos		0,00	0,00
Passivos			
APP	0,9142	15.347,49	15.347,49
Reserva Legal	0,0000	0,00	0,00
Avaliação da MATRÍCULA 17593		3.391.367,46	2.489.476,13

TOTAL GERAL	Valor Total Imóvel (R\$)	Valor de Liquidação Forçada (R\$)
		3.391.367,46
	R\$/ha	R\$/ha
	64.376,63	47.256,48
	R\$/alqueire	R\$/alqueire
	155.791,45	114.360,68

1	OBJETIVO
2	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES
2.1	REQUERENTE
2.2	RESPONSÁVEL TÉCNICO
2.3	CONDIÇÕES GERAIS
3	VISTORIA
4	IMÓVEL AVALIANDO
4.1	REGIÃO E ACESSO
4.2	USO DO SOLO
4.3	SITUAÇÃO AMBIENTAL
4.3.1	RESERVA LEGAL
4.3.2	ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE (APP)
4.4	CARACTERÍSTICAS GERAIS DA REGIÃO
4.5	CLASSES DE CAPACIDADE DE USO
4.6	INTERFERÊNCIAS EXTERNAS
5	AVALIAÇÃO DA PROPRIEDADE
5.1	VALOR DA TERRA NUA
5.1.1	FATOR ELASTICIDADE
5.1.2	FATOR NOTA AGRONÔMICA
5.1.3	FATOR ÁREA
5.2	BENFEITORIAS REPRODUTIVAS
5.3	BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS
5.4	EQUIPAMENTOS
5.5	PASSIVO AMBIENTAL
5.6	VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO
6	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO
7	TERMO DE ENCERRAMENTO

1 OBJETIVO

Elaboração do laudo de avaliação do imóvel rural denominado:

- ✓ Propriedade: SÍTIO SÃO DOMINGOS
- ✓ Matrícula(s): 17593 (Anexo)
- ✓ Município: Tapiratiba
- ✓ Comarca: Caconde
- ✓ Estado: SP

Serão feitos todos os esforços para obter no trabalho grau de fundamentação II e grau de precisão III.

A finalidade exclusiva desta avaliação é a determinação do valor de mercado e valor de liquidação forçada da(o) SÍTIO SÃO DOMINGOS para fins de avaliação patrimonial para o Avaliação Particular.

A data-base para o presente laudo de avaliação é Março de 2024.

2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

2.1 REQUERENTE

- ✓ Razão Social: Usina Itaiquara S/A.
- ✓ CPF / CNPJ nº: 72.111.321/0001-74.
- ✓ Endereço: Estrada Tapiratiba - Igarai.
- ✓ Município: Tapiratiba / SP.

2.2 RESPONSÁVEL TÉCNICO

- ✓ Empresa: Terra Soluções Ambientais e Agrárias Ltda.
- ✓ Resp. Técnico: Eng. Agr. Luis Augusto Calvo de Moura Andrade.
- ✓ Engenheiro Agrônomo.
- ✓ CREA/SP: 5060343066.
- ✓ ART: 2620240475666 (Anexo).

2.3 CONDIÇÕES GERAIS

Entende-se por valor de mercado de um bem, a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

A(s) área(s) informada(s) da(s) matrícula(s) / propriedade(s) foi(ram) obtida(s) por meio de observação à(s) documentação(ões) que foi(ram) fornecida(s) por V. Sas. ou por meio de consulta(s) a sistema(s) informatizado(s), não sendo objeto deste trabalho qualquer medição em campo para validação da(s) informação(ões) obtida(s).

A avaliação foi feita pelo valor bruto, ou seja, incluindo eventuais despesas de venda e impostos decorrentes para possível alienação do imóvel como um todo.

Utilizou-se para os cálculos do valor da terra nua (VTN) a pesquisa de valores de terra realizada junto à corretores, agentes imobiliários e/ou profissionais habilitados durante a execução dos trabalhos.

Não foi considerada a existência de dívidas, ônus ou gravames sobre os títulos de propriedade apresentados, nem efetuada análise jurídica da documentação do imóvel. Não foram consultados os órgãos públicos de âmbito Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel.

O signatário não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, fornecido(s) pelo interessado ou terceiros. Esta avaliação é independente e livre de qualquer(isquer) vantagem(ns) ou envolvimento da(s) pessoa(s) que realizou(aram) o(s) serviço(s).

Este laudo e os valores identificados foram elaborados exclusivamente para o solicitante. Sua distribuição a outras partes, somente será autorizado mediante notificação e aprovação prévia do responsável técnico.

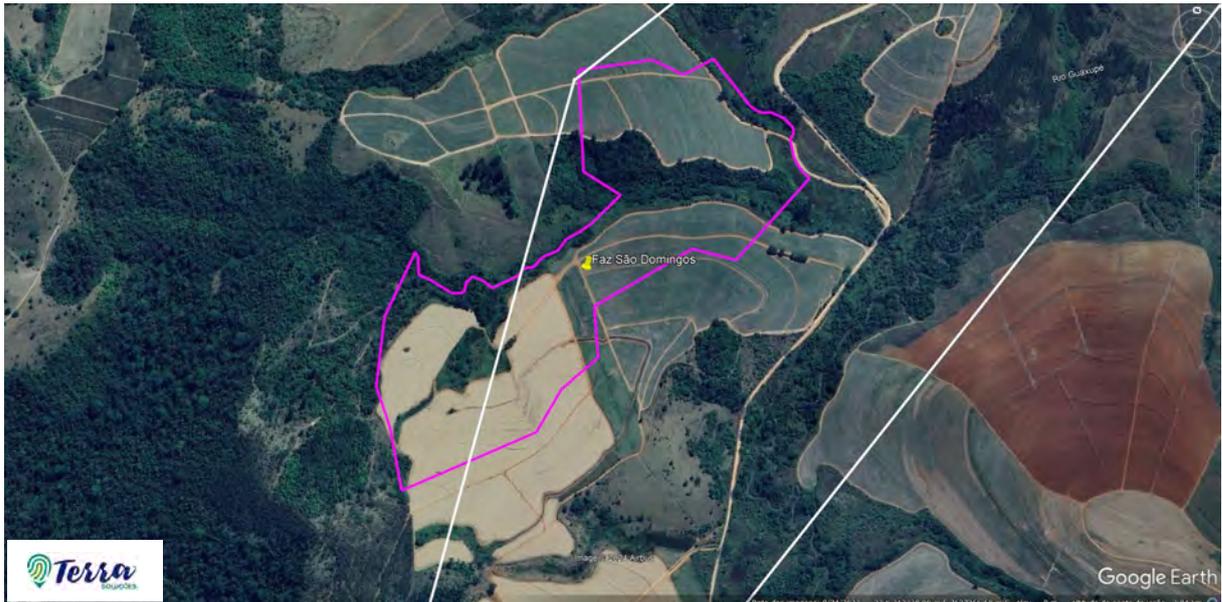
3 VISTORIA

O imóvel avaliando foi vistoriado no dia 13 março 2024, com acompanhamento do(a) Sr. Paulo.

Também foram coletadas as informações necessárias para a classificação dos solos segundo o Sistema de Classe de Capacidade de Uso, base do processo de avaliação da terra nua.

Durante a vistoria aproveitou-se para estudar o entorno imediato da propriedade de forma a caracterizar a ocupação existente na região e assim embasar a pesquisa de valores unitários de venda na mesma região geoeconômica.

Resumo da vistoria.



4 IMÓVEL AVALIANDO

Denominação: SÍTIO SÃO DOMINGOS.

Município: Tapiratiba / SP.

Coordenadas Sede: Zona: 23 K, 7626499 m S, 313345 m E

A propriedade é formada por 1 matrícula(s): 17593, trata-se de avaliação da área total do imóvel. A(s) matrícula(s) está(ão) no Anexo. O imóvel possui matrícula(s) do tipo "Ad Mensuram". Vide a situação de cada uma da(s) matrículas na tabela abaixo.

Situação jurídica do imóvel.

Matrículas	Proprietário	Tipo Matrícula	Restituição da Matrícula ^(A)
17.593	Itaiquara Alimentos S/A.	"Ad Mensuram"	permite(m) a restituição total da(s) matrícula(s), com a localização da(s) mesma(s), pela(s) coordenada(s) fornecida(s)

(A) Restituição: 1) com localização total = matrícula que permite a restituição completa da área e possui coordenada para localização em campo. 2) com localização parcial = matrícula que permite a restituição de parte da área e possui coordenada para localização em campo. 3) sem localização = matrícula que permite a restituição, completa ou parcial, mas que não possui coordenada para localização em campo.

A tabela abaixo apresenta a situação da(s) matrícula(s) da SÍTIO SÃO DOMINGOS quanto a certificação junto ao INCRA e a retificação junto ao CRI.

Situação da certificação e retificação do imóvel.

Matrícula	Certificação ^(B)	Código Certificação INCRA ^(C)	Área Certificação (ha)
17.593	certificada no SNCI	081211000155-33	52,6801
Área (ha)			52,6801

(B) Opções para a Certificação: 1) certificação no Sigef = certificação realizada no Sigef, sistema atual. 2) certificação no SNCI = certificação realizada no SNCI, sistema antigo. 3) certificação cancelada = certificação realizada, mas cancelada na base de dados do INCRA. 4) não certificada = matrícula ainda não certificada no INCRA. - (C) Código Certificação INCRA: 1) número QRCode = certificação no Sigef. 2) número com 14 dígitos = certificação no SNCI. - **OBSERVAÇÃO: A Lei 10.267 estabelece prazos para a certificação dos imóveis rurais, atualmente já está vencido o prazo para todos os imóveis com área superior a 25 hectares.**

Matrícula	Retificação ^(D)	Área Retificação (ha)
17.593	retificada, com certificação	52,6801
Área (ha)		52,6801

(D) Retificação: 1) retificada com certificação = significa que a matrícula já foi retificada no CRI com as informações da certificação do INCRA. 2) retificada sem certificação = significa que a matrícula já foi retificada no CRI, mas não com as informações da certificação do INCRA. 3) retificada, com certificação corrigida (SNCI p/ SIGEF) = significa que a matrícula já foi retificada no CRI com as informações da certificação do INCRA realizada no sistema atual (Sigef). 4) não retificada = significa que a matrícula ainda não foi retificada no CRI.

Na sequência a determinação da área do imóvel para fins da avaliação.

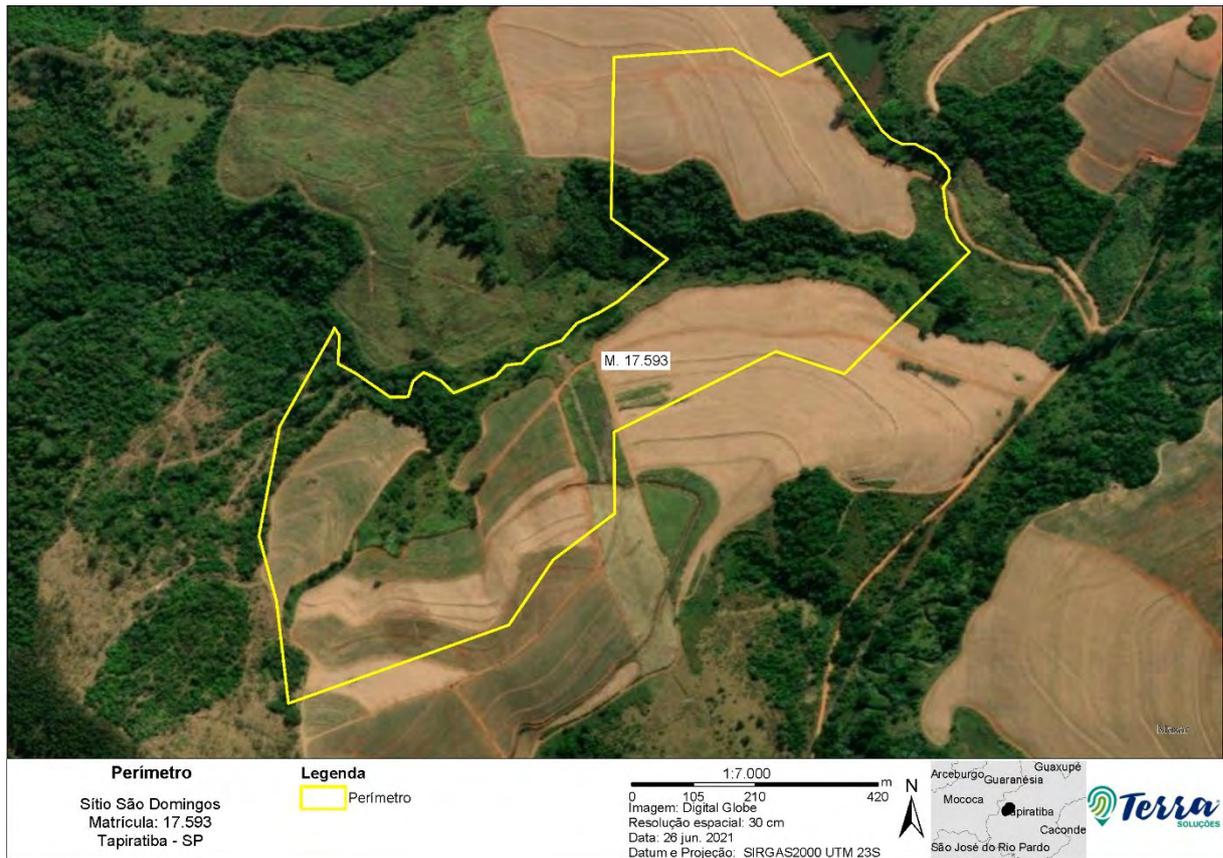
Área do imóvel.

Matrículas	Área (ha)					
	Matrícula	Certificação	CAR	Lev. Topográfico	Croqui	Utilizada ^(E)
17.593	52,6801	52,6801	52,6801			52,6801
Área (ha)	52,6801	52,6801	52,6801	0,0000	0,0000	52,6801

(E) Área Utilizada: quando a área da matrícula estiver retificada com a certificação do INCRA a área utilizada é a da matrícula retificada, quando não for a área utilizada para fins de garantia bancária é a menor área, já quando for avaliação particular e a matrícula não estiver retificada no INCRA a área utilizada será da certificação quando existente, se não existir será utilizada a menor área.

A seguir a planta com a área da SÍTIO SÃO DOMINGOS.

Planta da SÍTIO SÃO DOMINGOS.



A situação do CCIR do(s) imóvel(is) está apresentado na tabela abaixo. O(s) documento(s) CCIR(s) está(ão) em Anexo.

CCIR.

Matrícula	Nº INCRA	Documento CCIR	Situação CCIR	Pendência / Divergência CCIR
17.593	434.221.009.94 6-0	Sim	vigente, exercício atual	nome do imóvel, área e número matrícula

OBSERVAÇÃO: o documento CCIR é obrigatório para todo imóvel rural, ele deve ser renovado anualmente no mês de setembro, ou seja, deve ser apresentado o CCIR vigente do referido exercício.

4.1 REGIÃO E ACESSO

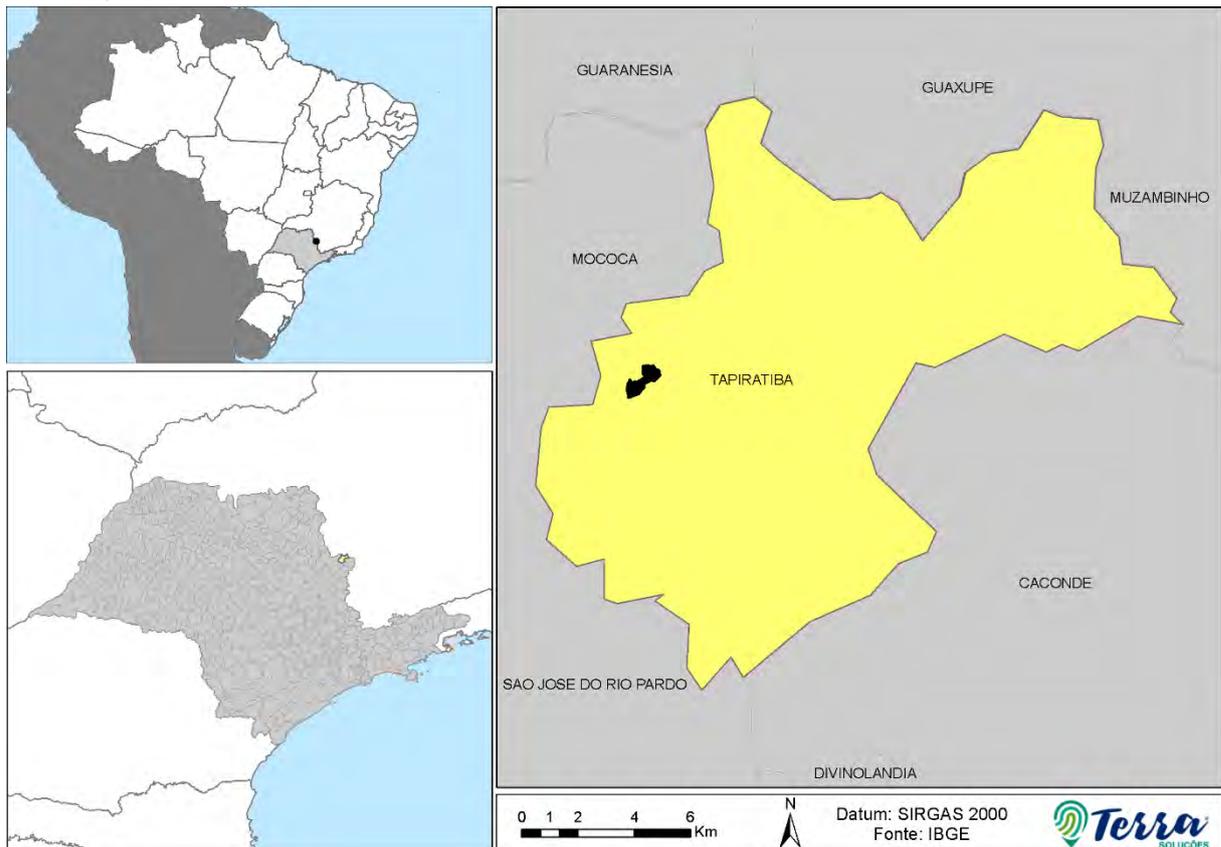
O imóvel está localizado no município de Tapiratiba, Estado de SP.

Classificação da situação do imóvel.

Matrícula	Acesso Geral ^(F)	Tipo Acesso
17.593	A propriedade não possui acesso por estrada oficial, tendo que passar por outra gleba	estrada de terra de primeira (com base e preparação)

O roteiro de acesso para o imóvel pode ser assim resumido: Partindo de Tapiratiba pela rodovia SP-350, sentido São José do Rio Pardo, seguir até o trevo com a rodovia SP-253, pegar à direita no trevo e seguir até a Usina Itaiquara, no trevo da Usina pegar a primeira à direita na estrada de terra e seguir mais 3,93 km, virar à esquerda e seguir mais 300 metros até chegar na propriedade avalianda, situada na margem esquerda da estrada de terra.

Localização da SÍTIO SÃO DOMINGOS.



Localização da SÍTIO SÃO DOMINGOS.



A classificação do acesso à propriedade se encontra resumido na tabela abaixo.

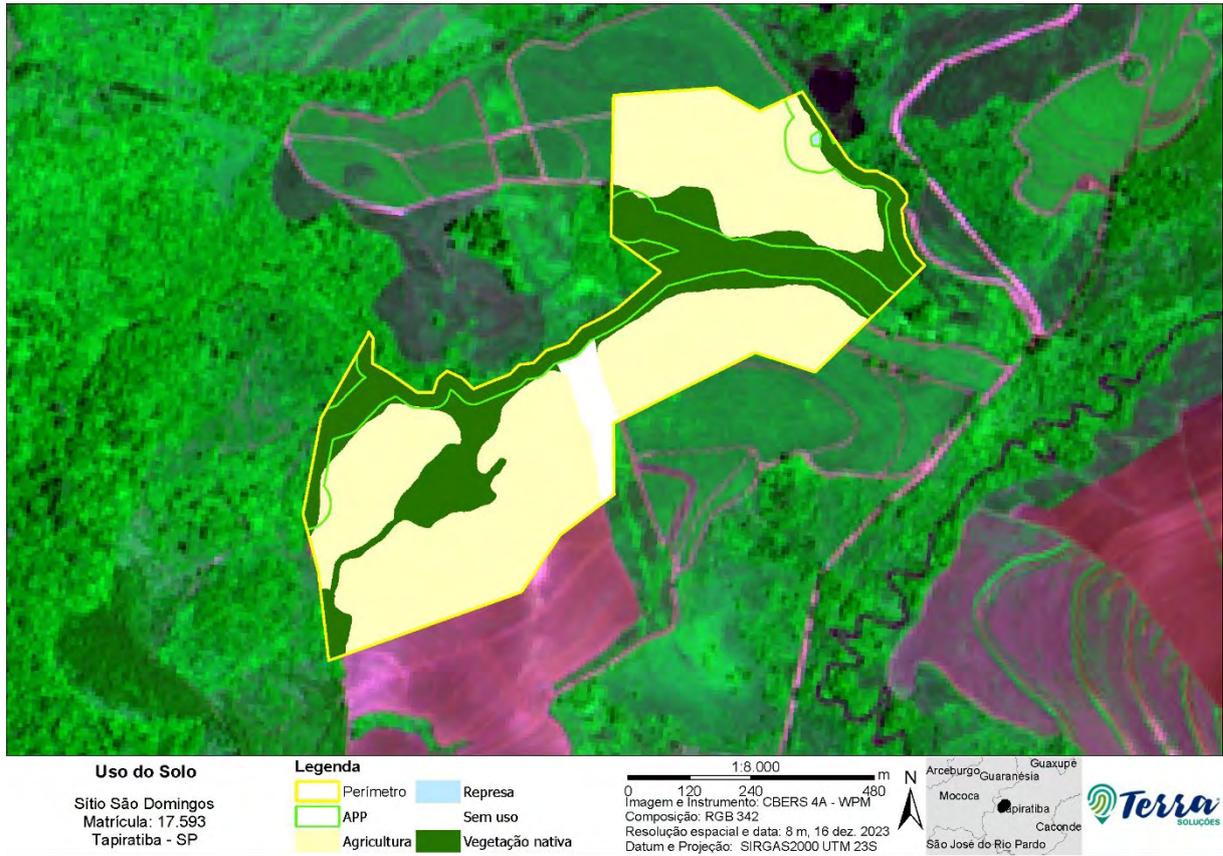
Roteiro de acesso.



4.2 USO DO SOLO

A propriedade vem sendo explorada pelo arrendatário do imóvel, com: cultura perene. No momento da avaliação a propriedade possuía as seguintes culturas: cana-de-açúcar. O imóvel apresenta atualmente uma área aproveitável de 69,06%

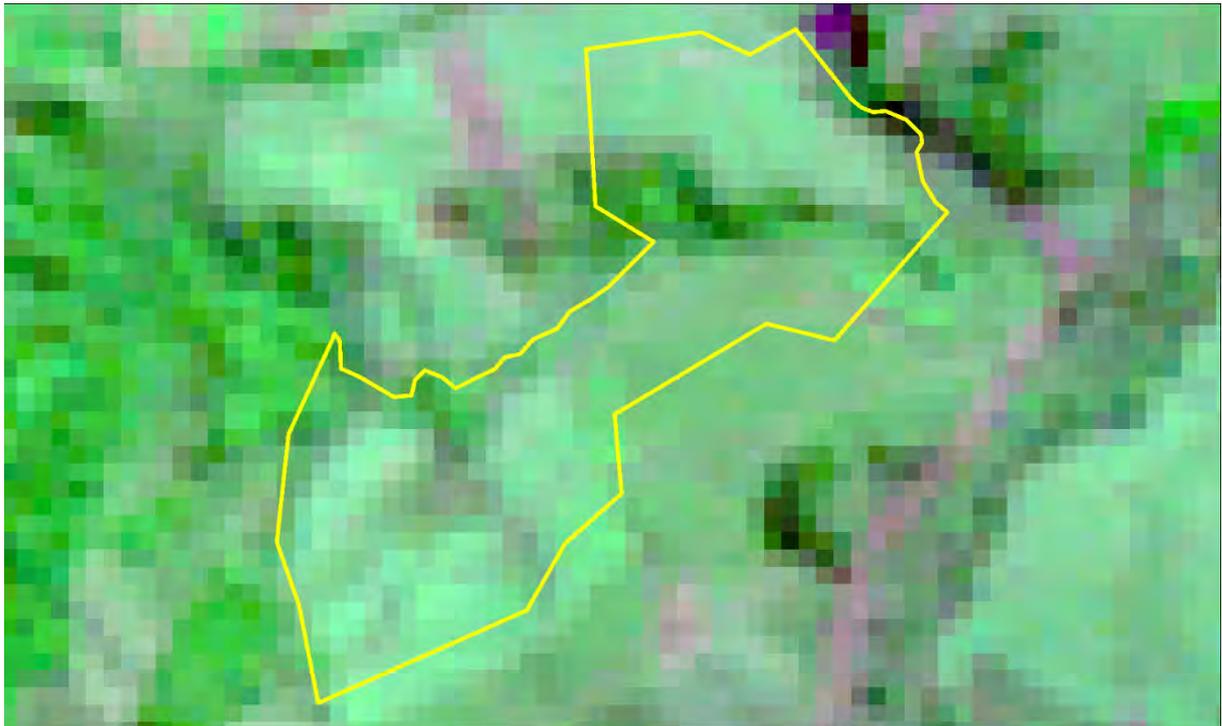
Planta de uso do solo.



Quadro uso do solo.

USO DA TERRA	ÁREA (ha)				Total (%)
	Sem restrição	APP	Reserva Legal	Total (ha)	
Agricultura	33,9063	0,9142	0,0000	34,8205	66,10%
Pastagem	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,00%
Silvicultura	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,00%
Lago / Açude	0,0536	0,0000	0,0000	0,0536	0,10%
Benfeitoria	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,00%
Sem Uso	1,5588	0,0000	0,0000	1,5588	2,96%
Vegetação Nativa	7,0365	9,2107	0,0000	16,2472	30,84%
Total (ha)	42,5552	10,1249	0,0000	52,6801	100,00%
Total (%)	80,78%	19,22%	0,00%	100,00%	

Uso do solo em 2008.



Situação 2008
Sítio São Domingos
Matrícula: 17.593
Tapiratiba - SP

Legenda
 Perímetro

1:10.000
0 87,5 175 350 525 m
Imagem: Landsat 5 TM
Data: 08 jul. 2008
Composição: 342
Datum: SIRGAS 2000



Uso do solo atual.



Situação Atual
Sítio São Domingos
Matrícula: 17.593
Tapiratiba - SP

Legenda
 Perímetro

1:10.000
0 90 180 360 540 m
Imagem: CBERS 4A WPM
Data: 16 dez. 2023
Composição: 342
Datum: SIRGAS 2000



Entre 2008 e a data atual não houve novas aberturas na propriedade.

Vista da área.

Sítio São Domingos



23 S 0313900 7626779 759 m

13-03-2024 12:10:23

Vista da área.

Sítio São Domingos



23 S 0313422 7626548 782 m

13-03-2024 12:12:43

Vista da área.

Sítio São Domingos



23 S 0313201 7626518 766 m

13-03-2024 12:15:19

Vista da área.

Sítio São Domingos



23 S 0314011 7627043 748 m

13-03-2024 12:20:24

Vista da área.

Sítio São Domingos



23 S 0314011 7627043 748 m

13-03-2024 12:20:30

Vista da área.

Sítio São Domingos

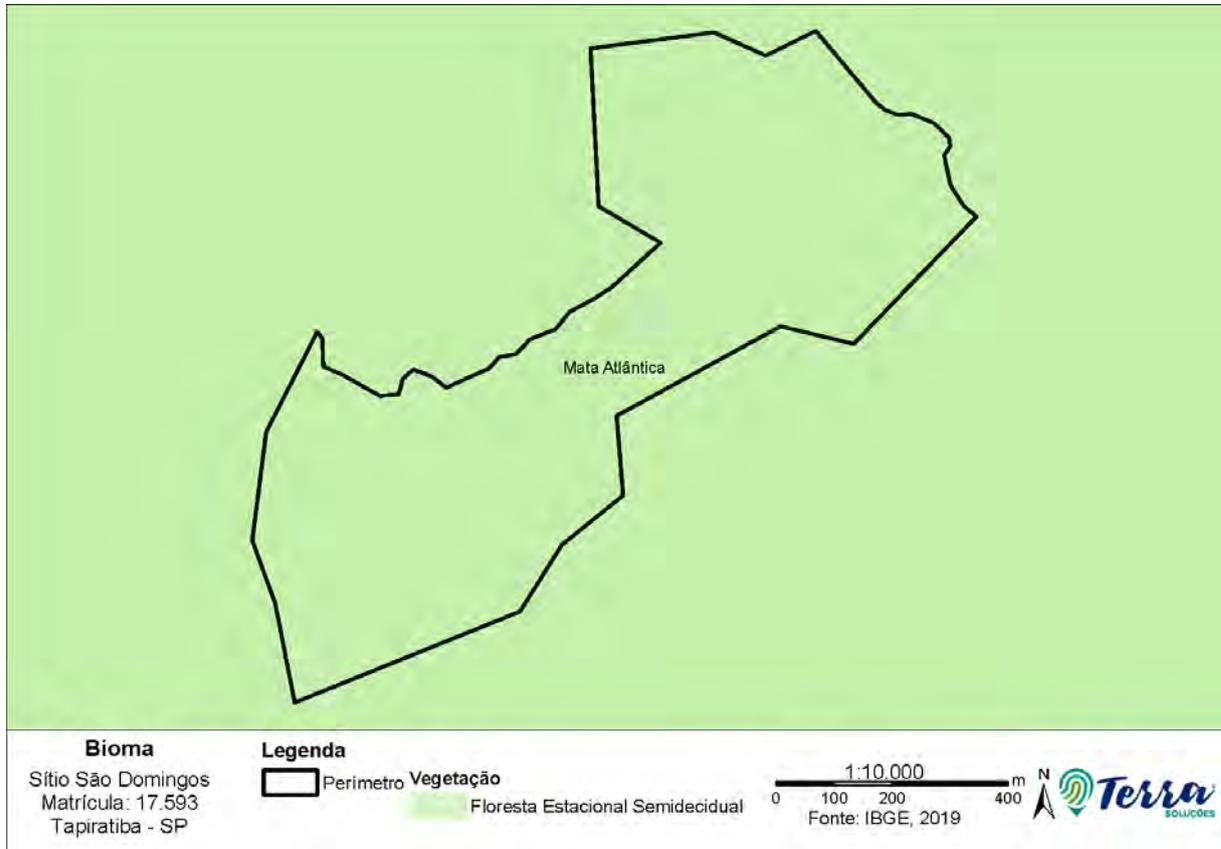


23 S 0313424 7627186 789 m

13-03-2024 12:22:44

4.3 SITUAÇÃO AMBIENTAL

Bioma na região da propriedade avalianda, segundo mapa de Biomas do IBGE.



Situação do CAR por matrícula(s).

Matrícula	Inscrição	CAR		
		Situação	Área (ha)	Parcial / Total ^(G)
17.593	SP-3553609- C6B3B7AB5F214D89AB8901AAB4F95CC6	ativo, analisado com pendências	52,6801	total

OBSERVAÇÃO: A inscrição do imóvel rural no CAR é obrigatória, conforme exigência da Lei nº 12.651/2012.
 - (G) CAR Parcial ou Total: 1) Parcial = quando a inscrição compreender mais de uma matrícula. 2) Total = quando a inscrição compreender exclusivamente a matrícula em análise.

4.3.1 RESERVA LEGAL

Resumo da averbação de reserva legal.

Matrícula	Amazônia Legal	Bioma	Averbação Reserva Legal Matrícula				
			Matrícula	Compensação ^(H)		Total	
			Área (ha)	Área (ha)	Matrícula ^(I)	Área (ha)	%
17.593	Não	Cerrado	0,0000	0,0000		0,0000	0,00%

(H) Compensação: significa que consta na matrícula do imóvel compensação da reserva legal, no formato extra propriedade, ou seja, uma matrícula fora dos limites da propriedade fornece vegetação nativa para compor a necessidade de reserva legal da matrícula avaliada. (I) Matrícula: identifica qual a matrícula que fornece a área de reserva legal para a matrícula avaliada.

Matrícula	Situação RL ^(J / K)	Averbação Reserva Legal CAR					
		Área Declarada RL (ha)	Compensação		Total		
			Área (ha)	Localização	Área (ha)	%	
17.593	área de reserva legal proposta vetorizada	total	8,0596	0,0000	intrapropriedade	8,0596	15,30%

(J) Situação RL: a primeira coluna identifica se a reserva legal consta no CAR da matrícula, se constar qual o status desta área de reserva legal: averbada e vetorizada ou aprovada não averbada vetorizada ou proposta vetorizada ou não vetorizada. (K) Situação RL: identifica se a reserva legal é apenas da matrícula ou se é de um conjunto de matrículas.

Resumo da situação da área de reserva legal da propriedade.

Matrícula	Averbação RL / RL CAR ^(L)	Compensação	RL Exigido (%)	RL Mat. Averbado / CAR (%)	Veg. Nativa Existente (%)	Passivo de RL (ha)
17.593	Sim, CAR	Não	20,00%	15,30%	30,84%	0,0000

(L) Averbação Mat. RL / RL CAR: significa que quando existir a averbação da RL na matrícula e constar no CAR, será analisado qual a mais restritiva, ou seja, qual determina maior área de reserva legal, que então será considerada como base nesta avaliação.

4.3.2 ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE (APP)

A situação da área de preservação permanente (APP) está resumida na tabela a seguir.

Resumo da situação da área de preservação permanente da propriedade.

Matrícula	APP no CAR ^(M)	Passivo de APP (ha)
17.593	APP em área consolidada / remanescente vegetação nativa	0,9142

(M) APP no CAR: informa o status declarado no CAR para a(s) área(s) de APP da matrícula / propriedade.

4.4 CARACTERÍSTICAS GERAIS DA REGIÃO

Propriedade situada na região de Campinas. A propriedade conta com córregos na divisa e no interior, dentro da bacia do Rio Pardo, pertencente a bacia hidrográfica do Rio Paraná. A região é um polo produtor de cana-de-açúcar, de grãos (soja / milho), de pecuária de corte, de pecuária de leite e de eucalipto, com relevo suave-ondulado a ondulado, terras mistas com média fertilidade, e chuvas entre 1.500 a 1.600 mm / ano, com poucas áreas irrigadas, tradicional com agricultura e pecuária.

O imóvel apresenta relevo suave-ondulado, numa altitude entre 750 a 850 metros, com predomínio de solos mistos, média fertilidade, como: Argissolo Vermelho-Amarelo, distrófico, Argissolo Vermelho-Amarelo, eutrófico e Latossolo Vermelho, distrófico. Região rios com grandes volumes de água. Com aptidão para agricultura e pecuária, utilizada para produção de cultura perene, sem irrigação.

As condições climáticas em Tapiratiba são caracterizadas por uma atmosfera quente e temperada. Chove muito mais no verão que no inverno. De acordo com a Köppen e Geiger o clima é classificado como Cwa. 20.8 °C é a temperatura média em Tapiratiba. O nível de precipitação numa base anual é de 1218 mm, de acordo com os registos meteorológicos.

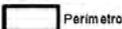
Capacidade de armazenamento da região.



Capacidade de Armazenamento

Sítio São Domingos
Matrícula: 17.593
Tapiratiba - SP

Legenda

-  Perímetro
-  Capacidade (mil T)
-  1 - 1.000
-  1.000 - 5.000
-  5.000 - 10.000

1:250.000

0 2,95 5,9 8,85 Km

Datum: SIRGAS 2000
Fonte: CONAB | IBGE



Bacia Hidrográfica.



Hidrografia

Sítio São Domingos
Matrícula: 17.593
Tapiratiba - SP

Legenda

-  Perímetro
-  Hidrografia
-  RIO PARDO

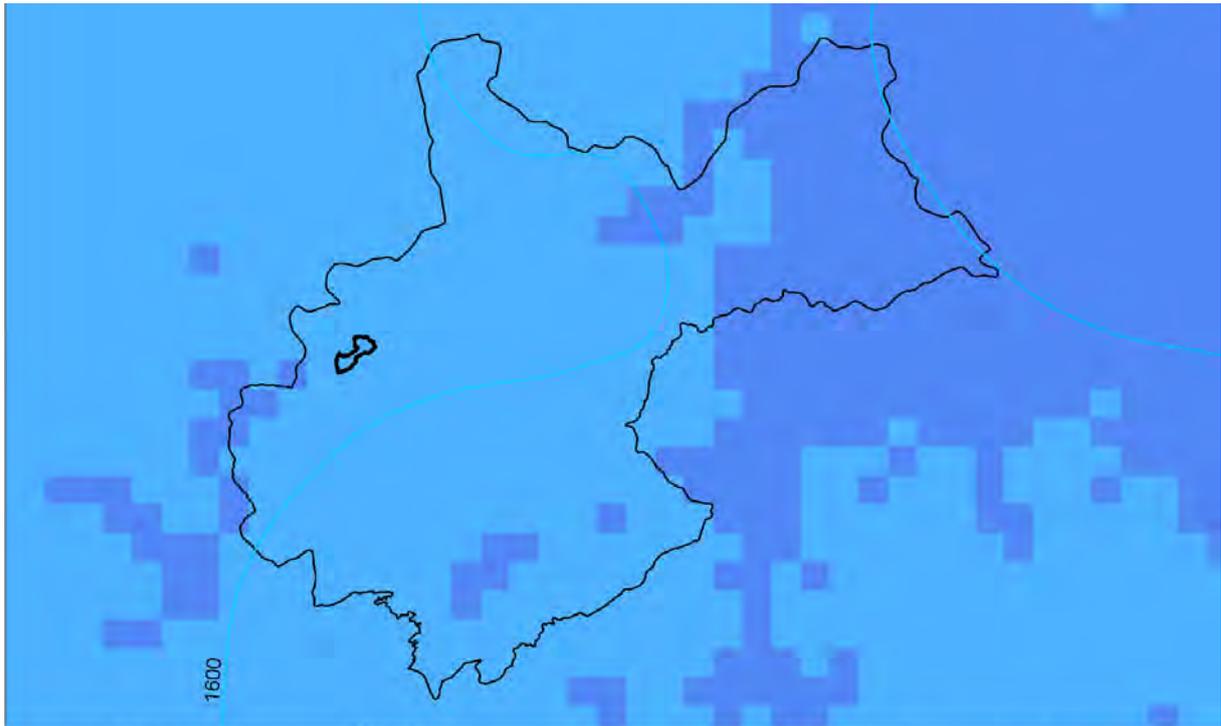
1:10.000

0 105 210 420 m

Fonte: DNAE/MME, 2003
IBGE, 2019



Pluviosidade.



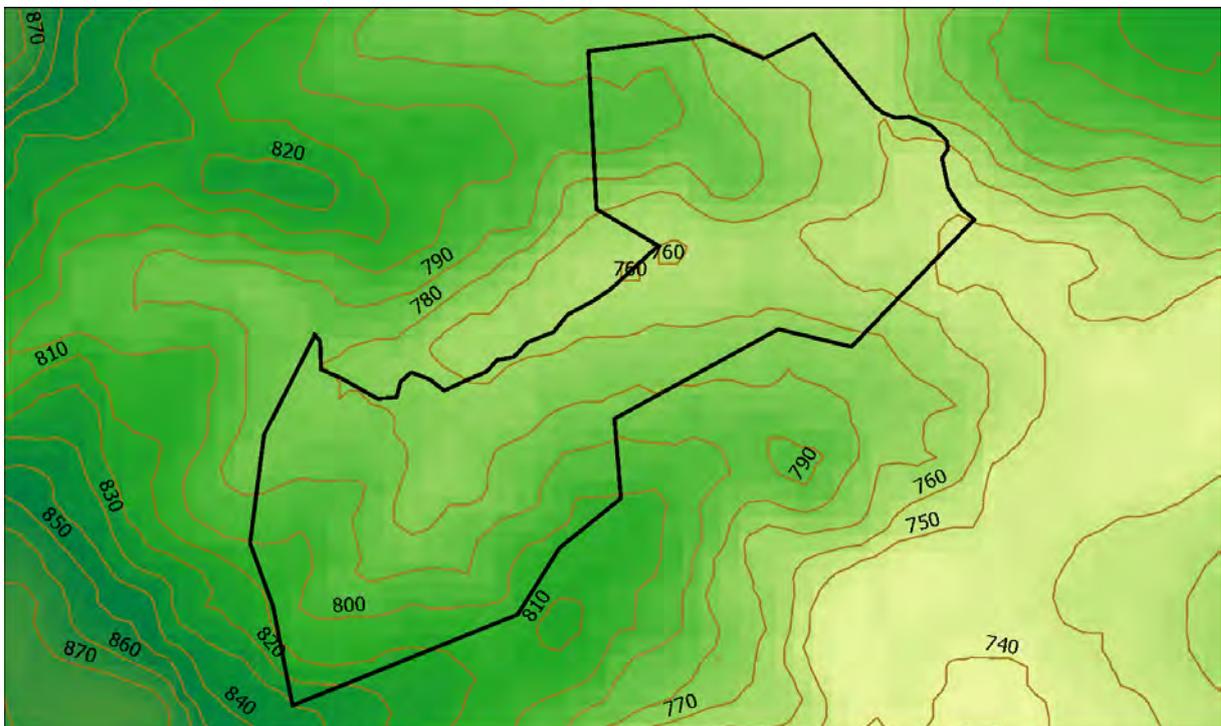
Precipitação
 Sítio São Domingos
 Matrícula: 17.593
 Tapiratiba - SP

Legenda
 Perímetro
Precipitação (mm)
 1300 - 1500
 1500 - 1700

1:185.000
 0 1,85 3,7 5,55 7,4 Km N
 Datum: SIRGAS 2000
 Fonte: SGB, Worldclim, IBGE



Relevo da propriedade avaliada.



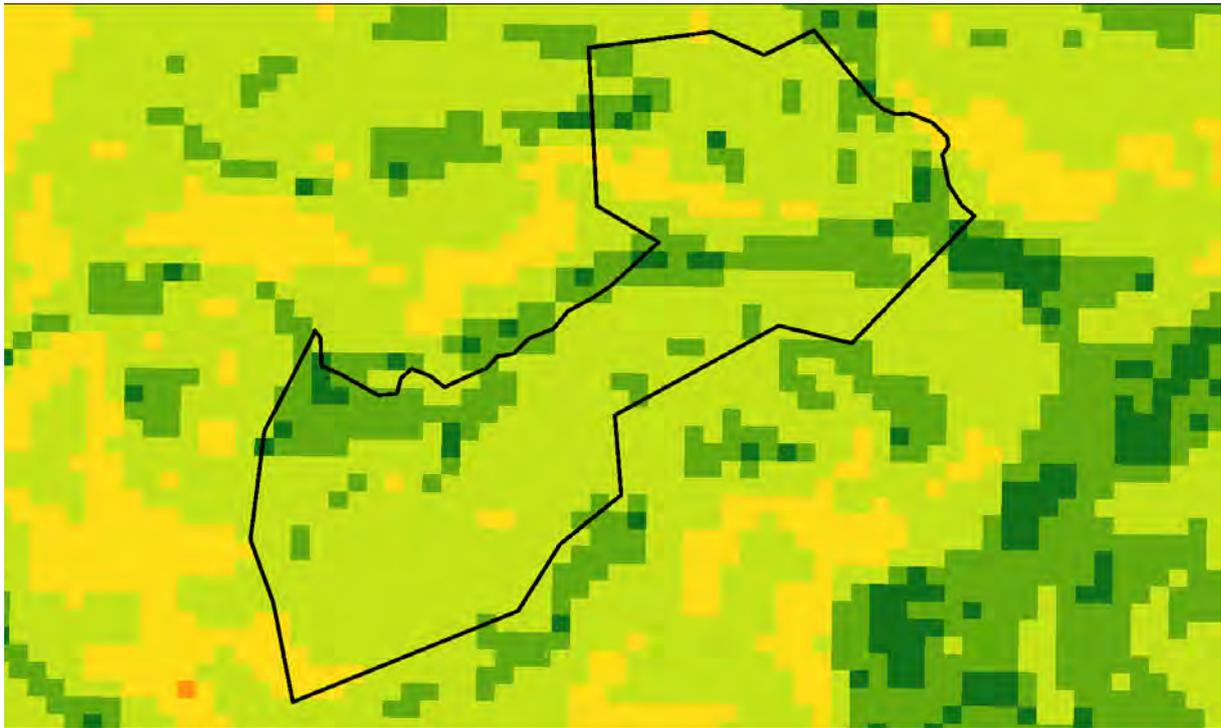
Relevo
 Sítio São Domingos
 Matrícula: 17.593
 Tapiratiba - SP

Legenda
 Perímetro
 Curva de nível
Altitude (m)
 1805
 561

1:10.000
 0 210 420 m N
 Fonte: SRTM/USGS, 2000



Declividade da propriedade avaliada.



Declividade
 Sítio São Domingos
 Matrícula: 17.593
 Tapiratiba - SP

Legenda
 Perímetro
 Classes de declividade
 Plano (0-3%)
 Suave ondulado (3-8%)
 Ondulado (8-20%)
 Forte ondulado (20-45%)
 Montanhoso (45-75%)

1:10.000 m
 0 105 210 420
 Datum: SIRGAS 2000
 Fonte: SRTM | USGS



Solos da região da propriedade avaliada.



Solos
 Sítio São Domingos
 Matrícula: 17.593
 Tapiratiba - SP

Legenda
 Perímetro
 PVA Distrófico + PVA Eutrófico + LV Distrófico

1:10.000 m
 0 105 210 420
 Fonte: IBGE, 2001



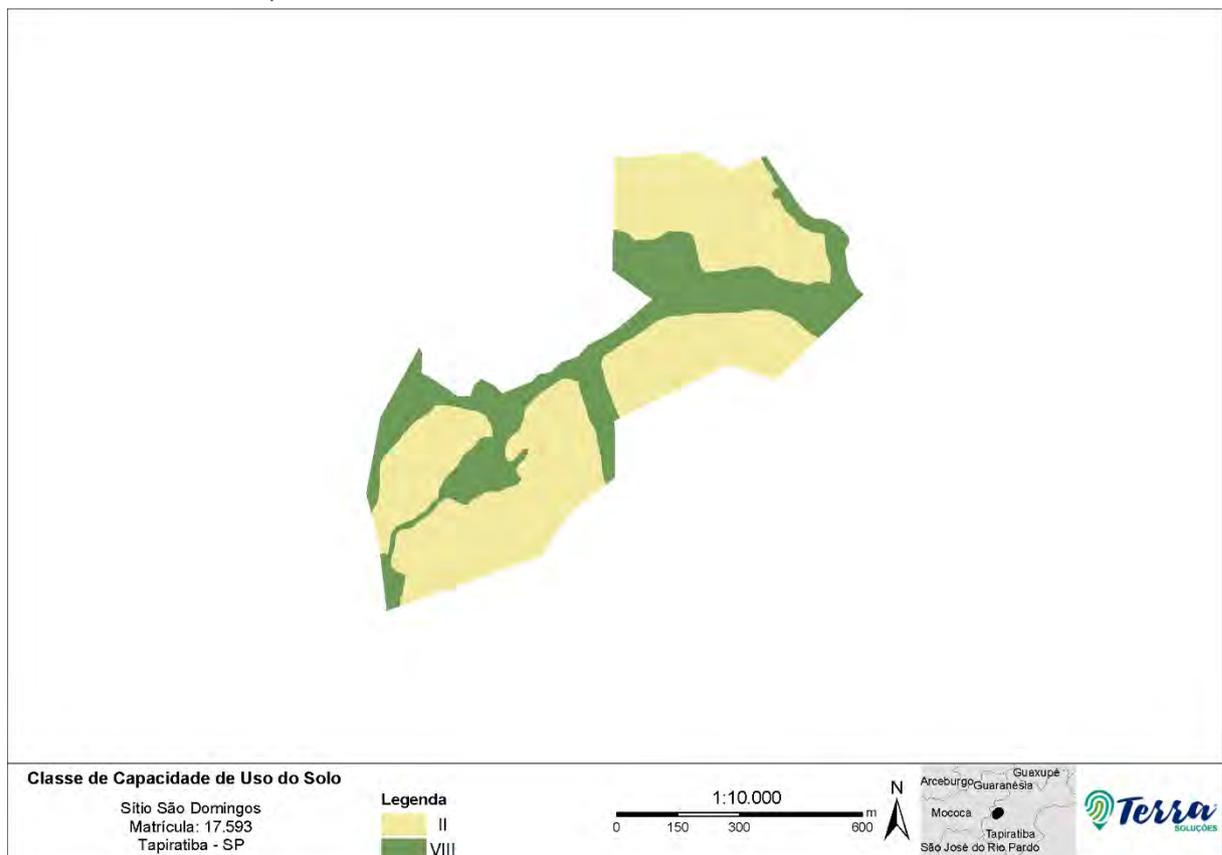
4.5 CLASSES DE CAPACIDADE DE USO

Este sistema por capacidade de uso é uma classificação técnica, representando um grupamento qualitativo de tipos de solos sem considerar a localização ou as características econômicas da terra: diversas características e propriedades são sintetizadas, visando à obtenção de classes homogêneas de terras.

Quadro de classes de capacidade de uso do solo.

Item	Classe de Capacidade de Uso:							
	Gleba							
	1	2	3	4	5	6	7	8
Classe de Capacidade Uso	II	III	VI	VIII				
Área (ha)	0,0000	34,8205	1,5588	16,3008	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Área (%)	0,00%	66,10%	2,96%	30,94%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Planta de classe de capacidade de uso.



4.6 INTERFERÊNCIAS EXTERNAS

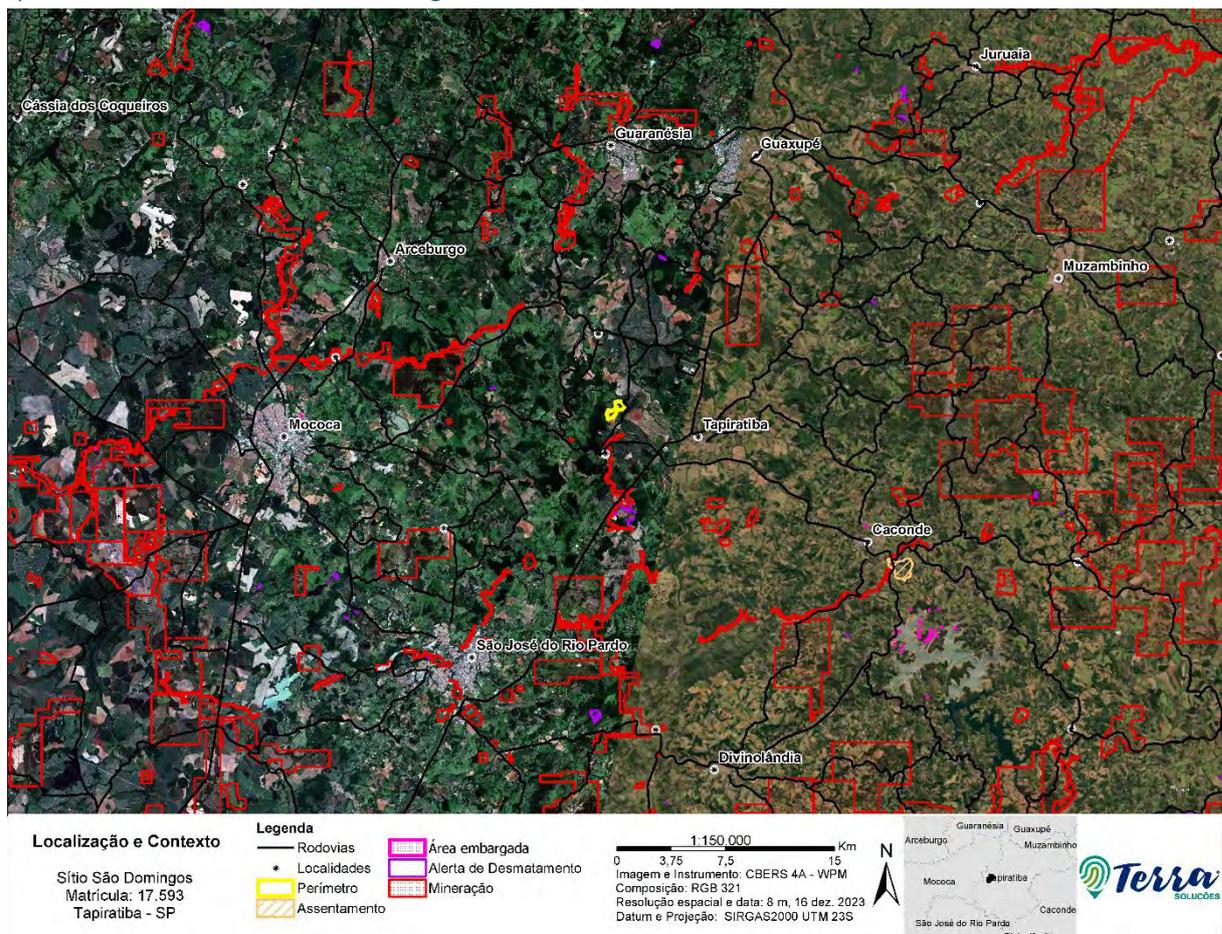
Na análise deste tópico é feita a comparação da localização do imóvel avaliando com a base de dados das terras indígenas da FUNAI, com as áreas Quilombolas, com os Assentamentos Rurais e com as Unidades de Conservação.

A base de dados tem origem da Funai, INCRA e do Ministério do Meio Ambiente, sendo atualizada mensalmente.

As restrições impostas nos planos de manejo de unidades de conservação podem afetar drasticamente o valor das terras em uma região, sendo importante apurar se o imóvel em questão se encontra dentro ou nas proximidades de uma área ambientalmente protegida. No caso de estar dentro da zona de amortecimento, os impactos são menores, mas devem ser considerados.

Na sequência a planta ilustrando estas interferências sobre a propriedade avalianda.

Comparação da área do imóvel com terras indígenas, unidades de conservação, assentamentos e quilombolas e direito mineral da região.



O direito minerário pode incidir sobre qualquer tipo de propriedade, de qualquer titularidade, na fase de pesquisa ou lavra, portanto sua verificação é importante para minimizar riscos à propriedade.

Importante frisar que só tem valor econômico a lavra devidamente registrada e autorizada junto ao Departamento Nacional de Produção Mineral (DNPM), em exploração.

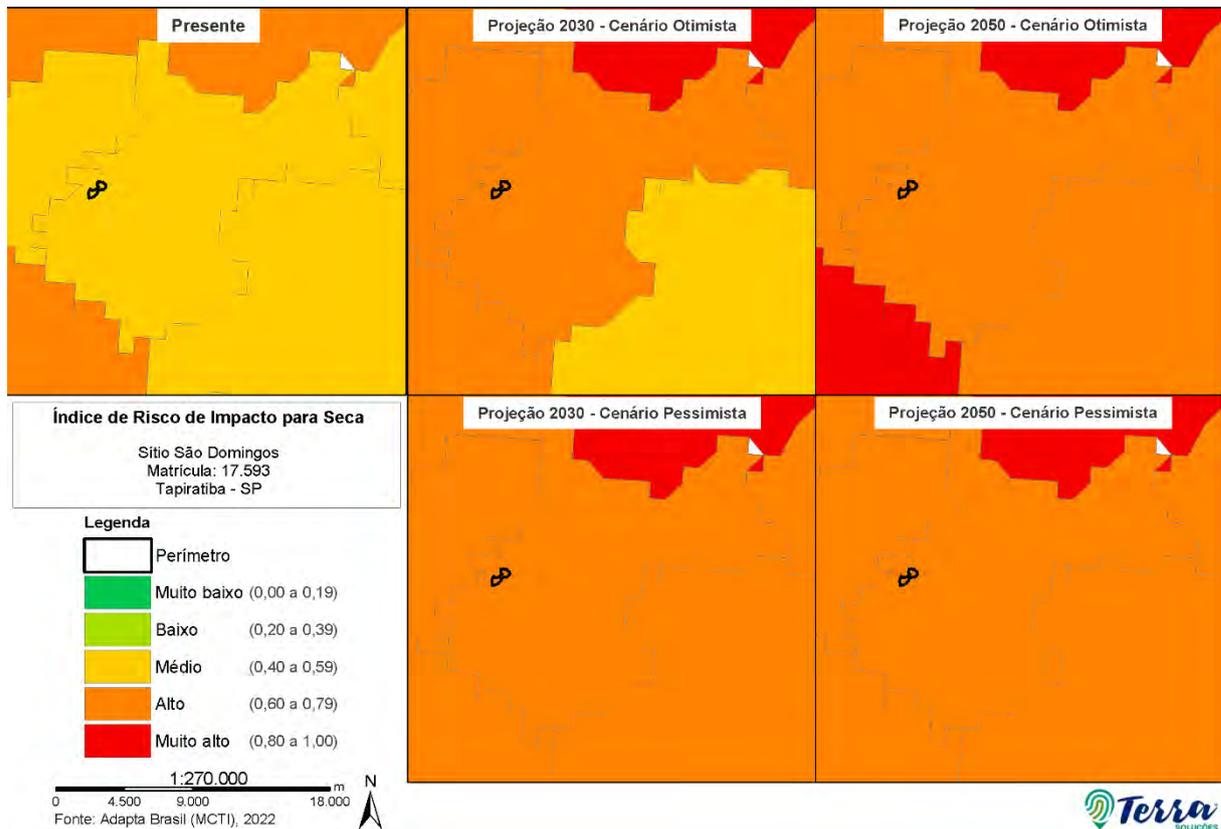
O site SIGMINE do DNPM sofre atualizações diárias quanto as informações referentes aos processos minerais.

Assentamento rural.

Assentamento		Matrícula	Sobreposição	Distância Média (km)
PDS Agroecológico Hugo Mazzilli		17593	proximidade	20,82
Área Total (ha)	Área Total (%)	Área Total (ha)	Área Total (%)	Risco
0,0000	0,00%	0,0000	0,00%	Não

A proximidade e/ou vizinhança da(s) matrícula(s) com assentamento sem risco não interfere na avaliação da propriedade, por ser um fato já consolidado na região.

Mapa do risco de seca.



Risco de seca.

Índice de Risco de Impacto para Seca		
Município	Estado	Data da consulta
Tapiratiba	SP	18/03/2024
Presente	Risco	
	Médio	
Ano	Cenário Otimista	Cenário pessimista
2030	Alto	Alto
2050	Alto	Alto

5 AVALIAÇÃO DA PROPRIEDADE

A metodologia básica aplicada aos trabalhos de avaliação de imóveis rurais fundamenta-se na NBR 14.653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), principalmente na Parte 1: Procedimentos Gerais (2019) e na Parte 3: Imóveis Rurais (2019).

Importante destacar que a avaliação é feita em moeda nacional corrente (Reais – R\$) e para valor à vista, diferente do normalmente encontrado no mercado imobiliário que é a comercialização de imóveis rurais à prazo.

Para cumprir uma exigência de avaliações, cabe ressaltar que será confrontado nos trabalhos de avaliação a área do imóvel avaliando com a sua área matriculada, sempre que houver divergência entre as áreas recomenda-se o seguinte:

- ✓ Quando a área do levantamento topográfico georreferenciado não estiver certificado pelo INCRA, opta-se pela adoção da área da matrícula, independente da área do georreferenciamento ser inferior ou superior à da matrícula do imóvel;
- ✓ Quando a área do levantamento topográfico georreferenciado estiver certificado e for inferior a matriculada, opta-se pela adoção da área do levantamento topográfico georreferenciado e certificado;
- ✓ Quando a área do levantamento topográfico georreferenciado estiver certificado e for superior a matriculada, opta-se pela adoção da área matriculada;
- ✓ Quando a área do levantamento topográfico georreferenciado estiver certificado e a matrícula retificada (segundo a certificação), opta-se pela área retificada da matrícula.

Todos os laudos de avaliação devem conter a avaliação da área total do imóvel, formada pela(s) sua(s) matrícula(s), além da individualização da avaliação por matrícula.

5.1 VALOR DA TERRA NUA

Tapiratiba é um município da região Mococa, um polo estabelecido com forte produção agropecuária, principalmente agricultura cana-de-açúcar, além de grãos e café, também tem pecuária de corte e leite, e um pouco de eucalipto e suinocultura. Esta região tem uma alta procura por terras dada a qualidade das terras e a variedade de opções de exploração, além do acesso privilegiado.

A maioria das suas terras agrícolas possui um médio para alto valor no mercado imobiliário, pois apresentam características extremamente favoráveis para agricultura, pela conjunção de relevo, solos e clima, além da possibilidade de irrigação.

No momento o mercado imobiliário encontra-se com média atividade para as terras agrícolas, com alguns negócios sendo realizados, tendo os preços uma tendência de alta.

Desta forma, verifica-se que os preços das terras na região voltaram a crescer no último ano, mas, ainda contam com perspectivas de valorização no médio-longo prazo.

Com o intuito de se obter o valor da terra nua (VTN) da propriedade, empregou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que identifica o valor do bem, pela comparação direta de elementos ofertados ou transacionados no mercado, da mesma região e semelhantes com o imóvel avaliando, corrigindo as distorções existentes entre eles por meio do emprego de fatores de homogeneização.

Para a homogeneização das amostras, foram escolhidos os seguintes fatores dependentes e independentes:

5.1.1 FATOR ELASTICIDADE

Remete ao tipo de negociação do elemento amostral colhido, que pode ser negócio realizado ou amostra ou opinião.

O negócio realizado é aquela amostra que foi efetivamente comercializada no mercado imobiliário, neste caso o fator adotado é 1, significa o valor real da transação imobiliária.

A oferta é aquela amostra que está à venda no mercado imobiliário, neste caso o fator adotado é 20,00%, que significa uma redução de 20,00% em cima da expectativa de valor deste bem para compensar a elasticidade natural das ofertas, buscando trazer o valor do bem para o mais próximo possível de um valor de transação.

Neste trabalho optou-se em não trabalhar com elementos amostrais do tipo opinião, para evitar acréscimo de subjetividade no trabalho.

5.1.2 FATOR NOTA AGRONÔMICA

Trata-se da conjugação da classe de capacidade de uso do solo da propriedade, relação entre o relevo e os solos da propriedade, com a situação, que são as características de acesso e localização da gleba.

Seguem as planilhas abaixo e são utilizados no cálculo da Nota Agronômica (NA) de cada elemento, incluindo o avaliando.

Escala de valores de terras segundo a situação e viabilidade de circulação.

Situação	Características				Valor relativo (%)
	Tipo de acesso		Importância distâncias	Praticabilidade durante o ano	
	Terrestre	Fluvial			
Ótima	Asfaltada	0 – 1 h	Não significativa	Permanente	100
Muito boa	1ª classe não asfaltada	1 – 3 h	Relativa	Permanente	95
Boa	Não pavimentada	3 – 6 h	Significativa	Permanente	90
Desfavorável	Servidões passagem	6 – 12 h	Significativa	Sem condições satisfatórias	80
Má	Fecho nas servidões	Parte do ano	Significativa	Problemas sérios chuvas	75
Péssima	Fechos/interceptada por córrego sem ponte	Restrita	Significativa	Problemas sérios mesmo na seca	70

Fonte: Caires.

Para o presente trabalho foi escolhida, como tabela de fatores de homogeneização, a tabela de França, para classe de capacidade de uso, conjugada com a tabela de Caires, para a situação, por ser considerada de abrangência nacional.

Tabela de fatores de homogeneização do INCRA.

Situação		Classe de capacidade de uso							
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
		100%	80%	61%	47%	39%	29%	20%	13%
Ótima	100%	1,000	0,800	0,610	0,470	0,390	0,290	0,200	0,130
Muito Boa	95%	0,950	0,760	0,580	0,447	0,371	0,276	0,190	0,124
Boa	90%	0,900	0,720	0,549	0,423	0,351	0,261	0,180	0,117
Desfavorável	80%	0,800	0,640	0,488	0,376	0,312	0,232	0,160	0,104
Má	75%	0,750	0,600	0,458	0,353	0,293	0,218	0,150	0,098
Péssima	70%	0,700	0,560	0,427	0,329	0,273	0,203	0,140	0,091

Fonte: Manual de Obtenção de Terras - INCRA (2009).

5.1.3 FATOR ÁREA

Foi utilizado fator de área na amostragem para estabelecer uma correção no valor unitário da terra nua em relação ao tamanho das propriedades, conforme relação estabelecido entre o fator área da amostra e o fator área do avaliando.

Fator de área.

Área (ha)		Fator
0	500	1,00
500	1.500	0,95
1.500	2.500	0,90
2.500	5.000	0,85
5.000		0,80

A propriedade apresenta resumidamente as seguintes características, vide tabela abaixo.

Fator área da propriedade avalianda.

Fator Área	1,00
------------	------

Nota Agronômica da SÍTIO SÃO DOMINGOS.

Nota Agronômica								
Situação	Muito Boa							
Classe de Capacidade Uso	II	III	VI	VIII	0	0	0	0
Fator ponderação		0,580	0,276	0,124				
	NA							0,429

Para estabelecer a função estimadora do “valor justo do imóvel”, coletou-se uma amostra, cujas fontes de informações são merecedoras de confiança.

Todos os elementos vêm caracterizados quanto: as benfeitorias, a capacidade de uso, o relevo e a localização. Estes fatores estão homogeneizados entre si, pois confirmam uma expectativa de valor que orienta o mercado de terras regional e localizados em uma mesma região econômica.

A descrição detalhada dos elementos amostrais e de toda a memória de cálculo do valor da terra nua encontra-se no Anexo.

Quadro resumo dos elementos amostrais.

Elemento	Tipo	Área _{Total} (ha)	NA	Fator _{área}	DS	VTN
Av	Avaliando	52,6801	0,429	1,00		
1	Oferta	193,6000	0,238	1,00	1,00	Eliminado 44.773,57
2	Oferta	21,0500	0,377	1,00	1,00	Válido 53.206,65
3	Oferta	183,9200	0,386	1,00	1,00	Válido 58.367,87
4	Oferta	237,1600	0,319	1,00	1,00	Válido 39.515,52
5	Oferta	24,2000	0,384	1,00	1,00	Válido 57.932,21
6	Oferta	24,0000	0,379	1,00	1,00	Válido 63.778,18
7	Oferta	62,4400	0,378	1,00	1,00	Válido 60.629,15
8	Oferta	5,1059	0,377	1,00	1,00	Válido 55.621,93
9	Oferta	31,4600	0,421	1,00	1,00	Válido 70.681,83
10	Oferta	75,0200	0,359	1,00	1,00	Válido 47.987,20
11	Oferta	77,4400	0,536	1,00	1,00	Válido 82.644,63
12	Oferta	653,4000	0,309	0,95	1,05	Válido 39.728,37
13	Oferta	242,0000	0,285	1,00	1,00	Eliminado 46.161,92
14	Oferta	191,1800	0,304	1,00	1,00	Válido 48.367,06
15	Oferta	56,8700	0,406	1,00	1,00	Válido 59.504,13
16	Oferta	498,5200	0,446	1,00	1,00	Válido 64.190,00

Utilizou-se como fator de elasticidade 20,00% valor que representa adequadamente o sobre preço imputado aos elementos do tipo oferta, e grau de fundamentação, com intervalo de dados válidos entre 0,70 a 1,40 da nota agrônômica da propriedade.

Os dados amostrais foram analisados em relação ao item dados semelhantes, contido na Norma ABNT e são apresentados a seguir. Neste teste são expurgados os elementos com NA inferiores ou superiores ao intervalo citado no parágrafo anterior. Só continuam no processo avaliatório os elementos que sejam realmente semelhantes ao avaliando.

Na sequência procede-se a homogeneização do conjunto amostral, cujo resultado pode ser observado na tabela abaixo.

Sobre os dados homogeneizados foram aplicados os 04 (quatro) critérios de saneamento conhecidos e aceitos: Média, Desvio-padrão, Chauvenet e Arley.

Resultado do saneamento amostral.

Critério	Resultado	N° opiniões _{saneados}	n _{saneado}	Média _{saneada}	DP _{saneado}
Média	Válido	0	14	63.925,08	5.514,76
Desvio-padrão	Válido	0	9	64.667,97	2.807,61
Chauvenet	Válido	0	14	63.925,08	5.514,76
Arley	Válido	0	14	63.925,08	5.514,76
Melhor Critério de Saneamento				Desvio-padrão	
Dados Efetivamente Utilizados				9	

Concluído o saneamento e recalculada a média (\bar{x}_s) e o desvio padrão (s_s) do conjunto amostral saneado, parte-se então para determinar o campo de arbítrio (CA), cujo resultado pode ser observado na tabela a seguir.

Resultado do campo de arbítrio.

CAMPO DE ARBÍTRIO	
$CA_{inferior}$	54.967,77
	2.895.707,71
$CA_{médio}$	64.667,97
	3.406.714,96
$CA_{superior}$	74.368,16
	3.917.722,20

Findo a homogeneização e o saneamento amostral, conclui-se o trabalho de determinar tecnicamente o valor da terra nua da propriedade.

Optou-se em trabalhar com o valor médio do Campo de Arbítrio, pois, a propriedade avaliada tem as mesmas características da região ou da amostragem.

Valor da terra nua.

VALOR DA TERRA NUA	
VALOR UNITÁRIO (R\$/ha)	ÁREA (ha)
64.667,97	52,6801
VALOR TOTAL DA TERRA NUA R\$ 3.406.714,96 três milhões, quatrocentos e seis mil, setecentos e quatorze reais e noventa e seis centavos	

5.2 BENFEITORIAS REPRODUTIVAS

Para as produções vegetais comerciais (denominadas como benfeitorias reprodutivas) como as culturas semiperenes e perenes ou as lavouras anuais em alguns casos e situações, será utilizado preferencialmente o método do valor econômico (VE), conforme recomendação da ABNT NBR 14.653-3.

Diferentemente, as pastagens devem ser avaliadas pelo custo de reposição de um bem similar ao avaliando, ou seja, depreciar o custo de formação de uma nova pastagem para que seu valor se torne o mais próximo possível da realidade observada durante a avaliação.

As culturas anuais, de acordo com a norma, não são avaliadas, pois a cada ano necessitam de um novo ciclo de investimento para produzir.

Durante o trabalho foram identificadas benfeitorias reprodutivas, entretanto as mesmas não serão avaliadas, conforme determinação estabelecida na contratação do trabalho.

5.3 BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

A avaliação das construções e instalações, conforme recomendação da ABNT NBR 14.653-3, será feita pelo método da quantificação de custo.

A depreciação deve levar em conta os aspectos físicos, e os aspectos funcionais, considerando o aproveitamento da benfeitoria no contexto socioeconômico do imóvel e da região em conjunto, a obsolescência e a funcionalidade do imóvel.

Os valores do caderno de preços são atualizados para a data de referência do trabalho através do Índice Pini de Custos de Edificações (IPCE), da Editora PINI.

Durante o trabalho não foram identificadas na propriedade construções e edificações como benfeitoria(s) não reprodutiva(s).

5.4 EQUIPAMENTOS

A avaliação dos equipamentos, conforme recomendação da ABNT NBR 14.653-3, será feita pelo método da quantificação de custo.

A depreciação deve levar em conta os aspectos físicos, em função da idade aparente, da vida útil e do estado de conservação; e os aspectos funcionais, considerando o aproveitamento da benfeitoria no contexto socioeconômico do imóvel e da região em conjunto, a obsolescência e a funcionalidade do imóvel.

Durante o trabalho não foram identificadas na propriedade máquinas e equipamentos.

5.5 PASSIVO AMBIENTAL

Conforme item 4.3, Situação Ambiental, quando detectado passivo será avaliado seu custo de recuperação e descontado do valor de mercado apurado.

Este montante corresponde ao valor que será gasto para a recuperação da área, ou seja, o preparo do solo, o plantio e a condução das espécies nativas até 3 anos de idade.

O custo total do passivo ambiental da propriedade avalianda consiste no somatório do valor de recuperação da área de APP e de RL, conforme ilustrado na tabela abaixo.

Custo total do passivo ambiental.

ITEM	ÁREA (ha)	CUSTO (R\$/ha)	VALOR (R\$)
APP	0,9142	16.787,89	R\$ 15.347,49
RL	0,0000	9.000,00	R\$ 0,00
VALOR TOTAL DO PASSIVO AMBIENTAL			
R\$ 15.347,49			
quinze mil, trezentos e quarenta e sete reais e quarenta e nove centavos			

5.6 VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO

O valor total da propriedade avalianda é resultado do somatório do valor da terra nua com o montante das benfeitorias, não reprodutivas e reprodutivas, e os seus equipamentos. Este somatório deve refletir o valor de mercado da propriedade avalianda no contexto regional onde está inserida, considerando os devidos descontos referente ao passivo ambiental.

Quadro resumo do valor total do imóvel.

VALOR TOTAL DE MERCADO DO IMÓVEL		
ATIVOS		VALOR (R\$)
Terra nua		3.406.714,96
Benfeitorias reprodutivas	Agricultura	0,00
	Pastagem	0,00
	Silvicultura	0,00
Benfeitorias não reprodutivas	Averbadas	0,00
	Não averbadas	0,00
Equipamentos		0,00
VALOR TOTAL DOS ATIVOS		
R\$ 3.406.714,96		
PASSIVOS		VALOR (R\$)
Custo Recuperação Ambiental	APP	15.347,49
	Reserva Legal	0,00
VALOR TOTAL DE PASSIVOS		
R\$ 15.347,49		
VALOR TOTAL DO IMÓVEL		
R\$ 3.391.367,46		
três milhões, trezentos e noventa e um mil, trezentos e sessenta e sete reais e quarenta e seis centavos		

VALOR TOTAL DO IMÓVEL	R\$/ha	64.376,63
	R\$/Alqueire	155.791,45

Conforme praxe nos trabalhos de avaliação, segue o valor de liquidação forçada do valor total do imóvel, que corresponde ao cálculo a seguir.

No cálculo do valor de liquidação forçada, é importante destacar a liquidez do imóvel que será determinante para o tempo estimado de venda, condicionada ao cenário do mercado de terras da região.

Neste caso o imóvel tem uma liquidez boa, num cenário de comercialização normal, que se traduz num prazo médio de comercialização de 2 anos, que devem ser suficiente para a venda do imóvel. A taxa de desconto utilizada foi de 11,25%.

Valor de liquidação forçada do valor total do imóvel.

LIQUIDEZ		boa
CENÁRIO		normal
VALOR TOTAL DE MERCADO DO IMÓVEL		3.406.714,96
PRAZO DE COMERCIALIZAÇÃO (ANOS)		2
TAXA DE JUROS		11,25%
VALOR À VISTA		2.752.553,43
ENCARGOS / CUSTOS		
MARGEM DE NEGOCIAÇÃO	0,00%	0,00
ADMINISTRAÇÃO	0	0,00
MANUTENÇÃO	0	0,00
ITR	0,00%	0,00
CCIR		0,00
LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO		0,00
RETIFICAÇÃO MATRÍCULA		0,00
REGULARIZAÇÃO DO PASSIVO AMBIENTAL		0,00
MULTAS / AUTUAÇÕES		0,00
CORRETAGEM	3,00%	82.576,60
ATUALIZAÇÃO FINANCEIRA ENCARGOS		0,00
RISCO	6,00%	165.153,21
TOTAL ENCARGOS / CUSTOS		247.729,81
TAXA DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA		26,47%
VALOR À VISTA		2.504.823,62
PASSIVO AMBIENTAL		15.347,49

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA DO VALOR TOTAL DO IMÓVEL		
R\$ 2.489.476,13		
dois milhões, quatrocentos e oitenta e nove mil, quatrocentos e setenta e seis reais e treze centavos		
VALOR LIQUIDAÇÃO FORÇADA DO	R\$/ha	47.256,48
VALOR TOTAL DO IMÓVEL	R\$/Alqueire	114.360,68

6 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

De acordo com o item “Especificação das Avaliações” das Normas Brasileiras NBR-14.653-1 (2019) – Procedimentos Gerais e NBR 14.653-3 (2019) - Avaliação de Imóveis Rurais da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT o presente trabalho avaliatório apresentou Grau de Fundamentação II e de Precisão , conforme demonstrado a seguir.

Quadro resumo de grau de precisão.

GRAU DE PRECISÃO	
$t_{student}$	1,3968
I.C.inferior	63.360,74
I.C.superior	65.975,19
Média _{I.C.}	R\$ 64.667,97
Amplitude _{I.C.}	4,04%
Grau de Precisão	III

Quadro resumo do grau de fundamentação.

Método	GF Trabalho
Comparativo	II
Evolutivo	

A demonstração da apuração do grau de fundamentação encontra-se no Anexo.

O presente trabalho de avaliação se enquadrou ao especificado na norma técnica e dentro do contratado.

7 TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a relatar, encerra-se o presente laudo de avaliação, com folhas digitadas apenas no anverso, incluindo a presente, a última datada e assinada, apresentando ainda os seguintes anexos:

- ✓ Anexo - Matrícula;
- ✓ Anexo - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART);
- ✓ Anexo - Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR);
- ✓ Anexo - Cadastro Ambiental Rural (CAR);
- ✓ Anexo - Elementos amostrais e memória de cálculo do valor da terra nua;
- ✓ Anexo - Valor de liquidação forçada.

São Paulo, 22 de março de 2024.



Henrique Sundfeld Barbin
Engenheiro Agrônomo



Luis Augusto C. Moura Andrade
Engenheiro Agrônomo

**ANEXO
MATRÍCULA**



Valide aqui
este documento



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE CAÇONDE - SÃO PAULO

Rua Domingos Mazzilli Sobrinho, 165, Centro - CEP 13.770-000 - CNPJ: 11.253.962/0001-79

Fones: (19) 3662-1004 / (19) 3662-3924 / (19) 98225-9016

Julia Rosseti Picinin Arruda Vieira - Oficiala

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

CAÇONDE - SP

MATRÍCULA
17.593

FICHA
01

MARIANA HELENA DE CARVALHO THOMAZ CANTARELLI
Mariana
SUBSTITUTA DA OFICIALA

CNS - CÓDIGO NACIONAL DE
SERVENTIA N.º 123661

Matrícula n.º 17.593

CNM: 123661.2.0017593-26

Prenotado em 25/05/2022 sob n.º de ordem 78.212

Caçonde, 29 de junho de 2022

IMÓVEL: rural originário do “Sítio São Domingos”, localizado no Município de Tapiratiba, Comarca de Caçonde/SP, contendo casa de morada, paiol, rancho e plantações de milho e arroz, com suas terras possuindo as seguintes metragens e confrontações: inicia-se a descrição deste perímetro no vértice BIO-M-4472, de coordenadas N 7.627.224,33m e E 313.439,54m, situado por toda a extensão do perímetro com o imóvel da matrícula 1.667; deste, segue confrontando com o imóvel da matrícula 1.667, com os seguintes azimutes e distâncias: 81°28'12” e 200,27m até o vértice BIO-M-4480, de coordenadas N 7.627.254,03m e E 313.637,59m; 114°56'13” e 92,79m até o vértice BIO-M-4471, de coordenadas N 7.627.214,91m e E 313.721,73m; 61°06'58” e 90,73m até o vértice BIO-M-4481, de coordenadas N 7.627.258,74m e E 313.801,17m, situado na margem direita do córrego sem denominação, tendo à outra margem o imóvel da matrícula 1.667; deste segue confrontando com a margem direita do córrego sem denominação a jusante, com os seguintes azimutes e distâncias: 141°30'27” e 157,49m até o vértice BIO-P-B961, de coordenadas N 7.627.135,47m e E 313.899,20m; 129°16'26” e 20,40m até o vértice BIO-P-B960, de coordenadas N 7.627.122,56m e E 313.914,99m; 111°21'36” e 21,55m até o vértice BIO-P-B959, de coordenadas N 7.627.114,71m e E 313.935,06m; 84°16'31” e 21,15m até o vértice BIO-P-B958, de coordenadas N 7.627.116,82m e E 313.956,11m; 113°01'27” e 39,67m até o vértice BIO-P-B957, de coordenadas N 7.627.101,30m e E 313.992,61m; 135°46'07” e 35,53m até o vértice BIO-P-B956, de coordenadas N 7.627.075,84m e E 314.017,40m; 172°00'38” e 14,58m até o vértice BIO-P-B955, de coordenadas N 7.627.061,40m e E 314.019,43m; 211°18'40” e 18,27m até o vértice BIO-P-B954, de coordenadas N 7.627.045,79m e E 314.009,93m; 168°17'50” e 52,24m até o vértice BIO-P-B953, de coordenadas N 7.626.994,64m e E 314.020,53m; 148°59'54” e 42,08m até o vértice BIO-P-B952, de coordenadas N 7.626.958,57m e E 314.042,20m; 130°48'56” e 27,61m até o vértice BIO-M-4470, de coordenadas N 7.626.940,52m e E 314.063,10m; situado na margem direita do córrego sem denominação, tendo à outra margem o imóvel da matrícula 1.667; deste segue confrontando com referido imóvel, com os seguintes azimutes e distâncias: 221°10'45” e 136,78m até o vértice BIO-V-4403, de coordenadas N 7.626.837,57m e E 313.973,04m; 221°10'45” e 159,06m até o vértice BIO-M-4469, de coordenadas N 7.626.717,86m e E 313.868,31m; 283°50'52” e 121,35m até o vértice BIO-M-4468 de coordenadas N 7.626.746,90m e E 313.750,49m; 238°55'05” e 287,89m, até o vértice BIO-V-4404 de coordenadas N 7.626.598,27m e E 313.503,93m; 238°55'05” e 17,69m, até o vértice BIO-M-4467 de coordenadas N 7.626.589,14m e E 313.488,78m; 175°02'05” e 94,78m, até o vértice BIO-V-4405 de coordenadas N 7.626.494,71m e E 313.496,98m; 175°02'05” e 43,49m, até o vértice BIO-M-4475 de coordenadas N 7.626.451,39m e E 313.500,74m; 228°23'56” e 56,00m, até o vértice BIO-V-4407 de coordenadas N 7.626.414,21m e E 313.458,87m; 228°23'56” e 78,48m, até o vértice BIO-M-4476, de coordenadas N 7.626.364,75m e E 313.403,17m; 209°34'37” e 133,53m até o vértice BIO-M-4477, de coordenadas N 7.626.248,62m e E 313.337,26m; 245°51'03” e 394,66m até o vértice BIO-M-4478, de coordenadas N 7.626.087,16m e E 312.977,14m; 348°59'06” e 173,88m até o vértice BIO-M-4479, de coordenadas N 7.626.257,84m e E 312.943,92m; 340°41'38” e 115,66m até o vértice BIO-M-4482, de coordenadas N 7.626.366,99m e E 312.905,68m; 6°09'48” e 188,93m até o vértice BIO-M-4483, de coordenadas N 7.626.554,83m e E 312.925,96m; 24°42'14” e 185,74m até o vértice BIO-M-4484, de coordenadas N 7.626.723,56m e E 313.003,59m, situado na margem direita do córrego sem denominação, tendo a outra margem o imóvel da matrícula 1.667; deste segue confrontando com a margem direita do córrego do Rubens, a jusante, com os seguintes azimutes e distâncias: 10°02'56” e 6,55m até vértice BIO-P-B998, de coordenadas N 7.626.730,01m e E 313.004,73m; 142°14'18” e 15,70m até o vértice BIO-P-B997, de coordenadas N 7.626.717,60m e E 313.014,35m; 177°43'40” e

Segue verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9FLBK-SH2LC-VG83B-8WDNE>



Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9FLBK-SH2LC-VG83B-8WDNE>

MATRÍCULA
17.593

FICHA
01
VERSO

...continuação.

CNM: 123661.2.0017593-26

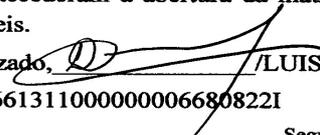
48,61m até o vértice BIO-P-B996, de coordenadas N 7.626.669,03m e E 313.016,27m; 114°31'22" e 35,58m até o vértice BIO-P-B995, de coordenadas N 7.626.654,27m e E 313.048,64m; 120°35'40" e 68,55m até o vértice BIO-P-B994, de coordenadas N 7.626.619,38m e E 313.107,65m; 84°51'43" e 30,49m até o vértice BIO-P-B993, de coordenadas N 7.626.622,11m e E 313.138,02m; 13°12'12" e 27,73m até o vértice BIO-P-B992, de coordenadas N 7.626.649,10m e E 313.144,36m; 45°19'08" e 23,51m até o vértice BIO-P-B991, de coordenadas N 7.626.665,63m e E 313.161,07m; 111°23'18" e 31,96m até o vértice BIO-P-B990, de coordenadas N 7.626.653,97m e E 313.190,84m; 129°28'15" e 30,50m até o vértice BIO-P-B989, de coordenadas N 7.626.634,59m e E 313.214,38m; 63°02'30" e 45,47m até o vértice BIO-P-B988, de coordenadas N 7.626.655,20m e E 313.254,91m; 64°38'12" e 30,01m até o vértice BIO-P-B987, de coordenadas N 7.626.668,05m e E 313.282,02m; 39°53'59" e 26,77m até o vértice BIO-P-B986, de coordenadas N 7.626.688,59m e E 313.299,19m; 78°37'36" e 26,99m até o vértice BIO-P-B985, de coordenadas N 7.626.693,91m e E 313.325,66m; 40°45'42" e 34,10m até o vértice BIO-P-B984, de coordenadas N 7.626.719,74m e E 313.347,92m; 66°15'22" e 44,76m até o vértice BIO-P-B983, de coordenadas N 7.626.737,76m e E 313.388,89m; 36°37'18" e 38,50m até o vértice BIO-P-B982, de coordenadas N 7.626.768,66m e E 313.411,86m; 59°50'52" e 42,35m até o vértice BIO-P-B981 de coordenadas N 7.626.789,94m e E 313.448,48m; 54°27'50" e 36,83 m até o vértice BIO-P-B980, de coordenadas N 7.626.811,34m e E 313.478,45m; 44°51'01" e 109,93m até o vértice BIO-M-4474, de coordenadas N 7.626.889,27m e E 313.555,97m; situado na margem direita do córrego do Rubens, tendo à outra margem o imóvel da matrícula 1.667; deste segue confrontando com referido imóvel, com os seguintes azimutes e distâncias: 301°42'43" e 117,91m até o vértice BIO-M-4473, de coordenadas N 7.626.951,25m e E 313.455,67m; 356°37'08" e 273,55m até o vértice BIO-M-4472, vértice inicial da descrição deste perímetro, perfazendo uma **área de 52,6801ha** (cinquenta e dois hectares, sessenta e oito ares e um centiare). Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, a partir dos Vértices Geodésicos da RBMC, de Cachoeira Paulista, código 93.920 de coordenadas N 7.491.112,296 m e E 501.524,482 m, e de São Paulo, código 93.800 de coordenadas N 7.393.902,042 m e E 323.390,708 m, e encontram-se representadas no Sistema UT M. referenciadas ao Meridiano Central 45°, fuso-23, tendo como datum o SIRGAS 2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM.

Parcela certificada pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA em 30 de novembro de 2012 sob nº 081211000155-33.

CADASTRO RURAL: 620.114.001.724-5; nome do declarante: Itaiquara Alimentos S.A.; denominação do imóvel rural: Sítio São Domingos; indicações para localização do imóvel rural: Estrada Itaiquara Igarai; módulo rural: 8,0114ha; número de módulos rurais: 3,64; módulo fiscal: 22,0000ha; número de módulos fiscais: 2,3946; fração mínima de parcelamento: 2,00ha; área total de lançamento: 52,6801ha; número do imóvel na Receita Federal (NIRF): 0.276.889-5.

PROPRIETÁRIA: ITAIQUARA ALIMENTOS S.A. "EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL", CNPJ/MF nº 72.111.321/0001-74, com sede na Fazenda Itaiquara, em Tapiratiba/SP.

REGISTROS ANTERIORES: Transcrição nº 17.473 e Transcrição nº 17.474, fls. 14/15, ambas do livro 3-P, que antecederam a abertura da matrícula 6.821 datada de 16 de abril de 1997, todas deste Registro de Imóveis.

Escrevente autorizado,  /LUIS GUSTAVO MARQUES PEDRO

Selo Digital: 123661311000000006680822I

Segue Ficha 02...



Valide aqui
este documento



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE CACONDE - SÃO PAULO

Rua Domingos Mazzilli Sobrinho, 165, Centro - CEP 13.770-000 - CNPJ: 11.253.962/0001-79

Fones: (19) 3662-1004 / (19) 3662-3924 / (19) 98225-9016

Julia Rosseti Picinin Arruda Vieira - Oficiala

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

CACONDE - SP

MATRÍCULA
17.593

FICHA
02

MARIANA HELENA DE CARVALHO THOMAZ CANTARELLI

SUBSTITUTA DA OFICIALA

CNS - CÓDIGO NACIONAL DE
SERVENTIA N.º 123661

...continuação da M – 17.593, Ficha 01 verso **CNM: 123661.2.0017593-26**

AV = 1 = M = 17.593 – Remissão: hipoteca cedular

Prenotado em 25/05/2022 sob n.º de ordem 78.212

Em 29 de junho de 2022

Nos termos do R-1 e da AV-2 da matrícula 6.821 deste Registro de Imóveis, procede-se esta averbação para transportar a hipoteca gravada no imóvel integrante desta matrícula, registrada em 16 de abril de 1997, conforme Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária n.º 96/00008-3 passada em São José do Rio Pardo/SP em 16 de novembro de 1996, ratificada em 21 de março de 1997 e aditada em 14 de janeiro de 1997, emitida por **USINA ITAIQUARA DE AÇÚCAR E ÁLCOOL S/A**, CNPJ/MF n.º 72.111.321/0001-74 em favor do **BANCO BRADESCO S/A**, CNPJ/MF n.º 60.746.948/0001-12, no valor de US\$800.000,00 (oitocentos mil dólares americanos), correspondente ao valor de R\$830.480,00 (oitocentos e trinta mil, quatrocentos e oitenta reais) a ser pago em parcela única vencível em 02 de outubro de 1997. A garantia pignoratícia também foi registrada nesta Serventia sob n.º 4.952 Livro 3-M - Registro Auxiliar. As demais condições constam na cédula e no respectivo aditivo.

Escrevente autorizado, / **LUIS GUSTAVO MARQUES PEDRO**

Selo Digital: 1236613E1000000006680922Q

AV = 2 = M = 17.593 – Remissão: hipoteca cedular

Prenotado em 25/05/2022 sob n.º de ordem 78.212

Em 29 de junho de 2022

Nos termos do R-3, da AV-4 e AV-5 da matrícula 6.821 deste Registro de Imóveis, procede-se esta averbação para transportar a hipoteca gravada no imóvel integrante desta matrícula, registrada em 09 de fevereiro de 1999, conforme Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária n.º 9805027 passada em São José do Rio pardo em 27 de julho de 1998 em São José do Rio Pardo/SP, aditada em 14 de julho de 1999 e em 04 de junho de 2002, emitida por **USINA ITAIQUARA DE AÇÚCAR E ÁLCOOL S/A**, CNPJ/MF n.º 72.111.321/0001-74 em favor do **BANCO BRADESCO S/A**, CNPJ/MF n.º 60.746.948/0001-12, no valor atualizado de US\$197.724,80 (cento e noventa e sete mil, setecentos e vinte e quatro dólares americanos e oitenta centavos), correspondente ao valor de R\$359.661,42 (trezentos e cinquenta e nove mil, seiscentos e sessenta e um reais e quarenta e dois centavos) a ser pago em parcela única vencível em 1º de agosto de 2019. A garantia pignoratícia também foi registrada nesta Serventia sob n.º 5.788 Livro 3-M - Registro Auxiliar. As demais condições constam na cédula e no respectivo aditivo.

Escrevente autorizado, / **LUIS GUSTAVO MARQUES PEDRO**

Selo Digital: 1236613E10000000066810227

AV = 3 = M = 17.593 – Remissão: Arrolamento fiscal

Prenotado em 25/05/2022 sob n.º de ordem 78.212

Em 29 de junho de 2022

Nos termos da AV-6 da Matrícula n.º 6.821 deste Registro de Imóveis, procede-se esta averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula faz parte da relação de bens e direitos para arrolamento relativo à contribuinte Usina Itaiquara de Açúcar e Alcool S.A., nos termos do §5º do artigo 64 da Lei

Segue verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9FLBK-SH2LC-VG83B-8WDNE>

ONR

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9FLBK-SH2LC-VG83B-8WDNE>

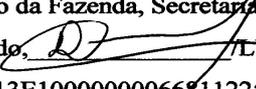
MATRÍCULA
17.593

FICHA
02
VERSO

...continuação.

CNM: 123661.2.0017593-26

Federal nº 9.532 de 10 de dezembro de 1997, conforme Ofício nº 179/2003 expedido em 04 de agosto de 2003 pelo Ministério da Fazenda, Secretaria da Receita Federal.

Escrevente autorizado,  LUIS GUSTAVO MARQUES PEDRO

Selo Digital: 1236613E10000000066811225

AV = 4 = M = 17.593 – Remissão: Premonitória

Prenotado em 25/05/2022 sob nº de ordem 78.212

Em 29 de junho de 2022

Nos termos da AV-9 da matrícula nº 6.821 deste Registro de Imóveis, que foi instruída com a certidão expedida em 17 de outubro de 2016 pelo Escrivão Judicial I da 2ª Vara Cível do Foro de Ribeirão Preto/SP, Jairo Faleiros Júnior, procede-se esta averbação para constar que foi distribuída em 09 de setembro de 2016 e admitida em juízo a Ação de Execução de Título Extrajudicial – Espécies de Títulos de Crédito sob nº 1033014-36.2016.8.26.0506, que tem como exequente COOPERCITRUS COOPERATIVA DE PRODUTORES RURAIS, CNPJ/MF nº 45.236.791/0001-91, e como executada ITAIQUARA ALIMENTOS S/A, CNPJ/MF nº 72.111.321/0001-74 e outra. Valor da causa: R\$1.659.766,89.

Escrevente autorizado,  LUIS GUSTAVO MARQUES PEDRO

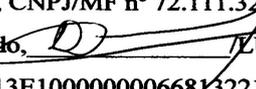
Selo Digital: 1236613E10000000066812223

AV = 5 = M = 17.593 – Remissão: Premonitória

Prenotado em 25/05/2022 sob nº de ordem 78.212

Em 29 de junho de 2022

Nos termos da AV-10 da matrícula nº 6.821 deste Registro de Imóveis, que foi instruída com a certidão expedida em 1º de novembro de 2016 pelo Escrivão Judicial I da 5ª Vara Cível do Foro de Ribeirão Preto/SP, Luis César Barreto Vicentini, procede-se esta averbação para constar que foi distribuída em 21 de julho de 2016 e admitida em juízo a Ação de Execução de Título Extrajudicial – Duplicata sob nº 1025399-92.2016.8.26.0506, que tem como exequente COOPERCITRUS COOPERATIVA DE PRODUTORES RURAIS, CNPJ/MF nº 45.236.791/0001-91, e como executada ITAIQUARA ALIMENTOS S/A, CNPJ/MF nº 72.111.321/0001-74 e outra. Valor da causa: R\$11.922.573,33.

Escrevente autorizado,  LUIS GUSTAVO MARQUES PEDRO

Selo Digital: 1236613E10000000066813221

AV = 6 = M = 17.593 – Remissão: Premonitória

Prenotado em 25/05/2022 sob nº de ordem 78.212

Em 29 de junho de 2022

Nos termos da AV-13 da matrícula nº 6.821 deste Registro de Imóveis, que foi instruída com a certidão expedida em 16 de março de 2017 pelo Escrivão Judicial I da 5ª Vara Cível do Foro de Ribeirão

Segue Ficha 03...



Valide aqui
este documento



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE CACONDE - SÃO PAULO

Rua Domingos Mazzilli Sobrinho, 165, Centro - CEP 13.770-000 - CNPJ: 11.253.962/0001-79

Fones: (19) 3662-1004 / (19) 3662-3924 / (19) 98225-9016

Julia Rosseti Picinin Arruda Vieira - Oficiala

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

CACONDE - SP

MATRÍCULA
17.593

FICHA
03

MARIANA HELENA DE CARVALHO THOMAZ CANTARELLI

SUBSTITUTA DA OFICIALA

CNS - CÓDIGO NACIONAL DE
SERVENTIA N.º 123661

...continuação da M – 17.593, Ficha 02 verso. CNM: 123661.2.0017593-26

Preto/SP, Luís César Barreto Vicentini, procede-se esta averbação para constar que foi distribuída em 27 de setembro de 2016 e admitida em juízo a Ação de Execução de Título Extrajudicial – Espécies de Título de Crédito sob nº 1035656-79.2016.8.26.0506, que tem como exequente COOPERCITRUS COOPERATIVA DE PRODUTORES RURAIS, CNPJ/MF nº 45.236.791/0001-91, e como executada ITAIQUARA ALIMENTOS S/A, CNPJ/MF nº 72.111.321/0001-74 e outro. Valor da causa: R\$353.336,62.

Escrevente autorizado, LUIS GUSTAVO MARQUES PEDRO

Selo Digital: 1236613E100000006681422Z

AV = 7 = M = 17.593 – Remissão: Premonitória

Prenotado em 25/05/2022 sob nº de ordem 78.212

Em 29 de junho de 2022

Nos termos da AV-14 da Matrícula nº 6.821 deste Registro de Imóveis, que foi instruída com a certidão expedida em 27 de março de 2017 pelo Escrivão Judicial II da Vara única do Foro de Aguaí/SP, Fernando de Souza Piana Vasques, procede-se esta averbação para constar que foi distribuída em 07 de novembro de 2016 e admitida em juízo a Ação de Execução de Título Extrajudicial – Duplicata sob nº 1002208-26.2016.8.26.0083, que tem como exequente COOPERCITRUS COOPERATIVA DE PRODUTORES RURAIS, CNPJ/MF nº 45.236.791/0001-91, e como executada ITAIQUARA ALIMENTOS S/A, CNPJ/MF nº 72.111.321/0001-74 e outro. Valor da causa: R\$706.184,36.

Escrevente autorizado, LUIS GUSTAVO MARQUES PEDRO

Selo Digital: 1236613E1000000006681522X

AV = 8 = M = 17.593 – Remissão: Cadastro Ambiental Rural

Prenotado em 25/05/2022 sob nº de ordem 78.212

Em 29 de junho de 2022

Nos termos da AV-25 da Matrícula nº 6.821, procede-se esta averbação para constar que o imóvel integrante desta matrícula está inscrito no Cadastro Ambiental Rural – CAR sob o número SP-3553609-C6B3.B7AB.5F21.4D89.AB89.01AA.B4F9.5CC6.

Escrevente autorizado, LUIS GUSTAVO MARQUES PEDRO

Selo Digital: 1236613E1000000006681622V

AV = 9 = M = 17.593 – Indisponibilidade

Prenotado em 27/10/2023 sob nº de ordem 82.546

Em 14 de novembro de 2023

Nos termos do Comunicado Protocolo nº 202310.2612.03004114-IA-750 importado em 26 de outubro de 2023 da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, referente aos autos nº 5041682-

Segue verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9FLBK-SH2LC-VG83B-8WDNE>

ONR

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9FLBK-SH2LC-VG83B-8WDNE>

MATRÍCULA
17.593

FICHA
03
VERSO

...continuação.

CNM: 123661.2.0017593-26

21.2019.8.21.0001 da 1U JDO. da Vara Estadual de Execução Fiscal de ICMS de Porto Alegre/RS, Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, procede-se esta averbação para constar a indisponibilidade dos bens de **ITAIQUARA ALIMENTOS S.A "EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL"**, CNPJ/MF nº 72.111.321/0001-74, com filial inscrita no CNPJ/MF nº 72.111.321/0010-65. Averbação realizada de acordo com os itens 408.4 e 412.2, Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo/SP.

Escrevente autorizada,  /LARA RAFAELA DE ALMEIDA.

Selo Digital: 1236613E10000000093431236

Ao Oficial....:	R\$	40,91
Ao Estado.....:	R\$	11,63
Ao IPESP.....:	R\$	7,96
Ao Reg. Civil: R\$		2,15
Ao Trib. Just: R\$		2,81
Ao Município..:	R\$	2,05
Ao Min.Púb....:	R\$	1,96
Total.....:	R\$	69,47

CERTIFICO que a presente foi extraída em inteiro teor, da matrícula nº.: 17593, em forma reprográfica, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/1973 e refere-se aos atos praticados até o dia imediatamente anterior à emissão. Caconde-SP, 22 de dezembro de 2023.
Escrevente.

KARLA CRISTINA JURIATI BERTO
(assinado digitalmente)



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QrCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo digital:

1236613C3000000009559923I



Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



ANEXO

ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA (ART)



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
2620240475666

1. Responsável Técnico

LUIS AUGUSTO CALVO DE MOURA ANDRADE

Título Profissional: **Engenheiro Agrônomo**

Empresa Contratada:

RNP: **2604402777**

Registro: **5060343066-SP**

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: **Itaquara Alimentos S/A**

Endereço: **Estrada Tapiratiba - Igarai**

Complemento:

Cidade: **Tapiratiba**

Contrato:

Valor: R\$ **2000,00**

Ação Institucional:

Celebrado em: **11/03/2024**

Tipo de Contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Privado**

Bairro: **Zona rural**

UF: **SP**

Vinculada à Art nº:

CPF/CNPJ: **72.111.321/0001-74**

Nº:

CEP: **13760-000**

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Estrada Tapiratiba - Igarai**

Complemento:

Cidade: **Tapiratiba**

Data de Início: **13/03/2024**

Previsão de Término: **30/04/2024**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Rural**

Proprietário: **Itaquara Alimentos S/A**

Nº:

Bairro: **Zona rural**

UF: **SP**

CEP: **13760-000**

Código:

CPF/CNPJ: **72.111.321/0001-74**

4. Atividade Técnica

Elaboração

1 Laudo de uso de solos - rural 900,00000 hectare

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

Quantidade

Unidade

5. Observações

Elaboração de Laudo de Avaliação de Imóveis Rurais para fins patrimoniais.

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Entidade de Classe

Nenhuma

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

_____ de _____ de _____

Local

Luís Augusto Calvo de Moura Andrade

data

LUIS AUGUSTO CALVO DE MOURA ANDRADE - CPF: 168.395.718-07

Itaquara Alimentos S/A - CPF/CNPJ: 72.111.321/0001-74

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo *Nosso Número*.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confea.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br
 Tel: 0800 017 18 11

E-mail: [acessarlink](mailto:acessarlink@creasp.org.br) Fale Conosco do site acima



ANEXO
CERTIFICADO CADASTRO DE IMÓVEL RURAL (CCIR)



MINISTÉRIO DA AGRICULTURA, PECUÁRIA E ABASTECIMENTO - MAPA
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA
CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL - CCIR
EMIÇÃO EXERCÍCIO 2023

PÁG.: 1 / 1

DADOS DO IMÓVEL RURAL

CÓDIGO DO IMÓVEL RURAL 620.114.001.724-5		DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL RURAL Sítio Sao Domingos						
ÁREA TOTAL (ha) 52,6801		CLASSIFICAÇÃO FUNDIÁRIA Pequena Propriedade Produtiva		DATA DO PROCESSAMENTO DA ÚLTIMA DECLARAÇÃO 23/06/2017		ÁREA CERTIFICADA ⁷ 52,6801		
INDICAÇÕES PARA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL RURAL Estrada Itaquara Igarai				MUNICÍPIO SEDE DO IMÓVEL RURAL TAPIRITIBA			UF SP	
MÓDULO RURAL (ha) 8,0114		Nº MÓDULOS RURAIS 3,64		MÓDULO FISCAL (ha) 22,0000		Nº MÓDULOS FISCAIS 2,3946		FRAÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO (ha) 2,00
SITUAÇÃO JURÍDICA DO IMÓVEL RURAL (ÁREAS REGISTRADAS)								
UF/MUNICÍPIO DO CARTÓRIO SP/CAÇONDE		DATA REGISTRO 04/11/2014	CNS OU OFÍCIO 123661	MATRÍCULA OU TRANSCRIÇÃO 6821	REGISTRO -	LIVRO OU FICHA 2 AP	ÁREA (ha) 48,4000	
ÁREA DO IMÓVEL RURAL (ha) REGISTRADA 48,4000		POSSE A JUSTO TÍTULO 0,0000		POSSE POR SIMPLES OCUPAÇÃO 0,0000		ÁREA MEDIDA 52,6801		

DADOS DO DECLARANTE

NOME Itaquara Alimentos S.A.		CPF/CNPJ 72.111.321/0001-74	
NACIONALIDADE BRASILEIRA		TOTAL DE PESSOAS RELACIONADAS AO IMÓVEL 1	

DADOS DOS TITULARES

CPF/CNPJ 72.111.321/0001-74	NOME Itaquara Alimentos S.A.		CONDIÇÃO Proprietario Ou Posseso Individual		DETENÇÃO (%) 100,00
--------------------------------	---------------------------------	--	--	--	------------------------

DADOS DE CONTROLE

DATA DE LANÇAMENTO 19/06/2023	NÚMERO DO CCIR 56088060239	DATA DE GERAÇÃO DO CCIR 21/07/2023	DATA DE VENCIMENTO: **/**/****		
----------------------------------	-------------------------------	---------------------------------------	--------------------------------	--	--

TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS (R\$)

DÉBITOS ANTERIORES 0,00	TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS 10,30	VALOR COBRADO 10,30	MULTA 0,00	JUROS 0,00	VALOR TOTAL *** QUITADO ***
----------------------------	--------------------------------------	------------------------	---------------	---------------	--------------------------------

OBSERVAÇÕES

1. ESTE DOCUMENTO SÓ TEM VALIDADE APÓS A QUITAÇÃO DA DEVIDA TAXA. 2. ÁREA TOTAL DIVERGENTE DA ÁREA REGISTRADA NO SIGEF/SNCI. PROCURAR O INCRA. 3. TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS DO EXERCÍCIO JÁ QUITADAS.

ESCLARECIMENTOS GERAIS

1. ESTE CERTIFICADO É DOCUMENTO INDISPENSÁVEL PARA DESMEMBRAR, ARRENDAR, HIPOTECAR, VENDER OU PROMETER EM VENDA O IMÓVEL RURAL E PARA HOMOLOGAÇÃO DE PARTILHA AMIGÁVEL OU JUDICIAL "SUCESSÃO CAUSA MORTIS", DE ACORDO COM OS PARÁGRAFOS 1º e 2º DO ARTIGO 22 DA LEI 4.947/66. 2. SEMPRE QUE OCORREREM ALTERAÇÕES NO SEU IMÓVEL, SEJA POR COMPRA, VENDA, PERMUTA, DOAÇÃO, ETC. OU NAS CONDIÇÕES DE UTILIZAÇÃO E EXPLORAÇÃO, REALIZE DECLARAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO ATRAVÉS DA DECLARAÇÃO ELETRÔNICA DE PROPRIEDADE (DCR) OU PROCURE O INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA OU A UNIDADE MUNICIPAL DE CADASTRAMENTO - UMC, PARA ATUALIZAR O SEU CADASTRO RURAL. 3. AS INFORMAÇÕES DESTES CERTIFICADOS SÃO EXCLUSIVAMENTE CADASTRAIS, NÃO LEGITIMANDO DIREITO DE DOMÍNIO OU POSSE, CONFORME PRECISITA O ARTIGO 3º DA LEI 5.868/72. 4. A TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS FOI LANÇADA COM BASE NAS SEGUINTE LEGISLAÇÕES: LEI 8.847/94, DECRETO LEI 1.989/92, LEI 4.504/64, DECRETO 55.891/65 E DECRETOS LEI 57/66. 5. O TERMO "IMPRODUTIVO" NO CAMPO "CLASSIFICAÇÃO FUNDIÁRIA" INDICA QUE O IMÓVEL RURAL NÃO ATINGIU OS ÍNDICES QUE O CLASSIFICARIAM COMO PRODUTIVO, DE ACORDO COM O ESTABELECIDO NO ARTIGO 6º DA LEI 8.629/93. 6. FMP - FRAÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO DE ACORDO COM O ESTABELECIDO NO PARÁGRAFO 1º DO ARTIGO 8º DA LEI 5.868/72. 7. ÁREA CERTIFICADA CONFORME DISPOSTO NA LEI 10.267/01 E SUAS ALTERAÇÕES.
--

TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS

1. O PRESENTE DOCUMENTO SÓ PODERÁ SER PAGO NO BANCO DO BRASIL. 2. O CCIR COM A TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS NÃO QUITADA ATÉ A DATA DE VENCIMENTO DEVERÁ SER REEMITIDO, PARA ATUALIZAÇÃO DOS CÁLCULOS DE MULTA E JUROS - LEIS 8.022/90, 8.847/94 E 8.383/91. 3. O CCIR SÓ É VÁLIDO COM A QUITAÇÃO DA TAXA. 4. A COBRANÇA DA TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS OBEDECERÁ OS SEGUINTE CRITÉRIOS: A) PARA OS IMÓVEIS RURAIS CONSTANTES NO SNCR ANTES DO ÚLTIMO LANÇAMENTO MASSIVO, O VALOR DA TAXA É RELATIVO A TODOS OS EXERCÍCIOS NÃO LANÇADOS; B) PARA OS IMÓVEIS RURAIS INCLUIDOS NO SNCR APÓS O ÚLTIMO LANÇAMENTO MASSIVO, O VALOR DA TAXA REFERE-SE AOS EXERCÍCIOS NÃO LANÇADOS, A PARTIR DO EXERCÍCIO DE INCLUSÃO; 5. O VALOR DE DÉBITOS ANTERIORES REFERE-SE ÀS TAXAS DE EXERCÍCIOS ANTERIORES AOS EXERCÍCIOS CORRESPONDENTES AO ÚLTIMO LANÇAMENTO MASSIVO, CUJA COMPROVAÇÃO DE PAGAMENTO NÃO FOI REGISTRADA ATÉ A DATA DE EMISSÃO DESTES CERTIFICADOS.
--

Número de Autenticidade
05200.13070.11883.02145

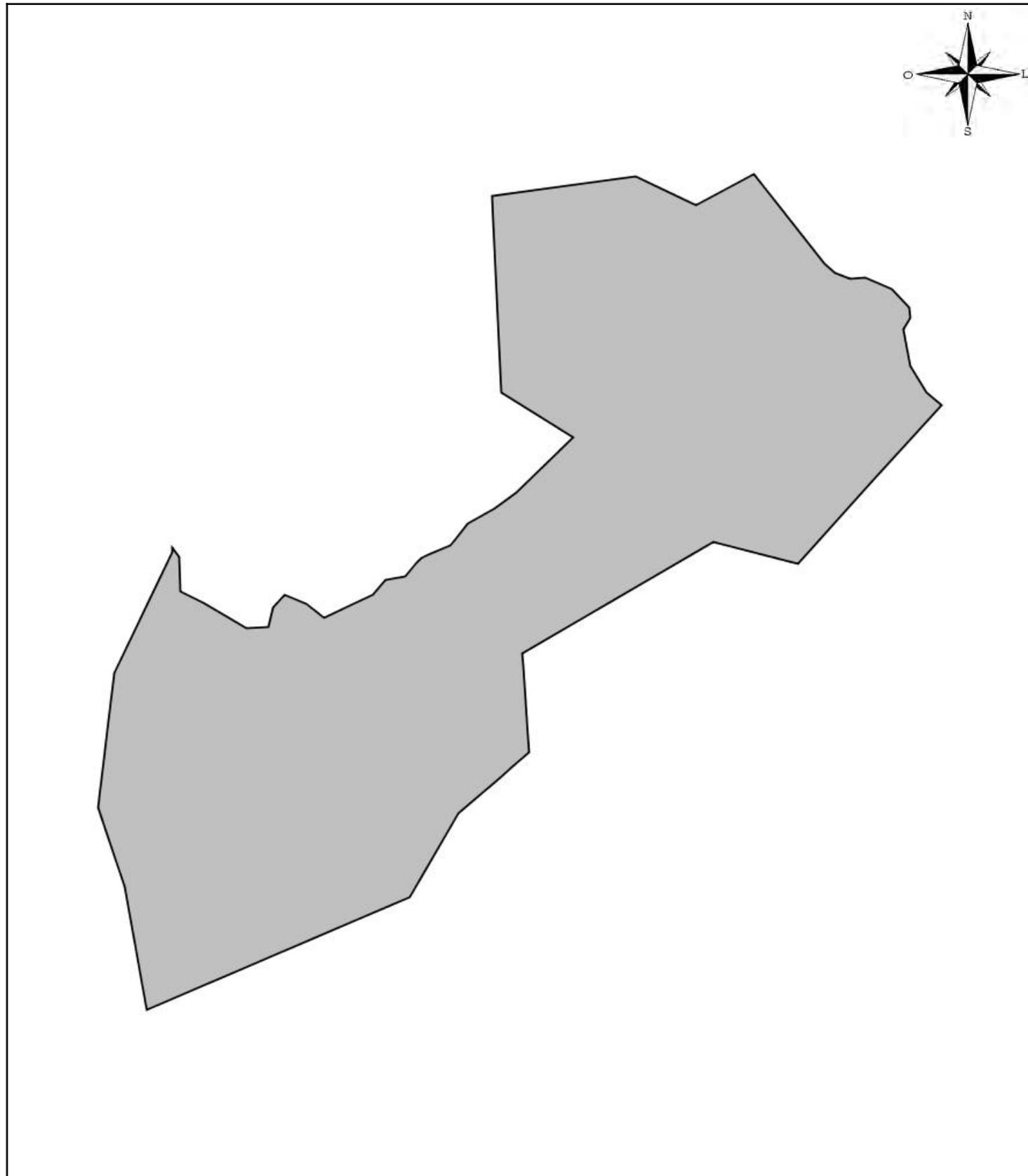


MINISTÉRIO DA AGRICULTURA, PECUÁRIA E ABASTECIMENTO - MAPA
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA
CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL - CCIR
EMIÇÃO EXERCÍCIO 2023

CROQUI DO IMÓVEL RURAL: 620.114.001.724-5

ÁREA: 52.6801 ha

Escala: 1:7883 Formato: A4



ANEXO
CADASTRO AMBIENTAL RURAL (CAR)



Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro de Inscrição no CAR: SP-3553609-C6B3B7AB5F214D89AB8901AAB4F95CC6	Data da Inscrição: 17/02/2016 12:10	Data da Última Retificação: 22/04/2022 14:50
--	--	---

Dados do Imóvel Rural

Área do Imóvel Rural: 52,6801 ha	Módulos Fiscais: 2,39	
Coordenadas Geográficas do Centróide:	Latitude: 21°27'08,73" S	Longitude: 46°48'00,73" O
Município: Tapiratiba	Unidade da Federação: SP	
Condição Externa: Analisado, aguardando atendimento a notificação		
Situação do Cadastro: Ativo		
Condição do PRA: -		

Informações Gerais

1. Este documento apresenta a situação das informações declaradas no CAR relativas às Áreas de Preservação Permanente, de Reserva Legal e de Uso restrito, para os fins do disposto no inciso II do caput do art. 3º do Decreto nº 7.830, de 2012, do art. art. 51 da Instrução Normativa MMA nº 02, de 06 de maio de 2014, e da Resolução SFB nº 03, de 27 de agosto de 2018;
2. As informações prestadas no Cadastro Ambiental Rural são de caráter declaratório e estão sujeitas à análise pelo órgão competente;
3. As informações constantes neste documento são de natureza pública, nos termos do artigo 12 da Instrução Normativa MMA nº 02, de 06 de maio de 2014;
4. Este documento não será considerado título para fins de reconhecimento de direito de propriedade ou posse;
5. Este documento não substitui qualquer licença ou autorização ambiental para exploração florestal ou supressão de vegetação, como também não dispensa as autorizações necessárias ao exercício da atividade econômica no imóvel rural.

Cobertura do Solo

Descrição	Área (ha)
Área de Remanescente de Vegetação Nativa	10,7709
Área Rural Consolidada	39,6000
Área de Servidão Administrativa	1,9730



Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro de Inscrição no CAR: SP-3553609-C6B3B7AB5F214D89AB8901AAB4F95CC6	Data da Inscrição: 17/02/2016 12:10	Data da Última Retificação: 22/04/2022 14:50
--	--	---

Reserva Legal

Localização da Reserva Legal: Não Analisada

Informação Documental

Descrição	Área (ha)
Área de Reserva Legal Averbada, referente ao Art. 30 da Lei nº 12.651/2012	0,0000

Informação Georreferenciada

Descrição	Área (ha)
Área de Reserva Legal Averbada	0,0000
Área de Reserva Legal Aprovada não Averbada	0,0000
Área de Reserva Legal Proposta	8,0596
Total de Reserva Legal Declarada pelo Proprietário/Possuidor	8,0596

Áreas de Preservação Permanente (APP)

Descrição	Área (ha)
APP	6,1483
APP em Área Rural Consolidada	0,2918
APP em Área de Remanescente de Vegetação Nativa	5,8455

Áreas de Uso Restrito

Descrição	Área (ha)
Áreas de Uso Restrito	0,0000

Regularidade Ambiental

O sistema adota o artigo 12 da Lei nº 12.651/2012 como referência para garantir a conformidade legal em relação à Reserva Legal nos imóveis não analisados.

Descrição	Área (ha)
Passivo / Excedente de Reserva Legal	-2,0823
Área de Reserva Legal a recompor	0,0000
Áreas de Preservação Permanente a recompor	0,0475
Área de Uso Restrito a recompor	0,0000



Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro de Inscrição no CAR: SP-3553609-C6B3B7AB5F214D89AB8901AAB4F95CC6	Data da Inscrição: 17/02/2016 12:10	Data da Última Retificação: 22/04/2022 14:50
--	--	---

ANEXO
ELEMENTOS AMOSTRAIS E MEMÓRIA DE CÁLCULO DO VALOR DA TERRA NUA

REQUISITOS DO TRABALHO - MATRÍCULA(S) 17593

Discriminação	Especificação
Método Avaliação	Comparativo
Fatores de Ponderação Utilizados	3
Grau de Fundamentação Solicitado	II
Grau de Precisão Solicitado	III
Grau de Fundamentação Utilizado	II
Grau de Precisão Encontrado	#NÚM!
n_{saneado}	6
Máximo de Opiniões (dados saneados)	49%
Taxa de juros (i)	11,25%
Fator de Elasticidade (f_e)	10%

FICHA RESUMO - PROPRIEDADE AVALIANDA
Dados da Vistoria

Finalidade: Avaliação Particular Data: 13 março 2024

Dados da Propriedade

Propriedade: FAZENDA SÃO DOMINGOS

Matrículas: 17593

Proprietários: Itaiquara Alimentos S/A.

Cidade: Tapiratiba

Estado: SP

Área: 52,6801 ha 21,7686 Alq.

Classificação da Propriedade
Classe de Capacidade de Uso:

Item	Gleba							
	1	2	3	4	5	6	7	8
Classe de Capacidade Uso	II	III	VI	VIII				
Área (ha)	0,0000	34,8205	1,5588	16,3008	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Área (%)	0,00%	66,10%	2,96%	30,94%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Situação:

Tipo de acesso: estrada de terra de primeira (com base e preparação)

Importância da distância: limitada

Praticabilidade acesso: permanente

Classificação:

Muito Boa

Nota Agronômica

Situação	Muito Boa							
Classe de Capacidade Uso	II	III	VI	VIII	0	0	0	0
Fator ponderação		0,580	0,276	0,124				
	NA						0,429	

Fator Área

1,00

Observações da Propriedade
Dados do Responsável

Técnico: Eng. Agr. Luis Augusto Calvo de Moura Andrade

CREA: 5060343066

FICHA RESUMO - AMOSTRAS									
Dados da Amostra									
Amostra:	1	Tipo:		Oferta	Data:		13/03/2024		
Cidade:	Mococa			Estado:		MG			
Área:	193,6000	ha		80,0000		Alq.			
Dados do Informante									
Informante:	Sr. Aroldo Reis								
Cargo / Função	Corretor de Imóveis								
Empresa:									
Cidade:					Site:				
Telefone:	(35) 99167-2049			E-mail:					
Localização da Amostra									
Uso:	Pecuária								
Localização:									
Valores da Amostra									
Valor Total do Imóvel (VTI):				R\$/ha:		56.818,18			
R\$ 11.000.000,00				R\$/Alq.:		275.000,00			
Entrada:	100%	Saldo:	1	Valores Unitários Descontados					
Taxa de Desconto:	11,25%			R\$/ha:		56.818,18			
Valor Presente do Imóvel:	R\$ 11.000.000,00			R\$/Alq.:		275.000,00			
Valor Terra Nua (VTN)				Felasticidade:		20,00%			
				Benfeitorias:		R\$ 131.836,51			
				VTN (R\$/ha):		R\$ 44.773,57			
Classificação da Propriedade									
Classe de Capacidade de Uso:									
Item	Gleba								
	1	2	3	4	5	6	7	8	
Classe de Capacidade Uso	IV	VI	VIII						
Área (ha)	48,4000	60,0000	85,2000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
Área (%)	25,00%	30,99%	44,01%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Situação:									
Tipo de acesso:	estrada de terra simples								
Importância da distância:	limitada			Praticabilidade acesso: permanente					
Classificação:				Boa					
Fator Área								1,00	
Nota Agronômica									
Situação	Boa								
Classe de Capacidade Uso	IV	VI	VIII	0	0	0	0	0	
Fator ponderação	0,423	0,261	0,117						
NA								0,238	
Benfeitorias da Amostra									
Culturas Comerciais									
Especificação	Estado conservação	Funcionalidade	Unidade	Quant.	Custo Unitário	Coef. de Deprec.	Valor Atual		
Pastagem			há	108,40	6.081,02	0,200	131.836,51		
							0,00		
Sub-total Culturas Comerciais							131.836,51		
Construções e Edificações									
Especificação	Padrão	Idade	Estado conservação	Funcionalidade	Unidade	Quant.	Custo Unitário	Coef. de Deprec.	Valor Atual
									0,00
									0,00
									0,00
Sub-total Construções e Edificações							0,00		
Total das Benfeitorias (R\$)							131.836,51		
Observações da Amostra									
Dados do Responsável									
Técnico: Eng. Agr. Luis Augusto Calvo de Moura Andrade					CREA: 5060343066 (SP)				

FICHA RESUMO - AMOSTRAS									
Dados da Amostra									
Amostra:	2	Tipo:		Oferta	Data:		13/03/2024		
Cidade:	Mococa			Estado:		MG			
Área:	21,0500	ha		8,6983		Alq.			
Dados do Informante									
Informante:	Sr. Ribeiro								
Cargo / Função	Corretor de Imóveis								
Empresa:	Ribeiro Imóveis								
Cidade:					Site:				
Telefone:	(16) 98140-4288				E-mail:				
Localização da Amostra									
Uso:	Cana								
Localização:									
Valores da Amostra									
Valor Total do Imóvel (VTI):				R\$/ha:		66.508,31			
R\$ 1.400.000,00				R\$/Alq.:		321.900,24			
Entrada:	100%	Saldo:	1	Valores Unitários Descontados					
Taxa de Desconto:	11,25%			R\$/ha:		66.508,31			
Valor Presente do Imóvel:	R\$ 1.400.000,00			R\$/Alq.:		321.900,24			
Valor Terra Nua (VTN)				Felasticidade:		20,00%			
				Benfeitorias:		R\$ 0,00			
				VTN (R\$/ha):		R\$ 53.206,65			
Classificação da Propriedade									
Classe de Capacidade de Uso:									
Item	Gleba								
	1	2	3	4	5	6	7	8	
Classe de Capacidade Uso	IV	VIII							
Área (ha)	16,5000	4,5500	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
Área (%)	78,38%	21,62%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Situação:									
Tipo de acesso:	estrada de terra de primeira (com base e preparação)								
Importância da distância:	limitada			Praticabilidade acesso: permanente					
Classificação:				Muito Boa					
Fator Área									1,00
Nota Agronômica									
Situação	Muito Boa								
Classe de Capacidade Uso	IV	VIII	0	0	0	0	0	0	
Fator ponderação	0,447	0,124							
NA									0,377
Benfeitorias da Amostra									
Culturas Comerciais									
Especificação	Estado conservação	Funcionalidade	Unidade	Quant.	Custo Unitário	Coef. de Deprec.	Valor Atual		
							0,00		
							0,00		
Sub-total Culturas Comerciais							0,00		
Construções e Edificações									
Especificação	Padrão	Idade	Estado conservação	Funcionalidade	Unidade	Quant.	Custo Unitário	Coef. de Deprec.	Valor Atual
									0,00
									0,00
									0,00
Sub-total Construções e Edificações							0,00		
Total das Benfeitorias (R\$)							0,00		
Observações da Amostra									
Dados do Responsável									
Técnico: Eng. Agr. Luis Augusto Calvo de Moura Andrade					CREA: 5060343066 (SP)				

FICHA RESUMO - AMOSTRAS									
Dados da Amostra									
Amostra:	3	Tipo:		Oferta	Data:		13/03/2024		
Cidade:	Mococa			Estado:		MG			
Área:	183,9200	ha		76,0000		Alq.			
Dados do Informante									
Informante:	Sra. Kelly								
Cargo / Função	Corretor de Imóveis								
Empresa:	Kelly Lins Consultoria Imobiliária								
Cidade:					Site:				
Telefone:	(11) 97233-9863 / 4018-6100				E-mail:				
Localização da Amostra									
Uso:	Agricultura / Pecuária								
Localização:									
Valores da Amostra									
Valor Total do Imóvel (VTI):				R\$/ha:		81.557,20			
R\$ 15.000.000,00				R\$/Alq.:		394.736,84			
Entrada:	50%	Saldo:	1	Valores Unitários Descontados					
Taxa de Desconto:	11,25%			R\$/ha:		77.433,52			
Valor Presente do Imóvel:	R\$ 14.241.573,03			R\$/Alq.:		374.778,24			
Valor Terra Nua (VTN)				Felasticidade:		20,00%			
				Benfeitorias:		R\$ 658.240,00			
				VTN (R\$/ha):		R\$ 58.367,87			
Classificação da Propriedade									
Classe de Capacidade de Uso:									
Item	Gleba								
	1	2	3	4	5	6	7	8	
Classe de Capacidade Uso	III	IV	VIII						
Área (ha)	46,0000	96,8000	41,1200	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
Área (%)	25,01%	52,63%	22,36%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Situação:									
Tipo de acesso:	estrada de terra simples								
Importância da distância:	relativa			Praticabilidade acesso: permanente					
Classificação:				Boa					
Fator Área									1,00
Nota Agrônômica									
Situação	Boa								
Classe de Capacidade Uso	III	IV	VIII	0	0	0	0	0	
Fator ponderação	0,549	0,423	0,117						
NA								0,386	
Benfeitorias da Amostra									
Culturas Comerciais									
Especificação	Estado conservação	Funcionalidade	Unidade	Quant.	Custo Unitário	Coef. de Deprec.	Valor Atual		
Cana			há	96,80	8.500,00	0,800	658.240,00		
							0,00		
Sub-total Culturas Comerciais							658.240,00		
Construções e Edificações									
Especificação	Padrão	Idade	Estado conservação	Funcionalidade	Unidade	Quant.	Custo Unitário	Coef. de Deprec.	Valor Atual
									0,00
									0,00
									0,00
Sub-total Construções e Edificações							0,00		
Total das Benfeitorias (R\$)							658.240,00		
Observações da Amostra									
Dados do Responsável									
Técnico: Eng. Agr. Luis Augusto Calvo de Moura Andrade					CREA: 5060343066 (SP)				

FICHA RESUMO - AMOSTRAS									
Dados da Amostra									
Amostra:	4	Tipo:		Oferta	Data:		13/03/2024		
Cidade:	Mococa			Estado:		MG			
Área:	237,1600	ha		98,0000		Alq.			
Dados do Informante									
Informante:	Tripez Imóveis								
Cargo / Função	Corretor de Imóveis								
Empresa:									
Cidade:					Site:				
Telefone:	(11) 95070-0070			E-mail:					
Localização da Amostra									
Uso:	Cana								
Localização:									
Valores da Amostra									
Valor Total do Imóvel (VTI):				R\$/ha:		54.815,31			
R\$ 13.000.000,00				R\$/Alq.:		265.306,12			
Entrada:	100%	Saldo:	1	Valores Unitários Descontados					
Taxa de Desconto:	11,25%			R\$/ha:		54.815,31			
Valor Presente do Imóvel:	R\$ 13.000.000,00			R\$/Alq.:		265.306,12			
Valor Terra Nua (VTN)				Felasticidade:		20,00%			
				Benfeitorias:		R\$ 1.028.500,00			
				VTN (R\$/ha):		R\$ 39.515,52			
Classificação da Propriedade									
Classe de Capacidade de Uso:									
Item	Gleba								
	1	2	3	4	5	6	7	8	
Classe de Capacidade Uso	IV	VI	VIII						
Área (ha)	121,0000	48,4000	67,7600	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
Área (%)	51,02%	20,41%	28,57%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Situação:									
Tipo de acesso:	estrada de terra de primeira (com base e preparação)								
Importância da distância:	limitada			Praticabilidade acesso: permanente					
Classificação:				Muito Boa					
Fator Área									1,00
Nota Agrônômica									
Situação	Muito Boa								
Classe de Capacidade Uso	IV	VI	VIII	0	0	0	0	0	
Fator ponderação	0,447	0,276	0,124						
NA								0,319	
Benfeitorias da Amostra									
Culturas Comerciais									
Especificação	Estado conservação	Funcionalidade	Unidade	Quant.	Custo Unitário	Coef. de Deprec.	Valor Atual		
Cana			há	121,00	8.500,00	1,000	1.028.500,00		
							0,00		
Sub-total Culturas Comerciais							1.028.500,00		
Construções e Edificações									
Especificação	Padrão	Idade	Estado conservação	Funcionalidade	Unidade	Quant.	Custo Unitário	Coef. de Deprec.	Valor Atual
									0,00
									0,00
									0,00
Sub-total Construções e Edificações							0,00		
Total das Benfeitorias (R\$)							1.028.500,00		
Observações da Amostra									
Dados do Responsável									
Técnico: Eng. Agr. Luis Augusto Calvo de Moura Andrade					CREA: 5060343066 (SP)				

FICHA RESUMO - AMOSTRAS									
Dados da Amostra									
Amostra:	5	Tipo:		Oferta	Data:		13/03/2024		
Cidade:	Mococa			Estado:		MG			
Área:	24,2000	ha		10,0000		Alq.			
Dados do Informante									
Informante:	Sr. José Luiz								
Cargo / Função	Corretor de Imóveis								
Empresa:	JRX Imóveis								
Cidade:	Mococa / SP				Site:				
Telefone:	(19) 99152-6820 / 99152-6820				E-mail:				
Localização da Amostra									
Uso:	Café								
Localização:									
Valores da Amostra									
Valor Total do Imóvel (VTI):				R\$/ha:		82.644,63			
R\$ 2.000.000,00				R\$/Alq.:		400.000,00			
Entrada:	100%	Saldo:	1	Valores Unitários Descontados					
Taxa de Desconto:	11,25%			R\$/ha:		82.644,63			
Valor Presente do Imóvel:	R\$ 2.000.000,00			R\$/Alq.:		400.000,00			
Valor Terra Nua (VTN)				Felasticidade:		20,00%			
				Benfeitorias:		R\$ 198.040,51			
				VTN (R\$/ha):		R\$ 57.932,21			
Classificação da Propriedade									
Classe de Capacidade de Uso:									
Item	Gleba								
	1	2	3	4	5	6	7	8	
Classe de Capacidade Uso	III	VI	VIII						
Área (ha)	13,0000	2,5000	8,7000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
Área (%)	53,72%	10,33%	35,95%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Situação:									
Tipo de acesso:	estrada de terra de primeira (com base e preparação)								
Importância da distância:	relativa			Praticabilidade acesso: permanente					
Classificação:				Muito Boa					
Fator Área									1,00
Nota Agrônômica									
Situação	Muito Boa								
Classe de Capacidade Uso	III	VI	VIII	0	0	0	0	0	
Fator ponderação	0,580	0,276	0,124						
NA									0,384
Benfeitorias da Amostra									
Culturas Comerciais									
Especificação	Estado conservação	Funcionalidade	Unidade	Quant.	Custo Unitário	Coef. de Deprec.	Valor Atual		
Café			há	13,00	25.000,00	0,600	195.000,00		
Pastagem			há	2,50	6.081,02	0,200	3.040,51		
Sub-total Culturas Comerciais							198.040,51		
Construções e Edificações									
Especificação	Padrão	Idade	Estado conservação	Funcionalidade	Unidade	Quant.	Custo Unitário	Coef. de Deprec.	Valor Atual
									0,00
									0,00
									0,00
Sub-total Construções e Edificações							0,00		
Total das Benfeitorias (R\$)							198.040,51		
Observações da Amostra									
Dados do Responsável									
Técnico: Eng. Agr. Luis Augusto Calvo de Moura Andrade					CREA: 5060343066 (SP)				

FICHA RESUMO - AMOSTRAS									
Dados da Amostra									
Amostra:	6	Tipo:		Oferta	Data:		13/03/2024		
Cidade:	Mococa			Estado:		MG			
Área:	24,0000	ha		9,9174		Alq.			
Dados do Informante									
Informante:	Sr. José Luiz								
Cargo / Função	Corretor de Imóveis								
Empresa:	JRX Imóveis								
Cidade:	Mococa / SP			Site:					
Telefone:	(19) 99152-6820 / 99152-6820			E-mail:					
Localização da Amostra									
Uso:	Pecuária								
Localização:									
Valores da Amostra									
Valor Total do Imóvel (VTI):		R\$/ha:		83.333,33					
R\$ 2.000.000,00		R\$/Alq.:		403.333,33					
Entrada:	100%	Saldo:	1	Valores Unitários Descontados					
Taxa de Desconto:	11,25%	R\$/ha:		83.333,33					
Valor Presente do Imóvel:	R\$ 2.000.000,00		R\$/Alq.:		403.333,33				
Valor Terra Nua (VTN)		Felasticidade:		20,00%					
		Benfeitorias:		R\$ 69.323,63					
		VTN (R\$/ha):		R\$ 63.778,18					
Classificação da Propriedade									
Classe de Capacidade de Uso:									
Item	Gleba								
	1	2	3	4	5	6	7	8	
Classe de Capacidade Uso	IV	VIII							
Área (ha)	19,0000	5,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
Área (%)	79,17%	20,83%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Situação:									
Tipo de acesso:	estrada de terra de primeira (com base e preparação)								
Importância da distância:	relativa			Praticabilidade acesso: permanente					
Classificação:				Muito Boa					
Fator Área									1,00
Nota Agrônômica									
Situação	Muito Boa								
Classe de Capacidade Uso	IV	VIII	0	0	0	0	0	0	
Fator ponderação	0,447	0,124							
NA									0,379
Benfeitorias da Amostra									
Culturas Comerciais									
Especificação	Estado conservação	Funcionalidade	Unidade	Quant.	Custo Unitário	Coef. de Deprec.	Valor Atual		
Pastagem			há	19,00	6.081,02	0,600	69.323,63		
							0,00		
Sub-total Culturas Comerciais							69.323,63		
Construções e Edificações									
Especificação	Padrão	Idade	Estado conservação	Funcionalidade	Unidade	Quant.	Custo Unitário	Coef. de Deprec.	Valor Atual
									0,00
									0,00
									0,00
Sub-total Construções e Edificações							0,00		
Total das Benfeitorias (R\$)							69.323,63		
Observações da Amostra									
Dados do Responsável									
Técnico: Eng. Agr. Luis Augusto Calvo de Moura Andrade					CREA: 5060343066 (SP)				

FICHA RESUMO - AMOSTRAS									
Dados da Amostra									
Amostra:	7	Tipo:		Oferta	Data:		13/03/2024		
Cidade:	Mococa			Estado:		MG			
Área:	62,4400	ha		25,8017		Alq.			
Dados do Informante									
Informante:	Sr. José Luiz								
Cargo / Função	Corretor de Imóveis								
Empresa:	JRX Imóveis								
Cidade:	Mococa / SP			Site:					
Telefone:	(19) 99152-6820 / 99152-6820			E-mail:					
Localização da Amostra									
Uso:	Pecuária / Agricultura								
Localização:									
Valores da Amostra									
Valor Total do Imóvel (VTI):		R\$/ha:		76.873,80					
R\$ 4.800.000,00		R\$/Alq.:		372.069,19					
Entrada:	100%	Saldo:	1	Valores Unitários Descontados					
Taxa de Desconto:	11,25%	R\$/ha:		76.873,80					
Valor Presente do Imóvel:	R\$ 4.800.000,00		R\$/Alq.:		372.069,19				
Valor Terra Nua (VTN)		Felasticidade:		20,00%					
		Benfeitorias:		R\$ 54.315,67					
		VTN (R\$/ha):		R\$ 60.629,15					
Classificação da Propriedade									
Classe de Capacidade de Uso:									
Item	Gleba								
	1	2	3	4	5	6	7	8	
Classe de Capacidade Uso	III	IV	VIII						
Área (ha)	19,0000	22,3300	21,1100	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
Área (%)	30,43%	35,76%	33,81%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Situação:									
Tipo de acesso:	estrada de terra de primeira (com base e preparação)								
Importância da distância:	limitada			Praticabilidade acesso: permanente					
Classificação:				Muito Boa					
Fator Área									1,00
Nota Agrônômica									
Situação	Muito Boa								
Classe de Capacidade Uso	III	IV	VIII	0	0	0	0	0	
Fator ponderação	0,580	0,447	0,124						
NA									0,378
Benfeitorias da Amostra									
Culturas Comerciais									
Especificação	Estado conservação	Funcionalidade	Unidade	Quant.	Custo Unitário	Coef. de Deprec.	Valor Atual		
Pastagem			há	22,33	6.081,02	0,400	54.315,67		
							0,00		
Sub-total Culturas Comerciais							54.315,67		
Construções e Edificações									
Especificação	Padrão	Idade	Estado conservação	Funcionalidade	Unidade	Quant.	Custo Unitário	Coef. de Deprec.	Valor Atual
									0,00
									0,00
									0,00
Sub-total Construções e Edificações							0,00		
Total das Benfeitorias (R\$)							54.315,67		
Observações da Amostra									
Dados do Responsável									
Técnico: Eng. Agr. Luis Augusto Calvo de Moura Andrade					CREA: 5060343066 (SP)				

FICHA RESUMO - AMOSTRAS										
Dados da Amostra										
Amostra:	8			Tipo:	Oferta		Data:	13/03/2024		
Cidade:	Mococa			Estado:	MG					
Área:	5,1059		ha	2,1099		Alq.				
Dados do Informante										
Informante:	Sra. Thaynara									
Cargo / Função	Corretor de Imóveis									
Empresa:	Casa Nova Imóveis									
Cidade:	Mococa / SP			Site:						
Telefone:	(19) 99906-7274			E-mail:						
Localização da Amostra										
Uso:	Café									
Localização:										
Valores da Amostra										
Valor Total do Imóvel (VTI):				R\$/ha:	84.216,30					
R\$ 430.000,00				R\$/Alq.:	407.606,89					
Entrada:	100%	Saldo:	1	Valores Unitários Descontados						
Taxa de Desconto:	11,25%			R\$/ha:	84.216,30					
Valor Presente do Imóvel:	R\$ 430.000,00			R\$/Alq.:	407.606,89					
Valor Terra Nua (VTN)				Elasticidade:	20,00%					
				Benefeitorias:	R\$ 60.000,00					
				VTN (R\$/ha):	R\$ 55.621,93					
Classificação da Propriedade										
Classe de Capacidade de Uso:										
Item	Gleba									
	1	2	3	4	5	6	7	8		
Classe de Capacidade Uso	IV	VIII								
Área (ha)	4,0000	1,1059	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000		
Área (%)	78,34%	21,66%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%		
Situação:										
Tipo de acesso:	estrada de terra de primeira (com base e preparação)									
Importância da distância:	limitada			Praticabilidade acesso: permanente						
Classificação:				Muito Boa						
Fator Área				1,00						
Nota Agronômica										
Situação	Muito Boa									
Classe de Capacidade Uso	IV	VIII	0	0	0	0	0	0		
Fator ponderação	0,447	0,124								
NA				0,377						
Benefeitorias da Amostra										
Culturas Comerciais										
Especificação	Estado conservação	Funcionalidade	Unidade	Quant.	Custo Unitário	Coef. de Deprec.	Valor Atual			
Café			há	4,00	25.000,00	0,600	60.000,00			
							0,00			
Sub-total Culturas Comerciais							60.000,00			
Construções e Edificações										
Especificação	Padrão	Idade	Estado conservação	Funcionalidade	Unidade	Quant.	Custo Unitário	Coef. de Deprec.	Valor Atual	
									0,00	
									0,00	
									0,00	
Sub-total Construções e Edificações									0,00	
Total das Benefeitorias (R\$)							60.000,00			
Observações da Amostra										
Dados do Responsável										
Técnico: Eng. Agr. Luis Augusto Calvo de Moura Andrade					CREA: 5060343066 (SP)					

FICHA RESUMO - AMOSTRAS									
Dados da Amostra									
Amostra:	9	Tipo:		Oferta	Data:		13/03/2024		
Cidade:	Mococa			Estado:		MG			
Área:	31,4600	ha		13,0000		Alq.			
Dados do Informante									
Informante:	Sr. Aguinaldo								
Cargo / Função	Corretor de Imóveis								
Empresa:	Leme Empreendimentos Imobiliários								
Cidade:	Mococa / SP			Site:					
Telefone:	(19) 98144-6444			E-mail:					
Localização da Amostra									
Uso:	Pecuária								
Localização:									
Valores da Amostra									
Valor Total do Imóvel (VTI):				R\$/ha:		95.359,19			
R\$ 3.000.000,00				R\$/Alq.:		461.538,46			
Entrada:	100%	Saldo:	1	Valores Unitários Descontados					
Taxa de Desconto:	11,25%			R\$/ha:		95.359,19			
Valor Presente do Imóvel:	R\$ 3.000.000,00			R\$/Alq.:		461.538,46			
Valor Terra Nua (VTN)				Felasticidade:		20,00%			
				Benfeitorias:		R\$ 176.349,58			
				VTN (R\$/ha):		R\$ 70.681,83			
Classificação da Propriedade									
Classe de Capacidade de Uso:									
Item	Gleba								
	1	2	3	4	5	6	7	8	
Classe de Capacidade Uso	IV	VIII							
Área (ha)	29,0000	2,4600	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
Área (%)	92,18%	7,82%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Situação:									
Tipo de acesso:	estrada de terra de primeira (com base e preparação)								
Importância da distância:	limitada			Praticabilidade acesso: permanente					
Classificação:				Muito Boa					
Fator Área									1,00
Nota Agronômica									
Situação	Muito Boa								
Classe de Capacidade Uso	IV	VIII	0	0	0	0	0	0	
Fator ponderação	0,447	0,124							
NA									0,421
Benfeitorias da Amostra									
Culturas Comerciais									
Especificação	Estado conservação	Funcionalidade	Unidade	Quant.	Custo Unitário	Coef. de Deprec.	Valor Atual		
Pasto			há	29,00	6.081,02	1,000	176.349,58		
							0,00		
Sub-total Culturas Comerciais							176.349,58		
Construções e Edificações									
Especificação	Padrão	Idade	Estado conservação	Funcionalidade	Unidade	Quant.	Custo Unitário	Coef. de Deprec.	Valor Atual
									0,00
									0,00
									0,00
Sub-total Construções e Edificações							0,00		
Total das Benfeitorias (R\$)							176.349,58		
Observações da Amostra									
Dados do Responsável									
Técnico: Eng. Agr. Luis Augusto Calvo de Moura Andrade					CREA: 5060343066 (SP)				

FICHA RESUMO - AMOSTRAS									
Dados da Amostra									
Amostra:	10	Tipo:		Oferta	Data:		13/03/2024		
Cidade:	Mococa			Estado:		MG			
Área:	75,0200	ha		31,0000		Alq.			
Dados do Informante									
Informante:	Sr. Aguinaldo								
Cargo / Função	Corretor de Imóveis								
Empresa:	Leme Empreendimentos Imobiliários								
Cidade:	Mococa / SP			Site:					
Telefone:	(19) 98144-6444			E-mail:					
Localização da Amostra									
Uso:	Agricultura								
Localização:									
Valores da Amostra									
Valor Total do Imóvel (VTI):				R\$/ha:		59.984,00			
R\$ 4.500.000,00				R\$/Alq.:		290.322,58			
Entrada:	100%	Saldo:	1	Valores Unitários Descontados					
Taxa de Desconto:	11,25%			R\$/ha:		59.984,00			
Valor Presente do Imóvel:	R\$ 4.500.000,00			R\$/Alq.:		290.322,58			
Valor Terra Nua (VTN)				Felasticidade:		20,00%			
				Benfeitorias:		R\$ 0,00			
				VTN (R\$/ha):		R\$ 47.987,20			
Classificação da Propriedade									
Classe de Capacidade de Uso:									
Item	Gleba								
	1	2	3	4	5	6	7	8	
Classe de Capacidade Uso	III	VIII							
Área (ha)	42,0000	33,0200	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
Área (%)	55,99%	44,01%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Situação:									
Tipo de acesso:	estrada de terra simples								
Importância da distância:	limitada			Praticabilidade acesso: permanente					
Classificação:				Boa					
Fator Área				1,00					
Nota Agronômica									
Situação	Boa								
Classe de Capacidade Uso	III	VIII	0	0	0	0	0	0	
Fator ponderação	0,549	0,117							
NA				0,359					
Benfeitorias da Amostra									
Culturas Comerciais									
Especificação	Estado conservação	Funcionalidade	Unidade	Quant.	Custo Unitário	Coef. de Deprec.	Valor Atual		
							0,00		
							0,00		
Sub-total Culturas Comerciais							0,00		
Construções e Edificações									
Especificação	Padrão	Idade	Estado conservação	Funcionalidade	Unidade	Quant.	Custo Unitário	Coef. de Deprec.	Valor Atual
									0,00
									0,00
									0,00
Sub-total Construções e Edificações							0,00		
Total das Benfeitorias (R\$)							0,00		
Observações da Amostra									
Dados do Responsável									
Técnico: Eng. Agr. Luis Augusto Calvo de Moura Andrade					CREA: 5060343066 (SP)				

FICHA RESUMO - AMOSTRAS									
Dados da Amostra									
Amostra:	11	Tipo:		Oferta	Data:		13/03/2024		
Cidade:	Mococa			Estado:		MG			
Área:	77,4400	ha		32,0000		Alq.			
Dados do Informante									
Informante:	Ribeiro Vende Imóveis								
Cargo / Função	Corretor de Imóveis								
Empresa:									
Cidade:					Site:				
Telefone:	(16) 98140-4288			E-mail:					
Localização da Amostra									
Uso:	Agricultura								
Localização:									
Valores da Amostra									
Valor Total do Imóvel (VTI):				R\$/ha:		103.305,79			
R\$ 8.000.000,00				R\$/Alq.:		500.000,00			
Entrada:	100%	Saldo:	1	Valores Unitários Descontados					
Taxa de Desconto:	11,25%			R\$/ha:		103.305,79			
Valor Presente do Imóvel:	R\$ 8.000.000,00			R\$/Alq.:		500.000,00			
Valor Terra Nua (VTN)				Felasticidade:		20,00%			
				Benfeitorias:		R\$ 0,00			
				VTN (R\$/ha):		R\$ 82.644,63			
Classificação da Propriedade									
Classe de Capacidade de Uso:									
Item	Gleba								
	1	2	3	4	5	6	7	8	
Classe de Capacidade Uso	III	VIII							
Área (ha)	70,0000	7,4400	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
Área (%)	90,39%	9,61%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Situação:									
Tipo de acesso:	estrada de terra de primeira (com base e preparação)								
Importância da distância:	limitada			Praticabilidade acesso: permanente					
Classificação:				Muito Boa					
Fator Área									1,00
Nota Agronômica									
Situação	Muito Boa								
Classe de Capacidade Uso	III	VIII	0	0	0	0	0	0	
Fator ponderação	0,580	0,124							
NA									0,536
Benfeitorias da Amostra									
Culturas Comerciais									
Especificação	Estado conservação	Funcionalidade	Unidade	Quant.	Custo Unitário	Coef. de Deprec.	Valor Atual		
							0,00		
							0,00		
Sub-total Culturas Comerciais							0,00		
Construções e Edificações									
Especificação	Padrão	Idade	Estado conservação	Funcionalidade	Unidade	Quant.	Custo Unitário	Coef. de Deprec.	Valor Atual
									0,00
									0,00
									0,00
Sub-total Construções e Edificações							0,00		
Total das Benfeitorias (R\$)							0,00		
Observações da Amostra									
Dados do Responsável									
Técnico: Eng. Agr. Luis Augusto Calvo de Moura Andrade					CREA: 5060343066 (SP)				

FICHA RESUMO - AMOSTRAS									
Dados da Amostra									
Amostra:	12	Tipo:		Oferta	Data:		13/03/2024		
Cidade:	Mococa			Estado:		MG			
Área:	653,4000	ha		270,0000		Alq.			
Dados do Informante									
Informante:	Empório Negócios								
Cargo / Função	Corretor de Imóveis								
Empresa:									
Cidade:					Site:				
Telefone:	(16) 98199-0973			E-mail:					
Localização da Amostra									
Uso:	Pecuária								
Localização:									
Valores da Amostra									
Valor Total do Imóvel (VTI):				R\$/ha:		50.505,05			
R\$ 33.000.000,00				R\$/Alq.:		244.444,44			
Entrada:	100%	Saldo:	1	Valores Unitários Descontados					
Taxa de Desconto:	11,25%			R\$/ha:		50.505,05			
Valor Presente do Imóvel:	R\$ 33.000.000,00			R\$/Alq.:		244.444,44			
Valor Terra Nua (VTN)				Felasticidade:		20,00%			
				Benfeitorias:		R\$ 441.482,05			
				VTN (R\$/ha):		R\$ 39.728,37			
Classificação da Propriedade									
Classe de Capacidade de Uso:									
Item	Gleba								
	1	2	3	4	5	6	7	8	
Classe de Capacidade Uso	IV	VI	VIII						
Área (ha)	363,0000	100,0000	190,4000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
Área (%)	55,56%	15,30%	29,14%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Situação:									
Tipo de acesso:	estrada de terra simples								
Importância da distância:	limitada			Praticabilidade acesso: permanente					
Classificação:				Boa					
Fator Área								0,95	
Nota Agronômica									
Situação	Boa								
Classe de Capacidade Uso	IV	VI	VIII	0	0	0	0	0	
Fator ponderação	0,423	0,261	0,117						
NA								0,309	
Benfeitorias da Amostra									
Culturas Comerciais									
Especificação	Estado conservação	Funcionalidade	Unidade	Quant.	Custo Unitário	Coef. de Deprec.	Valor Atual		
Pastagem			há	363,00	6.081,02	0,200	441.482,05		
							0,00		
Sub-total Culturas Comerciais							441.482,05		
Construções e Edificações									
Especificação	Padrão	Idade	Estado conservação	Funcionalidade	Unidade	Quant.	Custo Unitário	Coef. de Deprec.	Valor Atual
									0,00
									0,00
									0,00
Sub-total Construções e Edificações							0,00		
Total das Benfeitorias (R\$)							441.482,05		
Observações da Amostra									
Dados do Responsável									
Técnico: Eng. Agr. Luis Augusto Calvo de Moura Andrade					CREA: 5060343066 (SP)				

FICHA RESUMO - AMOSTRAS									
Dados da Amostra									
Amostra:	13	Tipo:		Oferta	Data:		13/03/2024		
Cidade:	Mococa			Estado:		MG			
Área:	242,0000	ha		100,0000		Alq.			
Dados do Informante									
Informante:	Ribeiro Vende Imóveis								
Cargo / Função	Corretor de Imóveis								
Empresa:									
Cidade:					Site:				
Telefone:	(16) 98140-4288			E-mail:					
Localização da Amostra									
Uso:	Cana / Pecuária								
Localização:									
Valores da Amostra									
Valor Total do Imóvel (VTI):				R\$/ha:		61.983,47			
R\$ 15.000.000,00				R\$/Alq.:		300.000,00			
Entrada:	100%	Saldo:	1	Valores Unitários Descontados					
Taxa de Desconto:	11,25%			R\$/ha:		61.983,47			
Valor Presente do Imóvel:	R\$ 15.000.000,00			R\$/Alq.:		300.000,00			
Valor Terra Nua (VTN)				Felasticidade:		20,00%			
				Benfeitorias:		R\$ 828.816,41			
				VTN (R\$/ha):		R\$ 46.161,92			
Classificação da Propriedade									
Classe de Capacidade de Uso:									
Item	Gleba								
	1	2	3	4	5	6	7	8	
Classe de Capacidade Uso	IV	VI	VIII						
Área (ha)	87,1200	72,6000	82,2800	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
Área (%)	36,00%	30,00%	34,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Situação:									
Tipo de acesso:	estrada de terra de primeira (com base e preparação)								
Importância da distância:	limitada			Praticabilidade acesso: permanente					
Classificação:				Muito Boa					
Fator Área									1,00
Nota Agronômica									
Situação	Muito Boa								
Classe de Capacidade Uso	IV	VI	VIII	0	0	0	0	0	
Fator ponderação	0,447	0,276	0,124						
NA							0,285		
Benfeitorias da Amostra									
Culturas Comerciais									
Especificação	Estado conservação	Funcionalidade	Unidade	Quant.	Custo Unitário	Coef. de Deprec.	Valor Atual		
Cana-de-açúcar			há	87,12	8.500,00	1,000	740.520,00		
Pastagem			há	72,60	6.081,02	0,200	88.296,41		
Sub-total Culturas Comerciais							828.816,41		
Construções e Edificações									
Especificação	Padrão	Idade	Estado conservação	Funcionalidade	Unidade	Quant.	Custo Unitário	Coef. de Deprec.	Valor Atual
									0,00
									0,00
									0,00
Sub-total Construções e Edificações							0,00		
Total das Benfeitorias (R\$)							828.816,41		
Observações da Amostra									
Dados do Responsável									
Técnico: Eng. Agr. Luis Augusto Calvo de Moura Andrade					CREA: 5060343066 (SP)				

FICHA RESUMO - AMOSTRAS									
Dados da Amostra									
Amostra:	14	Tipo:		Oferta	Data:		13/03/2024		
Cidade:	Mococa			Estado:		MG			
Área:	191,1800	ha		79,0000		Alq.			
Dados do Informante									
Informante:	Palace Imobiliária								
Cargo / Função	Corretor de Imóveis								
Empresa:									
Cidade:	Piracicaba / SP			Site:					
Telefone:	(19) 3422-2168			E-mail:					
Localização da Amostra									
Uso:	Pecuária								
Localização:									
Valores da Amostra									
Valor Total do Imóvel (VTI):				R\$/ha:		62.768,07			
R\$ 12.000.000,00				R\$/Alq.:		303.797,47			
Entrada:	100%	Saldo:	1	Valores Unitários Descontados					
Taxa de Desconto:	11,25%			R\$/ha:		62.768,07			
Valor Presente do Imóvel:	R\$ 12.000.000,00			R\$/Alq.:		303.797,47			
Valor Terra Nua (VTN)				Felasticidade:		20,00%			
				Benfeitorias:		R\$ 353.185,64			
				VTN (R\$/ha):		R\$ 48.367,06			
Classificação da Propriedade									
Classe de Capacidade de Uso:									
Item	Gleba								
	1	2	3	4	5	6	7	8	
Classe de Capacidade Uso	IV	VI	VIII						
Área (ha)	72,6000	72,6000	45,9800	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
Área (%)	37,97%	37,97%	24,05%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Situação:									
Tipo de acesso:	estrada de terra de primeira (com base e preparação)								
Importância da distância:	limitada			Praticabilidade acesso: permanente					
Classificação:				Muito Boa					
Fator Área									1,00
Nota Agrônômica									
Situação	Muito Boa								
Classe de Capacidade Uso	IV	VI	VIII	0	0	0	0	0	
Fator ponderação	0,447	0,276	0,124						
NA							0,304		
Benfeitorias da Amostra									
Culturas Comerciais									
Especificação	Estado conservação	Funcionalidade	Unidade	Quant.	Custo Unitário	Coef. de Deprec.	Valor Atual		
Pastagem			há	145,20	6.081,02	0,400	353.185,64		
							0,00		
Sub-total Culturas Comerciais							353.185,64		
Construções e Edificações									
Especificação	Padrão	Idade	Estado conservação	Funcionalidade	Unidade	Quant.	Custo Unitário	Coef. de Deprec.	Valor Atual
									0,00
									0,00
									0,00
Sub-total Construções e Edificações							0,00		
Total das Benfeitorias (R\$)							353.185,64		
Observações da Amostra									
Dados do Responsável									
Técnico: Eng. Agr. Luis Augusto Calvo de Moura Andrade					CREA: 5060343066 (SP)				

FICHA RESUMO - AMOSTRAS									
Dados da Amostra									
Amostra:	15	Tipo:		Oferta	Data:		13/03/2024		
Cidade:	Mococa			Estado:		MG			
Área:	56,8700	ha		23,5000		Alq.			
Dados do Informante									
Informante:	Ribeiro Vende Imóveis								
Cargo / Função	Corretor de Imóveis								
Empresa:									
Cidade:					Site:				
Telefone:	(16) 98140-4288			E-mail:					
Localização da Amostra									
Uso:	Cana								
Localização:									
Valores da Amostra									
Valor Total do Imóvel (VTI):				R\$/ha:		74.380,17			
R\$ 4.230.000,00				R\$/Alq.:		360.000,00			
Entrada:	100%	Saldo:	1	Valores Unitários Descontados					
Taxa de Desconto:	11,25%			R\$/ha:		74.380,17			
Valor Presente do Imóvel:	R\$ 4.230.000,00			R\$/Alq.:		360.000,00			
Valor Terra Nua (VTN)				Felasticidade:		20,00%			
				Benfeitorias:		R\$ 0,00			
				VTN (R\$/ha):		R\$ 59.504,13			
Classificação da Propriedade									
Classe de Capacidade de Uso:									
Item	Gleba								
	1	2	3	4	5	6	7	8	
Classe de Capacidade Uso	III	VIII							
Área (ha)	38,0000	18,8700	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
Área (%)	66,82%	33,18%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Situação:									
Tipo de acesso:	estrada de terra simples								
Importância da distância:	limitada			Praticabilidade acesso: permanente					
Classificação:				Boa					
Fator Área				1,00					
Nota Agronômica									
Situação	Boa								
Classe de Capacidade Uso	III	VIII	0	0	0	0	0	0	
Fator ponderação	0,549	0,117							
NA				0,406					
Benfeitorias da Amostra									
Culturas Comerciais									
Especificação	Estado conservação	Funcionalidade	Unidade	Quant.	Custo Unitário	Coef. de Deprec.	Valor Atual		
							0,00		
							0,00		
Sub-total Culturas Comerciais							0,00		
Construções e Edificações									
Especificação	Padrão	Idade	Estado conservação	Funcionalidade	Unidade	Quant.	Custo Unitário	Coef. de Deprec.	Valor Atual
									0,00
									0,00
									0,00
Sub-total Construções e Edificações									0,00
Total das Benfeitorias (R\$)							0,00		
Observações da Amostra									
Dados do Responsável									
Técnico: Eng. Agr. Luis Augusto Calvo de Moura Andrade					CREA: 5060343066 (SP)				

FICHA RESUMO - AMOSTRAS									
Dados da Amostra									
Amostra:	16	Tipo:		Oferta	Data:		13/03/2024		
Cidade:	Mococa			Estado:		MG			
Área:	498,5200	ha		206,0000		Alq.			
Dados do Informante									
Informante:	We Home Imóveis								
Cargo / Função	Corretor de Imóveis								
Empresa:									
Cidade:	Sumaré / SP	Site:							
Telefone:	(19) 97401-0390	E-mail:							
Localização da Amostra									
Uso:	Cana								
Localização:									
Valores da Amostra									
Valor Total do Imóvel (VTI):				R\$/ha:	80.237,50				
R\$ 40.000.000,00				R\$/Alq.:	388.349,51				
Entrada:	100%	Saldo:	1	Valores Unitários Descontados					
Taxa de Desconto:	11,25%			R\$/ha:	80.237,50				
Valor Presente do Imóvel:	R\$ 40.000.000,00			R\$/Alq.:	388.349,51				
Valor Terra Nua (VTN)				Felasticidade:	20,00%				
				Benfeitorias:	R\$ 0,00				
				VTN (R\$/ha):	R\$ 64.190,00				
Classificação da Propriedade									
Classe de Capacidade de Uso:									
Item	Gleba								
	1	2	3	4	5	6	7	8	
Classe de Capacidade Uso	III	VIII							
Área (ha)	380,0000	118,5200	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
Área (%)	76,23%	23,77%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Situação:									
Tipo de acesso:	estrada de terra simples								
Importância da distância:	limitada			Praticabilidade acesso: permanente					
Classificação:				Boa					
Fator Área				1,00					
Nota Agronômica									
Situação	Boa								
Classe de Capacidade Uso	III	VIII	0	0	0	0	0	0	
Fator ponderação	0,549	0,117							
NA				0,446					
Benfeitorias da Amostra									
Culturas Comerciais									
Especificação	Estado conservação	Funcionalidade	Unidade	Quant.	Custo Unitário	Coef. de Deprec.	Valor Atual		
							0,00		
							0,00		
Sub-total Culturas Comerciais							0,00		
Construções e Edificações									
Especificação	Padrão	Idade	Estado conservação	Funcionalidade	Unidade	Quant.	Custo Unitário	Coef. de Deprec.	Valor Atual
									0,00
									0,00
									0,00
Sub-total Construções e Edificações							0,00		
Total das Benfeitorias (R\$)							0,00		
Observações da Amostra									
Dados do Responsável									
Técnico: Eng. Agr. Luis Augusto Calvo de Moura Andrade					CREA: 5060343066 (SP)				

TABELAS DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Tabela 1 - Grau de fundamentação para a avaliação de benfeitorias

Item	Descrição	Grau Fundamentação					
		III		II		I	
		Descrição	Pontuação	Descrição	Pontuação	Descrição	Pontuação
1	Estimativa de valor ou custo de benfeitorias reprodutivas	Pela utilização do método da capitalização da renda no grau III de fundamentação ou pelo custo de formação com a utilização de orçamento analítico.	3	Pela utilização do método da capitalização da renda no grau II de fundamentação ou pelo custo de formação com base em publicações.	2	Pela utilização do método da capitalização da renda no grau I de fundamentação ou pelo custo de formação fornecido por terceiros.	1
2	Estimativa de valor ou custo de benfeitorias não reprodutivas	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.	3	Apuração de mais da metade do custo total das benfeitorias não reprodutivas com base em publicações de custos totais e unitários, com depreciação arbitrada.	2	Apuração de menos da metade do custo total das benfeitorias não reprodutivas nas condições do grau III ou do grau II para este item.	1

Fonte: ABNT NBR 14.653 - Parte 3: Imóveis Rurais

Tabela 8 - Enquadramento segundo o grau de fundamentação no caso da utilização do método de capitalização da renda

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	9	5	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Um com os demais no mínimo no grau II	Um com os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Fonte: ABNT NBR 14.653 - Parte 3: Imóveis Rurais

Tabela 5 - Enquadramento segundo o grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores.

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	13	8	5
Itens obrigatórios no grau correspondente	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 no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Fonte: ABNT NBR 14.653 - Parte 3: Imóveis Rurais

Tabela 10 - Enquadramento segundo o grau de fundamentação no caso de utilização do método evolutivo

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	6	4	2
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2	1 e 2	Todos, no mínimo no grau I

Fonte: ABNT NBR 14.653 - Parte 3: Imóveis Rurais

TABELA DO GRAU DE PRECISÃO

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80%	<=30%	30% - 40%	40% - 50%

Fonte: ABNT NBR 14.653 - Parte 3: Imóveis Rurais

Tabela do $d/s_{\text{crítico}}$

n (nº elementos)	d/s (valor crítico)
3	1,38
4	1,54
5	1,650
6	1,730
7	1,800
8	1,860
9	1,920
10	1,960
11	1,995
12	2,030
13	2,060
14	2,100
15	2,130
16	2,160
17	2,180
18	2,200
19	2,220
20	2,240
21	2,260
22	2,280
23	2,300
24	2,310
25	2,330
26	2,350
27	2,360
28	2,370
29	2,380
30	2,390
40	2,500
50	2,580

Tabela do $r_{\text{crítico}}$

n	até 5	de 6 a 10	de 11 a 50	acima de 51
V (n-2)	Nível de α			
	10,00%	5,00%	1,00%	0,10%
1	1,397	1,409	1,414	1,414
2	1,559	1,645	1,715	1,730
3	1,611	1,757	1,918	1,982
4	1,631	1,814	2,051	2,178
5	1,640	1,848	2,142	2,329
6	1,644	1,870	2,208	2,447
7	1,647	1,885	2,256	2,540
8	1,648	1,895	2,294	2,616
9	1,649	1,903	2,324	2,678
10	1,649	1,910	2,348	2,730
11	1,649	1,916	2,368	2,774
12	1,649	1,920	2,385	2,812
13	1,649	1,923	2,399	2,845
14	1,649	1,926	2,412	2,874
15	1,649	1,928	2,423	2,899
16	1,649	1,931	2,432	2,921
17	1,649	1,933	2,440	2,941
18	1,649	1,935	2,447	2,959
19	1,649	1,936	2,454	2,975
20	1,649	1,937	2,460	2,990
21	1,649	1,938	2,465	3,003
22	1,648	1,940	2,470	3,015
23	1,648	1,941	2,475	3,026
24	1,648	1,941	2,479	3,037
25	1,648	1,942	2,483	3,047
26	1,648	1,943	2,487	3,056
27	1,648	1,943	2,490	3,064
28	1,648	1,944	2,492	3,071
29	1,648	1,945	2,495	3,078
30	1,648	1,945	2,498	3,085
35	1,648	1,948	2,509	3,113
40	1,648	1,949	2,518	3,134
45	1,647	1,950	2,524	3,152
50	1,647	1,951	2,529	3,166

TABELA DA DISTRIBUIÇÃO DE STUDENT

V (n-1)	Nível de Confiança (80%)
1	3,0770
2	1,8856
3	1,6377
4	1,5332
5	1,4759
6	1,4398
7	1,4149
8	1,3968
9	1,3830
10	1,3722
11	1,3634
12	1,3562
13	1,3502
14	1,3450
15	1,3406
16	1,3368
17	1,3334
18	1,3304
19	1,3277
20	1,3253
21	1,3232
22	1,3212
23	1,3195
24	1,3178
25	1,3163
26	1,3150
27	1,3137
28	1,3125
29	1,3114
30	1,3104

FATORES DE PONDERAÇÃO

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
Ótima	1,000	0,800	0,610	0,470	0,390	0,290	0,200	0,130
Muito Boa	0,950	0,760	0,580	0,447	0,371	0,276	0,190	0,124
Boa	0,900	0,720	0,549	0,423	0,351	0,261	0,180	0,117
Desfavorável	0,800	0,640	0,488	0,376	0,312	0,232	0,160	0,104
Má	0,750	0,600	0,458	0,353	0,293	0,218	0,150	0,098
Péssima	0,700	0,560	0,427	0,329	0,273	0,203	0,140	0,091

Fonte: Tabela de fatores de classe de capacidade de uso de França e de fatores de situação de Caires.

MATRÍCULA 17593

USO DA TERRA	ÁREA (ha)				
	Sem restrição	APP	Reserva Legal	Total (ha)	Total (%)
Agricultura	33,9063	0,9142	0,0000	34,8205	66,10%
Pastagem	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,00%
Silvicultura	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,00%
Lago / Açude	0,0536	0,0000	0,0000	0,0536	0,10%
Benfeitoria	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,00%
Sem Uso	1,5588	0,0000	0,0000	1,5588	2,96%
Vegetação Nativa	7,0365	9,2107	0,0000	16,2472	30,84%
Total (ha)	42,5552	10,1249	0,0000	52,6801	100,00%
Total (%)	80,78%	19,22%	0,00%	100,00%	

Aproveitamento 69,06%

APP	Área (ha)	Total (%)
Vegetada	9,2107	90,97%
Passivo	0,9142	9,03%
Total (ha)	10,1249	100,00%

CCU	Área (ha)	%	Fator
II	0,0000	0,00%	0,760
III	34,8205	66,10%	0,580
VI	1,5588	2,96%	0,276
VIII	16,3008	30,94%	0,124
TOTAL	52,6801	100,00%	

Situação Muito Boa NA 0,429

METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO DA MATRÍCULA 17593 Comparativo

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	Limite inferior	Limite superior	VALIDAÇÃO SEMELHANTES	
II	0,70	1,40	Limite inferior	0,301
			Limite superior	0,601

Elemento	Tipo	Área _{Total} (ha)	NA	Fator _{Área}	DS	VTN	VTN _{Indeado}
Av	Avaliando	52,6801	0,429	1,00			
1	Oferta	193,6000	0,238	1,00	1,00	Eliminado	44.773,57
2	Oferta	21,0500	0,377	1,00	1,00	Válido	53.206,65
3	Oferta	183,9200	0,386	1,00	1,00	Válido	58.367,87
4	Oferta	237,1600	0,319	1,00	1,00	Válido	39.515,52
5	Oferta	24,2000	0,384	1,00	1,00	Válido	57.932,21
6	Oferta	24,0000	0,379	1,00	1,00	Válido	63.778,18
7	Oferta	62,4400	0,378	1,00	1,00	Válido	60.629,15
8	Oferta	5,1059	0,377	1,00	1,00	Válido	55.621,93
9	Oferta	31,4600	0,421	1,00	1,00	Válido	70.681,83
10	Oferta	75,0200	0,359	1,00	1,00	Válido	47.987,20
11	Oferta	77,4400	0,536	1,00	1,00	Válido	82.644,63
12	Oferta	653,4000	0,309	0,95	1,05	Válido	39.728,37
13	Oferta	242,0000	0,285	1,00	1,00	Eliminado	46.161,92
14	Oferta	191,1800	0,304	1,00	1,00	Válido	48.367,06
15	Oferta	56,8700	0,406	1,00	1,00	Válido	59.504,13
16	Oferta	498,5200	0,446	1,00	1,00	Válido	64.190,00
MÉDIA		161,0854	0,369				55.818,14
DESVIO-PADRÃO							11.504,56
N° AMOSTRAS							16

CRITÉRIO DA MÉDIA			
Limite inferior	44.747,557	Limite superior	83.102,605
Amostra	VTNINDEXADO	Classificação	VTNsaneados
1			
2	60.653,62	Válido	60.653,62
3	64.914,42	Válido	64.914,42
4	53.138,98	Válido	53.138,98
5	64.755,01	Válido	64.755,01
6	72.220,58	Válido	72.220,58
7	68.916,19	Válido	68.916,19
8	63.430,91	Válido	63.430,91
9	72.051,27	Válido	72.051,27
10	57.421,24	Válido	57.421,24
11	66.247,23	Válido	66.247,23
12	58.107,36	Válido	58.107,36
13			
14	68.346,24	Válido	68.346,24
15	62.987,36	Válido	62.987,36
16	61.760,72	Válido	61.760,72

RESULTADO MÉDIA	
Média _{saneada}	63.925,08
DP _{saneado}	5.514,76
n _{saneado}	14
N° Opiniões _{saneados}	0
N° Dados Suficientes	

CRITÉRIO DO DESVIO PADRÃO			
Limite inferior	58.410,317	Limite superior	69.439,846
Amostra	VTNINDEXADO	Classificação	VTNsaneados
1			
2	60.653,62	Válido	60.653,62
3	64.914,42	Válido	64.914,42
4	53.138,98		
5	64.755,01	Válido	64.755,01
6	72.220,58		
7	68.916,19	Válido	68.916,19
8	63.430,91	Válido	63.430,91
9	72.051,27		
10	57.421,24		
11	66.247,23	Válido	66.247,23
12	58.107,36		
13			
14	68.346,24	Válido	68.346,24
15	62.987,36	Válido	62.987,36
16	61.760,72	Válido	61.760,72

RESULTADO DESVIO PADRÃO	
Média _{saneada}	64.667,97
DP _{saneado}	2.807,61
n _{saneado}	9
N° Opiniões _{saneados}	0
N° Dados Suficientes	

CRITÉRIO DE CHAUVENET									
Amostra	VTNINDEXADO	d/s	1° Saneamento	d/s	2° Saneamento	d/s	3° Saneamento	d/s	4° Saneamento
Critico		2,100		2,100		2,100		2,100	
1									
2	60.653,62	0,593	60.653,62	0,593	60.653,62	0,593	60.653,62	0,593	60.653,62
3	64.914,42	0,179	64.914,42	0,179	64.914,42	0,179	64.914,42	0,179	64.914,42
4	53.138,98	1,956	53.138,98	1,956	53.138,98	1,956	53.138,98	1,956	53.138,98
5	64.755,01	0,150	64.755,01	0,150	64.755,01	0,150	64.755,01	0,150	64.755,01
6	72.220,58	1,504	72.220,58	1,504	72.220,58	1,504	72.220,58	1,504	72.220,58
7	68.916,19	0,905	68.916,19	0,905	68.916,19	0,905	68.916,19	0,905	68.916,19
8	63.430,91	0,090	63.430,91	0,090	63.430,91	0,090	63.430,91	0,090	63.430,91
9	72.051,27	1,474	72.051,27	1,474	72.051,27	1,474	72.051,27	1,474	72.051,27
10	57.421,24	1,179	57.421,24	1,179	57.421,24	1,179	57.421,24	1,179	57.421,24
11	66.247,23	0,421	66.247,23	0,421	66.247,23	0,421	66.247,23	0,421	66.247,23
12	58.107,36	1,055	58.107,36	1,055	58.107,36	1,055	58.107,36	1,055	58.107,36
13									
14	68.346,24	0,802	68.346,24	0,802	68.346,24	0,802	68.346,24	0,802	68.346,24
15	62.987,36	0,170	62.987,36	0,170	62.987,36	0,170	62.987,36	0,170	62.987,36
16	61.760,72	0,392	61.760,72	0,392	61.760,72	0,392	61.760,72	0,392	61.760,72

Média _{saneada}	63.925,08	63.925,08	63.925,08	63.925,08	63.925,08
DP _{saneado}	5.514,76	5.514,76	5.514,76	5.514,76	5.514,76
n _{saneado}	14	14	14	14	14

RESULTADO CHAUVENET	
Média _{saneada}	63.925,08
DP _{saneado}	5.514,76
n _{saneado}	14
N° Opiniões _{saneados}	0
N° Dados Suficientes	

CRITÉRIO DE ARLEY										
Amostra	VTINDEXADO	r	1° Saneamento	r	2° Saneamento	r	3° Saneamento	r	4° Saneamento	1° Saneamento
Crítico		2,385		2,385		2,385		2,385		
1										N
2	60.653,62	0,593	60.653,62	0,593	60.653,62	0,593	60.653,62	0,593	60.653,62	14
3	64.914,42	0,179	64.914,42	0,179	64.914,42	0,179	64.914,42	0,179	64.914,42	α
4	53.138,98	1,956	53.138,98	1,956	53.138,98	1,956	53.138,98	1,956	53.138,98	1,0%
5	64.755,01	0,150	64.755,01	0,150	64.755,01	0,150	64.755,01	0,150	64.755,01	V (n-2)
6	72.220,58	1,504	72.220,58	1,504	72.220,58	1,504	72.220,58	1,504	72.220,58	12
7	68.916,19	0,905	68.916,19	0,905	68.916,19	0,905	68.916,19	0,905	68.916,19	
8	63.430,91	0,090	63.430,91	0,090	63.430,91	0,090	63.430,91	0,090	63.430,91	2° Saneamento
9	72.051,27	1,474	72.051,27	1,474	72.051,27	1,474	72.051,27	1,474	72.051,27	
10	57.421,24	1,179	57.421,24	1,179	57.421,24	1,179	57.421,24	1,179	57.421,24	N
11	66.247,23	0,421	66.247,23	0,421	66.247,23	0,421	66.247,23	0,421	66.247,23	14
12	58.107,36	1,055	58.107,36	1,055	58.107,36	1,055	58.107,36	1,055	58.107,36	α
13										1,0%
14	68.346,24	0,802	68.346,24	0,802	68.346,24	0,802	68.346,24	0,802	68.346,24	V (n-2)
15	62.987,36	0,170	62.987,36	0,170	62.987,36	0,170	62.987,36	0,170	62.987,36	12
16	61.760,72	0,392	61.760,72	0,392	61.760,72	0,392	61.760,72	0,392	61.760,72	
										3° Saneamento
										N
										14
										α
										1,0%
										V (n-2)
										12
										4° Saneamento
										N
										14
										α
Média _{saneada}	63.925,08		63.925,08		63.925,08		63.925,08		63.925,08	1,0%
DP _{saneado}	5.514,76		5.514,76		5.514,76		5.514,76		5.514,76	V (n-2)
N _{saneado}	14		14		14		14		14	12

RESULTADO ARLEY	
Média _{saneada}	63.925,08
DP _{saneado}	5.514,76
n _{saneado}	14
N° Opiniões _{saneadas}	0
N° Dados Suficientes	

Critério	Resultado	N° opiniões _{saneadas}	n _{saneado}	Média _{saneada}	DP _{saneado}
Média	Válido	0	14	63.925,08	5.514,76
Desvio-padrão	Válido	0	9	64.667,97	2.807,61
Chauvenet	Válido	0	14	63.925,08	5.514,76
Arley	Válido	0	14	63.925,08	5.514,76
Melhor Critério de Saneamento				Desvio-padrão	
Dados Efetivamente Utilizados				9	

Escolha do Campo de Arbítrio	Propriedade na média
Escolha da Justificativa	Optou-se em trabalhar com o valor médio do Campo de Arbítrio, pois, a propriedade avaliada tem as mesmas características da região ou da amostragem.

VALOR DA TERRA NUA	
VALOR UNITÁRIO (R\$/ha)	ÁREA (ha)
64.667,97	52,6801
VALOR TOTAL DA TERRA NUA	
R\$ 3.406.714,96	
três milhões, quatrocentos e seis mil, setecentos e quatorze reais e noventa e seis centavos	

CAMPO DE ARBITRIO	
CA _{inferior}	54.967,77
	2.895.707,71
CA _{médio}	64.667,97
	3.406.714,96
CA _{superior}	74.368,16
	3.917.722,20

GRAU DE PRECISÃO	
t _{student}	1,3968
I.C _{inferior}	63.360,74
I.C _{superior}	65.975,19
Média _{e,c}	R\$ 64.667,97
Amplitude _{e,c}	4,04%
Grau de Precisão	III

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO							
TABELA 7 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO PARA BENEFITORIAS REPRODUTIVAS AVALIADAS PELO MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA							
Item	Descrição	Grau Fundamentação					
		III		II		I	
		Descrição	Pontuação	Descrição	Pontuação	Descrição	Pontuação
1	Estimativa das receitas e dos custos (diretos e indiretos)	Projeções realizadas com informações específicas do empreendimento	3	Projeções realizadas com dados médios da região do empreendimento	2	Projeções realizadas com dados obtidos em cadernos de preços genéricos ou outras publicações	1
2	Horizonte do fluxo de caixa	Fundamentado com informações específicas do empreendimento	3	Justificado com estudos realizados para a região	2	Arbitrado	1
3	Taxas de desconto	Fundamentadas com dados obtidos no mercado	3	Justificada	2	Arbitradas	1
4	Análise de risco	Risco fundamentado	3	Risco justificado	2	Risco arbitrado	1
PONTUAÇÃO							0
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA							
PONTUAÇÃO DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA							

TABELA 7 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO PARA BENEFITORIAS REPRODUTIVAS AVALIADAS PELO MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA							
Item	Descrição	Grau Fundamentação					
		III		II		I	
		Descrição	Pontuação	Descrição	Pontuação	Descrição	Pontuação
1	Estimativa das receitas e dos custos (diretos e indiretos)	Projeções realizadas com informações específicas do empreendimento	3	Projeções realizadas com dados médios da região do empreendimento	2	Projeções realizadas com dados obtidos em cadernos de preços genéricos ou outras publicações	1
2	Horizonte do fluxo de caixa	Fundamentado com informações específicas do empreendimento	3	Justificado com estudos realizados para a região	2	Arbitrado	1
3	Taxas de desconto	Fundamentadas com dados obtidos no mercado	3	Justificada	2	Arbitradas	1
4	Análise de risco	Risco fundamentado	3	Risco justificado	2	Risco arbitrado	1
PONTUAÇÃO							0
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA							
PONTUAÇÃO DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA							

TABELA 7 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO PARA BENEFITORIAS REPRODUTIVAS AVALIADAS PELO MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA							
Item	Descrição	Grau Fundamentação					
		III		II		I	
		Descrição	Pontuação	Descrição	Pontuação	Descrição	Pontuação
1	Estimativa das receitas e dos custos (diretos e indiretos)	Projeções realizadas com informações específicas do empreendimento	3	Projeções realizadas com dados médios da região do empreendimento	2	Projeções realizadas com dados obtidos em cadernos de preços genéricos ou outras publicações	1
2	Horizonte do fluxo de caixa	Fundamentado com informações específicas do empreendimento	3	Justificado com estudos realizados para a região	2	Arbitrado	1
3	Taxas de desconto	Fundamentadas com dados obtidos no mercado	3	Justificada	2	Arbitradas	1
4	Análise de risco	Risco fundamentado	3	Risco justificado	2	Risco arbitrado	1
PONTUAÇÃO							0
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA							
PONTUAÇÃO DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA							

TABELA 1 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO PARA BENEFITORIAS REPRODUTIVAS AVALIADAS PELO MÉTODO DO CUSTO DE FORMAÇÃO							
Item	Descrição	Grau Fundamentação					
		III		II		I	
		Descrição	Pontuação	Descrição	Pontuação	Descrição	Pontuação
1	Estimativa de valor ou custo de benfeitorias reprodutivas	Pela utilização do método da capitalização da renda no grau III de fundamentação ou pelo custo de formação com a utilização de orçamento analítico.	3	Pela utilização do método da capitalização da renda no grau II de fundamentação ou pelo custo de formação com base em publicações.	2	Pela utilização do método da capitalização da renda no grau I de fundamentação ou pelo custo de formação fornecido por terceiros.	1
PONTUAÇÃO							0
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO MÉTODO DO CUSTO DE FORMAÇÃO							
PONTUAÇÃO DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO MÉTODO DO CUSTO DE FORMAÇÃO							

TABELA 1 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO PARA AVALIAÇÃO DE BENEFITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

Item	Descrição	Grau de Fundamentação					
		III		II		I	
		Descrição	Pontuação	Descrição	Pontuação	Descrição	Pontuação
2	Estimativa de valor ou custo de benfeitorias não reprodutivas	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.	3	Apuração de mais da metade do custo total das benfeitorias não reprodutivas com base em publicações de custos totais e unitários, com depreciação arbitrada.	2	Apuração de menos da metade do custo total das benfeitorias não reprodutivas nas condições do grau III ou do grau II para este item.	1
GF	RS	%	GF				
I	0,00	0,00%					
II	0,00	0,00%					
III	0,00	0,00%					
TOTAL	0,00	0,00%					
PONTUAÇÃO DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DAS BENEFITORIAS NÃO REPRODUTIVAS							

CÁLCULO DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DAS BENEFITORIAS

Item	Método	Valor	Pontos GF	Cálculo GF	Enquadramento Grau de Fundamentação
Benfeitoria Reprodutiva	Capitalização da Renda				
	Capitalização da Renda				
	Capitalização da Renda				
Benfeitoria Não Reprodutiva	Custo de Formação				
	Sem embasamento				
TOTAL		0,00		0	

TABELA 4 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO MÉTODO COMPARATIVO COM TRATAMENTO POR FATORES

Item	Descrição	Grau de Fundamentação						
		III		II		I		
		Descrição	Pontuação	Descrição	Pontuação	Descrição	Pontuação	
1	Caracterização do bem avaliando	Completa quanto a todos os atributos analisados	3	Completa quanto aos atributos utilizados no tratamento	2	X	Adoção de uma situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	8	3	6	2	X	4	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	X	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	X	Análise do avaliado	1
5	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	3	0,70 a 1,40	2	X	0,50 a 2,00	1
PONTUAÇÃO								10
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO TRATAMENTO POR FATORES								II

TABELA 9 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO

Item	Descrição	Grau de Fundamentação						
		III		II		I		
		Descrição	Pontuação	Descrição	Pontuação	Descrição	Pontuação	
1	Estimativa do valor da terra nua	Grau III de fundamentação no método comparativo direto de dados de mercado ou pelo método involutivo	3	Grau II de fundamentação no método comparativo direto de dados de mercado ou pelo método involutivo	2	X	Grau I de fundamentação no método comparativo direto de dados de mercado ou pelo método involutivo	1
2	Avaliação das benfeitorias	Grau III de fundamentação na avaliação das benfeitorias ou no caso de inexistência	3	Grau II de fundamentação na avaliação das benfeitorias	2		Grau I de fundamentação na avaliação das benfeitorias	1
PONTUAÇÃO								2
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO								

TABELA - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO TRABALHO

Método	GF Trabalho
Comparativo	II
Evolutivo	

ANEXO
VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA DO VALOR TOTAL DO IMÓVEL		
LIQUIDEZ	boa	
CENÁRIO	normal	
VALOR TOTAL DE MERCADO DO IMÓVEL	3.406.714,96	
PRAZO DE COMERCIALIZAÇÃO (ANOS)	2	
TAXA DE JUROS	11,25%	
VALOR À VISTA	2.752.553,43	
ENCARGOS / CUSTOS		
MARGEM DE NEGOCIAÇÃO	0,00%	0,00
ADMINISTRAÇÃO	0	0,00
MANUTENÇÃO	0	0,00
ITR	0,00%	0,00
CCIR		0,00
LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO		0,00
RETIFICAÇÃO MATRÍCULA		0,00
REGULARIZAÇÃO DO PASSIVO AMBIENTAL		0,00
MULTAS / AUTUAÇÕES		0,00
CORRETAGEM	3,00%	82.576,60
ATUALIZAÇÃO FINANCEIRA ENCARGOS		0,00
RISCO	6,00%	165.153,21
TOTAL ENCARGOS / CUSTOS		247.729,81
TAXA DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA	26,47%	
VALOR À VISTA	2.504.823,62	
PASSIVO AMBIENTAL	15.347,49	
VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA DO VALOR TOTAL DO IMÓVEL		
R\$ 2.489.476,13		
dois milhões, quatrocentos e oitenta e nove mil, quatrocentos e setenta e seis reais e treze centavos		
VALOR LIQUIDAÇÃO FORÇADA DO VALOR TOTAL DO IMÓVEL	RS/ha	47.256,48
	RS/Alqueire	114.360,68
	Scs/ha	#DIV/0!
	Scs/Alqueire	#DIV/0!

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA DO VALOR TOTAL DA TERRA NUA		
LIQUIDEZ	boa	
CENÁRIO	normal	
VALOR TOTAL DE MERCADO DO IMÓVEL	3.406.714,96	
PRAZO DE COMERCIALIZAÇÃO (ANOS)	2	
TAXA DE JUROS	11,25%	
VALOR À VISTA	2.752.553,43	
ENCARGOS / CUSTOS		
MARGEM DE NEGOCIAÇÃO	0,00%	0,00
ADMINISTRAÇÃO	0	0,00
MANUTENÇÃO	0	0,00
ITR	0,00%	0,00
CCIR		0,00
LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO		0,00
RETIFICAÇÃO MATRÍCULA		0,00
REGULARIZAÇÃO DO PASSIVO AMBIENTAL		0,00
MULTAS / AUTUAÇÕES		0,00
CORRETAGEM	3,00%	82.576,60
ATUALIZAÇÃO FINANCEIRA ENCARGOS		0,00
RISCO	6,00%	165.153,21
TOTAL ENCARGOS / CUSTOS		247.729,81
TAXA DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA	26,47%	
VALOR À VISTA	2.504.823,62	
PASSIVO AMBIENTAL	15.347,49	
VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA DO VALOR TOTAL DA TERRA NUA		
R\$ 2.489.476,13		
dois milhões, quatrocentos e oitenta e nove mil, quatrocentos e setenta e seis reais e treze centavos		
VALOR LIQUIDAÇÃO FORÇADA DO VALOR TOTAL DA TERRA NUA	RS/ha	47.256,48
	RS/Alqueire	114.360,68
	Scs/ha	#DIV/0!
	Scs/Alqueire	#DIV/0!

**OFERECEMOS SOLUÇÕES DE
FORMA PRÁTICA E DIRETA
SEM TERCEIROS E COM
IMPARCIALIDADE**

