



*Elisângela Catini do Lago*  
*Engenheira Civil e de S. do Trabalho*  
*CREA 5060679059/D*

**Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da 3ª Vara Cível do Foro e Comarca de  
Bauru - SP**

Processo Digital nº: **1026896-44.2023.8.26.0071**

Classe - Assunto **Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários**

Exequente: **COOPERATIVA DE CREDITO CREDICITRUS**

Executado: **Paulo Fabricio e outro**

**Elisângela Catini do Lago, Engenheira Civil e de Segurança do Trabalho, registrada no CREA – S.P. – sob o número 5060679059/D, Perita Judicial nomeada nos autos acima especificado, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem perante a Vossa Excelência apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciadas no presente Laudo.**

Agudos, 31 de outubro de 2024.

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**



*Elisângela Catini do Lago*  
*Engenheira Civil e de S. do Trabalho*  
*CREA 5060679059/D*

## ÍNDICE

1.0	INICIAL	pág 3
2.0	OBJETIVOS	pág 4
3.0	AS PARTES	pág 4
4.0	PRELIMINARES	pág 4
5.0	VISTORIA	pág 5
6.0	METODOLOGIA AVALIATÓRIA	pág 28
7.0	AVALIAÇÃO	pág 31
8.0	QUESITOS	pág 33
9.0	CONCLUSÕES	pág 34
10.0	ENCERRAMENTO	pág 35
	ANEXOS	pág 36



## 1.0 – INICIAL

Em breve síntese:

*“A Exequerente é legítima credora dos Executados pela quantia total, líquida e certa de R\$ 145.031,05 (cento e quarenta e cinco mil trinta e um reais e cinco centavos), apurada em 03/10/2023, representada pelo saldo devedor relativo à Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária n.º 6122972, emitida em 28/07/2021, no valor de R\$ 129.900,00 (cento e vinte e nove mil e novecentos reais) e com vencimento final para 26/06/2026, vencida e não paga.”*

*“Desse modo, demonstrado a legalidade da execução do título, e não obstante a Exequerente ter cobrado os Executados, não conseguiu receber o que lhe é devido e, assim, para preservação de seus direitos, não restou alternativa senão a propositura da presente ação de execução.”*

*“Considerando que a Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária constitui título executivo extrajudicial, a Exequerente requer digne-se V. Exa. Em receber e mandar processar a presente execução, determinando a citação dos Executados para que no prazo de 03 (três) dias, paguem a quantia de R\$ 145.031,05 (cento e quarenta e cinco mil trinta e um reais e cinco centavos), atualizada nos termos do anexo demonstrativo, acrescida da multa legal de 2% sobre o principal e acessórios em débito, custas processuais e honorários advocatícios na base de 20% do débito atualizado, sob pena de não o fazendo serem penhorados os bens livres, e tantos outros quantos bastarem à integral satisfação da dívida, com base no artigo 829, § 1º do CPC.”*

*“Desta forma ficou decidido pela realização da prova pericial de engenharia, consistente na avaliação dos imóveis assim descritos: 1. Sítio São Sebastião, Gleba 11 – Parcela Remanescente, Área Rural de Arealva, CEP: 17167-899, Arealva-SP, melhor descrito na matrícula nº 129.498, do 2º C.R.I. de Bauru-SP; 2. Sítio São Sebastião, Gleba 10 / parte 2, Área Rural de Arealva, CEP: 17167-899, Arealva-SP, melhor descrito na matrícula nº 130.439, do 2º C.R.I. de Bauru-SP.”*



## 2.0 – OBJETIVO

É **objetivo principal** deste Trabalho Técnico, avaliação dos imóveis rurais **1.** Sítio São Sebastião, Gleba 11 – Parcela Remanescente, Área Rural de Arealva, CEP: 17167-899, Arealva-SP, melhor descrito na matrícula nº 129.498, do 2º C.R.I. de Bauru-SP; **2.** Sítio São Sebastião, Gleba 10 / parte 2, Área Rural de Arealva, CEP: 17167-899, Arealva-SP, melhor descrito na matrícula nº 130.439, do 2º C.R.I. de Bauru-SP, localizados no distrito de Jacuba município de Arealva, estado de São Paulo.

## 3.0 – AS PARTES

### 3.1 – Requerente

COOPERATIVA DE CREDITO CREDICITRUS

### 3.2 – Requerido

PAULO FABRICIO E OUTRO

## 4.0 – PRELIMINARES

- 4.1 – A parte Requerente não apresentou quesitos.
- 4.2 – A parte Requerida não apresentou quesitos.
- 4.3 – A vistoria inicial foi marcada para o dia 25 de setembro às 10:00 horas, em frente à Igreja do distrito de Jacuba, localizada na Rua Abraão Carolino Carneiro próxima ao velório.
- 4.4 – Instrumentação.



Câmera fotográfica digital marca SAMSUNG GALAXY 16 Mega Pixels 21x Zoom, para retirada de fotos, trena para medições.

## 5.0 – VISTORIA

### 5.1 – Local/ Data:

A vistoria foi marcada para o dia 25 de setembro às 10:00 horas, em frente à Igreja do distrito de Jacuba, localizada na Rua Abraão Carolino Carneiro próxima ao velório, de onde partimos para vistoria aos imóveis rurais matrícula nº 130.439 e matrícula nº 129.498 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru - SP.

Do ponto indicado para início da perícia, percorremos um trajeto aproximado de 5,00 km até as propriedades.

### 5.2 – Acompanhantes:

Esteve presente na vistoria esta Perita e um ajudante, e mais:

**Da Parte Requerente:** Não estiveram presentes representantes da parte Requerente.

**Da Parte Requerida:** Não estiveram presentes representantes da parte Requerida.

### 5.3. – Documentação:

Os documentos necessários à elaboração deste trabalho, tais como matrícula do imóvel faz parte do processo, sendo considerados por premissa como bons, válidos e corretos, não tendo sido efetuadas verificação em cartório de registro, nem medições em campo.

O bem avaliado foi considerado livre de hipoteca, arrestos, usufrutos, penhoras ou quaisquer outros impedimentos que porventura pudessem afetar seus parâmetros normais de uso e/ou comercialização para a data base deste Laudo de Avaliação.



Elisângela Catini do Lago  
Engenheira Civil e de S. do Trabalho  
CREA 5060679059/D

Os aspectos ambientais, tais como contaminação do solo, subsolo, da água, supressão de vegetação e ou outros tipos de danos causados ao meio ambiente, que necessitem de reparação ambiental não foram investigados por essa Perita. Os impactos desses eventuais danos ou custo de sua recuperação não foram considerados, para qualquer efeito, neste Laudo de Avaliação.

A seguir cópia da descrição da matrícula nº 130.439 (fls. 178/182 do processo):

<b>livro n.º 2 - Registro Geral</b>		<b>2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BAURU - S. PAULO</b>				
MATRÍCULA <b>130.439</b>		FOLHA <b>01</b>				
		CNS N.º 11.263-1				
		. Bauru, 25 de abril de 2019.				
<p><b>IMÓVEL: UMA GLEBA</b> de terras, com a área de <b>4,3305 ha</b>, denominada Sítio São Sebastião - Gleba 10/parte 2, situada no município de <b>Arealva-SP</b>, comarca de Bauru-SP, cujo roteiro perimétrico se caracteriza pela tabela abaixo:</p>						
DE	LONGITUDE	LATITUDE	ALTITUDE	PARA	AZIMUTE	DIST.(m)
ENA-M-2121	-49°04'27,649"	-22°01'26,362"	450,61	ENA-M-0313	140°17'	53,46
ENA-M-0313	-49°04'26,458"	-22°01'27,699"	456,33	ENA-M-0314	140°36'	494,84
ENA-M-0314	-49°04'15,507"	-22°01'40,130"	481,64	ENA-M-0321	217°18'	60,37
ENA-M-0321	-49°04'16,783"	-22°01'41,691"	481,43	ENA-M-2122	316°51'	570,66
ENA-M-2122	-49°04'30,389"	-22°01'28,155"	450,24	ENA-M-2121	54°56'	96,01
<b>CONFRONTAÇÕES:</b>						
DE	PARA	CONFRONTAÇÃO				
ENA-M-2121	ENA-M-0314	CNS: 11.263-1   Mat. 93608   Sítio São José do Ribeirão Claro				
ENA-M-0314	ENA-M-2122	CNS: 11.263-1   Mat. 127486   Gleba 11				
ENA-M-2122	ENA-M-2121	CNS: 11.263-1   Mat. 125485   Gleba Desmembrada				
<p><b>CERTIFICAÇÃO:</b> Todas as coordenadas aqui descritas estão <b>georreferenciadas</b> ao Sistema Geodésico Brasileiro, tendo como <i>datum</i> o <b>SIRGAS 2000</b>, com o perímetro <b>certificado aos 26/04/2018</b> pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária <b>INCRA</b> com o código do <b>SIGEF 5338ad0f-c419-4cb4-b970-77649d209da8</b>.</p>						



Elisângela Catini do Lago  
Engenheira Civil e de S. do Trabalho  
CREA 5060679059/D

é aqui documento

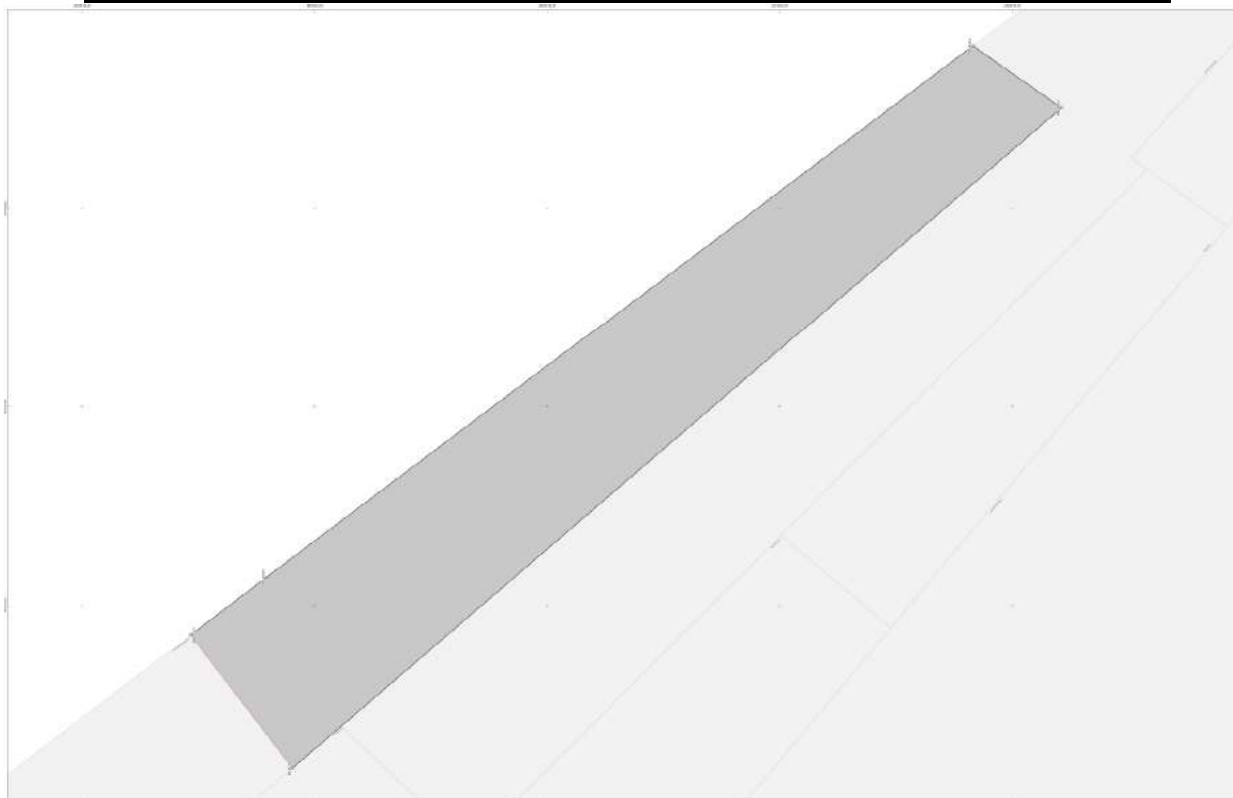
MATRÍCULA  
**130.439**

FOLHA  
**01**

VERSO

**SICAR-SP: 35034060342560**, e o número do **SICAR Federal: SP-3503406-EE48ECC267F84A099F6357ED5A98E721**, com os seguintes dados: situação: inscrito; tipo de imóvel: rural; nome do imóvel: **Sítio São Sebastião Gleba 10**; número do CIR: 9510219646039; **área total (calculada): 4,33 ha**; módulos fiscais: 0,31; atividade principal: criação animal; proprietários ou posseiros: Antonio Pedreira de Almeida. **Quadro de áreas:** propriedade: 4,33 ha; servidão administrativa: 0,00 ha; **área total da propriedade: 4,33 ha**; rios com mais de 3 metros de largura média: 0,00 ha; rios com até 3 metros de largura média: 0,00 ha; nascentes e veredas: 0,00 ha; lago e lagoa natural: 0,00 ha; outros corpos d'água: 0,00 ha; outras APPs: 0,00 ha; área total de APP: 0 ha; **vegetação nativa: 4,31 ha**; **reserva legal: 0,87 ha**; declividade entre 25° e 45°: 0,00 ha; uso consolidado: 0,00 ha; reserva legal de compensação: 0,00 ha; servidão ambiental: 0,00 ha, conforme se verifica do SICAR/SP, emitido aos 06/02/2019, acompanhado de declaração firmada em Arealva-SP aos 03/04/2019, pelo proprietário Antonio Pedreira de Almeida, justificativa da Reserva Legal no Cadastro Ambiental Rural (CAR).

#### CROQUI ILUSTRATIVO DA DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA Nº 130.439 ARQUIVO SIGEF



Situação sem escala



**Elisângela Catini do Lago**  
**Engenheira Civil e de S. do Trabalho**  
**CREA 5060679059/D**

Certificada - Sem Confirmação de Registro em Cartório Parcela certificada pelo SIGEF de acordo com a Lei 6.015/73 e pendente de confirmação do registro da certificação em cartório					
		<b>MINISTÉRIO DA AGRICULTURA, PECUÁRIA E ABASTECIMENTO</b> <b>INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA</b>			
<b>Denominação:</b> Sítio S. Sebastião-Gleba 10/Parte 2 <b>Proprietário(a):</b> XXXXXXXo Pedreira de AXXXXXX			<b>CPF:</b> ***.384.798**		
<b>Matrícula do imóvel:</b> 127485		<b>Cartório de Registro de Imóveis:</b> (11.263-1) Bauru - SP		<b>Natureza da Área:</b> Particular <b>Responsável Técnico(a):</b> LUIZ MILANEZ	
<b>Código INCRA/SNCR:</b> 6170240028608		<b>Município:</b> Arealva-SP		<b>Formação:</b> Engenheiro(a) Agrimensor(a) Cód. Credenciado(a): ENA	
<b>Conselho Profissional:</b> 641518763/SP <b>Documento de RT:</b> 28027230180468403 - SP					
<b>Área (Sistema Geodésico Local):</b> 4,3305 ha		<b>Perímetro:</b> 1.275,34 m		<b>Sistema Geodésico:</b> SIRGAS 2000	
		<b>Sistema de Coordenadas:</b> Lat./Long. - não projetado		<b>Escala:</b> 1:1000	
				<b>Formato:</b> A0	
● Vértice tipo M ○ Vértice tipo P * Vértice tipo V ● Vértice tipo O			--- Linha ideal --- Limite artificial não tipificado --- Corpo d'água ou curso d'água --- Linha de cumeada --- Grota --- Crista de encosta --- Pé de encosta --- Limite natural não tipificado		
--- Muro --- Estrada --- Valsa --- Canal			--- Cerca --- Imóvel em estudo --- Imóveis confrontantes		
<b>CERTIFICAÇÃO:</b> 5338ad0f-c419-4cb4-b970-77649d209da8 Em atendimento ao § 5º do art. 176 da Lei 6.015/73, certificamos que a poligonal objeto deste memorial descritivo não se sobrepõe, nesta data, a nenhuma outra poligonal constante do cadastro georreferenciado do INCRA.					
<b>Data Certificação:</b> 26/04/18 13:54 <b>Data da Geração:</b> 15/07/24 17:56					

A seguir cópia do CAR do imóvel matrícula nº 130.439:

<h2>Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR</h2>		
<b>Registro de Inscrição no CAR:</b> SP-3503406-EE48ECC267F84A099F6357ED5A98E721		<b>Data da Inscrição:</b> 04/05/2018
		<b>Data da Última Retificação:</b> 03/02/2020
<b>Dados do Imóvel Rural</b>		
Área do Imóvel Rural: 4.3314 ha		Módulos Fiscais: 0.3094
Coordenadas Geográficas do Centróide:		Latitude: 22°01'33,46" S Longitude: 49°04'22,88" O
Município: Arealva		Unidade da Federação: SP
Condição Externa: Analisado, aguardando atendimento a notificação		
Situação do Cadastro: Ativo		
Condição do PRA: -		



*Elisângela Catini do Lago*  
Engenheira Civil e de S. do Trabalho  
CREA 5060679059/D

## Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro de Inscrição no CAR: SP-3503406-EE48ECC267F84A099F6357ED5A98E721	Data da Inscrição: 04/05/2018	Data da Última Retificação: 03/02/2020
--	----------------------------------	---

### Regularidade Ambiental

Para imóveis não analisados, o sistema adota o artigo 12 da Lei nº 12.651/2012 como referência para garantir a conformidade legal em relação à Reserva Legal. Para imóveis analisados, as informações apresentadas neste item são provenientes da análise realizada pelo órgão estadual competente. No caso de Estados que utilizam sistema próprio, caso as informações da análise da regularidade ambiental não sejam enviadas ao SICAR federal pelo órgão estadual competente, o sistema realiza automaticamente o cálculo com base nos dados declarados, a partir da aplicação da Lei 12.651/2012 e regulamentos.

Descrição	Área (ha)
Passivo / Excedente de Reserva Legal	0.0052
Área de Reserva Legal a recompor	8.19052800586394E-4
Áreas de Preservação Permanente a recompor	0.0
Área de Uso Restrito a recompor	0.0

CAR - Cadastro Ambiental Rural

<https://consultapublica.car.gov.br/publico/imoveis/index>



<https://geo.cati.sp.gov.br/portal/apps/webappviewer/index.html?id=8ef6034184a247da9065bc23aec7cebf>

SP-3503406-EE48ECC267F84A099F6357ED5A98E721



Elisângela Catini do Lago  
Engenheira Civil e de S. do Trabalho  
CREA 5060679059/D

A seguir cópia da descrição da matrícula nº 129.498 (fls. 184/187 do processo):

de aqui documento	MATRÍCULA	FOLHA	2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BAURU - S. PAULO CNS N.º 11.263-1			
	<b>129.498</b>	<b>01</b>	Bauru, 23 de novembro de 2018.			

**IMÓVEL: UMA GLEBA** de terras com a **área de 6,2767 hectares**, destacada do **Sítio São Sebastião**, denominada **Gleba 11 - Parcela Remanescente**, situada no município de **Arealva**, comarca de **Bauru-SP**, cujo roteiro perimétrico se caracteriza pela tabela abaixo:

DE	LONGITUDE	LATITUDE	ALTITUDE	PARA	AZIMUTE	DIST.(m)
ENA-V-2145	-49°04'29,525"	-22°01'29,015"	452,56	ENA-M-0321	136°51'	534,41
ENA-M-0321	-49°04'16,783"	-22°01'41,691"	481,43	ENA-M-0314	37°18'	60,37
ENA-M-0314	-49°04'15,507"	-22°01'40,130"	481,64	ENA-V-2137	141°12'	252,66
ENA-V-2137	-49°04'09,988"	-22°01'46,532"	489,84	ENA-V-2142	224°04'	57,55
ENA-V-2142	-49°04'11,384"	-22°01'47,876"	488,99	ENA-V-2143	309°38'	239,32
ENA-V-2143	-49°04'17,810"	-22°01'42,913"	480,13	ENA-M-0322	218°04'	11,25
ENA-M-0322	-49°04'18,052"	-22°01'43,201"	480,0	ENA-V-2146	312°29'	544,06
ENA-V-2146	-49°04'32,039"	-22°01'31,253"	451,99	ENA-V-2145	46°19'	99,69

**CONFRONTAÇÕES:**

DE	PARA	CONFRONTAÇÃO
ENA-V-2145	ENA-M-0314	CNS: 11.263-1   Mat. 127485   Sítio São Sebastião-Remanescente Gleba 10
ENA-M-0314	ENA-V-2137	CNS: 11.263-1   Mat. 93608   Sítio São José do Ribeirão Claro
ENA-V-2137	ENA-V-2142	CNS: 11.263-1   Mat. 127486   Parcela Desmembrada 1
ENA-V-2142	ENA-M-0322	CNS: 11.263-1   Mat. 127486   Parcela Desmembrada 2
ENA-M-0322	ENA-V-2146	CNS: 11.263-1   Mat. 127487   Sítio São Sebastião - Gleba 12
ENA-V-2146	ENA-V-2145	CNS: 11.263-1   Mat. 127486   Parcela Desmembrada 3

**CERTIFICAÇÃO:** Todas as coordenadas aqui descritas estão **georreferenciadas** ao Sistema Geodésico Brasileiro, tendo como datum o **SIRGAS 2000**, com o perímetro certificado aos **26/07/2018** pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária **INCRA**, com o código do **SIGEF 6738e502-65fd-45a3-848a-ce7a94014c2d**.



Elisângela Catini do Lago  
Engenheira Civil e de S. do Trabalho  
CREA 5060679059/D

aqui  
amento

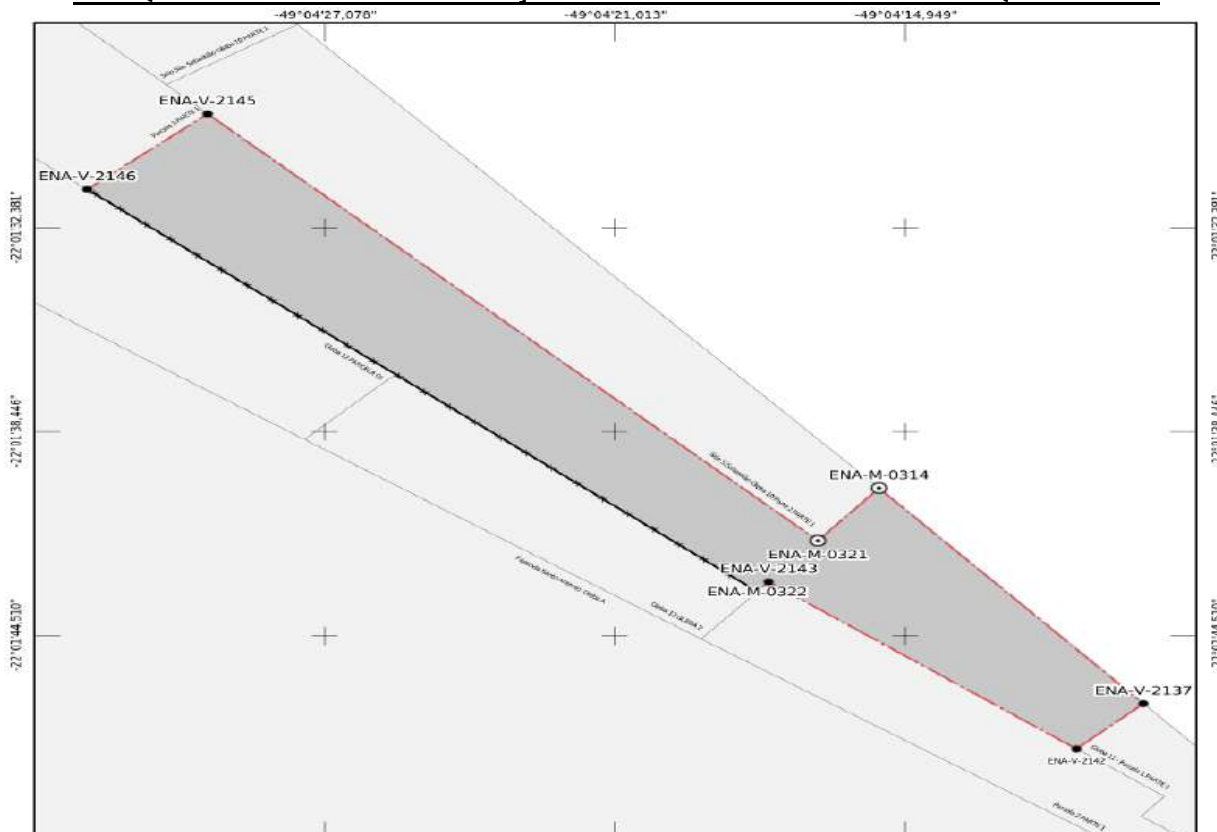
MATRÍCULA  
**129.498**

FOLHA  
**01**

VERSO

pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária INCRA, Ministério do Desenvolvimento Agrário MDA; **2)** Na Secretaria da Receita Federal do Brasil, com os seguintes dados: Número do imóvel na Receita Federal (**NIRF**) **0.245.830-6**; Nome do imóvel: Sítio São Sebastião; Município de Arealva-SP; Área total de 86,2 ha; Contribuinte, Paulo Fabricio; e **3)** No Sistema Ambiental Paulista, CAR - Cadastro Ambiental Rural, número do **SICAR-SP: 35034060351725**, com os seguintes dados: situação: inscrito; tipo de propriedade: rural; número do CIR: 9510219648759; nome da propriedade: Remanescente da Gleba 11; **área total (calculada): 6,28 ha**; módulos fiscais: 0,45; atividade principal: criação animal; proprietário: Paulo Fabricio. Quadro de áreas: propriedade: 6,28 ha; servidão administrativa: 0,00 ha; área total da propriedade: 6,28 ha; rios com mais de 3 metros de largura média: 0,00 ha; rios com até 3 metros de largura média: 0,00 ha; nascente: 0,00 ha; outros corpos d'água: 0,00 ha; outras APPs: 0,00 ha; área total de APP: 0 ha; **vegetação nativa: 6,25 ha**; reserva legal: 0,00; declividade entre 25° e 45°: 0,00 ha; uso consolidado: 0,00 ha; reserva legal de compensação: 0,00 ha; servidão ambiental: 0,00 ha (acompanhado de declaração firmada em Arealva-SP aos 20/09/2018, pelo proprietário Paulo Fabricio, justificativa da ausência da Reserva Legal no Cadastro Ambiental Rural - CAR).

**CROQUI ILUSTRATIVO DA DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA Nº 130.439 ARQUIVO SIGEF**



Situação sem escala



**Elisângela Catini do Lago**  
**Engenheira Civil e de S. do Trabalho**  
**CREA 5060679059/D**

<b>MINISTÉRIO DA AGRICULTURA, PECUÁRIA E ABASTECIMENTO</b> <b>INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA</b>					
<b>Denominação:</b> Parcela Remanescente <b>Proprietário(a):</b> XXXXXXFaXXXXXX <b>CPF:</b> ***.941.098**			<b>Natureza da Área:</b> Particular <b>Responsável Técnico(a):</b> LUIZ MILANEZ		
<b>Matrícula do imóvel:</b> 127486 <b>Código INCRA/SNCR:</b> 9510219648759		<b>Cartório de Registro de Imóveis:</b> (11.263-1) Bauru - SP <b>Município:</b> Arealva-SP		<b>Formação:</b> Engenheiro(a) Agrimensor(a) Cód. Credenciado(a): ENA	
		<b>Conselho Profissional:</b> 641518763/SP <b>Documento de RT:</b> 28027230180883723 - SP			
<b>Área (Sistema Geodésico Local):</b> 6.2767 ha	<b>Perímetro:</b> 1.799,31 m	<b>Sistema Geodésico:</b> SIRGAS 2000	<b>Sistema de Coordenadas:</b> Lat./Long. - não projetado	<b>Escala:</b> 1:10000	<b>Formato:</b> A0
● Vértice tipo M    — Linha ideal    —*— Cerca ○ Vértice tipo P    — Limite artificial não tipificado * Vértice tipo V    — Corpo d'água ou curso d'água ● Vértice tipo O    — Linha de cumeada — Muro    — Grota    ■ Imóvel em estudo — Estrada    - - - - - Crista de encosta    ■ Imóveis confrontantes — Vala    - - - - - Pé de encosta — Canal    — Limite natural não tipificado			<b>CERTIFICAÇÃO:</b> 6738e502-65fd-45a3-848a-ce7a94014c2d Em atendimento ao § 5º do art. 176 da Lei 8.015/73, certificamos que a poligonal objeto deste memorial descritivo não se sobrepõe, nesta data, a nenhuma outra poligonal constante do cadastro georreferenciado do INCRA. <b>Data Certificação:</b> 26/07/18 08:23 <b>Data da Geração:</b> 15/07/24 18:21		

A seguir cópia do CAR do imóvel matrícula nº 129.498:

<h2>Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR</h2>		
<b>Registro de Inscrição no CAR:</b> SP-3503406-48B131FE2619476C8CAF4D5C3026822E	<b>Data da Inscrição:</b> 14/01/2016	<b>Data da Última Retificação:</b> 04/10/2019
<b>Dados do Imóvel Rural</b>		
<b>Área do Imóvel Rural:</b> 6.2831 ha		<b>Módulos Fiscais:</b> 0.4488
<b>Coordenadas Geográficas do Centróide:</b>	<b>Latitude:</b> 22°01'38,43" S	<b>Longitude:</b> 49°04'21,23" O
<b>Município:</b> Arealva		<b>Unidade da Federação:</b> SP
<b>Condição Externa:</b> Analisado, aguardando atendimento a notificação		
<b>Situação do Cadastro:</b> Ativo		
<b>Condição do PRA:</b> -		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELISANGELA CATINI DO LAGO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/10/2024 às 17:28, sob o número WBRU24703966867. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1026896-44.2023.8.26.0071 e código TDYlgXJ.



**Elisângela Catini do Lago**  
 Engenheira Civil e de S. do Trabalho  
 CREA 5060679059/D

## Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro de Inscrição no CAR: SP-3503406-48B131FE2619476C8CAF4D5C3026822E	Data da Inscrição: 14/01/2016	Data da Última Retificação: 04/10/2019
--	----------------------------------	---

### Regularidade Ambiental

Para imóveis não analisados, o sistema adota o artigo 12 da Lei nº 12.651/2012 como referência para garantir a conformidade legal em relação à Reserva Legal. Para imóveis analisados, as informações apresentadas neste item são provenientes da análise realizada pelo órgão estadual competente. No caso de Estados que utilizam sistema próprio, caso as informações da análise da regularidade ambiental não sejam enviadas ao SICAR federal pelo órgão estadual competente, o sistema realiza automaticamente o cálculo com base nos dados declarados, a partir da aplicação da Lei 12.651/2012 e regulamentos.

Descrição	Área (ha)
Passivo / Excedente de Reserva Legal	-1.2569
Área de Reserva Legal a recompor	0.0
Áreas de Preservação Permanente a recompor	0.0
Área de Uso Restrito a recompor	0.0

CAR - Cadastro Ambiental Rural

<https://consultapublica.car.gov.br/publico/imoveis/index>



<https://geo.cati.sp.gov.br/portal/apps/webappviewer/index.html?id=8ef6034184a247da9065bc23aec7cebf>

SP-3503406-48B131FE2619476C8CAF4D5C3026822E



#### 5.4 – Características da área a ser avaliada:

**5.4.1 – Localização dos imóveis:** Os imóveis avaliados estão localizados no município de Arealva, distrito de Jacuba, comarca de Bauru, onde temos: Sítio São Sebastião, Gleba 10 / parte 2, melhor descrito na **matrícula nº 130.439**, do 2º C.R.I. de Bauru-SP. Sítio São Sebastião, Gleba 11 – Parcela Remanescente, melhor descrito na **matrícula nº 129.498**, do 2º C.R.I. de Bauru-SP;

Coordenadas Geográficas de localização aproximada da entrada da propriedade **matrícula nº 130.439** do Cartório de Registro de Imóveis de Agudos-SP:

Coordenadas Geográficas:

Latitude = 22°01'33,46" S

Longitude = 49°04'22,88" O

#### CROQUI ILUSTRATIVO DO IMÓVEL MATRÍCULA Nº 130.439



Fonte: Google Earths

Coordenadas Geográficas de localização aproximada da entrada da propriedade **matrícula nº 129.498** do Cartório de Registro de Imóveis de Agudos-SP:

Coordenadas Geográficas:

Latitude = 22°01'33,46" S

Longitude = 49°04'22,88" O



*Elisângela Catini do Lago*  
 Engenheira Civil e de S. do Trabalho  
 CREA 5060679059/D

**CROQUI ILUSTRATIVO DO IMÓVEL MATRÍCULA Nº 129.498**



Fonte: Google Earths

**FOTOS ILUSTRATIVAS DOS IMÓVEIS AVALIADOS**



**Foto 1:** Vista da estrada de terra que dá acesso aos imóveis avaliados, saindo do bairro Jacúba.



*Elisângela Catini do Lago*  
*Engenheira Civil e de S. do Trabalho*  
*CREA 5060679059/D*



**Foto 2:** Vista do início aproximado dos imóveis avaliados (as áreas não estão cercadas).



**Foto 3:** Vista da vegetação nativa nos imóveis avaliados.



*Elisângela Catini do Lago*  
*Engenheira Civil e de S. do Trabalho*  
*CREA 5060679059/D*



**Foto 4:** Vista da vegetação nativa nos imóveis avaliados.



**Foto 5:** Vista da vegetação nativa nos imóveis avaliados.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELISANGELA CATINI DO LAGO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/10/2024 às 17:28, sob o número WBRU24703966867. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1026896-44.2023.8.26.0071 e código TDY1g1XJ.



*Elisângela Catini do Lago*  
*Engenheira Civil e de S. do Trabalho*  
*CREA 5060679059/D*



**Foto 6:** Vista da estrada de terra margeando a área avaliada matrícula nº 130.439.



**Foto 7:** Vista da estrada de terra que margeia a área avaliada matrícula nº 130.439.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELISANGELA CATINI DO LAGO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/10/2024 às 17:28, sob o número WBRU24703966867. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1026896-44.2023.8.26.0071 e código TDY1g1XJ.



*Elisângela Catini do Lago*  
*Engenheira Civil e de S. do Trabalho*  
*CREA 5060679059/D*



**Foto 8:** Vista da estrada de terra margeando a área avaliada matrícula nº 130.439.



**Foto 9:** Vista da estrada de terra margeando a área avaliada matrícula nº 130.439.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELISANGELA CATINI DO LAGO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/10/2024 às 17:28, sob o número WBRU24703966867. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1026896-44.2023.8.26.0071 e código TDYlgXJ.



*Elisângela Catini do Lago*  
*Engenheira Civil e de S. do Trabalho*  
*CREA 5060679059/D*



**Foto 10:** Vista da estrada de terra beirando a área avaliada matrícula nº 130.439.



**Foto 11:** Vista da vegetação nativa nos imóveis avaliados.



**5.4.2 – Utilização / Composição:** Durante a vistoria foi possível verificar que os imóveis são formados por vegetação nativa caracterizadas como cerrado e/ou transição de mata atlântica.

**5.4.3 – Características da região:** os imóveis estão localizados no interior do município de Arealva, estando distante aproximadamente 18,80 km do centro da cidade, e distante aproximadamente 5,00 km do distrito de Jacúba.

A região da cidade de Arealva é ocupada em sua maioria por propriedades rurais de diversos tamanhos, como chácaras, sítios e fazendas.

O imóvel situa-se em uma região de explorações comerciais como pecuária, agricultura intensiva (cana de açúcar), citricultura (laranja) e reflorestamento.

**5.4.4 – Recursos hídricos:** Os imóveis avaliados não são servidos de recursos hídricos.

A seguir imagem dos imóveis onde é possível se observar o sistema hídrico em seu entorno.

#### **CROQUI ILUSTRATIVO DO SISTEMA HIDRÍCO DOS IMÓVEIS**

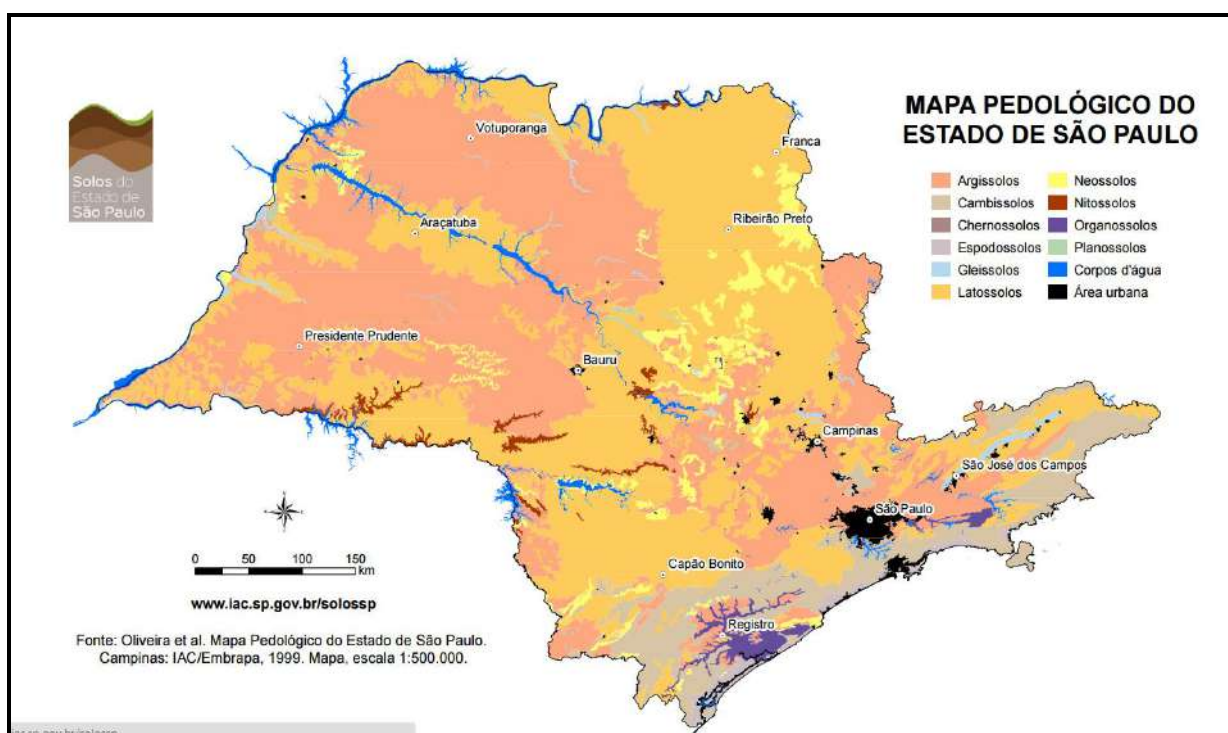


Fonte: <https://geo.cati.sp.gov.br/portal/apps/webappviewer/index.html?id=8ef6034184a247da9065bc23aec7ceb>



**5.4.5 – Topografia:** A topografia do imóvel avaliado é composta por relevo ondulado a ondulado.

**5.4.6 – Tipo de Solo:** Conforme levantamento no local e análise de plantas do convênio EMBRAPA/IAC, a propriedade possui apenas um tipo de solo, denominado *PODZÓLICO VERMELHO-AMARELO* (segundo a Comissão de Solos, 1960) atualmente *ARGISSOLOS VERMELHO-AMARELOS (PVA2)*, eutróficos abrupticos ou não, a moderado, textura arenosa/média e média em relevo suave ondulado a ondulado (segundo EMBRAPA-CNPS, 1999).



Fonte: [http://www.iac.sp.gov.br/solosp/pdf/mapa\\_pedologico\\_Solos\\_estado\\_de\\_Sao\\_Paulo.pdf](http://www.iac.sp.gov.br/solosp/pdf/mapa_pedologico_Solos_estado_de_Sao_Paulo.pdf)

**5.4.7 – Classificação por Capacidade de Uso da Terra:** no item III aproximação, publicada no Manual para Levantamento Utilitário do Meio Físico e classificação de Terras no Sistema de Capacidade de Uso, da Sociedade Brasileira de Ciência do Solo e Coordenadoria de conservação do Solo e da Água, da Secretaria de Recursos Naturais, da Secretaria Nacional da produção Agropecuária, do Ministério da Agricultura, estas terras enquadram-se como **CLASSE**



**II, CLASSE III e CLASSE APP, RL e VI Capacidade de Uso.** Este sistema por capacidade de uso é uma classificação técnica, originalmente desenvolvido nos Estados Unidos, 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, em termos do propósito de definir sua máxima capacidade de uso sem risco de degradação do solo, especialmente no que diz respeito à erosão acelerada.

Podemos enquadrar a utilização do imóvel avaliando representada por:

- 20% (*vinte por cento*) por terras úteis para fins de obtenção de renda, que atribuem porção de classificação Capacidade de Uso II;
- 60% (*sessenta por cento*) por terras úteis para fins de obtenção de renda, que atribuem porção de classificação Capacidade de Uso III;
- 20% (*vinte por cento*) por terras inúteis para fins de obtenção de renda e que devem ser destinadas a recomposição de reserva legal e áreas de preservação permanente, que atribuem porção de classificação Capacidade de Uso APP, RL e VI;

A curva de "solos x valor" que melhor representa a região é a seguir apresentada:

TABELA 2		
Capacidade de uso dos solos e valor relativo de cada classe		
CLASSES DE USO	CRITÉRIO	ESCALA DE VALOR (%)
I	terras para culturas, sem problemas de conservação, fertilidade, exige adubação de manutenção, renda líquida de orizicultura	100
II	terras de culturas, com pequenos problemas de conservação, fertilidade exige práticas simples (nivelamento), renda líquida de orizicultura	95
III	terras de culturas, com sérios problemas de conservação, fertilidade exige práticas complexas (terraceamento), renda líquida de orizicultura	75
IV	terras de culturas ocasionais (2 anos) e pastagens (3 anos), sem problemas de conservação, renda líquida de agricultura em 1 ano associada à de pastagem em 4 anos	55
V	terras só de pastagens, sem problemas de conservação, renda líquida de pecuária leiteira	50
APP e RL	Áreas de preservação permanente e Reserva legal	40
VI	terras só de pastagens, pequenos problemas de conservação, fertilidade exige práticas simples, renda líquida de pecuária leiteira	40
VII	terras de florestas, sérios problemas de conservação, fertilidade exige práticas complexas (estradas de acesso), renda líquida de exploração silvícola	30
VIII	terras de abrigo de vida silvestre, sem problemas de conservação, renda líquida de eventual exploração piscícola	20

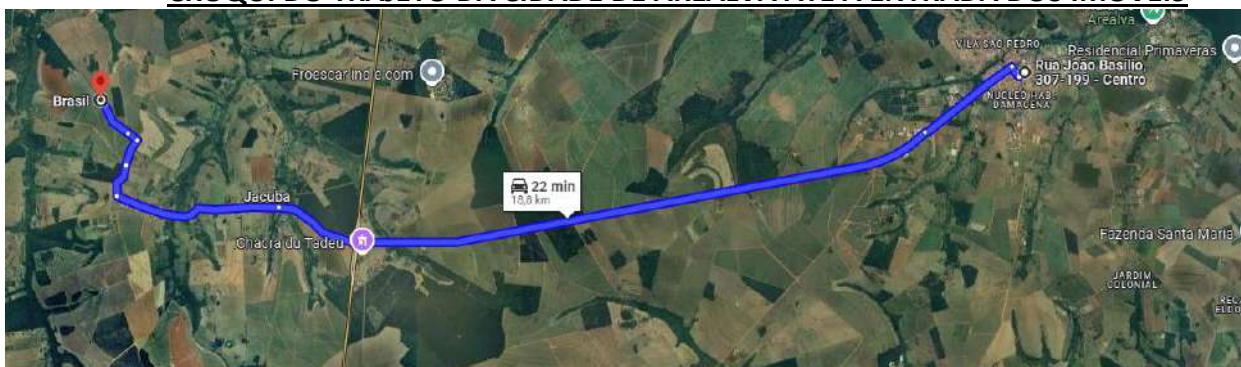
Fonte: Mendes Sobrinho e Kozma, adaptada por Lima (2011)



**Elisângela Catini do Lago**  
Engenheira Civil e de S. do Trabalho  
CREA 5060679059/D

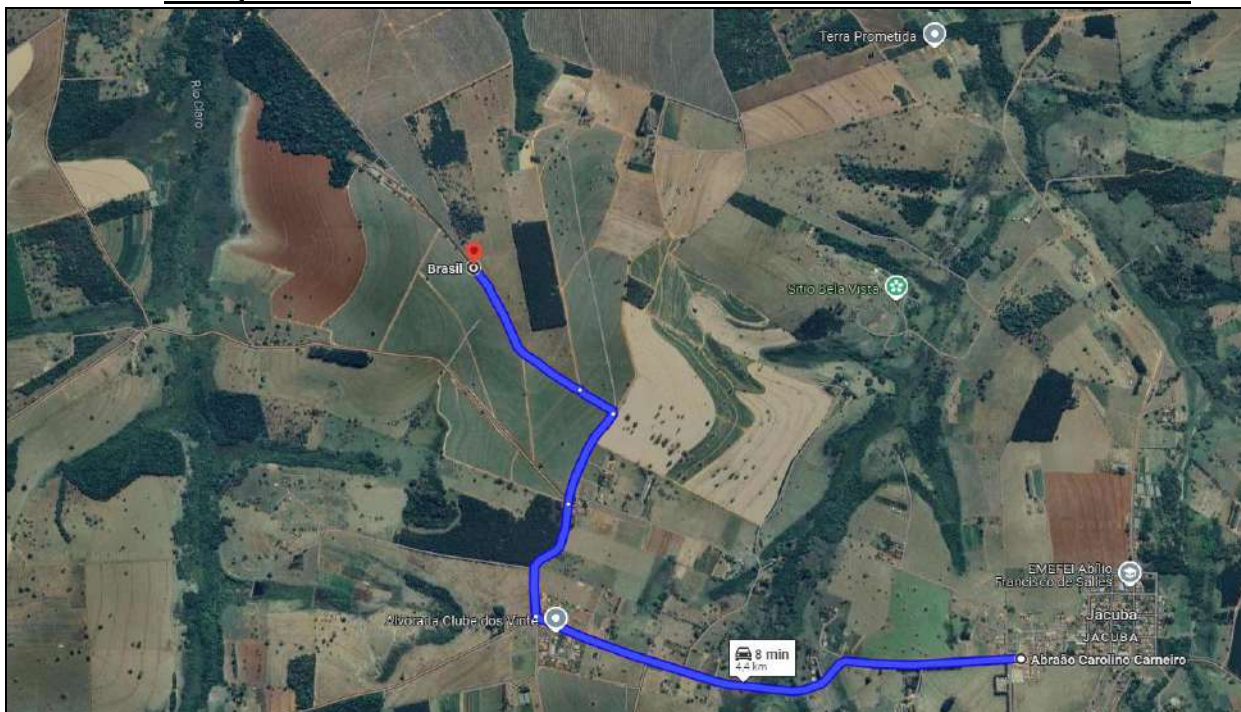
**5.4.8 – Situação e Viabilidade de Circulação e Acesso:** O acesso ao imóvel avaliando é feito parte por estrada pavimentada e parte por estradas de terra, perfazendo uma distância de aproximadamente 18,80 km do centro da cidade de Arealva e 4,4 km do distrito de Jacuba.

#### **CROQUI DO TRAJETO DA CIDADE DE AREALVA ATÉ A ENTRADA DOS IMÓVEIS**



[https://www.google.com.br/maps/dir/-22.0305889,-48.9102691/-22.0348295,-49.0649414/@-22.0411705,-49.0179008,16118m/data=!3m1!1e3!4m2!4m1!3e0?entry=ttu&\\_ep=EgoyMDIOMTAyMC4xIKXMDSoASAFQAw%3D%3D](https://www.google.com.br/maps/dir/-22.0305889,-48.9102691/-22.0348295,-49.0649414/@-22.0411705,-49.0179008,16118m/data=!3m1!1e3!4m2!4m1!3e0?entry=ttu&_ep=EgoyMDIOMTAyMC4xIKXMDSoASAFQAw%3D%3D)

#### **CROQUI DO TRAJETO DO DISTRITO DE JACUBA ATÉ A ENTRADA DOS IMÓVEIS**



<https://www.google.com.br/maps/dir/Avenida+Rui+Barbosa,+36+-+Centro,+Agudos+-+SP/-22.0351094,-49.0647188/@-22.0679259,-49.1072781,38328m/data=!3m1!1e3!4m9!4m8!1m5!1m1!1s0x94c0a10572c873d1:0xa2c83b814cf2bbd3!2m2!1d-48.9928385!2d-22.4730396!1m0!3e0?entry=ttu>



A seguir Tabela de Valores de Terras segundo a situação e viabilidade de circulação:

TABELA 1 ESCALA DE VALORES DE TERRAS SEGUNDO A SITUAÇÃO E VIABILIDADE DE CIRCULAÇÃO				
SITUAÇÃO	CIRCULAÇÃO			
	TIPO DE ESTRADA	IMPORTÂNCIA DAS DISTÂNCIAS	PRATICABILIDADE DURANTE ANO	ESCALA DE VALOR (%)
<b>ÓTIMO</b>	Asfaltada	Limitada	Permanente	100
<b>MUITO BOM</b>	Primeira classe não asfaltada	Relativa	Permanente	95
<b>BOM</b>	Não Pavimentada	Significativa	Permanente	90
<b>DESAVORÁVEL</b>	Estradas e servidões de passagem	Vias e distâncias se equivalendo	Sem condições satisfatórias	80
<b>MÁ</b>	Fechos nas servidões	Distâncias e classes se equivalendo	Problemas sérios na estação chuvosa	75
<b>PÉSSIMA</b>	Fechos e interceptadas por córregos sem pontes	-	Problemas sérios mesmo na seca	70

FONTES: KOZMA

Através de observações feitas durante a vistoria "in-loco", pesquisas em documentos e relatório do CAR, constatou-se que o imóvel avaliado **matrícula nº 130.439**, tem aproximadamente 99,54 % de área de vegetação nativa, sendo 20% de área de reserva legal.

Situação de Viabilidade e circulação **BOM** acesso por estrada não pavimentada.

Portanto:

- Área Avaliada = 4,3305 ha, que é igual a 1,789 alqueire paulista.

20% da área da Fazenda Classe de Uso do Solo II = 1,789 Alqs. x 20% = 0,358 Alqs.

60% da área da Fazenda Classe de Uso do Solo III = 1,789 Alqs. x 60% = 1,073 Alqs.

20% da área da Fazenda Classe de Uso APP, RL e VI = 1,789 Alqs. x 20% = 0,358 Alqs.

- Classe de Uso do Solo II – Escala de Valor = 95%
- Classe de Uso do Solo III – Escala de Valor = 75%
- Classe de Uso APP, RL e VI – Escala de Valor = 40%
- Situação de viabilidade de Circulação – BOM = 90%

Área Classificada = (0,358 Alqs. x 0,95 x 0,90) + (1,073 Alqs. x 0,75 x 0,90) + (0,358 Alqs. x 0,40 x 0,90) = 1,159 Alqs.

$$Ia = 1,159 \text{ Alqs.} / 1,789 \text{ Alqs.} = 0,648$$



Através de observações feitas durante a vistoria "in-loco", pesquisas em documentos e relatório do CAR, constatou-se que o imóvel avaliado **matrícula nº 129.498**, tem aproximadamente 99,52 % de área de vegetação nativa, sendo exigido por lei que 20% dessa área seja destinada a reserva legal.

Situação de Viabilidade e circulação **BOM** acesso por estrada não pavimentada.

Portanto:

- Área Avaliada = 6,28 ha, que é igual a 2,595 alqueire paulista.

20% da área da Fazenda Classe de Uso do Solo II = 2,595 Alqs. x 20% = 0,519 Alqs.

60% da área da Fazenda Classe de Uso do Solo III = 2,595 Alqs. x 60% = 1,557 Alqs.

20% da área da Fazenda Classe de Uso APP, RL e VI = 2,595 Alqs. x 20% = 0,519 Alqs.

- Classe de Uso do Solo II – Escala de Valor = 95%
- Classe de Uso do Solo III – Escala de Valor = 75%
- Situação de viabilidade de Circulação – BOM = 90%

Área Classificada = (0,519 Alqs. x 0,95 x 0,90) + (1,557 Alqs. x 0,75 x 0,90) + (0,519 Alqs. x 0,40 x 0,90) = 1,682 Alqs.

$$Ia = 1,682 \text{ Alqs.} / 2,595 \text{ Alqs.} = 0,648$$

Portanto, o índice agrônômico para os imóveis utilizados como amostras nessa avaliação, foi calculado proporcionalmente em face da classificação da **CAPACIDADE DE USO E SITUAÇÃO** utilizando os critérios expostos acima, obtendo-se o **Ia = 0,648**.

#### 5.4.9 – Classificação quanto à dimensão:

A classificação do imóvel quanto à dimensão, terá como base de cálculo às determinações do INCRA – *Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária*, utilizando área total da propriedade e o número de módulo fiscal regional.



O número de módulos fiscais de um imóvel rural é obtido pela divisão da área total do imóvel pelo módulo fiscal no município.

#### Classificação de Imóvel Rural, segundo o Número de Módulos Fiscais

- Minifúndio – até 1 módulo fiscal;
  - Pequena Propriedade – de 1 até 4 módulos fiscais;
  - Média Propriedade – de 4 a 15 módulos fiscais;
  - Grande Propriedade – acima de 15 módulos fiscais.
- Cálculo do Número de Módulos Fiscais do Imóvel Avaliado **matrícula nº 130.439:**

Área do Imóvel Avaliado.....4,3305ha

Módulo Fiscal no Município.....12,00ha

$$\text{Número de Módulos Fiscais} = \frac{\text{área total do imóvel avaliando}}{\text{módulo fiscal no município}}$$

O imóvel avaliando está classificado pela dimensão como **MINIFÚNDIO** com **0,361 módulos fiscais**.

- Cálculo do Número de Módulos Fiscais do Imóvel Avaliado **matrícula nº 129.498:**

Área do Imóvel Avaliado.....6,2767ha

Módulo Fiscal no Município.....12,00ha

$$\text{Número de Módulos Fiscais} = \frac{\text{área total do imóvel avaliando}}{\text{módulo fiscal no município}}$$

O imóvel avaliando está classificado pela dimensão como **MINIFÚNDIO** com **0,523 módulos fiscais**.



**5.4.10 – Produções vegetais (benfeitorias reprodutivas):** A produção no imóvel avaliado é composta por uma pequena plantação de eucalipto e pastagem.

**5.4.11 – Edificações (benfeitorias não reprodutivas):** Conforme constatado na vistoria “in-loco” não existem benfeitorias a serem avaliadas.

## 6.0 – METODOLOGIA AVALIATÓRIA

### 6.1 – Normas Observadas:

Na presente avaliação adotou-se basicamente as recomendações contidas nas normas **ABNT NBR 14.653-2:2004** e **NBR 14.653-3:2004** – Norma Brasileira: Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis Urbanos e Parte 3: Imóveis Rurais e IBAPE/SP.

**OBS:** A Norma ABNT NBR 14.653-3:2004 cancela e substituiu as ABNT NBR 8799-1985 e ABNT NBR 13820-1987.

### 6.2 – Nível de Rigor / Grau de Fundamentação:

Diante dos elementos de mercado colhidos e critérios adotados, a presente avaliação enquadra-se no **Grau de Precisão III** (amplitude do intervalo de confiança <30%), e **Grau de Fundamentação III** nos termos definidos pela **NBR 14653-3:2004**.

### 6.3 – Procedimentos:

A presente avaliação está fundamentada segundo a NBR 14.653-3:2004, visando atender a melhor classificação possível em razão da qualidade da amostra obtida em campo.

Para avaliação do imóvel Rural, foi usado o método comparativo dos imóveis semelhantes, com tratamento por fatores. A pesquisa de preços contou com **09 amostras** localizadas na região do imóvel avaliado, onde utilizou-se os seguintes procedimentos:



- Levantamento de preços ofertados para venda de imóveis rurais na região do imóvel avaliando, obtidos em sites de venda de imóveis;
- Homogeneização;
- Valor das benfeitorias das amostras através de pesquisas juntos aos ofertantes;
- Cálculo do valor da terra nua de cada um deles;
- Tratamento Estatístico;
- Valoração da Propriedade e suas Benfeitorias;
- Cálculo do Valor da Área Avalianda;

**\* As pesquisas de preços, seguirão como documento anexado deste Laudo.**

**OBS: “Estando às imobiliárias cada vez menos interessadas em fornecer informações sobre imóveis por elas vendidos e ainda estando em franca disputa pelo território das avaliações com os engenheiros, temos possibilidade, pela simples oferta na internet, de avaliar o imóvel pretendido. Este método envolve menos tempo na coleta de dados para a avaliação e menor custo”.**

Como a própria Norma recomenda, para a sua aplicação é necessário consultar também o Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra III aproximação.

Neste caso, o capítulo que interessa corresponde ao item 6.4.7. - Requisitos Complementares Envolvendo Imóveis Rurais.

A classificação dos imóveis rurais também deve ser feita quanto à dimensão e exploração, conforme item 5.1 da NBR 14.653/04.

No que se refere à dimensão, a classificação tem como base de cálculo as determinações do INCRA – Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, considerando a área total da propriedade e o número de módulo fiscal regional.

O número de módulos fiscais de um imóvel rural é obtido pela divisão da área total do imóvel pelo módulo fiscal no município.



De acordo com a NBR 14.653/04, considerando o número de módulos fiscais, os imóveis são classificados em pequeno, médio e grande, onde:

- |            |   |                             |
|------------|---|-----------------------------|
| a) pequeno | → | até 4 módulos fiscais       |
| b) médio   | → | de 4 a 15 módulos fiscais   |
| c) grande  | → | acima de 15 módulos fiscais |

Quanto à exploração, os imóveis rurais se classificam em:

- não explorado;
- de lazer e turismo;
- de agricultura;
- de pecuária;
- de silvicultura;
- agroindustrial;
- misto.

A classificação das terras, como previsto no item 5.2.1.1 se enquadra no Sistema de Classificação da Capacidade de Uso das Terras, como já mencionado anteriormente.

Considerando o estágio de exploração que se observa, as terras se classificam ainda em bruta, nua ou cultivada.

O Método Comparativo Direto descrito será aplicado na obtenção do valor de mercado da terra nua que, de acordo com a antiga Instrução Normativa 08/93 do INCRA, define-se como:

**“Considera-se terra nua a terra com suas acessões naturais como florestas e matas nativas, ou seja, tudo o que se encontra incorporado a terra sem a intervenção do proprietário”.**

Para avaliação das Benfeitorias, foram realizadas pesquisas, onde se buscou apurar os Custos Unitários Básicos de Edificações, tendo como fonte o dos Custos Unitários PINI de Edificações para o estado de São Paulo.



## 7.0 – AVALIAÇÃO

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.

Este valor é baseado na premissa de “Maior e Melhor Aproveitamento” dos bens (*High and Best Use*) definido como: o uso, entre o razoavelmente provável e o legalmente possível, identificado como o fisicamente viável, sustentável de forma adequada, exequível financeiramente e que resulta no maior valor do imóvel, equivalente ao “*Aproveitamento Eficiente*” definido como aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a atual e efetiva tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre diversos usos permitidos pela legislação pertinente.

No presente Laudo de Avaliação, procurou-se atender essas premissas para se chegar ao justo valor dos imóveis matrículas nº 130.439 e 129.498.

### 7.1 – Valor Unitário (Vu):

Os elementos pesquisados no mercado, assim como os parâmetros de cálculo adotados para homogeneização em conformidade com as Normas do IBAPE 2005 e a NBR 14653 – 3, encontram-se identificados em anexo ao presente trabalho e fazem parte de um banco de dados acumulado no último ano, que culminou com o valor unitário igual a R\$ 136.257,92 / Alqueires Paulista, referente ao mês de outubro de 2024.

$$\text{Vu} = \text{R\$ } 136.257,92 / \text{Alqs.}$$

### 7.2 – Valor da Terra Nua:

Para o cálculo do valor da terra nua temos a seguinte expressão:

$$\text{Vut} = \text{Vu} \times \text{At} \times \text{Fd}$$



- **Área matrícula nº 130.439:**

Vu: Valor unitário homogeneizado (saneado)

At: Área do terreno

Fd: Fator de depreciação em função de toda a área do imóvel ser composta por vegetação nativa, cujos os custos e processos para desmatamento deverão ser computados.

Onde:

- Vu: R\$ 136.257,92/Alqs.
- At: 4,3305 ha = 1,7895 Alqueire Paulista
- Fd = (1,00 - 0,40) = 0,60

$$Vut = R\$ 136.257,92 \times 1,7895 \text{ Alq.} \times 0,60 = \mathbf{R\$ 146.300,13}$$

- **Área matrícula nº 129.498:**

Vu: Valor unitário homogeneizado (saneado)

At: Área do terreno

Fd: Fator de depreciação em função de toda a área do imóvel ser composta por vegetação nativa, cujos os custos e processos para desmatamento deverão ser computados.

Onde:

- Vu: R\$ 136.257,92/Alqs.
- At: 6,2767 ha = 2,5937 Alqueire Paulista
- Fd = (1,00 - 0,40) = 0,60

$$Vut = R\$ 136.257,92 \times 2,5937 \text{ Alq.} \times 0,60 = \mathbf{R\$ 212.047,30}$$

### 7.3 – Valor das Benfeitorias:

Conforme constatado na vistoria “in-loco”, verificou-se que não existem benfeitorias nos imóveis avaliados nesse processo.

### 7.4 – Valor das Benfeitorias Produtivas:



Para o cálculo do valor do imóvel vistoriado, considerou-se somente o valor da terra nua com suas acessões naturais como florestas e matas nativas, ou seja, tudo o que se encontra incorporado a terra sem a intervenção dos proprietários.

#### **7.5 – Valor do Imóvel:**

Conforme cálculos e análises demonstradas no presente Laudo de Avaliação, tem-se que o valor dos imóveis é de:

**Vi matrícula nº 130.439 = R\$ 146.300,13**

**Vi matrícula nº 129.498 = R\$ 212.047,30**

$$V_{\text{total}} = R\$ 146.300,13 + R\$ 212.047,30 = R\$ 358.347,43 \text{ (arredondando-se)}$$

**$V_{\text{total}} = R\$ 358.500,00$  (trezentos e cinquenta e oito mil e quinhentos reais)**

## **8.0 – QUESITOS**

### **8.1 – Parte Requerente:**

A parte Requerente não apresentou quesitos no processo.

### **8.2 – Parte Requerida:**

A parte Requerida não apresentou quesitos no processo.



## 9.0 – CONCLUSÕES

Deve-se enfatizar que as taxas e cálculos aqui mencionados e as conclusões sobre o método empregado, são baseadas em estudos e pesquisas por mim efetuadas e ficarão sob minha inteira responsabilidade técnica, sempre tendo a certeza de estar contribuindo para uma melhor visão do caso, buscando maior clareza para que a Vossa Decisão seja a mais correta possível.

Esperando ter realizado um bom trabalho técnico, gostaria apenas de colocar como fechamento do presente Laudo, que a **AVALIAÇÃO** dos imóveis rurais **1.** Sítio São Sebastião, Gleba 11 – Parcela Remanescente, Área Rural de Arealva, CEP: 17167-899, Arealva-SP, melhor descrito na matrícula nº 129.498, do 2º C.R.I. de Bauru-SP; **2.** Sítio São Sebastião, Gleba 10 / parte 2, Área Rural de Arealva, CEP: 17167-899, Arealva-SP, melhor descrito na matrícula nº 130.439, do 2º C.R.I. de Bauru-SP, localizados no distrito de Jacuba município de Arealva, estado de São Paulo., é de:

**Vi = R\$ 358.500,00**

**(trezentos e cinquenta e oito mil e quinhentos reais)**



*Elisangela Catini do Lago*  
*Engenheira Civil e de S. do Trabalho*  
*CREA 5060679059/D*

## 10.0 – ENCERRAMENTO

O presente Laudo de Avaliação é composto por 68 (sessenta e oito) folhas digitadas em apenas um lado, numeradas e devidamente rubricadas pelo signatário, sendo esta datada e assinada.

Acompanha Anexo a partir da folha 36/68.

Nestes Termos

Pede Deferimento

Agudos, 31 de outubro de 2024.

**Elisangela Catini do Lago**  
**Perita Judicial**



*Elisângela Catini do Lago*  
*Engenheira Civil e de S. do Trabalho*  
*CREA 5060679059/D*

---

# ANEXOS



## **ANEXO I**

### **PRESCRIÇÕES NORMATIVAS DA ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES**

Para a avaliação do imóvel, utilizaremos os critérios recomendados pela Norma de Avaliação de Bens, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, registradas no INMETRO como NBR 14.653-3 - AVALIAÇÕES DE BENS – PARTE 3: IMÓVEIS RURAIS, e procedimentos e normas do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

A Norma Técnica NBR 14653-3 fixa diretrizes para a avaliação de imóveis, de seus frutos e direitos:

- a) Classifica a natureza dos imóveis, dos seus frutos e dos direitos a avaliar;
- b) Institui a terminologia, as convenções e as notações em trabalhos avaliatórios desta espécie;
- c) Define a metodologia básica aplicável às mesmas avaliações;
- d) Fixa os níveis de fundamentação e precisão das avaliações em questão;
- e) Estabelece os critérios a serem empregados em trabalhos avaliatórios;
- f) Prescreve diretrizes para a apresentação de laudos.

Esta norma é regida em todas as manifestações escritas de trabalhos que caracterizam o valor de imóveis, de seus frutos ou de direitos sobre os mesmos.

A determinação do valor referido no item anterior é de responsabilidade e da competência exclusiva dos profissionais legalmente habilitados pelos Conselhos Regionais de Engenharia, Arquitetura e Agronomia.

#### **A. TERRENO – TERRA NUA**

O valor básico é aferido a partir de estudo de elementos de pesquisa, sob condições de pagamento à vista, alcançados após consultas a imobiliárias e pessoas que



militam com imóveis na região, passando por homogeneização, através do tratamento por fatores determinantes para o valor e cálculos estatísticos. Os fatores usualmente utilizados são os seguintes:

**A.1. Fator de oferta ou de fonte ( $F_f$ ):** todos os dados alcançados receberam um deságio de 10%, visando compensar corriqueiros descontos para viabilizar negociações, portanto  $F_f = 0,90$ ;

**A.2. Fator de ponderação Classe/Situação ( $F_{cs}$ ):** se necessário, para homogeneizar os principais fatores determinantes do valor da terra em uma propriedade rural, que são a capacidade de uso do solo e a situação do imóvel em relação às zonas de influência da região, aplicar-se-á a tabela abaixo, considerando os tipos de classe e situação, segundo o Engenheiro Mendes Sobrinho:

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

Para o fator relativo mediante estabelecimento de pontos sobre as condições de classe e situação mais importantes (determinantes de valor), adota-se a seguinte expressão:

$$F_{cs} = F_{csi} / F_{csa}$$

Legenda:

$F_{csi}$  = Fator classe/situação do imóvel avaliando;

$F_{csa}$  = Fator classe/situação do elemento amostral;



**A.3. Fator de Área (Fa):** Trata-se de uma fórmula consagrada na Engenharia de Avaliações, usada para equalizar o valor unitário de diferentes áreas, pois, normalmente, observa-se que os valores unitários de terras são inversamente proporcionais às respectivas áreas.

As equações empregadas na avaliação de imóveis urbanos são as seguintes:

$F_{\text{área}} = (A_{\text{paradigma}}/A_{\text{pesquisado}})^{0,125}$ , se a diferença entre as áreas do elemento pesquisado ( $A_{\text{pesquisado}}$ ) e da situação paradigma ( $A_{\text{paradigma}}$ ) for superior a 30%  
 $F_{\text{área}} = (A_{\text{paradigma}}/A_{\text{pesquisado}})^{0,25}$ , se a diferença entre as áreas do elemento pesquisado ( $A_{\text{pesquisado}}$ ) e da situação paradigma ( $A_{\text{paradigma}}$ ) for igual ou inferior a 30%.

Todavia, os estudos efetuados pelo Engenheiro Agrônomo Cristiano Augusto Deslandes indicaram que, no caso de trabalhos avaliatórios em imóveis rurais, as equações retro mencionadas não funcionavam devidamente, necessitando de uma adaptação para se adequar à realidade.

Ainda segundo o mesmo engenheiro, a razão mais plausível para tal fato seria a facilidade que o proprietário rural tem de vender seu imóvel de forma fracionada ou parcelada, o que no caso de imóveis urbanos é muito mais difícil, quando não impossível.

Desse modo, as equações por ele adaptadas resultaram as seguintes:

$F_{\text{área}} = [(A_{\text{paradigma}}/A_{\text{pesquisado}})^{0,125} + 1] \div 2$ , se a diferença entre as áreas do elemento pesquisado ( $A_{\text{pesquisado}}$ ) e da situação paradigma ( $A_{\text{paradigma}}$ ) for superior a 30%, ou seja, se  $|A_{\text{pesquisado}} - A_{\text{paradigma}}| \div A_{\text{paradigma}} > 30\%$

$F_{\text{área}} = [(A_{\text{paradigma}}/A_{\text{pesquisado}})^{0,25} + 1] \div 2$ , se a diferença entre as áreas do elemento pesquisado ( $A_{\text{pesquisado}}$ ) e da situação paradigma ( $A_{\text{paradigma}}$ ) for igual ou inferior a 30%, ou seja, se  $|A_{\text{pesquisado}} - A_{\text{paradigma}}| \div A_{\text{paradigma}}$

Desse modo, adotando-se como situação paradigma a área do próprio imóvel avaliando (**2,594 alqueires**).



**A.4. Índice Agrônômico (Ia):** Na formação do Índice Agrônômico das amostras apresentadas, foi considerado 20% como Classe de Uso II, 60% Classe de Uso III e 20% da área como Classe de Uso VIII por se tratarem de imóveis rurais cuja obrigatoriedade é de se destacar 20% do total da área como área de reserva florestal.

A curva de "solos x valor" que melhor representa a região é a seguir apresentada:

TABELA 2 Capacidade de uso dos solos e valor relativo de cada classe		
CLASSES DE USO	CRITÉRIO	ESCALA DE VALOR (%)
I	terras para culturas, sem problemas de conservação, fertilidade, exige adubação de manutenção, renda líquida de orizicultura	100
II	terras de culturas, com pequenos problemas de conservação, fertilidade exige práticas simples (nivelamento), renda líquida de orizicultura	95
III	terras de culturas, com sérios problemas de conservação, fertilidade exige práticas complexas (terraceamento), renda líquida de orizicultura	75
IV	terras de culturas ocasionais (2 anos) e pastagens (3 anos), sem problemas de conservação, renda líquida de agricultura em 1 ano associada à de pastagem em 4 anos	55
V	terras só de pastagens, sem problemas de conservação, renda líquida de pecuária leiteira	50
APP e RL	Áreas de preservação permanente e Reserva legal	40
VI	terras só de pastagens, pequenos problemas de conservação, fertilidade exige práticas simples, renda líquida de pecuária leiteira	40
VII	terras de florestas, sérios problemas de conservação, fertilidade exige práticas complexas (estradas de acesso), renda líquida de exploração silvícola	30
VIII	terras de abrigo de vida silvestre, sem problemas de conservação, renda líquida de eventual exploração piscícola	20

Fonte: Mendes Sobrinho e Kozma, adaptada por Lima (2011)

TABELA 1 ESCALA DE VALORES DE TERRAS SEGUNDO A SITUAÇÃO E VIABILIDADE DE CIRCULAÇÃO				
SITUAÇÃO	CIRCULAÇÃO			
	TIPO DE ESTRADA	IMPORTÂNCIA DAS DISTÂNCIAS	PRATICABILIDADE DURANTE ANO	ESCALA DE VALOR (%)
ÓTIMO	Asfaltada	Limitada	Permanente	100
MUITO BOM	Primeira classe não asfaltada	Relativa	Permanente	95
BOM	Não Pavimentada	Significativa	Permanente	90
DESFAVORÁVEL	Estradas e servidões de passagem	Vias e distâncias se equivalendo	Sem condições satisfatórias	80
MÁ	Fechos nas servidões	Distâncias e classes se equivalendo	Problemas sérios na estação chuvosa	75
PÉSSIMA	Fechos e interceptadas por córregos sem pontes	-	Problemas sérios mesmo na seca	70

FONTE: KOZMA



## B. BENFEITORIAS

O valor das benfeitorias é obtido pelo método de Preços de Venda que manipula essencialmente os orçamentos para se obter o custo de reprodução ou de substituição do imóvel a ser avaliado.

Os valores das benfeitorias também poderão ser obtidos através de informações dos vendedores ou proprietários, pois nem sempre é possível percorrer toda a propriedade para verificação e constatação dos dados informados em oferta.

O método é aplicado através de índices da construção civil que possibilita a obtenção dos custos unitários das edificações, classificadas de acordo com os diversos padrões especificados no “Estudo Edificações – Valores de Venda – 2002”, publicado pelo IBAPE.

As benfeitorias serão também depreciadas em função dos aspectos físicos apresentados combinados com a funcionalidade e aproveitamento nas propriedades rurais, no contexto produtivo do imóvel e da região, resultando no índice de depreciação (d) publicado por Magossi.

ÍNDICES DE DEPRECIÇÃO FÍSICA		
Estado de conservação	Exemplos de características	Fator de depreciação
Ótimo	Nova	1,00 (100%)
Bom	Necessita pintura	0,80 (80%)
Regular	+ Troca de telhas	0,60 (60%)
Precário	+ Trincas	0,40 (40%)
Mau	+ Problema estrutural	0,20 (20%)
Péssimo	Sem condições de reforma	0,00 (0%)



ÍNDICES DE DEPRECIAÇÃO FÍSICA E FUNCIONAL				
Depreciação	Depreciação Funcional			
Física	Adequada	Inadequada	Superada	Total
Ótimo	1,00	0,75	0,50	0,20
Bom	0,80	0,60	0,40	0,16
Regular	0,60	0,45	0,30	0,12
Precário	0,40	0,30	0,20	0,08
Mau	0,20	0,15	0,10	0,04

Onde:

- **Adequada** = edificação está perfeitamente adequada à sua utilização; esta 100% aproveitada e/ou funcional e/ou utilizada, considerando o imóvel e a região num período de um ano agrícola;
- **Inadequada** = edificação esta parcialmente adequada à sua utilização; aproximadamente 75% de sua capacidade é aproveitada e/ou funcional e/ou utilizada, considerando o imóvel e a região num período de um ano agrícola;
- **Superada** = edificação está superada, considerando as recomendações técnicas atuais, mas aproximadamente 50% de sua capacidade ainda é aproveitada e/ou funcional e/ou utilizada, considerando o imóvel e a região num período de um ano agrícola;
- **Total** = edificação não tem utilidade nenhuma, servindo apenas como fonte de material usado; 20% aproveitada e/ou funcional e/ou utilizada, considerando o imóvel e a região num período de um ano agrícola;

**B.1. Classificação das Edificações** conforme “Estudo de Edificações – Valores de Venda – 1987”, introduzindo, porém, descrições mais atualizadas e ordenadas no sentido de padronizar o mesmo roteiro básico para todos os tipos, considerando o geral (estrutura, alvenaria, cobertura, cômodos), os acabamentos, as instalações e as esquadrias para cada uma das categorias.

O valor unitário é calculado através do custo unitário básico de edificações SINDUSCON/SP, publicado mensalmente. Classifica-se a benfeitoria em função do padrão, finalidade a que se destina, e características construtivas, obtendo-se os valores unitários básicos de edificação, vinculados ao tipo R<sub>8</sub> do SINDUSCON, correspondem aos coeficientes agrupados e calculados conforme tabela a seguir:



**Elisângela Catini do Lago**  
**Engenheira Civil e de S. do Trabalho**  
**CREA 5060679059/D**

CLASSE	TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	GRUPO 1.1 - BARRACOS	1.1.1 – Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2 – Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
	GRUPO 1.2 – CASA	1.2.1 – Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2 – Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3 – Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4 – Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5 – Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6 – Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7 – Padrão Fino	1,992	2,436	2,880	
		1.2.8 – Padrão Luxo	Acima de 2,89			
	GRUPO 1.3 – APARTAMENTO	1.3.1 – Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2 – Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3 – Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4 – Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5 – Padrão Fino	2,652	3,066	3,480	
		1.3.6 – Padrão Luxo	Acima de 3,49			
		2- COMERCIAL – SERVIÇOS / INDUSTRIAL	GRUPO 2.1 – ESCRITÓRIO	2.1.1 – Padrão Econômico	0,600	0,780
	2.1.2 – Padrão Simples			Sem elevador	0,972	1,206
Com elevador				1,200	1,410	1,620
2.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador			1,452	1,656	1,860
	Com elevador			1,632	1,836	2,040
2.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador			1,872	2,046	2,220
	Com elevador			2,052	2,286	2,520
2.1.5 – Padrão Fino	2,532		3,066	3,600		
2.1.6 – Padrão Luxo	Acima de 3,61					
GRUPO 2.2 – GALPÃO	2.2.1 – Padrão Econômico		0,240	0,360	0,480	
	2.2.2 – Padrão Simples		0,492	0,726	0,960	
	2.2.3 – Padrão Médio	0,972	1,326	1,680		
	2.2.4 – Padrão Superior	Acima de 1,69				
3- ESPECIAL	GRUPO 3.1 – COBERTURA	3.1.1 – Padrão Simples	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2 – Padrão Médio	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3 – Padrão Superior	0,312	0,456	0,600	



**Elisângela Catini do Lago**  
 Engenheira Civil e de S. do Trabalho  
 CREA 5060679059/D

**B.2. Depreciação:** utilizando-se o método combinado a partir da depreciação física de *Magossi*, relacionando a idade do bem, estado de conservação, a capacidade funcional, a capacidade operacional face ao tamanho do imóvel e respectiva produção e atualização tecnológica.

ÍNDICES DE DEPRECIÇÃO FÍSICA E FUNCIONAL				
Depreciação Física	Depreciação Funcional			
	Adequada	Inadequada	Superada	Total
Ótimo	1,00	0,75	0,50	0,20
Bom	0,80	0,60	0,40	0,16
Regular	0,60	0,45	0,30	0,12
Precário	0,40	0,30	0,20	0,08
Mau	0,20	0,15	0,10	0,08

### ÍNDICES DE PREÇOS DA CONSTRUÇÃO CÍVIL

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, setembro de 2024								
	R\$/m²	Participação (%)						
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.148,27	58,82						
Material	822,80	40,84						
Despesas Administrativas	55,43	2,74						
<b>Total</b>	<b>2.024,50</b>	<b>100,00</b>						
(*) Encargos Sociais: 176,13%								
Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, setembro de 2024 em R\$/m²								
	Padrão Baixo		Padrão Normal		Padrão Alto			
	Custo m²	% mês	Custo m²	%mês	Custo m²	% mês		
R-1	1.980,10	0,23	R-1	2.426,96	0,29	R-1	2.939,04	0,23
PP-4	1.846,24	0,36	PP-4	2.266,62	0,29	R-8	2.377,23	0,28
R-8	1.763,84	0,35	R-8	2.024,50	0,33	R-16	2.582,94	0,35
PIS	1.368,83	0,41	R-16	1.967,08	0,34			
(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06								
Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, setembro de 2024 em R\$/m²								
CAL (comercial andares livres) e CSL(comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)								
	Padrão Normal		Padrão Alto					
	Custo m²	% mês	Custo m²	% mês				
CAL-8	2.349,64	0,33	CAL-8	2.482,47	0,36			
CSL-8	2.032,34	0,29	CSL-8	2.185,68	0,30			
CSL-16	2.710,21	0,32	CSL-16	2.860,02	0,29			
	Custo m² % mês							
RP1Q	2.155,06	0,32						
GI	1.154,81	0,29						
(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06								

<https://sindusconsp.com.br/servicos/cub/>



## ANEXO II

### PESQUISA IMOBILIÁRIA

A pesquisa adotou preferencialmente elementos da região com as mesmas características geoeconômicas e de mesma época, com a finalidade de não haver distorções no interregno de tempo, observando o que recomenda a norma de avaliações.

Os elementos foram coletados através de anúncios em sites de imobiliárias da região e/ou contato com corretores e responsáveis pela venda.

Para a obtenção dos valores de terra nua de cada elemento, apresentados na análise estatística, foram calculadas as edificações e implementos, considerando-se as características particulares de cada um, seguindo as prescrições expostas anteriormente.

Em alguns casos os valores das benfeitorias foram obtidos através de informações dos vendedores ou proprietários, pois nem sempre é possível percorrer toda a propriedade para verificação e constatação dos dados informados em oferta.

Os elementos que compõem a amostra são relacionados a seguir e são representados por **09 propriedades rurais**, situados na região de Agudos e adjacências, todos à venda e disponibilizada na internet.

Todas as amostras são acompanhadas de informações cadastrais como área, benfeitorias e fotos, também seguem as fontes da informação como endereço do site, telefone e endereço dos ofertantes.



*Elisângela Catini do Lago*  
Engenheira Civil e de S. do Trabalho  
CREA 5060679059/D

## AMOSTRA 01

### DADOS DO IMÓVEL:

Município: Arealva - SP

Área terreno: 4,00 Alqueires Paulista

**OFERTA:** R\$ 730.000,00

### DESCRIÇÃO:

Sítio em Área Rural de Jacuba, Arealva/SP

Oportunidade única de adquirir um sítio no bairro Área Rural de Jacuba á 13 km da cidade em Arealva-SP e Jacuba está a 32 km de Bauru. Sítio com 96.800 metros quadrados, ou seja, 4 alqueires ou 9,68 hectares, 3,5 alqueires de área totalmente tratorável. Solo ideal para laranja, limão e ótima tomografia.

### BENFEITORIAS:

Valor estimado: R\$ 101.840,45

Fb: 0,860

AMOSTRA 01						
Ref.	Benfeitoria	Classe	Grupo	Padrão	Área	Intervalo
1	Casa sede	Residencial	casa	econômico	80,00	0,786

AMOSTRA 01					
Ref.	R8 (R\$/m <sup>2</sup> )	Idade Aparente	Referencia / Estado conservação	Fator Obsol. (d)	Valor Total (R\$)
1	2.024,50	20	Regular / adequado	0,8	R\$ 101.840,45
<b>TOTAL</b>					R\$ 101.840,45

### CLASSIFICAÇÃO:

Situação: Vicinal II

Classe de Uso: II – 20%, III – 60% e VIII – 20%

Índice Agrônômico: 0,612

### VALOR UNITÁRIO / Alqs.:

$VUH = VUB \times Fo \times Fb \times Fl \times Fa \times Fca$

$VUB = R\$ 730.000,00 / 4,00 \text{ Alqs.} = R\$ 182.500,00/\text{Alqs.}$

$Fo = 0,900 \quad Fb = 0,860 \quad Fl = 1,000 \quad Fa = 0,974 \quad Fcs = 1,059$

$VUH = R\$ 182.500,00 \times 0,900 \times 0,860 \times 1,000 \times 0,974 \times 1,059 = R\$ 145.693,03$



*Elisângela Catini do Lago*  
Engenheira Civil e de S. do Trabalho  
CREA 5060679059/D

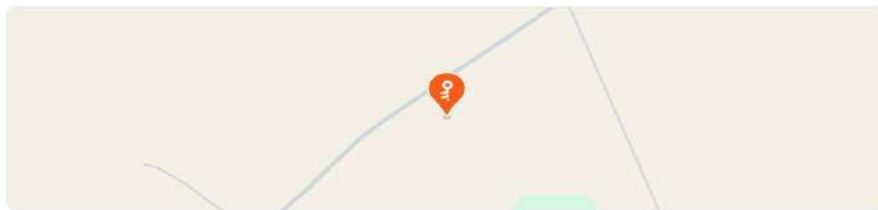
**FONTE DE INFORMAÇÃO:**

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/si-tio-em-a-rea-rural-de-jacuba-arealva-sp-3001251556.html>

Rural - 96800m<sup>2</sup> - 4 quartos - 10 vagas

**Venda R\$ 730.000**

📍, Arealva, São Paulo



96800 m<sup>2</sup> tot.



96800 m<sup>2</sup> útil



2 banheiros



10 vagas



4 quarto



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELISANGELA CATINI DO LAGO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/10/2024 às 17:28, sob o número WBRU24703966867. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1026896-44.2023.8.26.0071 e código TDY1g1XJ.



*Elisângela Catini do Lago*  
Engenheira Civil e de S. do Trabalho  
CREA 5060679059/D

## AMOSTRA 02

### DADOS DO IMÓVEL:

Município: Arealva - SP

Área terreno: 4,15 Alqueires Paulista

**OFERTA:** R\$ 1.000.000,00

### DESCRIÇÃO:

Sítio de 4,15 alqueires no bairro de Santa Isabel, Arealva, a apenas 20 km de Bauru. Acesso fácil, com 1 km de estrada até a porteira. Totalmente cercado, conta com 2 casas sede, casa de caseiro, salão de festas com churrasqueira, barracões e quarto de ferramentas (900 m<sup>2</sup> de construção). Área rica em recursos naturais: lago, rio, minas d'água e poço semi-artesiano. Ideal para quem busca um refúgio tranquilo e bem estruturado. Telefone fixo e rede elétrica com postes de concreto completam a infraestrutura.

### BENFEITORIAS:

Valor estimado: R\$ 404.742,56

Fb: 0,595

AMOSTRA 02						
Ref.	Benfeitoria	Classe	Grupo	Padrão	Área	Intervalo
1	Casa sede (2)	Residencial	casa	econômico	250,00	0,786
2	Casa caseiro	Residencial	casa	econômico	50,00	0,786
3	Barracão	Serviço	galpão	simples	70,00	0,360

AMOSTRA 02					
Ref.	R8 (R\$/m <sup>2</sup> )	Idade Aparente	Referência / Estado conservação	Fator Obsol. (d)	Valor Total (R\$)
1	2.024,50	20	Regular / adequado	0,8	R\$ 318.251,40
2	2.024,50	20	Regular / adequado	0,8	R\$ 63.650,28
3	1.132,98	20	Regular / adequado	0,8	R\$ 22.840,88
<b>TOTAL</b>					<b>R\$ 404.742,56</b>

### CLASSIFICAÇÃO:

Situação: VICINAL I

Classe de Uso: II – 20%, III – 60% e VIII – 20%

Índice Agrônômico: 0,646



**Elisângela Catini do Lago**  
 Engenheira Civil e de S. do Trabalho  
 CREA 5060679059/D

**VALOR UNITÁRIO / Alqs.:**

$$VUH = VUB \times Fo \times Fb \times FI \times Fa \times Fca$$

$$VUB = R\$ 1.000.000,00 / 4,15 \text{ Alqs.} = R\$ 240.963,86/\text{Alqs.}$$

$$Fo = 0,900 \quad Fb = 0,595 \quad FI = 1,000 \quad Fa = 0,971 \quad Fcs = 1,002$$

$$VUH = R\$ 240.963,86 \times 0,90 \times 0,595 \times 1,000 \times 0,971 \times 1,002 = R\$ 125.708,50$$

**FONTE DE INFORMAÇÃO:**

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sitio-com-5-dormitorios-a-venda-4000-m-por-r\\$-2999922842.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sitio-com-5-dormitorios-a-venda-4000-m-por-r$-2999922842.html)





Elisângela Catini do Lago  
Engenheira Civil e de S. do Trabalho  
CREA 5060679059/D

### AMOSTRA 03

#### DADOS DO IMÓVEL:

Município: Arealva - SP

Área terreno: 115,00 Alqueires Paulista

**OFERTA:** R\$ 25.000.000,00

#### DESCRIÇÃO:

Fazenda no município de Arealva – SP, Casa toda avarandada, Casa de colono, toda cercada em aroeira, amplo reservatório para 180 mil litros de água para irrigação de toda fazenda, Lagos, Açude, Topografia plana, Terra vermelha, Caixa d'água de 5 mil litros, curral completo.

#### BENFEITORIAS:

Valor estimado: R\$ 665.365,71

Fb: 0,973

AMOSTRA 03						
Ref.	Benfeitoria	Classe	Grupo	Padrão	Área	Intervalo
1	Casa sede	Residencial	casa	simples	220	1,056
2	Casa colono	Residencial	casa	simples	85	1,056
2	Barracão	Serviço	galpão	simples	500	0,360
3	Curral completo novo	Serviço	cobertura	Médio	200	0,246

AMOSTRA 03					
Ref.	R8 (R\$/m <sup>2</sup> )	Idade Aparente	Referencia/Estado conservação	Fator Obsol. (d)	Valor Total (R\$)
1	2.024,50	20	Regular / adequado	0,8	R\$ 376.265,47
2	1.132,98	20	Regular / adequado	0,8	R\$ 81.357,03
3	1.132,98	20	Regular / adequado	0,8	R\$ 163.149,12
4	1.132,98	20	Regular / adequado	0,8	R\$ 44.594,09
<b>TOTAL</b>					<b>R\$ 665.365,71</b>

#### CLASSIFICAÇÃO:

Situação: Vicinal I

Classe de Uso: II – 20%, III – 60% e VIII – 20%

Índice Agrônômico: 0,646



*Elisângela Catini do Lago*  
 Engenheira Civil e de S. do Trabalho  
 CREA 5060679059/D

**VALOR UNITÁRIO / Alqs.:**

$$VUH = VUB \times Fo \times Fb \times Fl \times Fa \times Fca$$

$$VUB = R\$ 25.000.000,00 / 115,00 \text{ Alqs.} = R\$ 217.391,30/\text{Alqs.}$$

$$Fo = 0,900 \quad Fb = 0,973 \quad Fl = 1,000 \quad Fa = 0,811 \quad Fcs = 1,002$$

$$VUH = R\$ 217.391,30 \times 0,900 \times 0,973 \times 1,00 \times 0,811 \times 1,002 = R\$ 154.872,13$$

**FONTE DE INFORMAÇÃO:**

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-com-piscina-jacuba-arealva-sp-2783000m2-id-2708442770/>





Elisângela Catini do Lago  
Engenheira Civil e de S. do Trabalho  
CREA 5060679059/D

## AMOSTRA 04

### DADOS DO IMÓVEL:

Município: Arealva - SP

Área terreno: 3,00 Alqueires Paulista

**OFERTA:** R\$ 800.000,00

### DESCRIÇÃO:

Localização: 25 km de Bauru, sentido Arealva; Área do Sítio: 3 Alqueires Paulista; Casa Principal: 3 dormitórios, sala, cozinha e varanda; Quiosque com Churrasqueira de Alvenaria; Piscina: 4x8 metros, vinil novo; Casa de Caseiro: 2 dormitórios, sala, cozinha e banheiro social;

Pequeno Campo de Futebol

Pequeno Rio nos Fundos: Divisa da propriedade

Divisa de Propriedade no Asfalto

### BENFEITORIAS:

Valor estimado: R\$ 306.165,09

Fb: 0,617

AMOSTRA 04						
Ref.	Benfeitoria	Classe	Grupo	Padrão	Área	Intervalo
1	Casa sede	Residencial	casa	econômico	150	0,786
2	Casa Caseiro	Residencial	casa	econômico	70	0,786
3	Quiosque	Serviço	galpão	simples	80	0,36

AMOSTRA 04					
Ref.	R8 (R\$/m <sup>2</sup> )	Idade Aparente	Referência / Estado conservação	Fator Obsol. (d)	Valor Total (R\$)
1	2.024,50	20	Regular / adequado	0,8	R\$ 190.950,84
2	2.024,50	20	Regular / adequado	0,8	R\$ 89.110,39
3	1.132,98	20	Regular / adequado	0,8	R\$ 26.103,86
<b>TOTAL</b>					<b>R\$ 306.165,09</b>

### CLASSIFICAÇÃO:

Situação: Vicinal I

Classe de Uso: II – 20%, III – 60% e VIII – 20%

Índice Agrônômico: 0,646



*Elisângela Catini do Lago*  
 Engenheira Civil e de S. do Trabalho  
 CREA 5060679059/D

### VALOR UNITÁRIO / Alqs.:

$VUH = VUB \times Fo \times Fb \times FI \times Fa \times Fca$

$VUB = R\$ 800.000,00 / 3,00 \text{ Alqs.} = R\$ 266.666,67/\text{Alqs.}$

$Fo = 0,900 \quad Fb = 0,617 \quad FI = 1,000 \quad Fa = 0,991 \quad Fcs = 1,002$

$VUH = R\$ 266.666,67 \times 0,900 \times 0,617 \times 1,00 \times 0,991 \times 1,002 = R\$ 147.165,56$

### FONTE DE INFORMAÇÃO:

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-3-quartos-centro-arealva-sp-3m2-id-2662043791/>





Elisângela Catini do Lago  
Engenheira Civil e de S. do Trabalho  
CREA 5060679059/D

## AMOSTRA 05

### DADOS DO IMÓVEL:

Município: Arealva - SP

Área terreno: 32,50 Alqueires Paulista

**OFERTA:** R\$ 5.000.000,00

### DESCRIÇÃO:

SITIO com 32,5 alqueires, dupla aptidão - bom para AGRICULTURA (AMENDOIM - SOJA - MELÂNCIA - CANA e LARANJA), à venda por R\$5.000.000,00 - em Arealva/SP

- Área total 32,5 alqueires
- 90% de aproveitamento
- 01 casa de madeira fraca
- 01 magueira boa
- Topografia plana, levemente ondulada
- Propriedade com espelho de água no fundo
- Atualmente se encontra gradeada e semeado capim Brizantha Marandu.

### BENFEITORIAS:

Valor estimado: R\$ 106.948,03

Fb: 0,979

AMOSTRA 05						
Ref.	Benfeitoria	Classe	Grupo	Padrão	Área	Intervalo
1	Casa madeira	Residencial	casa	econômico	70	0,786
2	Curral/brete/mangueira	Serviço	galpão	Simplex	80	0,246

AMOSTRA 05					
Ref.	R8 (R\$/m <sup>2</sup> )	Idade Aparente	Referência / Estado conservação	Fator Obsol. (d)	Valor Total (R\$)
1	2.024,50	20	Regular / adequado	0,8	R\$ 89.110,39
2	1.132,98	20	Regular / adequado	0,8	R\$ 17.837,64
<b>TOTAL</b>					<b>R\$ 106.948,03</b>

### CLASSIFICAÇÃO:

Situação: Vicinal II

Classe de Uso: II – 20%, III – 60% e VIII – 20%

Índice Agrônômico: 0,612



### VALOR UNITÁRIO / Alqs.:

$$VUH = VUB \times Fo \times Fb \times Fl \times Fa \times Fca$$

$$VUB = R\$ 5.000.000,00 / 32,50 \text{ Alqs.} = R\$ 153.846,15/\text{Alqs.}$$

$$Fo = 0,900 \quad Fb = 0,979 \quad Fl = 1,00 \quad Fa = 0,864 \quad Fcs = 1,059$$

$$VUH = R\$ 153.846,15 \times 0,900 \times 0,979 \times 1,000 \times 0,864 \times 1,059 = R\$ 124.024,15$$

### FONTE DE INFORMAÇÃO:

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sitio-com-32-5-alqueires-dupla-aptidao-bom-p-2964617441.html?utm\\_source=Lifull-connect&utm\\_medium=CPC&utm\\_campaign=sale\\_estadosp](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sitio-com-32-5-alqueires-dupla-aptidao-bom-p-2964617441.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=sale_estadosp)





*Elisângela Catini do Lago*  
Engenheira Civil e de S. do Trabalho  
CREA 5060679059/D

## AMOSTRA 06

### DADOS DO IMÓVEL:

Município: Arealva - SP

Área terreno: 14,00 Alqueires Paulista

**OFERTA:** R\$ 3.000.000,00

### DESCRIÇÃO:

Sítio para venda na região de Arealva-SP com 14 alqueires, na beira do Rio Tiete, 600 m de margem, casa e benfeitorias. Nas margens do Rio Tiete com mais de 600 m de margem para o Rio, 6 km da cidade

### BENFEITORIAS:

Valor estimado: R\$ 427.574,40

Fb: 0,857

AMOSTRA 06						
Ref.	Benfeitoria	Classe	Grupo	Padrão	Área	Intervalo
1	Casa Sede	Residencial	casa	Simplex	150	1,056
2	Casa funcionário	Residencial	casa	Simplex	100	1,056

AMOSTRA 06					
Ref.	R8 (R\$/m <sup>2</sup> )	Idade Aparente	Referência / Estado conservação	Fator Obsol. (d)	Valor Total (R\$)
1	2.024,50	20	Regular / adequado	0,8	R\$ 256.544,64
2	2.024,50	20	Regular / adequado	0,8	R\$ 171.029,76
<b>TOTAL</b>					<b>R\$ 427.574,40</b>

### CLASSIFICAÇÃO:

Situação: Vicinal I

Classe de Uso: II – 20%, III – 60% e VIII – 20%

Índice Agrônômico: 0,646

### VALOR UNITÁRIO / Alqs.:

$VUH = VUB \times Fo \times Fb \times Fl \times Fa \times Fca$

$VUB = R\$ 3.000.000,00 / 14,00 \text{ Alqs.} = R\$ 214.285,71/\text{Alqs.}$

$Fo = 0,900 \quad Fb = 0,857 \quad Fl = 1,000 \quad Fa = 0,905 \quad Fcs = 1,002$

$VUH = R\$ 214.285,71 \times 0,900 \times 0,857 \times 1,00 \times 0,905 \times 1,002 = R\$ 150.016,80$



*Elisângela Catini do Lago*  
 Engenheira Civil e de S. do Trabalho  
 CREA 5060679059/D

**FONTE DE INFORMAÇÃO:**

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/vendo-sitio-junto-arealva-14-alqueires-600mts-do-rio-2996725449.html?utm\\_source=Lifull-connect&utm\\_medium=CPC&utm\\_campaign=sale\\_estadosp](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/vendo-sitio-junto-arealva-14-alqueires-600mts-do-rio-2996725449.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=sale_estadosp)





*Elisângela Catini do Lago*  
Engenheira Civil e de S. do Trabalho  
CREA 5060679059/D

## AMOSTRA 07

### DADOS DO IMÓVEL:

Município: Região de Bauru - SP  
Área terreno: 132,00 alqueire paulista

### OFERTA: R\$ 19.800.000,00

Fazenda para venda na região de Bauru-SP, com 132 alqueires, planta 125 alqueires, 1 km do asfalto, ótima localização. Área total 132 alqueires / 319 hectares  
Sendo 125,40 alqueires agricultáveis, planta 95%  
Distancia 1 km do asfalto  
Topografia levemente ondulada com curvas de nível

### BENFEITORIAS:

Valor estimado: Sem benfeitorias construtivas avaliadas  
Fb: 1,000

### CLASSIFICAÇÃO:

Situação: VICINAL I  
Classe de Uso: II – 20%, III – 60% e VIII – 20%  
Índice Agrônômico: 0,646

### VALOR UNITÁRIO / Alqs.:

$VUH = VUB \times Fo \times Fb \times FI \times Fa \times Fca$   
 $VUB = R\$ 19.800.000,00 / 132,00 \text{ Alqs.} = R\$ 150.000,00/\text{Alqs.}$   
 $Fo = 0,90 \quad Fb = 1,00 \quad FI = 1,00 \quad Fa = 0,799 \quad Fcs = 1,17$   
 $VUH = R\$ 130.000,00 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,799 \times 1,17 = R\$ 126.130,29$

### FONTE DE INFORMAÇÃO:

[https://www.chavesnamao.com.br/imovel/fazenda-a-venda-sp-bauru-area-rural-de-bauru-132m2-RS18480000/id-8237958/?utm\\_source=Lifull-connect&utm\\_medium=CPC&utm\\_campaign=br-premium-mitula-|-venda](https://www.chavesnamao.com.br/imovel/fazenda-a-venda-sp-bauru-area-rural-de-bauru-132m2-RS18480000/id-8237958/?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=br-premium-mitula-|-venda)

**R\$ 19.800.000** Simular parcelas

132m² Área

Fazenda para venda na região de Bauru-SP, com 132 alqueires, planta 125 alqueires. 1 km do asfalto, ótima localização



*Elisângela Catini do Lago*  
*Engenheira Civil e de S. do Trabalho*  
*CREA 5060679059/D*



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELISANGELA CATINI DO LAGO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/10/2024 às 17:28, sob o número WBRU24703966867. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1026896-44.2023.8.26.0071 e código TDYlgXJ.



*Elisângela Catini do Lago*  
Engenheira Civil e de S. do Trabalho  
CREA 5060679059/D

## AMOSTRA 08

### DADOS DO IMÓVEL:

Município: Região de Bauru - SP  
Área terreno: 250,00 Alqueires Paulista

**OFERTA:** R\$ 40.000.000,00

### DESCRIÇÃO:

250 alqueires  
Com frente para rodovia que liga Bauru a Ipaussu - SP, por 2 Km.  
Formada em Eucalipto  
175 alqueires arrendada para BRACELL, com renda de  
35 alqueires de pasto novo, arrendado por R\$ 2.300,00 por mês.  
40 alqueires e mais instalações  
A propriedade contém: Casa sede, Mangueira, Represa rica em água, Fazenda com ótima logística  
Margeia a Rodovia Bauru X Ipaussu.  
Documentação 100% em ordem apta para escritura.  
Preço R\$130.000,00 por alqueire.  
Valor total: R\$ Ver dados - 11/10/2024

### BENFEITORIAS:

Valor estimado: R\$ 421.405,36  
Fb: 0,989

AMOSTRA 08						
Ref.	Benfeitoria	Classe	Grupo	Padrão	Área	Intervalo
1	Casa Sede	Residencial	casa	Normal	180	1,056
2	Barracão	Serviço	galpão	normal	100	1,056
3	Mangueira	Serviço	cobertura	Médio	80	0,246

AMOSTRA 08					
Ref.	R8 (R\$/m²)	Idade Aparente	Referencia / Estado conservação	Fator Obsol. (d)	Valor Total (R\$)
1	2.024,50	20	Regular / adequado	0,8	R\$ 307.853,57
2	1.132,98	20	Regular / adequado	0,8	R\$ 95.714,15
3	1.132,98	20	Regular / adequado	0,8	R\$ 17.837,64
				<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 421.405,36</b>



*Elisângela Catini do Lago*  
Engenheira Civil e de S. do Trabalho  
CREA 5060679059/D

### CLASSIFICAÇÃO:

Situação: VICINAL I

Classe de Uso: II – 20%, III – 60% e VIII – 20%

Índice Agronômico: 0,646

### VALOR UNITÁRIO / Alqs.:

$UH = VUB \times Fo \times Fb \times FI \times Fa \times Fca$

$VUB = R\$ 40.000.000,00 / 250,00 \text{ Alqs.} = R\$ 160.000,00/\text{Alqs.}$

$Fo = 0,90 \quad Fb = 0,989 \quad FI = 1,00 \quad Fa = 0,776 \quad Fcs = 1,17$

$VUH = R\$ 160.000,00 \times 0,90 \times 0,989 \times 1,00 \times 0,776 \times 1,17 = R\$ 129.300,43$

### FONTE DE INFORMAÇÃO:

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-regiao-de-bauru-sp-2994971359.html?labs=1,OFF-itemOfflineFallback,20241015102230,c8ad194a-af17-44bf-a929-d9a28dd66605&userid=0&itemid=2979228018&labs\\_source=RECOMENDADOS\\_FICHA\\_PROPIEDAD\\_DE\\_SKTOP&labs\\_version=2](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-regiao-de-bauru-sp-2994971359.html?labs=1,OFF-itemOfflineFallback,20241015102230,c8ad194a-af17-44bf-a929-d9a28dd66605&userid=0&itemid=2979228018&labs_source=RECOMENDADOS_FICHA_PROPIEDAD_DE_SKTOP&labs_version=2)





*Elisângela Catini do Lago*  
Engenheira Civil e de S. do Trabalho  
CREA 5060679059/D

## AMOSTRA 09

### DADOS DO IMÓVEL:

Município: Bauru - SP

Área terreno: 68,00 Alqueires Paulista

**OFERTA:** R\$ 17.000.000,00

### DESCRIÇÃO:

Fazenda na região de Bauru, São Paulo, Brasil. Com uma área de 68 alqueires, esta propriedade oferece um aproveitamento excepcional para plantio de grãos, com 58 alqueires disponíveis. Com uma topografia invejável e localizada a apenas 7 km do asfalto, esta fazenda é um verdadeiro achado! Além disso, a fazenda conta com uma casa para funcionários, barracão e curral, tornando-a uma propriedade pronta para uso imediato. E se isso não for o suficiente, a fazenda possui também uma ótima oferta de água, com um açude, nascente e um ribeirão na divisa.

### BENFEITORIAS:

Valor estimado: R\$ 923.515,14

Fb: 0,946

AMOSTRA 09						
Ref.	Benfeitoria	Classe	Grupo	Padrão	Área	Intervalo
1	Casas	Residencial	casa	simples	360	1,056
2	Barracões	Serviço	galpão	simples	400	0,726
3	Curral	Serviço	cobertura	Médio	200	0,246

AMOSTRA 09					
Ref.	R8 (R\$/m <sup>2</sup> )	Idade Aparente	Referência / Estado conservação	Fator Obsol. (d)	Valor Total (R\$)
1	2.024,50	20	Regular / adequado	0,8	R\$ 615.707,14
2	1.132,98	20	Regular / adequado	0,8	R\$ 263.213,91
3	1.132,98	20	Regular / adequado	0,8	R\$ 44.594,09
<b>TOTAL</b>					<b>R\$ 923.515,14</b>

### CLASSIFICAÇÃO:

Situação: ASFALTO

Classe de Uso: II – 20%, III – 60% e VIII – 20%

Índice Agronômico: 0,680



### VALOR UNITÁRIO / Alqs.:

$$UH = VUB \times Fo \times Fb \times FI \times Fa \times Fca$$

$$VUB = R\$ 17.000.000,00 / 68,00 \text{ Alqs.} = R\$ 250.000,00/\text{Alqs.}$$

$$Fo = 0,900 \quad Fb = 0,946 \quad FI = 0,900 \quad Fa = 0,832 \quad Fcs = 0,953$$

$$VUH = R\$ 250.000,00 \times 0,900 \times 0,946 \times 0,900 \times 0,832 \times 0,953 = R\$ 141.348,78$$

### FONTE DE INFORMAÇÃO:

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-a-venda-68-alqueires-por-r\\$-17.000.000-2979713749.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-a-venda-68-alqueires-por-r$-17.000.000-2979713749.html)





## ANEXO III

### ANÁLISE ESTATÍSTICA

Aplicando-se a Análise pela Média, com limite de  $\pm 30\%$  em torno da média e intervalo de confiança de  $80\%$  em torno do valor estimado, conforme previsto na NBR 14.653-3/2004.

Com os elementos descritos no Anexo II foi possível obter o valor unitário básico para o imóvel, conforme segue neste Anexo.

### Descrição das Variáveis

#### **Valor a avaliar:**

- Vut: Valor unitário homogeneizado de imóvel rural [R\$/alqueire].

$$\text{Equação : } ((([Vo] \times [Ff]) - [Vb]) \times [Fcs]) \div [At])$$

#### **Valores e coeficientes de homogeneização :**

- At : Área do Imóvel Rural da Amostra [alqueire].
- la : Índice Agrônômico Classe/Situação da Amostra.
- Ff : Fator fonte.
- Vo : Valor da Oferta [R\$].
- Vb : Valor da Benfeitoria [R\$].
- Fcs : Fator Classe e Situação Índice Agrônômico do Avaliando (**la = 0,648**).



**Elisângela Catini do Lago**  
**Engenheira Civil e de S. do Trabalho**  
**CREA 5060679059/D**

### Planilha Analítica

MATRIZ DE CALCULO													
N.	AREA EM ALQ.	AREA EM HECTARES	VALOR DE OFERTA	VUB R\$ / Alqs.	Fo	la	Fb	Fl	Fa	Fcs	VUH R\$ / Alqs.	Localização / Município (estado de São Paulo)	
1	4,00	9,68	R\$ 730.000,00	R\$ 182.500,00	0,90	0,612	0,860	1,000	0,974	1,059	R\$ 145.693,03	Arealva	
2	4,15	10,04	R\$ 1.000.000,00	R\$ 240.963,86	0,90	0,646	0,595	1,000	0,971	1,002	R\$ 125.708,50	Arealva	
3	115,00	278,30	R\$ 25.000.000,00	R\$ 217.391,30	0,90	0,646	0,973	1,000	0,811	1,002	R\$ 154.872,13	Arealva	
4	3,00	7,26	R\$ 800.000,00	R\$ 266.666,67	0,90	0,646	0,617	1,000	0,991	1,002	R\$ 147.165,56	Arealva	
5	32,50	78,65	R\$ 5.000.000,00	R\$ 153.846,15	0,90	0,612	0,979	1,000	0,864	1,059	R\$ 124.024,15	Arealva	
6	14,00	33,88	R\$ 3.000.000,00	R\$ 214.285,71	0,90	0,646	0,857	1,000	0,905	1,002	R\$ 150.016,80	Arealva	
7	132,00	319,44	R\$ 19.800.000,00	R\$ 150.000,00	0,90	0,612	1,000	1,000	0,806	1,059	R\$ 115.194,41	Bauru	
8	250,00	605,00	R\$ 40.000.000,00	R\$ 160.000,00	0,90	0,646	0,989	1,000	0,782	1,002	R\$ 111.756,94	Bauru	
9	68,00	164,56	R\$ 17.000.000,00	R\$ 250.000,00	0,90	0,680	0,946	0,900	0,832	0,953	R\$ 151.889,79	Bauru	
Media simples R\$											136.257,92		
Desvio padrão											15.962,02	9	
Coeficiente de variação											12%		
Limite inferior -30%											95.380,55		
Limite superior +30%											177.135,30		
Intervalo de Confiança				8.751,73	x1							152.219,94	
				R\$ 145.009,65	x2							120.295,91	
				R\$ 127.506,20	(x1-x2)/3 =							10.641,34	
Amplitude											21.282,69	16%	

**\*Segundo os critérios da NBR 14653-3 Fatores Grau III, os fatores devem ficar entre 0,50 e 1,50.**  
**\*\*O preço homogeneizado de cada dado amostral, resultado da aplicação de todos os fatores de homogeneização, deve estar contido no intervalo de 0,50 a 1,50, em relação ao preço observado no mercado.**

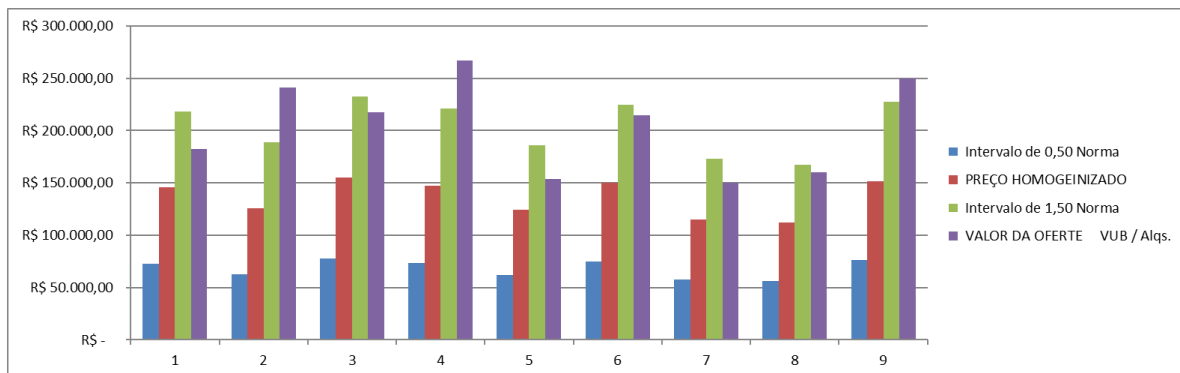
N. amostra	Intervalo de 0,50 Norma	PREÇO HOMOGEINIZADO	Intervalo de 1,50 Norma	VALOR DA OFERTE VUB / Alqs.
1	R\$ 72.846,51	R\$ 145.693,03	R\$ 218.539,54	R\$ 182.500,00
2	R\$ 62.854,25	R\$ 125.708,50	R\$ 188.562,75	R\$ 240.963,86
3	R\$ 77.436,06	R\$ 154.872,13	R\$ 232.308,19	R\$ 217.391,30
4	R\$ 73.582,78	R\$ 147.165,56	R\$ 220.748,33	R\$ 266.666,67
5	R\$ 62.012,08	R\$ 124.024,15	R\$ 186.036,23	R\$ 153.846,15
6	R\$ 75.008,40	R\$ 150.016,80	R\$ 225.025,21	R\$ 214.285,71
7	R\$ 57.597,20	R\$ 115.194,41	R\$ 172.791,61	R\$ 150.000,00
8	R\$ 55.878,47	R\$ 111.756,94	R\$ 167.635,41	R\$ 160.000,00
9	R\$ 75.944,89	R\$ 151.889,79	R\$ 227.834,68	R\$ 250.000,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ELISANGELA CATINI DO LAGO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/10/2024 às 17:28, sob o número WBRU24703966867. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1026896-44.2023.8.26.0071 e código TDY1g1XJ.



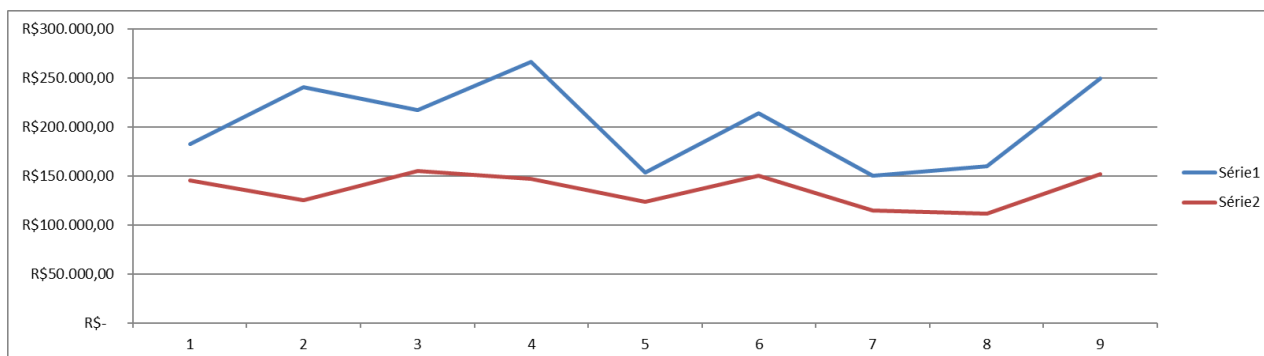
**Elisângela Catini do Lago**  
 Engenheira Civil e de S. do Trabalho  
 CREA 5060679059/D

### Gráfico



### Gráfico - Valor Ofertado x Valor Homogeneizado

N. amostra	Valor Ofertado R\$/Alqs.	Valor Homogeneizado R\$/Alqs.
1	R\$ 182.500,00	R\$ 145.693,03
2	R\$ 240.963,86	R\$ 125.708,50
3	R\$ 217.391,30	R\$ 154.872,13
4	R\$ 266.666,67	R\$ 147.165,56
5	R\$ 153.846,15	R\$ 124.024,15
6	R\$ 214.285,71	R\$ 150.016,80
7	R\$ 150.000,00	R\$ 115.194,41
8	R\$ 160.000,00	R\$ 111.756,94
9	R\$ 250.000,00	R\$ 151.889,79





## Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 09

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação	Intervalo de Confiança	Amplitude
Vut	136.257,92	15.962,02	12%	6,42%	21.282,69

**OBS:** O coeficiente de variação de **12%** comprova que o procedimento efetivamente homogeneizou os dados mais do que aplicar somente o fator nota agrônômica.

\* Assim, para coeficientes de variação de até 10%, pode-se dizer que a amostra é ÓTIMA, com dispersão mínima;

\* Coeficientes de variação situados entre 10% e 15% indicam uma amostra ainda BOA, com dispersão pequena;

\* Coeficientes de variação situados entre 15% e 20% significam uma dispersão mais acentuada, mas ainda dentro dos limites aceitáveis.

Dispersões maiores, representadas por coeficientes de variação acima de 20%, indicam uma amostra não muito confiável, e que deve merecer cuidados especiais.

## Consistência e Abrangência

O grau de precisão da pesquisa, que irá indicar a precisão da avaliação, é determinado pela amplitude da variação deste unitário ao nível de confiança de 20% (bicaudal).



O desvio padrão da amostra saneada **DP = 15.962,02**, corresponde a uma amplitude de  $\pm 21.282,69$  em torno da média (amplitude total de 21.282,69 ou 16%).

A AMPLITUDE TOTAL DE **16%** conduz ao **GRAU DE PRECISÃO III**, o nível mais elevado da NBR 14.653-2.

**Grau de Precisão:** Em conformidade com a TABELA 11 da Norma para avaliação de imóveis rurais IBAPE/SP:2011, abaixo;

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$

Quando a amplitude do intervalo de confiança **ultrapassar 50%**, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária **justificativa** com base no diagnóstico do mercado.

### Formação dos Valores

**Estima-se  $V_{ut}$  do Terreno = R\$ 136.257,92/alqueire paulista**

Intervalo de confiança de 80,00 % para o valor estimado de  $\pm 3,68\%$

Mínimo: R\$ 95.380,55/alqs.

Máximo: R\$ 177.135,30/alqs.