

EXMO(A). SR.^(a) DR.^(a) JUIZ(A) DE DIREITO DA VARA ÚNICA CÍVEL DO OFÍCIO JUDICIAL DA COMARCA DE MONTE AZUL PAULISTA-SP.

PROCESSO DIGITAL: AÇÃO CÍVEL, CARTA PRECATÓRIA CÍVEL (PROCESSO Nº.1000277-58.2020.8.26.0370), ORIUNDA DO EGRÉGIO JUÍZO DE DIREITO DA 1ª. VARA CÍVEL DO FÓRUM DA COMARCA DE BARRETOS - SP, EXTRAÍDA DOS AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO (1010852-38.2018.8.26.0066).

LUIZ CARLOS PALIM, devidamente qualificado nos autos, na qualidade de perito judicial da Ação Cível, Carta Precatória Cível (Processo 1000277-58-2020-8-26-0370), oriunda do egrégio Juízo de Direito da 1ª Vara Cível do Fórum da Comarca de Barretos – SP, extraída dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial – Nota Promissória (1010852-38-2018-8-26-0066), que Minerva S. A., move contra **Fernando Junqueira Franco e outro**, em curso por este Juízo e Cartório do Ofício Judicial-Seção Cível, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, requerer a juntada do incluso laudo pericial de avaliação de imóvel rural.

Outrossim, requer que os honorários depositados nos autos, tornando-os em definitivos, e que seja feita a expedição de mandado de levantamento em favor deste perito.

Termos em que,

P. Deferimento.

Monte Azul Paulista, 09 de dezembro de 2020.



LUIZ CARLOS PALIM
Engenheiro Civil
Perito Judicial
CREA n.º.060.146.686-3
CRECI SP n.º.184.056-F

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409
CRECI SP 184.056 – F 2ª Região
SITE: www.palimcorretor.com

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.



Relatório do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado por Tratamento de Fatores

LUIZ CARLOS PALIM
Engenharia de Avaliações



PRELIMINARES

O presente laudo tem por objetivo apurar o valor de mercado de uma propriedade rural, denominada “FAZENDA PAULICÉIA” (Matrícula nº.4.305 do CRI local), situado no município e comarca de Monte Azul Paulista-SP, de propriedade dos Executados, objeto deste trabalho, sendo que a data da vistoria ocorreu no dia 18 de setembro de 2020 e 04 de novembro de 2020, considerando assim como data base o presente mês, ou seja, DEZEMBRO DE 2020.

Para tanto, a avaliação desenvolverá os seus cálculos tomando como base os dados de mercado contemporâneo à época da avaliação.

Em Barretos, aos 26 de outubro de 2020, no Cartório da 1ª Vara Cível, do Foro de Barretos, em cumprimento ao despacho de fls. 174, proferido nos autos da ação em epígrafe, lavro o presente **TERMO DE RETIFICAÇÃO DE PENHORA E DEPOSITO**, efetuado as fls. 136, para fazer constar que a área do imóvel é de 449,98,47 alqueires, e não como constou, ficando assim: 1/3 de 50% (16,66%) da Matrícula nº 4.305 (fls.125/131) - Fazenda Paulicéia, no lugar denominado Cachoeirinha, parte da Fazenda Palmeiras, neste distrito, município e comarca de MONTE AZUL PAULISTA do Estado de São Paulo. Uma área de 449,98,47 alqueires, equivalentes a 1.088, - 96,0 hás... Cadastrada no INCRA da seguinte forma: código do imóvel:612.075.0001.115-2; área total: 1.079,4 ha; módulos fiscais: 14,0; n. Módulos fiscais: 74,50 e fração mínima de parcelamento:3,0 ha ..., do(s) qual(is) foi(tram) nomeado(a)(s) depositário(a)(s), o(a)(s) Sr(a)(s). Fernando Junqueira Franco RG n.º 3102911, inscrito no CPF n.º 043.550.248-49, e Sr(a)(s). Debora Junqueira Franco, CPF n.º 276.874.128-00, RG n.º 6057361. O(A)(s) depositário(a)(s) não pode(m) abrir mão do(s) bem(ns) depositado(s) sem expressa autorização deste Juízo, observadas as consequências do descumprimento das obrigações inerentes. NADA MAIS. Lido e achado conforme segue devidamente assinado.

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409
CRECI SP 184.056 – F 2ª Região
SITE: www.palimcorretor.com

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.



DO IMÓVEL OBJETO

LOCALIZAÇÃO

Entrada Principal da Propriedade Avalianda (Porteira):

latitude 20°50'53,28" S
longitude 48°38'57,36" O

O imóvel avaliando localiza-se no município e comarca de Monte Azul Paulista – SP.

Este imóvel encontra-se situado a sul do município de Monte Azul Paulista, distante até a entrada da porteira, aproximadamente 10,500,00 metros de Monte Azul Paulista. Para se chegar ao imóvel, tendo seu início, partindo do município de Monte Azul Paulista pela Rodovia Armando de Salles Oliveira com pavimentação asfáltica (latitude 20°53'33,13"S, e longitude 48°37'58,85"O), segue sentido ao município de Olímpia-SP, percorrendo pela mesma por uma distância aproximada de 3.570,00 metros; daí, vira-se à direita em ângulo reto, pegando a Rodovia Vicinal Renê Vaz de Almeida com pavimentação asfáltica, sentido ao município de Colina – SP, e percorre aproximadamente 4.300,00 metros, alcançando assim a entrada da propriedade pelo lado direito, conforme se apresenta na foto abaixo.



A situação do imóvel do ponto de vista de circulação é ótima -ASFALTO, conforme classificação de Mendes Sobrinho e Miguel Kosma. Foto acima, entrada oficial da propriedade.

MATRÍCULA N°.4.305:

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
 Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409
 CRECI SP 184.056 – F 2ª Região
 SITE: www.palimcorretor.com

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.



| ITEM | m ² | alqueires | hectares |
|---|----------------------|-----------------|-------------------|
| Matrícula 4.305 do CRI fls.1 frente | 10.889.629,74 | 449,9847 | 1.088,9630 |
| Matrícula 4.305 do CRI fls.1 verso (desapropriação Prefeitura Municipal) av.9-4.305 | 114.103,00 | 4,7150 | 22,4103 |
| | 10.775.526,74 | 445,2697 | 1.077,5527 |
| Matrícula 4.305 do CRI fls.2 frente (desapropriação Prefeitura Municipal) av.12-4.305 | 14.170,00 | 0,5857 | 2,4175 |
| | 10.761.351,74 | 444,6840 | 1.076,1352 |
| Matrícula 4.305 do CRI fls.2 verso (servidão de passagem SAEMAP Prefeitura Municipal) R.14-4.305 | 1.179,30 | 0,0467 | 0,1179 |
| | 10.760.172,44 | 444,6352 | 1.076,0172 |
| Matrícula 4.305 do CRI fls.3 frente (servidão de passagem SAEMAP Prefeitura Municipal) R.15-4.305 | 2.083,96 | 0,0851 | 0,2084 |
| | 10.758.088,58 | 444,5491 | 1.075,8089 |
| Matrícula 4.305 do CRI fls.3 verso (servidão de passagem SAEMAP Prefeitura Municipal) R.16-4.305 | 830,06 | 0,0343 | 0,0830 |
| | 10.757.258,52 | 444,5148 | 1.075,7259 |
| Matrícula 4.305 do CRI fls.3 verso (desapropriação SAEMAP Prefeitura Municipal) R.18-4.305 | 27.002,40 | 1,1195 | 2,7002 |
| | 10.730.266,12 | 443,3953 | 1.073,0166 |
| Matrícula 4.305 do CRI fls.4 verso (servidão de passagem SAEMAP Prefeitura Municipal) R.20-4.305 | 2.083,96 | 0,0851 | 0,2084 |
| | 10.732.249,98 | 443,4814 | 1.073,2250 |
| Total de áreas do imóvel avaliando, retirando-se as desapropriações | 10.732.249,98 | 443,4814 | 1.073,2250 |



Observação: a propriedade rural acima descrita, Matrícula n.4.305, com a área de 443.56,44 alqueires, equivalentes a 1.073,4259 hectares de terras, ou ainda, 10.734.259,34 metros quadrados,, denominada “FAZENDA PAULICEIA”, contém atualmente como **benfeitorias não reprodutivas: Casa de Sede, com área construída de aproximadamente 672,33 m², de tijolos, coberta de telhas de barro, forro em**

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
 Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409
 CRECI SP 184.056 – F 2ª Região
 SITE: www.palimcorretor.com

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.



madeira e piso cerâmico, padrão 2,30, depreciação 0,980; **Casa de Colono 1**, com área construída de aproximadamente 105,02 m², de tijolos, coberta de telhas francesas e forro de madeira e piso cimentado, padrão 1,25, depreciação 0,600; **Casa de Colono 2**, com área construída de aproximadamente 105,02 m², de tijolos, coberta de telhas francesas e forro de madeira e piso cimentado, padrão 1,25, depreciação 0,600; **Casa de Colono 3**, com área construída de aproximadamente 81,41 m², de tijolos, coberta de telhas francesas e forro de madeira e piso cimentado, padrão 1,25, depreciação 0,600; **Casa de Colono 4**, com área construída de aproximadamente 81,41 m², de tijolos, coberta de telhas francesas e forro de madeira e piso cimentado, padrão 1,25, depreciação 0,600; **Casa de Colono 5**, com área construída de aproximadamente 81,41 m², de tijolos, coberta de telhas francesas e forro de madeira e piso cimentado, padrão 1,25, depreciação 0,600; **Casa de Colono 6**, com área construída de aproximadamente 81,41 m², de tijolos, coberta de telhas francesas e forro de madeira e piso cimentado, padrão 1,25, depreciação 0,600; **Casa de Colono 7**, com área construída de aproximadamente 81,41 m², de tijolos, coberta de telhas francesas e forro de madeira e piso cimentado, padrão 1,25, depreciação 0,600; **Casa de Colono 8**, com área construída de aproximadamente 81,41 m², de tijolos, coberta de telhas francesas e forro de madeira e piso cimentado, padrão 1,25, depreciação 0,600; **Casa de Colono 9**, com área construída de aproximadamente 81,41 m², de tijolos, coberta de telhas francesas e forro de madeira e piso cimentado, padrão 1,25, depreciação 0,600; **Casa de Colono 10**, com área construída de aproximadamente 81,41 m², de tijolos, coberta de telhas francesas e forro de madeira e piso cimentado, padrão 1,25, depreciação 0,600; **Casa de Colono 11**, com área construída de aproximadamente 81,41 m², de tijolos, coberta de telhas francesas e forro de madeira e piso cimentado, padrão 1,25, depreciação 0,600; **Casa de Colono 12**, com área construída de aproximadamente 81,41 m², de tijolos, coberta de telhas francesas e forro de madeira e piso cimentado, padrão 1,25, depreciação 0,600; **Casa de Colono 13**, com área construída de aproximadamente 81,41 m², de tijolos, coberta de telhas francesas e forro de madeira e piso cimentado, padrão 1,25, depreciação 0,600; **Casa de Colono 14**, com área construída de aproximadamente 62,37 m², de tábuas, coberta de telhas coloniais e sem forro, padrão 0,40, depreciação 0,300; **Casa de Colono 15**, com área construída de aproximadamente 64,62 m², de tábuas, coberta de telhas coloniais e sem forro, padrão 0,40, depreciação 0,300; **Casa de Colono 16**, com área construída de aproximadamente 63,58 m², de tábuas, coberta de telhas coloniais e sem forro, padrão 0,40, depreciação 0,300; **Casa de Colono 17**, com área construída de aproximadamente 67,95 m², de tijolos, coberta de telhas coloniais e piso cimentado, padrão 1,20, depreciação 0,800; **Casa de Colono 18**, com área construída de aproximadamente 78,85 m², de tábuas, coberta de telhas coloniais e piso cimentado, padrão 0,40, depreciação 0,300; **Casa de Colono 19**, com área construída de aproximadamente 87,30 m², de tábuas, coberta de telhas de barro e piso cimentado, padrão 0,40, depreciação 0,300; **Curral de tábuas com aproximadamente 1300 metros lineares de cerca**, padrão 0,69, depreciação 0,800; **Escritório**, com área construída de aproximadamente 172,36 m², de tijolos e coberta de telhas francesas, padrão 1,75, depreciação 0,800; **Cozinha do Escritório**, com área construída de aproximadamente 29,35 m², de cobertura de telhas francesas, padrão 1,40, depreciação 1,000; **Almoxarifado**, com área construída de aproximadamente 19,46 m², de cobertura de telhas francesas, padrão 0,700, depreciação 0,800; **Casa do Gerente**, com área construída de aproximadamente 141,25 m², de cobertura de telhas francesas, padrão 1,40, depreciação 0,800; **Garagem de Máquina**, com área construída de

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
 Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409
 CRECI SP 184.056 – F 2ª Região
 SITE: www.palimcorretor.com

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.



aproximadamente 77,00 m², de cobertura de telhas francesas, padrão 0,30, depreciação 0,850; **Remanescente do Prédio da Máquina**, com área construída de aproximadamente 42,00 m², de cobertura de telhas francesas, padrão 0,60, depreciação 0,700; **Barracão da Máquina Beneficiadora de Café**, com área construída de aproximadamente 520,00 m², de cobertura de telhas de zinco, padrão 0,450, depreciação 0,800; **Garagem 2 da Máquina**, com área construída de aproximadamente 144,72 m², de cobertura de telhas galvanizadas, padrão 0,35, depreciação 1,000; **Barracão**, com área construída de aproximadamente 102,17 m², de cobertura de telhas francesas, padrão 0,30, depreciação 0,600; **Barracão do Trator**, com área construída de aproximadamente 328,21 m², de cobertura de telhas de barro, sem forro padrão 0,55, depreciação 0,985; **Barracão do Trator 2**, com área construída de aproximadamente 112,11 m², de cobertura de telhas de barro, padrão 0,30, depreciação 0,700; **Terreiro de Tijolos**, com área construída de aproximadamente 5.937,00 m²; **Depósito do Lavador de Café**, com área construída de aproximadamente 6,67 m², de cobertura em alvenaria e piso cimentado, pé direito de aproximadamente 2,50m, padrão 0,30, depreciação 0,9500; **Reservatório de Água Elevado, em fibra de vidro e com capacidade para 7.500 litros aproximadamente**; **Reservatório de Água Elevado, em alvenaria e com capacidade para 50.000 litros aproximadamente**, com diâmetro de 5,80m por 2,20m de altura., totalizando uma área construída de aproximadamente 26,41 m², padrão 1,50, depreciação 1,000; **Curral 1 coberto de telhas francesas**, com área construída de aproximadamente 72,11 m², padrão 0,40, depreciação 0,800; **Curral 2 coberto com telhas de zinco**, com área construída de aproximadamente 71,00 m², padrão 0,30, depreciação 0,700; **Paiol**, com área construída de aproximadamente 144,44 m², de cobertura de telhas coloniais, piso de tábuas, pé direito de 4,00m, padrão 0,50, depreciação 0,700; **Mangueirão**, com área construída de aproximadamente 124,03 m², sem cobertura, cercado com alvenaria de tijolos, piso cimentado, padrão 0,10, depreciação 0,900; **Quarto de Arreio**, com área construída de aproximadamente 61,10 m², de tábuas, piso cimentado, cobertura de telhas francesa, padrão 0,60, depreciação 0,800; **Barracão 2**, com área construída de aproximadamente 39,37 m², sem forro, piso cimentado, cobertura de telhas francesa, pé direito de 2,20m, padrão 1,10, depreciação 0,800; **Triturador e Cocheira**, com área construída de aproximadamente 23,81 m², sem forro, piso cimentado, cobertura de telhas coloniais, pé direito de 2,40m, padrão 0,60, depreciação 0,500; **Cocheira**, com área construída de aproximadamente 54,10 m², sem forro, piso cimentado, cobertura de telhas onduladas de 5mm da Eternit, padrão 0,80, depreciação 1,000; **Barracão 3**, com área construída de aproximadamente 28,00 m², de tábuas, sem forro, com cobertura de telhas de barro sobre mourões de eucalipto, padrão 0,60, depreciação 0,950; **Casa de Caseiro 1**, com área construída de aproximadamente 30,05 m², sem forro, piso cimentado, cobertura de telhas coloniais, pé direito de 2,20m, padrão 0,90, depreciação 0,750; **Casa de Caseiro 2**, com área construída de aproximadamente 72,42 m², forro em PVC, piso cimentado, cobertura de telhas francesa, padrão 1,40, depreciação 0,950; **Curral de tábuas com aproximadamente 1300 metros lineares de cerca**; **Rede de energia elétrica**, distante da divisa em aproximadamente 1.700 metros; **Curral de tábuas com aproximadamente 1300 metros lineares de cerca**; **Rede de energia elétrica**, distante da divisa em aproximadamente 1.700 metros; **Poço Semi Artesiano com Caixa Elevada**; e de **benfeitorias reprodutivas** possui formação em 1) 249,96 alqueires, ou 604,90 hectares, ou 6.048.995,64 m² aproximadamente em terras

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
 Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409
 CRECI SP 184.056 – F 2ª Região
 SITE: www.palimcorretor.com

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.



para plantação em canas de açúcar, aparentemente no sistema de cana própria, 2) 193,6044 alqueires aproximadamente em terras com pasto e benfeitorias e carregadores e outras pequenas benfeitorias.



Vista da área com pastagens.

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409
CRECI SP 184.056 – F 2ª Região
SITE: www.palimcorretor.com

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.





Conforme foto abaixo:



Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
 Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409
 CRECI SP 184.056 – F 2ª Região
 SITE: www.palimcorretor.com

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.





Conforme fotos abaixo, casas de colono 1 a 13:



Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
 Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409
 CRECI SP 184.056 – F 2ª Região
 SITE: www.palimcorretor.com
 Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.





Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
 Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409
 CRECI SP 184.056 – F 2ª Região
 SITE: www.palimcorretor.com

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.





Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
 Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409
 CRECI SP 184.056 – F 2ª Região
 SITE: www.palimcorretor.com

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.





Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
 Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409
 CRECI SP 184.056 – F 2ª Região
 SITE: www.palimcorretor.com

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.





Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
 Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409
 CRECI SP 184.056 – F 2ª Região
 SITE: www.palimcorretor.com

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.



Conforme fotos abaixo, casas de colono de 14 a 16:



Casa de Colono 14



Casa de Colono 15

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409
CRECI SP 184.056 – F 2ª Região
SITE: www.palimcorretor.com

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.





Casa de Colono 16



Conforme fotos abaixo:

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409

CRECI SP 184.056 – F 2ª Região

SITE: www.palimcorretor.com

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.





Cozinha do Escritório



Escritório

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409
CRECI SP 184.056 – F 2ª Região
SITE: www.palimcorretor.com

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.





Almoxarifado



Casa do Gerente

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
 Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409
 CRECI SP 184.056 – F 2ª Região
 SITE: www.palimcorretor.com

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.





Casa do Gerente



Barracão da Máquina

Beneficiadora de Café, e, aos fundos da foto, Remanescente do Prédio da Máquina e Garagem da Máquina.

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
 Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409
 CRECI SP 184.056 – F 2ª Região
 SITE: www.palimcorretor.com

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.





Barracão da Máquina

Beneficiadora de Café



Barracão da Máquina Beneficiadora

de Café

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
 Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409
 CRECI SP 184.056 – F 2ª Região
 SITE: www.palimcorretor.com

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.





Barracão do Trator



Barracão do Trator

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
 Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409
 CRECI SP 184.056 – F 2ª Região
 SITE: www.palimcorretor.com

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.





Casa de Colono 17

Garagem 2 da Máquina, e



Barracão

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
 Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409
 CRECI SP 184.056 – F 2ª Região
 SITE: www.palimcorretor.com

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.





Data: Junho /2020.

Elemento de pesquisa nº.12 – Oferta:

Um imóvel rural constituído de uma área de 3,00 alqueires de terras, com aproveitamento de 3,00 alqueires, ou 100,00 %, localizado no município de Monte Azul Paulista, Estado de São Paulo, não tendo benfeitorias não reprodutivas, como casa de caseiro e poço semi artesiano, etc..., e de benfeitorias reprodutivas amendoim em 3,00 alqueires.

O imóvel localiza-se a 10,00 km de Monte Azul Paulista, em estrada com pavimentação em terra (7,00 km), e 3,00 km em pavimentação asfáltica pela Vicinal Dr. Moacir Alves de Lima, que liga Monte Azul Paulista a Paraíso - SP, estabelecendo em relação ao imóvel em questão uma situação do ponto de vista da circulação considerada VICINAL I, segundo tabela de Mendes Sobrinho e Miguel Kosma, e mais abrangível por Lima, imóvel constituído de terras de cultura exigindo somente adubação e manutenção.

Preço Pedido: R\$.450.000,00 (Quatrocentos e Cinquenta Mil Reais), ou R\$.150.000,00 / alqueire;;

Informante: www.palimcorretor.com

Telefone fixo: 17 3361 5130;

Telefone celular – operadora Claro: 17 99179 1409



Data: Dezembro /2020.

Elemento de pesquisa nº.13 – oferta:

Um imóvel rural constituído de uma área de 7,00 alqueires de terras, com aproveitamento de 7,00 alqueires, ou 100,00 %, localizado no município de Monte Azul Paulista, Estado de São Paulo, não

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
 Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409
 CRECI SP 184.056 – F 2ª Região
 SITE: www.palimcorretor.com

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.



tendo benfeitorias não reprodutivas, como casa de caseiro e poço semi artesiano, etc..., e de benfeitorias reprodutivas amendoim em 7,00 alqueires.

O imóvel localiza-se a 10,00 km de Monte Azul Paulista, em estrada com pavimentação em terra (7,00 km), e 7,00 km em pavimentação asfáltica pela Vicinal Dr. Moacir Alves de Lima, que liga Monte Azul Paulista a Paraíso - SP, estabelecendo em relação ao imóvel em questão uma situação do ponto de vista da circulação considerada VICINAL I, segundo tabela de Mendes Sobrinho e Miguel Kosma, e mais abrangível por Lima, imóvel constituído de terras de cultura exigindo somente adubação e manutenção.

Preço Pedido: R\$.1.050.000,00 (Um Milhão e Cinquenta Mil Reais), ou R\$.150.000,00 / alqueire;;

Informante: www.palimcorretor.com

Telefone fixo: 17 3361 5130;

Telefone celular – operadora Claro: 17 99179 1409



Data: Dezembro /2020.

Elemento de pesquisa nº.14 – oferta:

Um imóvel rural constituído de uma área de 5,00 alqueires de terras, com aproveitamento de 5,00 alqueires, ou 100,00 %, com topografia ligeiramente ondulada, em formação em cultura de batatas, localizado no município de Cajobi, Estado de São Paulo, sentido Embaúba, não possuindo benfeitorias não reprodutivas como casa de caseiro, curral, energia elétrica, poço semi-artesiano com caixa elevada em chapas, etc.....

O imóvel localiza-se a 2,00 km de Cajobi, em estrada com pavimentação em terra, estabelecendo em relação ao imóvel em questão uma situação do ponto de vista da circulação considerada VICINAL I, segundo tabela de Mendes Sobrinho e Miguel Kosma, e mais abrangível por Lima, imóvel constituído de terras de cultura exigindo somente adubação e manutenção.

Preço pedido: R\$.600.000,00 (Seiscentos Mil Reais), ou R\$.120.000,00 / alqueire;

Informante: www.palimcorretor.com

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
 Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409
 CRECI SP 184.056 – F 2ª Região
 SITE: www.palimcorretor.com

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.



Elemento de pesquisa nº.16 – oferta:

Um imóvel rural constituído de uma área de 10,80 alqueires de terras, com aproveitamento de 10,80 alqueires, ou 100,00 %, localizado no município de Pirangi, Estado de São Paulo, não tendo benfeitorias não reprodutivas, como casa, curral, energia elétrica, poço semi-artesiano, etc....., e de benfeitorias reprodutivas terra nua.

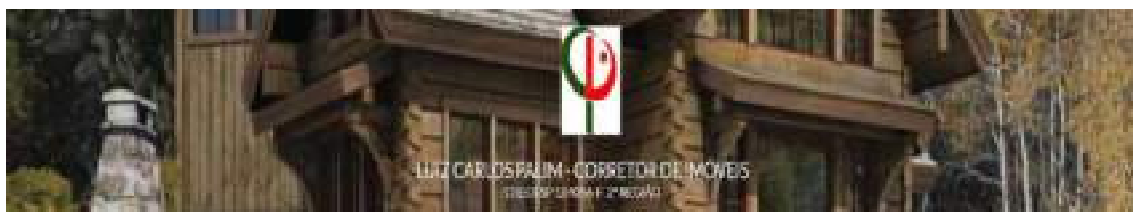
O imóvel localiza-se a 3,00 km de Pirangi, 5,00 km da Usina Tietê, 8,00 km da Usina Nardini, em estrada com pavimentação em terra, estabelecendo em relação ao imóvel em questão uma situação do ponto de vista da circulação considerada VICINAL I, segundo tabela de Mendes Sobrinho e Miguel Kosma, e mais abrangível por Lima, imóvel constituído de terras de cultura exigindo somente adubação e manutenção.

Preço pedido: R\$.1.450.000,00 (Um Milhão, Quatrocentos e Cinquenta Mil Reais), ou R\$.134.259,26 / alqueire;

Informante: www.palimcorretor.com

Telefone fixo: 17 3361 5130;

Telefone celular – operadora Claro: 17 99179 1409



Data: Dezembro /2020.

Elemento de pesquisa nº.17 – oferta:

Um imóvel rural constituído de uma área de 10,50 alqueires de terras, com aproveitamento de 9,50 alqueires, ou 90,47 %, localizado no município de Cajobi, Estado de São Paulo, possuindo benfeitorias não reprodutivas, uma casa, rede de energia e barracão, e de reprodutivas, terra com cana de açúcar tipo arrendamento para a Usina. A área possui um aproveitamento de 90,47%, sendo em cana de açúcar uma área de 9,50 alqueires, e o remanescente em 1 alqueire de APP.

O imóvel localiza-se no município de Cajobi, a aproximadamente 6 km do município supra citado por pavimentação em terra, estabelecendo em relação ao imóvel em questão uma situação do ponto de vista da circulação considerada boa, segundo tabela de Mendes Sobrinho e Miguel Kosma, e mais abrangível por Lima, imóvel constituído de terras de cultura exigindo somente adubação e manutenção.

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
 Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409
 CRECI SP 184.056 – F 2ª Região
 SITE: www.palimcorretor.com

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.



Preço em oferta: R\$.1.575.000,00 (Um Milhão, Quinhentos e Setenta e Cinco Mil Reais), ou R\$.150.000,00.

Informante: www.palimcorretor.com

Telefone fixo: 17 3361 5130;

Telefone celular – operadora Claro: 17 99179 1409



Data: Dezembro /2020.

HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS COMPARATIVOS

Adotaremos o processo de Mendes Sobrinho e Miguel Kosma, que nada mais é que o escalonamento do valor correspondente a oito classes de terras de acordo com a capacidade de produção econômica e situação do imóvel do ponto de vista de circulação.

Como podemos ver, esta tabela apresenta as classes nas ordenadas e a situação nas abscissas, lançando mão dos dados obtidos de cada imóvel pesquisado, se faz a homogeneização de valores (terra nua), nos dando de forma direta, o valor procurado do alqueire de terra nua correspondente ao imóvel em questão.

MÉTODO MENDES SOBRINHO (Complementado por Miguel Kosma e Lélío Moreira

TABELA 13 – Fatores de ponderação para obtenção do valor das terras rústicas segundo a classe de capacidade de uso e situação

| Situação | Classe de Terra | | | | | | | |
|-----------|-----------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | I | II | III | IV | V | VI | VII | VIII |
| | 100% | 95% | 75% | 55% | 50% | 40% | 30% | 20% |
| FALTO | 1,000 | 0,950 | 0,750 | 0,550 | 0,500 | 0,400 | 0,300 | 0,200 |
| VICINAL 1 | 0,950 | 0,903 | 0,773 | 0,523 | 0,475 | 0,380 | 0,285 | 0,190 |
| VICINAL 2 | 0,900 | 0,855 | 0,675 | 0,495 | 0,450 | 0,360 | 0,270 | 0,180 |
| VICINAL 3 | 0,800 | 0,760 | 0,600 | 0,440 | 0,400 | 0,320 | 0,240 | 0,160 |
| VICINAL 4 | 0,750 | 0,713 | 0,563 | 0,413 | 0,375 | 0,300 | 0,225 | 0,150 |
| VICINAL 5 | 0,700 | 0,665 | 0,525 | 0,385 | 0,350 | 0,280 | 0,210 | 0,140 |

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
 Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409

CRECI SP 184.056 – F 2ª Região

SITE: www.palimcorretor.com

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.



TABELA 14 - Fatores de ponderação para obtenção do valor das terras rústicas segundo a classe de capacidade de uso e situação:

| situação | SUB CLASSES | | | | | | | | | | |
|-------------|-------------|-------|------|-------|------|------|------|-------|------|------|------|
| | I | IIa | IIb | IIIa | IIIb | IIIc | IIId | IIIe | IVa | IVb | IVc |
| | 100% | 83% | 80 | 74 | 68 | 64 | 60 | 56 | 50 | 47 | 44 |
| Asfalto | 1,00 | 0,830 | 0,80 | 0,74 | 0,68 | 0,64 | 0,60 | 0,56 | 0,50 | 0,47 | 0,44 |
| Vicinal I | 0,95 | 0,780 | 0,76 | 0,70 | 0,64 | 0,60 | 0,57 | 0,532 | 0,47 | 0,44 | 0,41 |
| Vicinal II | 0,90 | 0,750 | 0,72 | 0,66 | 0,61 | 0,57 | 0,54 | 0,504 | 0,45 | 0,42 | 0,39 |
| Vicinal III | 0,80 | 0,704 | 0,64 | 0,592 | 0,54 | 0,51 | 0,48 | 0,448 | 0,40 | 0,37 | 0,34 |
| Vicinal IV | 0,75 | 0,660 | 0,60 | 0,555 | 0,51 | 0,51 | 0,45 | 0,42 | 0,37 | 0,35 | 0,32 |
| Vicinal V | 0,70 | 0,616 | 0,56 | 0,518 | 0,47 | 0,47 | 0,42 | 0,392 | 0,35 | 0,32 | 0,28 |

LIMA (2005) montou estes dois quadros como exemplos. Caso o engenheiro avaliador entenda que a curva de solos e situação seja outra, deverá montar novo quadro. Assim estabelecemos o valor da terra nua através de uma tabela de homogeneização.

O imóvel avaliando possui acesso por estrada com pavimentação em ASFALTO, enquadrada como ASFALTO – utilizado com pastagens, benfeitorias e app, sendo em APP 171,9100 ha, e 901,5159 hectares em terras para lavoura, caracterizada como CLASSE IIa e CLASSE I da terra, respectivamente. Adotaremos a tabela 14. O procedimento agora é comparar o imóvel avaliando com as amostras de mercado, pois sabemos que os comparativos e a avalianda não são iguais, faz-se necessário a homogeneização dos dados, ou seja, a partir da informação do imóvel em oferta, podemos determinar o valor de outro da seguinte forma:

$$Q = \frac{V_v * I_p}{I_{am}}$$

$$Q = (901,5159 \text{ ha} * 0,830) + (171,91 \text{ ha} * 0,500) / 1.073,4259 \text{ ha}$$

$$Q = (748,2525 \text{ ha} + 85,9584 \text{ ha}) / 1.073,4259 \text{ ha}$$

$$Q = 834,2109 \text{ ha} / 1.073,7259 \text{ ha}$$

| hectares | índice agrônômico | | | |
|-----------|-------------------|-----------------|-----------------|-------|
| 1073,4258 | altere abaixo | não mexa abaixo | | |
| 901,51 | 0,830 | 748,2525098 | não mexa abaixo | |
| 171,92 | 0,500 | 85,9584 | 834,2109098 | Total |
| | | | 0,777148148 | |

Q = 0,777148148, valor homogeneizado para o imóvel avaliando igual ao da tabela 14

= sendo:

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
 Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409
 CRECI SP 184.056 – F 2ª Região
 SITE: www.palimcorretor.com
 Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.



Este documento é uma reprodução não autorizada de um documento original. Para obter o documento original, consulte o site: www.palimcorretor.com. Para contato: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409. Este documento é uma reprodução não autorizada de um documento original. Para obter o documento original, consulte o site: www.palimcorretor.com. Para contato: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409.

Q = valor unitário homogeneizado para o imóvel avaliando = variável explicada;

Desta forma, o valor homogeneizado do imóvel em oferta 01, será obtido pela fórmula:

$$qTR = \{ [(P - BNR - BR) / S] \times CCUS; SI \text{ litigio} / CCUS; SI \text{ elemento de pesquisa} \}$$

Onde:

qTR = preço da terra nua homogeneizado = ?

P = preço em oferta = R\$.20.000.000,00

BNR = benfeitoria não reprodutiva = R\$.185.000,00

BR = R\$.578.906,25 (cana arrendada a 65 toneladas/ alqueire anual, considerando R\$.93,75/ tonelada, fica conforme segue: = [65 toneladas /alqueire x (R\$.93,75 /tonelada) / 1 ano} = R\$.6.093,75 /alqueire ano x 95,00 alqueires = R\$.578.906,25;

| ELEMENTO COMPARATIVO I | Oferta | Valor por Alqueire | Tipo Solo | Aproveitamento | Valor por alq |
|---------------------------|----------------------------|---------------------|----------------------|----------------|---------------|
| Cálculo da Cana Arrendada | toneladas / alqueire / ano | Preço por ton Usina | Área Plantada (alq.) | Total em R\$. | |
| | 65 | R\$ 93,75 | 95,00 | 578.906,25 | |

S = área do elemento de pesquisa = 113,00 alqueires.

O elemento *Comparativo 01* possui acesso por estrada com pavimentação em terra, enquadrada como **VICINAL I** – utilizado com APP 43,56 hectares, e 229,90 hectares em cana, caracterizada como **CLASSE IVs** e **CLASSE I** da terra, respectivamente. Adotaremos a tabela 14. O procedimento agora é comparar o imóvel avaliando com as amostras de mercado, pois sabemos que os comparativos e a avalianda não são iguais, faz-se necessário a homogeneização dos dados, ou seja, a partir da informação do imóvel em oferta, podemos determinar o valor de outro da seguinte forma:

| situação | SUB CLASSES | | | | | | | | | | |
|-------------|-------------|-------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| | I | IIa | IIb | IIIa | IIIb | IIIc | IIIe | IIIg | IIIh | IIIi | IIIj |
| Asfalto | 1,00 | 0,830 | 0,80 | 0,74 | 0,68 | 0,64 | 0,60 | 0,56 | 0,50 | 0,47 | 0,44 |
| Vicinal I | 0,95 | 0,780 | 0,76 | 0,70 | 0,64 | 0,60 | 0,57 | 0,53 | 0,47 | 0,44 | 0,42 |
| Vicinal II | 0,90 | 0,750 | 0,72 | 0,66 | 0,61 | 0,57 | 0,54 | 0,50 | 0,45 | 0,42 | 0,40 |
| Vicinal III | 0,80 | 0,704 | 0,64 | 0,59 | 0,54 | 0,51 | 0,48 | 0,44 | 0,40 | 0,37 | 0,35 |
| Vicinal IV | 0,75 | 0,660 | 0,60 | 0,55 | 0,51 | 0,51 | 0,45 | 0,42 | 0,37 | 0,35 | 0,33 |
| Vicinal V | 0,70 | 0,616 | 0,56 | 0,51 | 0,47 | 0,47 | 0,42 | 0,39 | 0,35 | 0,32 | 0,30 |

$$Q = Vv * \frac{Ip}{Iam}$$

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
 Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409
 CRECI SP 184.056 – F 2ª Região
 SITE: www.palimcorretor.com
 Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.



| SITUAÇÃO | SUB CLASSES | | | | | | | | | | |
|-------------|-------------|-------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
| Asfalto | 1,00 | 0,830 | 0,80 | 0,74 | 0,68 | 0,64 | 0,60 | 0,56 | 0,50 | 0,47 | 0,44 |
| Vizinal I | 0,93 | 0,780 | 0,78 | 0,70 | 0,64 | 0,60 | 0,57 | 0,52 | 0,47 | 0,44 | 0,41 |
| Vizinal II | 0,90 | 0,750 | 0,72 | 0,66 | 0,61 | 0,57 | 0,54 | 0,50 | 0,45 | 0,42 | 0,39 |
| Vizinal III | 0,80 | 0,700 | 0,64 | 0,59 | 0,54 | 0,51 | 0,48 | 0,44 | 0,40 | 0,37 | 0,34 |
| Vizinal IV | 0,75 | 0,680 | 0,60 | 0,55 | 0,51 | 0,48 | 0,45 | 0,42 | 0,37 | 0,35 | 0,32 |
| Vizinal V | 0,70 | 0,610 | 0,56 | 0,51 | 0,47 | 0,44 | 0,42 | 0,39 | 0,35 | 0,32 | 0,29 |

$$Q = V_v * \frac{I_p}{I_{am}}$$

$$Q = (123,42 \text{ ha} * 1,00 + 14,52 \text{ ha} * 0,500) / 137,94 \text{ ha}$$

$$Q = (123,42 \text{ ha} + 7,26 \text{ ha}) / 137,94 \text{ ha}$$

$$Q = (130,68 \text{ ha}) / 137,94 \text{ ha}$$

| hectares | índice agronômico | | | |
|----------|-------------------|-----------------|-----------------|-------|
| 137,94 | altere abaixo | não mexa abaixo | | |
| 123,42 | 1,000 | 123,42 | não mexa abaixo | |
| 14,52 | 0,500 | 7,26 | 130,68 | Total |
| | | Q calculado | 0,947 | |

Q = 0,947 para o elemento comparativo 02

CCUS;SI questão = coeficiente encontrado através da tabela, referente à propriedade a ser avaliada (capacidade de uso do solo x situação do imóvel) = **0,777148148**;

CCUS;SI elemento de pesquisa = coeficiente encontrado conforme tabela, referente à propriedade que servirá de elemento de pesquisa (capacidade de uso do solo x situação do imóvel) = **0,947**;

Após determinação de todos os valores homogeneizados, é determinada a média aritmética, chegando-se então, a um valor médio de terra nua, ficando somente a ser feito um acréscimo devido às estimativas das benfeitorias existentes no imóvel avaliando;

Pela pesquisa de valores e conforme já mencionado supra, passaremos a aplicar os dados obtidos nas fórmulas, como segue:

Aplicando a fórmula para o elemento de pesquisa nº.02, substituindo os valores fica:

$$q_{TR} = \{ [(P \text{ em oferta} - BNR - BR) / S] \times CCUS;SI \text{ litígio} / CCUS;SI \text{ elemento de pesquisa} \}$$

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
 Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409

CRECI SP 184.056 – F 2ª Região

SITE: www.palimcorretor.com

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.



S = área do elemento de pesquisa = 84,00 alqueires ou 203,28 hectares.

O imóvel *Comparativo 3* possui acesso por estrada com pavimentação ASFALTO, caracterizada como CLASSE I da terra, respectivamente. Adotaremos a tabela 14. O procedimento agora é comparar o imóvel avaliando com as amostras de mercado, pois sabemos que os comparativos e a avalianda não são iguais, faz-se necessário a homogeneização dos dados, ou seja, a partir da informação do imóvel em oferta, podemos determinar o valor de outro da seguinte forma:

| situação | I | Ila. | Ile. |
|-------------|------|-------|------|
| Asfalto | 100% | 83% | 80 |
| Vicinal I | 0,93 | 0,780 | 0,78 |
| Vicinal II | 0,90 | 0,730 | 0,72 |
| Vicinal III | 0,80 | 0,704 | 0,64 |
| Vicinal IV | 0,73 | 0,680 | 0,60 |
| Vicinal V | 0,70 | 0,616 | 0,56 |

$$Q = \frac{V_v * I_p}{I_{am}}$$

$$Q = (179,69 \text{ ha} * 0,780 + 23,60 \text{ ha} * 0,475) / 203,28 \text{ ha}$$

$$Q = (140,1543 \text{ ha} + 11,207625 \text{ ha}) / 203,28 \text{ ha}$$

$$Q = 151,361925 \text{ ha} / 203,28 \text{ ha}$$

| hectares | índice agronômico | | |
|----------|-------------------|-----------------|------------------|
| 203,28 | altere abaixo | não mexa abaixo | |
| 179,69 | 0,780 | 140,1543 | não mexa abaixo |
| 23,60 | 0,475 | 11,207625 | 151,361925 Total |
| | | Q calculado | 0,745 |

Q = 0,745 para o elemento Comparativo 03

CCUS;SI litígio = coeficiente encontrado através da tabela, referente à propriedade a ser avaliada (capacidade de uso do solo x situação do imóvel) = **0,777148148**;

CCUS;SI elemento de pesquisa = coeficiente encontrado conforme tabela, referente à propriedade que servirá de elemento de pesquisa (capacidade de uso do solo x situação do imóvel) = **0,745**;

Após determinação de todos os valores homogeneizados, é determinada a média aritmética, chegando-se então, a um valor médio de terra nua, ficando somente a ser feito um acréscimo devido às estimativas das benfeitorias existentes no imóvel avaliando.

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
 Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409
 CRECI SP 184.056 – F 2ª Região
 SITE: www.palimcorretor.com

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.



BR = benfeitoria reprodutiva = R\$.35.172,00 (cana arrendada a 60 toneladas/ alqueire anual, considerando R\$.93,75/ tonelada, fica conforme segue: = [60 toneladas /alqueire x (R\$.93,75 /tonelada) / 1 ano} = R\$.5.625,00 /alqueire ano x 9,77 alqueires = R\$.54.956,25;

| ELEMENTO COMPARATIVO S | Transação | Valor por Alqueire | Tipo Solo | Aproveitamento | Valor por alq |
|---------------------------|---------------------------|---------------------|----------------------|----------------|---------------|
| Cálculo da Cana Arrendada | tonelada / alqueire / ano | Preço por ton Usina | Área Plantada (alq.) | Total em R\$. | |
| | 60 | R\$ 93,75 | 9,77 | 54.956,25 | |

S = área do elemento de pesquisa = 10,33 alqueires;

| situação | SUB CLASSES | | | | | | | | | | | |
|-------------|-------------|-------|------|------|------|------|------|-------|------|------|------|------|
| | I | IIa | IIb | IIc | IIId | IIIf | IIIg | IIId | IIId | IIId | IIId | IIId |
| Asfalto | 1,00 | 0,830 | 0,80 | 0,74 | 0,68 | 0,64 | 0,60 | 0,56 | 0,50 | 0,47 | 0,44 | 0,41 |
| Vicinal I | 0,95 | 0,780 | 0,76 | 0,70 | 0,64 | 0,60 | 0,57 | 0,532 | 0,47 | 0,44 | 0,41 | 0,38 |
| Vicinal II | 0,90 | 0,750 | 0,72 | 0,66 | 0,61 | 0,57 | 0,54 | 0,504 | 0,45 | 0,42 | 0,39 | 0,36 |
| Vicinal III | 0,80 | 0,704 | 0,64 | 0,59 | 0,54 | 0,51 | 0,48 | 0,448 | 0,40 | 0,37 | 0,34 | 0,31 |
| Vicinal IV | 0,75 | 0,660 | 0,60 | 0,55 | 0,51 | 0,51 | 0,45 | 0,42 | 0,37 | 0,35 | 0,33 | 0,31 |
| Vicinal V | 0,70 | 0,616 | 0,56 | 0,51 | 0,47 | 0,47 | 0,42 | 0,392 | 0,35 | 0,32 | 0,29 | 0,26 |

| hectares | índice agrônomo | | | |
|----------|-----------------|-----------------|-----------------|-------|
| 24,9986 | altere abaixo | não mexa abaixo | | |
| 23,64 | 0,760 | 17,968984 | não mexa abaixo | |
| 1,36 | 0,475 | 0,64372 | 18,612704 | Total |
| | | Q calculado | 0,745 | |

CCUS;SI questão = coeficiente encontrado através da tabela, referente à propriedade a ser avaliada (capacidade de uso do solo x situação do imóvel) = **0,777148148**;

CCUS;SI elemento de pesquisa = coeficiente encontrado conforme tabela, referente à propriedade que servirá de elemento de pesquisa (capacidade de uso do solo x situação do imóvel) = **0,745**;

Após determinação de todos os valores homogeneizados, é determinada a média aritmética, chegando-se então, a um valor médio de terra nua, ficando somente a ser feito um acréscimo devido às estimativas das benfeitorias existentes no imóvel avaliando;

Pela pesquisa de valores e conforme já mencionado supra, passaremos a aplicar os dados obtidos nas fórmulas, como segue:

Aplicando a fórmula para o elemento de pesquisa n°.05, substituindo os valores fica:

$$qTR = \{ [(P \text{ transacionado} - BNR - BR) / S] \times CCUS;SI \text{ litígio} / CCUS;SI \text{ elemento de pesquisa} \}$$

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
 Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409

CRECI SP 184.056 – F 2ª Região

SITE: www.palimcorretor.com

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.



$$qTR = \{ [(R\$.1.342.900,00 \times 1,00 - R\$.54.956,25 - R\$.79.000,00) / 10,33 \text{ alqueires}] \times (0,777148148 / 0,745) \}$$

$$qTR = \{ [R\$.1.208.943,75 / 10,33 \text{ alqueires}] \times 1,04 \}$$

$$qTR = \{ [R\$.117.032,31 \times 1,04] \}$$

Conferindo com o Excel:

| Área Oferta | Área oferta | Valor de BFR | Valor de BFR | Área do aproveitada (m2) |
|---|-------------|--------------|--------------|---|
| qTR (R\$ 1.342.900,00 vezes 1,0000) menos R\$ 54.956,25 menos R\$ 79.000,00 | | | | dividido 10,33 vezes / 0,777 dividido 0,745 |
| qTR (R\$ 1.208.943,75) | | | | dividido 10,33 |
| qTR (R\$ 1.308.813,78) | | | | dividido 10,33 |
| qTR (R\$ 117.032,31 vezes 1,04) | | | | |
| qTR (R\$ 122.156,28) | | | R\$ 5,05 | |

qTR = R\$.122.156,28 / alqueire de terra nua para o Comparativo 05

qTR = R\$.5,05 / para o Comparativo 05

Desta forma, o valor homogeneizado do imóvel em oferta 06, será obtido pela fórmula:

$$qTR = \{ [(P - BNR - BR) / S] \times CCUS;SI \text{ litígio} / CCUS;SI \text{ elemento de pesquisa} \}$$

Onde:

$$qTR = \text{preço da terra nua homogeneizado} = ?$$

$$P = \text{preço em oferta} = R\$.2.400.000,00$$

$$BNR = \text{benfeitoria não reprodutiva} = R\$.00.000,00$$

BR = R\$.76.537,50 (cana arrendada a 52 toneladas/ alqueire anual, considerando R\$.93,75/ tonelada, fica conforme segue: = [52 toneladas /alqueire x (R\$.93,75 /tonelada)] / 1 ano} = R\$.4.875,00 /alqueire ano x 15,70 alqueires = R\$.76.537,50;

| EMENTO COMPARATIVO 6 | Oferta | Valor por Alqueire | Tipo Solo | Aproveitamento | Valor por alq |
|-------------------------|---------------------------|---------------------|----------------------|----------------|---------------|
| Preço da Cana Arrendada | tonelada / alqueire / ano | Preço por ton Usina | Área Plantada (alq.) | Total em R\$. | |
| | 52 | R\$ 93,75 | 15,70 | 76.537,50 | |

$$S = \text{área do elemento de pesquisa} = 20,00 \text{ alqueires ou } 48,40 \text{ hectares.}$$

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
 Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409

CRECI SP 184.056 – F 2ª Região

SITE: www.palimcorretor.com

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.



O elemento *Comparativo 06* possui acesso por estrada com pavimentação em terra, enquadrada como Vicinal I – utilizado com benfeitorias e app 10,41 ha, e 37,99 hectares em cana, caracterizada como CLASSE IIe e CLASSE VIa da terra, respectivamente. Adotaremos a tabela 14. O procedimento agora é comparar o imóvel avaliando com as amostras de mercado, pois sabemos que os comparativos e a avalianda não são iguais, faz-se necessário a homogeneização dos dados, ou seja, a partir da informação do imóvel em oferta, podemos determinar o valor de outro da seguinte forma:

| situação | SUB CLASSES | | | | | | | | | | |
|-------------|-------------|-------|------|------|------|------|------|-------|------|------|------|
| | I | IIa | IIb | IIc | IIde | IIe | IIfa | IIfb | IVa | IVb | IVc |
| Asfalto | 1,00 | 0,830 | 0,80 | 0,74 | 0,68 | 0,64 | 0,60 | 0,58 | 0,50 | 0,47 | 0,44 |
| Vicinal I | 0,93 | 0,780 | 0,78 | 0,70 | 0,64 | 0,60 | 0,57 | 0,53 | 0,47 | 0,44 | 0,42 |
| Vicinal II | 0,90 | 0,750 | 0,72 | 0,66 | 0,61 | 0,57 | 0,54 | 0,504 | 0,45 | 0,42 | 0,40 |
| Vicinal III | 0,80 | 0,704 | 0,64 | 0,59 | 0,54 | 0,51 | 0,48 | 0,448 | 0,40 | 0,37 | 0,36 |
| Vicinal IV | 0,75 | 0,660 | 0,60 | 0,55 | 0,51 | 0,51 | 0,45 | 0,42 | 0,37 | 0,35 | 0,34 |
| Vicinal V | 0,70 | 0,616 | 0,56 | 0,52 | 0,47 | 0,47 | 0,42 | 0,392 | 0,35 | 0,32 | 0,31 |

$$Q = V_v * \frac{I_p}{I_{am}}$$

$$Q = (37,99 \text{ ha} * 0,760 + 10,41 \text{ ha} * 0,475) / 48,40 \text{ ha}$$

$$Q = (28,87544 \text{ ha} + 4,94285 \text{ ha}) / 48,40 \text{ ha}$$

$$Q = (33,81829 \text{ ha}) / 48,40 \text{ ha}$$

| hectares | índice agrônômico | | |
|----------|-------------------|-----------------|-----------------|
| 48,4 | altere abaixo | não mexa abaixo | |
| 37,99 | 0,760 | 28,87544 | não mexa abaixo |
| 10,41 | 0,475 | 4,94285 | 33,81829 Total |
| | | Q calculado | 0,699 |

Q = 0,699 para o comparativo 06

CCUS;SI litígio = coeficiente encontrado através da tabela, referente à propriedade a ser avaliada (capacidade de uso do solo x situação do imóvel) = **0,777148148**;

CCUS;SI elemento de pesquisa = coeficiente encontrado conforme tabela, referente à propriedade que servirá de elemento de pesquisa (capacidade de uso do solo x situação do imóvel) = **0,699**

Após determinação de todos os valores homogeneizados, é determinada a média aritmética, chegando-se então, a um valor médio de terra nua, ficando somente a ser feito um acréscimo devido às estimativas das benfeitorias existentes no imóvel avaliando.

Pela pesquisa de valores e conforme já mencionado supra, passaremos a aplicar os dados obtidos nas fórmulas, como segue:

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
 Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409
 CRECI SP 184.056 – F 2ª Região
 SITE: www.palimcorretor.com
 Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.



Aplicando a fórmula para o elemento de pesquisa nº.06, substituindo os valores fica:

$$qTR = \{ [(P \text{ em oferta} - BR + BNR) / S] \times CCUS;SI \text{ litígio} / CCUS;SI \text{ elemento de pesquisa} \}$$

$$qTR = \{ [(R\$.2.400.000,00 * 0,90 - R\$.76.537,50 - R\$.00.000,00) / 20,00 \text{ alqueires}] \times (0,777148148 / 0,699)\}$$

$$qTR = \{ [(R\$.2.160.000,00 - R\$.76.537,50 - R\$.00.000,00) / 20,00 \text{ alqueires}] \times 1,11\}$$

$$qTR = \{ [R\$.2.083.462,50 / 20,00 \text{ alqueires de terra nua}] \times 1,11\}$$

$$qTR = \{ [R\$.115.865,26 / \text{alqueires de terra nua}] \times 1,11\}$$

Conferindo com o Excel:

| | Preço Oferta | Fator oferta | Valor da BR | Fator do BNR | Área da propriedade (m2) | |
|---------|------------------|--------------|---------------|---------------------|--------------------------|------------------------------|
| preço / | R\$ 2.400.000,00 | vezes 0,900 | R\$ 76.537,50 | R\$ - | dividido 20,00 | vezes / 0,777 dividido 0,699 |
| preço / | R\$ 2.160.000,00 | | R\$ 76.537,50 | | dividido 20,00 | |
| preço / | R\$ 2.083.462,50 | | | | dividido 20,00 | |
| preço / | R\$ 115.865,26 | vezes 1,11 | | | | |
| preço / | R\$ 115.865,26 | | | REV Alínea R\$ 4,79 | | |

TR = R\$.115.865,26 / alqueire de terra nua para o Comparativo 06

qTR = R\$.4,79 / para o Comparativo 06

Desta forma, o valor homogeneizado do imóvel em oferta 07, será obtido pela fórmula:

$$qTR = \{ [(P - BNR - BR) / S] \times CCUS;SI \text{ litígio} / CCUS;SI \text{ elemento de pesquisa} \}$$

Onde:

$$qTR = \text{preço da terra nua homogeneizado} = ?$$

$$P = \text{preço em oferta} = R\$.1.284.000,00$$

$$BNR = \text{benfeitoria não reprodutiva} = R\$.00.000,00$$

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
 Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409
 CRECI SP 184.056 – F 2ª Região
 SITE: www.palimcorretor.com
 Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.



BR = benfeitoria reprodutiva = R\$.32.010,00 (cana arrendada a 55 toneladas/ alqueire anual, considerando R\$.93,75/ tonelada, fica conforme segue: = [55 toneladas /alqueire x (R\$.93,75 /tonelada) / 1 ano} = R\$.5.156,25 /alqueire ano x 9,70 alqueires = R\$.50.015,63;

| ELEMENTO COMPARATIVO 7 | Oferta | Valor por Alqueire | Tipo Solo | Aproveitamento | Valor por alq |
|---------------------------|---------------------------|---------------------|----------------------|----------------|---------------|
| Cálculo da Cana Arrendada | tonelada / alqueire / ano | Preço por ton Usina | Área Plantada (alq.) | Total em R\$. | |
| | 55 | R\$ 93,75 | 9,70 | 50.015,63 | |

S = área do elemento de pesquisa = 10,70 alqueires.

O imóvel *Comparativo 07* possui acesso por estrada com pavimentação em terra, enquadrada como Vicinal I – utilizado com APP 1,00 alqueire, ou ainda 2,42 hectares, caracterizada como CLASSE VIs da terra, 9,70 alqueires, ou ainda 23,47 hectares, caracterizada com CLASSE I. Adotaremos a tabela 14. O procedimento agora é comparar o imóvel avaliando com as amostras de mercado, pois sabemos que os comparativos e a avalianda não são iguais, faz-se necessário a homogeneização dos dados, ou seja, a partir da informação do imóvel em oferta, podemos determinar o valor de outro da seguinte forma:

| situa | SUB CLASSES | | | | | | | | | | |
|-------------|-------------|-------|------|------|------|------|------|-------|------|------|------|
| | I | IIa | IIb | IIc | IIId | IIIf | IIIa | IIIb | IIIc | IIId | IIIe |
| CÃO | 100% | 83% | 80 | 74 | 68 | 64 | 60 | 56 | 50 | 47 | 44 |
| Asfalto | 1,00 | 0,830 | 0,80 | 0,74 | 0,68 | 0,64 | 0,60 | 0,56 | 0,50 | 0,47 | 0,44 |
| Vicinal I | 0,95 | 0,780 | 0,76 | 0,70 | 0,64 | 0,60 | 0,57 | 0,532 | 0,47 | 0,44 | 0,41 |
| Vicinal II | 0,90 | 0,750 | 0,72 | 0,66 | 0,61 | 0,57 | 0,54 | 0,504 | 0,45 | 0,42 | 0,39 |
| Vicinal III | 0,80 | 0,704 | 0,64 | 0,59 | 0,54 | 0,51 | 0,48 | 0,448 | 0,40 | 0,37 | 0,34 |
| Vicinal IV | 0,75 | 0,660 | 0,60 | 0,55 | 0,51 | 0,51 | 0,45 | 0,42 | 0,37 | 0,35 | 0,32 |
| Vicinal V | 0,70 | 0,616 | 0,56 | 0,51 | 0,47 | 0,47 | 0,42 | 0,392 | 0,35 | 0,32 | 0,29 |

$$Q = V_v * \frac{I_p}{I_{am}}$$

$$Q = (23,47 \text{ ha} * 0,760 + 2,42 \text{ ha} * 0,475) / 25,894 \text{ ha}$$

$$Q = (17,84024 \text{ ha} + 1,1495 \text{ ha}) / 25,894 \text{ ha}$$

$$Q = (18,98974 \text{ ha}) / 25,894 \text{ ha}$$

| hectares | índice agrônômico | | | |
|----------|-------------------|-----------------|-----------------|-------|
| 25,894 | altere abaixo | não mexa abaixo | | |
| 23,47 | 0,760 | 17,84024 | não mexa abaixo | |
| 2,42 | 0,475 | 1,1495 | 18,98974 | Total |
| | | Q calculado | 0,733 | |

Q = 0,733 para o elemento Comparativo 07

CCUS;SI litígio = coeficiente encontrado através da tabela, referente à propriedade a ser avaliada (capacidade de uso do solo x situação do imóvel) = **0,777148148;**

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
 Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409

CRECI SP 184.056 – F 2ª Região

SITE: www.palimcorretor.com

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.



CCUS;SI elemento de pesquisa = coeficiente encontrado conforme tabela, referente à propriedade que servirá de elemento de pesquisa (capacidade de uso do solo x situação do imóvel) = **0,733**

Após determinação de todos os valores homogeneizados, é determinada a média aritmética, chegando-se então, a um valor médio de terra nua, ficando somente a ser feito um acréscimo devido às estimativas das benfeitorias existentes no imóvel avaliando.

Aplicando a fórmula para o elemento de pesquisa nº.07, substituindo os valores fica:

$$qTR = \{ [(P \text{ em oferta} - BR + BNR) / S] \times CCUS;SI \text{ litígio} / CCUS;SI \text{ elemento de pesquisa} \}$$

$$qTR = \{ [(R\$.1.284.000,00 \times 0,90 - R\$.50.015,63 - R\$.00.000,00) / 10,70 \text{ alqueires}] \times (0,777148148 / 0,733) \}$$

$$qTR = \{ [(R\$.1.155.600,00 - R\$.50.015,00 - R\$.00.000,00) / 10,70 \text{ alqueires de terra nua}] \times 1,06 \}$$

$$qTR = \{ [R\$.1.105.584,38 / 10,70 \text{ alqueires de terra nua}] \times 1,06 \}$$

$$qTR = \{ [R\$.103.325,64 / \text{alqueires de terra nua}] \times 1,06 \}$$

Conferindo com o Excel:

| | Preço oferta | Fator oferta | Valor da BCR | Valor da BFR | Área da propriedade (m2) |
|-----|------------------|--------------|---------------|--------------|--------------------------|
| qTR | R\$ 1.284.000,00 | 0,90 | R\$ 50.015,63 | - | 10,70 |
| qTR | R\$ 1.155.600,00 | 1,06 | R\$ 50.015,00 | - | 10,70 |
| qTR | R\$ 1.105.584,38 | 1,06 | - | - | 10,70 |
| qTR | R\$ 103.325,64 | 1,06 | - | - | - |
| qTR | R\$ 109.494,44 | - | - | R\$ 4,52 | - |

$qTR = R\$.109.494,44 / \text{alqueire de terra nua para o Comparativo 07}$

$qTR = R\$.4,52 / \text{para o Comparativo 07}$

Desta forma, o valor homogeneizado do imóvel transacionado 08, será obtido pela fórmula:

$$qTR = \{ [(P - BNR - BR) / S] \times CCUS;SI \text{ litígio} / CCUS;SI \text{ elemento de pesquisa} \}$$

Onde:

$$qTR = \text{preço da terra nua homogeneizado} = ?$$

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
 Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409
 CRECI SP 184.056 – F 2ª Região
 SITE: www.palimcorretor.com
 Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.



Este documento é uma reprodução fiel do original, assinado digitalmente pelo corretor de imóveis Eng Palim Corretor, inscrito no Conselho de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (COCRI/SP) sob o número 1700197789. Para conferir a autenticidade do documento, acesse o site: www.palimcorretor.com ou contate o corretor pelo telefone (17) 3361-5130.

P = preço transacionado = R\$.1.448.000,00

BNR = benfeitoria não reprodutiva = R\$.00.000,00

BR = benfeitoria reprodutiva = R\$.25.350,00 (cana arrendada a 65 toneladas/ alqueire anual, considerando R\$.93,75/ tonelada, fica conforme segue: = [65 toneladas /alqueire x (R\$.93,75 /tonelada) / 1 ano} = R\$.6.0930,75 /alqueire ano x 6,50 alqueires = R\$.39.609,37;

| ELEMENTO COMPARATIVO 8 | Transação | Valor por Alqueire | Tipo Solo | Aproveitamento | Valor por alq |
|---------------------------|---------------------------|---------------------|----------------------|----------------|---------------|
| Cálculo da Cana Arrendada | tonelada / alqueire / ano | Preço por ton Usina | Área Plantada (alq.) | Total em R\$. | |
| | 65 | R\$ 93,75 | 6,50 | 39.609,38 | |

S = área do elemento de pesquisa = 8,00 alqueires.

O imóvel Comparativo 08 possui acesso por estrada com pavimentação em terra, enquadrada como Vicinal I – utilizado com APP 1,50 alqueires, ou ainda 3,63 hectares, caracterizada como CLASSE VI da terra, 6,50 alqueires, ou ainda 15,73 hectares, caracterizada com CLASSE II. Adotaremos a tabela 14. O procedimento agora é comparar o imóvel avaliando com as amostras de mercado, pois sabemos que os comparativos e a avalianda não são iguais, faz-se necessário a homogeneização dos dados, ou seja, a partir da informação do imóvel em oferta, podemos determinar o valor de outro da seguinte forma:

| situação | SUB CLASSES | | | | | | | | | | |
|-------------|-------------|-------|------|-------|------|------|------|-------|------|------|------|
| | I | IIa | IIb | IIc | IIId | IIIf | IIIg | IIIh | IIIi | IIIj | IIIk |
| 100% | 83% | 80 | 74 | 68 | 64 | 60 | 56 | 50 | 47 | 44 | |
| Asfalto | 1,00 | 0,830 | 0,80 | 0,74 | 0,68 | 0,64 | 0,60 | 0,56 | 0,50 | 0,47 | 0,44 |
| Vicinal I | 0,95 | 0,780 | 0,76 | 0,70 | 0,64 | 0,60 | 0,57 | 0,532 | 0,47 | 0,44 | 0,42 |
| Vicinal II | 0,90 | 0,750 | 0,72 | 0,66 | 0,61 | 0,57 | 0,54 | 0,504 | 0,45 | 0,42 | 0,40 |
| Vicinal III | 0,80 | 0,704 | 0,64 | 0,592 | 0,54 | 0,51 | 0,48 | 0,448 | 0,40 | 0,37 | 0,35 |
| Vicinal IV | 0,75 | 0,660 | 0,60 | 0,555 | 0,51 | 0,51 | 0,45 | 0,42 | 0,37 | 0,35 | 0,33 |
| Vicinal V | 0,70 | 0,616 | 0,56 | 0,512 | 0,47 | 0,47 | 0,42 | 0,392 | 0,35 | 0,32 | 0,30 |

$$Q = Vv * \frac{Ip}{Iam}$$

$$Q = (15,73 \text{ ha} * 0,780 + 3,63 \text{ ha} * 0,475) / 19,36 \text{ ha}$$

$$Q = (12,2694 \text{ ha} + 1,72425 \text{ ha}) / 19,36 \text{ ha}$$

$$Q = (13,99365 \text{ ha}) / 19,36 \text{ ha}$$

| hectares | índice agrônômico | | | |
|----------|-------------------|-----------------|-----------------|-------|
| 19,36 | altere abaixo | não mexa abaixo | | |
| 15,73 | 0,780 | 12,2694 | não mexa abaixo | |
| 3,63 | 0,475 | 1,72425 | 13,99365 | Total |
| | | Q calculado | 0,723 | |

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
 Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409

CRECI SP 184.056 – F 2ª Região

SITE: www.palimcorretor.com

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.



$$Q = 0,723 \text{ para o elemento Comparativo 08}$$

CCUS;SI litígio = coeficiente encontrado através da tabela, referente à propriedade a ser avaliada (capacidade de uso do solo x situação do imóvel) = **0,777148148**;

CCUS;SI elemento de pesquisa = coeficiente encontrado conforme tabela, referente à propriedade que servirá de elemento de pesquisa (capacidade de uso do solo x situação do imóvel) = **0,723**

Após determinação de todos os valores homogeneizados, é determinada a média aritmética, chegando-se então, a um valor médio de terra nua, ficando somente a ser feito um acréscimo devido às estimativas das benfeitorias existentes no imóvel avaliando.

Aplicando a fórmula para o elemento de pesquisa nº.08, substituindo os valores fica:

$$qTR = \{ [(P \text{ transacionado} - BNR + BR) / S] \times CCUS;SI \text{ litígio} / CCUS;SI \text{ elemento de pesquisa} \}$$

$$qTR = \{ [(R\$.1.448.000,00 \times 1,00 - R\$.00.000,00 - R\$.39.609,38) / 8,00 \text{ alqueires}] \times (0,777148148 / 0,723) \}$$

$$qTR = \{ [(R\$.1.448.000,00 - R\$.00.000,00 - R\$.39.609,38) / 8,00 \text{ alqueires de terra nua}] \times 1,08 \}$$

$$qTR = \{ [R\$.1.408.390,63 / 8,00 \text{ alqueires de terra nua}] \times 1,08 \}$$

$$qTR = \{ [R\$.176.048,83 / \text{alqueires de terra nua}] \times 1,08 \}$$

Conferindo com o Excel:

| Preço Oferta | Área oferta | Valor do IPI | Valor do IPTU | Área da propriedade (m²) |
|------------------|-------------|---------------|---------------|--------------------------|
| R\$ 1.448.000,00 | 1,0000 | R\$ 19.609,38 | - | 8,00 |
| R\$ 1.448.000,00 | | R\$ 19.609,38 | | 8,00 |
| R\$ 1.408.390,63 | | | | 8,00 |
| R\$ 176.048,83 | 1,00 | | | |
| R\$ 189.282,86 | | | R\$ 7,82 | |

$$qTR = R\$.189.282,86 / \text{alqueire de terra nua para o Comparativo 08}$$

$$qTR = R\$.7,82 / \text{para o Comparativo 08}$$

Desta forma, o valor homogeneizado do imóvel transacionado 09, será obtido pela fórmula:

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
 Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409
 CRECI SP 184.056 – F 2ª Região
 SITE: www.palimcorretor.com



Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

Este documento é uma reprodução fiel do original, assinado digitalmente pelo Eng. Palim Corretor em 09/03/2021 às 10:27, sob o número WBRS21700197789. Para conferir o original, acesse o site <http://portal.psp.br/engpalim>, ou e-mail engpalim@uol.com.br.

$$qTR = \{ [(P - BNR - BR) / S] \times CCUS;SI \text{ lit\u00edgio} / CCUS;SI \text{ elemento de pesquisa} \}$$

Onde:

$$qTR = \text{pre\u00e7o da terra nua homogeneizado} = ?$$

$$P = \text{pre\u00e7o transacionado} = R$.3.040.000,00$$

$$BNR = \text{benfeitoria n\u00e3o reprodutiva} = R$.00.000,00;$$

$$BR = \text{benfeitoria reprodutiva} = R$.57.600,00 \text{ (cana arrendada a 60 toneladas/ alqueire anual, considerando R$.60,00/ tonelada, fica conforme segue:} = [60 \text{ toneladas /alqueire} \times (R$.93,75 \text{ /tonelada)} / 1 \text{ ano}] = R$.5.625,00 \text{ /alqueire ano} \times 16,00 \text{ alqueires} = R$.90.000,00;$$

| ELEMENTO COMPARATIVO 9 | Transa\u00e7\u00e3o | Valor por Alqueire | Tipo Solo | Aproveitamento | Valor por alq |
|--------------------------------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|----------------|---------------|
| C\u00e1lculo da Cana Arrendada | tonelada / alqueire / ano | Pre\u00e7o por ton Usina | \u00c1rea Plantada (alq.) | Total em R\$. | |
| | 60 | R\$ 93,75 | 16,00 | 90.000,00 | |

$$S = \text{\u00e1rea do elemento de pesquisa} = 19,00 \text{ alqueires.}$$

O im\u00f3vel *Comparativo 09* possui acesso por estrada com pavimenta\u00e7\u00e3o em terra, enquadrada como Vicinal I – utilizado com pasto, benfeitorias e APP 3,00 alqueires, ou ainda 7,26 hectares, caracterizada como CLASSE IIs da terra, 9,00 alqueires, ou ainda 21,78 hectares, caracterizada com CLASSE I. Adotaremos a tabela 14. O procedimento agora \u00e9 comparar o im\u00f3vel avaliando com as amostras de mercado, pois sabemos que os comparativos e a avalianda n\u00e3o s\u00e3o iguais, faz-se necess\u00e1rio a homogeneiza\u00e7\u00e3o dos dados, ou seja, a partir da informa\u00e7\u00e3o do im\u00f3vel em oferta, podemos determinar o valor de outro da seguinte forma:

| situa\u00e7\u00e3o | SUB CLASSES | | | | | | | | | | |
|--------------------|-------------|-------|------|------|------|------|------|-------|------|------|------|
| | I | IIa | IIb | IIIa | IIIb | IIIc | IIIe | IIIg | IIIh | IIIi | IIIj |
| Asfalto | 1,00 | 0,830 | 0,80 | 0,74 | 0,68 | 0,64 | 0,60 | 0,56 | 0,50 | 0,47 | 0,44 |
| Vicinal I | 0,95 | 0,780 | 0,76 | 0,70 | 0,64 | 0,60 | 0,57 | 0,532 | 0,47 | 0,44 | 0,41 |
| Vicinal II | 0,90 | 0,750 | 0,72 | 0,66 | 0,61 | 0,57 | 0,54 | 0,504 | 0,45 | 0,42 | 0,39 |
| Vicinal III | 0,80 | 0,704 | 0,64 | 0,59 | 0,54 | 0,51 | 0,48 | 0,448 | 0,40 | 0,37 | 0,34 |
| Vicinal IV | 0,75 | 0,660 | 0,60 | 0,55 | 0,51 | 0,51 | 0,45 | 0,42 | 0,37 | 0,35 | 0,33 |
| Vicinal V | 0,70 | 0,616 | 0,56 | 0,51 | 0,47 | 0,47 | 0,42 | 0,392 | 0,35 | 0,32 | 0,29 |

$$Q = Vv * \frac{Ip}{Iam}$$

$$Q = (38,72 \text{ ha} * 0,780 + 7,26 \text{ ha} * 0,475) / 45,98 \text{ ha}$$

$$Q = (30,2016 \text{ ha} + 3,4485 \text{ ha}) / 45,98 \text{ ha}$$

$$Q = (33,6501 \text{ ha}) / 45,98 \text{ ha}$$

Rua S\u00e3o Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
 Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409

CRECI SP 184.056 – F 2\u00b0 Regi\u00e3o

SITE: www.palimcorretor.com

Casas, terrenos, \u00e7caras, s\u00edlios, fazendas, e \u00e1reas para loteamentos.



| hectares | índice agronômico | | | |
|----------|-------------------|--------------------|-----------------|-------|
| 45,98 | altere abaixo | não mexa abaixo | | |
| 38,72 | 0,780 | 30,2016 | não mexa abaixo | |
| 7,26 | 0,475 | 3,4485 | 33,6501 | Total |
| | | Q calculado | 0,732 | |

$Q = 0,732$ para o elemento Comparativo 09

CCUS;SI litígio = coeficiente encontrado através da tabela, referente à propriedade a ser avaliada (capacidade de uso do solo x situação do imóvel) = **0,777148148**;

CCUS;SI elemento de pesquisa = coeficiente encontrado conforme tabela, referente à propriedade que servirá de elemento de pesquisa (capacidade de uso do solo x situação do imóvel) = **0,732**

Após determinação de todos os valores homogeneizados, é determinada a média aritmética, chegando-se então, a um valor médio de terra nua, ficando somente a ser feito um acréscimo devido às estimativas das benfeitorias existentes no imóvel avaliando.

Aplicando a fórmula para o elemento de pesquisa nº.09, substituindo os valores fica:

$$qTR = \{ [(P \text{ transacionado} - BNR + BR) / S] \times CCUS;SI \text{ litígio} / CCUS;SI \text{ elemento de pesquisa} \}$$

$$qTR = \{ [(R\$.3.040.000,00 \times 1,00 - R\$.00.000,00 - R\$.90.000,00) / 19,00 \text{ alqueires}] \times (0,777148148 / 0,732) \}$$

$$qTR = \{ [(R\$.3.040.000,00 - R\$.90.000,00) / 19,00 \text{ alqueires de terra nua}] \times 1,06 \}$$

$$qTR = \{ [R\$.2.950.000,00 / 19,00 \text{ alqueires de terra nua}] \times 1,06 \}$$

$$qTR = \{ [R\$.155.263,16 / \text{alqueires de terra nua}] \times 1,06 \}$$

Conferindo com o Excel:

| | Preço Oferta | Área oferta | Valor da BFE | Valor da BFM | Área da propriedade (m²) |
|------|------------------|-------------|---------------|--------------------|--------------------------|
| lote | R\$ 3.040.000,00 | 7,3500 | R\$ 90.000,00 | R\$ - | dividido |
| lote | R\$ 3.040.000,00 | 19,00 | R\$ 90.000,00 | R\$ - | dividido |
| lote | R\$ 2.950.000,00 | 19,00 | | | dividido |
| lote | R\$ 164.263,16 | 1,06 | | | dividido |
| lote | R\$ 164.275,01 | | | ROI sobre R\$ 8,87 | |

$qTR = R\$.164.875,01 / \text{alqueire de terra nua para o Comparativo 09}$

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
 Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409
 CRECI SP 184.056 – F 2ª Região
 SITE: www.palimcorretor.com
 Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.



$$qTR = R\$6,81 / \text{para o Comparativo 09}$$

Desta forma, o valor homogeneizado do imóvel em oferta 10, será obtido pela fórmula:

$$qTR = \{ [(P - BNR - BR) / S] \times CCUS;SI \text{ litígio} / CCUS;SI \text{ elemento de pesquisa} \}$$

Onde:

$$qTR = \text{preço da terra nua homogeneizado} = ?$$

$$P = \text{preço em oferta} = R\$14.850.000,00$$

$$BNR = \text{benfeitoria não reprodutiva} = R\$135.000,00$$

$$BR = \text{benfeitoria reprodutiva} = R\$456.750,00 \text{ (cana arrendada a 60 toneladas/ alqueire anual, considerando R\$93,75/ tonelada, fica conforme segue: } = [60 \text{ toneladas /alqueire} \times (R\$93,75 \text{ /tonelada)} / 1 \text{ ano}] = R\$5.625,00 \text{ /alqueire ano} \times 81,20 \text{ alqueires} = R\$456.750,00;$$

| ELEMENTO COMPARATIVO 10 | Oferta | Valor por Alqueire | Tipo Solo | Aproveitamento | Valor por alq |
|---------------------------|---------------------------|---------------------|----------------------|----------------|---------------|
| Calculo da Cana Arrendada | tonelada / alqueire / ano | Preço por ton Usina | Área Plantada (alq.) | Total em R\$. | |
| | 60 | R\$ 93,75 | 81,20 | 456.750,00 | |

$$S = \text{área do elemento de pesquisa} = 99,00 \text{ alqueires.}$$

O imóvel *Comparativo 10* possui acesso por estrada em terra, enquadrada como VICINAL I – utilizado com APP e pasto 17,80 alqueires, ou ainda 12,10 hectares, caracterizada como CLASSE IIs da terra, 50 alqueires, ou ainda 121,00 hectares, caracterizada com CLASSE I. Adotaremos a tabela 14. O procedimento agora é comparar o imóvel avaliando com as amostras de mercado, pois sabemos que os comparativos e a avalianda não são iguais, faz-se necessário a homogeneização dos dados, ou seja, a partir da informação do imóvel em oferta, podemos determinar o valor de outro da seguinte forma:

| situa | SUB CLASSES | | | | | | | | | | |
|-------------|-------------|-------|------|------|------|------|-------|-------|------|------|------|
| | I | IIa | IIb | IIc | IIId | IIe | IIIf | IIg | IIh | IIi | IIj |
| CBQ | 1,00% | 83% | 80 | 74 | 68 | 64 | 60 | 56 | 50 | 47 | 44 |
| Asfalto | 1,00 | 0,830 | 0,80 | 0,74 | 0,68 | 0,64 | 0,60 | 0,56 | 0,50 | 0,47 | 0,44 |
| Vicinal I | 0,95 | 0,780 | 0,76 | 0,70 | 0,64 | 0,60 | 0,57 | 0,532 | 0,47 | 0,44 | 0,42 |
| Vicinal II | 0,90 | 0,750 | 0,72 | 0,66 | 0,61 | 0,57 | 0,54 | 0,504 | 0,45 | 0,42 | 0,40 |
| Vicinal III | 0,80 | 0,704 | 0,64 | 0,57 | 0,54 | 0,51 | 0,48 | 0,448 | 0,40 | 0,37 | 0,36 |
| Vicinal IV | 0,75 | 0,660 | 0,60 | 0,53 | 0,51 | 0,48 | 0,42 | 0,37 | 0,35 | 0,33 | 0,32 |
| Vicinal V | 0,70 | 0,616 | 0,56 | 0,47 | 0,47 | 0,42 | 0,392 | 0,35 | 0,32 | 0,30 | 0,28 |

$$Q = Vv * \frac{Ip}{Iam}$$

$$Q = (196,50 \text{ ha} * 0,760 + 43,08 \text{ ha} * 0,475) / 239,58 \text{ ha}$$

$$Q = (149,34304 \text{ ha} + 20,4611 \text{ ha}) / 239,58 \text{ ha}$$

$$Q = (169,80414 \text{ ha}) / 239,58 \text{ ha}$$

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
 Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409

CRECI SP 184.056 – F 2ª Região

SITE: www.palimcorretor.com

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.



| hectares | Índice agronômico | | | |
|----------|-------------------|--------------------|-----------------|-------|
| 239,58 | altere abaixo | não mexa abaixo | | |
| 196,50 | 0,760 | 149,34304 | não mexa abaixo | |
| 43,08 | 0,475 | 20,4611 | 169,80414 | Total |
| | | Q calculado | 0,709 | |

$Q = 0,709$ para o elemento Comparativo 10

CCUS;SI litígio = coeficiente encontrado através da tabela, referente à propriedade a ser avaliada (capacidade de uso do solo x situação do imóvel) = **0,777148148**;

CCUS;SI elemento de pesquisa = coeficiente encontrado conforme tabela, referente à propriedade que servirá de elemento de pesquisa (capacidade de uso do solo x situação do imóvel) = **0,709**

Após determinação de todos os valores homogeneizados, é determinada a média aritmética, chegando-se então, a um valor médio de terra nua, ficando somente a ser feito um acréscimo devido às estimativas das benfeitorias existentes no imóvel avaliando.

Aplicando a fórmula para o elemento de pesquisa n°.10, substituindo os valores fica:

$$qTR = \{ [(P \text{ em oferta} - BNR + BR) / S] \times CCUS;SI \text{ litígio} / CCUS;SI \text{ elemento de pesquisa} \}$$

$$qTR = \{ [(R\$.14.850.000,00 \times 0,90 - R\$.135.000,00 - R\$.456.750,00) / 99,00 \text{ alqueires}] \times (0,777148148 / 0,709) \}$$

$$qTR = \{ [(R\$.13.365.000,00 - R\$.135.000,00 - R\$.292.300,00) / 99,00 \text{ alqueires de terra nua}] \times 1,10 \}$$

$$qTR = \{ [R\$.12.773.250,00 / 99,00 \text{ alqueires de terra nua}] \times 1,10 \}$$

$$qTR = \{ [R\$.129.022,73 / \text{alqueires de terra nua}] \times 1,10 \}$$

Conferindo com o Excel:

| Preço Oferta | Valor de oferta | Valor de BNR | Valor de BR | Área da propriedade (m2) |
|--------------------------------|----------------------|----------------------|----------------|----------------------------------|
| R\$ 14.850.000,00 vezes 0,9000 | menos R\$ 456.750,00 | menos R\$ 135.000,00 | // dividido | 99,00 vezes 0,777 dividido 0,709 |
| R\$ 13.365.000,00 | menos R\$ 331.750,00 | // dividido | dividido | 99,00 |
| R\$ 12.773.250,00 | | dividido | dividido | 99,00 |
| R\$ 129.022,73 | vezes 1,10 | | | |
| R\$ 141.472,60 | | | R\$ 141.472,60 | |

$qTR = R\$.141.472,60 / \text{alqueire para o Comparativo 10}$

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
 Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409
 CRECI SP 184.056 – F 2ª Região
 SITE: www.palimcorretor.com
 Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.



$$qTR = R\$5,85 / \text{alqueire de terra nua para o Comparativo 10}$$

Desta forma, o valor homogeneizado do imóvel transacionado 11, será obtido pela fórmula:

$$qTR = \{ [(P - BNR - BR) / S] \times CCUS;SI \text{ litigio} / CCUS;SI \text{ elemento de pesquisa} \}$$

Onde:

$$qTR = \text{preço da terra nua homogeneizado} = ?$$

$$P = \text{preço transacionado} = R\$260.000,00$$

$$BNR = \text{benfeitoria não reprodutiva} = R\$00.000,00$$

$$BR = \text{benfeitoria reprodutiva} = R\$11.250,00 \text{ (cana arrendada a 60 toneladas/ alqueire anual, considerando R\$60,00/ tonelada, fica conforme segue: } = [60 \text{ toneladas /alqueire} \times (R\$93,75 \text{ /tonelada)} / 1 \text{ ano}] = R\$5.625,00 \text{ /alqueire ano} \times 2,00 \text{ alqueires} = R\$11.250,00;$$

| ELEMENTO COMPARATIVO 11 | Transação | Valor por Alqueire | Tipo Solo | Aproveitamento | Valor por alq |
|---------------------------|---------------------------|---------------------|----------------------|----------------|---------------|
| Cálculo da Cana Arrendada | tonelada / alqueire / ano | Preço por ton Usina | Área Plantada (alq.) | Total em R\$. | |
| | 60 | R\$ 93,75 | 2,00 | 11.250,00 | |

$$S = \text{área do elemento de pesquisa} = 2,00 \text{ alqueires.}$$

O imóvel Comparativo 11 possui acesso por estrada em terra, enquadrada como VICINAL I – utilizado com plantação em canas de açúcar arrendada para a usina no sistema de arrendamento com 2,00 alqueires e 100% aproveitada, ou ainda 4,84 hectares, caracterizada como CLASSE IIs da terra. Adotaremos a tabela 14. O procedimento agora é comparar o imóvel avaliando com as amostras de mercado, pois sabemos que os comparativos e a avalianda não são iguais, faz-se necessário a homogeneização dos dados, ou seja, a partir da informação do imóvel em oferta, podemos determinar o valor de outro da seguinte forma:

| SITUAÇÃO | SUB CLASSES | | | | | | | | | | |
|-------------|-------------|-------|------|------|------|------|------|-------|------|------|------|
| | I | IIa | IIb | IIIa | IIIb | IIIc | IIId | IIIe* | IVa | IVb | IVc |
| Asfalto | 1,00 | 0,830 | 0,80 | 0,74 | 0,68 | 0,64 | 0,60 | 0,56 | 0,50 | 0,47 | 0,44 |
| Vicinal I | 0,95 | 0,780 | 0,78 | 0,70 | 0,64 | 0,60 | 0,57 | 0,52 | 0,47 | 0,44 | 0,41 |
| Vicinal II | 0,90 | 0,750 | 0,72 | 0,66 | 0,61 | 0,57 | 0,54 | 0,50 | 0,45 | 0,42 | 0,39 |
| Vicinal III | 0,80 | 0,704 | 0,64 | 0,59 | 0,54 | 0,51 | 0,48 | 0,44 | 0,40 | 0,37 | 0,34 |
| Vicinal IV | 0,75 | 0,680 | 0,60 | 0,55 | 0,51 | 0,48 | 0,45 | 0,42 | 0,37 | 0,35 | 0,32 |
| Vicinal v | 0,70 | 0,616 | 0,56 | 0,51 | 0,47 | 0,47 | 0,42 | 0,39 | 0,35 | 0,32 | 0,29 |

$$Q = Vv * \frac{Ip}{Iam}$$

$$Q = (4,84 \text{ ha} * 0,780 + 000,00 \text{ ha} * 0,475) / 4,84 \text{ ha}$$

$$Q = (3,7752 \text{ ha} + 000,0000 \text{ ha}) / 4,84 \text{ ha}$$

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
 Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409
 CRECI SP 184.056 – F 2ª Região
 SITE: www.palimcorretor.com
 Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.



$$Q = (3,7752 \text{ ha}) / 4,84 \text{ ha}$$

| hectares | Índice agronômico | | | | |
|----------|-------------------|-----------------|--------|-----------------|-------|
| 4,84 | altere abaixo | não mexa abaixo | | | |
| 4,84 | 0,780 | | 3,7752 | não mexa abaixo | |
| 0,00 | 0,475 | | 0 | 3,7752 | Total |
| | | Q calculado | | 0,780 | |

$$Q = 0,780 \text{ para o elemento Comparativo 11}$$

CCUS;SI litígio = coeficiente encontrado através da tabela, referente à propriedade a ser avaliada (capacidade de uso do solo x situação do imóvel) = **0,777148148**;

CCUS;SI elemento de pesquisa = coeficiente encontrado conforme tabela, referente à propriedade que servirá de elemento de pesquisa (capacidade de uso do solo x situação do imóvel) = **0,780**

Após determinação de todos os valores homogeneizados, é determinada a média aritmética, chegando-se então, a um valor médio de terra nua, ficando somente a ser feito um acréscimo devido às estimativas das benfeitorias existentes no imóvel avaliando.

Aplicando a fórmula para o elemento de pesquisa n.º.11, substituindo os valores fica:

$$qTR = \{ [(P \text{ transacionado} - BNR + BR) / S] \times CCUS;SI \text{ litígio} / CCUS;SI \text{ elemento de pesquisa} \}$$

$$qTR = \{ [(R\$.260.000,00 \times 1,00 - R\$.00.000,00 - R\$.11.250,00) / 2,00 \text{ alqueires}] \times (0,777148148 / 0,780) \}$$

$$qTR = \{ [(R\$.260.000,00 - R\$.00.000,00 - R\$.11.250,00) / 2,00 \text{ alqueires de terra nua}] \times 1,00 \}$$

$$qTR = \{ [R\$.248.750,00 / 2,00 \text{ alqueires de terra nua}] \times 1,00 \}$$

$$qTR = \{ [R\$.124.375,00 / \text{alqueires de terra nua}] \times 1,00 \}$$

Conferindo com o Excel:

| | Preço Oferta | Valor oferta | Valor da BDI | Valor da BFW | Área do terreno (m²) |
|----|----------------|--------------|---------------|--------------|----------------------|
| 01 | R\$ 268.000,00 | 1,9600 | R\$ 11.250,00 | dividido | 2,00 |
| 02 | R\$ 268.000,00 | | R\$ 11.250,00 | IP | 2,00 |
| 03 | R\$ 248.750,00 | | | dividido | 2,00 |
| 04 | R\$ 124.375,00 | 1,00 | | | |
| 05 | R\$ 124.375,00 | | | R\$ 6,14 | |

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
 Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409
 CRECI SP 184.056 – F 2ª Região
 SITE: www.palimcorretor.com
 Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.



$$qTR = R\$.124.375,00 / \text{alqueire de terra nua para o Comparativo 11}$$

$$qTR = R\$.5,14 / \text{para o Comparativo 11}$$

Desta forma, o valor homogeneizado do imóvel em oferta 12, será obtido pela fórmula:

$$qTR = \{ [(P - BNR - BR) / S] \times CCUS;SI \text{ litigio} / CCUS;SI \text{ elemento de pesquisa} \}$$

Onde:

qTR = preço da terra nua homogeneizado = ?

P = preço pedido = R\$.450.000,00

BNR = R\$.00.000,00.

BR = benfeitoria reprodutiva = R\$.000.000,00

| ELEMENTO COMPARATIVO 12 | Oferta | Valor por Alqueire | Tipo Solo | Aproveitamento | Valor por alq |
|---------------------------|---------------------------|---------------------|----------------------|----------------|---------------|
| Cálculo da Cans Arrendada | tonelada / alqueire / ano | Preço por ton Usina | Área Plantada (alq.) | Total em R\$. | |
| | 60 | R\$ 93,75 | 0,00 | - | |

S = área do elemento de pesquisa = 3,00 alqueires.

O imóvel *Comparativo 12* possui acesso por estrada em terra, enquadrada como VICINAL I – utilizado com plantação em amendoim, 3,00 alqueires e 100% aproveitável, ou ainda 7,26 hectares, caracterizada como CLASSE IIs da terra. Adotaremos a tabela 14. O procedimento agora é comparar o imóvel avaliando com as amostras de mercado, pois sabemos que os comparativos e a avalianda não são iguais, faz-se necessário a homogeneização dos dados, ou seja, a partir da informação do imóvel em oferta, podemos determinar o valor de outro da seguinte forma:

| situação | SUB CLASSES | | | | | | | | | | | |
|-------------|-------------|-------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| | I | IIa | IIb | IIc | IIId | IIIf | IIIg | IIIs | IIIt | IIU | IIUa | IIUc |
| Asfalto | 1,00 | 0,830 | 0,60 | 0,74 | 0,68 | 0,64 | 0,60 | 0,56 | 0,50 | 0,47 | 0,44 | 0,41 |
| Vicinal I | 0,93 | 0,780 | 0,76 | 0,70 | 0,64 | 0,60 | 0,57 | 0,53 | 0,47 | 0,44 | 0,41 | 0,38 |
| Vicinal II | 0,90 | 0,750 | 0,72 | 0,66 | 0,61 | 0,57 | 0,54 | 0,50 | 0,45 | 0,42 | 0,39 | 0,36 |
| Vicinal III | 0,80 | 0,700 | 0,64 | 0,57 | 0,54 | 0,51 | 0,48 | 0,44 | 0,40 | 0,37 | 0,34 | 0,31 |
| Vicinal IV | 0,75 | 0,660 | 0,60 | 0,55 | 0,51 | 0,51 | 0,45 | 0,42 | 0,37 | 0,35 | 0,32 | 0,29 |
| Vicinal V | 0,70 | 0,616 | 0,56 | 0,51 | 0,47 | 0,47 | 0,42 | 0,39 | 0,35 | 0,32 | 0,29 | 0,26 |

$$Q = Vv * \frac{Ip}{Iam}$$

$$Q = (7,26 \text{ ha} * 0,780 + 00,00 \text{ ha} * 0,475) / 7,26 \text{ ha}$$

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
 Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409

CRECI SP 184.056 – F 2ª Região

SITE: www.palimcorretor.com

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.



$$Q = (5,6628 \text{ ha} + 00,00 \text{ ha}) / 7,26 \text{ ha}$$

$$Q = (5,6628 \text{ ha}) / 7,26 \text{ ha}$$

| hectares | índice agronômico | | | |
|----------|-------------------|-----------------|-----------------|-------|
| 7,26 | altere abaixo | não mexa abaixo | | |
| 7,26 | 0,780 | 5,6628 | não mexa abaixo | |
| 0,00 | 0,475 | 0 | 5,6628 | Total |
| | | Q calculado | 0,780 | |

Q = 0,780 para o elemento Comparativo 12

CCUS;SI litígio = coeficiente encontrado através da tabela, referente à propriedade a ser avaliada (capacidade de uso do solo x situação do imóvel) = **0,777148148**;

CCUS;SI elemento de pesquisa = coeficiente encontrado conforme tabela, referente à propriedade que servirá de elemento de pesquisa (capacidade de uso do solo x situação do imóvel) = **0,780**

Após determinação de todos os valores homogeneizados, é determinada a média aritmética, chegando-se então, a um valor médio de terra nua, ficando somente a ser feito um acréscimo devido às estimativas das benfeitorias existentes no imóvel avaliando.

Aplicando a fórmula para o elemento de pesquisa nº.12, substituindo os valores fica:

$$qTR = \{ [(P \text{ em oferta} - BNR + BR) / S] \times CCUS;SI \text{ litígio} / CCUS;SI \text{ elemento de pesquisa} \}$$

$$qTR = \{ [(R\$.450.000,00 \times 0,90 - R\$.00.000,00 - R\$.00.000,00) / 3,00 \text{ alqueires}] \times (0,777148148 / 0,780) \}$$

$$qTR = \{ [(R\$.405.000,00 - R\$.00.000,00 - R\$.000.000,00) / 3,00 \text{ alqueires de terra nua}] \times 1,00 \}$$

$$qTR = \{ [R\$.405.000,00 / 3,00 \text{ alqueires de terra nua}] \times 1,00 \}$$

$$qTR = \{ [R\$.135.000,00 / \text{alqueires de terra nua}] \times 1,00 \}$$

Conferindo com o Excel:

| | Área Oferta | Fator oferta | Valor de BFR | Valor de BFR | Área da propriedade (a2) |
|----|----------------------|--------------|----------------|--------------|--------------------------|
| 01 | R\$ 450.000,00 vezes | 1,0000 | R\$ - | - | 3,00 |
| 02 | R\$ 405.000,00 | vezes | R\$ - | - | 3,00 |
| 03 | R\$ 405.000,00 | | | | 3,00 |
| 04 | R\$ 135.000,00 vezes | 1,00 | | | |
| 05 | R\$ 134.000,00 | | R\$ 134.000,00 | 6,00 | |

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
 Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409

CRECI SP 184.056 – F 2ª Região

SITE: www.palimcorretor.com

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.



$$qTR = R\$.134.506,41 / \text{alqueire de terra nua para o Comparativo 12}$$

$$qTR = R\$.5,56 / \text{para o Comparativo 12}$$

Desta forma, o valor homogeneizado do imóvel em oferta 13, será obtido pela fórmula:

$$qTR = \{ [(P - BNR - BR) / S] \times CCUS;SI \text{ litígio} / CCUS;SI \text{ elemento de pesquisa} \}$$

Onde:

$$qTR = \text{preço da terra nua homogeneizado} = ?$$

$$P = \text{preço em oferta} = R\$.1.050.000,00$$

$$BNR = \text{benfeitoria não reprodutiva} = R\$.00.000,00$$

$$BR = R\$.00.000,00;$$

| ELEMENTO COMPARATIVO 13 | Oferta | Valor por Alqueire | Tipo Solo | Aproveitamento | Valor por alq |
|---------------------------|---------------------------|---------------------|----------------------|----------------|---------------|
| Cálculo de Cana Arrendada | tonelada / alqueire / ano | Preço por ton Usina | Área Plantada (alq.) | Total em R\$. | |
| | 60 | R\$ 93,75 | 0,00 | | |

$$S = \text{área do elemento de pesquisa} = 7,00 \text{ alqueires.}$$

O imóvel *Comparativo 13* possui acesso por estrada em terra, enquadrada como VICINAL I – utilizado com produção de amendoim, compreendendo 7,00 alqueires e 100% aproveitável, ou ainda 16,94 hectares, caracterizada como CLASSE IIs da terra. Adotaremos a tabela 14. O procedimento agora é comparar o imóvel avaliando com as amostras de mercado, pois sabemos que os comparativos e a avalianda não são iguais, faz-se necessário a homogeneização dos dados, ou seja, a partir da informação do imóvel em oferta, podemos determinar o valor de outro da seguinte forma:

| situa ÇÃO | SUB CLASSES | | | | | | | | | | |
|--------------|-------------|-------|------|------|------|------|------|-------|------|------|------|
| | I | Ia | Ia | Ia | Ia | Ia | Ia | Ia | Ia | Ia | Ia |
| Asfalto | 1,00 | 0,830 | 0,80 | 0,74 | 0,68 | 0,64 | 0,60 | 0,56 | 0,50 | 0,47 | 0,44 |
| Vicinal I | 0,95 | 0,780 | 0,76 | 0,70 | 0,64 | 0,60 | 0,57 | 0,532 | 0,47 | 0,44 | 0,41 |
| Vicinal II | 0,90 | 0,750 | 0,72 | 0,66 | 0,61 | 0,57 | 0,54 | 0,504 | 0,45 | 0,42 | 0,39 |
| Vicinal III | 0,80 | 0,700 | 0,64 | 0,59 | 0,54 | 0,51 | 0,48 | 0,448 | 0,40 | 0,37 | 0,34 |
| Vicinal IV | 0,75 | 0,660 | 0,60 | 0,55 | 0,51 | 0,51 | 0,45 | 0,42 | 0,37 | 0,35 | 0,33 |
| Vicinal V | 0,70 | 0,616 | 0,56 | 0,51 | 0,47 | 0,47 | 0,42 | 0,392 | 0,35 | 0,32 | 0,29 |

$$Q = Vv * \frac{Ip}{Iam}$$

$$Q = (16,94 \text{ ha} * 0,780 + 00,00 \text{ ha} * 0,475) / 16,94 \text{ ha}$$

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
 Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409

CRECI SP 184.056 – F 2ª Região

SITE: www.palimcorretor.com

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.



$$qTR = R\$.134.506,41 / \text{alqueire de terra nua para o Comparativo 13}$$

$$qTR = R\$.5,56 / \text{para o Comparativo 13}$$

Desta forma, o valor homogeneizado do imóvel em oferta 14, será obtido pela fórmula:

$$qTR = \{ [(P - BNR - BR) / S] \times CCUS;SI \text{ litígio} / CCUS;SI \text{ elemento de pesquisa} \}$$

Onde:

$$qTR = \text{preço da terra nua homogeneizado} = ?$$

$$P = \text{preço em oferta} = R\$.600.000,00$$

$$BNR = R\$.00.000,00.$$

$$BR = \text{benfeitoria reprodutiva} = R\$.00.000,00;$$

| ELEMENTO COMPARATIVO 14 | Oferta | Valor por Alqueire | Tipo Solo | Aproveitamento | Valor por alq |
|---------------------------|---------------------------|---------------------|----------------------|----------------|---------------|
| Calculo da Cana Arrendada | tonelada / alqueire / ano | Preço por ton Usina | Área Plantada (alq.) | Total em R\$. | |
| | 60 | R\$ 93,75 | 0,00 | - | |

$$S = \text{área do elemento de pesquisa} = 5,00 \text{ alqueires.}$$

O imóvel Comparativo 14 possui acesso por estrada em terra, enquadrada como VICINAL I – utilizado com plantação de batatas, 5,00 alqueires e com aproveitamento de 100%, , ou ainda 12,10 hectares, caracterizada como CLASSE IIe da terra. Adotaremos a tabela 14. O procedimento agora é comparar o imóvel avaliando com as amostras de mercado, pois sabemos que os comparativos e a avalianda não são iguais, faz-se necessário a homogeneização dos dados, ou seja, a partir da informação do imóvel em oferta, podemos determinar o valor de outro da seguinte forma:

| situação | SUB CLASSES | | | | | | | | | | | |
|-------------|-------------|-------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| | I | IIa | IIb | IIIa | IIIb | IIIc | IIIe | IIIg | IVa | IVb | IVc | IVd |
| Asfalto | 1,00 | 0,830 | 0,80 | 0,74 | 0,68 | 0,64 | 0,60 | 0,56 | 0,50 | 0,47 | 0,44 | 0,41 |
| Vicinal I | 0,93 | 0,780 | 0,76 | 0,70 | 0,64 | 0,60 | 0,57 | 0,53 | 0,47 | 0,44 | 0,41 | 0,38 |
| Vicinal II | 0,90 | 0,750 | 0,72 | 0,66 | 0,61 | 0,57 | 0,54 | 0,50 | 0,45 | 0,42 | 0,39 | 0,36 |
| Vicinal III | 0,85 | 0,710 | 0,64 | 0,59 | 0,54 | 0,51 | 0,48 | 0,44 | 0,40 | 0,37 | 0,34 | 0,31 |
| Vicinal IV | 0,75 | 0,660 | 0,60 | 0,55 | 0,51 | 0,51 | 0,45 | 0,42 | 0,37 | 0,35 | 0,32 | 0,29 |
| Vicinal V | 0,70 | 0,610 | 0,58 | 0,53 | 0,47 | 0,47 | 0,42 | 0,39 | 0,35 | 0,32 | 0,29 | 0,26 |

$$Q = Vv * \frac{Ip}{Iam}$$

$$Q = (12,10 \text{ ha} * 0,760 + 000,00 \text{ ha} * 0,475) / 12,10 \text{ ha}$$

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
 Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409

CRECI SP 184.056 – F 2ª Região

SITE: www.palimcorretor.com

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.



$$Q = (9,196 \text{ ha} + 0,000 \text{ ha}) / 12,10 \text{ ha}$$

$$Q = (9,196 \text{ ha}) / 12,10 \text{ ha}$$

| hectares | índice agrônômico | | | |
|----------|-------------------|-----------------|-----------------|-------|
| 12,10 | altere abaixo | não mexa abaixo | | |
| 12,10 | 0,760 | 9,196 | não mexa abaixo | |
| 0,00 | 0,475 | 0 | 9,196 | Total |
| | | Q calculado | 0,760 | |

$$Q = 0,760 \text{ para o elemento Comparativo 14}$$

CCUS;SI litígio = coeficiente encontrado através da tabela, referente à propriedade a ser avaliada (capacidade de uso do solo x situação do imóvel) = **0,777148148**;

CCUS;SI elemento de pesquisa = coeficiente encontrado conforme tabela, referente à propriedade que servirá de elemento de pesquisa (capacidade de uso do solo x situação do imóvel) = **0,760**

Após determinação de todos os valores homogeneizados, é determinada a média aritmética, chegando-se então, a um valor médio de terra nua, ficando somente a ser feito um acréscimo devido às estimativas das benfeitorias existentes no imóvel avaliando.

Aplicando a fórmula para o elemento de pesquisa nº.14, substituindo os valores fica:

$$qTR = \{ [(P \text{ em oferta} - BNR + BR) / S] \times CCUS;SI \text{ litígio} / CCUS;SI \text{ elemento de pesquisa} \}$$

$$qTR = \{ [(R\$600.000,00 \times 0,90 - R\$0.000,00 - R\$0.000.000,00) / 5,00 \text{ alqueires}] \times (0,777148148 / 0,760) \}$$

$$qTR = \{ [(R\$540.000,00 - R\$0.000,00 - R\$0.000.000,00) / 5,00 \text{ alqueires de terra nua}] \times 1,02 \}$$

$$qTR = \{ [R\$540.000,00 / 5,00 \text{ alqueires de terra nua}] \times 1,02 \}$$

$$qTR = \{ [R\$108.000,00 / \text{alqueires de terra nua}] \times 1,02 \}$$

Conferindo com o Excel:

| | Preço Oferta | Valor do BFR | Valor do BFR | Área da propriedade (m2) |
|------------------|----------------------|--------------|----------------|--------------------------|
| pre por m2 igual | R\$ 600.000,00 vezes | R\$ - | R\$ - | 5,00 vezes |
| pre por m2 igual | R\$ 540.000,00 | R\$ - | R\$ - | 5,00 |
| pre por m2 igual | R\$ 540.000,00 | | | 5,00 |
| pre por m2 igual | R\$ 108.000,00 vezes | 1,02 | | |
| pre por m2 igual | R\$ 710.436,84 | | R\$ 710.436,84 | |

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
 Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409
 CRECI SP 184.056 – F 2ª Região
 SITE: www.palimcorretor.com
 Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.



$$qTR = R\$.110.436,84 / \text{alqueire de terra nua para o Comparativo 14}$$

$$qTR = R\$.4,56 / \text{para o Comparativo 14}$$

Desta forma, o valor homogeneizado do imóvel transacionado 15, será obtido pela fórmula:

$$qTR = \{ [(P - BNR - BR) / S] \times CCUS; SI \text{ litígio} / CCUS; SI \text{ elemento de pesquisa} \}$$

Onde:

$$qTR = \text{preço da terra nua homogeneizado} = ?$$

$$P = \text{preço transacionado} = R\$.540.000,00$$

$$BNR = R\$.0,00:$$

$$BR = \text{benfeitoria reprodutiva} = R\$.200.000,25 \text{ (laranja: } 2.666.67 \text{ caixas} * R\$.25,00/\text{caixa} = R\$.200.000,25);$$

| Cálculo da Laranja | 2 caixas x 1333,33 pés até/ano | Preço por caixa/m² | Área Plantada (alg.) | Valor Líquido |
|--------------------|--------------------------------|--------------------|----------------------|----------------|
| | 2666,67 | R\$ 25,00 | 3 | R\$ 200.000,25 |

$$S = \text{área do elemento de pesquisa} = 3,00 \text{ alqueires.}$$

O imóvel *Comparativo 15* possui acesso por estrada em terra, enquadrada como **VICINAL I** – utilizado para plantação de pomares de laranja, 3,00 alqueires com 100% aproveitável, ou ainda 7,26 hectares, caracterizada como **CLASSE IIs** da terra. Adotaremos a tabela 14. O procedimento agora é comparar o imóvel avaliando com as amostras de mercado, pois sabemos que os comparativos e a avalianda não são iguais, faz-se necessário a homogeneização dos dados, ou seja, a partir da informação do imóvel em oferta, podemos determinar o valor de outro da seguinte forma:

| Situação | SUB CLASSES | | | | | | | | | | |
|-------------|-------------|-------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| | I | Ia | Ib | Ic | IId | IIf | IIf | IIf | IIf | IIf | IV |
| 100% | 83% | 80 | 74 | 68 | 64 | 60 | 56 | 50 | 47 | 44 | |
| Asfalto | 1,00 | 0,830 | 0,80 | 0,74 | 0,68 | 0,64 | 0,60 | 0,56 | 0,50 | 0,47 | 0,44 |
| Vicinal I | 0,93 | 0,780 | 0,76 | 0,70 | 0,64 | 0,60 | 0,57 | 0,53 | 0,47 | 0,44 | 0,42 |
| Vicinal II | 0,80 | 0,750 | 0,72 | 0,66 | 0,61 | 0,57 | 0,54 | 0,50 | 0,45 | 0,42 | 0,40 |
| Vicinal III | 0,60 | 0,610 | 0,61 | 0,59 | 0,54 | 0,51 | 0,48 | 0,44 | 0,40 | 0,37 | 0,35 |
| Vicinal IV | 0,75 | 0,660 | 0,60 | 0,55 | 0,51 | 0,51 | 0,45 | 0,42 | 0,37 | 0,35 | 0,33 |
| Vicinal V | 0,70 | 0,610 | 0,56 | 0,51 | 0,47 | 0,47 | 0,42 | 0,39 | 0,35 | 0,32 | 0,30 |

$$Q = Vv * \frac{Ip}{Iam}$$

$$Q = (7,26 \text{ ha} * 0,780 + 00,00 \text{ ha} * 0,475) / 7,26 \text{ ha}$$

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
 Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409
 CRECI SP 184.056 – F 2ª Região
 SITE: www.palimcorretor.com
 Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.



Este documento contém informações sigilosas e confidenciais. Qualquer divulgação ou uso não autorizado é proibido e pode acarretar sanções legais. Para mais informações, consulte o site www.palimcorretor.com. Data de emissão: 09/03/2021 às 10:27, sob o número WBRS21700197789. Para conferir o original, acesse o site <http://portal.psp.br/psf/psf.jspx>, ou e-mail engpalim@uol.com.br

$Q = 5,6628 \text{ ha} / 7,26 \text{ ha}$

| hectares | índice agrônômico | | | |
|----------|-------------------|--------------------|-----------------|-------|
| 7,26 | altere abaixo | não mexa abaixo | | |
| 7,26 | 0,780 | 5,6628 | não mexa abaixo | |
| 0,00 | 0,475 | 0 | 5,6628 | Total |
| | | Q calculado | 0,780 | |

Q = 0,780 para o elemento Comparativo 15

CCUS;SI litígio = coeficiente encontrado através da tabela, referente à propriedade a ser avaliada (capacidade de uso do solo x situação do imóvel) = **0,777148148**;

CCUS;SI elemento de pesquisa = coeficiente encontrado conforme tabela, referente à propriedade que servirá de elemento de pesquisa (capacidade de uso do solo x situação do imóvel) = **0,780**

Após determinação de todos os valores homogeneizados, é determinada a média aritmética, chegando-se então, a um valor médio de terra nua, ficando somente a ser feito um acréscimo devido às estimativas das benfeitorias existentes no imóvel avaliando.

Aplicando a fórmula para o elemento de pesquisa nº.15, substituindo os valores fica:

$$qTR = \{ [(P \text{ em oferta} - BNR + BR) / S] \times CCUS;SI \text{ litígio} / CCUS;SI \text{ elemento de pesquisa} \}$$

$$qTR = \{ [(R\$540.000,00 \times 1,00 - R\$00.000,00 - R\$200.000,25) / 3,00 \text{ alqueires}] \times (0,777148148 / 0,780) \}$$

$$qTR = \{ [(R\$540.000,00 - R\$00.000,00 - R\$200.000,25) / 3,00 \text{ alqueires de terra nua}] \times 1,00 \}$$

$$qTR = \{ [R\$339.999,75 / 3,00 \text{ alqueires de terra nua}] \times 1,00 \}$$

$$qTR = \{ [R\$113.333,25 / \text{alqueires de terra nua}] \times 1,00 \}$$

Conferindo com o Excel:

| | Preço oferta | Área oferta | Valor da BNF | Valor da BNF | Área da propriedade (m²) | | |
|-------------|----------------|-------------|----------------|----------------|--------------------------|------|-------------|
| por m² qual | R\$ 540.000,00 | 3,0000 | R\$ 200.000,25 | R\$ - | dividido | 3,00 | 0,777148148 |
| por m² qual | R\$ 540.000,00 | 3,0000 | R\$ 200.000,25 | | dividido | 3,00 | |
| por m² qual | R\$ 339.999,75 | | | dividido | dividido | 3,00 | |
| por m² qual | R\$ 113.333,25 | 1,00 | | | | | |
| por m² qual | R\$ 113.333,25 | | | R\$ 113.333,25 | | | |

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
 Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409
 CRECI SP 184.056 – F 2ª Região
 SITE: www.palimcorretor.com
 Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.



Este documento contém informações sigilosas e confidenciais. Qualquer uso não autorizado é proibido. Para mais informações, contate o escritório em São Paulo, SP, sob o número WBR521700197789. Para contato: engpalim@uol.com.br, telefone: (17) 3361-5130, celular: (17) 99179-1409.

$$Q = (26,136 \text{ ha} * 0,780 + 00,00 \text{ ha} * 0,475) / 26,136 \text{ ha}$$

$$Q = (20,38608 \text{ ha} + 0,00 \text{ ha}) / 26,136 \text{ ha}$$

$$Q = (20,38608 \text{ ha}) / 26,136 \text{ ha}$$

| hectares | Índice agrário | | | |
|----------|----------------|------------------|------------------|-------|
| 26,136 | altere o solo | não revalorizado | | |
| 26,14 | 0,780 | 20,38608 | não revalorizado | |
| 0,00 | 0,475 | 0 | 20,38608 | Total |
| | | Q calculado | | 0,780 |

Q = 0,780 para o elemento Comparativo 16

CCUS;SI litígio = coeficiente encontrado através da tabela, referente à propriedade a ser avaliada (capacidade de uso do solo x situação do imóvel) = **0,777148148**;

CCUS;SI elemento de pesquisa = coeficiente encontrado conforme tabela, referente à propriedade que servirá de elemento de pesquisa (capacidade de uso do solo x situação do imóvel) = **0,780**

Após determinação de todos os valores homogeneizados, é determinada a média aritmética, chegando-se então, a um valor médio de terra nua, ficando somente a ser feito um acréscimo devido às estimativas das benfeitorias existentes no imóvel avaliando.

Aplicando a fórmula para o elemento de pesquisa nº.16, substituindo os valores fica:

$$qTR = \{ [(P \text{ em oferta} - BNR + BR) / S] \times CCUS;SI \text{ litígio} / CCUS;SI \text{ elemento de pesquisa} \}$$

$$qTR = \{ [(R\$.1.450.000,00 \times 0,90 - R\$.00.000,00 - R\$.00.000,00) / 10,80 \text{ alqueires}] \times (0,777148148 / 0,780) \}$$

$$qTR = \{ [(R\$.1.305.000,00 - R\$.00.000,00 - R\$.00.000,00) / 10,80 \text{ alqueires de terra nua}] \times 1,00 \}$$

$$qTR = \{ [R\$.120.833,33 / 10,80 \text{ alqueires de terra nua}] \times 1,00 \}$$

$$qTR = \{ [R\$.127.615,67 / \text{alqueires de terra nua}] \times 1,00 \}$$

Conferindo com o Excel:

| | Preço oferta | Preço oferta | Valor do IPTU | Valor do IPTU | Área do terreno (m²) | | | |
|-----------------|------------------|--------------|---------------|---------------|----------------------|-------|-------|-------------|
| 10 por m² igual | R\$ 1.450.000,00 | avulso | R\$ - | R\$ - | avulso | 10,80 | valor | 0,777148148 |
| 10 por m² igual | R\$ 1.305.000,00 | avulso | R\$ - | R\$ - | avulso | 10,80 | | |
| 10 por m² igual | R\$ 1.305.000,00 | | | | avulso | 10,80 | | |
| 10 por m² igual | R\$ 120.833,33 | avulso | 1,00 | | | | | |
| 10 por m² igual | R\$ 127.615,67 | | | R\$ avulso | | | | 4,37 |

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
 Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409
 CRECI SP 184.056 – F 2ª Região
 SITE: www.palimcorretor.com
 Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.



$$qTR = R\$.120.391,54 / \text{alqueire de terra nua para o Comparativo 16}$$

$$qTR = R\$.4,97 / \text{para o Comparativo 16}$$

Desta forma, o valor homogeneizado do imóvel em oferta 17, será obtido pela fórmula:

$$qTR = \{ [(P - BNR - BR) / S] \times CCUS; SI \text{ litígio} / CCUS; SI \text{ elemento de pesquisa} \}$$

Onde:

$$qTR = \text{preço da terra nua homogeneizado} = ?$$

$$P = \text{preço em oferta} = R\$.1.575.000,00$$

$$BNR = R\$.34.200,00$$

BR = benfeitoria reprodutiva = R\$.11.250,00 (cana arrendada a 60 toneladas/ alqueire anual, considerando R\$.93,75/ tonelada, fica conforme segue: = [60 toneladas /alqueire x (R\$.93,75 /tonelada) / 1 ano} = R\$.5.625,00 /alqueire ano x 9,50 alqueires = R\$.53.437,50;

| ELEMENTO COMPARATIVO 17 | Oferta | Valor por Alqueire | Tipo Solo | Aproveitamento | Valor por alq |
|---------------------------|---------------------------|---------------------|----------------------|----------------|---------------|
| Cálculo da Cana Arrendada | tonelada / alqueire / ano | Preço por ton Usina | Área Plantada (alq.) | Total em R\$. | |
| | 60 | R\$ 93,75 | 9,50 | 53.437,50 | |

O imóvel *Comparativo 17* possui acesso por estrada com pavimentação em terra, enquadrada como **Vicinal I** – podendo ser utilizado com plantação de canas corresponde a 22,99 hectares, caracterizada como **CLASSE II**es da terra, e o remanescente em APP 2,42 hectares na classe IVs. Adotaremos a tabela 14. O procedimento agora é comparar o imóvel avaliando com as amostras de mercado, pois sabemos que os comparativos e a avalianda não são iguais, faz-se necessário a homogeneização dos dados, ou seja, a partir da informação do imóvel em oferta, podemos determinar o valor de outro da seguinte forma:

| situa ção | SUB CLASSES | | | | | | | | | | | |
|--------------|-------------|-------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| | I | IIa | IIc | IIe | IIg | IIh | IIi | IIj | IIk | IIl | IIm | IIo |
| Arfahs | 1,00 | 0,830 | 0,80 | 0,74 | 0,68 | 0,64 | 0,60 | 0,56 | 0,50 | 0,47 | 0,44 | 0,41 |
| Vicinal I | 0,95 | 0,780 | 0,76 | 0,70 | 0,64 | 0,60 | 0,57 | 0,53 | 0,47 | 0,44 | 0,41 | 0,38 |
| Vicinal II | 0,90 | 0,730 | 0,72 | 0,66 | 0,61 | 0,57 | 0,54 | 0,50 | 0,45 | 0,42 | 0,39 | 0,36 |
| Vicinal III | 0,80 | 0,704 | 0,64 | 0,59 | 0,54 | 0,51 | 0,48 | 0,44 | 0,40 | 0,37 | 0,34 | 0,31 |
| Vicinal IV | 0,75 | 0,660 | 0,60 | 0,55 | 0,51 | 0,51 | 0,45 | 0,42 | 0,37 | 0,35 | 0,33 | 0,31 |
| Vicinal V | 0,70 | 0,616 | 0,56 | 0,51 | 0,47 | 0,47 | 0,42 | 0,39 | 0,35 | 0,32 | 0,30 | 0,28 |

$$Q = Vv * \frac{Ip}{Iam}$$

$$Q = (22,99 \text{ ha} * 0,760 + 2,42 \text{ ha} * 0,475) / 25,41 \text{ ha}$$

$$Q = (17,4724 \text{ ha} + 1,1495 \text{ ha}) / 25,41 \text{ ha}$$

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
 Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409

CRECI SP 184.056 – F 2ª Região

SITE: www.palimcorretor.com

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.



$$qTR = R\$.134.308,02 / \text{alqueire de terra nua para o Comparativo 17}$$

$$qTR = R\$.5,55 / \text{para o Comparativo 17}$$

Homogeneização dos Dados Comparativos

Fazendo a homogeneização através de tratamento de fatores da área em metro quadrado (variável independente), aplicando a inferência estatística referente aos elementos 1 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, e 17, sabendo-se que para o comparativo 1 (R\$.5,60/m²), 2 (R\$.5,85/m²), 3 (R\$.5,61/m²), 4 (R\$.4,46/m²), 5 (R\$.5,05/m²), 6 (R\$.4,79/m²), 7 (R\$.4,52/m²), 8 (R\$.7,82/m²), 9 (R\$.6,81/m²), 10 (R\$.5,85/m²), 11 (R\$.5,14/m²), 12 (R\$.5,56/m²), 13 (R\$.5,56/m²), 14 (R\$.4,56/m²), 15 (R\$.4,67/m²), 16 (R\$.4,97/m²), e 17 (R\$.5,55/m²). Calculando o valor da área do avaliando equivalente a 10.734.259,34m², fica como segue adiante:

| Quadro Resumo | | | | |
|-------------------------|-------------|-------|--------|------|
| Comparativos | m2 corrente | | | |
| 1 | R\$ | 5,60 | dentro | 1 |
| 2 | R\$ | 5,85 | dentro | 2 |
| 3 | R\$ | 5,61 | dentro | 3 |
| 4 | R\$ | 4,46 | dentro | 4 |
| 5 | R\$ | 5,05 | dentro | 5 |
| 6 | R\$ | 4,79 | dentro | 6 |
| 7 | R\$ | 4,52 | dentro | 7 |
| 8 | R\$ | 7,82 | fora | 8 |
| 9 | R\$ | 6,81 | fora | 9 |
| 10 | R\$ | 5,85 | dentro | 10 |
| 11 | R\$ | 5,14 | dentro | 11 |
| 12 | R\$ | 5,56 | dentro | 12 |
| 13 | R\$ | 5,56 | dentro | 13 |
| 14 | R\$ | 4,56 | dentro | 14 |
| 15 | R\$ | 4,67 | dentro | 15 |
| 16 | R\$ | 4,97 | dentro | 16 |
| 17 | R\$ | 5,55 | dentro | 17 |
| | | R\$ | 92,37 | |
| TOTAL | | | | |
| MÉDIA ARITMÉTICA | | | | |
| | Limite sup | 20% | R\$ | 5,48 |
| | Limite inf. | 20% | R\$ | 4,33 |
| | média san. | | | |
| | | média | R\$ | - |

Fazendo-se a homogeneização verifica-se que os elementos comparativos de n.ºs. 08 (R\$.7,82/m²), e 09 (R\$.6,81 /m²), extrapolam do intervalo entre o limite inferior

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
 Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409
 CRECI SP 184.056 – F 2ª Região
 SITE: www.palimcorretor.com



Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

(R\$.4,35 /m2) e o limite superior (R\$.6,52 /m2). Excluindo assim os comparativos 08 e 09, fazendo-se uma nova média saneada fica como segue:

| Comparativos | m2 corrente | | | |
|------------------|-------------|-------|--------|-----------|
| 1 | R\$ | 5,60 | dentro | 1 |
| 2 | R\$ | 5,85 | dentro | 2 |
| 3 | R\$ | 5,61 | dentro | 3 |
| 4 | R\$ | 4,46 | dentro | 4 |
| 5 | R\$ | 5,05 | dentro | 5 |
| 6 | R\$ | 4,79 | dentro | 6 |
| 7 | R\$ | 4,52 | dentro | 7 |
| 10 | R\$ | 5,85 | dentro | 10 |
| 11 | R\$ | 5,14 | dentro | 11 |
| 12 | R\$ | 5,56 | dentro | 12 |
| 13 | R\$ | 5,56 | dentro | 13 |
| 14 | R\$ | 4,56 | dentro | 14 |
| 15 | R\$ | 4,67 | dentro | 15 |
| 16 | R\$ | 4,97 | dentro | 16 |
| 17 | R\$ | 5,55 | dentro | 17 |
| | R\$ | 77,73 | | |
| TOTAL | | | | R\$ 77,73 |
| MÉDIA ARITMÉTICA | | | | R\$ 5,18 |
| | Limite sup | 20% | | R\$ 6,22 |
| | Limite inf. | 20% | | R\$ 4,15 |
| | médio san. | | média | R\$ 5,18 |

qTR médio = R\$.5,18 / m2 de mercado

qTR = R\$.125.356,00 / alqueire de terra nua para o imóvel avaliando

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

| Item | Descrição | Grau | Grau | Grau | Pontos obtidos |
|------|--|--|--|---|----------------|
| | | III | II | I | |
| 1 | Caracterização do imóvel avaliando | Completa quanto a todas as variáveis analisadas | Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo | Adoção de situação paradigma | I |
| 2 | Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados | 6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes | 4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes | 3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes | III |
| 3 | Identificação dos dados de mercado | Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto | Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem | Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo | I |

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
 Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409

CRECI SP 184.056 – F 2ª Região

SITE: www.palimcorretor.com

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.



| | | | | | |
|---|--|--|---|---|----|
| | | e características conferidas pelo autor do laudo | | | |
| 4 | Extrapolação | Não admitida | Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável | Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo | I |
| 5 | Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal) | 10% | 20% | 30% | I' |
| 6 | Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor | 1% | 2% | 5% | II |

Carolina

1) Quanto ao número de dados de mercado, efetivamente utilizados:

TABELA 2 Pontuação para fins de classificação das avaliações quanto ao grau de fundamentação

| Item | Especificação das Avaliações de Imóveis Rurais | Para determinação da pontuação, de valores na horizontal não são cumulativos | | | | | |
|------|---|--|----|----------|----|----------|----|
| | | Condição | pt | Condição | pt | Condição | pt |
| 1 | Número de dados de mercado, efetivamente utilizados | ≥ 20 (4) | 18 | ≥ 5 | 9 | | |

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
 Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409

CRECI SP 184.056 – F 2ª Região

SITE: www.palimcorretor.com

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.



Este documento não pode ser utilizado para fins de avaliação, cadastramento, registro, ou qualquer outro fim legal, sem a autorização expressa do profissional responsável. Para contato: engpalim@uol.com.br, www.palimcorretor.com, ou <https://api.whatsapp.com/send?phone=5511991791409>

forro, padrão 0,40, depreciação 0,300, **avaliado em R\$.762,96; Casa de Colono 17**, com área construída de aproximadamente 67,95 m², de tijolos, cobertura de telhas coloniais e piso cimentado, padrão 1,20, depreciação 0,800, **avaliado em R\$.6.523,20; Casa de Colono 18**, com área construída de aproximadamente 78,85 m², de tábuas, cobertura de telhas coloniais e piso cimentado, padrão 0,40, depreciação 0,300, **avaliado em R\$.940,20; Casa de Colono 19**, com área construída de aproximadamente 87,30 m², de tábuas, cobertura de telhas de barro e piso cimentado, padrão 0,40, depreciação 0,300, **avaliado em R\$.1.047,60; Curral de tábuas com aproximadamente 1300 metros lineares de cerca**, padrão 0,90, depreciação 0,800, **avaliado em R\$.93.600,00; Escritório**, com área construída de aproximadamente 220,31 m², de tijolos e cobertura de telhas francesas, padrão 1,45, depreciação 0,900, **avaliado em R\$.28.750,46; Cozinha do Escritório**, com área construída de aproximadamente 29,35 m², de cobertura de telhas francesas, padrão 1,40, depreciação 1,000, **avaliado em R\$.4.109,00; Almojarifado**, com área construída de aproximadamente 19,46 m², de cobertura de telhas francesas, padrão 0,700, depreciação 0,800, **avaliado em R\$.1.089,76; Casa do Gerente**, com área construída de aproximadamente 141,25 m², de cobertura de telhas francesas, padrão 1,40, depreciação 0,800, **avaliado em R\$.15.820,00; Garagem de Máquina**, com área construída de aproximadamente 77,00 m², de cobertura de telhas francesas, padrão 0,30, depreciação 0,850, **avaliado em R\$.1.963,50; Remanescente do Prédio da Máquina**, com área construída de aproximadamente 42,00 m², de cobertura de telhas francesas, padrão 0,60, depreciação 0,700, **avaliado em R\$.1.764,00; Barracão da Máquina Beneficiadora de Café**, com área construída de aproximadamente 520,00 m², de cobertura de telhas de zinco, padrão 0,450, depreciação 0,800, **avaliado em R\$.18.720,00; Garagem 2 da Máquina**, com área construída de aproximadamente 144,72 m², de cobertura de telhas galvanizadas, padrão 0,35, depreciação 1,000, **avaliado em R\$.5.065,20;; Barracão**, com área construída de aproximadamente 102,17 m², de cobertura de telhas francesas, padrão 0,30, depreciação 0,600, **avaliado em R\$.1.839,06; Barracão do Trator**, com área construída de aproximadamente 328,21 m², de cobertura de telhas de barro, sem forro padrão 0,55, depreciação 0,985, **avaliado em R\$.17.780,78; Barracão do Trator 2**, com área construída de aproximadamente 112,11 m², de cobertura de telhas de barro, padrão 0,30, depreciação 0,700, **avaliado em R\$.2.354,31; Terreiro de Tijolos**, com área construída de aproximadamente 5.937,00 m², **avaliado em R\$.145.456,50; Depósito do Lavador de Café**, com área construída de aproximadamente 6,67 m², de cobertura em alvenaria e piso cimentado, pé direito de aproximadamente 2,50m, padrão 1,00, depreciação 0,9500, **avaliado em R\$.633,65; Lavador de Café**, com área construída de aproximadamente 42,21 m², cobertura em telhas coloniais, trilhos e piso cimentado, pé direito de aproximadamente 2,50m, padrão 0,60, depreciação 0,980, **avaliado em R\$.2.481,95; Reservatório de Água Elevado em fibras e com capacidade para 7.500 litros aproximadamente**, **avaliado em R\$.3.810,80; Reservatório de Água Elevado, em alvenaria e com capacidade para 50.000 litros aproximadamente**, com diâmetro de 5,80m por 2,20m de altura., totalizando uma área construída de aproximadamente 26,41 m², padrão 1,50, depreciação 1,000, **avaliado em R\$.6.602,50; Curral 1 coberto de telhas francesas**, com área construída de aproximadamente 72,11 m², padrão 0,40, depreciação 0,800, **avaliado em R\$.2.307,52; Curral 2 coberto com telhas de zinco**, com área construída de aproximadamente 71,00 m², padrão 0,30, depreciação 0,700, **avaliado em R\$.1.491,00; Paiol**, com área construída de aproximadamente 144,44 m², de cobertura de telhas coloniais, piso de tábuas, pé direito de 4,00m, padrão 0,50, depreciação 0,700, **avaliado em R\$.5.055,40;**

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
 Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409
 CRECI SP 184.056 – F 2ª Região
 SITE: www.palimcorretor.com

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.



Mangueirão, com área construída de aproximadamente 124,03 m², sem cobertura, cercado com alvenaria de tijolos, piso cimentado, padrão 0,10, depreciação 0,900, **avalio em R\$.1.116,27**; **Quarto de Arreio**, com área construída de aproximadamente 61,10 m², de tábuas, piso cimentado, cobertura de telhas francesa, padrão 0,60, depreciação 0,800, **avalio em R\$.2.932,80**; **Barracão 2**, com área construída de aproximadamente 39,37 m², sem forro, piso cimentado, cobertura de telhas francesa, pé direito de 2,20m, padrão 1,10, depreciação 0,800, **avalio em R\$.9.527,54**; **Triturador e Cocheira**, com área construída de aproximadamente 23,81 m², sem forro, piso cimentado, cobertura de telhas coloniais, pé direito de 2,40m, padrão 0,60, depreciação 0,500, **avalio em R\$.714,30**; **Cocheira**, com área construída de aproximadamente 54,10 m², sem forro, piso cimentado, cobertura de telhas onduladas de 5mm da Eternit, padrão 0,80, depreciação 1,000, **avalio em R\$.4.328,03**; **Barracão 3**, com área construída de aproximadamente 28,00 m², de tábuas, sem forro, com cobertura de telhas de barro sobre mourões de eucalipto, padrão 0,60, depreciação 0,950, **avalio em R\$.1.596,00**; **Casa de Caseiro 1**, com área construída de aproximadamente 30,05 m², sem forro, piso cimentado, cobertura de telhas coloniais, pé direito de 2,20m, padrão 0,90, depreciação 0,750, **avalio em R\$.2.028,38**; **Casa de Caseiro 2**, com área construída de aproximadamente 72,42 m², forro em PVC, piso cimentado, cobertura de telhas francesa, padrão 1,40, depreciação 0,950, **avalio em R\$.9.631,86**; **Rede de energia elétrica**, distante da divisa em aproximadamente 1.700 metros, **avalio em R\$.51.000,00**; **Total geral R\$.707.017,00**.

Conferindo as contas das benfeitorias não reprodutivas com o Excel, fica como segue abaixo:

| ITEM | | |
|--------------------------------|-----|------------|
| 1 - Casa de Sede | R\$ | 151.343,18 |
| 2 -Casa de Colono 1 | R\$ | 7.876,80 |
| 3 -Casa de Colono 2 | R\$ | 7.876,80 |
| 4 -Casa de Colono 3 | R\$ | 6.105,75 |
| 5 -Casa de Colono 4 | R\$ | 6.105,75 |
| 6 -Casa de Colono 5 | R\$ | 6.105,75 |
| 7 -Casa de Colono 6 | R\$ | 6.105,75 |
| 8 -Casa de Colono 7 | R\$ | 6.105,75 |
| 9 -Casa de Colono 8 | R\$ | 6.105,75 |
| 10 -Casa de Colono 9 | R\$ | 6.105,75 |
| 11 -Casa de Colono 10 | R\$ | 6.105,75 |
| 12 -Casa de Colono 11 | R\$ | 6.105,75 |
| 13 -Casa de Colono 12 | R\$ | 6.105,75 |
| 14 -Casa de Colono 13 | R\$ | 6.105,75 |
| 15 -Casa de Colono 14 | R\$ | 749,44 |
| 16 -Casa de Colono 15 | R\$ | 775,44 |
| 17 -Casa de Colono 16 | R\$ | 762,96 |
| 18 -Casa de Colono 17 | R\$ | 6.523,20 |
| 19 -Casa de Colono 18 | R\$ | 940,20 |
| 20 -Casa de Colono 19 | R\$ | 1.047,60 |
| 21 -Curral | R\$ | 93.600,00 |
| 22 -Cozinha do Escritório | R\$ | 4.109,00 |
| 23 -Escritório | R\$ | 28.750,46 |
| 24 -Almoxarifado | R\$ | 1.089,76 |
| 25 -Casa do Gerente | R\$ | 15.620,00 |
| 26 -Garagem de Máquina | R\$ | 1.963,50 |
| 27 -Remanescente Máquina Café | R\$ | 1.784,00 |
| 28 -Barracão do Prédio Máquina | R\$ | 18.720,00 |
| 29 -Garagem 2 de Máquina | R\$ | 5.065,20 |
| 30 -Barracão | R\$ | 1.639,06 |

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
 Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409

CRECI SP 184.056 – F 2ª Região

SITE: www.palimcorretor.com

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.



BR = benfeitoria reprodutiva, valor aproximado = R\$.5.670.967,50 (cana de fornecedor a 242,00 toneladas / alqueire anual, considerando R\$.93,75/ tonelada, fica conforme segue: = [242,00 toneladas /alqueire x (R\$.93,75 /tonelada) / 1 ano} x = R\$.22.687,50 /alqueire ano x 249,96 alqueires = R\$.5.670.967,50;

VI litigio = valor total do imóvel avaliando com benfeitorias.

VI ' litigio = valor unitário do alqueire avaliando

VI ' litigio = (BNR + BR + qTR x nº. de alqueires) / nº. de alqueires

Sendo:

VI litigio = VI ' litigio x S

Onde:

qTR = valor do alqueire de terra nua unitário = **R\$.125.356,00;**

S = área em alqueires do imóvel avaliando = 443,5644 alqueires ou 10.734.258,48 metros quadrados, ou 1.073,4259 hectares (um mil e setenta e três hectares, quarenta e dois ares, e cinquenta e nove centiares);

Substituindo, fica:

VI ' avaliando = { [(BNR + BR + qTR x 443,5644 alqueires) / 443,5644 alqueires}

VI ' avaliando = { [(R\$.718.827,80 + R\$.5.670.967,50 + (R\$.125.356,00 x 443,5644 alqueires)] / 443,5644 alqueires}

VI ' avaliando = { [R\$.718.827,80 + R\$.5.670.967,50 + R\$.55.603.458,93] / 443,5644 alqueires}

VI ' avaliando = { R\$.61.993.254,23 / 443,5644 alqueires }

VI ' avaliando = R\$.139.761,56 / alqueire com benfeitorias, ou ainda, R\$.57.752,71/ ha.

Então fica:

VI avaliando = VI ' avaliando x S

Substituindo, fica:

VI avaliando = R\$.139.761,56 / alqueires x 443,5644 alqueires

VI avaliando = R\$.61.993.254,23

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
 Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409
 CRECI SP 184.056 – F 2ª Região
 SITE: www.palimcorretor.com

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.



Arredondando o valor até no máximo 1% para atender a NBR 14.653-2, fica como segue adiante:

VI avaliando = R\$.62.600.000,00 com benfeitorias produtivas e reprodutivas

| ITEM | m2 | alqueires | hectares |
|--|----------------------|-------------------|-------------------|
| Matrícula 4.305 do CRI fls. 1 frente | 10.809.629,74 | 449,9647 | 1.588,9630 |
| Matrícula 4.305 do CRI fls. 1 verso (desapropriação Prefeitura Municipal) av. B-4.305 | 114.103,00 | 4,7150 | 1,64033 |
| 10.725.536,74 | 454,6797 | 1.590,6033 | |
| Matrícula 4.305 do CRI fls. 2 frente (desapropriação Prefeitura Municipal) av. 12-A.305 | 14.175,00 | 0,0567 | 0,20176 |
| 10.739.711,74 | 444,6864 | 1.578,1352 | |
| Matrícula 4.305 do CRI fls. 2 verso (serviço de passagem SAEMAP Prefeitura Municipal) R. 14-4.305 | 1.179,30 | 0,0467 | 0,1679 |
| 10.740.891,04 | 444,6911 | 1.578,3031 | |
| Matrícula 4.305 do CRI fls. 2 frente (serviço de passagem SAEMAP Prefeitura Municipal) R. 15-4.305 | 2.092,88 | 0,0831 | 0,2984 |
| 10.742.983,92 | 444,7742 | 1.578,6015 | |
| Matrícula 4.305 do CRI fls. 2 verso (serviço de passagem SAEMAP Prefeitura Municipal) R. 16-4.305 | 820,06 | 0,0317 | 0,1130 |
| 10.753.804,98 | 444,8059 | 1.578,7145 | |
| Matrícula 4.305 do CRI fls. 3 verso (desapropriação SAEMAP Prefeitura Municipal) R. 18-4.305 | 27.592,40 | 1,1197 | 0,3992 |
| 10.781.497,38 | 445,9256 | 1.583,1137 | |
| Matrícula 4.305 do CRI fls. 4 verso (serviço de passagem SAEMAP Prefeitura Municipal) R. 20-4.305 | 2.093,00 | 0,0831 | 0,2984 |
| 10.783.590,38 | 446,0087 | 1.583,4121 | |
| Total da área do imóvel avaliando, referendo-se às desapropriações: | 10.714.239,34 | 443,9944 | 1.579,4259 |

R\$.5,83 / m2 com benfeitorias produtivas e não reprodutivas

R\$.141.129,45/ alqueire com benfeitorias produtivas e não reprodutivas

R\$.58.317,95/ hectare com benfeitorias produtivas e não reprodutivas

RESULTADO

Assim, pelos critérios apresentados no laudo, devidamente justificados, o valor do imóvel acima descrito é de **R\$.62.600.000,00 (Sessenta e Dois Milhões e Seiscentos Mil Reais);**

Portanto, a parte ideal correspondente a 1/3 de 50% (16,66%) do imóvel penhorado é de **R\$.10.433.333,33 (Dez Milhões, Quatrocentos e Trinta e Três Mil, Trezentos e Trinta e Três Reais e Trinta e Três Centavos).**

Em Barretos, aos 26 de outubro de 2020, no Cartório da 1ª Vara Cível, do Foro de Barretos, em cumprimento ao despacho de fls. 174, profendo nos autos da ação em epígrafe, lavro o presente **TERMO DE RETIFICAÇÃO DE PENHORA E DEPOSITO**, efetuado as fls. 136, para fazer constar que a área do imóvel é de 449,9847 alqueires, e não como consta, ficando assim: 1/3 de 50% (16,66%) da Matrícula nº 4.305 (fls.125/131) - Fazenda Paulicéia, no lugar denominado Cachocirinha, parte da Fazenda Palmeiras, neste distrito, município e comarca de MONTE AZUL PAULISTA do Estado de São Paulo. Uma área de 449,9847 alqueires, equivalentes a 1.088, - 96,0 hás... Cadastrada no INCRA da seguinte forma: código do imóvel:612.073.0001.115-2; área total: 1.079,4 ha; módulos fiscais: 14,0; n. Módulos fiscais: 74,50 e fração mínima de parcelamento:3,0 ha ..., do(s) qual(is) foi(ram)

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
 Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409

CRECI SP 184.056 – F 2ª Região

SITE: www.palimcorretor.com

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.



ENCERRAMENTO

Nada mais tendo a informar, encerro o presente laudo ao mesmo tempo em que me coloco inteiramente à disposição de Vossa Excelência para dirimir quaisquer dúvidas que possam surgir a respeito no trâmite normal dos autos, e que vai por mim assinado nesta e vistado nas restantes.

Monte Azul Paulista, 09 de dezembro de 2020.



LUIZ CARLOS PALIM
Perito Judicial
CREA SP n°.060.146.686-3
CRECI SP n°.184.056-F 2ª. Região

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000
Email: engpalim@uol.com.br / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409

CRECI SP 184.056 – F 2ª Região

SITE: www.palimcorretor.com

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.



EXMO(A). SR.^(a) DR.^(a) JUIZ(A) DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO OFÍCIO JUDICIAL DA COMARCA DE BARRETOS-SP.

PROCESSO DIGITAL Nº.1009013-75-2018.8.26.0066 E NÚMERO DE ORDEM 2018/002480, CLASSE: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL; ASSUNTO: ESPÉCIES DE TÍTULOS DE CRÉDITO (VINCULADO À CARTA PRECATÓRIA CÍVEL (PROCESSO Nº.1000277-58.2020.8.26.0370), ORIUNDA DO EGRÉGIO JUÍZO DE DIREITO DA 1ª. VARA CÍVEL DO FÓRUM DA COMARCA DE BARRETOS - SP, EXTRAÍDA DOS AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO (1010852-38.2018.8.26.0066).

LUIZ CARLOS PALIM, perito avaliador, devidamente qualificado nos autos da **Ação Cível, Classe: Precatória Cível;- Assunto: Penhora / Depósito / Avaliação (feito nº. 1000277-58-2020-8-26-0370)**, oriunda do egrégio Juízo de Direito da 1ª Vara Cível do Fórum da Comarca de Barretos – SP, extraída dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial – Nota Promissória (1010852-38-2018-8-26-0066), que Minerva S. A., move contra Fernando Junqueira Franco e outro, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, em cumprimento ao r. despacho de fls.627 destes autos, sobre manifestação da Requerida às fls.625/626.

Meritíssimo, conforme foi solicitado passo a esclarecer o seguinte, quanto a:

1) ESCLARECIMENTO SOBRE IMÓVEIS COM CULTURAS SEMELHANTES-

1.1) NATUREZA DA PRODUÇÃO – Dos 17 elementos considerados na pesquisa, 14 são relacionados a exploração de cana de açúcar, semelhantemente ao avaliando que também possui a mesma exploração de cana de açúcar, portanto, tudo conforme a NBR 14.652. A Sede foi sim avaliada como segue abaixo (foto tirada das fls.102 do Laudo de Avaliação):

Conferindo as contas das benfeitorias não reprodutivas com o Excel, fica como segue abaixo:

| ITEM | | |
|---------------------|-----|------------|
| 1 - Casa de Sede | R\$ | 151.543,88 |
| 2 -Casa de Colono 1 | R\$ | 7.876,50 |
| 3 -Casa de Colono 2 | R\$ | 7.876,50 |
| 4 -Casa de Colono 3 | R\$ | 6.106,75 |
| 5 -Casa de Colono 4 | R\$ | 6.106,75 |
| 6 -Casa de Colono 5 | R\$ | 6.106,75 |
| 7 -Casa de Colono 6 | R\$ | 6.106,75 |

E conforme foi solicitado sobre os elementos faltantes, retifico conforme segue adiante:

**MEMORIAL DE CÁLCULOS – RETIFICANDO LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL
AVALIANDO**

Usando o mesmo critério, o qual foi adotado para estimar o valor das benfeitorias não reprodutivas e reprodutivas dos imóveis referentes aos elementos de pesquisa em ofertas e transacionados, chegamos a um valor estimativo do imóvel avaliando, como segue:

2) CÁLCULO DAS BENFEITORIAS REPRODUTIVAS QUE NÃO FORAM AVALIADAS EM LAUDO PERICIAL.

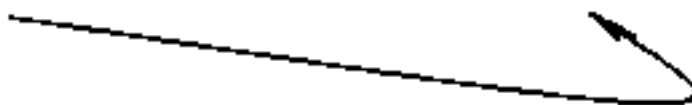
2.1) CÁLCULO DO EUCALIPTO

2.1.1) Área 1 de Eucalipto:



Eucalipto 1 com área superficial de 154.895,54 metros quadrados aproximadamente, ou ainda 15,4895 hectares

2.1.2) Área 2 de Eucalipto:





Eucalipto 2 com área superficial de 105.728,24 metros quadrados aproximadamente, ou ainda 10,5728 hectares

2.1.3) Área 3 de Eucalipto



Eucalipto 3 com área superficial de 6.200,67 metros quadrados aproximadamente, ou ainda 0,6200 hectares

Total em Eucaliptos:

| ITEM | Área Superficial em hectares |
|--------------|------------------------------|
| Eucalipto 1 | 15,4895 |
| Eucalipto 2 | 10,5728 |
| Eucalipto 3 | 0,6200 |
| Total | 26,6823 |

Sabendo-se q ue a fórmula preconizada para o cálculo do volume de eucalipto é:

$$V = [(3,14 \times D^2) / 4] * H * FF * Fa$$

Sendo:

V = Volume de madeira eucalipto para serraria

D = Diâmetro da planta

H comercial = altura comercial 30 metros

FF = Fator forma

Fa = Fator aproveitamento

$$V = [(3,14 \times 0,40m^2) / 4] * 30 m * 0,48 * 0,50$$

$$V = [(3,14 \times 0,40m^2) / 4] * 30 m * 0,48 * 0,50$$

$$V = 0,1256 m^2 * 7,20 m$$

$$V = 0,90432 m^3 \text{ por árvore}$$

Sabendo-se que aproximadamente possui 1.500 árvores /hectare, e pela cotação atual do m3 de eucalipto hoje é de R\$.150,00/m3, fica como segue adiante:

| ITEM | Área Superficial em hectares |
|--------------|------------------------------|
| Eucalipto 1 | 15,4895 |
| Eucalipto 2 | 10,5728 |
| Eucalipto 3 | 0,6200 |
| Total | 26,6823 |

$$V = 0,90432 m^3 / \text{árvore} * (1.500 \text{ árvores} / \text{hectare} * 26,6823 \text{ hectares})$$

$$V = 0,90432m^3 / \text{árvore} * 40.023,45 \text{ árvores}$$

$$V = 36.194,00 m^3 \text{ de madeira eucalipto}$$

Cálculo do Valor Estimado para o Eucalipto:

BR = benfeitorias reprodutivas: Plantação de Eucaliptos, em uma área aproximada de 26,6823 ha (vinte e seis hectares, sessenta e oito ares e vinte e três centiares), ou 11,02 alqueires, e com produção de madeira estimada em aproximadamente em 36.194,00 m3 * R\$.150,00 /m3, **avalio em R\$.5.429.100,94;**

| ITENS A ACRESCENTAR BR | Área Superficial em hectares |
|---|------------------------------|
| 19 - Eucalpto 1 | 15,4895 |
| 20 - Eucalpto 2 | 10,5728 |
| 21 - Eucalpto 3 | 0,6200 |
| Total em hectares | 26,6823 |
| Total da BR em R\$ do laudo anterior | 5.670.967,50 |
| Total da BR faltantes em R\$ | 5.429.100,94 |
| Total da BR do laudo ant. e faltantes em R\$ | 11.100.068,44 |

Valor estimado BR total = R\$.11.100.068,44

3) CÁLCULO DAS BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS QUE NÃO FORAM AVALIADAS EM LAUDO PERICIAL:

Benfeitorias Não Reprodutivas

3.1) CÁLCULO DO AÇUDE:

3.1.1) Área do Açude:



Açude

Açude com área superficial de 8.628,95 metros quadrados e com profundidade média de 4 metros.

BNR = benfeitorias não reprodutivas: Açude, com uma área aproximada de 8,6283,95 m2, e com profundidade média estimada em 4,00m, avalio em R\$.85.205,14;



Açude



Açude

BNR = benfeitorias não reprodutivas: Reservatório Cilíndrico Metálico com Parede em Aço Galvanizado, e base em concreto armado, com diâmetro aproximado de 21,00m, altura de 1,63m, perímetro de 61,97metros lineares, com capacidade aproximada de 564,28 m3, avalio em R\$.150.000,00;



Abrigo e Caixa Australiana



Vista superior da Caixa Australiana

BNR = benfeitorias não reprodutivas: Poço semi artesiano avalio em R\$.20.000,00;

BNR = benfeitorias não reprodutivas: Abrigo para os equipamentos do poço semi artesiano, em blocos de cimento e piso cimentado e cobertura de telhas canalete, avalio em R\$.1.200,00;



Abrigo

BNR = benfeitorias não reprodutivas: Trilhos de Aço sobre Dormentes também em Aço, com comprimento aproximado de 115,00 m, avalio em R\$.5.000,00;



trilhos de aço

| ITENS A ACRESCENTAR | | |
|--|------------|-------------------|
| 51 - Açude | R\$ | 85.205,14 |
| 52 - Reservatório Cilíndrico Metálico | R\$ | 150.000,00 |
| 53 - Poço semi artesiano sem reservat. | R\$ | 20.000,00 |
| 54 - Abrigo aberto para o poço | R\$ | 1.200,00 |
| 55 - Trilhos metálicos para a carretinha | R\$ | 5.000,00 |
| Total parcial das BNR faltantes | | 261.405,14 |
| Total das BNR do laudo anterior | R\$ | 718.827,80 |
| Total | R\$ | 980.232,94 |

VI litígio = valor total do imóvel avaliando com benfeitorias.

VI ' litígio = valor unitário do alqueire avaliando

VI ' litígio = (BNR + BR + qTR x nº. de alqueires) / nº. de alqueires

Sendo:

VI litígio = VI ' litígio x S

Onde:

| ITENS A ACRESCENTAR BR | Área Superficial em hectares |
|---|-------------------------------------|
| 19 - Eucalipto 1 | 15,4895 |
| 20 - Eucalipto 2 | 10,5728 |
| 21 - Eucalipto 3 | 0,6200 |
| Total em hectares | 25,6823 |
| Total da BR em R\$ do laudo anterior | 5.670.967,50 |
| Total da BR faltantes em R\$ | 5.429.100,94 |
| Total da BR do laudo ant. e faltantes em R\$ | 11.100.068,44 |

qTR = valor do alqueire de terra nua unitário = **R\$.125.356,00**;

Substituindo, fica:

VI ' avaliando = { [(BNR + BR + qTR x 443,5644 alqueires) / 443,5644 alqueires]

VI ' avaliando = { [(R\$.980.232,94 + R\$.11.100.068,44 + (R\$.125.356,00 x 443,5644 alqueires)) / 443,5644 alqueires]

VI ' avaliando = { [R\$.12.080.301,38 + R\$.55.603.458,93] / 443,5644 alqueires}

VI ' avaliando = { R\$.67.683.760,31 / 443,5644 alqueires }

VI ' avaliando = R\$.152.590,60 / alqueire com benfeitorias, ou ainda, R\$.63.053,97/ ha.

Então fica:

VI avaliando = VI ' avaliando x S

Substituindo, fica:

VI avaliando = R\$.152.590,60 / alqueires x 443,5644 alqueires

VI avaliando = R\$.67.683.760,31

Arredondando o valor até no máximo 1% para atender a NBR 14.653-2, fica como segue adiante:

| | | |
|-----|----------------------|--------------|
| R\$ | 68.000.000,00 | |
| | 443,5644 | alqueires |
| | 1073,425848 | hectares |
| | 10734258,48 | m2 |
| R\$ | 153.303,56 | por alqueire |
| R\$ | 63.348,58 | por hectare |
| R\$ | 6,33 | m2 |

VI avaliando = R\$.68.000.000,00 com benfeitorias reprodutivas e não reprodutivas

R\$.153.303,56/ alqueire com benfeitorias reprodutivas e não reprodutiva reprodutivas

R\$.63.348,58 /hectare com benfeitorias reprodutivas e não reprodutivas

R\$.6,33/ m2 com benfeitorias produtivas e não reprodutivas

RESULTADO

Assim, pelos critérios apresentados no laudo, devidamente justificados, o valor do imóvel acima descrito é de **R\$.68.000.000,00 (Sessenta e Oito Milhões)**;

Portanto, a parte ideal correspondente a 1/3 de 50% (16,66%) do imóvel penhorado é de **R\$.11.333.333,33 (Onze Milhões, Trezentos e Trinta e Três Mil, Trezentos e Trinta e Três Reais e Trinta e Três Centavos)**.

Conferindo com o Excel:

| | | |
|------------|----------------------|--------------|
| R\$ | 68.000.000,00 | |
| | 443,5644 | alqueires |
| | 1073,425848 | hectares |
| | 10734258,48 | m2 |
| R\$ | 153.303,56 | por alqueire |
| R\$ | 63.348,58 | por hectare |
| R\$ | 6,33 | m2 |
| R\$ | 11.333.333,33 | |

Na certeza de ter respondido com clareza encerro o presente esclarecimento, retifico o RESULTADO do Laudo Pericial entranhado nos autos devido aos acréscimos das benfeitorias faltantes, ratificando o remanescente do mesmo, e me coloco inteiramente à disposição deste Juízo para dirimir quaisquer dúvidas que possam ainda surgir a respeito no trâmite normal dos autos e que vai por mim assinado.

Monte Azul Paulista, 22 de junho de 2021.

LUIZ CARLOS PALIM
PERITO JUDICIAL

EXMO(A). SR.^(a) DR.^(a) JUIZ(A) DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO OFÍCIO JUDICIAL DA COMARCA DE BARRETOS-SP.

PROCESSO DIGITAL Nº.1009013-75-2018.8.26.0066 E NÚMERO DE ORDEM 2018/002480, CLASSE: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL; ASSUNTO: ESPÉCIES DE TÍTULOS DE CRÉDITO (VINCULADO À CARTA PRECATÓRIA CÍVEL (PROCESSO Nº.1000277-58.2020.8.26.0370).

LUIZ CARLOS PALIM, perito avaliador, devidamente qualificado nos autos da **Ação Cível, Classe: Precatória Cível:- Assunto: Penhora / Depósito / Avaliação (feito nº. 1000277-58-2020-8-26-0370)**, oriunda do egrégio Juízo de Direito da 3ª Vara Cível do Fórum da Comarca de Barretos – SP, extraída dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial – Nota Promissória (1010852-38-2018-8-26-0066), que Minerva S. A., move contra Fernando Junqueira Franco e outro, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, em cumprimento ao r. despacho de fls.664 destes autos, sobre manifestação dos Requeridos às fls.662/663.

Meritíssimo, conforme foi solicitado passo a esclarecer o seguinte, **COM ACOMPANHAMENTO DO PROPRIETÁRIO, O QUAL MOSTROU-ME A SEGUNDA SEDE, E O RODOLÚVEL destivado, o QUAL PASSO A AVALIÁ-LOS:**



Casa de Sede 2



Casa de Sede 2



Casa de Sede 2



Casa de Sede 2



Anexo à Casa de Sede 2



Anexo à Casa de Sede 2



Rodolúvel destivado

BNR = benfeitorias não reprodutivas: Casa de Sede 2, com área construída de aproximadamente 155,00 m², de tijolos, coberta de telhas de barro, forro em madeira e piso cimentado, padrão 1,50, depreciação 0,600 avalio em R\$.13.950,00; Anexo da Casa de Sede 2, com área construída de aproximadamente 71,99 m², de tijolos, coberta de telhas de barro e onduladas da Eternit, piso cimentado, padrão 1,00, depreciação 0,600 avalio em R\$.4.319,40; Rodolúvel desativado com piso cimentado e mata-burro em perfis de aço, avalio em R\$.15.000,00;; Total geral anterior R\$.980.232,94 + R\$.13.950,00 + R\$.4.319,40 + R\$.15.000,00 = R\$.1.013.502,34.

CORRIGINDO O ÍNDICE AGRONÔMICO:

Conferindo as áreas das plantações de cana de açúcar acima especificadas, e de APP com o Excel, fica como segue:

| ITEM | metro quadrado |
|----------------------|---------------------|
| 1 - Cana de Área 1 | 96.775,42 |
| 2 - Cana de Área 2 | 455.993,37 |
| 3 - Cana de Área 3 | 19.185,97 |
| 4 - Cana de Área 4 | 12.919,20 |
| 5 - Cana de Área 5 | 60.300,07 |
| 6 - Cana de Área 6 | 205.842,80 |
| 7 - Cana de Área 7 | 487.015,50 |
| 8 - Cana de Área 8 | 227.474,11 |
| 9 - Cana de Área 9 | 424.518,48 |
| 10 - Cana de Área 10 | 186.116,70 |
| 11 - Cana de Área 11 | 146.046,04 |
| 12 - Cana de Área 12 | 676.656,81 |
| 13 - Cana de Área 13 | 364.021,01 |
| 14 - Cana de Área 14 | 402.687,78 |
| 15 - Cana de Área 15 | 421.080,22 |
| 16 - Cana de Área 16 | 125.448,08 |
| 17 - Cana de Área 17 | 118.886,71 |
| 18 - Cana de Área 18 | 1.618.427,37 |
| Total | 6.048.995,64 |
| Unidade | |
| Alqueires | 249,96 |
| Hectares | 604,90 |

Área Plantada em Cana de Açúcar

| ITEM | metro quadrado |
|------------------|---------------------|
| Área 1 | 183.378,43 |
| Área 2 | 1.248.054,19 |
| Área 3 | 108.312,14 |
| Área 4 | 179.385,08 |
| Total APP | 1.719.129,84 |
| Unidade | |
| Alqueires | 71,04 |
| Hectares | 171,91 |

Área em APP

| ITENS A ACRESCENTAR BR | Área Superficial em hectares |
|---|------------------------------|
| 19 - Eucalipto 1 | 15,4895 |
| 20 - Eucalipto 2 | 10,5728 |
| 21 - Eucalipto 3 | 0,6200 |
| Total em hectares | 26,6823 |
| Total da BR em R\$ do laudo anterior | 5.670.967,50 |
| Total da BR faltantes em R\$ | 5.429.100,94 |
| Total da BR do laudo ant. e faltantes em R\$ | 11.100.068,44 |

26,6823 ha ou 266.823,00 metros quadrados

171,91 hectares de APP – 26,6823 hectares em Eucalipto = **145,2277 hectares de APP**

Portanto, Área em APP:

171,91 hectares em APP (do Laudo Pericial de fls. 540/621 e Complementar de fls. 648/658) – 26,6823 hectares em Eucalipto (do Laudo Pericial Complementar de fls. 648/658 destes autos) = 145,2277 hectares de APP, onde faço abaixo a correção do índice agrônômico do imóvel avaliando:

O imóvel avaliando possui acesso por estrada com pavimentação em ASFALTO, enquadrada como ASFALTO – utilizado com pastagens, benfeitorias e app, sendo em APP 145,2277 ha, e 928,1982 hectares em terras para lavoura, caracterizada como CLASSE IIs e CLASSE I da terra, respectivamente. Adotaremos a tabela 14. O procedimento agora é comparar o imóvel avaliando com as amostras de mercado, pois sabemos que os comparativos e a avalianda não são iguais, faz-se necessário a homogeneização dos dados, ou seja, a partir da informação do imóvel em oferta, podemos determinar o valor de outro da seguinte forma:

$$Q = V_v * \frac{I_p}{I_{am}}$$

$$Q = (928,1982 \text{ ha} * 0,830) + (145,2277 \text{ ha} * 0,500) \quad / \quad 1.073,4259 \text{ ha}$$

$$Q = (770,404506 \text{ ha} + 72,61385 \text{ ha}) \quad / \quad 1.073,4259 \text{ ha}$$

$$Q = 843,018356 \text{ ha} \quad / \quad 1.073,7259 \text{ ha}$$

| hectares | índice agrônômico | | |
|--------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 1073,4258 | <i>altere abaixo</i> | <i>não tem abaixo</i> | |
| 928,1982 | 0,830 | 770,404506 | <i>não tem abaixo</i> |
| 145,2277 | 0,500 | 72,61385 | 843,018356 |
| 1073,4259 | | | 0,785353136 |
| 0,785353136 | | | |

Q = 0,785353136, valor homogeneizado para o imóvel avaliando igual ao da tabela 14

| | Preço Oferta | fator oferta | Valor da BFR | Valor da BFRF | Área da propriedade (m2) |
|------|-------------------|--------------|----------------------|----------------------|--------------------------|
| qual | R\$ 20.000.000,00 | vezes 0,9000 | menor R\$ 576.208,25 | menor R\$ 185.000,00 | dividido 112,00 |
| qual | R\$ 18.000.000,00 | | menor R\$ 768.208,25 | | dividido 112,00 |
| qual | R\$ 17.236.000,75 | | | dividido | dividido 112,00 |
| qual | R\$ 152.521,88 | vezes 0,90 | | | |
| qual | R\$ 137.000,35 | | | R\$ 5,96 | |

| | Preço Oferta | fator oferta | Valor da BFR | Valor da BFRF | Área da propriedade (m2) |
|------|-------------------|--------------|----------------------|----------------------|--------------------------|
| qual | R\$ 11.500.000,00 | vezes 0,9000 | menor R\$ 372.822,50 | menor R\$ 160.000,00 | dividido 87,00 |
| qual | R\$ 10.250.000,00 | | menor R\$ 512.822,50 | | dividido 87,00 |
| qual | R\$ 8.817.002,50 | | | dividido | dividido 87,00 |
| qual | R\$ 172.500,64 | vezes 0,829 | | | |
| qual | R\$ 143.000,87 | | | R\$ 5,91 | |

| | Preço Oferta | fator oferta | Valor da BFR | Valor da BFRF | Área da propriedade (m2) |
|------|-------------------|--------------|----------------------|---------------|--------------------------|
| qual | R\$ 13.600.000,00 | vezes 0,9000 | menor R\$ 427.606,25 | menor R\$ - | dividido 84,00 |
| qual | R\$ 11.340.000,00 | | menor R\$ 427.606,25 | | dividido 84,00 |
| qual | R\$ 10.822.342,75 | | | dividido | dividido 84,00 |
| qual | R\$ 120.027,80 | vezes 1,00 | | | |
| qual | R\$ 117.744,88 | | | R\$ 6,67 | |

| | Preço Oferta | fator oferta | Valor da BFR | Valor da BFRF | Área da propriedade (m2) |
|------|------------------|--------------|---------------------|---------------|--------------------------|
| qual | R\$ 7.820.000,00 | vezes 0,9000 | menor R\$ 36.250,00 | menor R\$ - | dividido 15,00 |
| qual | R\$ 7.436.000,00 | | menor R\$ 66.250,00 | | dividido 15,00 |
| qual | R\$ 7.581.750,00 | | | dividido | dividido 15,00 |
| qual | R\$ 105.400,00 | vezes 1,00 | | | |
| qual | R\$ 106.847,79 | | | R\$ 4,93 | |

| | Preço Oferta | fator oferta | Valor da BFR | Valor da BFRF | Área da propriedade (m2) |
|------|------------------|--------------|----------------------|---------------------|--------------------------|
| qual | R\$ 7.342.000,00 | vezes 1,0000 | menor R\$ 34.956,25 | menor R\$ 78.000,00 | dividido 10,32 |
| qual | R\$ 7.342.000,00 | | menor R\$ 113.956,25 | | dividido 10,32 |
| qual | R\$ 7.238.842,75 | | | dividido | dividido 10,32 |
| qual | R\$ 117.822,31 | vezes 1,00 | | | |
| qual | R\$ 123.446,38 | | | R\$ 5,43 | |

| | Preço Oferta | Fator oferta | Valor da BFI | Valor da BFR | Área da propriedade (m2) |
|------|------------------|--------------|---------------------|--------------|--|
| qual | R\$ 2.460.000,00 | vezes 3,3000 | meses R\$ 26.537,50 | meses R\$ - | // dividido 20,00 vezes / 0,785 dividido 3,698 |
| qual | R\$ 2.160.000,00 | | meses R\$ 26.537,50 | | // dividido 20,00 |
| qual | R\$ 2.062.462,50 | | | dividido | dividido 20,00 |
| qual | R\$ 104.173,13 | vezes 1,12 | | | |
| qual | R\$ 117.098,34 | | | R\$ 4,34 | |

| | Preço Oferta | Fator oferta | Valor da BFI | Valor da BFR | Área da propriedade (m2) |
|------|------------------|--------------|---------------------|--------------|--|
| qual | R\$ 1.284.000,00 | vezes 0,9000 | meses R\$ 50.015,63 | meses R\$ - | // dividido 20,10 vezes / 6,785 dividido 3,733 |
| qual | R\$ 1.156.800,00 | | meses R\$ 50.015,63 | | // dividido 20,10 |
| qual | R\$ 1.105.504,38 | | | dividido | dividido 20,10 |
| qual | R\$ 602.326,64 | vezes 1,07 | | | |
| qual | R\$ 710.800,48 | | | R\$ 4,57 | |

| | Preço Oferta | Fator oferta | Valor da BFI | Valor da BFR | Área da propriedade (m2) |
|------|------------------|--------------|---------------------|--------------|---|
| qual | R\$ 1.448.000,00 | vezes 1,0000 | meses R\$ 38.665,38 | meses R\$ - | // dividido 8,00 vezes / 0,785 dividido 3,728 |
| qual | R\$ 1.448.000,00 | | meses R\$ 38.665,38 | | // dividido 8,00 |
| qual | R\$ 1.408.280,52 | | | dividido | dividido 8,00 |
| qual | R\$ 178.048,82 | vezes 1,09 | | | |
| qual | R\$ 191.287,26 | | | R\$ 7,55 | |

| | Preço Oferta | Fator oferta | Valor da BFI | Valor da BFR | Área da propriedade (m2) |
|------|------------------|--------------|---------------------|--------------|--|
| qual | R\$ 3.840.000,00 | vezes 1,6000 | meses R\$ 80.800,00 | meses R\$ - | // dividido 18,00 vezes / 0,785 dividido 0,752 |
| qual | R\$ 3.840.000,00 | | meses R\$ 80.800,00 | | // dividido 18,00 |
| qual | R\$ 2.850.000,00 | | | dividido | dividido 18,00 |
| qual | R\$ 152.262,18 | vezes 1,07 | | | |
| qual | R\$ 266.819,73 | | | R\$ 6,38 | |

| | Preço Oferta | Fator oferta | Valor da BFI | Valor da BFR | Área da propriedade (m2) |
|------|-------------------|--------------|----------------------|----------------------|--|
| qual | R\$ 14.850.000,00 | vezes 0,9000 | meses R\$ 456.750,00 | meses R\$ 135.000,00 | // dividido 90,00 vezes / 0,785 dividido 0,769 |
| qual | R\$ 13.365.000,00 | | meses R\$ 351.750,00 | | // dividido 90,00 |
| qual | R\$ 12.772.280,00 | | | dividido | dividido 90,00 |
| qual | R\$ 129.822,72 | vezes 1,11 | | | |
| qual | R\$ 142.856,34 | | | R\$ 6,91 | |

| | Preço Oferta | Fator oferta | Valor do BFR | Valor do BFRK | Área da propriedade (m2) |
|------|----------------------|--------------|---------------------------|---------------|--|
| 204/ | R\$ 286.000,00 vezes | 1,0000 | menor R\$ 11.210,00 menor | R\$ - // | dividido 2,00 vezes (0,785 dividido 0,785) |
| 204/ | R\$ 286.000,00 | | menor R\$ 11.210,00 | // | dividido 2,00 |
| 204/ | R\$ 248.780,00 | | | dividido | dividido 2,00 |
| 204/ | R\$ 124.375,00 vezes | 1,00 | | | |
| 204/ | R\$ 124.375,00 | | | R\$ 5,14 | |

| | Preço Oferta | Fator oferta | Valor do BFR | Valor do BFRK | Área da propriedade (m2) |
|------|----------------------|--------------|-------------------|---------------|--|
| 204/ | R\$ 480.000,00 vezes | 0,9000 | menor R\$ - menor | R\$ - // | dividido 2,00 vezes (0,785 dividido 0,785) |
| 204/ | R\$ 480.000,00 | | menor R\$ - | // | dividido 2,00 |
| 204/ | R\$ 480.000,00 | | | dividido | dividido 2,00 |
| 204/ | R\$ 138.000,00 vezes | 1,01 | | | |
| 204/ | R\$ 138.000,00 | | | R\$ 5,62 | |

| | Preço Oferta | Fator oferta | Valor do BFR | Valor do BFRK | Área da propriedade (m2) |
|------|------------------------|--------------|-------------------|---------------|--|
| 204/ | R\$ 7.650.000,00 vezes | 0,9000 | menor R\$ - menor | R\$ - // | dividido 7,00 vezes (0,785 dividido 0,785) |
| 204/ | R\$ 840.000,00 | | menor R\$ - | // | dividido 7,00 |
| 204/ | R\$ 840.000,00 | | | dividido | dividido 7,00 |
| 204/ | R\$ 130.000,00 vezes | 1,01 | | | |
| 204/ | R\$ 130.000,00 | | | R\$ 5,62 | |

| | Preço Oferta | Fator oferta | Valor do BFR | Valor do BFRK | Área da propriedade (m2) |
|------|----------------------|--------------|-------------------|---------------|--|
| 204/ | R\$ 800.000,00 vezes | 0,9000 | menor R\$ - menor | R\$ - // | dividido 5,00 vezes (0,785 dividido 0,785) |
| 204/ | R\$ 840.000,00 | | menor R\$ - | // | dividido 5,00 |
| 204/ | R\$ 840.000,00 | | | dividido | dividido 5,00 |
| 204/ | R\$ 600.000,00 vezes | 1,03 | | | |
| 204/ | R\$ 711.000,00 | | | R\$ 4,81 | |

| | Preço Oferta | Fator oferta | Valor do BFR | Valor do BFRK | Área da propriedade (m2) |
|------|----------------------|--------------|----------------------------|---------------|--|
| 204/ | R\$ 640.000,00 vezes | 1,0000 | menor R\$ 200.000,25 menor | R\$ - // | dividido 1,00 vezes (0,785 dividido 0,785) |
| 204/ | R\$ 640.000,00 | | menor R\$ 200.000,25 | // | dividido 1,00 |
| 204/ | R\$ 225.999,75 | | | dividido | dividido 1,00 |
| 204/ | R\$ 714.211,50 vezes | 1,01 | | | |
| 204/ | R\$ 714.211,50 | | | R\$ 4,72 | |

| | Preço Oferta | faixa oferta | Valor do IPTU | Valor do IPTU | Área da propriedade (m2) |
|------|------------------|--------------|---------------|---------------|--|
| quar | R\$ 1.450.000,00 | vezes 0,9000 | menos R\$ - | menos R\$ - | // dividido 10,00 vezes / 0,785 dividido 0,785 |
| quar | R\$ 1.300.000,00 | | menos R\$ - | | // dividido 10,00 |
| quar | R\$ 1.300.000,00 | | | | dividido dividido 10,00 |
| quar | R\$ 120.833,33 | vezes 1,01 | | | |
| quar | R\$ 127.882,87 | | | R\$ 5,81 | |

| | Preço Oferta | faixa oferta | Valor do IPTU | Valor do IPTU | Área da propriedade (m2) |
|------|------------------|--------------|---------------------|---------------------|--|
| quar | R\$ 1.670.000,00 | vezes 0,9000 | menos R\$ 33.437,50 | menos R\$ 34.200,00 | // dividido 10,00 vezes / 0,785 dividido 0,785 |
| quar | R\$ 1.417.000,00 | | menos R\$ 87.037,50 | | // dividido 10,00 |
| quar | R\$ 1.320.000,00 | | | | dividido dividido 10,00 |
| quar | R\$ 120.861,07 | vezes 1,01 | | | |
| quar | R\$ 120.729,61 | | | R\$ 5,81 | |

| Quadro Resumo | | | | | |
|------------------|-------------|-------------|--------|-----------|--|
| Comparativos | | m2 corrente | | | |
| 1 | R\$ | 5,66 | dentro | 1 | |
| 2 | R\$ | 5,91 | dentro | 2 | |
| 3 | R\$ | 5,67 | dentro | 3 | |
| 4 | R\$ | 4,50 | dentro | 4 | |
| 5 | R\$ | 5,10 | dentro | 5 | |
| 6 | R\$ | 4,84 | dentro | 6 | |
| 7 | R\$ | 4,57 | dentro | 7 | |
| 8 | R\$ | 7,90 | fora | 8 | |
| 9 | R\$ | 6,88 | fora | 9 | |
| 10 | R\$ | 5,91 | dentro | 10 | |
| 11 | R\$ | 5,14 | dentro | 11 | |
| 12 | R\$ | 5,62 | dentro | 12 | |
| 13 | R\$ | 5,62 | dentro | 13 | |
| 14 | R\$ | 4,61 | dentro | 14 | |
| 15 | R\$ | 4,72 | dentro | 15 | |
| 16 | R\$ | 5,03 | dentro | 16 | |
| 17 | R\$ | 5,61 | dentro | 17 | |
| | R\$ | 93,29 | | | |
| TOTAL | | | | R\$ 93,29 | |
| MÉDIA ARITMÉTICA | | | | R\$ 5,49 | |
| | Límite sup | 20% | | R\$ 6,59 | |
| | Límite inf. | 20% | | R\$ 4,39 | |
| | média san. | | média | R\$ - | |

| Quadro Resumo | | | | | |
|------------------|-------------|-------------|--------|-----|-------|
| Comparativas | | m2 corrente | | | |
| 1 | R\$ | 5,66 | dentro | 1 | |
| 2 | R\$ | 5,91 | dentro | 2 | |
| 3 | R\$ | 5,67 | dentro | 3 | |
| 4 | R\$ | 4,50 | dentro | 4 | |
| 5 | R\$ | 5,10 | dentro | 5 | |
| 6 | R\$ | 4,84 | dentro | 6 | |
| 7 | R\$ | 4,57 | dentro | 7 | |
| 10 | R\$ | 5,91 | dentro | 10 | |
| 11 | R\$ | 5,14 | dentro | 11 | |
| 12 | R\$ | 5,62 | dentro | 12 | |
| 13 | R\$ | 5,62 | dentro | 13 | |
| 14 | R\$ | 4,61 | dentro | 14 | |
| 15 | R\$ | 4,72 | dentro | 15 | |
| 16 | R\$ | 5,03 | dentro | 16 | |
| 17 | R\$ | 5,61 | dentro | 17 | |
| | R\$ | 78,50 | | | |
| TOTAL | | | | R\$ | 78,50 |
| MÉDIA ARITMÉTICA | | | | R\$ | 5,23 |
| | Limite sup | | 20% | R\$ | 6,28 |
| | Limite inf. | | 20% | R\$ | 4,19 |
| | média san. | | média | R\$ | 5,23 |

VI litúgio = valor total do imóvel avaliando com benfeitorias.

VI ' litúgio = valor unitário do alqueire avaliando

VI ' litúgio = (BNR + BR + qTR x n°. de alqueires) / n°. de alqueires

Sendo:

VI litúgio = VI ' litúgio x S

Onde:

qTR = valor do alqueire de terra nua unitário = R\$. 5,23/m² * 24.200,00m² = **R\$.126.566,00**;

S = área em alqueires do imóvel avaliando = 443,5644 alqueires ou 10.734.258,48 metros quadrados, ou 1.073,4259 hectares (um mil e setenta e três hectares, quarenta e dois ares, e cinquenta e nove centiares);

Substituindo, fica:

VI ' avaliando = { [(BNR + BR + qTR x 443,5644 alqueires) / 443,5644 alqueires] }

$$VI' \text{ avaliando} = \{ [(R\$.1.013.502,34 + R\$.11.100.068,44 + (R\$.126.566,00 \times 443,5644 \text{ alqueires})] / 443,5644 \text{ alqueires} \}$$

$$VI' \text{ avaliando} = \{ [R\$.1.013.502,34 + R\$.11.100.068,44 + R\$.56.140.171,85] / 443,5644 \text{ alqueires} \}$$

$$VI' \text{ avaliando} = \{ R\$.68.253.742,63 / 443,5644 \text{ alqueires} \}$$

VI' avaliando = R\$.153.875,61 / alqueire com benfeitorias, ou ainda, R\$.63.584,96/ ha.

Então fica:

$$VI \text{ avaliando} = VI' \text{ avaliando} \times S$$

Substituindo, fica:

$$VI \text{ avaliando} = R\$.153.875,61 / \text{alqueires} \times 443,5644 \text{ alqueires}$$

VI avaliando = R\$.68.253.742,63

Arredondando o valor até no máximo 1% para atender a NBR 14.653-2, fica como segue adiante:

VI avaliando = R\$.68.720.000,00 com benfeitorias produtivas e reprodutivas

Na certeza de ter respondido novamente, com clareza, encerro o presente esclarecimento, retificando o **RESULTADO** do Laudo Pericial Complementar de fls. 648/658 destes autos e o Oficial de fls.540/621 destes autos, compreendendo o item faltante apresentado em vistoria com acompanhamento do PROPRIETÁRIO (Casa de Sede 2) e Rodolúvel Desativado, bem como também a correção do coeficiente do índice agrônômico (Área de APP e área produtiva), e me coloco inteiramente à disposição deste Juízo para dirimir quaisquer dúvidas que possam ainda surgir a respeito no trâmite normal dos autos e que vai por mim assinado.

Monte Azul Paulista, 10 de novembro de 2021.

LUIZ CARLOS PALIM
PERITO JUDICIAL