



renovatio
SOLUÇÕES SUSTENTÁVEIS



DISTINTO JUÍZO DE DIREITO DA 1ª VARA DA COMARCA DE PALMITAL – SP

PROCESSO: 0001362-29.2018.8.26.0415

CLASSE/ASSUNTO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - LIQUIDAÇÃO / CUMPRIMENTO / EXECUÇÃO

EXEQUENTE: BUNGE FERTILIZANTES SA

EXECUTADO: ANTONIO MAURICIO HADDAD MARQUES E OUTROS

PERITO: DIEGO BARROCÁ / ENGº. AGRÔNOMO / TÉC. AGRIMENSURA

>> LAUDO TÉCNICO PERICIAL - RETIFICAÇÃO





SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO.....	3
2. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE.....	3
3. DIAGNÓSTICO DA PROPRIEDADE.....	5
3.1. CLIMA E CONDIÇÕES METEOROLÓGICAS.....	6
3.2. GEOLOGIA (ROCHAS).....	6
3.3. PEDOLOGIA (SOLOS).....	8
3.4. GEOMORFOLOGIA (RELEVOS).....	9
3.5. RECURSOS HÍDRICOS SUPERFICIAIS.....	9
3.6. CARACTERIZAÇÃO FLORESTAL DA PROPRIEDADE RURAL.....	11
3.7. CAPACIDADE POTENCIAL DO USO DAS TERRAS AGRÍCOLAS.....	15
4. AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DA PROPRIEDADE RURAL.....	16
4.1. COLETA DE AMOSTRAS.....	16
4.2. TRATAMENTO DOS DADOS.....	17
4.3. VALORAÇÃO POR ÁREA (HECTARE).....	17
5. AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS.....	17
5.1. BENFEITORIAS REPRODUTIVAS.....	18
5.2. BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS.....	19
6. VALORAÇÃO DA PROPRIEDADE RURAL.....	20
7. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	21
8. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE.....	22
ANEXO 1 – PLANTA CADASTRAL HIDROGRÁFICA (ESCALA 1:10000).....	23
ANEXO 2 – QUADRO DE AMOSTRAS COLETADAS.....	25
ANEXO 3 – MEMÓRIA DE CÁLCULO.....	27
ANEXO 4 – SÍNTESE DA DESCRIÇÃO – MATRÍCULA 708.....	33



1. INTRODUÇÃO

O presente **Laudo Técnico Pericial – Retificação** foi elaborado com a finalidade de reaperceber a valoração da propriedade denominada FAZENDA MERITA, referente a Matrícula 708, presente nas fls. 432-458 e fls. 1075-1102 dos autos, conforme r. Decisão (fls. 1418 e 1419). O resultado de trabalho pericial foi desenvolvido a partir de pesquisas bibliográficas em bancos de dados oficiais relativas aos meios físico e biótico que possuem interferência direta na valoração do imóvel rural em questão, vistoria *in loco* confirmando a real situação da propriedade, levantamento de dados relativos à comercialização de propriedades rurais na região, bem como o tratamento e saneamento de tais dados que serviram como base para seu parecer final, incluso aplicação de metodologia para valoração das benfeitorias em propriedades rurais.

As vistorias e trabalhos *in loco* ocorreram nos dias 31 de outubro de 2023 e 16 de novembro de 2023, em ambos, compareceu no local apenas o perito que subscreve. Aos 31 de outubro de 2023, iniciou-se a vistoria nas propriedades às 9:35hs, sendo interrompida por condições climáticas; e aos 16 de novembro de 2023, iniciou-se às 8:25hs. *A priori* houve a visualização geral da propriedade e posteriormente o reconhecimento das características do meio físico, benfeitorias (reprodutivas e não reprodutivas), estado de conservação, seus aspectos tipológicos, equipamentos e as atividades realizadas em cada propriedade.

A valoração da área seguiu padrões ideais de rigorosidade estabelecidos pela **Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT** em sua **NBR 14.653**, partes 1, 2 e 3 que tratam das Avaliações de Imóveis, além de recomendações de associações de classe como **Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE**.

2. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

A FAZENDA MERITA de que se trata essa retificação, está localizada em área rural e contemplada na Matrícula nº 708 no Oficial de Registro de Imóveis, Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica em Palmital/SP (CNS: 11.978-4), situado na Rua Dr. Geraldo Coelho, nº 148, Centro, telefone (18) 3351-1387. O limite da propriedade em estudo na presente retificação do laudo foi tomado de acordo com o **Parecer Técnico nº 119430/23** sustentado pelo Engº. Agrônomo Gustavo Fonseca Meyer e apresentado pela EXEQUENTE às fls. 1170-1185. Cabe ressaltar, que a descrição inicial da propriedade referente a Matrícula nº 708 do CRI local aponta que a propriedade possuía 53,24 hectares, iguais a 22 alqueires (fls. 432), contudo, consta na AV. 36-708 (fls. 442 e 443) que após a retificação da área da propriedade sua área passou para 75,802 hectares, iguais a 31,323 alqueires. Desta forma, apresenta-se nessa retificação, a valoração a área referente a 75,802 hectares.

A propriedade rural está localizada no município de Ribeirão do Sul, situada, aproximadamente, a 12,5 km do perímetro urbano de Campos Novos Paulista, 27 km do perímetro urbano de Palmital, 9 km do perímetro urbano de Ribeirão do Sul e 15,8 km do perímetro urbano de Ibirarema. Para acesso à área faz-se necessária a utilização de estradas de terra e carreadores, assim sendo, o deslocamento a partir do FORUM DE PALMITAL ocorre por 35,3 km, com referência de localização sob as Coordenadas UTM 22K 7.487.941 m S e 605.644 m E (SIRGAS2000) ou Geográficas (Graus Decimais) com **Latitude -22,712488° e Longitude -49,971346°**.



Na FIGURA 1 apresentam-se a delimitação do município no qual se insere a propriedade e sua localização.

FIGURA 1: Delimitação de Brasil / São Paulo / Ribeirão do Sul / FAZENDA MERITA.

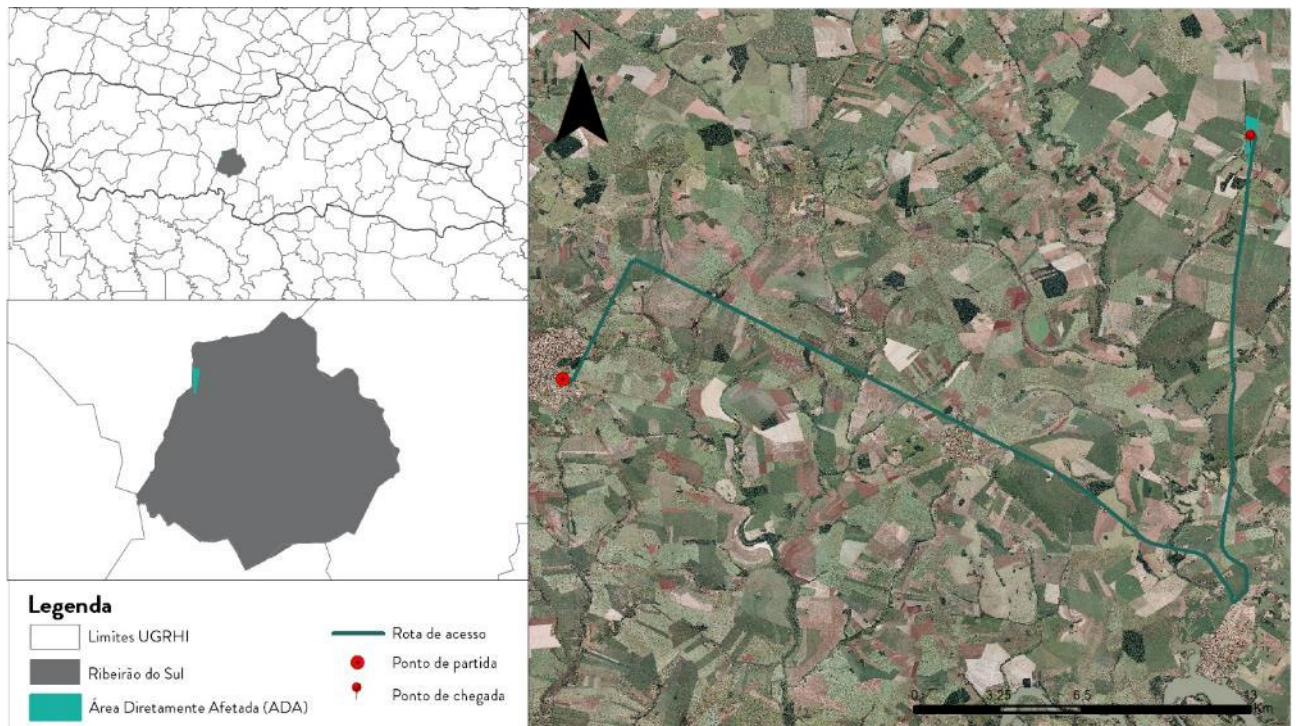


Fonte: O Autor, 2025. Software GIS (Geographic Information System).

Para acessar a propriedade, partindo FÓRUM DE PALMITAL, na Av. Reginalda Leão, nº 1.500, CEP 19.970-000, Palmital/SP, deve-se seguir na direção leste na Av. Reginalda Leão em direção à R. Manoel M Silva. Continue em frente na Av. Rotary e vire à direita na Av. Anchieta. Na rotatória, pegue a 2ª saída para a Rod. Nelson Leopoldino. Pegue a rampa de acesso a Ourinhos para sair na BR-374 (SP-270), pegue a saída 405 em direção a Ibirarema. Na rotatória pegue a 4ª saída para a R. Cap. Pedro Messias, depois pegue a 1ª saída e mantenha-se na R. Cap. Pedro Messias por 19,5 km. Vire à direita para pegar a estrada sem asfalto e dirija por mais 11,5 km, percorrendo, num total, 35,3 quilômetros. De carro, estima-se que a chegada na propriedade rural ocorra com 36 minutos de duração, conforme roteiro de acesso disposto na FIGURA 2.



FIGURA 2: Roteiro de Acesso à Propriedade (Fórum Palmital / FAZENDA MERITA).



Fonte: Google Maps. Acesso em 10/01/25. Adaptado pelo Autor.

3. DIAGNÓSTICO DA PROPRIEDADE

Mediante estudo e interpretação de dados do meio físico, busca-se parte dos subsídios técnico-científicos à análise do contexto local como auxílio ao trabalho de valoração da propriedade em questão.

Apresentam-se, portanto, nos itens subsequentes, exclusivamente dentro da FAZENDA MERITA, informações técnicas concernentes ao Clima e Condições Meteorológicas (temperatura e regime hídrico); à Geologia (rochas); à Pedologia (solos); à Geomorfologia (relevos); aos Recursos Hídricos Superficiais; à Vegetação; e à Capacidade Potencial de Uso das Terras Agrícolas, os quais auxiliarão no entendimento regional, que, estudados concomitantemente, permitem melhor entendimento para a caracterização dos valores a serem definidos.

Assim, previamente ao início dos trabalhos em campo, o levantamento de dados beneficiou-se das seguintes ferramentas: Classificação climática (Köppen-Geiger); Mapa de Solos do Estado de São Paulo (Oliveira, *et al.*); Mapa Geomorfológico do Estado de São Paulo (IPT); Carta do IBGE, Mapa de Biomas do Estado de São Paulo (SMA 146/17), Imagens de Satélite (Google Earth) e o Sistema de Classes de Capacidade Potencial de Uso das Terras Agrícolas (CATI, 2017).



3.1. CLIMA E CONDIÇÕES METEOROLÓGICAS

Pressupondo-se que o clima está diretamente ligado à ecologia e fitossociologia, especialistas afirmam que os tipos de vegetação de grandes regiões são a expressão do clima ali existente. Mediante a classificação climática de Köppen-Geiger, verifica-se que a FAZENDA MERITA se encontra em região climática classificada como **Am** (Clima tropical com estação seca de Inverno) conforme busca para o município de Ribeirão do Sul/SP, apresentado no QUADRO 1.

QUADRO 1: Clima e Condições Meteorológicas em Ribeirão do Sul/SP.

CLASSE	DESCRIÇÃO
A	Climas Megatérmicos
	Temperatura média do mês mais frio do ano > 18 °C
	Estação invernososa ausente
	Forte precipitação anual (superior à evapotranspiração potencial anual)
m	Estação seca de pequena duração

Fonte: Climate-Data.org. Adaptada pelo autor. Acesso em 10/01/25.

O município de Ribeirão do Sul possui clima tropical, dados climáticos históricos também indicam uma curta época seca durante o ano, que não é muito eficaz, enquanto na maioria dos meses do ano existe uma pluviosidade significativa. A temperatura média anual em Ribeirão do Sul é de 22,1°C. A pluviosidade média anual apresenta 1506 mm de chuva anual.

3.2. GEOLOGIA (ROCHAS)

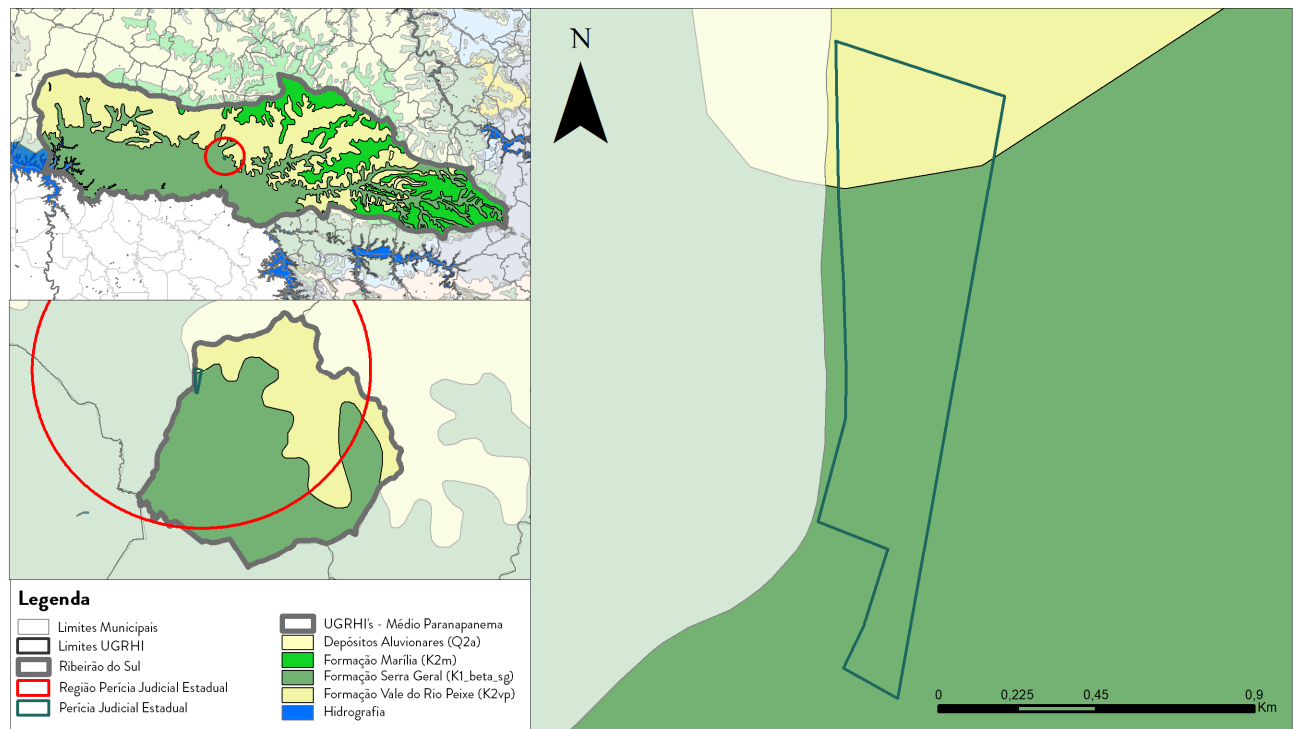
De acordo com Mapa Geológico do Estado de São Paulo elaborado pelo Serviço Geológico do Brasil - CPRM (PEROTTA, *et al.* 2006), a FAZENDA MERITA insere-se, em maior parte, na Formação Serra Geral (K1βsg) e uma pequena área, na Formação Vale do Rio do Peixe (K2vp) Na sequência, no QUADRO 2, seguem especificidades e, na FIGURA 3.



QUADRO 2: Especificidades Geológicas na FAZENDA MERITA.

FORMAÇÃO	ESPECIFICIDADES
SERRA GERAL (K1βsg)	Grupo São Bento. Rochas basálticas são compostas por fenocristais de augita, plagioclásio, pigeonita, alguma titanomagnetita e rara olivina, em matriz composta por estes mesmos minerais. As rochas intermediárias contêm fenocristais de augita, plagioclásio, pigeonita e titanomagnetita em matriz de plagioclásio, augita, pigeonita, titanomagnetita, ilmenita e quartzo. As rochas ácidas apresentam fenocristais de plagioclásio, que podem perfazer até 30% do volume da rocha, além de outros de augita, pigeonita e titanomagnetita em matriz de quartzo, feldspato alcalino, plagioclásio, piroxênios, titanomagnetita e ilmenita.
VALE DO RIO DO PEIXE (K2VP)	Grupo Bauru. Camadas tabulares de arenitos muito finos a finos, marrom, rosa e alaranjado, predominantemente seleção boa a moderada. maciços ou estratificação cruzada tabular e acanalada de pequeno a médio porte ou estratificação/laminação plano-paralela grosseira, intercalados com siltitos ou lamitos arenosos. Intercalam-se camadas Tabulares de siltitos maciços de cor creme a marrom. podem ocorrer lentes de arenito conglomerático com estratificação cruzada de pequeno porte e contendo intraclastos.

FIGURA 3: Mapa Geológico do Estado de São Paulo com Ênfase na FAZENDA MERITA.



Fonte: O Autor, 2025. Software GIS (Geographic Information System).



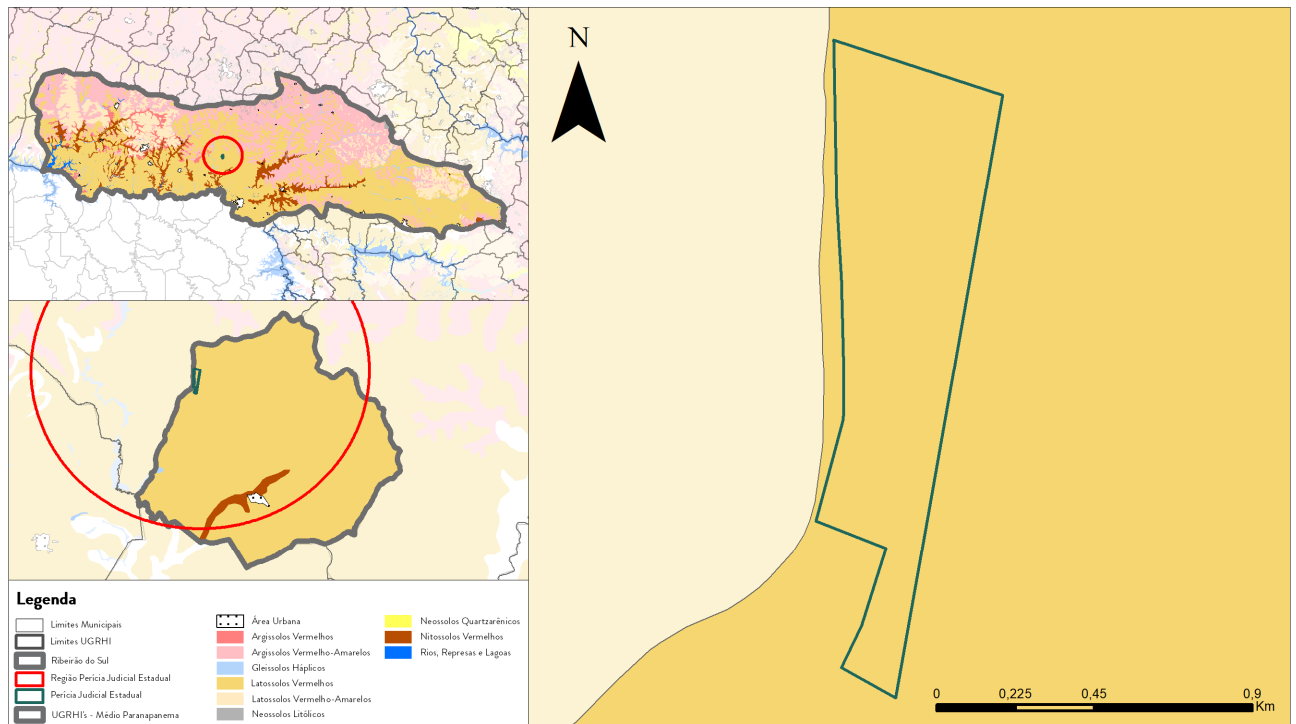
3.3. PEDOLOGIA (SOLOS)

No município de Ribeirão do Sul/SP, o qual compreende-se a FAZENDA MERITA, nota-se, predominantemente, os solos classificados como Latossolos Vermelhos. Na sequência, segue o QUADRO 3, com especificidades das classificações existentes, bem como a FIGURA 4 que ilustra a pedologia.

QUADRO 3: Especificidades Pedológicas na região da FAZENDA MERITA.

FORMAÇÃO	ESPECIFICIDADES
LATOSSOLOS	Solos minerais, homogêneos, com pouca diferenciação entre os horizontes ou camadas, reconhecido facilmente pela cor quase homogênea do solo com a profundidade. São profundos, bem drenados com textura média ou mais fina, entre argilosa a muito argilosa, e são pouco férteis.

FIGURA 4: Mapa Pedológico do Estado de São Paulo com Ênfase na FAZENDA MERITA.



Fonte: O Autor, 2025. Software GIS (Geographic Information System).

Especificamente na FAZENDA MERITA, nota-se a classificação “Latossolos Vermelhos” (LVA7, distróficos, horizonte A moderado, textura argilosa) distribuída em toda a propriedade.

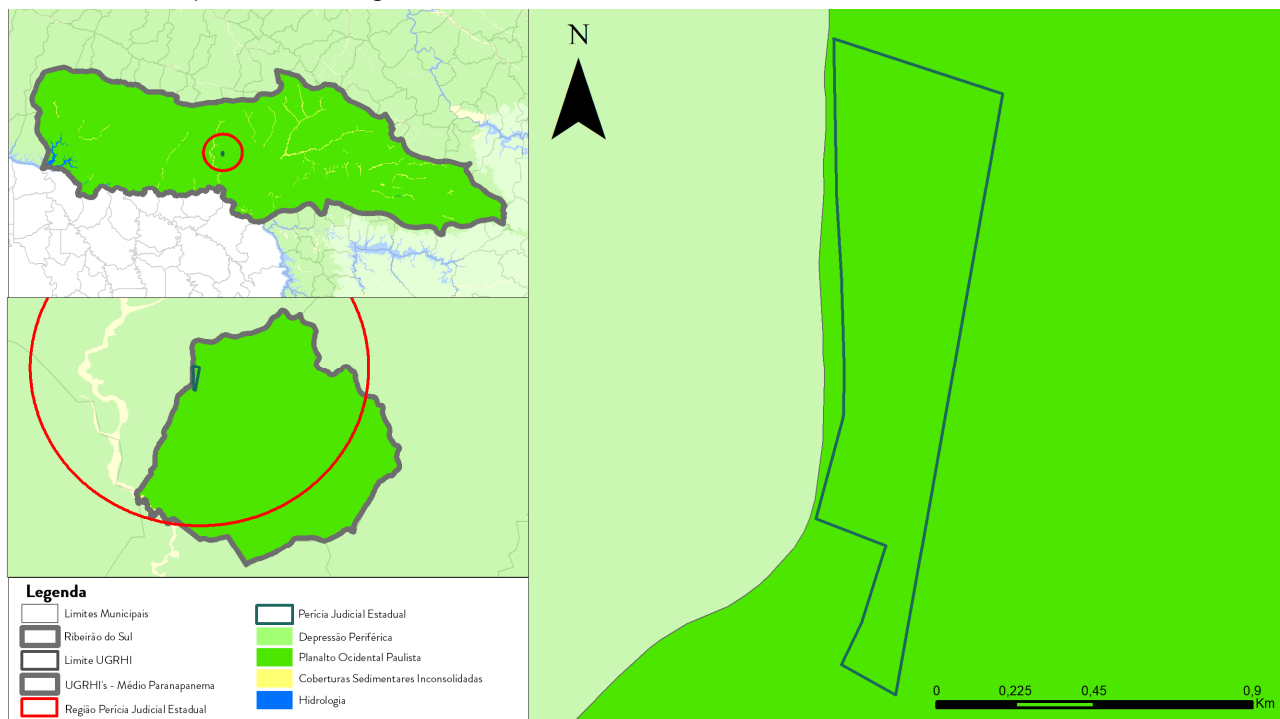


3.4. GEOMORFOLOGIA (RELEVOS)

A geomorfologia apresentada, conforme FIGURA 5, com base no Mapa Geomorfológico do Estado de São Paulo (USP, 1997), exhibe a FAZENDA MERITA inteiramente inserida como Planalto Ocidental Paulista, tipologia que apresenta altitudes predominantes entre 300 e 600 metros; sendo caracterizadas como colinas amplas e baixas; declividade dominante entre 10 e 20% e litologia composta principalmente por Arenitos, Lentes de Siltitos e Argilitos. Com relação ao Nível de Fragilidade Potencial do solo, a propriedade localiza-se totalmente em área considerada Muito Baixa, com formas muito pouco dissecadas a planas, tendo vales pouco entalhados e baixa densidade de drenagem. Áreas com potencial erosivo baixo.

Especificamente na área da FAZENDA MERITA, a altitude varia entre 496 e 522 metros, onde as partes mais baixas estão localizadas na face oeste, próximo ao curso d'água presente no limite da propriedade, enquanto as porções mais elevadas se encontram na face leste.

FIGURA 5: Mapa Geomorfológico do Estado de São Paulo com Ênfase na FAZENDA MERITA.



Fonte: O Autor, 2025. Software GIS (Geographic Information System).

3.5. RECURSOS HÍDRICOS SUPERFICIAIS

A FAZENDA MERITA, em toda extensão territorial está inserida na UGRHI-17 – Médio Paranapanema. A divisão hidrográfica do Estado de São Paulo primeiramente se deu através da Lei Estadual 9.034/94, revogada pela Lei Estadual 16.337/19 que atualizou a Lei anterior. Os municípios que integram a UGRHI-17, cujas sedes estejam



inseridas em sua área de abrangência, correspondem à 42 municípios. Outros 13 municípios possuem parte de seu território inserido na UGRHI-17, porém contém suas sedes fora da bacia.

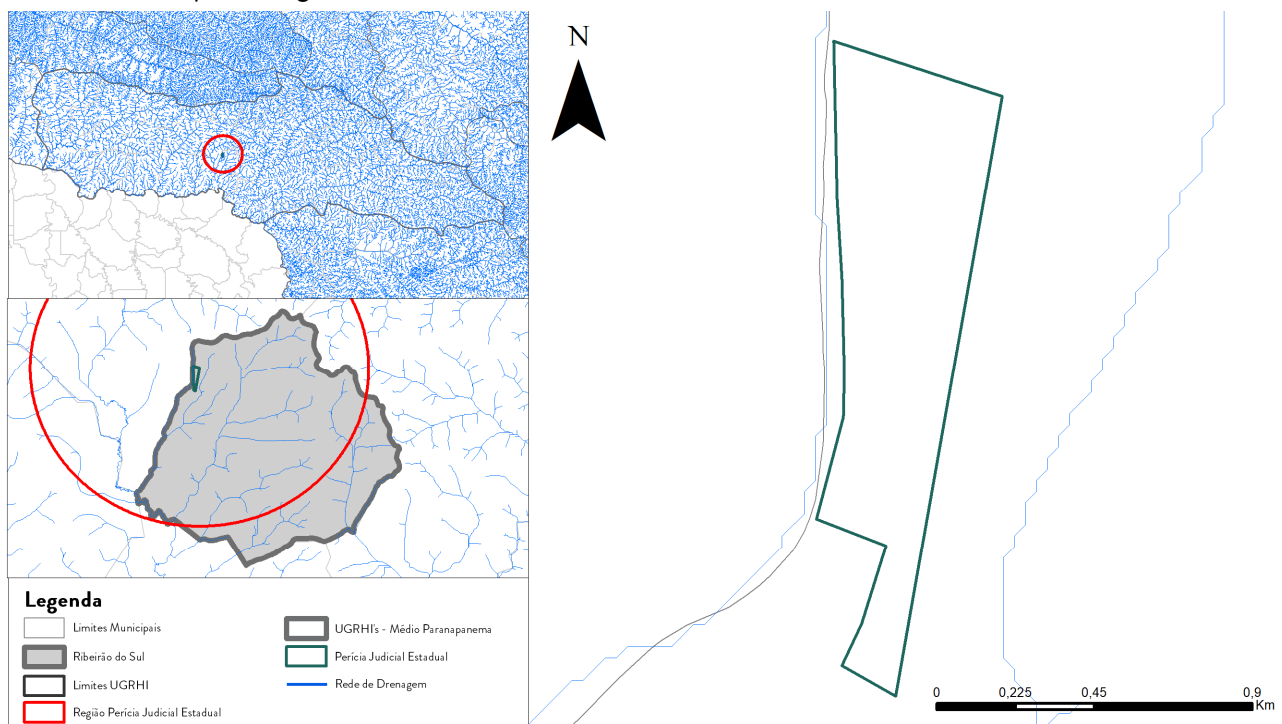
Segundo o Comitê das Bacias Hidrográficas do Médio Paranapanema, a UGRHI-17 possui área de equivalente a 16.749 km². Agrega os tributários da margem direita do curso médio do rio Paranapanema. Encontra-se entre os principais corpos hídricos da UGRHI-17 podemos citar o Rio Turvo, Rio Pardo, Rio Capivara, Rio Novo e o Rio Pari. O Rio Paranapanema é de domínio da União pois compõe a divisa entre Estados de São Paulo e Paraná, competindo ao Governo Federal o gerenciamento referente aos aspectos qualitativos e quantitativos.

A Bacia Hidrográfica do Médio Paranapanema contém importantes sistemas aquíferos em seu território, tendo uma disponibilidade de 20,7m³/s de águas subterrâneas ou reservas totais exploráveis. As principais unidades aquíferas são o Sistema Aquífero Bauru, Sistema Aquífero Serra Geral e o Sistema Aquífero Guarani.

Em relação a ocupação do solo, conforme é descrito na Bacia Hidrográfica do Médio Paranapanema a ocupação do solo contém algumas atividades e são subdivididas: Culturas perenes: 2,2%, Áreas de culturas semi-perenes: 13,6%, Áreas de culturas temporárias: 14,8%, Áreas de pastagens: 54,9%, Áreas de reflorestamento: 4,8%, Cobertura Vegetal Natural: 6,2%, Áreas urbanas: 1,0%, Outros usos: 2,5%.

Conforme metadados disponibilizados no DATAGEO/Sistema Ambiental Paulista, pelo Instituto Geográfico e Cartográfico do Estado de São Paulo (IGC-SP); os elementos hidrográficos especificamente no interior da propriedade rural, estão ilustrados nas FIGURAS 6 e 7, sendo uma delas projetada sobre Ortofoto. Contemplam-se, no ANEXO 1 PLANTA CADASTRAL HIDROGRÁFICA, a delimitação da propriedade e seus respectivos Cursos D'Água.

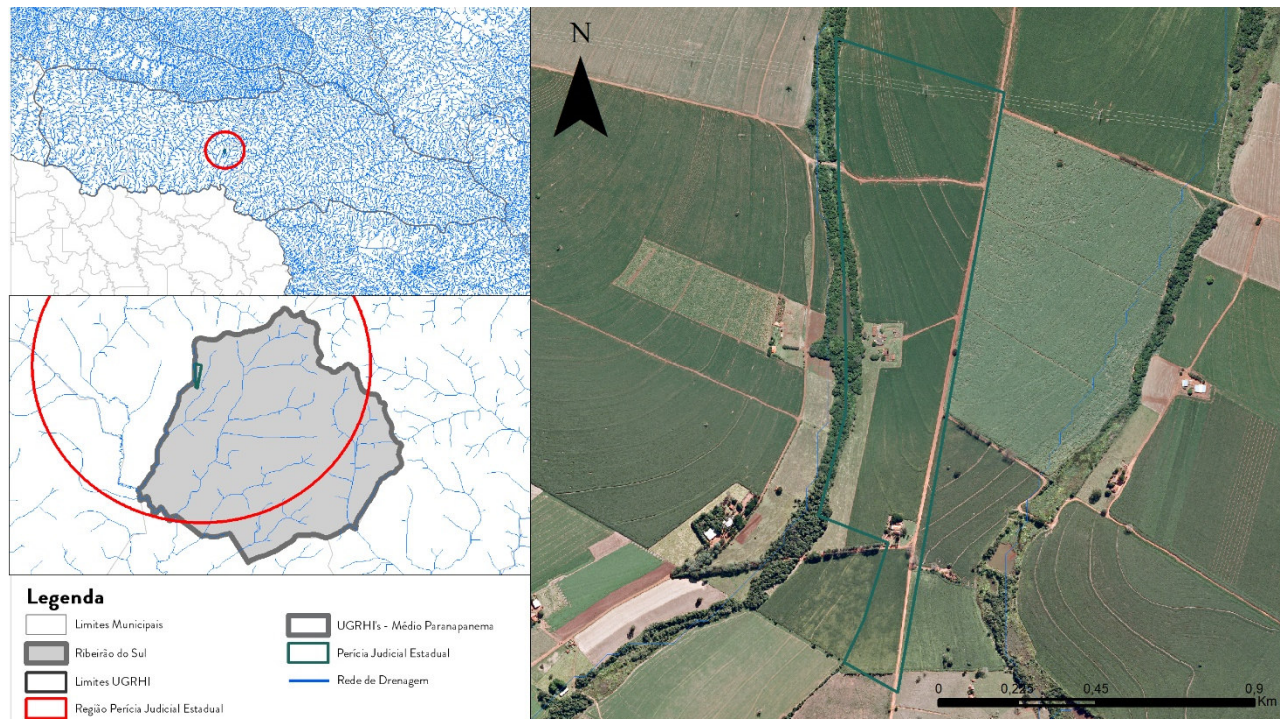
FIGURA 6: Mapa Hidrográfico do Estado de São Paulo com Ênfase na FAZENDA MERITA.



Fonte: O Autor, 2025. Software GIS (Geographic Information System).



FIGURA 7: Mapa Hidrográfico do Estado de São Paulo com Ênfase na FAZENDA MERITA / Ortofoto.



Fonte: O Autor, 2025. Software GIS (Geographic Information System).

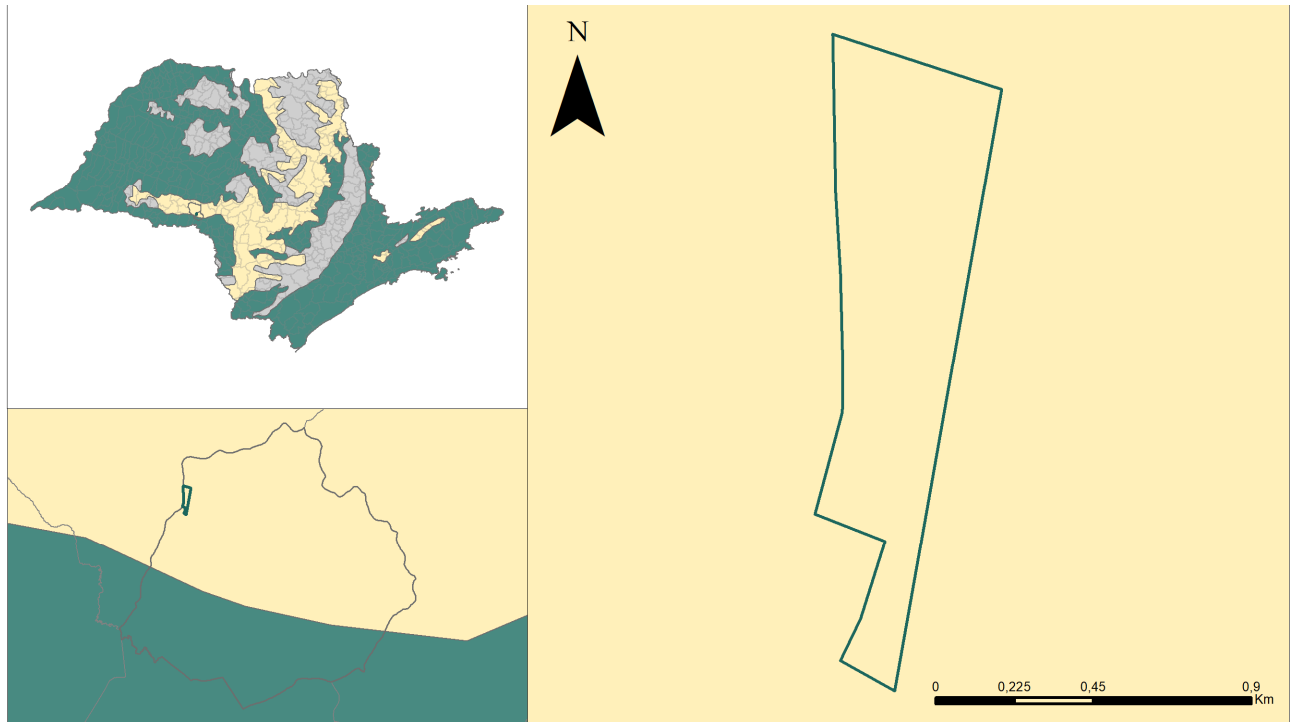
3.6. CARACTERIZAÇÃO FLORESTAL DA PROPRIEDADE RURAL

Segundo a Resolução SMA 146 de 8 de dezembro de 2017 que “Institui o Mapa de Biomas do Estado de São Paulo”, a FAZENDA MERITA encontra-se contemplada pela vegetação do tipo cerrado. A referida classificação ocorre a partir do Mapa de Vegetação do Brasil (IBGE, 2004) e atende ao disposto na Lei Estadual 13.550, de 2 de junho de 2009, e na Resolução SMA 64, de 10 de setembro de 2009. A FIGURA 8 apresenta a propriedade sobre o Mapa de Biomas do Estado de São Paulo (SMA 146/17). Segundo o Mapa de Conectividade do Estado de São Paulo de 2008, elaborado pelo *Sinbiota*/FAPESP, a propriedade se enquadrara na região fitoecológica considerada “Savana”.

Conforme Victor (1979), complementado por Cavali *et al.*, entre a situação primitiva e 2000, houve 78,8% de redução de Cobertura Florestal. Nos dias atuais, mediante análise de fotografias aéreas, nota-se que a Cobertura Florestal aumenta com o passar dos anos. Especificamente dentro da FAZENDA MERITA, comparando-se 2002 a 2023, nota-se, conforme FIGURAS 9 a 13, a estabilização da área composta por vegetação arbórea, sem desmatamento ou incremento, representando, portanto, um panorama ecológico estável. O fato corrobora para que as áreas agrícolas estejam consolidadas.

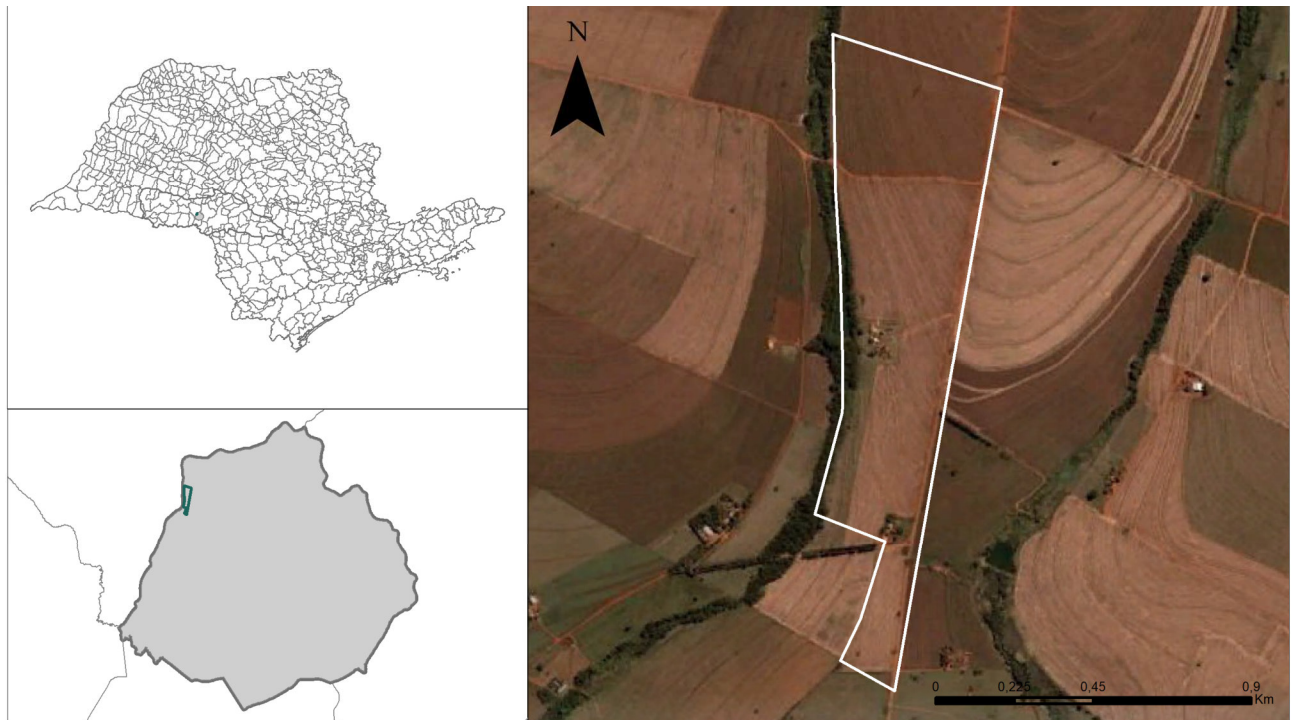


FIGURA 8: Mapa de Biomas do Estado de São Paulo com ênfase na FAZENDA MERITA.



Fonte: O Autor, 2025. Software GIS (Geographic Information System).

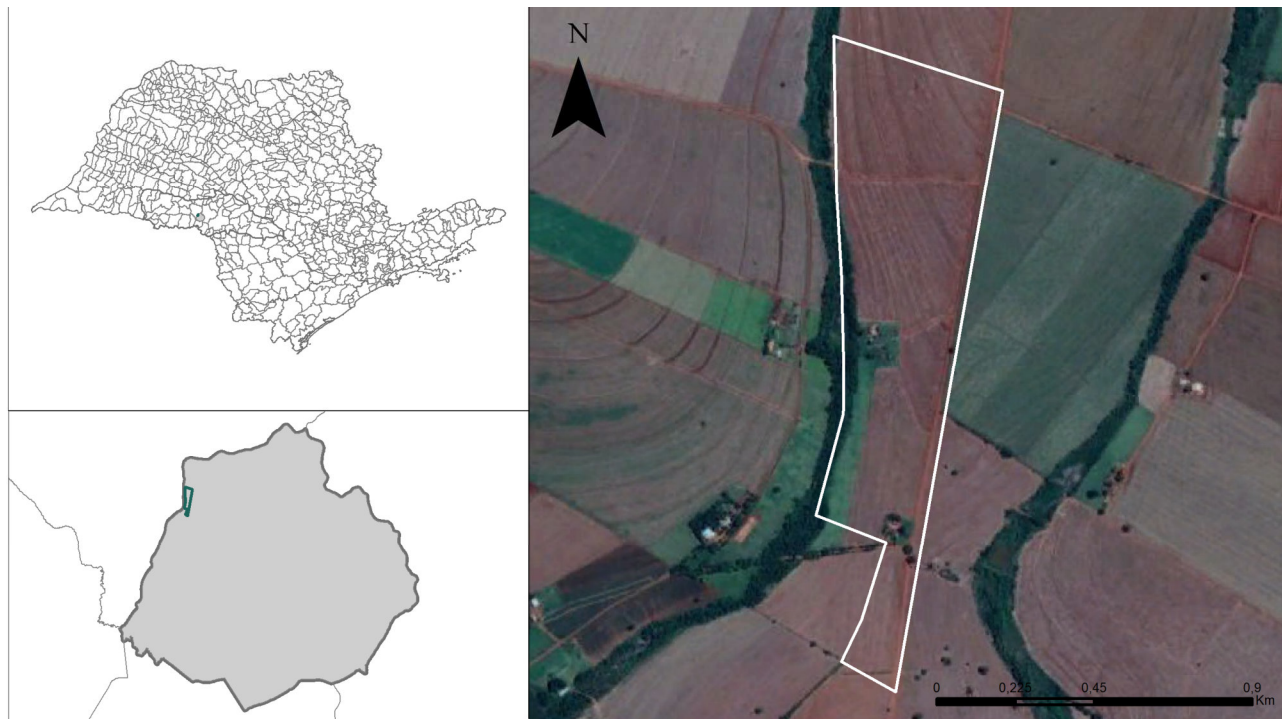
FIGURA 9: Cobertura Florestal / Imagem Histórica 2002.



Fonte: O Autor, 2025. Google Earth e Software GIS (Geographic Information System).

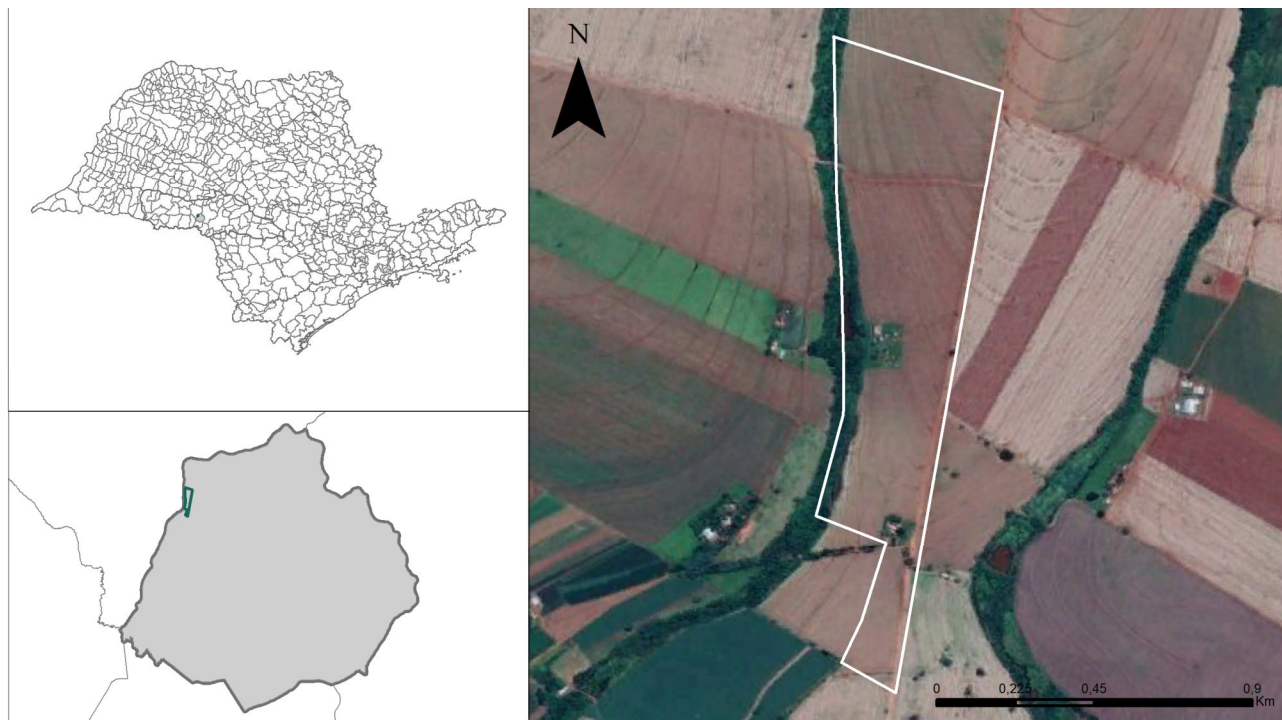


FIGURA 10: Cobertura Florestal / Imagem Histórica 2013.



Fonte: O Autor, 2025. Google Earth e Software GIS (Geographic Information System).

FIGURA 11: Cobertura Florestal / Imagem Histórica 2016.



Fonte: O Autor, 2025. Google Earth e Software GIS (Geographic Information System).

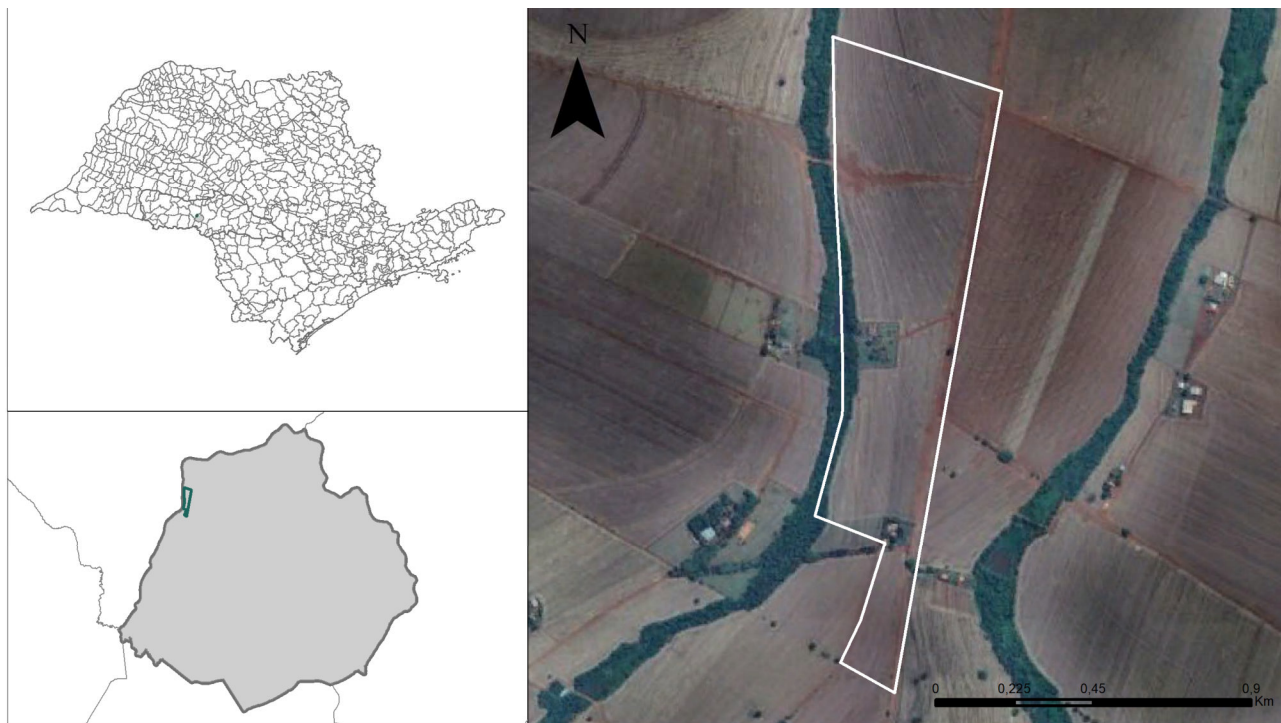


FIGURA 12: Cobertura Florestal / Imagem Histórica 2019.



Fonte: O Autor, 2025. Google Earth e Software GIS (Geographic Information System).

FIGURA 13: Cobertura Florestal / Imagem Histórica 2023.



Fonte: O Autor, 2025. Google Earth e Software GIS (Geographic Information System).

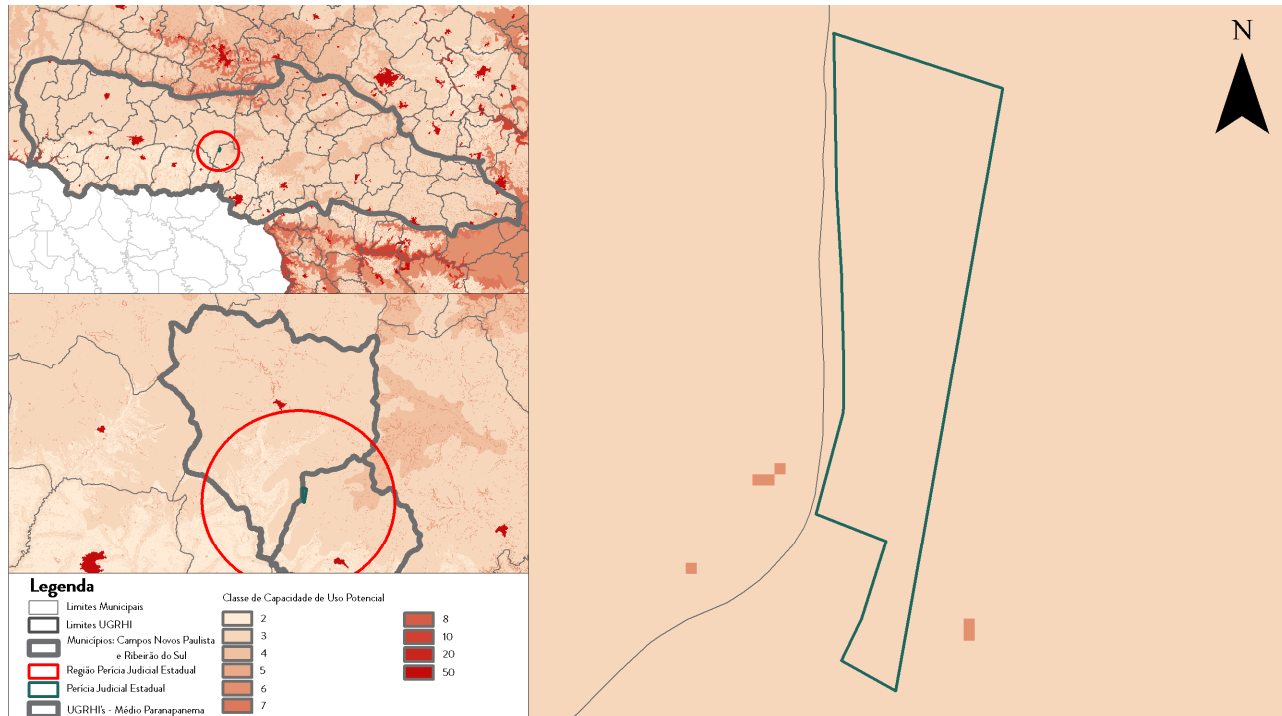


3.7. CAPACIDADE POTENCIAL DO USO DAS TERRAS AGRÍCOLAS

O Sistema de Classes de Capacidade Potencial de Uso das Terras Agrícolas (CATI, 2017) é uma classificação técnica, representando um grupamento qualitativo de tipos de solos sem considerar a localização ou as características econômicas da terra: diversas características e propriedades são sintetizadas, visando à obtenção de classes homogêneas de terras, em termos de propósito de definir sua máxima capacidade de uso sem risco de degradação do solo, especialmente no que diz respeito à erosão acelerada. Constitui-se de base de planejamento para a utilização e manejo do solo agrícola no Estado de São Paulo, conforme o Decreto Estadual no 41.719, de 16 de abril de 1997, que respalda tecnicamente a Lei no 8.421, de 23 de novembro de 1993, que altera a redação de dispositivos da Lei no 6.171, de 4 de julho de 1988.

A CATI divide o Sistema em quatro níveis hierárquicos, sendo: Grupos, Classes, Subclasses e Unidades. Os Grupos (A, B, e C) indicam o grau de intensidade do uso da terra. As Classes indicam o grau de limitação de uso, quanto maior, mais restritivo. As Subclasses indicam limitações como erosão, solo, água e clima. Por fim, as unidades especificam a natureza da limitação da subclasse, sendo importantes para orientar a recomendação de uso, e as práticas de manejo específicas. A FIGURA 14 apresenta o recorte do mapa do Sistema de Classes de Capacidade Potencial de Uso das Terras Agrícolas com recorte para a FAZENDA MERITA.

FIGURA 14: Mapa de Capacidade Potencial de Uso das Terras Agrícolas com Ênfase na FAZENDA MERITA.



Fonte: O Autor, 2025. Software GIS (Geographic Information System).

Especificamente na FAZENDA MERITA, abrange-se a classe apresentada no QUADRO 4.



QUADRO 4: Especificidades da Capacidade Potencial de Uso das Terras Agrícolas na FAZENDA MERITA.

GRUPO A	ESPECIFICIDADES
CLASSE 3	Solos com aptidão para culturas, com práticas complexas de conservação e correção do solo.

4. AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DA PROPRIEDADE RURAL

Este item possui o propósito de definir o valor de mercado, especificamente, para a FAZENDA MERITA. Realizaram-se ofícios técnicos objetivando a determinação do valor de mercado por área, baseando-se em pesquisa imobiliária regional (ANEXO 2), para isso foi realizado o reconhecimento das características da área e o levantamento de preços relacionados aos negócios realizados (alto grau de confiabilidade) e às ofertas (menor grau de confiabilidade e posterior tratamento).

Todos os dados foram tratados conforme padrões pré-definidos e reconhecidos, contando ainda com documentos auxiliares de entidades e estudos referentes ao assunto. Considerou-se, ainda, características da área como acesso, tipo de solo, relevo e aptidão agrícola, tais fatores possuem grande importância na valoração de imóveis rurais e foram considerados para a elaboração desta etapa do trabalho.

Os dados amostrais passaram por saneamento utilizando-se o Critério Excludente de *Chauvenet*, o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras ($n < 30$) com a distribuição 't' de *Student* com grau de confiança de 80%, consoante com a NBR-14653, partes 1 (Procedimentos Gerais) e 3 (Imóveis Rurais e seus Componentes). Até este ponto o objetivo é a definição do Valor da Terra Nua (VTN), o ANEXO 3 demonstra a Memória de Cálculo realizada para a definição do valor.

4.1. COLETA DE AMOSTRAS

A coleta de amostras para a precificação da servidão administrativa foi realizada na região em que se situa a FAZENDA MERITA, coletaram-se dados de propriedades rurais com certo grau de similaridade, considerando propriedades em oferta para venda e propriedades já negociadas.

Coletaram-se 12 (doze) amostras entre os dias 14/1/24 e 29/1/24, os dados foram lançados em planilha contendo dados de identificação (município, tipo de propriedade e fonte) e detalhes (tamanho, valor, situação [oferta ou venda consolidada], distância do imóvel avaliando). Posteriormente à obtenção dos dados aplicou-se critérios técnicos para a sistematização dos valores, objetivando-se o valor por área, neste caso, valor por hectare.



4.2. TRATAMENTO DOS DADOS

A FAZENDA MERITA foi qualificada de acordo com as características específicas e comparada com imóveis da região, até que se obtivesse o valor médio e seu desvio padrão. Foi construída uma tabela de homogeneização dos dados, nessa etapa a consideraram-se o valor por hectare e os fatores de saneamento das amostras que receberam notas agronômicas, onde, por exemplo, as propriedades negociadas obtiveram nota 1, enquanto as propriedades em oferta apresentam nota 0,9, pois existe negociação entre oferta e compra efetivada.

Neste ponto fatores como acesso, tipo de solo, relevo e aptidão agrícola também foram considerados, cada um com sua nota em relação ao imóvel avaliando, dessa maneira obteve-se o valor saneado de cada amostra, sistematizando os valores das propriedades de acordo com as características específicas.

Para a verificação das amostras passíveis de utilização, aplicou-se o Critério Excludente de *Chauvenet*, todas as amostras passaram por validação, as amostras não pertinentes são excluídas e o cálculo é refeito até que todas as amostras sejam validadas. O valor médio por hectare das amostras validadas corresponde ao valor por hectare do imóvel avaliando, o valor ainda passará por outro tratamento, através da Distribuição *t-Student*.

4.3. VALORAÇÃO POR ÁREA (HECTARE)

Definiu-se, conforme apresentado na Memória de Cálculo, o valor de R\$ 106.819,34/ha (cento e seis mil, oitocentos e dezenove reais e trinta e quatro centavos por hectare de terra nua).

5. AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Conforme a ABNT NBR 14653-3:2019, que descreve sobre avaliação de bens para imóveis rurais e seus componentes, são considerados imóveis rurais aqueles que possuem potencial para exploração de diferentes culturas, bem como a exploração animal. Essas benfeitorias são chamadas de reprodutivas, pois geram renda diretamente, onde enquadram-se as culturas agrícolas (lavouras, pastagens plantadas, pastagens naturais melhoradas e florestas plantadas). Além dos valores relacionados a qualidade da terra e topografia, também são analisados os valores chamados de benfeitorias não reprodutivas, onde se encaixam as construções (casa, galpão, cercas), instalações (rede de energia elétrica, rede de distribuição de água), obras e trabalhos de melhoria das terras. A avaliação de benfeitorias não reprodutivas rurais é essencial para contabilizar o valor de uma propriedade.



5.1. BENFEITORIAS REPRODUTIVAS

Para fins de valoração da área sobre a cultura, atingiu-se o Grau de Fundamentação II para avaliação de benfeitorias. No caso de culturas de ciclo longo em sua fase inicial ou nas de ciclo curto, admite-se utilizar, alternativamente ao método da capitalização da renda, o custo de formação, efetivado até a data da avaliação, deduzidas eventuais receitas intermediárias, como disposto na NBR 14653-3:2019, item 10.6.3. O método proposto é o de custo de formação com aplicação da depreciação, dada a seguinte equação:

$$VBR = A \times CF \times D$$

onde: VBR: valor da benfeitoria reprodutiva (R\$/ha);

A: área plantada (ha);

CF: custo de formação (R\$/ha);

D: coeficiente de depreciação.

Os coeficientes de depreciação utilizados na avaliação foram os mesmos propostos por LIMA (2005), conforme apresentado no QUADRO 5, abaixo.

QUADRO 5: Coeficiente de Depreciação.

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA / COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO						
CLASSIFICAÇÃO	Ótimo	Bom	Regular	Precário	Mau	Péssimo
COEF. DE DEPRECIAÇÃO	1,00	0,80	0,60	0,40	0,20	0,00

Os itens considerados para classificação da depreciação são:

- Incidência de ervas daninhas invasoras;
- Falhas na formação ou claros na área plantada;
- Processos erosivos;
- Presença de cupinzeiros ou saúveiros;
- Baixo nível de manejo;
- Ausência de divisão de culturas, o que implica baixo nível de manejo;
- Aspecto vegetativo ruim, com as plantas não atingindo a altura média da espécie.

A depreciação foi realizada considerando as seguintes classificações:

- ÓTIMO: não ocorrência dos itens acima;
- BOM: ocorrência de um dos itens acima;



- REGULAR: ocorrência de dois dos itens acima;
- PRECÁRIO: ocorrência de três dos itens acima;
- MAU: ocorrência de quatro dos itens acima;
- PÉSSIMO: ocorrência de cinco ou mais dos itens acima.

5.2. BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

Para fins de estimativa de valor ou custo de benfeitorias não reprodutivas, atingiu-se o Grau de Fundamentação II, a partir do método da quantificação de custo, podendo ser utilizados orçamentos analíticos, cadernos de preços ou planilhas de custos, compatíveis com mercados rurais. O fator de depreciação será arbitrado nos aspectos físicos em função da idade estimada, da vida útil e do estado de conservação; bem como nos aspectos funcionais, considerando o aproveitamento da benfeitoria no contexto socioeconômico do imóvel e da região em conjunto, a obsolescência e a funcionalidade da benfeitoria, conforme disposto na NBR 14653-3:2019, item 10.4. Para o cálculo do valor das edificações, será utilizada a equação a seguir para posteriormente a depreciação necessária:

$$VBNR = A \times \text{Cunitário} \times Dff$$

onde: VBNR: valor da benfeitoria não reprodutiva;

A: área total da construção (m²);

Cunitário: custo de construção (R\$/m²);

Dff: depreciação física e funcional.

Para avaliação da depreciação física da construção em estudo, foram utilizados os coeficientes de depreciação proposto por MAGOSSÍ (1983), que demonstra a depreciação através da análise do estado de conservação da construção, conforme o QUADRO 6 abaixo.

QUADRO 6: Coeficiente de Depreciação Física.

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA / DEPRECIÇÃO FÍSICA						
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Ótimo	Bom	Regular	Precário	Mau	Péssimo
FATOR DE DEPRECIÇÃO	1,00	0,80	0,60	0,40	0,20	0,00

A depreciação física foi realizada considerando, como:

- ÓTIMO: edificação nova;
- BOM: edificação necessita de pintura;
- REGULAR: edificação necessita de pintura + troca de telhas;



- **PRECÁRIO:** edificação necessita de pintura + troca de telhas + fechamento de trincas;
- **MAU:** edificação necessita de pintura + troca de telhas + fechamento de trincas + reforço estrutural;
- **PÉSSIMO:** reforma da edificação é antieconômica.

Para a depreciação funcional, foi realizada segundo critério apresentado por LIMA (2005) conforme o QUADRO 7 a seguir.

QUADRO 7: Coeficiente de Depreciação Funcional.

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA / DEPRECIÇÃO FUNCIONAL			
100% UTILIZADA OU ÓTIMA	75% UTILIZADA OU MÉDIA	50% UTILIZADA OU REGULAR	20% UTILIZADA OU VALOR RESIDUAL
1,00	0,75	0,50	0,20

6. VALORAÇÃO DA PROPRIEDADE RURAL

A composição do valor total da FAZENDA MERITA será obtida por meio do MÉTODO EVOLUTIVO, a partir dos valores da terra nua, das benfeitorias reprodutivas e não reprodutivas. Não será considerado nessa avaliação os passivos e ativos ambientais. A seguir serão apresentados os dados quantitativos e qualitativos da propriedade em avaliação, de modo que, ao final, seja apresentado o valor total do imóvel, dada a seguinte equação:

$$VTP = VTN + VBR + VBNR$$

- onde:
- VTP: total da propriedade;
 - VTN: valor da terra nua;
 - VBR: valor das benfeitorias reprodutivas;
 - VBNR: valor das benfeitorias não reprodutivas.

Apresenta-se, como ANEXO 4, a distribuição e valoração da FAZENDA MERITA, de acordo com os critérios adotados e especificados neste laudo, bem como o memorial fotográfico. Os dados apresentados foram obtidos através de vistoria realizada *in loco* na propriedade, análise de imagens de satélites e dados analíticos de custos de mercado obtidos em fontes oficiais como CONAB (Companhia Nacional de Abastecimento) e CUB/SindusCon-SP (Sindicato da Indústria da Construção Civil de Grandes Estruturas no Estado de São Paulo).



7. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Em conclusão, mediante estudo documental, levantamento de evidências, cálculos específicos e esclarecimentos referentes a este processo, considero os valores compatíveis referente a FAZENDA MERITA, conforme apresentado no QUADRO 8 abaixo.

QUADRO 8: Valoração da Propriedade.

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA / VALORAÇÃO				
PROPRIEDADE RURAL				
MATRÍCULA	VTN	VBR	VBNR	VTP
708	R\$ 8.097.119,61	R\$ 125.984,19	R\$ 2.670.047,92	R\$ 10.893.151,72
AVALIAÇÃO TOTAL				R\$ 10.893.151,72

VTN: Valor da Terra Nua | VBR: Valor da Benfeitoria Reprodutiva | VBNR: Valor da Benfeitoria Não Reprodutiva | VTP: Valor Total da Propriedade

A Certidão de Penhora apresentada às fls, 1037-1042 apresentam as propriedades passíveis de penhora, especificamente os itens 6 e 7 trazem a área objeto a Matrícula 708, nesse documento consta a titularidade e o percentual de direitos que cada titular possui na referida Matrícula. O QUADRO 9 apresenta informações de titularidade e valor correspondente a cada proprietário, considerando o valor total da propriedade.

QUADRO 9: Penhora e Valores.

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA / PENHORA E VALORES				
ITEM	TITULAR DE DIREITOS	% PENHOR.	VALOR TOTAL	VALOR PENHORADO
1	Egini Haddad Marques da Silva	50%	R\$ 10.893.151,72	R\$ 5.446.575,86
2	Benedito Marques da Silva	50%		R\$ 5.446.575,86
AVALIAÇÃO TOTAL				R\$ 10.893.151,72

Ademais, informo que me encontro à vossa disposição para eventuais esclarecimentos de dúvidas concernentes às informações técnicas e anexos apresentados na presente Retificação do **Lauda Técnico Pericial**.



8. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro estar ciente do conteúdo apresentado nesta Retificação do **Laudo Técnico Pericial** e atesto que o mesmo é verdadeiro.

Presidente Prudente/SP, 5 de fevereiro de 2025.



DIEGO BARROCÁ

PERITO

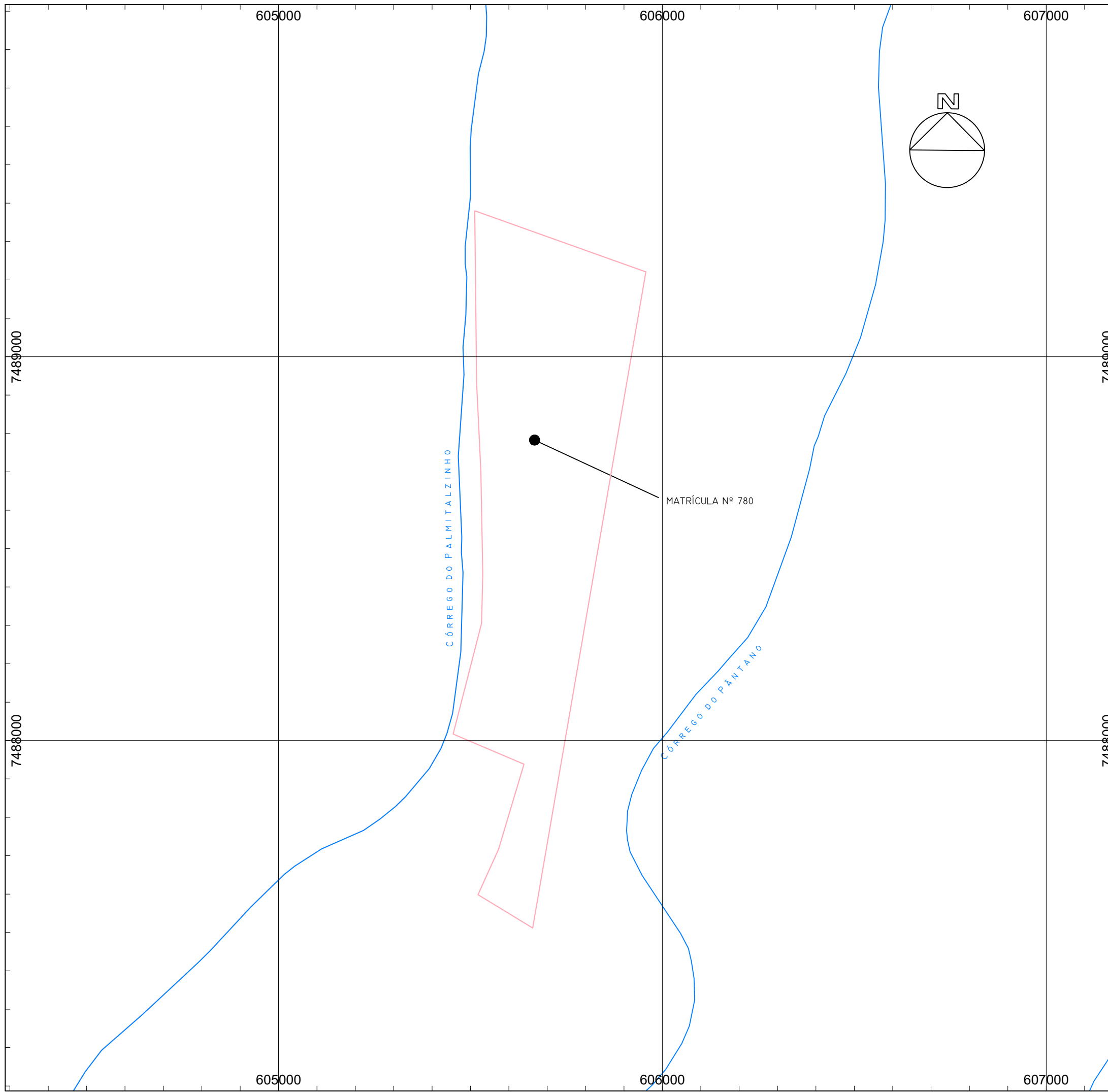
CPF/MF nº. 229.591.988-67

ENGENHEIRO AGRÔNOMO

CREA Nº.: 5063323636 /SP

ANEXO 1

PLANTA CADASTRAL HIDROGRÁFICA (ESCALA 1:10000)



PLANTA CADASTRAL HIDROGRÁFICA
DETALHAMENTO SOBRE IMAGEM DE SATÉLITE — SEM ESCALA

PROCESSO:	0001362-29.2018.8.26.0415			
EXEQUENTE:	BUNGE FERTILIZANTES S.A.			
EXECUTADO:	ANTONIO M. H. MARQUES E OUTROS			
FOLHA:	DATA:	ESCALA:	DATUM:	TAMANHO:
ÚNICA	04/02/25	1:10000	SIRGAS2000	A3

LEGENDAS/CORES

	CURSO D'ÁGUA PERENE / INTERMITENTE
	FRAGMENTO NATIVO
	LIMITE DAS MATRÍCULAS
	LIMITE MUNICIPAL
	NASCENTE/OLHO D'ÁGUA DIFUSO
	NASCENTE/O.A. PONTUAL
	PRES. PERMANENTE (APP)
	POSSÍVEL LOCALIZAÇÃO

OBSERVAÇÕES
 IMAGEM: GOOGLE EARTH, 06/12/23.

PERITO

DIEGO BARROCÁ
 RENOVATIO SOLUÇÕES SUSTENTÁVEIS LTDA.
 ENGENHEIRO AGRÔNOMO
 CPF/MF Nº.: 229.591.988-67



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIEGO BARROCÁ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/02/2025 às 12:00, sob o número WPMT25700025116. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001362-29.2018.8.26.0415 e código IOJ9T2ZV.

ANEXO 2

QUADRO DE AMOSTRAS COLETADAS

AMOSTRAS COLETADAS – RURAIS

Nº	ÁREA (ha)	VALOR TOTAL	VALOR HA	SITUAÇÃO	LOCALIZAÇÃO	FONTE	CONTATO
1	18,15	R\$ 2.373.417,78	R\$ 130.766,82	Negócio	Água do Paryveado	Henrique Imóveis	18 99745-0738
2	11,62	R\$ 2.159.999,96	R\$ 185.950,41	Oferta	Usina/Platina	Valmir/Paulinho	18 99735-7782
3	18,15	R\$ 2.249.999,96	R\$ 123.966,94	Oferta	Usina Pau D'álho	Júnior Moraes/Paulinho	18 99745-9138
4	5,71	R\$ 1.180.000,00	R\$ 206.611,57	Oferta	Rod. Flaude Haddad	Natalício Bernardino	18 997269-1962
5	38,72	R\$ 6.000.000,00	R\$ 154.958,68	Negócio	Água das Três Ilhas	Júnior Moraes	18 99745-9138
6	6,53	R\$ 1.000.000,00	R\$ 153.045,61	Negócio	Água dos Tomés	Henrique Imóveis	18 99745-0738
7	9,61	R\$ 1.386.000,00	R\$ 144.263,80	Aval. Bancária	Água do Formoso	Henrique Imóveis	18 99745-0738
8	24,13	R\$ 3.500.000,00	R\$ 145.063,29	Negócio	Água do Poção	Imobiliária S.A. (Sidnei)	14 99798-88-75
9	53,24	R\$ 6.160.000,00	R\$ 115.702,48	Oferta	Campos N. Pta. X Trevo	Odair Peixão	14 99843-4066
10	435,60	R\$ 50.400.000,00	R\$ 115.702,48	Oferta	Campos Novos Paulista	Odair Peixão	14 99843-4066
11	24,20	R\$ 2.400.000,00	R\$ 99.173,55	Negócio	Platina	Júnior Moraes	18 99745-9138
12	38,72	R\$ 4.800.000,00	R\$ 123.966,94	Oferta	Campos Novos Paulista	Júnior Moraes	18 99745-9138

ANEXO 3

MEMÓRIA DE CÁLCULO



TRATAMENTO DOS DADOS – FASE 1 – PROPRIEDADE RURAL

HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS

Para a avaliação do imóvel rural foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários por hectare são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

As amostras desta avaliação levaram em conta cinco fatores, cuja homogeneização é apresentada a seguir:

HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS – PROPEIEDADES RURAIS							
Amostra	R\$/ha	F1	F2	F3	F4	F5	R\$/ha homog.
1	R\$ 130.766,82	1,0	0,9	1,0	0,9	1,0	R\$ 105.921,12
2	R\$ 185.950,41	0,9	0,85	1,0	0,95	0,95	R\$ 128.382,49
3	R\$ 123.966,94	0,9	0,95	1,0	1,0	1,0	R\$ 105.991,73
4	R\$ 206.611,57	0,9	1,2	1,2	1,0	1,0	R\$ 267.768,59
5	R\$ 154.958,68	1,0	0,9	1,0	0,9	0,9	R\$ 112.964,88
6	R\$ 153.045,61	1,0	0,9	1,0	0,9	0,9	R\$ 111.570,25
7	R\$ 144.263,80	0,95	1,0	1,0	0,85	1,0	R\$ 116.493,02
8	R\$ 145.063,29	0,85	0,9	1,0	0,95	1,0	R\$ 105.424,75
9	R\$ 115.702,48	0,9	1,0	0,9	1,0	1,0	R\$ 93.719,01
10	R\$ 115.702,48	0,9	0,9	1,0	1,0	1,0	R\$ 93.719,01
11	R\$ 99.173,55	1,0	0,9	1,0	1,0	1,0	R\$ 89.256,20
12	R\$ 123.966,94	0,9	1,0	1,0	1,0	1,0	R\$ 111.570,25

VALORES HOMOGENEIZADOS (Xi), EM R\$/HA

Média:

$$X = \Sigma(Xi)/n$$

$$X = 120.231,77$$

Desvio padrão:

$$S = \sqrt{(\Sigma(X - Xi)^2)/(n-1)}$$

$$S = 47.713,67167$$



VERIFICAÇÃO DOS VALORES PELO CRITÉRIO EXCLUDENTE DE CHAUVENET

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentou-se na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras* ($n < 30$) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

O quociente entre o desvio padrão (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de *Chauvenet*.

Ou seja:
$$d = |X_i - X|/S < VC$$

Valor crítico para 12 amostras, pela Tabela de Chauvenet: $VC = 2,03$

VERIFICAÇÃO DOS VALORES – CRITÉRIO EXCLUDENTE DE CHAUVENET – PROP. RURAIS			
Amostra	Quociente	VC	Situação
1	$d = 105.921,12 - 120.231,77 / 47.713,68 = 0,30$	< 2,03	Pertinente
2	$d = 128.382,48 - 120.231,77 / 47.713,68 = 0,17$	< 2,03	Pertinente
3	$d = 105.991,73 - 120.231,77 / 47.713,68 = 0,30$	< 2,03	Pertinente
4	$d = 267.768,63 - 120.231,77 / 47.713,68 = 3,09$	> 2,03	Não Pertinente
5	$d = 112.964,88 - 120.231,77 / 47.713,68 = 0,15$	< 2,03	Pertinente
6	$d = 111.570,24 - 120.231,77 / 47.713,68 = 0,18$	< 2,03	Pertinente
7	$d = 116.493,02 - 120.231,77 / 47.713,68 = 0,08$	< 2,03	Pertinente
8	$d = 105.424,75 - 120.231,77 / 47.713,68 = 0,31$	< 2,03	Pertinente
9	$d = 93.719,00 - 120.231,77 / 47.713,68 = 0,56$	< 2,03	Pertinente
10	$d = 93.719,00 - 120.231,77 / 47.713,68 = 0,56$	< 2,03	Pertinente
11	$d = 89.256,19 - 120.231,77 / 47.713,68 = 0,65$	< 2,03	Pertinente
12	$d = 111.570,24 - 120.231,77 / 47.713,68 = 0,18$	< 2,03	Pertinente

Considerando que durante a homogeneização das amostras houve a evidenciação de amostra não pertinente, o cálculo da verificação dos valores pelo critério excludente de Chauvenet é repetido excluindo-se as amostras não pertinentes, até que restem apenas amostras pertinentes, prosseguindo, então, para o cálculo final.



TRATAMENTO DOS DADOS – FASE 2 – PROPRIEDADE RURAL

Novamente os cálculos são realizados essa vez excluindo-se a Amostra Não Pertinente (Amostra 4), conforme observa-se a seguir:

HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS COM SANEAMENTO

HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS – PROPRIEDADES RURAIS							
Amostra	R\$/ha	F1	F2	F3	F4	F5	R\$/ha homog.
1	R\$ 130.766,82	1,0	0,9	1,0	0,9	1,0	R\$ 105.921,12
2	R\$ 185.950,41	0,9	0,85	1,0	0,95	0,95	R\$ 128.382,49
3	R\$ 123.966,94	0,9	0,95	1,0	1,0	1,0	R\$ 105.991,73
4	-	-	-	-	-	-	-
5	R\$ 154.958,68	1,0	0,9	1,0	0,9	0,9	R\$ 112.964,88
6	R\$ 153.045,61	1,0	0,9	1,0	0,9	0,9	R\$ 111.570,25
7	R\$ 144.263,80	0,95	1,0	1,0	0,85	1,0	R\$ 116.493,02
8	R\$ 145.063,29	0,85	0,9	1,0	0,95	1,0	R\$ 105.424,75
9	R\$ 115.702,48	0,9	1,0	0,9	1,0	1,0	R\$ 93.719,01
10	R\$ 115.702,48	0,9	0,9	1,0	1,0	1,0	R\$ 93.719,01
11	R\$ 99.173,55	1,0	0,9	1,0	1,0	1,0	R\$ 89.256,20
12	R\$ 123.966,94	0,9	1,0	1,0	1,0	1,0	R\$ 111.570,25

VALORES HOMOGENEIZADOS (Xi), EM R\$/HA

Média: $X = \sum(X_i)/n$ Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - X_i)^2)/(n-1)}$
 $X = 106.819,33$ $S = 11.386,82$



VERIFICAÇÃO DOS VALORES PELO CRITÉRIO EXCLUDENTE DE CHAUVENET

O quociente entre o desvio padrão (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de *Chauvenet*.

Ou seja: $d = |X_i - X|/S < VC$

Valor crítico para 11 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 2,00

VERIFICAÇÃO DOS VALORES – CRITÉRIO EXCLUDENTE DE CHAUVENET – PROP. RURAIS			
Amostra	Quociente	VC	Situação
1	$d = 105.921,12 - 106.819,33 / 11.386,82 = 0,08$	< 2,00	Pertinente
2	$d = 128.382,48 - 106.819,33 / 11.386,82 = 1,89$	< 2,00	Pertinente
3	$d = 105.991,73 - 106.819,33 / 11.386,82 = 0,07$	< 2,00	Pertinente
4	-	-	-
5	$d = 112.964,88 - 106.819,33 / 11.386,82 = 0,54$	< 2,00	Pertinente
6	$d = 111.570,24 - 106.819,33 / 11.386,82 = 0,42$	< 2,00	Pertinente
7	$d = 116.493,02 - 106.819,33 / 11.386,82 = 0,85$	< 2,00	Pertinente
8	$d = 105.424,75 - 106.819,33 / 11.386,82 = 0,12$	< 2,00	Pertinente
9	$d = 93.719,00 - 106.819,33 / 11.386,82 = 1,15$	< 2,00	Pertinente
10	$d = 93.719,00 - 106.819,33 / 11.386,82 = 1,15$	< 2,00	Pertinente
11	$d = 89.256,19 - 106.819,33 / 11.386,82 = 1,54$	< 2,00	Pertinente
12	$d = 111.570,24 - 106.819,33 / 11.386,82 = 0,42$	< 2,00	Pertinente

Conforme demonstrado acima, para este cálculo foram validadas 11 amostras.



CÁLCULO DA AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar. Eles são determinados pelas fórmulas:

$$Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)} \text{ e } Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$$

onde: tc: valor da Tabela de Percentis da Distribuição t-Student, para 80% de confiança;

(n-1): graus de liberdade.

Deste modo, temos:

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 106.819,33 - 1.37 * 11.386,82/\sqrt{(11 - 1)} = R\$ 101.886,19$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 106.819,33 + 1.37 * 11.386,82/\sqrt{(11 - 1)} = R\$ 111.752,47$$

DEFINIÇÃO DO CAMPO DE ARBÍTRIO

Considerando a pequena dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio é idêntico ao intervalo de confiança, deste modo o valor pode variar entre R\$ 101.886,20 e R\$ 111.752,47.

TOMADA DE DECISÃO SOBRE O VALOR DO HECTARE

O valor unitário (ha) deve ser determinado dentro do campo de arbítrio, desta forma utilizou-se o valor médio correspondente a R\$ 106.819,34. Conforme memória de cálculo apresentada, o valor por hectare do imóvel avaliando corresponde à R\$ 106.819,34 (cento e seis mil, oitocentos e dezenove reais e trinta e quatro centavos).

VALOR DO HECTARE



R\$ 106.819,34

(cento e seis mil, oitocentos e dezenove reais e trinta e quatro centavos)

ANEXO 4

SÍNTESE DA DESCRIÇÃO – MATRÍCULA 708



SÍNTESE DA DESCRIÇÃO				
Agrupamento de informações por propriedade em estudo:				
MATRÍCULA:	708 – Comarca de Palmital			
ÁREA TOTAL:	75,802 hectares			
USO E OCUPAÇÃO DO SOLO:	Agricultura			
LOCALIZAÇÃO:	Ribeirão do Sul/SP			
COORDENADAS:	UTM 22K 7.487.940 S / 605.643 E (SIRGAS 2000) ou Geográficas -22.712488°, -49.971346° (Graus Decimais)			
Localização em imagem de satélite da área:				
				
VALOR DA TERRA NUA:				
ÁREA (ha)	VALOR/ha	VTN		
75,802	R\$ 106.819,34	R\$ 8.097.119,61		
BENFEITORIAS REPRODUTIVAS				
Sim				
TIPO DE CULTURA	ÁREA (ha)	CUSTO DE FORMAÇÃO (R\$/ha)	DEPRECIAÇÃO	VBR
Soja	46,0742	R\$ 3417,97	0,80	R\$ 125.984,19
TOTAL				R\$ 125.984,19



BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS						
Sim						
EDIFICAÇÃO	ÁREA (m ²)	TIPO DE CONSTRUÇÃO	CUSTO (R\$/m ²)	D. FÍSICA	D. FUNCIONAL	VBNR
1 – estábulo	78,52	madeira	R\$ 850,00	0,80	0,75	R\$ 40.045,20
2 – casa	198,51	alvenaria (padrão normal R-8)	R\$ 1.957,93	0,80	1,00	R\$ 310.934,95
3 – curral	388,12	alvenaria (padrão baixo R-8)	R\$ 1.702,85	0,80	0,75	R\$ 396.546,09
4 – galpão	68,51	madeira	R\$ 850,00	0,20	0,50	R\$ 5.823,35
5 – galpão	28,68	madeira	R\$ 850,00	0,20	0,50	R\$ 2.437,80
6 – galpão	245,36	alvenaria (padrão baixo R-8)	R\$ 1.702,85	0,40	0,50	R\$ 83.562,26
7 – estábulo	55,20	alvenaria (padrão baixo R-8)	R\$ 1.702,85	0,60	0,75	R\$ 42.298,79
8 – casa	169,40	alvenaria (padrão normal R-8)	R\$ 1.957,93	1,00	1,00	R\$ 331.673,34
9 – igreja	146,19	alvenaria (padrão normal R-8)	R\$ 1.957,93	1,00	1,00	R\$ 286.229,79
10 – escola	588,50	alvenaria (padrão normal R-8)	R\$ 1.957,93	1,00	1,00	R\$ 1.152.241,81
11 – praça	13,40	alvenaria (padrão baixo R-8)	R\$ 1.702,85	0,80	1,00	R\$ 18.254,55
TOTAL						R\$ 2.670.047,92
VALOR TOTAL DA PROPRIEDADE						
					VTP	R\$ 10.893.151,72



	
FOTO ANEXO 4-1: Vista da Área de Cultura (Soja).	FOTO ANEXO 4-2: Vista da Edificação 1.
Fonte: RENOVATIO S.S. Data: 16/11/23.	Fonte: RENOVATIO S.S. Data: 16/11/23.
UTM 22K 605.888 (X); 7.488.891 (Y) Visada: NO	UTM 22K 605.652 (X); 7.488.492 (Y) Visada: SO
	
FOTO ANEXO 4-3: Vista da Edificação 2.	FOTO ANEXO 4-4: Vista da Edificação 3.
Fonte: RENOVATIO S.S. Data: 16/11/23.	Fonte: RENOVATIO S.S. Data: 16/11/23.
UTM 22K 605.652 (X); 7.488.492 (Y) Visada: O	UTM 22K 605.636 (X); 7.488.503 (Y) Visada: NO
	
FOTO ANEXO 4-5: Vista da Edificação 4.	FOTO ANEXO 4-6: Vista da Edificação 5.
Fonte: RENOVATIO S.S. Data: 16/11/23.	Fonte: RENOVATIO S.S. Data: 16/11/23.
UTM 22K 605.638 (X); 7.488.514 (Y) Visada: NO	UTM 22K 605.648 (X); 7.488.532 (Y) Visada: NE



FOTO ANEXO 4-7: Vista da Edificação 6.	FOTO ANEXO 4-8: Vista da Edificação 7.
Fonte: RENOVIATIO S.S. Data: 16/11/23.	Fonte: RENOVIATIO S.S. Data: 16/11/23.
UTM 22K 605.632 (X); 7.488.565 (Y) Visada: SO	UTM 22K 605.591 (X); 7.488.531 (Y) Visada: SE
FOTO ANEXO 4-9: Vista da Edificação 8.	FOTO ANEXO 4-10: Vista da Edificação 9.
Fonte: RENOVIATIO S.S. Data: 16/11/23.	Fonte: RENOVIATIO S.S. Data: 16/11/23.
UTM 22K 605.642 (X); 7.487.928 (Y) Visada: NO	UTM 22K 605.683 (X); 7.487.939 (Y) Visada: NO
FOTO ANEXO 4-11: Vista Interna da Edificação 10.	FOTO ANEXO 4-12: Vista da Edificação 11.
Fonte: RENOVIATIO S.S. Data: 16/11/23.	Fonte: RENOVIATIO S.S. Data: 16/11/23.
UTM 22K 605.660 (X); 7.487.983 (Y) Visada: O	UTM 22K 605.703 (X); 7.487.957 (Y) Visada: O

