

ARTUR EDUARDO MARTINS FERREIRA
PERÍCIAS EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI 52.433
Rua Nove de Julho, nº 210 – Centro.
CEP 18300 - 050 – CAPÃO BONITO / SP – Tel. (15) 3542-2530
e-mail: artur.ferreira@creci.org.br

LAUDO AVALIAÇÃO IMÓVEL RURAL

MATRICULA Nº 17.862

“Gleba A2-A3 do Sítio Marcolino VIII”

ARTUR EDUARDO MARTINS FERREIRA
PERÍCIAS EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI 52.433
Rua Nove de Julho, nº 210 – Centro.
CEP 18300 - 050 – CAPÃO BONITO / SP – Tel. (15) 3542-2530
e-mail: artur.ferreira@creci.org.br

Índice

Apresentação -	Página 01
Índice -	Pagina 02
Anexo I -	Pagina 03
Anexo II – Resumo do IA.....	Página 04/05
Anexo II – Croqui Ilustrativo	Página 05/06
Anexo II – Relatório Fotográfico.....	Página 06
Anexo II – Conceito.....	Página 07
Anexo II – Homogeneização dos Dados.....	Página 08
Anexo II – Conclusão.....	Pagina 11
Anexo II - Tabela de ROSS HEIDECKE.....	Pagina 12
Anexo II – Setor de Economia SindusCon	Pagina 13
Anexo II – CCIR.....	Pagina 14

ARTUR EDUARDO MARTINS FERREIRA
PERÍCIAS EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI 52.433
Rua Nove de Julho, nº 210 – Centro.
CEP 18300 - 050 – CAPÃO BONITO / SP – Tel. (15) 3542-2530
e-mail: artur.ferreira@creci.org.br

ANEXO I
Imóvel Rural

Processo:	1001783-68.2019.8.26.0123 1ª Vara Judicial da Comarca de Capão Bonito/SP		
Requerente:	Banco do Brasil S/A.	Requerido:	José Rafael Nunes
IA - Imóvel Avaliando	Gleba A2 – A3 Sítio Marcolino III, Município e Comarca de Capão Bonito - SP		
R₁ - Imóvel Referencial I	Fonte de Consulta: Couto Empreendimentos Imobiliários; Itapeva - SP		
R₂ - Imóvel Referencial II	Fonte de Consulta: Luiz Donizete Elias; Corretor de Imóveis; Taquarivai - SP		
R₃ - Imóvel Referencial III	Fonte de Consulta: Daniel Paulino; Corretor de Imóveis; Ribeirão Grande - SP		

1 – VALOR da TERRA (Segundo a Situação e viabilidade de circulação/Northon)

Situação	Característica				Enquadramento			
	Tipo de Estrada	Importância das Distâncias	Praticabilidade durante o ano	Escala de Valor %	IA	R ₁	R ₂	R ₃
I - Ótima	Asfaltada	Limitada	Permanente	100				
II - Muito Boa	1ª Classe, Sem Asfalto	Relativa	Permanente	95	95	95	95	95
III - Boa	Não Pavimentada	Significativa	Permanente	90				
IV- Desfavorável	Estrada e Servidões de Passagem	Vias e distancias se equivalendo	Sem condições satisfatórias	80				
V - Má	Fechos e Porteiras a serem abertas	Distancias e classes se equivalendo	Problemas na Chuva	75				
VI - Péssima	Fechos e Porteiras por córregos e pontes	-----	Dificuldades mesmo na seca	70				
VII-Fator Energia	Possui Rede dimensionada				X	X	X	X
	Possui Rede e não está dimensionada							
	Não possui e está disponível a 1.000 metros							
	Não possui e não está disponível							
	Possui gerador próprio dimensionado			0				
Notas:	IA = II	R₁ = II	R₂ = II	R₃ = II	Imóvel Paradigma = 100%			

2 – VALOR da TERRA (Segundo a capacidade de gerar rendimentos/Northon)

Especificações						Enquadramento			
Classe	Terra propicia para:	Problemas para Construções e Benfeitorias	Fertilidade exige	Renda líquida resultante de	Escala de Valor %	IA	R ₁	R ₂	R ₃
I	Cultura	Nenhum	Adubação de Manutenção	Cultura	100	100	100	100	100
II	Cultura	Pequenos	Praticas Simples de nivelamento	Pecuária	95				
III	Cultura	Pequenos	Complexos e Terraceamento	Cultura	75				
IV	Ocasionalmente: 02 anos Pastagem: 03 anos	Nenhum	-----	Arrendamento para agricultura	55				
V	Só Pastagens	Nenhum	-----	Arrendamento para pecuária	50				
VI	Só Pastagens	Nenhum	Praticas Simples	Terra sem uso a mais de 20 anos	40				
VII	Florestas	Sérios	Praticas complexa (acesso)	Terreno com excesso de pedras/rochas	30/100				
VIII	Abriga vida silvestre	Proibida	-----	Exploração piscícola	20/100				
IX	Fator Águas	Rios/Riachos/Açudes/Represas/Lagos							
		Minas próprias							
		Água mineral reconhecida							
		Não possui água, exceto via poço				X	X	X	X
		Possui reserva de 20 % de APP							
Notas:	IA = I	R ₁ = I	R ₂ = I	R ₃ = I	Imóvel Paradigma = 100%				

Artur Eduardo Martins Ferreira
CPF/MF Nº 930.788.118-91
RG Nº 9.427.519-1
CRECI Nº 52.433 - F

ARTUR EDUARDO MARTINS FERREIRA
PERÍCIAS EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI 52.433
Rua Nove de Julho, nº 210 – Centro.
CEP 18300 - 050 – CAPÃO BONITO / SP – Tel. (15) 3542-2530
e-mail: artur.ferreira@creci.org.br

ANEXO II
Resumo do IA

Processo:	1001783-68.2019.8.26.0123 1ª Vara Judicial da Comarca de Capão Bonito/SP		
Requerente:	Banco do Brasil	Requerido:	José Rafael Nunes
IA - Imóvel Avaliando	Gleba A2 – A3 Sítio Marcolino III, Município e Comarca de Capão Bonito - SP		
R ₁ - Imóvel Referencial I	Fonte de Consulta: Couto Empreendimentos Imobiliários; Itapeva - SP		
R ₂ - Imóvel Referencial II	Fonte de Consulta: Luiz Donizete Elias; Corretor de Imóveis; Taquarivai - SP		
R ₃ – Imóvel Referencial III	Fonte de Consulta: Daniel Paulino; Corretor de Imóveis; Ribeirão Grande - SP		

RESUMO DO IMÓVEL AVALIANDO - IA:

Sendo este Perito nomeado conforme fls. 224 dos autos para elaboração do Laudo de Avaliação do Imóvel, tendo como solicitação as fls. 227 o percentual de 50 % de um terreno rural com a área de 3,26 hectares, iguais a (1,35) um alqueire e trinta e cinco ares de terra alqueires sobre o imóvel em avaliação.

Aos 27 dias do mês de novembro de 2020 este signatário compareceu ao Imóvel em Avaliação a fim de vistorias para elaboração do presente Laudo, identificando suas características como segue:

1. **Do Imóvel.** Sendo um Imóvel Rural com uma área de terras formada por parte da “Gleba A2-A3”, no lugar denominado “Sítio Marcolino VIII”, situado no Bairro Itanguá, neste município e comarca de Capão Bonito, dentro do alinhamento e distancias e confrontações seguintes:” Inicia-se no vértice 3A1 (E= 748753,69m; N= 7349290,83m) localizado no canto de divisa da propriedade de Dirceu Nunes Vieira e a Gleba A2-A1, deste segue confrontando com DIRCEU NUNES VIEIRA com se segue: do vértice 3ª1, segue-se até o vértice 2ª3 (E= 749085,84; N= 7349118,94m) com azimute de 123º04’05” e distância de 315,76m; do vértice 2ª3, segue-se até o vértice 2-A2 (E=749085,84m; N=7349198,94m) com azimute de 40º01’44” e distância de 105,00, neste vértice deflete à esquerda e segue confrontando com a Gleba A2-A2, segue-se até o vértice 2-A1 (E=749860,56; N= 7349358,73 com azimute de 305º20’55” e distância de 276,19m; neste vértice deflete à esquerda e segue confrontando com DIRCEU NUNES VIEIRA, como segue, do vértice 2ª-1, segue-se até o vértice 3-A-1, (E=748753,69m; N=7349290,83m) com azimute de 237º34’11” e distância de 126,62m, início desta descrição”; encerrando uma área de 3,2642 há (três hectares, vinte e seis áreas e quarenta e dois centiares). Existe no imóvel uma faixa de SERVIDÃO DE PASSAGEM existente na GLEBA A2-A1, com as seguintes medidas e confrontações; “tem início a descrição do presente memorial no vértice 90’, de coordenadas (E=749278,72m; N=7349419,24m); localizado no canto de divisa, da Estrada Municipal e a propriedade de José Maria Nunes, deste segue confrontando com a Estrada Municipal que do acesso ao Bairro Avencal com o azimute de 324º47’15” e a distância de 6,20 m até o vértice ‘A’; neste vértice deflete a esquerda e segue confrontando com a mesma propriedade com o azimute de 220º01’44” e a distância de 759,12 m até o vértice B; daí segue com azimute de 322º17’41” e a distância de 484,48 m até o vértice C; daí segue com azimute de 243º24’51” e a distância de 128,88 m até o vértice D; daí segue com azimute de 320º29’00” e a distância de 49,15 m até o vértice E; daí segue com azimute de 323º13’57” e a distância de 393,14 m até o vértice F; neste vértice deflete a esquerda confrontando com a GLEBA B, com o azimute de 246º54’13 e a distância de 6,17 m até o vértice 75B; neste vértice deflete a esquerda e segue confrontando

com a mesma propriedade com azimuth de $143^{\circ}13'57''$ e a distância de 394,75 m até o vértice 88^a; daí segue com azimuth de $140^{\circ}29'00''$ e a distância de

54,07 m até o vértice 87^a; daí segue com azimuth de $63^{\circ}24'51''$ e a distância de 128,72 m até o vértice 86^a; daí segue com azimuth de $142^{\circ}17'41''$ e a distância de 485,40 m até o vértice 88^a-1; daí segue com azimuth de $57^{\circ}56'30''$ e a distância de 5,04 m até o vértice 89^a; daí segue com azimuth de $40^{\circ}01'44''$ e a distância de 759,86 m até o vértice 90, início desta descrição; encerrando a área de 1.09 há.

Cadastrado no INCRA sob nº 950.181.795.402-4, área total; 3,2642 há., modulo rural e nº de módulos rurais: nada consta; modulo fiscal: 16.0000 há.; nº de módulos fiscais: 0,2040; fração mínima de parcelamento: 3,0000 há. Número do Imóvel na Receita Federal: 5.209.832-0

Em vistorias *IN LOCO* este perito pode identificar a seguinte situação:

2. Topografia. Sendo de topografia possuindo pontos altos de 636,00 metros de altitude a pontos baixos de 626,00 metros de altitude.

3. Tipo do Solo. Sendo terra do tipo vermelha apropriada para culturas variáveis.

4. Benfeitorias. Em vistorias ao imóvel podemos identificar área com instalações de escritório, casa de caseiro e uma estrutura completa de silagem.

5. Acesso. Através da Rodovia Francisco Alves Negrão, SP – 258 e após através de estrada vicinal, distante 1.5 km do asfalto até o local do imóvel em avaliação.

Croqui Ilustrativo Google Earth

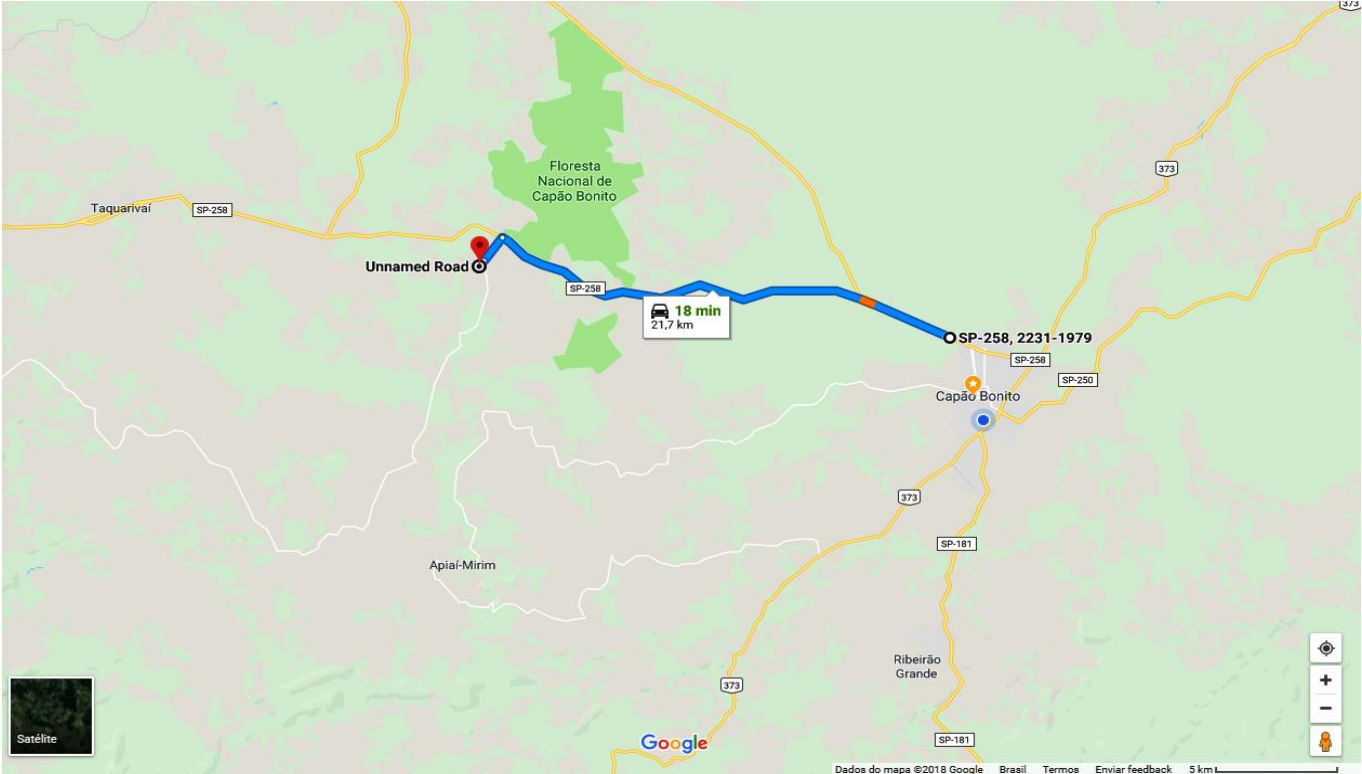


Google Earth – $23^{\circ}57'00.05''$ S / $48^{\circ}33'16.70''$ O

ARTUR EDUARDO MARTINS FERREIRA
PERÍCIAS EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI 52.433
Rua Nove de Julho, nº 210 – Centro.
CEP 18300 - 050 – CAPÃO BONITO / SP – Tel. (15) 3542-2530
e-mail: artur.ferreira@creci.org.br

ANEXO II
Croqui
Localização

Croqui ilustrativo de acesso e localização



Google Maps: Acesso Rod SP - 258, distante 20,0 Km da cidade de Capão Bonito - SP

IA - Relatório Fotográfico do Imóvel em Avaliação.



Foto 01 – Frente imóvel IA



Foto 02 - Panorâmica IA



Foto 03 – Silo imóvel IA



Foto 04 – Escritório Administrativo



Foto 05 – Abrigo Maquinários



Foto 06 – Panorâmica Imóvel - IA

METODOLOGIA:

Adotaremos neste trabalho o **método COMPARATIVO**, porém com aplicação direta, nos valendo de informações de Corretores de Imóveis com reconhecida experiência imobiliária na região sócio econômica do Imóvel em Avaliação, que segundo convicção de cada um deles por negócios efetivamente realizados ou mesmo que reflete a experiência mercadológica desses profissionais, considerando ainda não necessariamente imóveis à venda ou vendidos recentemente, mas sim, o valor que viabilize a liquidez deste imóvel no entendimento das Fontes de Consultas (FC) identificada no Anexo I, conforme as Normas Técnicas da ABNT números NBR-14.653/2-8.2.1 e NBR-14.635/1-7.4.2.

Fonte de Consulta Referencial R (1).

Consulta Corretor de Imóveis: Couto Empreendimentos Imobiliários

Endereço: Rua Everaldo Milton Chiavani - Vila Ofélia; Itapeva - SP

Telefone: (15) 3521.4000 – Contato: Sr. Odilon Couto

- Valor médio do Alqueire de terras na Região é de R\$ 130.000,00 (Cento e trinta mil reais).
- Indicador de liquidez considerado Valor / Produto / Mercado = 80 %
- Características do Imóvel: valor atribuído considerando terra formada em pastagens ou cultura.

Fonte de Consulta Referencial R (2).

Consulta Corretor de Imóveis: Luiz Donizete Elias

Endereço: Rua Maria Mariete Ferreira Souza, nº 157– Taquarivai - SP.

Telefone: (15) 99631.9962 – Contato: Sr. Luiz Elias

- Valor médio do Alqueire de terras na Região é de R\$ 140.000,00 (Cento e quarenta mil reais).
- Indicador de liquidez considerado Valor / Produto / Mercado = 80 %
- Características do Imóvel: valor atribuído considerando terra bruta formada em pastagens ou cultura.

ARTUR EDUARDO MARTINS FERREIRA
PERÍCIAS EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI 52.433
Rua Nove de Julho, nº 210 – Centro.
CEP 18300 - 050 – CAPÃO BONITO / SP – Tel. (15) 3542-2530
e-mail: artur.ferreira@creci.org.br

Fonte de Consulta Referencial R (3).

Consulta Corretor de Imóveis: Daniel Paulino.
Endereço: Praça Bom Jesus, 26, Centro – Ribeirão Grande/SP.
Telefone: (15) 99713.7219 – Contato: Daniel Paulino

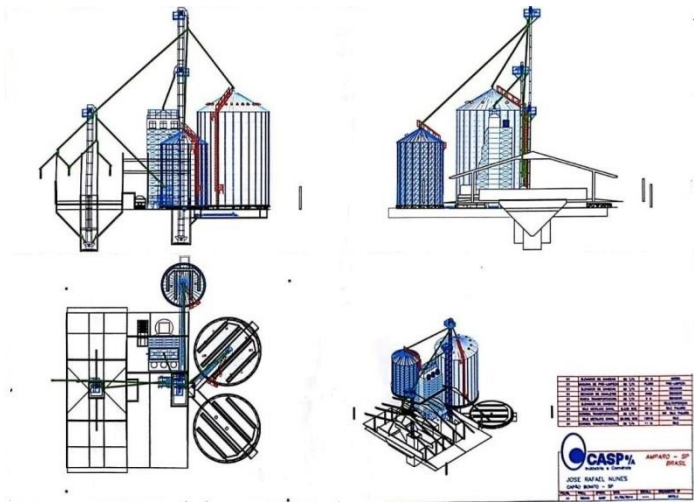
- Valor médio do Alqueire de terras na Região é de R\$ 130.000,00 (Cento e trinta mil reais).
- Indicador de liquidez considerado Valor / Produto / Mercado = 80 %
- Características do Imóvel: valor atribuído considerando terra bruta formada em pastagens ou cultura.

3. Expurgando as respectivas informações, temos o Valor da Terra:

	IA	R ₁	R ₂	R ₃
a Valor à Venda / Vendido (R\$)				
b Valor Ajustado (constr. / benf. / equip.)	3.853.349,30			
c Valor Líquido da Terra (a-b)				
d Valor do Alqueire = c: qtde de alqueires		130.000,00	140.000,00	130.000,00
e Valor do ha = d: 2,42		53.719,00	57.851,23	53.719,00
f Valor do m² de terra = e: 10.000		5,37	5,78	5,37

4 - IDENTIFICAÇÃO DE ÁREAS CONSTRUÍDAS, BENFEITORIAS E EQUIPAMENTOS.

Conjunto Silagem CASP S/A



01	ELEVADOR DE CANECAS	80 T/H	24 M	MOERA
01	MAQUINA DE PRÉ-LIMPEZA	80 T/H	PLD80	PRÉ-LIMPEZA
01	ELEVADOR DE CANECAS	80 T/H	31 M	SECADOR
01	SECADOR DE CAVALETES	60 T/H	CABO	SECADOR
01	ROSCA TRANSPORTADORA	80 T/H	8 M	SECADOR
01	ELEVADOR DE CANECAS	80 T/H	41 M	SILO/EXPEDICAO
01	SILO METALICO CANAL	8.238 SCS	8212	SILO PULMAO
01	CORREIA TRANSPORTADORA	80 T/H	19 M	INF. SILO PULMAO
01	SILO METALICO CANAL	29.982 SCS	12818	SILO
01	CORREIA TRANSPORTADORA	80 T/H	11 M	SILO



CASP S/A
Indústria e Comércio

JOSE RAFAEL NUNES
CAPÃO BONITO - SP

AMPARO - SP
BRASIL

Fonte de Consulta Equipamentos, Construção Civil e Elétrica.

- CASP INDUSTRIA E COMERCIO LTDA
Rua Sebastião Gonçalves Cruz, 477
Jardim Figueira – Amparo / SP CEP 13.904-904 - Telefone: (19) 3808-8800
Contato: Consultor de vendas Ederson

Valores atribuídos ao conjunto e instalação = R\$ 2.100.000,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ARTUR EDUARDO MARTINS FERREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/02/2021 às 16:20 , sob o número WCPB21700032143. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001783-68.2019.8.26.0123 e código Po5rEGmH.

ARTUR EDUARDO MARTINS FERREIRA
PERÍCIAS EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI 52.433
Rua Nove de Julho, nº 210 – Centro.
CEP 18300 - 050 – CAPÃO BONITO / SP – Tel. (15) 3542-2530
e-mail: artur.ferreira@creci.org.br

ANEXO II
Conceito

- METAL BASE ENTRINGER REPRESENTAÇÕES COMERCIAIS LTDA
Rua Filomena C. Longo, 65
San Fernando Valley – Assis / SP CEP 19800-425 – Telefone (18) 3323-6487
Contato: Sebastião Luiz Entringer

Valores atribuídos a incorporação Civil e Elétrica = R\$ 1.410.000,00

4 - IDENTIFICAÇÃO DE ÁREAS CONSTRUÍDAS, BENFEITORIAS E EQUIPAMENTOS.

Padrão da Construção				Conservação			Total de área construída (m²)	Benfeitorias e Equipamentos
	Baixo m²	Médio m²	Alto m²	Ruim (baixo)	Regular (baixo)	Boa (médio)		
IA		1.705,63			X		250,00 m²	Cercado/energia/moradia
R1								Cercado/energia/curral
R2								Cercado/Silvicultura
R3								Cercado/energia
		Custo de Reprodução Valor Total em R\$			Tabela de ROSS-HEIDECKE = 4 / B		Valores Finais Ajustados Atribuídos quando das vistorias	
Imóvel	Baixo R\$	Médio R\$	Alto R\$	Custo de Reposição Geral (R\$)		Construções R\$	Benfeitorias R\$	Equipamentos R\$
IA		426.407,50		83.058,20		417.410,30	1.380.249,00	2.055.690,00
R1								
R2								
R3								

Custo de Reposição por m²	
Padrão	Valor (R\$)
Baixo	
Médio	29,78
Alto	
Benfeitorias	
Equipamentos	

Fonte de Consulta	
X	Boletim Econômico – outubro 2020
	CUB (Custo Unitário Básico da
	(Construção Civil) do SINDUSCON-SP

CONCEITO

Diante das vistorias realizadas, as pontuações obtidas pelas propriedades, conforme **Anexo I**, e os valores do metro quadrado de terra já identificada optarão por encontrar as médias entre os chamados Imóveis Referenciais, e conseguinte Homogeneização dos Dados:

HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

Considerando que a pontuação dos imóveis constantes deste trabalho, quando comparados ao chamado **Imóvel Paradigma** (Anexo I), foi às seguintes:

7. Imóvel	Situação Classe	
IA	II	I
R1	II	I
R2	II	I
R3	II	I

ARTUR EDUARDO MARTINS FERREIRA
PERÍCIAS EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI 52.433
Rua Nove de Julho, nº 210 – Centro.
CEP 18300 - 050 – CAPÃO BONITO / SP – Tel. (15) 3542-2530
e-mail: artur.ferreira@creci.org.br

ANEXO II
Homogeneização
de Dados

Então, temos o seguinte enquadramento, na homogeneização dos dados:

8 -

		Classe	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	ENQUADRAMENTO			
Situação			100%	95%	75%	55%	50%	40%	30%	20%	IA	R ₁	R ₂	R ₃
I	Ótima	100%	1,000	0,950	0,750	0,550	0,500	0,400	0,300	0,200				
II	Muito Boa	95%	0,950	0,903	0,713	0,523	0,475	0,380	0,283	0,190	0,95	0,95	0,95	0,95
III	Boa	90%	0,900	0,855	0,810	0,495	0,450	0,360	0,270	0,180				
IV	Desfavorável	80%	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,320	0,240	0,160				
V	Má	75%	0,750	0,713	0,563	0,413	0,375	0,300	0,223	0,150				
VI	Péssima	70%	0,700	0,665	0,525	0,385	0,350	0,280	0,210	0,140				

Pelos conceitos da avaliação da **Tabela de Northon** e simplificada pela **CESP**, para uso direto, o chamado **Imóvel Paradigma** corresponde a **100 %**. Portanto, quando comparados a este hipotético **Imóvel Paradigma**, os imóveis que compõem este trabalho correspondem a:

Imóvel	Imóvel Paradigma = 100 %	% Representativa (Pontuação: 100 = x %)
IA		95,00 %
R1		95,00 %
R2		95,00 %
R3		95,00 %

9 - Assim, temos que, por exemplo: a **Média** entre os referenciais é:
% Representativa:

➤
$$\frac{R1\ 95,00\% + R2\ 95,00\% + R3\ 95,00\%}{3}$$

95,00 % Representativa Média

R\$/m² da Terra:

➤
$$\frac{R1\ 5,37 + R2\ 5,78 + R3\ 5,37}{3} =$$

R\$ 5,50 Médio/m²

Logo, o **Imóvel Paradigma** corresponde a:

➤
$$\frac{R\$ 5,50\ \text{médio/m}^2}{95,00\% \text{ Repres. Média}} =$$

R\$ 5,22 (=100%)

Se o **IA** corresponde a 95,00% quando comparado ao chamado **Imóvel Paradigma**, e se temos que os **100%** deste equivalem a **R\$ 5,22** então, o valor do metro quadrado do **Imóvel Avaliando (IA)** é equivalente a 95,00% dos 100% do **Imóvel Paradigma**; ou seja:

Logo:

➤ **R\$ 5,22 (valor do IP) x 95,00 % (Repres. do IA) = R\$ 4,95 o m² do IA.**

➤ **Em Hectares:** R\$ 4,95 do IA x 10.000 = R\$ 49.500,00 ha.

➤ **Em Alqueires:** R\$ 49.500,00 x 2,42 = R\$ 119.790,00 alq.

Se 100% do **Imóvel em Avaliando** possui **3,2 hectares** então, seu valor de terra é de **R\$ 158.400,00 (Cento cinquenta oito mil e quatrocentos reais).**

Finalmente o valor da terra, somado aos valores das construções, benfeitorias e equipamentos, instalações completas de silagem e construções ao valor de **R\$ 3.853.349,30 (Três milhões oitocentos e cinquenta e três mil trezentos e quarenta e nove reais e trinta centavos)** já identificados no **Anexo II – Campo nº 4**, devidamente ajustados e equivalentes e -

ARTUR EDUARDO MARTINS FERREIRA
PERÍCIAS EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI 52.433
Rua Nove de Julho, nº 210 – Centro.
CEP 18300 - 050 – CAPÃO BONITO / SP – Tel. (15) 3542-2530
e-mail: artur.ferreira@creci.org.br

ANEXO II
Conclusão

juntamente com o valor da terra correspondente a **R\$ 158.400,00** tem o seu valor global dessa avaliação o equivalente a **R\$ 4.011.749,30 (Quatro milhões e onze mil setecentos e quarenta e nove reais e trinta centavos)**.

E se a parte em avaliação corresponde ao percentual de **50%** do valor da terra e benfeitorias conforme as fls. 227, concluímos que o **Imóvel Avaliando (IA)**, tem seu valor aproximado de **R\$ 2.005.874,65 (Dois milhões e cinco mil oitocentos e setenta e quatro reais e sessenta e cinco centavos)**.

CONCLUSÃO

Foram realizadas pesquisas de mercado e vistorias ao Imóvel avaliando em cumprimento ao que estabelece a ABNT em sua NBR 14.653/3 de julho/04, aplicando-se fatores de transposição e correção, consubstanciadas segundo técnicas modernas de avaliações como as do IBAPE/SP e do CAAVI, que contribuíram para a formação da convicção dos valores expressos.

O valor aproximado do Imóvel Avaliando corresponde a

Trata-se de uma avaliação expedita/comercial, que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, lançando mão de consultas às fontes mencionadas respeitando as características e localização sócio-econômica adequando a conclusão o mais próximo possível da realidade comercial devendo-se prever uma possível variação de até 10% (-5% / +5%) nos valores acima expressos, diante dos interesses inerentes do próprio mercado.

Capão Bonito, 10 de fevereiro 2021

Artur Eduardo Martins Ferreira
CPF/MF Nº 930.788.118-91
RG Nº 9.427.519-1
CRECI Nº 52.433 – F

ARTUR EDUARDO MARTINS FERREIRA
PERÍCIAS EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI 52.433
Rua Nove de Julho, nº 210 – Centro.
CEP 18300 - 050 – CAPÃO BONITO / SP – Tel. (15) 3542-2530
e-mail: artur.ferreira@creci.org.br

ANEXO II
Tabela de Ross -
Heidecke

TABELA DE ROSS – HEIDECKE

% VU	A	B	C	D	E	F	G	H
2	1,02	1,05	3,51	9,03	19,10	33,90	53,10	75,40
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10	5,5	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,80
18	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	78,20
20	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	42,20	58,30	78,50
22	13,40	13,40	15,80	20,40	29,10	42,60	59,00	78,90
24	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	79,00
26	16,40	16,40	18,60	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48	35,50	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	76,40	87,70
64	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	67,30	77,50	88,20
66	54,80	54,80	55,90	58,40	62,00	69,80	78,60	88,80
68	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,90
72	62,20	61,90	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,60
74	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,60	84,30	91,80
78	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	79,60	85,50	92,40
80	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,80	89,20	94,40
86	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94	91,72	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

NOTA: É considerado, em média, 2% de depreciação/ano para efeito fiscal.
100% da Vida Útil = 50 anos.

Legenda: %VU = Porcentagem da Vida Útil

A = Novo
B = Entre Novo e Regular
C = Regular
D = Entre Regular e Reparos Simples

E = Reparos Simples
F = Entre Reparos Simples e Importantes
G = Reparos Importantes
H = Reformas de Grande Porte

ARTUR EDUARDO MARTINS FERREIRA
PERÍCIAS EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI 52.433
Rua Nove de Julho, nº 210 – Centro.
CEP 18300 - 050 – CAPÃO BONITO / SP – Tel. (15) 3542-2530
e-mail: artur.ferreira@creci.org.br

ANEXO II
Setor de Economia

Setor de Economia



Boletim Econômico - Outubro de 2020(desonerado)

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base nov/13=100																
Data	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
out/19	129,73	0,11	4,28	4,69	137,46	0,00	4,62	4,62	119,19	0,29	3,91	4,95	137,42	0,00	2,88	2,88
nov/19	129,86	0,10	4,39	4,48	137,62	0,12	4,75	4,75	119,30	0,10	4,01	4,23	137,42	0,00	2,88	2,88
dez/19	129,87	0,01	4,40	4,40	137,62	0,00	4,75	4,75	119,32	0,02	4,02	4,02	137,42	0,00	2,88	2,88
jan/20	130,32	0,34	0,34	4,15	138,22	0,43	0,43	4,39	119,61	0,24	0,24	3,90	137,42	0,00	0,00	2,88
fev/20	130,30	-0,01	0,33	3,82	138,22	0,00	0,43	4,39	119,58	-0,03	0,21	3,06	137,42	0,00	0,00	2,88
mar/20	130,43	0,09	0,43	3,74	138,22	0,00	0,43	4,39	119,86	0,24	0,45	2,85	137,42	0,00	0,00	2,88
abr/20	129,90	-0,41	0,02	3,07	137,03	-0,86	-0,43	3,49	120,15	0,24	0,69	2,48	137,42	0,00	0,00	2,88
mai/20	130,12	0,17	0,19	3,18	137,03	0,00	-0,43	3,49	120,67	0,43	1,13	2,75	137,42	0,00	0,00	2,88
jun/20	131,77	1,27	1,46	2,75	139,82	2,04	1,60	2,77	120,88	0,17	1,30	2,85	138,84	1,03	1,03	1,37
jul/20	133,09	1,00	2,48	2,90	141,45	1,16	2,78	2,90	121,82	0,78	2,10	3,01	139,64	0,58	1,62	1,62
ago/20	133,96	0,65	3,15	3,50	141,45	0,00	2,78	2,90	123,88	1,69	3,82	4,56	139,64	0,00	1,62	1,62
set/20	136,27	1,73	4,93	5,16	141,77	0,23	3,01	3,13	128,94	4,08	8,06	8,50	139,64	0,00	1,62	1,62
out/20	137,92	1,21	6,20	6,32	142,05	0,20	3,22	3,34	132,47	2,74	11,02	11,15	139,64	0,00	1,62	1,62

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, outubro de 2020		
	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	792,55	56,15
Material	573,66	40,64
Despesas Administrativas	45,30	3,21
Total	1.411,51	100,00

(*) Encargos Sociais: 145,67%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, outubro de 2020 em R\$/m²								
Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	1.389,75	1,02	R-1	1.705,63	0,94	R-1	2.057,84	1,12
PP-4	1.284,78	1,40	PP-4	1.614,98	1,15	R-8	1.662,07	1,29
R-8	1.224,91	1,43	R-8	1.411,51	1,21	R-16	1.792,62	1,31
PIS	951,31	1,14	R-16	1.368,90	1,21			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, outubro de 2020 em R\$/m²					
CAL (comercial andares livres) e CSL(comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)					
Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
CAL-8	1.633,53	1,31	CAL-8	1.732,04	1,36
CSL-8	1.412,17	1,27	CSL-8	1.523,87	1,29
CSL-16	1.883,77	1,32	CSL-16	2.030,09	1,33
	Custo m²	% mês			
RP1Q	1.510,29	0,79			
GI	799,10	1,24			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

ARTUR EDUARDO MARTINS FERREIRA
PERÍCIAS EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI 52.433
Rua Nove de Julho, nº 210 – Centro.
CEP 18300 - 050 – CAPÃO BONITO / SP – Tel. (15) 3542-2530
e-mail: artur.ferreira@creci.org.br

ANEXO II
CCIR



CASA CIVIL DA PRESIDÊNCIA DA REPÚBLICA
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA
CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL - CCIR
EMISSION EXERCÍCIO 2018

DADOS DO IMÓVEL RURAL

2ª VIA - PÁG.: 1 / 1

CÓDIGO DO IMÓVEL RURAL 950.181.795.402-4		DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL RURAL Sem Denominação	
ÁREA TOTAL (ha)	3,2642	CLASSIFICAÇÃO FUNDIÁRIA	Não Classificada
INDICAÇÕES PARA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL RURAL Bairro Itangua		DATA DO PROCESSAMENTO DA ÚLTIMA DECLARAÇÃO	19/10/2015
		MUNICÍPIO SEDE DO IMÓVEL RURAL	CAPÃO BONITO
MODULO RURAL (ha)	0,0000	Nº MÓDULOS RURAIS	0,00
		MODULO FISCAL (ha)	16,0000
		Nº MÓDULOS FISCAIS	0,2040
		FRAÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO (ha)	3,00
ÁREA DO IMÓVEL RURAL (ha)			
REGISTRADA	0,0000	POSSE A JUSTO TÍTULO	3,2642
		POSSE POR SIMPLES OCUPAÇÃO	0,0000
		ÁREA MEDIDA	3,2642

DADOS DO DECLARANTE

NOME	Jose Rafael Nunes	CPF/CNPJ	317.943.388-45
NACIONALIDADE	BRASILEIRA	TOTAL DE PESSOAS RELACIONADAS AO IMÓVEL	1

DADOS DOS TITULARES

CPF/CNPJ	NOME	CONDIÇÃO	DETENÇÃO (%)
317.943.388-45	Jose Rafael Nunes	Proprietário Ou Posseiro Individual	100,00

DADOS DE CONTROLE

DATA DE LANÇAMENTO	NUMERO DO CCIR	DATA DE GERAÇÃO DO CCIR	DATA DE VENCIMENTO:
05/11/2018	20509433183	18/12/2018	31/01/2019

TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS (R\$)

DEBITOS ANTERIORES	14,91	TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS	3,91	VALOR COBRADO	18,82	MULTA	0,39	JUROS	0,04	VALOR TOTAL	19,25
--------------------	-------	-----------------------------	------	---------------	-------	-------	------	-------	------	-------------	-------

OBSERVAÇÕES

1. ESTE DOCUMENTO SÓ TEM VALIDADE APÓS A QUITAÇÃO DA DEVIDA TAXA.

ESCLARECIMENTOS GERAIS

1. ESTE CERTIFICADO É DOCUMENTO INDISPENSÁVEL PARA DESMEMBRAR, ARRENDAR, HIPOTECAR, VENDER OU PROMETER EM VENDA O IMÓVEL RURAL E PARA HOMOLOGAÇÃO DE PARTILHA AMIGÁVEL OU JUDICIAL "SUCESSÃO CAUSA MORTIS", DE ACORDO COM OS PARÁGRAFOS 1º e 2º DO ARTIGO 22 DA LEI 4.947/66.
2. SEMPRE QUE OCORREREM ALTERAÇÕES NO SEU IMÓVEL, SEJA POR COMPRA, VENDA, PERMUTA, DOAÇÃO, ETC., OU NAS CONDIÇÕES DE UTILIZAÇÃO E EXPLORAÇÃO, REALIZE DECLARAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO ATRAVÉS DA DECLARAÇÃO ELETRÔNICA DE PROPRIEDADE (DOP) OU PROCURE O INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA – INCRA OU A UNIDADE MUNICIPAL DE CADASTRAMENTO – UMC, PARA ATUALIZAR O SEU CADASTRO RURAL.
3. AS INFORMAÇÕES DESTES CERTIFICADOS SÃO EXCLUSIVAMENTE CADASTRAIS, NÃO LEGITIMANDO DIREITO DE DOMÍNIO OU POSSE, CONFORME PRECISUA O ARTIGO 3º DA LEI 5.898/72.
4. A TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS FOI LANÇADA COM BASE NAS SEGUINTES LEGISLAÇÕES: LEI 8.187/94, DECRETO LEI 1.996/92, LEI 4.504/64, DECRETO 55.890/55 E DECRETOS LEI 5796.
5. O TERMO "IMPRODUTIVO" NO CAMPO "CLASSIFICAÇÃO FUNDIÁRIA" INDICA QUE O IMÓVEL RURAL NÃO ATINGIU OS ÍNDICES QUE O CLASSIFICARIAM COMO PRODUTIVO, DE ACORDO COM O ESTABELECIDO NO ARTIGO 6º DA LEI 8.526/93.
6. FMP – FRAÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO DE ACORDO COM O ESTABELECIDO NO PARÁGRAFO 1º DO ARTIGO 6º DA LEI 5.898/72.
7. ÁREA CERTIFICADA CONFORME DEPOSITO NA LEI 15.287/01 E SUAS ALTERAÇÕES.

TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS

1. O PRESENTE DOCUMENTO SÓ PODERÁ SER PAGO NO BANCO DO BRASIL.
2. O CCIR COM A TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS NÃO QUITADA ATÉ A DATA DE VENCIMENTO DEVERÁ SER REEMITIDO, PARA ATUALIZAÇÃO DOS CÁLCULOS DE MULTA E JUROS – LEIS 8.022/90, 8.947/94 E 8.953/91.
3. O CCIR SÓ É VÁLIDO COM A QUITAÇÃO DA TAXA.
4. A COBRANÇA DA TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS OBEDECERÁ OS SEGUINTES CRITÉRIOS:
A) PARA OS IMÓVEIS RURAIS CONSTANTES NO SNCR ANTES DO ÚLTIMO LANÇAMENTO MASSIVO, O VALOR DA TAXA É RELATIVO A TODOS OS EXERCÍCIOS NÃO LANÇADOS;
B) PARA OS IMÓVEIS RURAIS INCLUIDOS NO SNCR APÓS O ÚLTIMO LANÇAMENTO MASSIVO, O VALOR DA TAXA REFERE-SE AOS EXERCÍCIOS NÃO LANÇADOS, A PARTIR DO EXERCÍCIO DE INCLUSÃO;
5. O VALOR DE DÉBITOS ANTERIORES REFERE-SE AS TAXAS DE EXERCÍCIOS ANTERIORES AOS EXERCÍCIOS CORRESPONDENTES AO ÚLTIMO LANÇAMENTO MASSIVO, CUJA COMPROVAÇÃO DE PAGAMENTO NÃO FOI REGISTRADA ATÉ A DATA DE EMISSÃO DESTES CERTIFICADOS.