

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE CAPÃO BONITO – SP.**

Processo Nº 10002435-85.2019.8.26.0123

Classe: Execução de Título Extrajudicial – Direito Processual Civil e do Trabalho.

Executante: Branco do Brasil S/A.

Executado: José Rafael Nunes.

NIVALDO GUELFES JUNIOR, brasileiro, casado, corretor de imóveis, CRECI-SP nº 114.339-f, CNAI 19.450, Perito deste Juízo, devidamente qualificado nos autos, vem submeter a Vossa Excelência, bem como as partes interessadas o Laudo de Avaliação do Imóvel Localizado no Município e Comarca de Capão Bonito-SP, colocando-me a disposição deste Excelentíssimo Juízo de direito, para eventuais esclarecimentos, se necessários.

Termos em que,
Pede Deferimento.

Capão Bonito – SP 14 de Dezembro de 2.025.

Nivaldo Guelães Junior

CRECI/SP nº 114.339-f

CNAI nº 19.450

CPF/MF nº 297.068.618-07

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

SUMÁRIO

| Assunto | Página |
|--------------------------------------|---------------|
| Processo | 01 |
| Considerações Preliminares | 01 |
| Identificação do Imóvel em Avaliação | 01 |
| Classificação | 01 |
| Caracterização | 01 |
| Objetivo | 01 |
| Vistoria Técnica | 02/14 |
| Relatório Final da Vistoria | 14/15 |
| Metodologia | 15 |
| Pesquisa de Dados de Mercado | 15/17 |
| Homogeneização de Dados | 17/20 |
| Conclusão | 21 |
| Qualificação Profissional | 21 |
| Quesitos | |

1. PROCESSO.

Processo Nº 10002435-85.2019.8.26.0123

Classe: Execução de Título Extrajudicial – Direito Processual Civil e do Trabalho.

Executante: Branco do Brasil S/A.

Executado: José Rafael Nunes.

2. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.

Trata-se de uma Ação Cível, Execução de Título Extrajudicial – Direito Processual Civil e do Trabalho, conforme Decisão de *fls. 1.645*, este Perito foi nomeado pelo Excelentíssima Juíza de Direito para Avaliação do Imóvel penhorado nos autos.

Vem este Perito através da Vistoria Técnica, considerar as reais condições do Imóvel, no que concerne ao seu estado atual, localização, identificar benfeitorias, conservação de benfeitorias se existentes, características, constatar estado físico, efetuar análise documental, e Informar o seu valor frente ao Mercado Imobiliário de Capão Bonito – SP.

3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO.

Imóvel situado no perímetro Rural do Município de Capão Bonito, Objeto Matrícula número 17.862 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Capão Bonito – SP, Cadastro do Imóvel Rural junto ao INCRA Sob o nº 950.181.795.402-4, Numero do Imóvel junto a Receita Federal 5.209.832-0.

4. CLASSIFICAÇÃO.

IMÓVEL RURAL, Edificações de enquadramento R-1 N, (Residencial Unifamiliar Padrão Normal), e GI (Galpão Industrial), conforme NBR nº 12.721:2006, e Complexo Armazenamento e Silagem.

5. OBJETIVO.

Este presente trabalho tem como objetivo a Avaliação do Imóvel Rural com suas benfeitorias existentes.

6. VISTORIA TÉCNICA.

Conforme determinam as NBR nº 14.653-3 / 5 da Associação Brasileira de Normas Técnicas, bem como agendamento nos autos *Certidão de fls. 1.659*, este signatário compareceu no Imóvel em Avaliação no dia **27 de Novembro de 2.025**, para a devida Vistoria Técnica:

Comparecendo no Imóvel em Avaliação na referida data de agendamento, sendo recepcionado no local pelo Sr. José Rafael Nunes autorizando o acesso ao Imóvel, juntamente com o Assistente Técnico Sr. Antonio Marcos Adelino, quais Acompanharam a Vistoria Técnica, sendo identificado o Imóvel com as seguintes características e benfeitorias:

IMÓVEL DENOMINADO: Sítio Marcolino VIII, situado no Bairro Itanguá, perímetro rural do Município de Capão Bonito – SP;

ÁREA DE TOTAL (AT): Com uma área total de **3,2642 há** (três hectares vinte e seis ares e quarenta e dois centiáres), composto por uma gleba de terras assim caracterizado.: *“GLEBA A2-A3”, NO LUGAR DENOMINADO “SÍTIO MARCOLINO VIII”, SITUADO NO BAIRRO ITANGUÁ, NESTE MUNICÍPIO E COMARCA DE CAPÃO BONITO, DENTRO DO ALINHAMENTO E DISTÂNCIAS E CONFRONTAÇÕES SEGUINTE:-” 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 123°04’05” E DISTÂNCIA DE 315,76M; DO VÉRTICE 2ª3, SEGUE-SE ATÉ O VÉRTICE 2-A2 (E=749085,84M; N=7349198,94M) COM AZIMUTE DE 40°01’44” 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 305°20’55” 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 237°34’11” E DISTÂNCIA DE 126,62M, INÍCIO DESTA DISCRIÇÃO”, conforme identificado e constatado *in loco*;*

SOLO/TOPOGRAFIA: De solo superficial seco, não possui erosões ou afloramentos rochosos, terra vermelha própria para cultura, de topografia plana com leve inclinação para os fundos em relação a sua entrada, topografia lateral plana e mecanizável em sua totalidade.

Perfil Topográfico 01.



Imagem Fonte Software Google Earth Pro.

Perfil de Elevação com leve inclinação para os fundos.



Perfil Topográfico 02.



Imagem Fonte Software Google Earth Pro.

Perfil de Elevação com topografia plana.



HIDROGRAFIA: Não possui Nascentes, Córregos, Rios, Açudes em seu perímetro, possui abastecimento hídrico através de Poço com caixa d'água elevada.

BENFEITORIAS:

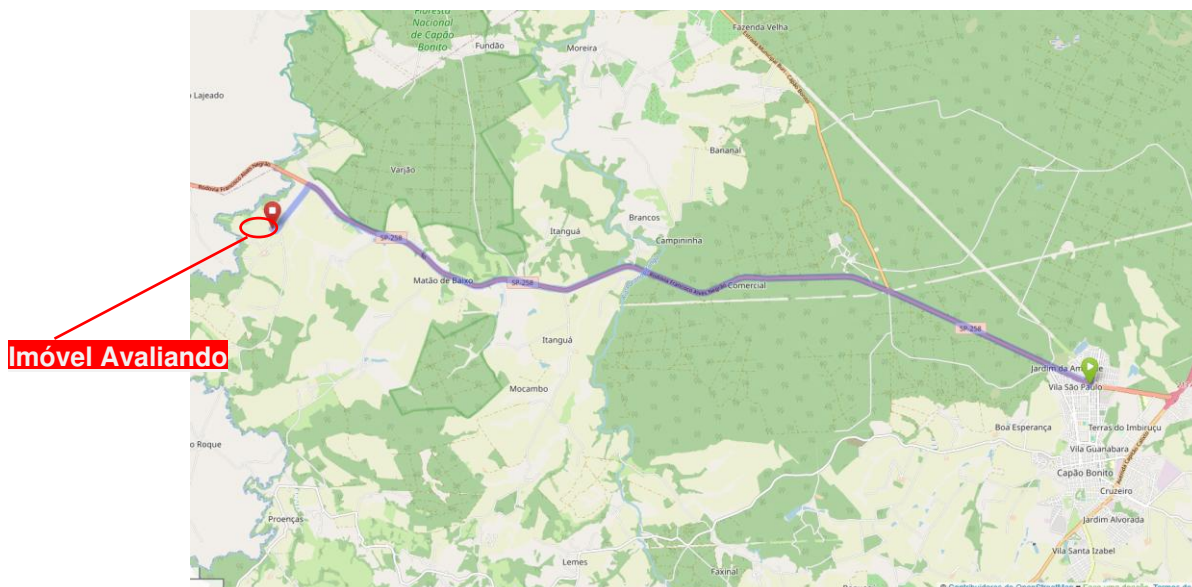
Conforme vistorias *in loco* foram identificadas as seguintes Construções e Benfeitorias;

Edificações e instalações de Escritório, Casa de Caseiro, Área de Refeitório e Banheiros com uma área total de 355,00 metros quadrados de Padrão Residencial Normal (R1-N).

Unidade de Armazenamento de Silagem, composta por estruturas civis e instalações industriais, conjunto de silagem, elevador de canecas, máquina de pré-limpeza, secador de cavaletes, rosca transportadora, silo metálico canal, correia transportadora, moega, secador, silo expedição, com capacidade nominal de 38.191 sacas sendo aproximadamente 2.351 Toneladas de armazenamento, mais infraestrutura completa de incorporação civil, instalações elétricas, áreas com coberturas de padrão industrial totalizando aproximadamente 870,00 m².

Área do Imóvel toda cercada com cerca de arames lisos e mourões de madeira, portões de acesso em aço, Energia Elétrica Dimensionada.

LOCALIZAÇÃO: Situado no perímetro Rural, Bairro Itanguá, distante a aproximadamente 24 Quilômetros do perímetro Urbano do Município sede, com acesso via estrada municipal não pavimentada de 1,5 Quilômetros, cuja via é permanente em boas condições.



Croqui ilustrativo de acesso e localização.

DOCUMENTAÇÃO: Possui Matrícula devidamente Registrada junto ao R.I.A. da Comarca Sede, possui cadastro junto a Receita Federal e junto ao INCRA conforme consta junto a Matrícula de Registro.

FORMAÇÃO DA TERRA: Formado em área de Cultura com aproximadamente 1,7 hectares, e Benfeitorias existentes.



Croqui de situação atual (fonte Software GoogleEart®).

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:



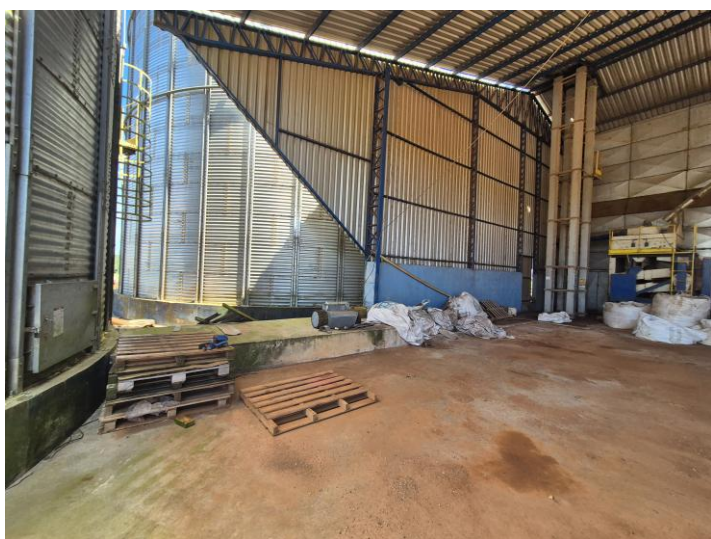
Vista Panorâmica da área total e benfeitorias.

Áreas de Armazenamento





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NIVALDO GUELFES JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/12/2025 às 19:45, sob o número WCPB25700403404. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002435-85.2019.8.26.0123 e código JORU7GY.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NIVALDO GUELFES JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/12/2025 às 19:45, sob o número WCPB25700403404. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002435-85.2019.8.26.0123 e código JORU7gY.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NIVALDO GUELFES JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/12/2025 às 19:45, sob o número WCPB25700403404. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002435-85.2019.8.26.0123 e código JORU7gY.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NIVALDO GUELFES JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/12/2025 às 19:45, sob o número WCPB25700403404. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002435-85.2019.8.26.0123 e código JORU7gy.

Demais Benfeitorias



Casa de Caseiro



Escritório e Balança





Escritório



Cozinha/Refeitório



Cozinha/Refeitório/Banheiros

Área de terra



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NIVALDO GUELFES JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/12/2025 às 19:45, sob o número WCPB25700403404. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002435-85.2019.8.26.0123 e código JORU7G.



RELATÓRIO FINAL DA VISTORIA.

O Imóvel em Avaliação foi devidamente vistoriado, com acompanhamento do Sr. José Rafael Nunes, Sr. Antonio Marcos e Sr. Guilherme, foram descritos todos os seus detalhes no quadro de Resumo, acompanhado do Relatório Fotográfico realizado no dia 27 de Novembro de 2.025.

O Imóvel e suas benfeitorias estão sob posse do Sr. José Rafael Nunes, porém encontra-se inativo em todas as suas benfeitorias e instalações, quais não estão sendo utilizadas pelo mesmo, bem como por nenhum ocupante.

O estado de conservação das Benfeitorias é REGULAR (Necessidade Reparos Importantes e de Reformas), tendo em vista depreciações por vida útil e falta de manutenção, fator devidamente enquadrado na Tabela de Depreciação de ROSS – HEIDECHE *em anexo*.

O Perito avaliador não assume responsabilidade pelo estado físico das construções avaliadas, uma vez que unidades de armazenamento se tratam de bens sujeitos a alto índice de depreciação, curta vida útil, sem devida

manutenção, uma vez ainda que a unidade encontra-se atualmente sem utilização não podendo constatar o seu devido funcionamento.

Finalizada a descrição sintética, bem como descrito detalhadamente em seu resumo, passamos à avaliação do imóvel.

7. METODOLOGIA.

A metodologia utilizada no presente trabalho segue os preceitos da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), NBR 14.653-3, Análise do Imóvel Rural Considerando Terra Nua e NBR 14.653-5, Análise e Avaliação das Benfeitorias Produtivas, com as seguintes Metodologias:

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, para o Valor da Terra Nua, e CUSTO DE REPRODUÇÃO DEPRECIADO, para o valor das Benfeitorias, atribuindo o Valor final o Valor da Terra Nua somando ao Valor das Benfeitorias.

8. PESQUISAS DE DADOS DE MERCADO.

Em atendimento as NBR 14653-3 da ABNT bem como a Metodologia Utilizada, será utilizado Amostras de Mercado aqui chamados de Elementos Comparativos para compor o Valor de Mercado da Terra Nua do Imóvel objeto desta avaliação, onde são provenientes de cuidadosa pesquisa de dados elaborada entre os dias 08 de Dezembro de 2.025 e 10 de Dezembro de 2.025, consultando Corretores de Imóveis, Imobiliárias, Proprietários de Imóveis do Município sede do Imóvel em Avaliação.

Foram definidos filtros de pesquisa para: Imóveis dentro da mesma Região Geoeconômica, e dentro das mesmas características, tendo como parâmetro, Imóveis dentro do perfil mais próximo para a Avaliação, respeitando ainda características e condições de mercado.

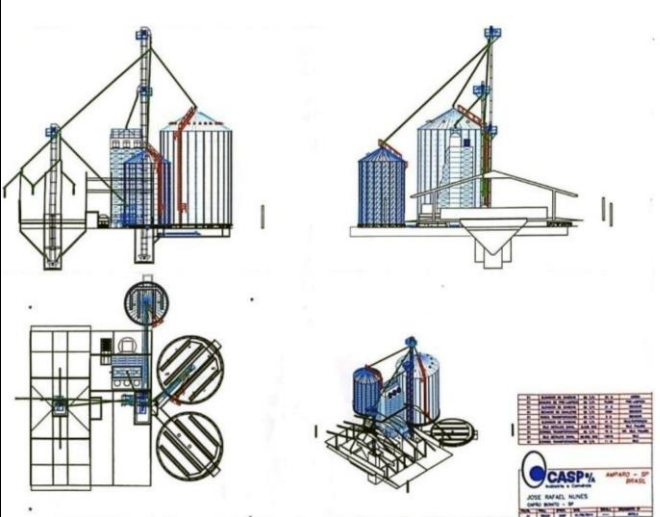
| Pesquisa de Elementos Comparativos | | | | |
|------------------------------------|--|--------------------------|--------------------|---|
| Elemento Comparativo 1 | | | | |
| Endereço: | Perímerto Rural | | | |
| Bairro: | Itanguá | Município: | Capão Bonito - SP. | |
| Informante: | Advocacia Queiroz - Representante das Partes Compra e Venda - 15-3542-3810 | | | |
| Fonte de Consulta: | Trata-se de negociação concretizada entre as partes | | | |
| Área Priv./Constr.: | 0,00 | Benfeitorias | não aplica | Valor das Benfeitorias: não possui |
| Área Total Hec: | 16,9058 | Fator Oferta: | 1,00 | Valor da Terra Nua: R\$ 88.726,95 |
| Área em Alqueires | 6,98 | Fator Topografia: | 1,00 | Valor Homogeneizado /hec: |
| Preço: | R\$ 1.500.000,00 | | | |
| Oferta/ Transação: | Efetivada | | Data: | 10/12/2025 |
| Topografia: | Plana | | | |
| Hidrografia: | Não Possui | | | |

| Elemento Comparativo 2 | | | | |
|------------------------|---|-------------------|--------------------|------------------------------------|
| Endereço: | Perímetro Rural | | | |
| Bairro: | Dos Proenças | Município: | Capão Bonito - SP. | |
| Informante: | Portal Imóveis - Consultoria Imobiliária CRECI-SP 34.601-J Fonte Sr Flavio Leria Corretor de Imóveis 15-3542-2530 | | | |
| Fonte de Consulta: | Trata-se de negociação concretizada com intermediação do corretor informante | | | |
| Área Priv./Constr.: | 0,00 | Benefitorias | não aplica | Valor das Benefitorias: não possui |
| Área Total Hec: | 85,38 | Fator Oferta: | 1,00 | Valor da Terra Nua: R\$ 93.698,76 |
| Área em Alqueires | 35,28 | Fator Topografia: | 0,90 | Valor Homogeneizado /hec: |
| Preço: | R\$ 8.000.000,00 | | | R\$ 84.328,88 |
| Oferta/ Transação: | Efetivada | | Data: | 10/12/2025 |
| Topografia: | Ondulada | | | |
| Hidrografia: | Não Possui | | | |


| Elemento Comparativo 3 | | | | |
|------------------------|---|-------------------|--------------------|---|
| Endereço: | Rural | | | |
| Bairro: | Mato Pavão | Município: | Capão Bonito - SP. | |
| Informante: | Nogueira Imóveis Rurais - CÓD 156 - Contato 15-3257-6422 | | | |
| Link Anuncio: | https://www.nogueiraimoveisrurais.com.br/imovel/4016041/fazenda-venda-capao-bonito-sp-area-rural-de-capao-bonito | | | |
| Área Priv./Constr.: | | Benefitorias | Sim | Valor das Benefitorias R\$ 4.000.000,00 |
| Área Total Hec: | 329,12 | Fator Topografia: | 0,9 | Valor da Terra Nua: R\$ 38.000.000,00 |
| Área em Alqueires | 136,00 | Fator Oferta: | 0,9 | Valor Homogeneizado /hec: |
| Preço: | R\$ 42.000.000,00 | Fator Hidrografia | | R\$ 93.522,12 |
| Oferta/ Transação: | Oferta | | Data: | 01/10/2025 |
| Topografia: | Leve Ondulada | | | |
| Hidrografia: | Sim | | | |

Em atendimento as NBR 14653-5 da ABNT bem como a Metodologia Utilizada, será utilizado dados de proveniente pesquisa mercadológica para o Custo de Produção/Reprodução da Unidade de Armazenamento do Imóvel em Avaliação, pesquisa esta elaborada entre os dias 11 e 13 de Dezembro de 2.025, consultando empresas com atuação no referido mercado, bem como ainda, respeitando o critério de reprodução na localização do Imóvel em Avaliação, consultando fatores de localização, logística, adequações do local, para o maior grau de precisão

Tendo como base as informações da quantidade de armazenamento da Unidade Armazenadora de Grãos (UAG) Completa **Capacidade Nominal: 38.191 sacas (60 kg) → 2.291 Toneladas**, bem como instalações, infraestrutura, incorporação civil de padrão Industrial e elétrica, conforme consta nos Autos:



| | | | | |
|----|------------------------|------------|-------|------------------|
| 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 | 80 T/H | CAB0 | SECADOR |
| 01 | ROSCA TRANSPORTADORA | 80 T/H | 6 M | SECADOR |
| 01 | ELEVADOR DE CANECAS | 80 T/H | 41 M | SILO/EXPEDIÇÃO |
| 01 | SILO METALICO CANAL | 8.239 SCS | 8212 | SILO PULMÃO |
| 01 | DORREIA TRANSPORTADORA | 80 T/H | 19 M | INF. SILO PULMÃO |
| 01 | SILO METALICO CANAL | 29.982 SCS | 12818 | SILO |
| 01 | DORREIA TRANSPORTADORA | 80 T/H | 11 M | SILO |



CASP S/A
Indústria e Comércio

AMPARO - SP
BRASIL

JOSE RAFAEL NUNES
CAPÃO BONITO - SP

Fls. 409

Assim temos que:

Para o melhor atendimento as Normas Vigentes este Perito solicitou o Orçamento atualizado junto a Empresa CASP Industria e Comércio S/A, sendo a mesma fornecedora dos equipamentos ora existentes no Objeto da Avaliação, bem como ainda solicitando o Custo Produção Reprodução atual do projeto utilizado, orçamento este em anexo ao presente trabalho o qual apresentou o valor de **R\$ 1.911.419,00;**

Para as Incorporações o valor das Benfeitorias será adotado o CUB GI do SUNDUSCON-SP, R\$ 1.142,08 /m² data base Novembro de 2.025, o mais atualizado até a presente data.

9. HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS.

A Pesquisa de Dados de Mercado retornou valores de transações devidamente efetivadas pelos informantes declarantes e oferta de mercado atualmente vigente o que contribui com a realidade de mercado atual da região geoeconômica do Imóvel em Avaliação, que denominamos de Elementos Comparativos.

Conforme determina a NBR nº 14.653/3 da ABNT, para proceder com a adequada Homogeneização dos Elementos Comparativos identificados na pesquisa de dados de mercado, o Quadro de Resumo a seguir apresenta e individualiza estes elementos listados de (1 a 3) que foram devidamente homogeneizadas através do tratamento de fatores e métodos apropriados.

Sendo assim, os valores e condições descritos neste quadro foram as referencias em torno do qual os cálculos de avaliação serão realizados.

| HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS | | | |
|------------------------------|-------------------|----------|----------------------|
| ELEMENTOS COMPARATIVOS | VALOR | ÁREA hec | VALOR HOMOG. POR HEC |
| Elemento Comparativo 01 | R\$ 1.500.000,00 | 16,91 | R\$ 88.726,95 |
| Elemento Comparativo 02 | R\$ 8.000.000,00 | 85,38 | R\$ 84.328,88 |
| Elemento Comparativo 03 | R\$ 42.000.000,00 | 329,12 | R\$ 93.522,12 |
| MÉDIA SIMPLES | | | R\$ 88.859,32 |
| Limite Superior (+30,00%) | | | R\$ 115.517,11 |
| Limite Superior (-30,00%) | | | R\$ 62.201,52 |

Nenhum dos Elementos Comparativos utilizados encontram-se fora do Limite Superior +30% e Limite Inferior -30%, possuindo portanto os valores por Hectare dentro dos limites obtidos pela média saneada.

Diante dos Valores obtidos na Homogeneização e da Média dos Elementos temos que o valor do Hectare da Terra Nua para Região Geoeconômica do Imóvel Avaliando é de **R\$ 88.859,32 (Oitenta e Oito Mil Oitocentos e Cinquenta e Nove Reais e Trinta e Dois Centavos).**

HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO.

VALOR DA TERRA NUA (VT): Para se determinar o Valor do Terra Nua (VT), aplicam-se os Tratamento de Fatores, Topografia, Localização e Depreciação de Servidão gravada no Imóvel, que será devidamente tratado conforme o Valor do Hectare obtido na pesquisa mercadológica, onde a Área total do Imóvel é de 3,2642 hectares, o Valor do Hectare é de R\$ 88.859,32, o Fator de Topografia é 1,0 (Topografia Plana 100,00% mecanizável), o Fator Depreciação da Servidão é de 0,33, o Fator Localização é de 1,0, assim temos que:

VTN: Valor da Terra Nua por Hectare R\$ 88.859,32;

A_{total}: Área Total 3,2642;

A_{serv}: Área da faixa de Servidão 1,09 hec;

A_{reman}: Área Remanescente 2,1742 hec;

C_s: Coeficiente de Servidão (Grau de Restrição) será considerado 0,33 (valor residual 0,67);

V_{serv}: Valor da Servidão (Depreciação)

F_{topo}: Fator Topografia 1,0 plana;

F_{loc}: Fator Localização 1,0 muito boa;

Memória de Cálculo Valor Atual da Terra nua com depreciação de servidão de passagem:

$$V_{Total} = (A_{total} \times A_{reman}) + [A_{total} \times A_{reman} \times (1 - C_s) \times F_{topo} \times F_{loc}]$$

$$V_{serv} = A_{total} \times A_{serv} \times C_s$$

Valor da Área Remanescente Livre:

$$\begin{aligned} &R\$ 88.859,32 \times (3,2642 - 1,09) = 88.859,32 \times 2,1742 \times 1,0 \times 1,0 \\ &= \mathbf{R\$ 193.197,93} \end{aligned}$$

Valor Residual da Área de Servidão:

$$\begin{aligned} &R\$ 88.859,32 \times 1,09 = R\$ 96.856,65 \\ &R\$ 96.856,65 \times (1 - 0,33) = R\$ 96.856,65 \times 0,67 \\ &= \mathbf{R\$ 64.893,95} \end{aligned}$$

Valor da Terra Nua (VT): Valor total da Terra Nua com a Servidão de Passagem:

$$R\$ 193.197,93 + R\$ 64.893,95$$

$$= \mathbf{R\$ 258.091,88 (VT) Valor da Terra Nua}$$

VALOR DAS BENFEITORIAS (VB):

Benfeitorias das edificações de alvenaria casa, escritório e refeitório:

Para se determinar o Valor das Benfeitorias, o valor do metro quadrado para as, o seu Padrão de Construção **R1-N** (Residencial Unifamiliar Padrão Baixo), devidamente enquadrada no CUB (Custo Unitário Básico) do

SINDUSCON-SP de Novembro de 2.025 o mais atualizado até a presente data, com o valor de R\$ 2.410,08/m² para o custo de produção/reprodução, que será devidamente tratado, conforme descrito no seu resumo o Imóvel encontra-se em utilização as referidas Benfeitorias encontram-se em Bom estado de Conservação, com necessidades de Reparos Simples e Importantes com enquadramento cartesiano **12-F** da Tabela de Depreciação de ROSS HEIDECKE, assim temos que:

| HOMOGENEIZAÇÃO DA ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO R1-N | | | | |
|---|--------------|-----------------------------|--------|------|
| Área Total Construída/M ² : | 355,00 | Fator Depreciação Estimado: | 37,70% | 12-F |
| CUB R-1-N/M ² : | R\$ 2.410,08 | AC x CUB - FD = X | | |
| 355,00 x R\$ 2.410,08 - 37,70% = | | | | |
| R\$ 533.025,34 | | | | |

Valor das Benfeitorias da Unidade de Armazenamento:

Unidade de Armazenamento e Silagem com capacidade de 38.191 sacas (60 kg) → 2.291 Toneladas atribuído foi de **R\$ 1.911.419,00**, conforme Orçamento atualizado da Empresa fornecedora, bem como, descrito em seu quadro de resumo a Unidade encontra-se atualmente sem utilização, apresentando depreciações por ação do tempo, vida útil e falta de manutenção, fatores que serão devidamente tratados a seguir:

DEPRECIÇÃO FÍSICA (DF)

Método adotado: **linha reta**, conforme NBR 14653/5.

Vida útil típica para estruturas de silagem e unidades: **30 anos**.

Idade: **10 anos**.

Fórmula:

$$DF = \text{Idade} / \text{Vida útil} = 10 / 30 = 0,3333 \text{ (33,33\%)}$$

Valor depreciado:

$$CRD = CR \times (1 - DF)$$

$$CRD = R\$ 1.911.419,00 \times (1 - 0,3333)$$

$$CRD = R\$ 1.274.343,04$$

Conforme NBR 14.653/5 o CRD (custo reprodução depreciado) é de **R\$ 1.274.343,04**

Valor das Benfeitorias de Incorporações:

Para se determinar o Valor das Benfeitorias de Incorporações Industriais, o valor do metro quadrado para as, o seu Padrão de Construção **GI** (Galpão Industrial), devidamente enquadrada no CUB (Custo Unitário Básico) do SINDUSCON-SP de Novembro de 2.025 o mais atualizado até a presente data, com o valor de R\$ 1.142,08/m² para o custo de produção/reprodução, que será devidamente tratado, conforme descrito no seu resumo o Imóvel encontra-se em

utilização as referidas Benfeitorias encontram-se em Bom estado de Conservação, com necessidades de Reparos Simples e Importantes com enquadramento cartesiano **10-F** da Tabela de Depreciação de ROSS HEIDECKE, assim temos que:

| HOMOGENEIZAÇÃO DAS BENFEITORIAS DE INCORPORAÇÕES | | | |
|--|--------------|----------------------------------|-------------|
| Área Construída/M²: | 870,00 | Fator Depreciação: | 36,90% 10-F |
| CUB GI/M²: | R\$ 1.142,08 | AC x CUB - FD = X | |
| | | 870,00 x R\$ 1.142,08 - 36,90% = | |
| | | R\$ 626.967,66 | |

Quadro de Áreas e Valores devidamente tratados e homogeneizados:

| VALOR DAS BENFEITORIAS DEVIDAMENTE TRATADAS | |
|---|-------------------------|
| Edificações Padrão R1-N - 355,00 m² (escritório, casa, refeitório) | R\$ 533.025,34 |
| Incorporações industriais - 870,00 m² (estruturas, elétrica, civil) | R\$ 626.967,66 |
| Unidade de Armazenamento - 38.191 sacas | R\$ 1.274.343,04 |
| (VB) Valor Total das Benfeitorias | R\$ 2.434.336,04 |

VALOR GLOBAL (VG): Diante dos valores até aqui definidos e devidamente tratados e homogeneizados, do Hectare da Terra Nua bem como das Benfeitorias existentes do Imóvel passamos a conclusão do **Valor Global** de Mercado do Imóvel em Avaliação:

VT (Terra Nua) VB (Valor das Benfeitorias) VG (Valor Global)

- Valor da Terra Nua VT: R\$ 258.091,88
- Valor das Benfeitorias VB: R\$ 2.434.336,04
- VT R\$ 258.091,88 + VB R\$ 2.434.336,04 = VG R\$ 2.692.427,92
- **Valor Global: R\$ 2.692.427,92**

➤ **R\$ 2.700.000,00 (Valor Global Devidamente Ajustado)**

O Valor Global de Mercado do Imóvel será arredondado para R\$ 2.700.000,00 (Dois Milhões e Setecentos Mil Reais), visto que o entendimento para o arredondamento de valores obtidos no resultado do trabalho não ultrapasse o valor percentual de +1,00%-1,00%.

10. CONCLUSÃO.

Esta avaliação foi elaborada com estrita observância aos postulados constantes nas normas vigentes (ABNT, COFECI e CRECI), portanto, diante de todos os critérios ora demonstrados e das condições do Mercado Imobiliário Atual, concluo que o **Valor Global de Mercado do Imóvel em Avaliação** alcançou a importância de **R\$ 2.700.000,00 (Dois Milhões e Setecentos Mil Reais).**

Desta forma encerro o presente Laudo em 21 paginas, mais anexos.

11. QUALIFICAÇÃO DO PROFISSIONAL.

Nivaldo Guelfes Júnior, brasileiro, Corretor de Imóveis, Perito Nomeado nos autos, Avaliador de Imóveis devidamente credenciado junto ao Conselho Federal de Corretores de Imóveis, sob o numero 114.339-f, e Conselho Nacional de Avaliadores de Imóveis sob o numero 19.450, sediado a Rua Floriano Peixoto, nº 176, Escritório, Centro, Município de Capão Bonito, Estado de São Paulo.

Capão Bonito – SP 14 de Dezembro de 2.025.

Nivaldo Guelfes Júnior
CPF/MF nº 297.068.618-07
CRECI-SP nº 114.339-f
CNAI nº 19.450

QUESITOS

Respostas aos Quesitos apresentados pelo Exequente fls.1.664/1.665:

1. Atualização do Valor de Mercado:

a) O Sr. Perito confirma que utilizará valores de mercado atuais, obtidos por meio de pesquisa com imóveis efetivamente vendidos na região, e não apenas ofertas anunciadas?

Resposta: Sim, o valor de mercado foi apurado com base em pesquisa mercadológica atual apresentada no presente trabalho, priorizando dados de transações efetivamente realizadas (imóveis vendidos) na região do imóvel avaliando, sempre que disponíveis, conforme preconiza a ABNT NBR 14.653-1, complementados, de forma subsidiária, por dados de ofertas, devidamente tratados e ajustados por fatores de negociação.

b) Será considerada a liquidez do imóvel, ou seja, o preço que viabilize a venda em prazo razoável, conforme determina a NBR 14.653?

Resposta: O Preço Obtido foi atribuído conforme metodologia aplicada em atendimento a NBR 14.653, é considerada a liquidez do imóvel, entendida como o preço mais provável que viabilize sua alienação em prazo razoável, em condições normais de mercado, porém o mercado atual de Imóveis Rurais encontra-se com baixa demanda.

2. Depreciação das Benfeitorias:

a) O Sr. Perito aplicará a depreciação física, funcional e econômica das construções e benfeitorias, conforme Tabela Ross-Heidecke ou metodologia equivalente, considerando que a avaliação anterior foi realizada há mais de quatro anos?

Resposta: Sim, vide corpo da Avaliação.

b) Qual percentual de depreciação será aplicado às estruturas (silagem, escritório, casa de caseiro), levando em conta idade, estado de conservação e obsolescência?

Resposta: Unidade de Armazenamento Fator Depreciação de 33,33%, Incorporações Fator Depreciação de 36,90%, Escritório, Casa de Caseiro e Refeitório 37,70%, conforme idade aparente e estado de conservação.

3. Servidão de Passagem e Ônus:

a) Será considerada a existência da faixa de servidão de passagem descrita na matrícula, que reduz a área útil e impacta negativamente o valor do imóvel?

Resposta: Sim, Fator devidamente tratado, vide corpo da Avaliação.

b) O Sr. Perito levará em conta os ônus reais (hipotecas e penhoras) como fatores que afetam a atratividade e liquidez do bem?

Resposta: Os ônus reais existentes foram considerados apenas sob o aspecto informativo e mercadológico, quanto à atratividade e liquidez do bem, não sendo aplicados redutores no valor apurado, uma vez que a avaliação foi realizada conforme as Normas ABNT, pressupondo o bem livre e desembaraçado de ônus, salvo determinação judicial em contrário.

4. Topografia e Acesso:

a) *Será ponderado que o acesso ao imóvel se dá por estrada vicinal não pavimentada, distante 1,5 km do asfalto, fator que reduz o valor em relação a propriedades com acesso direto por rodovia asfaltada?*

Resposta: Fator devidamente tratado, não prejudica consideravelmente o valor de mercado em se tratando de imóvel rural, tendo em vista ainda que a distancia da rodovia pavimentada é curta, a estrada vicinal é permanentemente boa, não possui problemas que gerem ônus.

b) *A topografia irregular (altitudes entre 626m e 636m) será considerada como fator limitante para mecanização agrícola?*

Resposta: Fator devidamente tratado, topografia do Imóvel é plana, 100,00% mecanizável.

5. Comparativos de Mercado:

a) *O Sr. Perito utilizará imóveis referenciais com características semelhantes (área, localização, tipo de solo, benfeitorias), evitando comparativos com propriedades de padrão superior ou melhor localização?*

Resposta: Sim, foi utilizado amostras de mercado devidamente tratadas para identificação do Valor da Terra Nua do Imóvel conforme Norma Técnica.

b) *Será aplicado fator de homogeneização para ajustar diferenças entre o imóvel avaliando e os referenciais?*

Resposta: Sim, conforme quesito acima, vide corpo da Avaliação.

6. Impacto das Tentativas de Venda Frustradas:

a) *O Sr. Perito considera que o imóvel foi levado a leilão diversas vezes sem êxito, inclusive com redução de preço para até 60% do valor da avaliação anterior, o que indica superavaliação e baixa liquidez?*

Resposta: O histórico de leilões sem êxito foi considerado como indicativo de baixa liquidez, porém não caracteriza isoladamente a superavaliação do imóvel, considerando como indicativo de baixa liquidez e possível superavaliação pretérita, sob o enfoque mercadológico, não sendo objeto deste trabalho a análise do Critério e Metodologia utilizada pelo Perito anterior.

b) *Como esse histórico será refletido na nova avaliação?*

Resposta: Tal histórico foi registrado de forma qualitativa no diagnóstico mercadológico, sendo refletida na nova avaliação a análise do valor de mercado atual, ponderação da liquidez efetiva do bem, compatibilização do valor apurado com a real capacidade de absorção pelo mercado, evitando valores dissociados da realidade econômica observada.

7. Atualização Econômica:

a) Será considerada a conjuntura econômica atual do setor agropecuário na região, incluindo queda de preços de terras e menor demanda por imóveis com benfeitorias específicas (como silagem)?

Resposta: Sim, foi considerada a conjuntura econômica atual do setor agropecuário na região do imóvel, incluindo eventuais oscilações nos preços da terra nua, redução de demanda por imóveis rurais com benfeitorias específicas, como estruturas de silagem, e demais fatores macro e microeconômicos relevante.

b) O imóvel está sendo explorado economicamente pelos executados ou está inativo? Caso esteja sendo explorado, detalhar as atividades que estão sendo realizadas pelos executados e/ou terceiros.

Resposta: O imóvel se encontra sob a posse do Executado, porém encontra-se inativo, todas as instalações, moradias e dependências sem ocupantes e sem utilização vigente, somente área de terra encontra-se com cultura utilizada pelo Executado.

ANEXOS

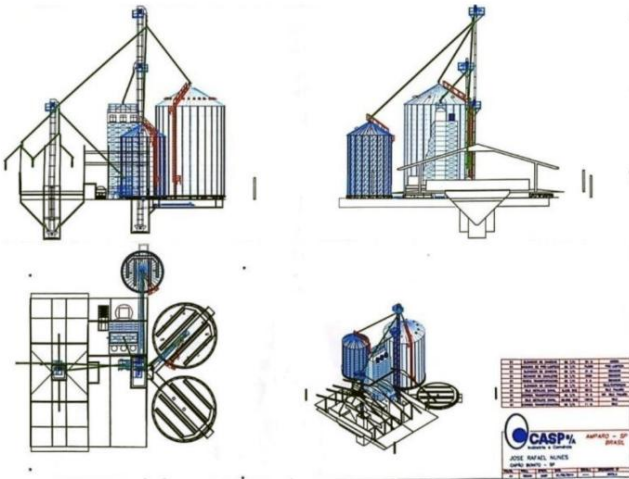
gndb
Plataforma de Governança Territorial

Certificado de Cadastro do Imóvel Rural (CCIR)

| DADOS DO CCIR | | | |
|--|---|----------------------------------|--|
| Código Imóvel Rural 050.181.795.402-4 | Denominação imóvel rural Sem Denominação | Município Sede CAPÃO BONITO | UF Sede São Paulo |
| Número do CCIR 76036791253 | Data de lançamento 16/06/2025 | Data da emissão 09/12/2025 | Data do vencimento 29/12/2025 |
| Débitos anteriores R\$78,22 | Taxas de serviços cadastrais R\$5,05 | Valor cobrado R\$83,87 | Multa R\$1,13 |
| Juros R\$0,28 | Valor total R\$85,28 | Situação do Pagamento Emitido | Situação do CCIR 2ª Via Por Emissão Via Web |



*A emissão do CCIR será disponibilizada após o processamento do pagamento em até 3 dias úteis.



| | | | | |
|----|------------------------|------------|-------|------------------|
| 01 | ELEVADOR DE CANECAS | 80 T/H | 24 M | MOEDA |
| 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 | CAB0 | SECADOR |
| 01 | ROSCA TRANSPORTADORA | 80 T/H | 6 M | SECADOR |
| 01 | ELEVADOR DE CANECAS | 80 T/H | 41 M | SILO/EXPEDIÇÃO |
| 01 | SILO METALICO CANAL | 8.230 SCS | 8212 | SILO PULMÃO |
| 01 | CORREIA TRANSPORTADORA | 80 T/H | 19 M | INF. SILO PULMÃO |
| 01 | SILO METALICO CANAL | 29.962 SCS | 12818 | SILO |
| 01 | CORREIA TRANSPORTADORA | 80 T/H | 11 M | SILO |

CASP S/A
Indústria e Comércio

AMPARO – SP
BRASIL

JOSE RAFAEL NUNES
CAPÃO BONITO – SP



DIVISÃO DE ARMAZENAGEM

Versão 02.25.52

Orçamento: **DIR /2025**

ATENÇÃO: NÃO UTILIZAR ESTA PROPOSTA PARA FINANCIAMENTO BANCÁRIO

Amparo, 12 de dezembro de 2025.

JOSE RAFAEL NUNES
At. : Sr. JOSE RAFAEL NUNES
Fone : E-mail:

FAZENDA MARCOLINO - S/N - BAIRRO ITANGUA
CAPAO BONITO - São Paulo

CNPJ: 08.481.738/0001-20 I.ESTAD.: 251.100.973.119

Temos a satisfação de apresentar nosso orçamento para equipamentos de um sistema de Armazenagem de Grãos conforme descrito nas páginas seguintes.

Nossos produtos e serviços são embasados em tradição e competência de quem **atua há mais de 87 anos** no mercado do agronegócio, e estão adequados as normas vigentes de segurança operacional.

Estamos a sua inteira disposição para eventuais dúvidas e esclarecimentos adicionais.

Qualquer imagem que venha a constar nesta proposta comercial é meramente ilustrativa.

Atenciosamente,

CASP INDUSTRIA E COMERCIO LTDA
Amparo / SP
(19) 3808-8800
CASP INDUSTRIA E COMERCIO LTDA

MATRIZ - AMPARO
Rua Sebastião Gonçalves Cruz, 477
Cep 13904-904 Amparo/SP
Fone (19) 3808 8800



DIVISÃO DE ARMAZENAGEM

Versão 02.25.52

Orçamento: **DIR /2025**

Item: EC-1

Quantidade: 1

TRANSPORTADOR DE CANECAS

Elevador vertical de canecas metálico fabricado em chapas de aço galvanizadas com flanges em cantoneira para transporte vertical.

| | |
|------------------------|------------------------------------|
| Modelo | TC-8000 |
| Capacidade | 80 t/h |
| Altura total | 25 m |
| Produto | Grão |
| Peso específico | 0,75 ton/m3 |
| Velocidade de trabalho | 3,0 m/s |
| Correia das canecas | 8" EP200/3L - UC (15m) - COB.1,5mm |
| Canecas | Plásticas |
| Motor | 12,5 CV |
| Acionamento | Motoredutor SEW |

Acompanha o equipamento:

- Entrada do pé, funil de saída
- Cabeça revestida internamente com chapa anti-desgaste
- Plataforma para inspeção e manutenção na cabeça
- **Escada vertical com proteção, guarda-corpo e plataformas intermediárias a cada 6m (NR12)**
- **Cabo de aço "linha de vida" (NR12)**
- **Freio contra recuo**
- Esticador no pé, tipo gaiola
- Janela de inspeção no corpo

MATRIZ - AMPARO
Rua Sebastião Gonçalves Cruz, 477
Cep 13904-904 Amparo/SP
Fone (19) 3808 8800



DIVISÃO DE ARMAZENAGEM

Versão 02.25.52

Orçamento: **DIR /2025**

Item: EC-2

Quantidade: 1

TRANSPORTADOR DE CANECAS

Elevador vertical de canecas metálico fabricado em chapas de aço galvanizadas com flanges em cantoneira para transporte vertical.

| | |
|------------------------|------------------------------------|
| Modelo | TC-8000 |
| Capacidade | 80 t/h |
| Altura total | 31 m |
| Produto | Grão |
| Peso específico | 0,75 t/m3 |
| Velocidade de trabalho | 3,0 m/s |
| Correia das canecas | 8" EP200/3L - UC (15m) - COB.1,5mm |
| Canecas | Plásticas |
| Motor | 15 CV |
| Acionamento | Motoredutor SEW |

Acompanha o equipamento:

- Entrada do pé, funil de saída
- Cabeça revestida internamente com chapa anti-desgaste
- Plataforma para inspeção e manutenção na cabeça
- **Escada vertical com proteção, guarda-corpo e plataformas intermediárias a cada 6m (NR12)**
- **Cabo de aço "linha de vida" (NR12)**
- **Freio contra recuo**
- Esticador no pé, tipo gaiola
- Janela de inspeção no corpo

MATRIZ - AMPARO
Rua Sebastião Gonçalves Cruz, 477
Cep 13904-904 Amparo/SP
Fone (19) 3808 8800



DIVISÃO DE ARMAZENAGEM

Versão 02.25.52

Orçamento: DIR /2025

Item: PL-1

Quantidade: 1

MAQUINA LIMPEZA TRADICIONAL

Máquina de pré-limpeza de grãos de construção inteiramente metálica sobre estrutura reforçada com peneiras independentes e intercambiáveis e fluxo de ar regulável.

| | |
|------------------------|-----------------------|
| Modelo | PLD-80 |
| Capacidade | 80 t/h |
| Produto | SOJA/MILHO/TRIGO |
| Peso específico | 0,75 t/m ³ |
| Umidade na entrada | até 18% |
| Impureza entrada/saída | aproximadamente 4%/2% |
| Area de peneiramento | 20 m ² |

Acompanha o equipamento:

- Ciclone metálico com estrutura metálica, cano para a chaminé.
- Tubulação de interligação entre máquina - ciclone com comprimento de 4,0m
- Conjunto de peneiras para MILHO
- Ventilador de aspiração centrífugo de 7,5 CV
- Distribuidor de cereal na entrada
- Adaptador para sacarias de coleta de impurezas.

MATRIZ - AMPARO
Rua Sebastião Gonçalves Cruz, 477
Cep 13904-904 Amparo/SP
Fone (19) 3808 8800



DIVISÃO DE ARMAZENAGEM

Versão 02.25.52

Orçamento: **DIR /2025**

Item: EC-3

Quantidade: 1

TRANSPORTADOR DE CANECAS

Elevador vertical de canecas metálico fabricado em chapas de aço galvanizadas com flanges em cantoneira para transporte vertical.

| | |
|------------------------|------------------------------------|
| Modelo | TC-8000 |
| Capacidade | 80 t/h |
| Altura total | 45 m |
| Produto | Grão |
| Peso específico | 0,75 t/m3 |
| Velocidade de trabalho | 3,0 m/s |
| Correia das canecas | 8" EP200/3L - UC (15m) - COB.1,5mm |
| Canecas | Plásticas |
| Motor | 20 CV |
| Acionamento | Motoredutor SEW |

Acompanha o equipamento:

- Entrada do pé, funil de saída
- Cabeça revestida internamente com chapa anti-desgaste
- Plataforma para inspeção e manutenção na cabeça
- **Escada vertical com proteção, guarda-corpo e plataformas intermediárias a cada 6m (NR12)**
- **Cabo de aço "linha de vida" (NR12)**
- **Freio contra recuo**
- Esticador no pé, tipo gaiola
- Janela de inspeção no corpo

MATRIZ - AMPARO
Rua Sebastião Gonçalves Cruz, 477
Cep 13904-904 Amparo/SP
Fone (19) 3808 8800



DIVISÃO DE ARMAZENAGEM

Versão 02.25.52

Orçamento: **DIR /2025**

Item: SA-1

Quantidade: 1

SILO METALICO ARMAZENADOR

Silo Metálico com chapas estruturais do corpo executadas em aço com zincagem de alta resistência conforme norma **NBR 17066, com resistência para P.E. 0,85 t/m².**

| | |
|-----------------------------|---------------------------|
| Modelo | SV11012 |
| Volume útil | 1134,0 m3 |
| Capacidade (compactação 5%) | 893 t |
| Peso Específico | 0,75 t/m ³ |
| Diâmetro nominal | ø 11,0 |
| Altura do cilindro | 11,1 m |
| Altura total | 14,2 m |
| Tipo de Fundo | Piso totalmente perfurado |

Tabela de Espessura das Chapas dos Anéis:

- #22 (0,80 mm) - 5
- #20 (0,95 mm) - 2
- #18 (1,25 mm) - 5

Acompanha cada silo:

- Escada externa tipo marinheiro com proteção, guarda corpo e plataformas a cada 6m (NR12)
- 01 Porta de inspeção no telhado e 01 no corpo
- **Porta retangular no anel inferior**
- Escada no teto com corrimão nos dois lados (NR12)
- Registros e transições de descarga inferior
- Nível superior tipo membrana
- **Tampa Translucida**
- 5 Respiros no telhado
- Montantes EXTERNOS GALVANIZADOS
- Anéis tensores em tubos GALVANIZADOS
- **Sistema de aeração com 2 ventilador(es) centrífugo(s), com potência de 5 CV.**
- Rosca varredora 11,0 – 45 com 5,25 m, capacidade de 45 t/h e motor de 3 CV.
- **Módulo de avanço para rosca varredora com painel**
- **Correia transportadora T-18"-20 com 20,0 m, capacidade de 80 t/h e motor de 7,5 CV.**

MATRIZ - AMPARO
Rua Sebastião Gonçalves Cruz, 477
Cep 13904-904 Amparo/SP
Fone (19) 3808 8800



DIVISÃO DE ARMAZENAGEM

Versão 02.25.52

Orçamento: DIR /2025

Item: SC-1

Quantidade: 1

SECADOR DE CAVALETE

Secador de secagem contínua e/ou intermitente, totalmente metálico, possuindo as proteções, isolamentos e blindagens necessárias a sua instalação ao tempo.

| | |
|------------------------|--|
| Modelo | CA 80 |
| Peso Específico | 0,75 t/m3 |
| Capacidade Secagem | 94 t/h Secagem com Resfriamento |
| Umidade de entrada | até 18% |
| Umidade de saída | até 14% |
| Temperatura de Secagem | 110 °C |
| Descarga do Secador | Mecânica |

Acompanha o equipamento:

- Torre de secagem em aço galvanizado.
- Descarga do secador por meio de bandejas oscilantes acionado por motor.
- Controle de nível, termômetro digital com 3 pto. de leitura e alarme.
- Difusores de ar em aço galvanizado.
- Escada vertical com proteção, guarda-corpo e plataformas intermediárias a cada 6m (NR12)
- Plataforma superior para manutenção (NR12)
- **Com Sistema de Retenção de Partículas.**
- **Transportador helicoidal THC 1280 G - 6m**

NOTA: Capacidades baseadas nas seguintes condições:

Temperatura ambiente = 20°C
Umidade relativa ambiente = 60%
Pressão atmosférica = 717mmHg (490m de altitude)
Peso específico = 750kg/m3 (produto SOJA)
Impureza na massa de grãos = máximo 2%
Temperatura de secagem na câmara = 110°C
Poder calorífico lenha = 2.800kcal/kg

MATRIZ - AMPARO
Rua Sebastião Gonçalves Cruz, 477
Cep 13904-904 Amparo/SP
Fone (19) 3808 8800



DIVISÃO DE ARMAZENAGEM

Versão 02.25.52

Orçamento: **DIR /2025**

Item: RT-1

Quantidade: 1

TRANSPORTADOR HELICOIDAL

Rosca transportadora inteiramente metálica para transporte de cereais.

| | |
|-----------------|-----------------|
| Modelo | 1280G-6 / CALHA |
| Capacidade | 80 t/h |
| Comprimento | 6 m |
| Produto | Grão |
| Peso Específico | 0,75 ton/m3 |
| Inclinação | 0 graus |
| Motor | 3 CV |
| Acionamento | Motoredutor SEW |

Acompanha o equipamento:

- Mancais com rolamentos autocompensadores
- Tampa para inspeção e acesso interno fixada por parafusos
- Suporte do motor em chapa de aço reforçada
- Bocal de entrada e funil(s) de saída
- Eixos em aço SAE 1045

MATRIZ - AMPARO
Rua Sebastião Gonçalves Cruz, 477
Cep 13904-904 Amparo/SP
Fone (19) 3808 8800



DIVISÃO DE ARMAZENAGEM

Versão 02.25.52

Orçamento: **DIR /2025**

Item: SA-2

Quantidade: 1

SILO METALICO ARMAZENADOR

Silo Metálico com chapas estruturais do corpo executadas em aço com zincagem de alta resistência conforme norma **NBR 17066, com resistência para P.E. 0,85 t/m².**

| | |
|-----------------------------|--------------------------------|
| Modelo | SV14614 |
| Volume útil | 2379 m ³ |
| Capacidade (compactação 5%) | 1.873 t |
| Peso Específico | 0,75 t/m ³ |
| Diâmetro nominal | ø 14,6 |
| Altura do cilindro | 12,9 m |
| Altura total | 17,1 m |
| Tipo de Fundo | Plano com canaletas de aeração |

Tabela de Espessura das Chapas dos anéis:

- #22 (0,80 mm) - 3
- #20 (0,95 mm) - 1
- #18 (1,25 mm) - 2
- #16 (1,55 mm) - 3
- #14 (1,95 mm) - 4
- #13 (2,30 mm) - 1

Acompanha cada silo:

- Escada externa tipo marinheiro com proteção, guarda corpo e plataformas a cada 6m (NR12)
- 01 Porta de inspeção no telhado e 01 no corpo
- **Porta retangular no anel inferior**
- Escada no teto com corrimão nos dois lados (NR12)
- Registros e transições de descarga inferior
- Nível superior tipo membrana
- Tampa Translucida**
- 12 respiros no telhado
- Montantes EXTERNOS GALVANIZADOS
- Anéis tensores em tubos GALVANIZADOS
- **Sistema de Termometria DIGITAL com leitura por Smartphone ou computador**
- Homogenizador de grãos gravitacional
- **Sistema de aeração com 1 ventilador(es) centrifugo(s), com potência de 15 CV**
- **Rosca varredora 14,6 – 60 com 7,1 m, capacidade de 60 t/h e motor de 5 CV**
- **Modulo de avanço rosca para rosca varredora com painel**
- **Correia transportadora T-18"-12 com 12 m, capacidade de 80 t/h e motor de 5 CV**

MATRIZ - AMPARO
Rua Sebastião Gonçalves Cruz, 477
Cep 13904-904 Amparo/SP
Fone (19) 3808 8800



DIVISÃO DE ARMAZENAGEM

Versão 02.25.52

Orçamento: **DIR /2025**

RELAÇÃO DOS EQUIPAMENTOS ORÇADOS

| POS | QTDE | DENOMINAÇÃO | MODELO | CAP | DIM. (M) | MOTOR | VL.TOTAL (R\$) |
|------|------|------------------|---------|---------|----------|---------|----------------|
| EC-1 | 1 | Elevador | TC-8000 | 80 t/h | 25 | 12,5 | 81.178,00 |
| EC-2 | 1 | Elevador | TC-8000 | 80 t/h | 31 | 15 | 91.685,00 |
| PL-1 | 1 | Máq. Pré-Limpeza | PLD-80 | 80 t/h | 2,63 | 7,5 e 5 | 132.987,00 |
| EC-3 | 1 | Elevador | TC-8000 | 80 t/h | 45 | 20 | 124.328,00 |
| SA-1 | 1 | Silo Metálico | SV11012 | 893 t | | | 398.151,00 |
| SC-1 | 1 | Secador | CA 80 | 94 t/h | | 3 x 25 | 613.793,00 |
| RT-1 | 1 | Rosca Transp. | 1280G-6 | 80 t/h | 6 | 3 | 27.195,00 |
| SA-2 | 1 | Silo Metálico | SV14614 | 1.873 t | | | 442.102,00 |

RESUMO DOS VALORES

| | |
|------------------------------------|------------------|
| Valor dos Equipamentos | R\$ 1.911.419,00 |
| Valor da Montagem | R\$ COMPRADOR |
| Valor do Seguro de Montagem | R\$ COMPRADOR |
| Valor do Frete | R\$ COMPRADOR |
| Valor Total dos Equipamentos | R\$ 1.911.419,00 |

MATRIZ - AMPARO
Rua Sebastião Gonçalves Cruz, 477
Cep 13904-904 Amparo/SP
Fone (19) 3808 8800


DIVISÃO DE ARMAZENAGEM

Versão 02.25.52

Orçamento: DIR /2025

Responsabilidades da CASP e Comprador(a) marcadas com um X conforme abaixo.
Todas as outras obrigações necessárias para a obra e não explicitadas neste documento são de responsabilidade do Comprador(a).

| Responsabilidades | CASP | Comprador(a) |
|--|------|--------------|
| Projeto arquitetônico com cargas para o projeto civil | X | |
| Quadro de proteção e comando | | X |
| Ligação elétrica do(s) motor(es) aos cabos alimentadores | | X |
| Rede de força entre o quadro de comando e o(s) motor(es) | | X |
| Execução de balizamento aéreo e para-raios | | X |
| Cálculos estruturais | | X |
| Execução das obras civis, terraplanagem e mortos | | X |
| ART referente as obras civis e instalações elétricas | | X |
| Pagamento dos impostos e taxas ref construção civil | | X |
| Vedação base dos silos e demais vedações da civil, telhados | | X |
| Fechamento dos poços e túneis | | X |
| Execução da fôrnalha do secador | | X |
| Material refratário para a fôrnalha do secador | X | |
| Ferragem para a fôrnalha do secador | X | |
| Materiais comuns da fôrnalha, como tijolos, areia, ferro e cimento | | X |
| Outros equipamentos, serviços não especificados na proposta | | X |
| Adaptações necessárias a equipamentos existentes | | X |
| Custos por alterações de projeto e prazos | | X |
| Transporte dos equipamentos | | X |
| Seguro rodoviário | | X |
| Descarregamento dos equipamentos na obra | | X |
| Guarda e acondicionamento dos materiais antes de montados | | X |
| Munck, guindaste ou outra máquina para descarga equipamentos | | X |
| Passarelas metálicas | | X |
| Torre de apoio para passarela no silo | | X |
| Termometria | X | |
| Ferramental para a montagem dos equipamentos | | X |
| Transporte do Ferramental | | X |
| Munk ou Guindaste para montagem dos equipamentos | | X |
| Técnico para a montagem | | X |
| Auxiliares para a montagem | | X |
| Estadia da equipe de montagem | | X |
| Alimentação da equipe de montagem | | X |
| Sistema de produção e distribuição de ar comprimido | | X |
| Controle da Poeira - Captação de partículas | | X |
| Ventiladores para Tunel(is) e Poço(s) | | X |
| Sistema de Aterramento e Descargas Atmosféricas (SPDA) | | X |
| Implantação Procedimentos Internos de Segurança (Norma Regul.) | | X |
| Adequação de outras normas não previstas (Bombeiros) | | X |
| Análise e Apreciação de Risco da Obra | | X |
| Torre de sustentação/apoio para canalização (se aplicável) | | X |

MATRIZ - AMPARO
Rua Sebastião Gonçalves Cruz, 477
Cep 13904-904 Amparo/SP
Fone (19) 3808 8800



DIVISÃO DE ARMAZENAGEM

Versão 02.25.52

Orçamento: **DIR /2025**

CONDIÇÕES GERAIS

I - PAGAMENTO

Valor Total da Proposta R\$ 1.911.419,00
30% de sinal, 70% contra aviso entrega.

II - TRANSPORTE

Equipamento posto em nossa fábrica em Amparo - SP

III - PRAZO DE ENTREGA DOS MATERIAIS

Em até 120 dias a ser confirmado quando da emissão do pedido e definidas todas as questões técnicas e comerciais e o pagamento do sinal do pedido.

Caso o comprador (a) postergar a retirada/recebimento dos materiais, conforme datas estabelecidas será cobrado um valor adicional mensal de 2,5% (dois e meio por cento) sobre o valor total do contrato referente a custos de armazenamento e seguros, até a efetiva entrega dos materiais.

IV - VALIDADE DA PROPOSTA

Proposta válida até dia 1/1/2026

Havendo reajustes nos preços do aço galvanizado e aços planos em geral até a data de faturamento, esta diferença será acrescida no valor total e deverá ser paga pelo comprador.

V - IMPOSTOS

Nos preços dos equipamentos orçados estão inclusos o Imposto sobre Produtos Industrializados, o Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços, PIS e COFINS em vigor na data da emissão da presente proposta.

As eventuais alterações de alíquotas, ou mesmo a criação de novos impostos ou taxas que vierem a vigorar na época do embarque e incidirem sobre os equipamentos, terão seus valores incluídos nos respectivos preços.

Não estão inclusos eventuais diferenciais de ICMS cobrados na barreira entre Estados.

Os equipamentos serão faturados pela unidade de Amparo/SP.

VI - MONTAGEM

Montagem por conta do Comprador(a).

Em caso de contratação o valor da diária técnica será aquela vigente na data da montagem dos equipamentos.

Instalações elétricas, cálculos estruturais e execução de todas obras civis bem como fôrnelha e fechamento dos poços dos elevadores são de total responsabilidade do Comprador(a).

Todos os motores elétricos serão trifásicos com tensão de placa 220/380 Volts.

MATRIZ - AMPARO
Rua Sebastião Gonçalves Cruz, 477
Cep 13904-904 Amparo/SP
Fone (19) 3808 8800



DIVISÃO DE ARMAZENAGEM

Versão 02.25.52

Orçamento: DIR /2025

Qualquer alteração nestas especificações deverá ser formalizada junto com o pedido.
A vedação das bases dos silos, bem como o material para execução das mesmas não está incluído em nosso fornecimento. Ficando por conta do Comprador(a)/construtora que executar as bases civis.
Os prazos da montagem estão condicionados a entrega dos materiais e liberação das obras civis.
O prazo informado para a montagem não contempla dias de chuva ou ventos muito fortes que impeçam o trabalho de montagem. Esses dias devem ser acrescidos ao período total de montagem.
A CASP disponibiliza treinamentos periódicos de operação/manutenção, previamente agendados.

VII - ALTERAÇÕES

Na elaboração do projeto final, os equipamentos poderão ter ajustes de comprimento, e/ou altura, e/ou potência dos motores para atender as performances de funcionamento.

VIII - RETORNO DE OBRA

Devido as despesas e urgência de logística, poderão ser enviados à obra alguns componentes em quantidade um pouco acima do projetado.

Após a conclusão da montagem, estes materiais e componentes deverão retornar a CASP, não gerando ônus nem crédito ao Comprador(a), visto que a obra encontra-se montada, conforme contratado.

X - GARANTIA

Os equipamentos ofertados tem 12 (doze) meses de garantia contra defeitos de fabricação, contados a partir da data de entrega na obra, a exceção de danos decorrentes de uso indevido, falta de manutenção, eventuais acidentes ou problemas decorrentes da obra civil.

Canalizações e dispositivos de interligação ficam excluídos da garantia.

Os equipamentos podem apresentar diferentes tonalidades de brilho nas chapas do corpo dos silos e secadores, bem como nos montantes e emendas, devido variações entre fabricantes do aço, não alterando a qualidade e a garantia da galvanização.

Os componentes fornecidos por terceiros, como: motores, correias, rolamentos, etc., terão sua garantia coberta direto por seus fabricantes.

A garantia não cobre avarias ou problemas de transporte, carga, descarga e movimentação feitos pela COMPRADORA, bem como problemas de armazenagem inadequada e casos de força maior.

CASP INDUSTRIA E COMERCIO LTDA
Vendedor

JOSE RAFAEL NUNES
Comprador

MATRIZ - AMPARO
Rua Sebastião Gonçalves Cruz, 477
Cep 13904-904 Amparo/SP
Fone (19) 3808 8800

REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

Setor de Economia



Boletim Econômico - Novembro de 2025(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 |
| nov/24 | 185,64 | 0,23 | 4,01 | 4,01 | 181,11 | 0,04 | 3,91 | 3,91 | 192,57 | 0,48 | 4,20 | 4,20 | 170,87 | 0,00 | 3,11 | 3,11 |
| dez/24 | 185,95 | 0,17 | 4,19 | 4,19 | 181,40 | 0,16 | 4,07 | 4,07 | 192,94 | 0,19 | 4,40 | 4,40 | 170,87 | 0,00 | 3,11 | 3,11 |
| jan/25 | 189,75 | 2,04 | 2,04 | 6,32 | 187,66 | 3,45 | 3,45 | 7,64 | 193,86 | 0,47 | 0,47 | 4,92 | 170,87 | 0,00 | 0,00 | 3,11 |
| fev/25 | 189,92 | 0,09 | 2,14 | 6,30 | 187,66 | 0,00 | 3,45 | 7,64 | 194,26 | 0,21 | 0,69 | 4,89 | 170,87 | 0,00 | 0,00 | 3,11 |
| mar/25 | 190,16 | 0,12 | 2,26 | 6,32 | 187,70 | 0,02 | 3,47 | 7,61 | 194,78 | 0,27 | 0,95 | 4,97 | 170,87 | 0,00 | 0,00 | 3,11 |
| abr/25 | 190,67 | 0,27 | 2,54 | 6,55 | 187,82 | 0,07 | 3,54 | 7,67 | 195,79 | 0,52 | 1,48 | 5,42 | 171,12 | 0,14 | 0,14 | 3,26 |
| mai/25 | 191,82 | 0,60 | 3,16 | 5,96 | 190,30 | 1,32 | 4,91 | 6,96 | 195,11 | -0,35 | 1,12 | 4,91 | 173,92 | 1,64 | 1,79 | 3,24 |
| jun/25 | 193,49 | 0,87 | 4,05 | 6,08 | 193,25 | 1,55 | 6,53 | 7,40 | 195,04 | -0,04 | 1,09 | 4,57 | 176,94 | 1,74 | 3,55 | 4,21 |
| jul/25 | 194,77 | 0,66 | 4,74 | 6,33 | 195,42 | 1,13 | 7,73 | 8,38 | 195,06 | 0,01 | 1,10 | 3,85 | 179,50 | 1,45 | 5,05 | 5,49 |
| ago/25 | 195,17 | 0,21 | 4,96 | 6,17 | 195,84 | 0,21 | 7,96 | 8,34 | 195,42 | 0,18 | 1,29 | 3,53 | 180,30 | 0,45 | 5,52 | 5,67 |
| set/25 | 195,52 | 0,18 | 5,15 | 5,99 | 195,99 | 0,07 | 8,04 | 8,30 | 196,07 | 0,33 | 1,62 | 3,19 | 180,30 | 0,00 | 5,52 | 5,52 |
| out/25 | 195,83 | 0,16 | 5,31 | 5,73 | 196,04 | 0,02 | 8,07 | 8,28 | 196,70 | 0,32 | 1,95 | 2,63 | 180,67 | 0,21 | 5,74 | 5,74 |
| nov/25 | 196,38 | 0,28 | 5,61 | 5,78 | 196,51 | 0,24 | 8,33 | 8,50 | 197,38 | 0,35 | 2,30 | 2,50 | 180,67 | 0,00 | 5,74 | 5,74 |

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, Novembro

| | R\$/m² | Participação (%) |
|-------------------------------------|-----------------|------------------|
| Mão-de-obra (com encargos sociais)* | 1.096,36 | 54,55 |
| Material | 854,75 | 42,53 |
| Despesas Administrativas | 58,61 | 2,92 |
| Total | 2.009,72 | 100,00 |

(*) Encargos Sociais: 151,27%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, Novembro em R\$/m²

| | Padrão Baixo | | Padrão Normal | | Padrão Alto | | | |
|------|--------------|-------|---------------|----------|-------------|----------|----------|------|
| | Custo m² | % mês | Custo m² | %mês | Custo m² | % mês | | |
| R-1 | 1.984,86 | 0,29 | 2.410,08 | 0,26 | R-1 | 2.937,75 | 0,27 | |
| PP-4 | 1.860,25 | 0,34 | 2.295,64 | 0,27 | R-8 | 2.374,08 | 0,26 | |
| R-8 | 1.774,26 | 0,33 | R-8 | 2.009,72 | 0,28 | R-16 | 2.567,94 | 0,27 |
| PIS | 1.376,07 | 0,39 | R-16 | 1.954,34 | 0,28 | | | |

(*) 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, Novembro em R\$/m²

CAL (comercial andares livres) e CSL(comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

| | Padrão Normal | | Padrão Alto | | |
|--------|---------------|-------|-------------|----------|------|
| | Custo m² | % mês | Custo m² | % mês | |
| CAL-8 | 2.335,40 | 0,29 | CAL-8 | 2.477,14 | 0,29 |
| CSL-8 | 2.010,26 | 0,27 | CSL-8 | 2.169,84 | 0,26 |
| CSL-16 | 2.681,07 | 0,28 | CSL-16 | 2.889,68 | 0,27 |
| | Custo m² | % mês | | | |
| RP1Q | 2.130,76 | 0,34 | | | |
| GI | 1.142,08 | 0,28 | | | |

(*) 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

Setor de Economia



Boletim Econômico - Novembro de 2025(desonerado)

Salários médios sem encargos sociais no Estado de São Paulo, Novembro

| Função | R\$/h | Variação mês (%) |
|-------------|-------|------------------|
| Servente | 9,33 | 0,00 |
| Pedreiro | 11,28 | 0,18 |
| Carpinteiro | 11,53 | 0,61 |
| Armador | 11,62 | 0,00 |
| Eletricista | 11,95 | 0,17 |
| Encanador | 11,75 | 0,26 |
| Pintor | 11,79 | 0,17 |

Salário médio com encargos sociais no Estado de São Paulo, Novembro

| Função | R\$/h | Variação mês (%) |
|------------|-------|------------------|
| Engenheiro | 68,24 | 0,00 |

Referencias para Depreciações de Servidões de Passagem

Resumo dos Coeficientes (Tabela Philippe Westin - Referência)

| Grau de Restrição | Coeficiente (C_s) | Situação Típica |
|-------------------|-----------------------|--|
| Mínima | 0,10 - 0,20 | Passagem de cabos subterrâneos profundos (não interfere no plantio). |
| Leve | 0,33 (1/3) | Servidão de passagem onde o gado pasta e o proprietário transita livremente. |
| Média | 0,50 (1/2) | Estradas vicinais que impedem plantio na faixa, mas não dividem a fazenda drasticamente. |
| Alta | 0,66 - 0,90 | Canais de concreto, estradas pavimentadas, áreas cercadas onde o dono não entra. |

Tabela de Índices de Localização/Acesso

| Situação de Localização / Acesso | Índice Sugerido | Descrição |
|----------------------------------|--------------------|---|
| Ótima | 1,00 - 1,10 | Frente para rodovia pavimentada, próximo ao centro urbano (até 5km). |
| Muito Boa | 0,90 - 1,00 | Frente para rodovia pavimentada, mais distante (5 a 15km). |
| Boa | 0,80 - 0,90 | Estrada de terra de boa qualidade (transitável todo ano), próximo ao asfalto. |
| Regular | 0,60 - 0,80 | Estrada de terra com conservação média, dificuldades em chuvas fortes. |
| Ruim | 0,40 - 0,60 | Acesso difícil, estrada precária, sem manutenção, longe de centros. |
| Péssima | 0,30 - 0,40 | Acesso somente por tração animal, picada ou encravado (sem saída). |



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

Referencias de pesquisas Mercadológicas:

1.

Fazenda para Venda, Capão Bonito / SP

Ref: 156, bairro Área Rural de Capão Bonito, área total 136,00 Alqueires

Compartilhar:

CORRETOR

(15) 99808-0505 / * (15) 3257-6422

<https://www.nogueiraimoveisrurais.com.br/imovel/4016041/fazenda-venda-capao-bonito-sp-area-rural-de-capao-bonito>