

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA COMARCA DE BROTAS

PROCESSO Nº 1000918-32.2019.8.26.0095 - PRECATORIA

LUIZ CARLOS ESPANHOL, engenheiro, CREA. 060.037.023-2 - Perito Judicial, nomeado nos Autos da “CARTA PRECATORIA”, oriunda da 3ª Vara Cível da Comarca de SÃO CAETANO DO SUL/SP, referente aos Autos da AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL nº 0009487-02.2010.8.26.0565, em que [REDACTED], move em relação à [REDACTED] [REDACTED], feito esse em trâmite perante esse R. Juízo e correlato Cartório do Ofício Cível dessa Comarca de BROTAS/SP, tendo procedido vistorias, pesquisas e demais elementos indispensáveis ao desempenho das suas funções, vem respeitosamente à presença V.Exa., apresentar o resultado de seu trabalho, através do seguinte:

“LAUDO PERICIAL”

1.0 - PRELIMINARES

Cuida o presente feito dos Autos da “CARTA PRECATORIA”, oriunda da 3ª Vara Cível da Comarca de SÃO CAETANO DO SUL/SP, referente aos Autos da AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TITULO EXTRAJUDICIAL nº 0009487-02.2010.8.26.0565, em que [REDACTED], move em relação à [REDACTED] [REDACTED] cujo feito se processa perante esse R. Juízo e correlato Cartório do Ofício Cível dessa comarca, objetivando definir o valor de mercado de 02 (dois) imóveis localizados em zona rural do município de TORRINHA, comarca de BROTAIS, objeto do TERMO DE PENHORA E DEPÓSITO, conforme documento de fls. 29.

1.1 - DOS IMÓVEIS OBJETOS DE PENHORA

Conforme documentos dos autos, a PENHORA recaiu sobre as partes ideais correspondente a 50% (*cinquenta por cento*) de imóveis que formam a FAZENDA CONCEIÇÃO, e que são descritos pelas matrículas 18.238 e 18.239, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Brotas, que assim se descrevem:

1.1.1 - IMÓVEL DESCrito PELA MATRICULA 18.238

O imóvel descrito pela matrícula nº 18.238, situado em zona rural do município de Torrinha, comarca de Brotas, possui a seguinte descrição georreferenciada:-

a). **MATRÍCULA 18.238** - IMÓVEL: *Fração ideal de 50% (cinquenta por cento)* da FAZENDA CONCEIÇÃO com a área total de 59,4729 ha., situada na zona rural do Município de TORRINHA, nesta Comarca de Brotas, com a seguinte descrição georreferenciada: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice AA6M3009, de coordenadas N 7.508.285,74 e E 804.381,32 m, situado no limite do imóvel da Transcrição 10.808 e no limite da faixa de domínio da ESTRADA MUNICIPAL SPR-040 que liga Torrinha à São Pedro; deste segue pela faixa de domínio confrontando com a mencionada Estrada Municipal, com azimute de 142°51'26" e 19,98 m, até o vértice AA6O0101, de coordenadas N 7.508.269,81 m, e E 804.393,39 m., situado na faixa de domínio da Estrada Municipal SPR-040, ponto comum a divisa de município entre Torrinha e São Pedro e, no limite do imóvel da matrícula 30.039; deste deflete à direita e segue confrontando com o imóvel da matrícula 30.039, seguindo pela divisa de Município com os seguintes azimutes e distâncias: 277°07'21" e 68,39 m, até o vértice AA6P5606 de coordenadas N 7.508.278,29 m e E 804.325,53 m, e 177°46'46" e 152,81 m, até o vértice AA6P5605, de coordenadas N 7.508.125,60 m e E 804.331,45 m, situado no leito do Córrego da Fazenda Boa Esperança; deste segue segue dividindo o veio d'água com a mesma confrontação pelo leito do mencionado Córrego (divisa de Municípios) a jusante, com os seguintes azimutes e distâncias: e 175°08'27" e 204,38 m, até o vértice AA6P5604, de coordenadas N 7.507.921,95 m e E 804.348,76 m, e 206°29'02" e 163,23 m, até o vértice AA6P5603, de coordenadas N 7.507.775,86 m e E 804.275,97 m, e 195°47'19" e 192,19 m, até o vértice AA6P5602, de coordenadas N 7.507.590,92 m e E 804.223,68 m, e 235°34'12" e 237,67 m, até o vértice AA6P5601, de coordenadas N 7.507.456,54 m e E 804.027,65 m, e 268°03'16" e 171,76 m, até o vértice AA6P5600, de coordenadas N 7.507.450,71 m e E 803.855,98 m, e 240°48'01" e 221,65 m, até o vértice AA6P5599, de coordenadas N 7.507.342,58 m e E 803.662,50 m, e 249°01'04" e 244,81 m, até o vértice AA6P5598, de coordenadas N 7.507.254,92 m e E 803.433,92 m, e 256°23'59" e 163,24 m, até o vértice AA6P5597, de coordenadas N 7.507.216,53 m e E 803.275,26 m, e 260°26'48" e 123,42 m, até o vértice AA6P5596, de coordenadas N 7.507.196,05 m e E 803.153,55 m, e 268°46'36" e 111,08 m, até o vértice AA6P5595, de coordenadas N 7.507.193,68 m e E 803.042,50 m, e 271°30'09" e 56,61 m, até o vértice AA6P5594, de coordenadas N 7.507.195,16 m e E 802.985,91 m, e 280°14'14" e 59,26 m, até o vértice AA6P5593, de coordenadas N 7.507.205,69 m e E 802.927,59 m, e 301°56'20" e 53,24 m, até o vértice EDV P 0044, de coordenadas N 7.507.233,86 m e E 802.882,41 m, situado no leito do Córrego (divisa de Município), divisa no imóvel da matrícula 30.039 e no limite do imóvel da matrícula 11.362; deste deflete à direita, deixa o referido córrego e segue confrontando com o imóvel da matrícula 11.362, com os seguintes azimutes e distâncias: 19°26'20" e 27,43 m, até o vértice EDV P 0043 de coordenadas N 7.507.259,73 m e E 802.891,54 m, e 332°08'44" e 83,66 m, até o vértice EDV P

0042, de coordenadas N 7.507.333,70 m e E 802.852,45 m, e 358°42'33" e 56,82 m, até o vértice EDV P 0041, de coordenadas N 7.507.390,51 m e E 802.851,17 m, e 30°23'33" e 27,00 m, até o vértice EDV P 0040, de coordenadas N 7.507.413,80 m e E 802.864,83 m, e 315°31'81" e 35,91 m, até o vértice EDV P 0039, de coordenadas N 7.507.439,42 m e E 802.839,67 m, e 307°34'48" e 88,59 m, até o vértice EDV P 0038, de coordenadas N 7.507.493,45 m e E 802.769,46 m, e 254°43'57" e 36,80 m até o vértice EDV P 0037, de coordenadas N 7.507.483,76 m e E 802.733,96 m, e 300°01'47" e 49,66 m, até o vértice EDV P 0036, de coordenadas N 7.507.508,61 m e E 802.690,97 m, e 299°57'30" e 50,92 m, até o vértice EDV P 0035, de coordenadas N 7.507.534,04 m e E 802.646,85 m, e 288°37'14" e 79,02 m, até o vértice AOJM0858, de coordenadas N 7.507.559,27 m e E 802.571,97 m, situado na divisa do imóvel da matrícula 11.362 e no limite do imóvel da matrícula 12.996; deste desflete à direita e segue confrontando com imóvel da matrícula 12.996, com azimute de 10°21'13" e 152,53 m até o vértice AOJM0857, de coordenadas N 7.507.709,32 m e E 802.599,38 m, situado na divisa do imóvel da matrícula 12.996 e no limite do imóvel da matrícula 30.041; deste desflete à direita e segue confrontando com o imóvel da matrícula 30.041, com os seguintes azimutes e distâncias: 114°09'43" e 996,02 m, até o vértice AA6V0342, de coordenadas N 7.507.301,63 m e E 803.508,14 m, e 358°58'51" e 491,07 m, até o vértice AA6M2911, de coordenadas N 7.507.792,62 m e E 803.499,41 m, situado na divisa do imóvel da matrícula 30.041 e no limite do imóvel da matrícula 1.302; deste desflete à direita e segue confrontando com o imóvel da matrícula 1.302, com os seguintes azimutes e distâncias: 112°00'16" e 61,22 m, até o vértice AA6M2991, de coordenadas N 7.507.769,68 m e E 803.556,17 m, e 104°24'10" e 183,85 m, até o vértice AA6M2992, de coordenadas N 7.507.723,95 m e E 803.734,24 m, e 34°59'48" e 43,14 m, até o vértice AA6M2993, de coordenadas N 7.507.759,29 m e E 803.758,98 m, e 30°01'03" e 212,59 m até o vértice AA6M2994, de coordenadas N 7.507.943,37 m e E 803.865,34 m, e 41°26'31" e 31,33 m, até o vértice AA6M2995, de coordenadas N 7.507.966,85 m e E 803.886,07 m, e 49°46'26" e 20,77 m, até o vértice AA6M2996, de coordenadas N 7.507.980,27 m e E 803.901,93 m, e 55°00'39" e 27,27 m, até o vértice AA6M2997, de coordenadas N 7.507.995,91 m e E 803.924,27 m, e 58°57'25" e 72,68 m, até o vértice AA6M2998, de coordenadas N 7.508.033,39 m e E 803.986,55 m, e 62°36'10" e 42,24 m, até o vértice AA6M2999, de coordenadas N 7.508.052,83 m e E 804.024,05 m, situada na divisa do imóvel da matrícula 1.302 e no limite do imóvel da transcrição 10.808; deste desflete à direita e segue confrontando com o imóvel da transcrição 10.808, com os seguintes azimutes e distâncias: 79°56'48" e 51,75 m, até o vértice AA6M3000, de coordenadas N 7.508.061,86 m e E 804.075,01 m, e 84°26'00" e 51,30 m, até o vértice AA6M3001, de coordenadas N 7.508.066,84 m e E 804.126,07 m, e 62°27'57" e 97,15 m, até o vértice AA6M3002, de coordenadas N 7.508.111,75 m e E 804.212,22 m, e 28°11'22" e 26,86 m, até o

vértice AA6M3003, de coordenadas N 7.508.135,42 m e E 804.224,90 m, e 22°57'49" e 31,51 m, até o vértice AA6M3004, de coordenadas N 7.508.164,43 m e E 804.237,20 m, e 356°43,36" e 43,58 m, até o vértice AA6M3005, de coordenadas N 7.508.207,93 m e E 804.234,71 m, e 33°03'38" e 51,79 m, até o vértice AA6M3006, de coordenadas N 7.508.251,34 m e E 804.262,96 m, e 50°33'06" e 48,56 m, até o vértice AA6M3007, de coordenadas N 7.508.282,20 m e E 804.300,46 m, e 91°03'17" e 68,24 m, até o vértice AA6M3008, de coordenadas N 7.508.280,94 m e E 804.368,69 m, e 69°10'43" e 13,53 m, até o vértice AA6M3009, de coordenadas N 7.508.285,74 m e E 804.381,32 m, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, a partir dos vértices: AA6M2825, localizado na Fazenda Conceição, no Município de São Pedro, obtido através de ajustamento a dois vértices da RBMC (96039 OURI - Ourinhos SP), de coordenadas: 7.461.680,694m N e 613.285,159m E/ 96042 SJRP - São José do Rio Preto SP de coordenadas: 7.700.722,082m N e 670.708.247m E); e vértice AA6M2234, localizado no Sítio Bom Jesus de José Daniel e outros, no município de Torrinha, obtido através de ajustamento a dois vértices da RBMC (93800Poli-SP) de coordenadas: 7.393.902,042m N e 323.390,708m E (91.930 MGIN – Inconfidentes MG) de coordenadas: 7.531.309,52m N e 363.219,729 E) e encontram-se representadas no Sistema UTM, georreferenciadas ao Meridiano Central 51° WGr, tendo como o Datum o SIRGAS2000. Todos os azimutes e as distâncias, áreas e perímetros foram calculados no plano de projeção UTM, CERTIFICAÇÃO INCRA Nº 081012000124-00. PROPRIETÁRIOS: 1) ADRIANA CUCOLO MENDES, pedagoga, RG. 12.374.039-3/SSP-SP, CPF.104.025.318-09, casada com CARLOS ALBERTO DE CAMPOS MENDES, engenheiro civil, RG. 7.730.845/SSP-SP, CPF.078.464.058-02, pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na cidade de São Paulo, Capital, à Rua Nelson Gama de Oliveira nº 38, aptº 42, Vila Andrade, Morumbi, detentores de 1/2 (metade ideal); 2) PEDRO ROTTA, solteiro, maior, agropecuarista, RG.2.907.751/SSP-SP, CPF.127.689.958-00, residente e domiciliado em São Pedro-SP, à Rua Joviano Nouer nº 39, Santa Cruz, detentor de 1/4; 3) Espólio de CARLOS ROTTA, falecido em 05/07/2005, que era solteiro, agropecuarista, RG.3.501.131-2/SSP-SP, CPF.127.685.108-15 e residia em São Pedro-SP, à Rua Joviano Nouer nº 39 – Santa Cruz, detentor de 1/4, sendo todos brasileiros. REGISTRO ANTERIOR: Havido pelo georreferenciamento e encerramento do imóvel da matrícula nº 25.934, aberta em 10/09/2007, e Matrícula nº 30.040, ambas do Oficial de Registro de Imóveis de São Pedro-SP. INSCRIÇÃO CADASTRAL: O imóvel desta matrícula encontra-se cadastrado no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA da seguinte forma: CÓDIGO DO IMÓVEL RURAL: 623.091.002.542-0; DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL RURAL: FAZENDA CONCEIÇÃO; ÁREA TOTAL (ha): 667,9000; CLASSIFICAÇÃO FUNDIÁRIA: GRANDE

1.1.2 - IMÓVEL DESCrito PELA MATRICULA 18.239

O imóvel descrito pela matrícula nº 18.239, situado em zona rural do município de Torrinha, comarca de Brotas, com área de 42,5801 ha, possui a seguinte descrição georreferenciada:-

MATRICULA 18.239 - IMÓVEL:- *Fração ideal de 50% (cinquenta por cento) da Fazenda Conceição, com a seguinte descrição:* Inicia a descrição no vértice AA6M2403, de coordenadas N 7.508.064,54 m e E 802.684,49 m, situado no limite do imóvel da matrícula 4.666; deste segue confrontando com o imóvel da matrícula 4.666, com os seguintes azimutes e distâncias: 92°42'58" e 214,75 m, até o vértice AA6M2402, de coordenadas N 7.508.054,36 m e E 802.899,00 m; 98°30'43" e 52,65 m, até o vértice AA6M2401, de coordenadas N 7.508.046,57 m e E 802.951,08 m; 102°46'41" e 271,99 m, até o vértice AA6M2400, de coordenadas N 7.507.986,41 m e E 803.216,33 m; 163°17'51" e 127,20 m, até o vértice AA6M52365 de coordenadas N 7.507.864,58 m, e E 803.252,89 m, e 103°44'44" e 82,64 m, até o vértice AA6M2364, de coordenadas N 7.507.844,94 m e E 803.333,17 m, 111°47'10" e 4,27 m, até o vértice AA6M2981, de coordenadas N 7.507.843,36 m e E 803.337,13 m, e 25°31'40" e 13,95 m, até o vértice AA6M2982 de coordenadas N 7.507.855,94 m e E 803.343,14 m, situado na divisa do imóvel da matrícula 4.666 e no limite do imóvel da matrícula 1.302; deste deflete à direita e segue confrontando com o imóvel da matrícula 1.302, com os seguintes azimutes e distâncias: 108°42'30" e 36,76 m, até o vértice AA6M2983, de coordenadas N 7.507.844,15 m e E 803.377,96 m, e 110°18'49" e 19,13 m, até o vértice AA6M2984, de coordenadas N 7.507.837,51 m e E 803.395,89 m; e 112°26'24" e 49,52 m, até o vértice AA6M2990, de coordenadas N 7.507.818,57 m e E 803.441,76 m; 114°14'13" e 63,23 m, até o vértice AA6M2911, de coordenadas N 7.507.792,62 m e E 803.499,41 m, situado na divisa do imóvel da matrícula 1.302 e no limite do imóvel 30.040; deste deflete à direita e segue confrontando com o imóvel da matrícula 30.040, perímetro no município de Torrinha, com os seguintes azimutes e distâncias: 178°58'51" e 491,07 m até o vértice AA6V0342, de coordenadas N 7.507.301,63 m e E 803.508,14 m; 294°09'43" e 996,02 m, até o vértice AOJM0857 de coordenadas N 7.507.709,32 m e E 802.599,38 m, situado na divisa do imóvel da matrícula 30.040, perímetro no Município de Torrinha e no limite do imóvel da matrícula 12.996 (R.I. de Brotas); deste deflete à direita e segue

confrontando com o imóvel da matrícula 12.996 (R.I. de Brotas) com azimute de 313°57'47" e 38,04 m, até o vértice AOJM0856, de coordenadas N 7.507.735,72 m e E 802.572,00 m, situado no leito de um pequeno córrego, na divisa do imóvel da matrícula 12.996 (R.I. de Brotas) e no limite do imóvel da matrícula 3.538 (R.I. de Brotas); daí desflete à direita e segue pelo pequeno córrego à montante dividindo o veio d'água com o imóvel da matrícula 3.538 (R.I. de Brotas), com os seguintes azimutes e distâncias: 9°47'22" e 19,03 m, até o vértice AA6P5568, de coordenadas N 7.507.754,47 m e E 802.575,24 m, e 37°32'30" e 22,55 m, até o vértice AA6P5569, m de coordenadas N 7.507.772,36 m e E 802.588,98 m, 326°18'29" e 17,11 m, até o vértice AA6P5570, de coordenadas N 7.507.786,59 m e E 802.579,49 m, e 22°40'27" e 16,93 m, até o vértice AA6P5571, de coordenadas N 7.507.802,21 m e E 802.586,01 m, e 4°45'05" e 26,85 m, até o vértice AA6P5572, de coordenadas N 7.507.828,97 m e E 802.588,24 m, e 14°49'39" e 119,09 m, até o vértice AA6P5573, de coordenadas N 7.507.944,10 m e E 802.618,71 m, e 3°08'08" e 113,84 m, até o vértice AA6P2405, de coordenadas N 7.508.057,76 m e E 802.624,94 m, situado no leito de um pequeno córrego na divisa do imóvel da matrícula 3.538 (R. I. de Brotas), e no limite do imóvel da matrícula 4.666; deste, desflete à direita e segue confrontando com o imóvel da matrícula 4.666, com os seguintes azimutes e distâncias: 103°54'24" e 36,93 m, até o vértice AA6M2404, de coordenadas N 7.508.048,88 m e E 802.660,79 m, e 56°32'52" e 28,41 m, até o vértice AA6M2403, de coordenadas N 7.508.064,54 m e E 802.684,49 m, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, a partir dos vértices: AA6M2825, localizado na Fazenda Conceição, no Município de São Pedro, obtido através de ajustamento a dois vértices da RBMC (96039 OURI - Ourinhos SP), de coordenadas: 7.461.680,694m N e 613.285.159m E/ 96042 SJRP - São José do Rio Preto SP de coordenadas 7.700.722,082m N e 670.708.247m E); e vértice AA6M2234, localizado no Sítio Bom Jesus de José Daniel e outros, no município de Torrinha, obtido através de ajustamento a dois vértices da RBMC (93800Poli-SP) de coordenadas 7.393.902,042m N e 323.390.708m E (91.930 MGIN Inconfidentes MG) de coordenadas: 7.531.309,52m N e 363.219,729 E) e encontram-se representadas no Sistema UTM, georreferenciadas ao Meridiano Central 51° WGr, tendo como o Datum o SIRGAS2000. Todos os azimutes e distâncias, áreas e perímetros foram calculados no plano de projeção UTM.

CERTIFICAÇÃO INCRA Nº 081012000124-00. PROPRIETÁRIOS: 1) ADRIANA CUCOLO MENDES, pedagoga, RG.12.374.039-3/SSP-SP, CPF.104.025.318-09, casada com CARLOS ALBERTO DE CAMPOS MENDES, engenheiro civil, RG.7.730.845/SSP-SP, CPF.078.464.058-02, pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na cidade de São Paulo, Capital, à Rua Nelson Gama de Oliveira nº 38 aptº 42, Vila Andrade, Morumbi, detentores de 1/2 (metade ideal); 2) PEDRO ROTTA, solteiro,

maior, agropecuarista, RG 2.907.751-SSP/SP, CPF.127.689.958-00, residente e domiciliado em São Pedro-SP, à Rua Joviano Nouer nº 39, Santa Cruz, detentor de 1/4; 3) Espólio de CARLOS ROTTA, falecido em 05/07/2005, que era solteiro, agropecuarista, RG.3.501.131-2/SSP-SP, CPF. 127.685.108-15 e residia em São Pedro-SP, à Rua Joviano Nouer nº 39 - Santa Cruz, detentor de 1/4, sendo todos brasileiros. REGISTRO ANTERIOR: Havido pelo georreferenciamento e encerramento do imóvel da matrícula nº 25.935, aberta em 10/09/2007, de Matrícula nº 30.041,

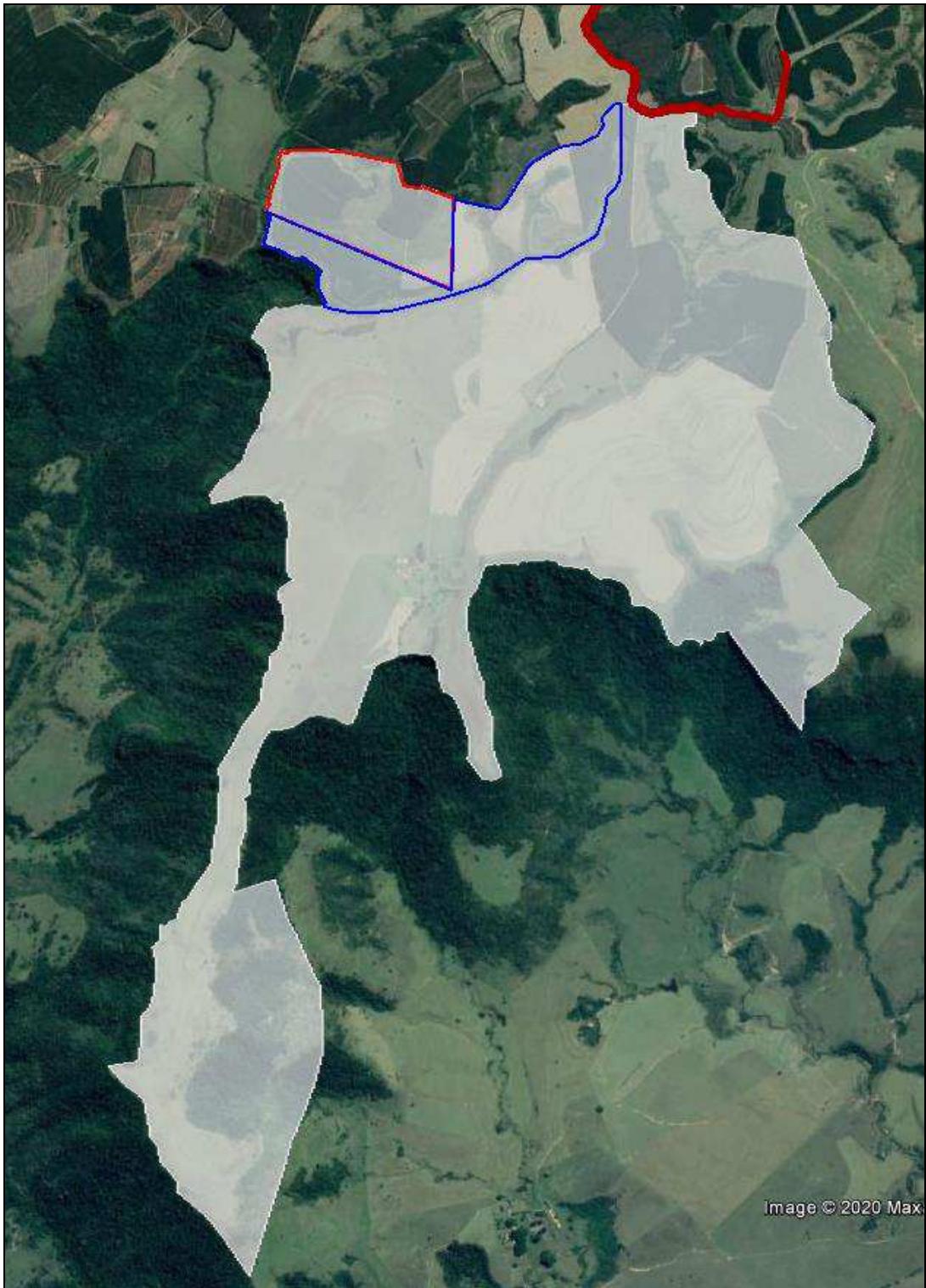
2.0 - VISTORIA

2.1 - CARACTERÍSTICAS DOS IMÓVEIS PENHORADOS

As propriedades objeto da presente avaliação, referem-se aos imóveis descritos pelas matrículas nºs 18.238 e 18.239, que são contíguos e que juntos formam um só gleba, fazendo parte do imóvel conhecido por FAZENDA CONCEIÇÃO, com benfeitorias, localizados em zona rural do município de Torrinha, comarca de Brotas /SP, distante 18 km da sede do município de Torrinha, em região que possui condições favoráveis à prática agropastoril, perfeitamente individualizado e identificado.

O acesso aos imóveis é feito diretamente, inicialmente partindo da cidade de Torrinha através da Estrada Vicinal Pavimentada – Cesarino Mariano – TRR-040, no sentido da cidade de São Pedro, por cerca de 16,50 km, daí por essa mesma Estrada, agora em terra batida de muito boa trafegabilidade, por mais 1,50km, até atingir a área descrita pela matrícula 18.238, a qual está localizada na divisa dos municípios de Torrinha e São Pedro, do lado direito da Estrada Vicinal TRR-040.

A título de ilustração, na imagem do Google Earth identificamos os locais onde estão localizadas os imóveis objeto de nossa avaliação, ou seja:



- Imóvel da matrícula nº 18.238 – Área = 59,4729 hectares, município Torrinha.
- Imóvel da matrícula nº 18.239 – Área = 45,5801 hectares, município Torrinha.
- Perímetro da FAZENDA CONCEIÇÃO – municípios de Torrinha e São Pedro

Com relação ao aspecto topográfico, temos que o local, bem como os imóveis em avaliação é constituído por terrenos cuja topografia é ondulada, sendo que o imóvel em questão apresenta-se com uma topografia com aclives / declives que varia de 5% a 10%.

Quanto ao aspecto superfície, temos que a área como um todo possui uma superfície seca e firme, sem problemas quanto à erosão.

No que diz respeito ao tipo do solo, o imóvel como um todo pode ser classificado como sendo latossolo vermelho amarelo, fase arenosa, que de acordo com tabela de “*Norton*”, enquadra-se como sendo terras do tipo III.

Quanto ao aspecto melhoramentos públicos, temos que a região é abastecida por rede de energia elétrica de baixa e alta tensão.

2.1.1 - BENFEITORIA REPRODUTÍVEL

Nos imóveis objetos da presente avaliação, as benfeitorias reprodutíveis não serão consideradas na presente avaliação, uma vez que as mesmas referem-se a arrendamentos realizados com terceiros, assim apenas será considerado o valor da terra nua.

2.1.3 - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

A seguir, juntamos fotos ilustrativas dos imóveis, as quais foram obtidas durante a vistoria que realizamos no local, ou seja:



FOTO Nº 01:- Detalhe parcial do acesso ao imóvel, bem como da área objeto da matrícula nº 18.238, onde podemos observar as principais características físicas do local.



FOTO Nº 02:- Detalhe parcial do marco que define o limite dos municípios de São Pedro e Torrinha. Os imóveis objetos da presente avaliação estão localizados à direita, no município de Torrinha, onde vemos parte do imóvel com formação de lavoura de cana.



FOTO N° 03:- Detalhe parcial da Estrada Vicinal TRR 040, acesso dos imóveis, onde podemos observar as suas características, bem como a região circunvizinha..



FOTO N° 04:- Detalhe parcial dos imóveis das matrículas 18.238 e 18.239, onde podemos observar parte da formação da lavoura canavieira e do reflorestamento de eucaliptos aos fundos.



FOTO Nº 05:- Detalhes parciais das áreas que são objeto da presente avaliação onde podem observar parte da lavoura canavieira e do reflorestamento de eucaliptos.



FOTO Nº 06:- Detalhe parcial da área da matrícula 18.238, vista de um outro ponto.



FOTO N° 07:- Detalhe parcial das áreas observado de um outro ângulo, onde podemos observar as principais características físicas das áreas.



FOTO N° 08:- Detalhe parcial do cômodo denominado de depósito existente no SÍTIO SÃO GILDO.



FOTO Nº 09: parcial das áreas objetos das matrículas nºs 18.238 e 18.239, onde podemos observar suas principais características.

3.0 - AVALIAÇÃO

3.1 - METODOLOGIA

Para a avaliação dos imóveis objetos do TERMO DE PENHORA E DEPÓSITO, adotaremos os critérios recomendados pela NBR-14.653, parte 3, ou seja, para Avaliação de Imóveis Rurais, da ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, e Normas do IBAPE INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA, que tem força de Lei em todo o território nacional, as quais nortearam todas as nossas análises e cálculos, isso em função das principais características do imóvel avaliado.

Na apuração do valor final das propriedades, levaremos em consideração, o máximo de seu potencial para venda, isso em função de suas características, uso e aproveitamento, tendo como data base o mês de janeiro de 2.020.

3.2 - VALOR DA PARTE PENHORADA DO IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 18.238

3.2.1 - VALOR UNITÁRIO DA TERRA NUA - Vu

Conforme consta de nosso ANEXO I, (DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO PARA GLEBAS), temos pesquisas de ofertas que abrangeu 08 (oito) imóveis distintos e representativos, situados na região geoeconômica da propriedade avaliada, de época contemporânea à avaliação, provenientes de fontes fidedignas, os quais foram devidamente homogeneizados para a seguinte situação paradigma:

"Gleba rural, localizada no município de Torrinha, com dimensão de 594.729,00m², de acesso direto por estrada de terra de muito boa trafegabilidade, servida por rede de energia elétrica na região, para terras classificadas como sendo do tipo Classe III, de topografia com declive até 10%, superfície seca e firme, para pagamento à vista e válido para janeiro de 2.020", cujo valor unitário para a terra nua resultou em:

$$\boxed{\mathbf{Vu = R\$ 3,04/m^2}}$$

Considerando que a PENHORA recaiu sobre a parte ideal correspondente a 50%, da área do imóvel e considerando o que foi exposto anteriormente e tendo em vista que as características físicas da situação paradigma coincidem com a do imóvel descrito pela matrícula nº 18.238 do CRI. de Brotas, temos que o valor da terra nua será dado pela expressão:

$$V_P = 0,50 \times V_u \times S_t \quad \text{onde,}$$

- V_P = valor da parte penhorada
- V_u = valor unitário – R\$ 3,04/m²
- S_t = área total da propriedade = 594.729,00m²

Substituindo, temos

$$V_t = 0,50 \times R\$ 3,04/m^2 \times 594.729,00m^2$$

$$\boxed{V_P = R\$ 903.988,00}$$

(novecentos e três mil, novecentos e oitenta e oito reais), válido para janeiro de 2020.

3.3 - VALOR DA PARTE PENHORADA DO IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 18.239

3.3.1 - VALOR UNITÁRIO DA TERRA NUA - Vu

Conforme consta de nosso ANEXO I, (DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO PARA GLEBAS), temos que as pesquisas foram homogeneizadas para

gleba com dimensão de 596.729,00m², de acesso direto por estrada de terra batida de muito boa trafegabilidade, topografia ondulada, com declives e aclives da ordem de 10%, em local servido por rede de energia elétrica, para terras enquadradas como sendo Classe III, valido para pagamento a vista e para janeiro de 2020, cujo valor unitário atingiu a cifra unitária de R\$ 3,04/m².

Tendo em vista que as características físicas do imóvel da matrícula nº 18.239 difere da situação paradigmática apenas com relação à dimensão, temos então que o valor unitário para a gleba com dimensão de 425.801,00m², vem a ser de:

$$V_u = R\$ \ 3,04/m^2 \times \frac{F_{Da}}{F_{Dp}} \quad \text{onde}$$

FDa = Fator de dimensão do avaliado = 0,6121

FDp = Fator de dimensão do paradigma = 0,5889

Substituindo, temos:

$$V_u = R\$ \ 3,04/m^2 \times \frac{0,6121}{0,5889}$$

Vu = R\$ 3,16/m²

Considerando que a PENHORA recaiu sobre a parte ideal correspondente a 50%, da área do imóvel e considerando o que foi exposto anteriormente e tendo em vista que as características físicas da situação paradigma coincidem com a do imóvel descrito pela matrícula nº 18.238 do CRI. de Brotas, temos que o valor da terra nua será dado pela expressão:

$$V_P = 0,50 \times V_u \times S_t \quad \text{onde,}$$

V_P = valor da parte penhorada

V_u = valor unitário – R\$ 3,16/m²

S_t = área total da propriedade = 425.801,00m²

Substituindo, temos

$$V_t = 0,50 \times R\$ 3,16/m^2 \times 425.801,00m^2$$

$$\boxed{V_P = R\$ 672.766,00}$$

(seiscentos e setenta e dois mil, setecentos e sessenta e seis reais), válido para janeiro de 2020.

4.0 – VALOR TOTAL DAS PARTES DOS IMÓVEIS QUE FORAM PENHORADOS

Tendo em vista o que foi exposto anteriormente, temos que o valor total das partes ideais dos imóveis penhorados, será dado pela soma de suas parcelas:

- VALOR DA PARTE IDEAL DA MATRÍCULA 18.238..... R\$ 903.988,00
- VALOR BENFEITORIAS REPRODUTIVEL..... R\$ 672.766,00
- TOTAL DAS PARTES DOS BENS PENORADOS R\$ 1.576.754,00**

(um milhão, quinhentos e setenta e seis mil, setecentos e cinquenta e quatro reais), para janeiro de 2020.

5.0 - RESPOSTAS AOS QUESITOS – FLS. 61/62

- a) Qual o valor de mercado da terra nua do imóvel inscrito na matrícula nº 18.238 no Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca?

RESPOSTA:- O valor da parte ideal correspondente a 50% da terra nua do imóvel da matrícula nº 18.238, do Cartório de Registro de Imóveis da comarca Brotas, corresponde ao montante de **R\$ 903.988,00 (novecentos e três mil, novecentos e oitenta e oito reais)**, para janeiro de 2020.

- b) Qual o valor de mercado da terra nua do imóvel inscrito na matrícula nº 18.239 no Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca?

RESPOSTA:- O valor da parte ideal correspondente a 50% da terra nua do imóvel da matrícula nº 18.239, do Cartório de Registro de Imóveis da comarca Brotas, corresponde ao montante de **R\$ 672.766,00 (seiscentos e setenta e dois mil, setecentos e sessenta e seis reais)**, para janeiro de 2020

- c) Existem benfeitorias ou plantações no imóvel inscrito na matrícula nº 18.238 no Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca? Se houver, qual é o valor delas?

RESPOSTA:- Conforme se observa pela documentação fotográfica apresentada, temos que sobre parte do imóvel da matrícula nº 18.238 existe formação de lavoura canavieira. Informações obtidas no local dão conta de que a aquela lavoura foi formada com

parceiros arrendatários, não pertencendo as Executadas, apenas os frutos do arrendamento. Assim sendo, apenas definimos o valor da terra nua da parte ideal (50%), que foi objeto do Termo de Penhora e Depósito.

- d) Existem benfeitorias ou plantações no imóvel inscrito na matrícula nº 18.239 no Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca? Se houver, qual é o valor delas?

RESPOSTA:- Conforme se observa pela documentação fotográfica apresentada, temos que sobre parte do imóvel da matrícula nº 18.239, existe formação de lavoura canavieira. Informações obtidas no local dão conta de que a aquela lavoura foi formada com parceiros arrendatários, não pertencendo as Executadas, apenas os frutos do arrendamento. Assim sendo, apenas definimos o valor da terra nua da parte ideal (50%), que foi objeto do Termo de Penhora e Depósito.

- e) Qual é o critério adotado para se apurar o valor de mercado da terra nua e das suas eventuais plantações e benfeitorias?

RESPOSTA:- O Método utilizado para apuração do valor da terra nua das propriedades foi o METODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO, onde as amostras foram homogeneizadas através de fatores corretivos conforme demonstrado em nosso ANEXO I (DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO PARA GLEBA RURAL).

5.0 - ENCERRAMENTO

Nada mais a acrescentar, damos por encerrado o presente LAUDO PERICIAL, o qual é composto de 22 (*vinte e duas*) folhas microdigitadas de um só lado, as anteriores rubricadas e esta última datada e assinada digitalmente. Segue anexo.

ANEXO I:- DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO PARA GLEBA RURAL

Brotas, 31 de janeiro de 2.020.


Engº Luiz Carlos Espanhol
Perito Judicial

Engº Luiz Carlos Espanhol
CREA. 060.037.023-2 - 6ª Região
Avaliações e Perícias de Engenharia

Processo 1000918-32.2019.8.26.0095 – Carta Precatória

Este documento é cópia digital assinada digitalmente e está selado com o selo digital da justiça virtual, jussara@tjsp.jus.br, emitido em 03/02/2020 às 15:30, sob o número WBRO20700017410. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000918-32.2019.8.26.0095 e código JWBRO20700017410.

“ANEXO I”

DETERMINAÇÃO DO VALOR

UNITÁRIO PARA GLEBA RURAL

CRITÉRIOS PARA HOMOGENEIZAÇÕES DOS COMPARATIVOS

Os elementos comparativos serão homogeneizados de acordo com as Normas de Avaliações do IBAPE-INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA e da NBR 14653-3, da ABNT-ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, a saber:

1.0 - FATOR FONTE (Fo)

O fator fonte visa corrigir as disponibilidades, nos casos onde as fontes de informações não refletem com absoluta exatidão o valor de mercado, porque admitem uma elasticidade de negociação ou ocultam uma maior valorização, efetuando-se um desconto ou acréscimo, conforme esteja ela, acima ou abaixo do real valor de mercado.

Os elementos coletados podem ser provenientes de:

- a) Informações obtidas em Cartórios, Prefeituras ou em outros Órgãos Públicos;
- b) Anúncios de jornais, ofertas e informações, etc.. Para os casos de transações imobiliárias, costuma-se usar o valor de fonte igual a 1,00.
- c) Para os casos de ofertas, costuma-se usar o valor de fonte igual a 0,90. Para as informações, bem como quando for declinado “sem contra oferta”, o fator de fonte será igual a 1,00.

2.0 - FATOR ATUALIZAÇÃO (Fat)

As atualizações quando necessárias serão realizadas diretamente, relacionando-se o índice adotado da época da negociação, com o índice da época da

avaliação. No presente caso, adotaremos os índices da TABELA DE DÉBITOS JUDICIAIS TJ/(SP), sendo que para o mês de janeiro/20, corresponde a 73,008384.

3.0 - FATOR DE DIMENSÃO (FD)

As dimensões serão relacionadas com os respectivos valores, através da correlação de área com o emprego do trabalho do trabalho do ENGº HUMBERTO CARLOS MARTINS FADIGA, que é dado pela equação:-

$$- 0,1156$$

$$FD = 2,7388 \times St ^ \wedge$$

Os fatores de dimensão para as áreas objeto da presente avaliação são:
 Para a área da matrícula nº 18.238, com 59,4729ha corresponde a: **FD = 0,5889**.
 Para a área da matrícula nº 18.239, com 425.801ha corresponde a: **FD = 0,6121**.

4.0 - FATOR PARA ATENDER A TOPOGRAFIA - (Ftop)

Com base no trabalho desenvolvido pelo ENGº JOÃO RUY CANTEIRO, adotaremos os seguintes fatores corretivos:

Terreno plano.....	1,00
Terreno ondulado.....	0,90
Terreno montanhoso.....	0,80
Terreno escarpado.....	0,70

5.0 - FATOR PARA ATENDER A SUPERFÍCIE - (Fs)

Os fatores para atender a superfície, também serão aqueles constantes do trabalho do desenvolvido pelo ENGº JOÃO RUY CANTEIRO, a saber:

Terreno seco.....	1,00
Terreno alagadiço.....	0,70
Terreno brejoso/pantanoso.....	0,60
Terreno permanentemente alagado.....	0,50

6.0 - FATOR PARA ATENDER AOS MELHORAMENTOS - (Fmp)

Os melhoramentos públicos terão fatores valorizantes ou desvalorizantes, segundo os critérios propostos pelo ENGº JOÃO RUY CANTEIRO, em seu trabalho (Subsídios a Técnica de Avaliação), a saber:

Energia elétrica.....	1,15
Força.....	1,10
Telefone.....	1,05
Aguada.....	1,20

7.0 - FATOR QUANTO A CAPACIDADE DE USO SITUAÇÃO - Fcs

Para as homogeneizações dos comparativos no que diz respeito à capacidade de uso e situação das terras, essa será realizada com base no quadro abaixo, o qual representa a conjugação dos critérios de capacidade de uso, da localização e dos acessos ou seja:

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

9.0 - MÉDIA SANEADA - (Ms)

O valor unitário básico (Vu), deve resultar da média saneada (Ms), do resultado obtido 30%, acima ou abaixo da média aritmética (M), a ser determinada, sendo que os elementos comparativos, serão homogeneizados para a seguinte situação paradigmática:-

- Valor unitário à vista e sem benfeitorias;
- Topografia ondulada acente/declive até 10% - Ftop = 0,90;
- Superfície seca e firme – Fs = 1,00;
- Aproveitamento agro-pastoril;
- Acesso direto por estrada de terra de muito boa trafegabilidade;
- Servido por rede de energia na região – Fmp = 1,15;
- Para glebas com dimensão de 594.279,00m² - FD = 0,5889,
- Para terras enquadradas na classe III – Fcs = 0,713;
- Válido para pagamento à vista;
- Válido para janeiro/2020.

As homogeneizações serão realizadas com o emprego da expressão básica:

$$Vu = (VT \times Fo - Vb/S) \times [(Ftop + Fs + Fmp + Fcs + FD - 5 + 1)]$$

A seguir passamos a relacionar os elementos comparativos que utilizaremos no presente trabalho, ou seja:

ELEMENTO Nº 01 - OFERTA

OFERTANTE	: - H. Fernandez Empreendimento Imobiliários
ENDERECO	: - (14) 3621-5800
ÁREA	: - 51.303,00m ² , sem benfeitoria a considerar, arrendada com plantio de cana - FD = 0,7817
VALOR TOTAL	: - R\$ 330.000,00 à vista.
VALOR DAS BENFEITORIAS	: - nhill
LOCAL	: - Próximo a Cachoeira Mira, distante 8km da cidade de Torrinha, acesso por estrada municipal de boa trafegabilidade
CAPACIDADE DE USO	: - terra de classe II - Fcs = 0,855
DATA	: - janeiro/20
TOPOGRAFIA	: - plana – Ftop = 1,00
SUPERFÍCIE	: - seca
MELHORAMENTOS	: - energia elétrica Fmp = 1,15
APROVEITAMENTO	: - agropastoril

HOMOGENEIZAÇÃO

$$Vu_1 = Vt \times Fo/S \times [(FD + Ftop + Fmp + Fcs - 4 + 1)]$$

$$Vu_1 = \frac{R\$ 330.000,00 \times 0,90}{51.303,00m^2} \times \left(\frac{0,5889}{0,7817} + \frac{0,90}{1,00} + \frac{1,15}{1,15} + \frac{0,713}{0,855} \right)$$

Vu₁ = R\$ 2,82/m²

ELEMENTO Nº 02 - OFERTA

OFERTANTE	: - VF Martins Imóveis
ENDERECO	: - (14) 3656-1237
ÁREA	: - 84.700,00m ² , sem benfeitoria a considerar - FD = 0,7377
VALOR TOTAL	: - R\$ 450.000,00 à vista.
VALOR DAS BENFEITORIAS	: - Nhill
LOCAL	: - Bairro Três Saltos, distante 10km de Torrinha, acesso por estrada de terra de boa trafegabilidade
CAPACIDADE DE USO	: - terra de classe III - Fcs = 0,855
DATA	: - janeiro/20
TOPOGRAFIA	: - ondulada declive 10% - ftop = 0,90
SUPERFÍCIE	: - seca
MELHORAMENTOS	: - energia elétrica Fmp = 1,15
APROVEITAMENTO	: - agropastoril

HOMOGENEIZAÇÃO

$$Vu_2 = Vt \times Fo/S \times [(FD + Ftop + Fmp + Fcs - 4 + 1)]$$

$$Vu_2 = \frac{R\$ 450.000,00 \times 0,90}{84.700,00m^2} \times \left(\frac{0,5889}{0,7377} + \frac{0,90}{0,90} + \frac{1,15}{1,15} + \frac{0,713}{0,855} \right)$$

Vu₂ = R\$ 3,02m²

ELEMENTO Nº 03 - OFERTA

OFERTANTE	: - JB Bolanhos Imóveis
ENDERECO	: - (11) 4692-1823
ÁREA	: - 355.740,00m ² , com casa sede, galpão, piscina, terreiro de café, 15.000 pés de café. FD = 0,6250
VALOR TOTAL	: - R\$ 2.400.000,00 à vista.
VALOR DAS BENFEITORIAS	: - Calculado pelo corretor em R\$ 750.000,00!
LOCAL	: - Km 10 da Estrada Vicinal TRR 040 – Bairro Gafanhoto, acesso por estrada de terra de muito boa trafegabilidade
CAPACIDADE DE USO	: - terra de classe III - Fcs = 0,713
DATA	: - janeiro/20
TOPOGRAFIA	: - declive de 5% - Ftop = 0,95
SUPERFÍCIE	: - seca
MELHORAMENTOS	: - energia elétrica, força e fone Fmp = 1,30
APROVEITAMENTO	: - agropastoril

HOMOGENEIZAÇÃO

$$Vu_3 = (Vt \times Fo/S - Vb) \times [(FD + Ftop + Fmp + Fcs - 4 + 1)]$$

$$Vu_3 = \frac{(R\$ 2.400.000,00 \times 0,90 - R\$ 750.000,00,00) \times [(0,5889 + 0,90 + 1,15 + 0,713)]}{355.740,00m^2}$$

Vu₃ = R\$ 3,07/m²

ELEMENTO Nº 04 - OFERTA

OFERTANTE	: - Antonio Pereira Narciso Imóveis.
ENDERECO	: - (14) 3656-1274
ÁREA	: - 96.800,00m ² , com casa sede, caseiro, tua, terreiro de café, 6.000 pés de café e galpão - FD = 0,7264.
VALOR TOTAL	: - R\$ 650.000,00 à vista.
VALOR DAS BENFEITORIAS	: - Calculado pelo corretor em R\$ 140.000,00!
LOCAL	: - Bairro Paraíso – Km 14 da Estrada Vicinal TRR 040 pavimentada
CAPACIDADE DE USO	: - terra de classe III - Fcs = 0,750
DATA	: - janeiro/20
TOPOGRAFIA	: - ondulada declive 10% - ftop = 0,90
SUPERFÍCIE	: - seca
MELHORAMENTOS	: - energia elétrica e força - Fmp = 1,25
APROVEITAMENTO	: - agropastoril

HOMOGENEIZAÇÃO

$$Vu_4 = (Vt \times Fo/S - Vb) \times [(FD + Ftop + Fmp + Fcs - 4 + 1)]$$

$$Vu_4 = \frac{(R\$ 650.000,00 \times 0,90 - R\$ 140.000,00) \times [(0,5889 + 0,90 + 1,15 + 0,713)]}{96.800,00m^2}$$

Vu₄ = R\$ 3,13/m²

ELEMENTO N° 05 - OFERTA

OFERTANTE	- Aliança Empreendimentos Imobiliários
ENDEREÇO	- (14) 3656-1747
ÁREA	- 904.800,00m ² , com casa sede, galpão, pastagem FD = 0,5610
VALOR TOTAL	- R\$ 3.300.000,00 à vista.
VALOR DAS BENFEITORIAS	- Calculado pela corretora em R\$ 200.000,00I
LOCAL	- Bairro Barroca Funda, acesso por estrada de terra de boa trafegabilidade
CAPACIDADE DE USO	- terra de classe III - Fcs = 0,675
DATA	- janeiro/20
TOPOGRAFIA	- declive de 10% – Ftop = 0,90
SUPERFÍCIE	- seca
MELHORAMENTOS	- energia elétrica, força - Fmp =1,25.
APROVEITAMENTO	- agropastoril

HOMOGENEIZAÇÃO

$$V_{U5} = (V_t \times F_o/S - V_b) \times [(F_D + F_{top} + F_{mp} + F_{cs} - 4 + 1)]$$

$$V_{u5} = \frac{(R\$ 3.300.000,00 \times 0,90 - R\$ 200.000,00) \times [(0,5889 + 0,90 + 1,15 + 0,713)]}{904.800,00 \text{m}^2}$$

Vu₅ = R\$ 3,14/m²

ELEMENTO N° 06 - OFERTA

OFERTANTE	- Laurito – Corretor de Imóveis
ENDEREÇO	- (14) 99799-7378
ÁREA	- 484.000,00m ² , com reflorestamento de eucalipto - FD = 0,6031
VALOR TOTAL	- R\$ 2.000.000,00 à vista.
VALOR DAS BENFEITORIAS	- R\$ 250.000,00 calculado pelo corretor
LOCAL	- Bairro Paraíso – Km 16 da Estrada Vicinal TRR 040 em terra batida
CAPACIDADE DE USO	- terra de classe III - Fcs = 0,713
DATA	- janeiro/20
TOPOGRAFIA	- ondulada declive 10% - Ftop = 0,90
SUPERFÍCIE	- seca
MELHORAMENTOS	- energia elétrica e força - Fmp = 1,15
APROVEITAMENTO	- agropastoril

HOMOGENEIZAÇÃO

$$V_{U6} = (V_t \times F_o/S - V_b) \times [(F_D + F_{top} + F_{mp} + F_{cs} - 4 + 1)]$$

$$V_{u6} = \frac{(R\$ 2.000.000,00 \times 0,90 - R\$ 250.000,00) \times [(0,5889 + 0,90 + 1,15 + 0,713)]}{484.000,00 \text{m}^2} = 0,6031 \cdot 0,90 \cdot 1,15 \cdot 0,713$$

Vu₆ = R\$ 3,13/m²

ELEMENTO Nº 07 - OFERTA

OFERTANTE	:- Antonio Pereira Narciso Imóveis.
ENDEREÇO	:- (14) 3656-1274
ÁREA	:- 121.000,00m ² , sem benfeitoria a considerar - FD = 0,7079.
VALOR TOTAL	:- R\$ 500.000,00 à vista.
VALOR DAS BENFEITORIAS	:- Nhill
LOCAL	:- Bairro Barroca Funda, distante 12 km de Torrinha, com acesso por estrada de boa trafegabilidade
CAPACIDADE DE USO	:- terra de classe III - Fcs = 0,675
DATA	:- janeiro/20
TOPOGRAFIA	:- ondulada declive 10% - ftop = 0,90
SUPERFÍCIE	:- seca
MELHORAMENTOS	:- energia elétrica - Fmp = 1,15
APROVEITAMENTO	:- agropastoril

HOMOGENEIZAÇÃO

$$Vu_7 = (Vt \times Fo/S - Vb) \times [(FD + Ftop + Fmp + Fcs - 4 + 1)]$$

$$Vu_7 = \frac{R\$ 500.000,00 \times 0,90}{121.000,00m^2} \times \left[\left(\frac{0,5889}{0,7079} + \frac{0,90}{0,90} + \frac{1,15}{1,15} + \frac{0,713}{0,675} \right) - 4 + 1 \right]$$

Vu₇ = R\$ 3,09/m²

ELEMENTO Nº 08 - OFERTA

OFERTANTE	:- Antonio Pereira Narciso Imóveis.
ENDEREÇO	:- (14) 3656-1274
ÁREA	:- 266.200,00m ² , com casa sede, casa de caseiro, represa, pastagem e café - FD = 0,6462.
VALOR TOTAL	:- R\$ 2.200.000,00 à vista.
VALOR DAS BENFEITORIAS	:- R\$ 850.000,00 calculado pelo corretor
LOCAL	:- Bairro Gafanhoto, distante 10 km de Torrinha, com acesso por estrada pavimentada TRR-040
CAPACIDADE DE USO	:- terra de classe III - Fcs = 0,750
DATA	:- janeiro/20
TOPOGRAFIA	:- ondulada declive 5% - ftop = 0,90
SUPERFÍCIE	:- seca
MELHORAMENTOS	:- energia elétrica, força e fone - Fmp = 1,30
APROVEITAMENTO	:- agropastoril

HOMOGENEIZAÇÃO

$$Vu_8 = (Vt \times Fo/S - Vb) \times [(FD + Ftop + Fmp + Fcs - 4 + 1)]$$

$$Vu_8 = \frac{R\$ 2.200.000,00 \times 0,90 - R\$ 850.000,00}{266.200,00m^2} \times \left[\left(\frac{0,5889}{0,6462} + \frac{0,90}{0,95} + \frac{1,15}{1,30} + \frac{0,713}{0,750} \right) - 4 + 1 \right]$$

Vu₈ = R\$ 2,95/m²

“R E S U M O”

ELEMENTOS

VALORES

01.....	R\$ 2,82/m ²
02.....	R\$ 3,02/m ²
03.....	R\$ 3,07/m ²
04.....	R\$ 3,13/m ²
05.....	R\$ 3,14/m ²
06.....	R\$ 3,13/m ²
07.....	R\$ 3,09/m ²
08.....	R\$ 2,95/m ²

T O T A L R\$ 24,35

Média (M) = R\$ 3,04/m²

Limite mínimo R\$ 3,04/m² x 0,70 = R\$ 2,13/m²

Límite máximo R\$ 3.04/m² x 1.30 = R\$ 3.95/m²

Como todos os elementos comparativos situam-se no intervalo de confiança, temos que a média saneada (M_s), é a própria média aritmética (M), a qual representa o valor unitário básico (V_u), o qual é válido para seguinte situação paradigma:

- ↳ Para glebas com dimensão até 594.729,00m²;
 - ↳ Para terras enquadradas na classe III;
 - ↳ Para pagamento à vista e terras sem benfeitorias;
 - ↳ Topografia ondulada, declive até 10%;
 - ↳ Superfície seca e firme;
 - ↳ Aproveitamento agropastoril;
 - ↳ Acesso direto por estrada de terra de muito boa trafegabilidade;
 - ↳ Servida por energia elétrica na região;
 - ↳ Válido para janeiro/20.

Portanto, temos:

Vu = R\$ 3,04/m²