



## DISTINTO JUÍZO DE DIREITO DA VARA ÚNICA DA COMARCA DE IEPÊ – SP

PROCESSO: 1002077-10.2024.8.26.0491

CLASSE/ASSUNTO: CARTA PRECATÓRIA CÍVEL / PENHORA / DEPÓSITO / AVALIAÇÃO

EXEQUENTE: MARIA ADRIANA PINCHETTI NOLASCO

EXECUTADO: CÉSAR PINCHETTI

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

### LAUDO PERICIAL / PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA





## SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO.....	4
2. CARACTERIZAÇÃO DAS ÁREAS AVALIANDAS.....	4
3. DIAGNÓSTICO DAS ÁREAS AVALIANDAS .....	6
3.1. CLIMA E CONDIÇÕES METEOROLÓGICAS.....	6
3.2. GEOLOGIA (ROCHAS) .....	7
3.3. GEOMORFOLOGIA (RELEVOS) .....	8
3.4. PEDOLOGIA (SOLOS).....	9
3.5. RECURSOS HÍDRICOS SUPERFICIAIS.....	10
3.6. CARACTERIZAÇÃO FLORESTAL DAS ÁREAS AVALIANDAS.....	11
3.7. CAPACIDADE POTENCIAL DO USO DAS TERRAS AGRÍCOLAS .....	15
4. AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DAS ÁREAS AVALIANDAS .....	16
4.1. COLETA DE AMOSTRAS.....	16
4.2. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.....	17
4.3. VALORAÇÃO POR ÁREA (HECTARE).....	17
5. AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS REPRODUTIVAS.....	18
6. VALORAÇÃO DAS ÁREAS AVALIANDAS.....	20
7. QUESITOS .....	20
8. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	22
9. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE .....	22
APÊNDICE – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA.....	23
ANEXO 1 – ART N° 2620241938895 .....	34
ANEXO 2 – QUADRO DE AMOSTRAS COLETADAS.....	37
ANEXO 3 – MEMÓRIA DE CÁLCULO – VALORAÇÃO POR ÁREA (HECTARE) .....	39
ANEXO 4 – MEMÓRIA DE CÁLCULO – VALORAÇÃO DAS BENFEITORIAS.....	47
ANEXO 5 – CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL – CCIR.....	50



## 1. INTRODUÇÃO

O presente **Laudo Pericial**, apresentado sob o título de **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica**, foi elaborado com a finalidade de apresentar o resultado de trabalho pericial desenvolvido a partir de pesquisas bibliográficas em bancos de dados oficiais relativas aos meios físico e biótico que possuem interferência direta no valor da área em questão, vistoria *in loco* e a real situação das áreas, levantamento de dados relativos à comercialização, bem como o tratamento e saneamento de tais dados que serviram como base para seu parecer final.

A vistoria e trabalho *in loco* ocorreram no dia 5/11/24 com ponto de encontro no Auto Posto Nantes, às 9:30 hrs., conforme previamente designado (fls. 54). Compareceram no local o perito que subscreve chegando às 9:04 hrs. e o Sr. César Pinchetti (REQUERIDO) chegou no local às 9:14 hrs. A Sra. Maria Adriana Pinchetti Nolasco (REQUERENTE) e assistentes técnicos das partes não compareceram. Às 9:45 hrs. os presentes seguiram para a propriedade. *A priori* houve uma visualização geral e posteriormente o reconhecimento das características.

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

## 2. CARACTERIZAÇÃO DAS ÁREAS AVALIANDAS

Localizada no município de Nantes/SP, a FAZENDA ALELEUIA (propriedade que contempla as matrículas nº 15.270, 15.271 e 15.272) caracteriza-se como uma propriedade rural voltada para agricultura, situada a 11,6 km do centro de Nantes/SP, 23,1 km de Iepê/SP, 92,8 km de Pres. Prudente/SP e 525,0 km de São Paulo/SP. Para acesso às áreas, é necessária utilização de estrada de terra, assim sendo, tal deslocamento em estrada não pavimentada em boas condições ocorre por extensão equivalente à 6,5 km. As **ÁREAS AVALIANDAS** encontram-se sob as Coordenadas **UTM 22K 7.493.631 m S e 479.842 m E** (SIRGAS 2000) ou Geográficas em Graus Decimais (GD) com **Latitude -22,663229° e Longitude -51,196314°**.

As áreas objeto de avaliação referem-se às Matrículas nº 15.270, 15.271 e 15.272, conforme exposto nas fls. 6-15, doravante **ÁREAS AVALIANDAS**. Contempla-se na Matrícula nº 15.270, área de 36,7214 hectares, denominada Fazenda Aleluia (Gleba 2, Área 5), apresentando sua maior parte territorial (33,7057 ha) ocupada por plantação de café arábica das variedades Catuaí, Iapar, Icatu e Sarchimor, em menor porção territorial (3,0157 ha) ocupada por plantação de soja. Contempla-se na Matrícula nº 15.271, área de 37,7913 hectares, denominada Fazenda Aleluia (Gleba 2, Área 6), apresentando sua totalidade territorial (37,7913 ha) ocupada por produção de arábica das variedades Catuaí, Iapar, Icatu e Sarchimor. Contempla-se na Matrícula nº 15.272, área de 60,2324 hectares, denominada Fazenda Aleluia (Gleba 2, Área 7), apresentando sua totalidade territorial (60,2324 ha) ocupada por produção de soja. As matrículas estão registradas no Oficial de Registro de Imóveis, e Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Rancharia/SP (CNS: 12.008-9).

Na FIGURA 1 apresenta-se a delimitação do município no qual se inserem as áreas, bem como suas delimitações. A FIGURA 2 demonstra o roteiro de acesso à propriedade partindo do Fórum da Comarca de Iepê/SP. Como APÊNDICE são apresentadas fotografias capturadas em cada propriedade durante a vistoria *in loco*.



**FIGURA 1: Delimitação de Brasil / São Paulo / Nantes / ÁREAS AVALIANDAS.**



Fonte: O Autor, 2024. Software GIS (Geographic Information System).

**FIGURA 2: Roteiro de Acesso à Propriedade (Fórum Iepê / ÁREAS AVALIANDAS).**



Fonte: Google Maps. Acesso em 04/11/24. Adaptado pelo Autor.



Para acessar a FAZENDA ALELEUIA, partindo do FORO DISTRITAL DE IEPÊ situado na Rua Minas Gerais, nº 343, vire à esquerda na Rua Goiás e siga por 350 m, vire à esquerda na 3ª rua transversal para Rua Guanabara por 350 m, continue para Avenida Dover por 800 m até se tornar Estrada do Iepê e continue por 2,8 km. Curva suave à direita na Rodovia Brigadeiro Eduardo Gomes. Na rotatória, pegue a 3ª saída para SP-421, em 10,4 km vire à esquerda e siga por 6,5 km por estrada de terra sentido o Rio Paranapanema.

### 3. DIAGNÓSTICO DAS ÁREAS AVALIANDAS

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

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

Assim, previamente ao início dos trabalhos em campo, o levantamento de dados beneficiou-se das seguintes ferramentas: Classificação climática (Köppen-Geiger); Mapa de Solos do Estado de São Paulo (Oliveira, *et al.*); Mapa Geomorfológico do Estado de São Paulo (IPT); Carta do IBGE e Imagens de Satélite (Google Earth).

#### 3.1. CLIMA E CONDIÇÕES METEOROLÓGICAS

Pressupondo-se que o clima está diretamente ligado à ecologia e fitossociologia, especialistas afirmam que os tipos de vegetação de grandes regiões são a expressão do clima ali existente. Mediante a classificação climática de Köppen-Geiger, verificam-se que as ÁREAS AVALIANDAS se encontram em região climática classificada como **Am (Clima tropical de monção)** conforme apresentado no QUADRO 1.

QUADRO 1: Clima e Condições Meteorológicas em Nantes/SP.

CLASSE	DESCRIÇÃO
<b>A</b>	Climas Megatérmicos
	Temperatura média do mês mais frio do ano > 18 °C
	Estação invernosausente
	Forte precipitação anual (superior à evapotranspiração potencial anual)
<b>m</b>	De monção

Fonte: Climate-Data.org. Adaptada pelo autor. Acesso em 04/11/24.

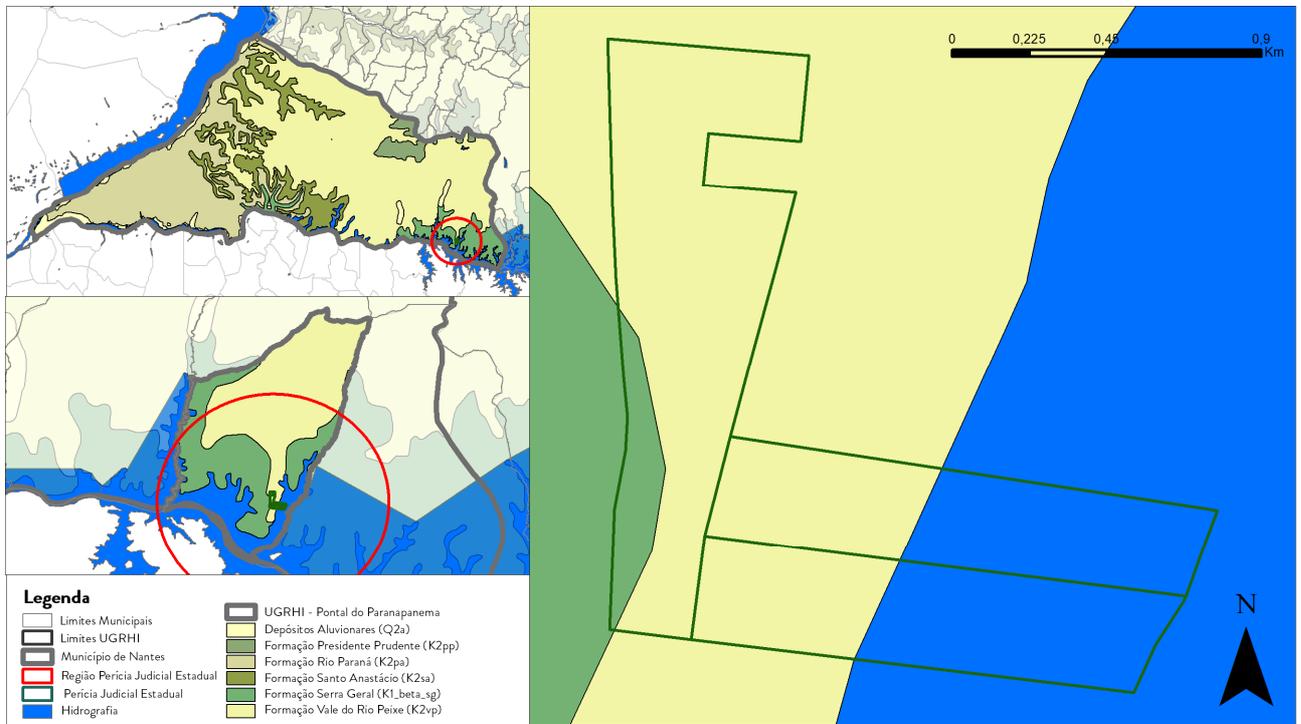


Nantes possui clima tropical. A precipitação tem grande importância durante a maior parte dos meses, com breve período de aridez. A temperatura média anual é de 23,0 °C, com pluviosidade média anual de 1.468 mm.

### 3.2. GEOLOGIA (ROCHAS)

De acordo com Mapa Geológico do Estado de São Paulo elaborado pelo Serviço Geológico do Brasil - CPRM (PEROTTA, *et al.* 2006), as ÁREAS AVALIANDAS inserem-se na Formação Vale do Rio do Peixe (K2vp) e Formação Serra Geral (K1βsg). Na sequência, segue a FIGURA 3 e o QUADRO 2 com as especificidades.

**FIGURA 3:** Mapa Geológico do Estado de São Paulo com Ênfase nas ÁREAS AVALIANDAS.



Fonte: O Autor, 2024. Software GIS (Geographic Information System).

**QUADRO 2:** Especificidades Geológicas nas ÁREAS AVALIANDAS.

FORMAÇÃO	ESPECIFICIDADES
<b>VALE DO RIO DO PEIXE (K2vp)</b>	Grupo Bauru. Constituída por camadas tabulares de arenitos muito finos a finos, com cor marrom, rosa e alaranjado, exibindo predominantemente seleção boa a moderada. Podem ser maciços ou exibir estratificação cruzada tabular e acanalada de pequeno a médio porte ou estratificação/laminação plano-paralela grosseira, intercalados com siltitos ou lamitos arenosos.

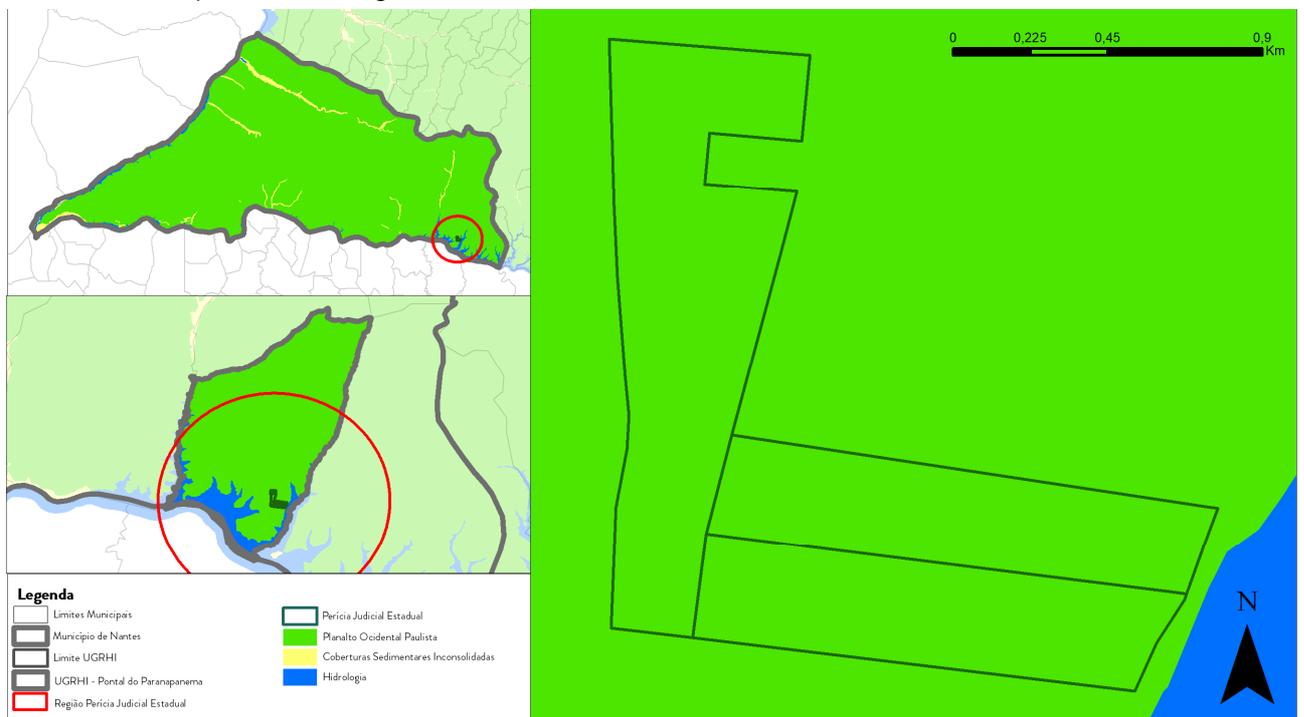


<p><b>SERRA GERAL</b> <b>(K1βsg)</b></p>	<p>Grupo São Bento. Rochas basálticas são compostas por fenocristais de augita, plagioclásio, pigeonita, alguma titanomagnetita e rara olivina, em matriz composta por estes mesmos minerais. As rochas intermediárias contêm fenocristais de augita, plagioclásio, pigeonita e titanomagnetita em matriz de plagioclásio, augita, pigeonita, titanomagnetita, ilmenita e quartzo.</p>
--	--

### 3.3. GEOMORFOLOGIA (RELEVOS)

A geomorfologia apresentada, conforme FIGURA 4, com base no Mapa Geomorfológico do Estado de São Paulo (USP, 1997), exhibe as ÁREAS AVALIANDAS inteiramente inserida como Planalto Ocidental Paulista, tipologia que apresenta altitudes predominantes entre 300 e 600 metros; sendo caracterizadas como colinas amplas e baixas; declividade dominante entre 10 e 20% e litologia composta principalmente por Arenitos, Lentes de Siltitos e Argilitos. Com relação ao Nível de Fragilidade Potencial do solo, a propriedade localiza-se totalmente em área considerada Muito Baixa, com formas muito pouco dissecadas a planas, tendo vales pouco entalhados e baixa densidade de drenagem. Áreas com potencial erosivo baixo.

**FIGURA 4:** Mapa Geomorfológico do Estado de São Paulo com Ênfase nas ÁREAS AVALIANDAS.



Fonte: O Autor, 2024. Software GIS (Geographic Information System).

Especificamente nas ÁREAS AVALIANDAS, a altitude varia entre 330 e 418 metros, onde as partes mais baixas estão localizadas ao Sul e Oeste das áreas, próximo ao Rio Paranapanema, enquanto as porções mais elevadas das áreas se encontram ao Norte e Leste.





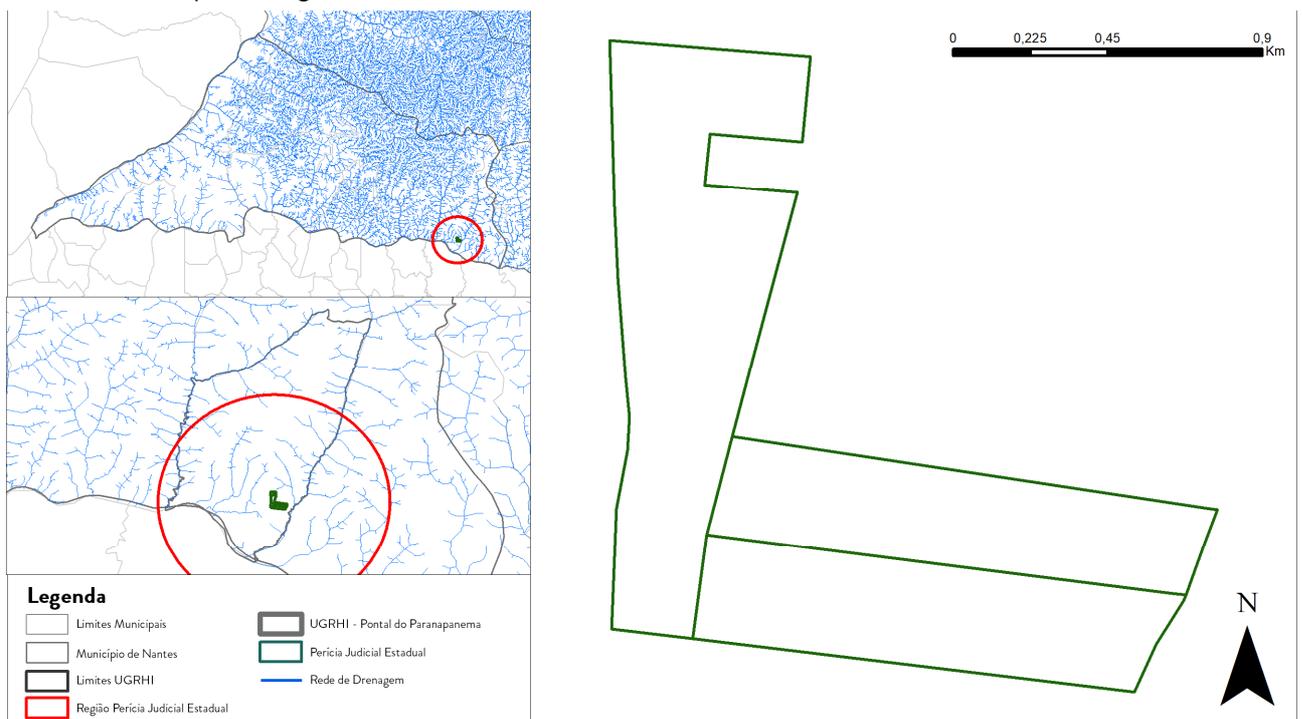
### 3.5. RECURSOS HÍDRICOS SUPERFICIAIS

As ÁREAS AVALIANDAS estão inseridas na UGRHI-22 – Pontal do Paranapanema. A divisão hidrográfica do Estado de São Paulo primeiramente se deu através da Lei Estadual 9.034/94, revogada pela Lei Estadual 16.337/16 que atualizou a Lei anterior. Segundo o Comitê da Bacia Hidrográfica do Pontal do Paranapanema (CBH-PP), a UGRHI-22 possui área de drenagem equivalente a 12.395 km<sup>2</sup>, em que são 26 os municípios integrantes, encontrando-se total ou parcialmente inseridos na UGRHI-22, estando encravada entre os rios Paraná e Paranapanema, que são dotados de barramentos e reservatórios de água estruturados para geração de energia elétrica. O Rio Paraná é o limite que esta unidade de gerenciamento faz com o Estado do Mato Grosso do Sul. Ao Norte, o seu limite é definido pelo divisor de águas que se inicia no Rio Paraná, entre o Ribeirão Caiuá e o Ribeirão do Veado prosseguindo pelo divisor de águas entre o Rio do Peixe e o Rio Santo Anastácio até o encontro com o limite entre a UGRHI em estudo e a UGRHI-17 (Médio Paranapanema).

Contemplam-se, conforme metadados disponibilizados no DATAGEO/Sistema Ambiental Paulista, pelo Instituto Geográfico e Cartográfico do Estado de São Paulo (IGC-SP); 1 (um) Curso D'Água projetada Área de Preservação Permanente – APP no interior de duas áreas (Matrículas nº 15.270 e 15.271), sendo elas limítrofes ao Rio Paranapanema, conforme ilustram as FIGURAS 6 e 7, uma delas projetada sobre Ortofoto.

A Bacia Hidrográfica do Pontal do Paranapanema contém importantes sistemas aquíferos em seu território, tendo uma disponibilidade de 13m<sup>3</sup>/s de águas subterrâneas ou reservas totais exploráveis. As principais unidades aquíferas são o Sistema Aquífero Bauru e o Sistema Aquífero Serra Geral.

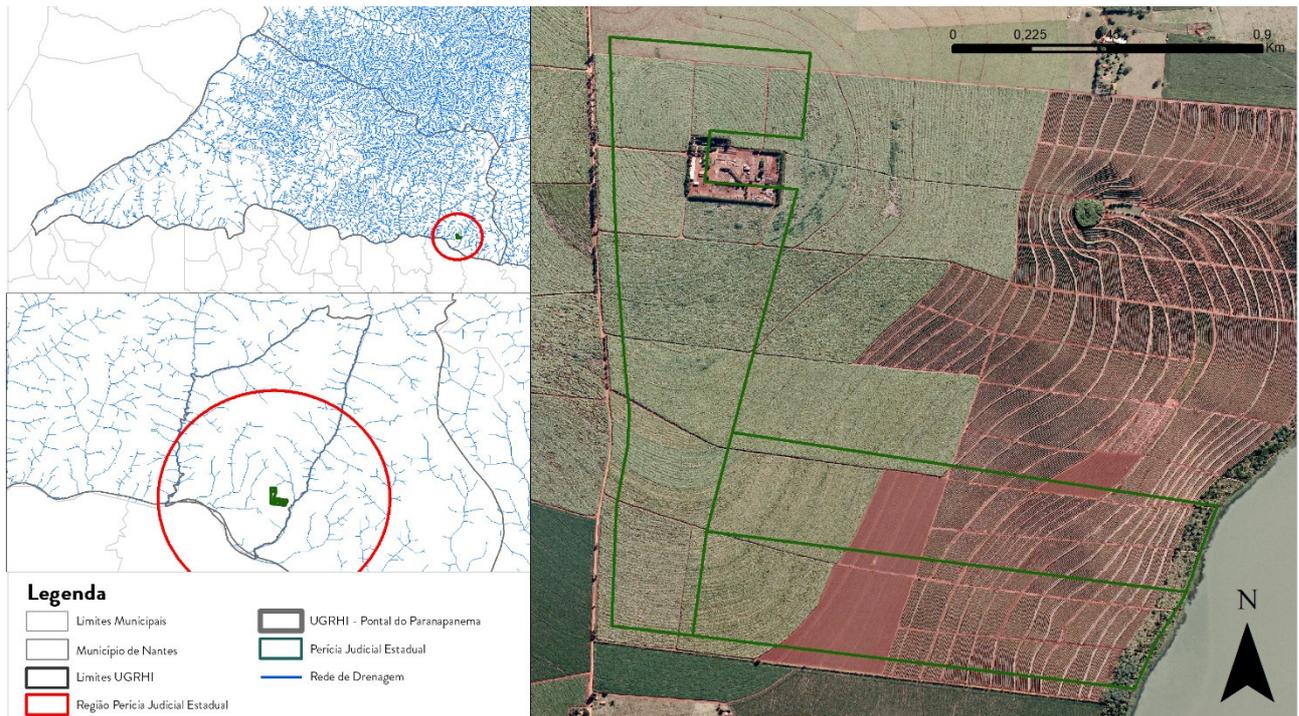
**FIGURA 6:** Mapa Hidrográfico do Estado de São Paulo com Ênfase nas ÁREAS AVALIANDAS.



Fonte: O Autor, 2024. Software GIS (Geographic Information System).



**FIGURA 7:** Mapa Hidrográfico do Estado de São Paulo com Ênfase nas ÁREAS AVALIANDAS/Ortofoto.



Fonte: O Autor, 2024. Software GIS (Geographic Information System).

Em relação a ocupação do solo, a atividade predominante na região é a agropecuária e nos últimos anos a cana de açúcar. Cerca de 63,4% da área total da UGRHI é destinada à pastagem, 16% ao uso agrícola e 8% de cobertura vegetal nativa, segundo o Comitê da Bacia Hidrográfica do Pontal do Paranapanema.

### 3.6. CARACTERIZAÇÃO FLORESTAL DAS ÁREAS AVALIANDAS

Segundo a Resolução SMA 146 de 8 de dezembro de 2017 que “Institui o Mapa de Biomas do Estado de São Paulo”, as ÁREAS AVALIANDAS encontram-se contempladas pela vegetação do tipo “Mata Atlântica”. A referida classificação ocorre a partir do Mapa de Vegetação do Brasil (IBGE, 2004) e atende ao disposto na Lei Estadual 13.550, de 2 de junho de 2009, e na Resolução SMA 64, de 10 de setembro de 2009. A FIGURA 8 apresenta as áreas sobre o Mapa de Biomas do Estado de São Paulo (SMA 146/17). Segundo o Mapa de Conectividade do Estado de São Paulo de 2008, elaborado pelo Sinbiota/FAPESP, as áreas se enquadram na região fitoecológica considerada “Floresta Estacional Semidecidual”.

Conforme Victor (1979), complementado por Cavali *et al.*, entre a situação primitiva e 2000, houve 78,8% de redução de Cobertura Florestal. Nos dias atuais, mediante análise de fotografias aéreas, nota-se que a Cobertura Florestal aumenta com o passar dos anos. Especificamente dentro das ÁREAS AVALIANDAS, comparando-se 2004 a 2024, nota-se, conforme FIGURAS 9 a 13, inalteração da área composta por vegetação arbórea, representando, portanto, um panorama ecológico estável.

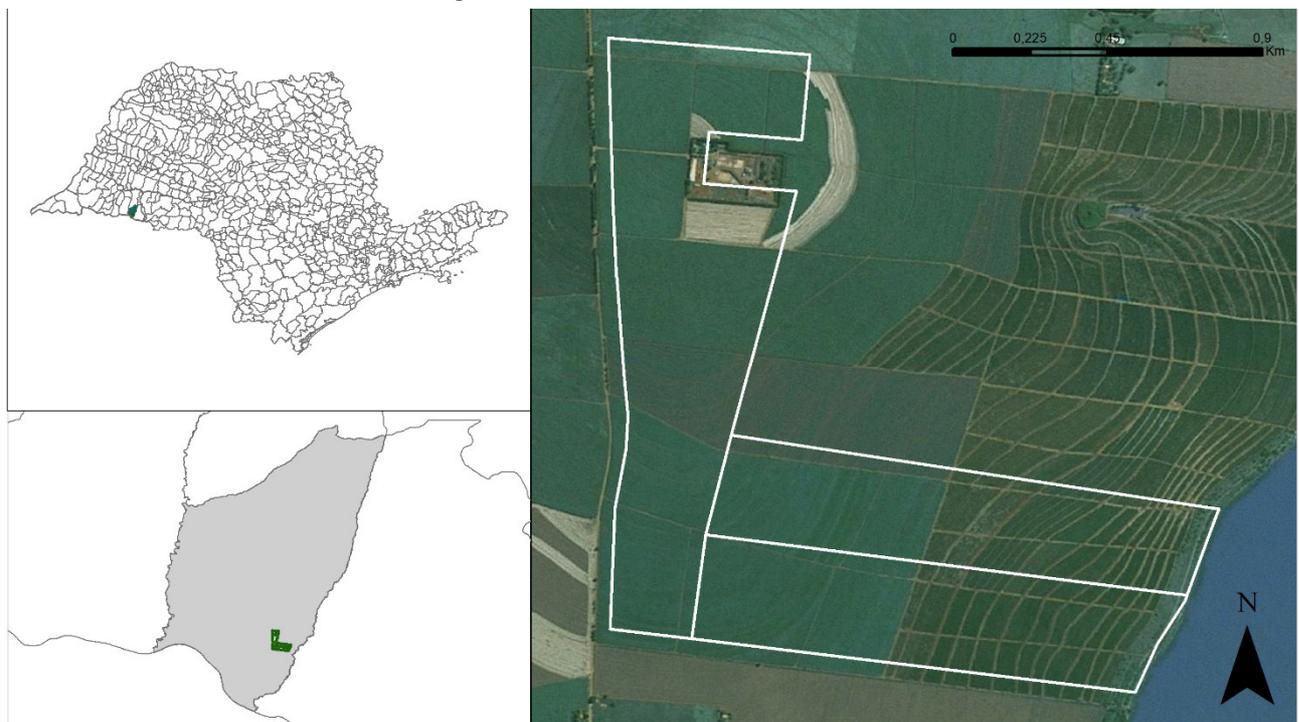


**FIGURA 8:** Mapa de Biomas do Estado de São Paulo com ênfase nas ÁREAS AVALIANDAS.



Fonte: O Autor, 2024. Software GIS (Geographic Information System).

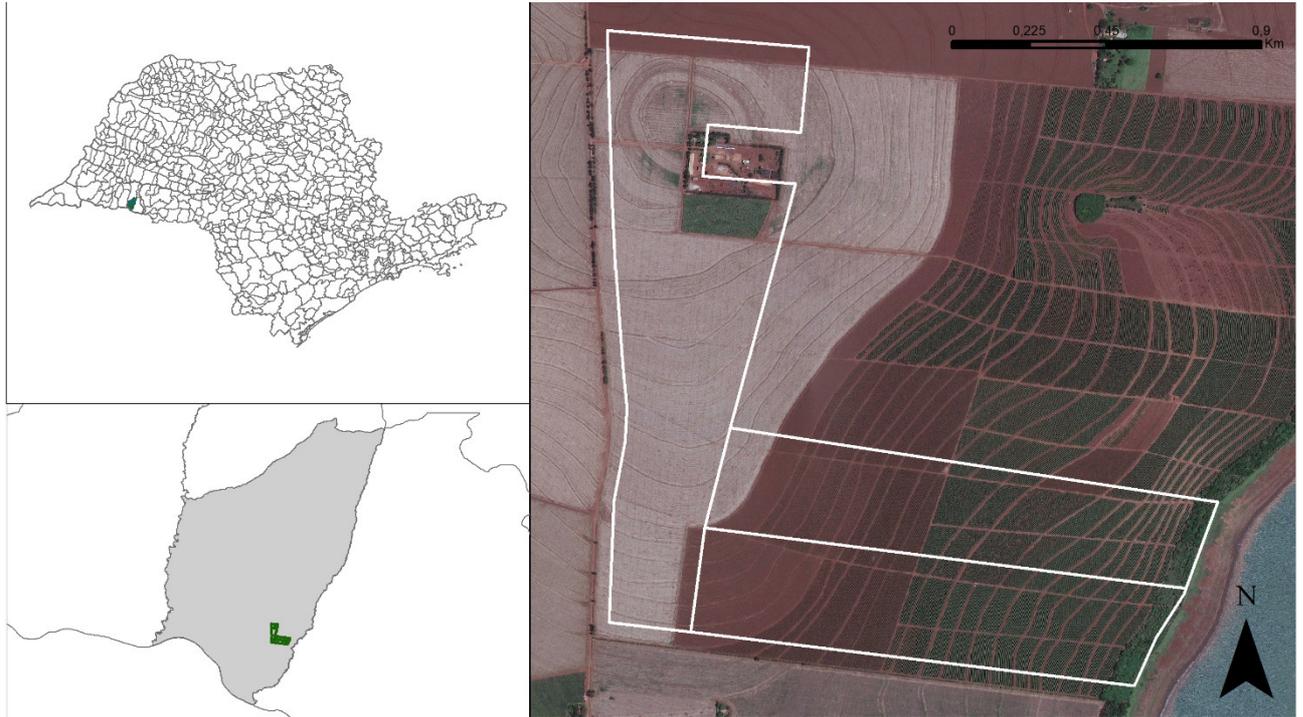
**FIGURA 9:** Cobertura Florestal / Imagem Histórica 2004.



Fonte: O Autor, 2024. Google Earth e Software GIS (Geographic Information System).

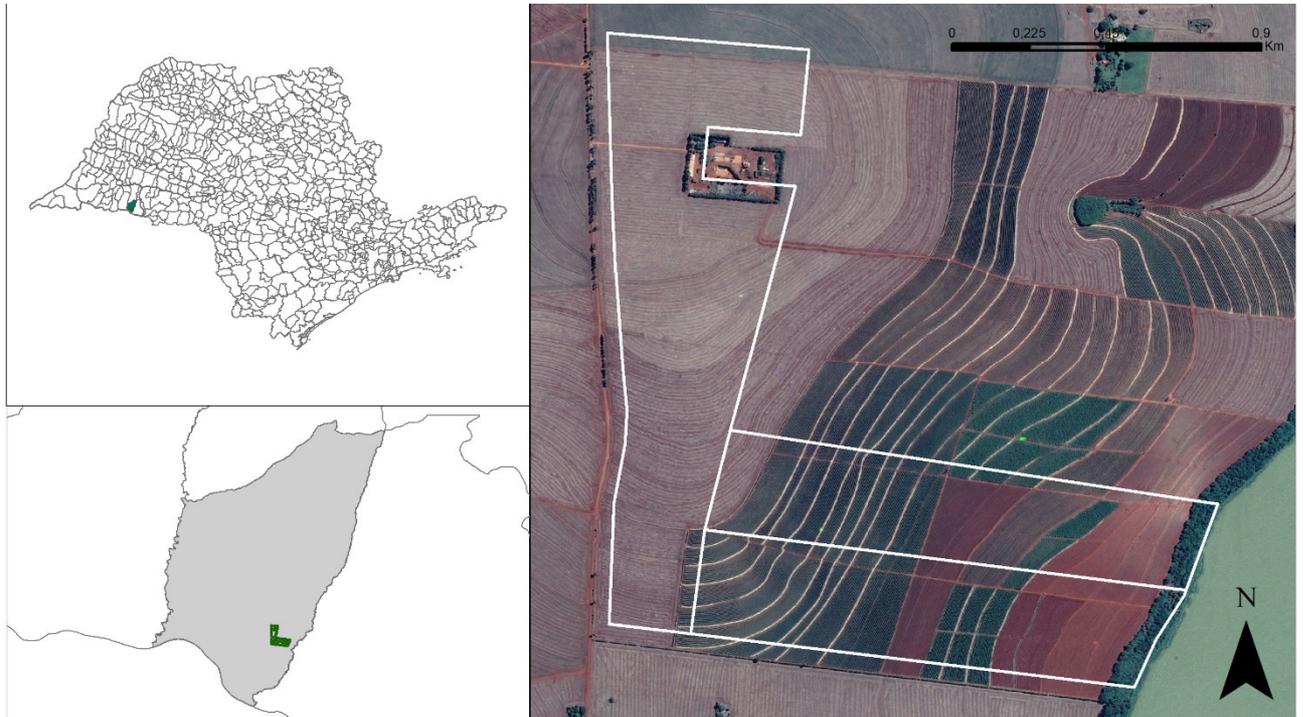


**FIGURA 10: Cobertura Florestal / Imagem Histórica 2012.**



Fonte: O Autor, 2024. Google Earth e Software GIS (Geographic Information System).

**FIGURA 11: Cobertura Florestal / Imagem Histórica 2016.**



Fonte: O Autor, 2024. Google Earth e Software GIS (Geographic Information System).



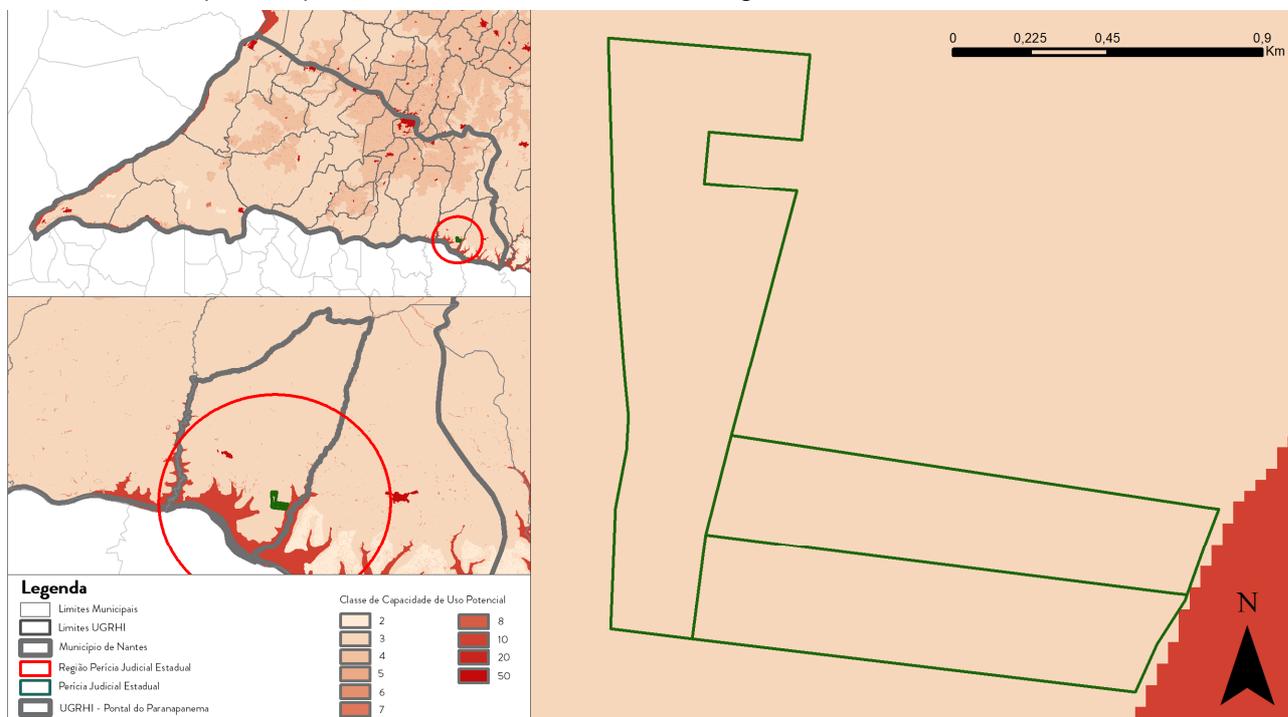


### 3.7. CAPACIDADE POTENCIAL DO USO DAS TERRAS AGRÍCOLAS

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

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

FIGURA 14: Mapa de Capacidade Potencial de Uso das Terras Agrícolas com Ênfase nas ÁREAS AVALIANDAS.



Fonte: O Autor, 2024. Software GIS (Geographic Information System).

Especificamente nas ÁREAS AVALIANDAS, abrangem-se a classe apresentada no QUADRO 4.

**QUADRO 4:** Especificidades da Capacidade Potencial de Uso das Terras Agrícolas nas ÁREAS AVALIANDAS.

GRUPO A	ESPECIFICIDADES
<b>CLASSE III</b>	Solos com aptidão para culturas, com práticas complexas de conservação e correção do solo.

## 4. AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DAS ÁREAS AVALIANDAS

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

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

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

### 4.1. COLETA DE AMOSTRAS

A coleta de amostras para a precificação foi realizada na região em que se situam as ÁREAS AVALIANDAS, coletaram-se dados de propriedades rurais com aceitável grau de similaridade, considerando propriedades em oferta para venda e propriedades já negociadas. Coletaram-se 16 (dezesseis) amostras entre os dias 15/10/24 e 04/11/24, os dados foram lançados em planilha contendo dados de identificação (município, tipo de propriedade e fonte) e detalhes (tamanho, valor, situação [oferta ou venda consolidada], distância das áreas avaliadas). Posteriormente à obtenção dos dados aplicou-se critérios técnicos para a sistematização dos valores, objetivando-se o valor por área, neste caso, valor por hectare e finalmente apresentado o valor final.





## 5. AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS REPRODUTIVAS

Conforme a ABNT NBR 14653-3:2022, que descreve sobre avaliação de bens para imóveis rurais e seus componentes, são considerados imóveis rurais aqueles que possuem potencial para exploração de diferentes culturas, bem como a exploração animal. Essas benfeitorias são chamadas de reprodutivas, pois geram renda diretamente, onde enquadram-se as culturas agrícolas (lavouras, pastagens plantadas, pastagens naturais melhoradas e florestas plantadas). Além dos valores relacionados a qualidade da terra e topografia, também podem ser analisados os valores chamados de benfeitorias não reprodutivas, onde se encaixam as construções, instalações, obras e trabalhos de melhoria das terras. As ÁREAS AVALIANDAS são desprovidas de benfeitorias não reprodutivas, possuem em sua totalidade de área, benfeitorias reprodutivas, sendo elas, culturas de soja e café. Os dados apresentados foram obtidos através de vistoria realizada *in loco*, análise de imagens de satélites e dados analíticos de custos de mercado disponibilizados pela CONAB (Companhia Nacional de Abastecimento). O ANEXO 4 demonstra a Memória de Cálculo – Valoração das Benfeitorias realizada para a definição dos valores.

Para fins de valoração da área sobre a cultura, atingiu-se o Grau de Fundamentação II para avaliação de benfeitorias. No caso de culturas de ciclo longo em sua fase inicial, ou nas de ciclo curto, admite-se utilizar, alternativamente ao método da capitalização da renda, o custo de formação, efetivado até a data da avaliação, deduzidas eventuais receitas intermediárias, como disposto na NBR 14653-3:2022, item 10.6.3. O método proposto é o de custo de formação com aplicação da depreciação, dada a seguinte equação:

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

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

A: área plantada (ha);

CF: custo de formação (R\$/ha);

D: coeficiente de depreciação.

Os coeficientes de depreciação utilizados na avaliação foram propostos por LIMA (2005), conforme apresentado no QUADRO 6, abaixo.

QUADRO 6: Coeficiente de Depreciação.

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





## 6. VALORAÇÃO DAS ÁREAS AVALIANDAS

A composição do valor total das ÁREAS AVALIANDAS foi obtida por meio do Método Evolutivo, a partir do valor por hectare de terra somado ao valor das benfeitorias reprodutivas. Não foi considerado nessa avaliação, benfeitorias não-reprodutivas, os passivos e ativos ambientais. A seguir serão apresentados os dados quantitativos e qualitativos de cada área em avaliação, de modo que, ao final, seja apresentado inclusive a somatória dos valores, conforme apresentado no QUADRO 8 abaixo, dada a seguinte equação:

$$VT = VHT + VBR$$

onde: VT: valor total;  
VHT: valor por hectare de terra;  
VBR: valor das benfeitorias reprodutivas.

**QUADRO 8:** Valoração das ÁREAS AVALIANDAS.

VALORAÇÃO FINAL / VALOR PERICIAL				
MATRÍCULA	VHT	VBR	VALOR TOTAL	PROPORCIONAL (92%)
15.270	R\$ 3.285.980,21	R\$ 709.289,56	R\$ 3.995.269,78	R\$ 3.675.648,20
15.271	R\$ 3.381.719,22	R\$ 786.019,74	R\$ 4.167.738,96	R\$ 3.834.319,84
15.272	R\$ 5.389.840,11	R\$ 164.698,03	R\$ 5.554.538,14	R\$ 5.110.175,09
<b>AVALIAÇÃO FINAL</b>				<b>R\$ 12.620.143,12</b>

VHT: Valor por Hectare de Terra | VBR: Valor da Benfeitoria Reprodutiva | PROPORCIONAL (92%): Refere-se à cota cabível ao executado.

## 7. QUESITOS

Apresenta-se, neste item, os quesitos apresentados pelo REQUERIDO e as respostas elaboradas pelo perito que subscreve. A parte REQUERENTE não apresentou quesitos.

1. “A avaliação seja elaborada em conformidade com as prescrições contidas na norma ABNT Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas e na Norma para Avaliação de Imóveis Rurais/2001, NBR 14.653. [Parte 1 – Procedimentos Gerais (2001) e Parte 3 – Avaliação de Bens: Imóveis Rurais (2004)]”.



R.: Sim, o trabalho pericial seguiu padrões ideais de rigurosidade estabelecidos pela ABNT em sua NBR 14.653, partes 1:2019 (Procedimentos Gerais) e 3:2022 (Imóveis Rurais e seus Componentes), além de recomendações de associações de classe como Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE.

2. “Que apresente uma descrição detalhada dos imóveis rurais avaliados, discriminando suas atuais condições de uso e ocupação, dimensões, área efetivamente plantada com café, e a disponível para outra produção agrícola, detalhando as variedades de café existentes, seu custo de implantação, qual o seu ciclo de vida, e a quantidade de colheitas futuras de cada variedade e talhão”.

R.: Os Itens 2 (Caracterização das Áreas Avaliadas), 3 (Diagnóstico das Áreas Avaliadas) e o Apêndice (Documentação Fotográfica) apresentam descrições das áreas. O Item 5 (Avaliação das Benfeitorias Reprodutivas) apresenta dados referentes ao custo de implantação das benfeitorias reprodutivas.

3. “Que relate a funcionalidade técnica e econômica, dimensões, tempo de uso, estado de conservação, valoração atual das benfeitorias existentes, representada pela área plantada com café”.

R.: O Item 5 (Avaliação das Benfeitorias Reprodutivas) e seu Anexo 4 (Memória de Cálculo – Valoração das Benfeitorias), apresentam as informações e cálculos realizados.

4. “Que apresente uma descrição detalhada da região, destacando o tipo de produção agrícola e/ou rural predominantes, com fatores relevantes para a apuração do valor da propriedade avaliada, em especial no tocante a distância dos imóveis rurais até às rodovias próximas para escoamento da produção”.

R.: Respondido conforme Quesitos 1 e 2.

5. “Em atendimento a normativa específica, apresente diagnóstico fundamentado do mercado imobiliário de terras considerando a localização, a fertilidade e o tipo de solo, em comparação com as demais propriedades limítrofes”.

R.: O trabalho pericial apresenta tais fundamentações.

6. “Se o imóvel é suscetível de cômoda divisão, considerando o crédito reclamado? Se positivo, considerar a hipótese de elaboração de memorial descritivo”.

R.: A Fração Mínima de Parcelamento – FMP de uma propriedade rural no município de Nantes/SP é de 2,00 hectares, conforme exposto na Plataforma de Governança Territorial (Gov.Br) que apresenta os Índices Básicos em: <https://pro-pgt-incra.estaleiro.serpro.gov.br/pgt/indices-basicos>. A Fração Mínima de Parcelamento (ha) também é expressa no Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR, conforme apresentado no ANEXO 5. Sobre a elaboração de Memorial Descritivo, existem inúmeras possibilidades. Convém expor que a finalidade do trabalho pericial é: “AVALIAÇÃO DE 92% DE CADA UM DOS IMÓVEIS de matrículas nº 15.270, 15.271 e 15.272, todos registrados no CRI de Rancharia/SP” (fls. 1).



## 8. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Em conclusão, mediante estudo documental, levantamento de evidências e cálculos específicos, considero que os valores proporcionais (92% de cada matrícula) das ÁREAS AVALIANDAS são os expressos no QUADRO 9.

QUADRO 9: Valor Proporcional das ÁREAS AVALIANDAS.

VALOR PROPORCIONAL / VALOR PERICIAL	
MATRÍCULA	VALOR PROPORCIONAL (92%)
15.270	R\$ 3.675.648,20
15.271	R\$ 3.834.319,84
15.272	R\$ 5.110.175,09
<b>VALOR PROPORCIONAL</b>	<b>R\$ 12.620.143,12</b>

Ademais, informo que me encontro à vossa disposição para eventuais esclarecimentos de dúvidas concernentes às informações técnicas e anexos apresentados no presente **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM**.

## 9. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro estar ciente do conteúdo apresentado e atesto que o mesmo é verdadeiro.

Presidente Prudente/SP, 29 de novembro de 2024.

**DIEGO BARROCÁ**  
ENGENHEIRO AGRÔNOMO  
CREA Nº.: 5063323636/SP  
MEMBRO TITULAR IBAPE-SP: 2.301

# APÊNDICE

## DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



<p><b>F03   FOTOGRAFIA 03</b></p>	<p>VISTORIA: Vista de uma das Estradas Matrícula nº 15.272 Coordenadas UTM 22k 480.211 m E   7.494.123 m S</p>	
<p><b>F02   FOTOGRAFIA 02</b></p>	<p>VISTORIA: Roteiro de Acesso, caminho para a propriedade pela estrada para o Loteamento Portal Pedra Redonda Coordenadas UTM 22k 479.997 m E   7.497.660 m S</p>	
<p><b>F01   FOTOGRAFIA 01</b></p>	<p>VISTORIA: Roteiro de Acesso, caminho para a propriedade partir da Rodovia SP-421 entre Nantes e Iepê Coordenadas UTM 22k 479.750 m E   7.499.477 m S</p>	



<p><b>F04</b>   FOTOGRAFIA 04</p>	<p>VISTORIA: Entrada da Fazenda Aleluia a partir da Matricula nº 15.272 Coordenadas UTM 22k 479.827 m E   7.494.413 m S</p>	
<p><b>F05</b>   FOTOGRAFIA 05</p>	<p>VISTORIA: Vista da Cultura de Soja Matricula nº 15.272 Coordenadas UTM 22k 480.211 m E   7.494.123 m S</p>	
<p><b>F06</b>   FOTOGRAFIA 06</p>	<p>VISTORIA: Panorâmica / Cultura de Soja Matricula nº 15.272 Coordenadas UTM 22k 480.211 m E   7.494.123 m S</p>	



<p><b>F07</b>   FOTOGRAFIA 07</p>	<p>VISTORIA: Detalhe da Cultura de Soja Matrícula nº 15.272 Coordenadas UTM 22k 480.211 m E   7.494.123 m S</p>	
<p><b>F08</b>   FOTOGRAFIA 08</p>	<p>VISTORIA: Panorâmica / Cultura de Soja Matrícula nº 15.272 Coordenadas UTM 22k 480.211 m E   7.494.123 m S</p>	
<p><b>F09</b>   FOTOGRAFIA 09</p>	<p>VISTORIA: Detalhe da Cultura de Soja Matrícula nº 15.272 Coordenadas UTM 22k 480.211 m E   7.494.123 m S</p>	



<p><b>F10</b>   FOTOGRAFIA 10</p>	<p>VISTORIA: Marco Credenciamento INCRA Matrícula nº 15.272 Coordenadas UTM 22k 479.963 m E   7.492.939 m S</p>	
<p><b>F11</b>   FOTOGRAFIA 11</p>	<p>VISTORIA: Vista da Cultura de Soja Matrícula nº 15.272 Coordenadas UTM 22k 480.011 m E   7.493.285 m S</p>	
<p><b>F12</b>   FOTOGRAFIA 12</p>	<p>VISTORIA: Limite da Cultura de Soja Matrícula nº 15.272 Coordenadas UTM 22k 480.211 m E   7.494.123 m S</p>	

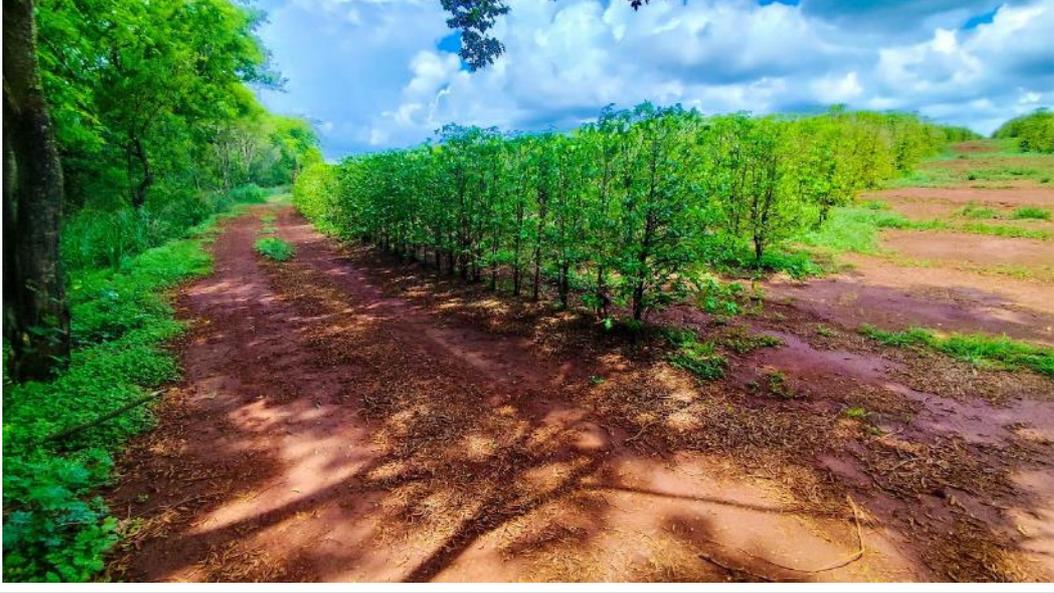


<b>F13   FOTOGRAFIA 13</b>	<p>VISTORIA: Panorâmica / Plantação de Café Matrícula nº 15.271 Coordenadas UTM 22k 479.963 m E   7.492.939 m S</p>	
<b>F14   FOTOGRAFIA 14</b>	<p>VISTORIA: Vista dos Talhões / Plantação de Café Matrícula nº 15.271 Coordenadas UTM 22k 479.963 m E   7.492.939 m S</p>	
<b>F15   FOTOGRAFIA 15</b>	<p>VISTORIA: Detalhe da Plantação de Café Matrícula nº 15.271 Coordenadas UTM 22k 479.963 m E   7.492.939 m S</p>	

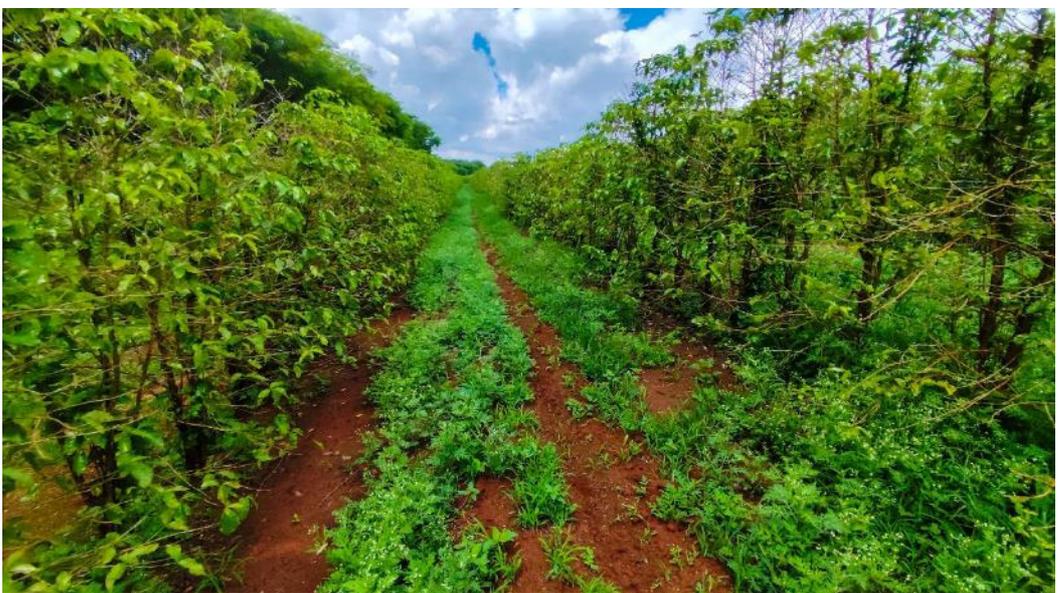


<p><b>F16</b>   FOTOGRAFIA 16</p>	<p>VISTORIA: Vista da Plantação de Café Matrícula nº 15.271 Coordenadas UTM 22k 479.963 m E   7.492.939 m S</p>	
<p><b>F17</b>   FOTOGRAFIA 17</p>	<p>VISTORIA: Marco Credenciamento INCRA Matrícula nº 15.271 Coordenadas UTM 22k 481.252 m E   7.493.068 m S</p>	
<p><b>F18</b>   FOTOGRAFIA 18</p>	<p>VISTORIA: Vista do Marco / Plantação de Café Matrícula nº 15.271 Coordenadas UTM 22k 481.252 m E   7.493.068 m S</p>	



<p><b>F21   FOTOGRAFIA 21</b></p>	<p>VISTORIA: Detalhe da Plantação Matrícula nº 15.271 Coordenadas UTM 22k 481.252 m E   7.493.068 m S</p>	
<p><b>F20   FOTOGRAFIA 20</b></p>	<p>VISTORIA: Vista dos Talhões / Plantação de Café Matrícula nº 15.271 Coordenadas UTM 22k 481.252 m E   7.493.068 m S</p>	
<p><b>F19   FOTOGRAFIA 19</b></p>	<p>VISTORIA: Vista dos Talhões / Plantação de Café Matrícula nº 15.271 Coordenadas UTM 22k 481.252 m E   7.493.068 m S</p>	



<p><b>F22</b>   FOTOGRAFIA 22</p>	<p>VISTORIA: Marco Credenciamento INCRA Matrícula nº 15.270 Coordenadas UTM 22k 481.348 m E   7.493.326 m S</p>	
<p><b>F23</b>   FOTOGRAFIA 23</p>	<p>VISTORIA: Panorâmica / Plantação de Café Matrícula nº 15.270 Coordenadas UTM 22k 481.348 m E   7.493.326 m S</p>	
<p><b>F24</b>   FOTOGRAFIA 24</p>	<p>VISTORIA: Vista dos Talhões / Plantação de Café Matrícula nº 15.270 Coordenadas UTM 22k 481.348 m E   7.493.326 m S</p>	



<p><b>F25</b>   FOTOGRAFIA 25</p>	<p>VISTORIA: Detalhe da Plantação de Café Matrícula nº 15.270 Coordenadas UTM 22k 481.348 m E   7.493.326 m S</p>	
<p><b>F26</b>   FOTOGRAFIA 26</p>	<p>VISTORIA: Vista dos Talhões / Plantação de Café Matrícula nº 15.270 Coordenadas UTM 22k 481.348 m E   7.493.326 m S</p>	
<p><b>F27</b>   FOTOGRAFIA 27</p>	<p>VISTORIA: Panorâmica / Plantação de Café Matrícula nº 15.270 Coordenadas UTM 22k 481.348 m E   7.493.326 m S</p>	



<p><b>F30</b>   FOTOGRAFIA 30</p>	<p>VISTORIA: Detalhe da Plantação de Café Matrícula nº 15.270 Coordenadas UTM 22k 480.935 m E   7.493.411 m S</p>	
<p><b>F29</b>   FOTOGRAFIA 29</p>	<p>VISTORIA: Detalhe da Plantação de Café Matrícula nº 15.270 Coordenadas UTM 22k 481.348 m E   7.493.326 m S</p>	
<p><b>F28</b>   FOTOGRAFIA 28</p>	<p>VISTORIA: Detalhe da Plantação de Café Matrícula nº 15.270 Coordenadas UTM 22k 481.348 m E   7.493.326 m S</p>	

# ANEXO 1

ART N° 2620241938895



**Anotação de Responsabilidade Técnica - ART**  
**Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977**

**CREA-SP**

**ART de Obra ou Serviço**  
**2620241938895**

**Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo**

**1. Responsável Técnico**

**DIEGO BARROCA**

Título Profissional: **Engenheiro Agrônomo**

Empresa Contratada:

RNP: **2608733042**

Registro: **5063323636-SP**

Registro:

**2. Dados do Contrato**

Contratante: **PARTES INTEGRANTES DO PROCESSO**

Endereço: **Rua MINAS GERAIS**

Complemento: **FÓRUM DA COMARCA DE IEPÊ**

Cidade: **Iepê**

Processo Judicial: **1002077-10.2024.8.26.0491** Data de Nomeação: **30/08/2024**

Valor: R\$ **9.120,00**

Tipo de Contratante: **Processo Judicial**

Ação Institucional:

Bairro: **CENTRO**

UF: **SP**

Vinculada à Art nº:

Nº: **343**

CEP: **19640-015**

**3. Dados da Obra Serviço**

Endereço: **Área RURAL**

Complemento: **FAZENDA ALELUIA**

Cidade: **Nantes**

Data de Início: **05/11/2024**

Previsão de Término: **05/01/2025**

Coordenadas Geográficas: **-22.657172°;-51.196917°**

Finalidade: **Judicial**

Proprietário: **CESAR PINCHETTI**

Bairro: **ÁREA RURAL DE NANTES**

UF: **SP**

Nº: **0**

CEP: **19659-899**

Código:

CPF/CNPJ: **858.705.608-53**

**4. Atividade Técnica**

Execução	Perícia	obra/serviço não relacionado da modalidade AGRONOMIA	Quantidade	Unidade
1			1,00000	unidade

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

**5. Observações**

ELABORAÇÃO DO PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA - PTAM

**6. Declarações**

**Acessibilidade:** Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIEGO BARROCA em 30/08/2024 às 10:57, sob o número WIPE24700123320 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0602077-02.2024.8.26.0490 e código 40003471X.

7. Entidade de Classe

Nenhuma

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Pres. Prudente/SP 5 de novembro de 2024

Local data

[Handwritten Signature]

DIEGO BARROCA - CPF: 229.591.988-67

PARTES INTEGRANTES DO PROCESSO

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo Nosso Número.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confea.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br
Tel: 0800 017 18 11
E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DIEGO BARROCA em 06/11/2024 às 08:11:19. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 06092077-02.2024.8.26.0400 e código de verificação 06092077-02.2024.8.26.0400.

## ANEXO 2

### QUADRO DE AMOSTRAS COLETADAS

**AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA / AMOSTRAS COLETADAS**

Nº	ÁREA (ha)	VALOR TOTAL	VALOR HA	SITUAÇÃO	LOCALIZAÇÃO	FONTE
1	7,26	R\$ 750.000,00	R\$ 103.305,79	Negócio	Rod. Iepê x Gardênia	Samir A. Zakir
2	14,52	R\$ 1.500.000,00	R\$ 103.305,79	Negócio	Água da Piúna	Samir A. Zakir
3	208,12	R\$ 28.380.000,00	R\$ 136.363,64	Oferta	Próx. Rancho da Corvina	Samir A. Zakir
4	19,36	R\$ 1.500.000,00	R\$ 77.479,34	Oferta	Santa Abelina - Kaneko	Samir A. Zakir
5	50,82	R\$ 3.150.000,00	R\$ 61.983,47	Negócio	Área do Funada	Pedro Coimbra Corretor
6	13,31	R\$ 1.100.000,00	R\$ 82.644,63	Oferta	Iepê - Entre as Rodovias	Samir A. Zakir
7	242,00	R\$ 20.000.000,00	R\$ 82.644,63	Negócio	Próx. Santa Tereza - Nantes	Samir A. Zakir
8	290,40	R\$ 21.600.000,00	R\$ 74.380,17	Oferta	Próx. Santa Tereza - Nantes	Samir A. Zakir
9	48,40	R\$ 3.800.000,00	R\$ 78.512,40	Oferta	Água da Lagartixa	Samir A. Zakir
10	363,00	R\$ 27.000.000,00	R\$ 74.380,17	Negócio	Próx. Echaporã	Emerson Ribeiro
11	193,60	R\$ 14.400.000,00	R\$ 74.380,17	Negócio	Próx. Paraguaçu Pta.	Emerson Ribeiro
12	239,58	R\$ 20.000.000,00	R\$ 83.479,42	Oferta	Iepê	Larraz Imóveis
13	1.573,00	R\$ 226.000.000,00	R\$ 143.674,51	Oferta	Nantes	Helvecio Zampieri
14	50,34	R\$ 3.120.000,00	R\$ 61.983,47	Oferta	Iepê	Imóveis Júnior
15	1.573,00	R\$ 235.000.000,00	R\$ 149.396,06	Oferta	Nantes	Oliveira Intermediações
16	34,55	R\$ 1.970.000,00	R\$ 57.018,81	Oferta	Nantes	Viva Real

# ANEXO 3

## MEMÓRIA DE CÁLCULO – VALORAÇÃO POR ÁREA (HECTARE)



## TRATAMENTO DOS DADOS – FASE 1

### HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS

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

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

TRATAMENTO DOS DADOS / HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS							
Amostra	R\$/ha	F1	F2	F3	F4	F5	R\$/ha homog.
1	R\$ 103.305,79	1	1,1	1	1	1	R\$ 113.636,36
2	R\$ 103.305,79	1	1	1	1,1	1	R\$ 113.636,36
3	R\$ 136.363,64	0,9	1	1	1	1	R\$ 122.727,27
4	R\$ 77.479,34	0,9	1,1	1,1	0,9	1	R\$ 75.937,50
5	R\$ 61.983,47	1	1,1	1	1,1	0,9	R\$ 67.500,00
6	R\$ 82.644,63	0,9	1,2	1	1,1	1	R\$ 98.181,82
7	R\$ 82.644,63	1	1,1	1	1,1	1	R\$ 100.000,00
8	R\$ 74.380,17	0,9	1,2	1,2	1	1	R\$ 96.396,69
9	R\$ 78.512,40	0,9	1	1	1	1	R\$ 70.661,16
10	R\$ 74.380,17	1	1,1	1,1	1	0,9	R\$ 81.000,00
11	R\$ 74.380,17	1	1	1,1	1	1	R\$ 81.818,18
12	R\$ 83.479,42	0,9	1	1,1	1,1	0,9	R\$ 81.818,18
13	R\$ 143.674,51	0,9	1	1	1	1,1	R\$ 142.237,76
14	R\$ 61.983,47	0,9	1,1	1	1,1	1	R\$ 67.500,00
15	R\$ 149.396,06	0,9	1	1	1,1	1,1	R\$ 162.692,31
16	R\$ 57.018,81	0,9	1,2	1,1	1,1	1,1	R\$ 81.963,40

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

Média:

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

$$X = 97.356,69$$

Desvio padrão:

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

$$S = 27.576,59299$$





## TRATAMENTO DOS DADOS – FASE 2

Novamente os cálculos são realizados essa vez excluindo-se a Amostra Não Pertinente (Amostra 15), conforme observa-se a seguir:

### HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS COM SANEAMENTO

TRATAMENTO DOS DADOS / HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS							
Amostra	R\$/ha	F1	F2	F3	F4	F5	R\$/ha homog.
1	R\$ 103.305,79	1	1,1	1	1	1	R\$ 113.636,36
2	R\$ 103.305,79	1	1	1	1,1	1	R\$ 113.636,36
3	R\$ 136.363,64	0,9	1	1	1	1	R\$ 122.727,27
4	R\$ 77.479,34	0,9	1,1	1,1	0,9	1	R\$ 75.937,50
5	R\$ 61.983,47	1	1,1	1	1,1	0,9	R\$ 67.500,00
6	R\$ 82.644,63	0,9	1,2	1	1,1	1	R\$ 98.181,82
7	R\$ 82.644,63	1	1,1	1	1,1	1	R\$ 100.000,00
8	R\$ 74.380,17	0,9	1,2	1,2	1	1	R\$ 96.396,69
9	R\$ 78.512,40	0,9	1	1	1	1	R\$ 70.661,16
10	R\$ 74.380,17	1	1,1	1,1	1	0,9	R\$ 81.000,00
11	R\$ 74.380,17	1	1	1,1	1	1	R\$ 81.818,18
12	R\$ 83.479,42	0,9	1	1,1	1,1	0,9	R\$ 81.818,18
13	R\$ 143.674,51	0,9	1	1	1	1,1	R\$ 142.237,76
14	R\$ 61.983,47	0,9	1,1	1	1,1	1	R\$ 67.500,00
15	-	-	-	-	-	-	-
16	R\$ 57.018,81	0,9	1,2	1,1	1,1	1,1	R\$ 81.963,40

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

Média:  $X = \Sigma(Xi)/n$       Desvio padrão:  $S = \sqrt{(\Sigma(X - Xi)^2)/(n-1)}$   
 $X = 93.000,98$        $S = 22.125,77864$



## VERIFICAÇÃO DOS VALORES PELO CRITÉRIO EXCLUDENTE DE CHAUVENET

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

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

Valor crítico para 15 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 2,13.

VERIFICAÇÃO DOS VALORES – CRITÉRIO EXCLUDENTE DE CHAUVENET			
Amostra	Quociente	VC	Situação
1	$d =  113.636,36 - 93.000,98  / 22.125,77864 = 0,93$	< 2,13	Pertinente
2	$d =  113.636,36 - 93.000,98  / 22.125,77864 = 0,93$	< 2,13	Pertinente
3	$d =  122.727,27 - 93.000,98  / 22.125,77864 = 1,34$	< 2,13	Pertinente
4	$d =  75.937,50 - 93.000,98  / 22.125,77864 = 0,77$	< 2,13	Pertinente
5	$d =  67.500,00 - 93.000,98  / 22.125,77864 = 1,15$	< 2,13	Pertinente
6	$d =  98.181,82 - 93.000,98  / 22.125,77864 = 0,23$	< 2,13	Pertinente
7	$d =  100.000,00 - 93.000,98  / 22.125,77864 = 0,32$	< 2,13	Pertinente
8	$d =  96.396,69 - 93.000,98  / 22.125,77864 = 0,15$	< 2,13	Pertinente
9	$d =  70.661,16 - 93.000,98  / 22.125,77864 = 1,01$	< 2,13	Pertinente
10	$d =  81.000,00 - 93.000,98  / 22.125,77864 = 0,54$	< 2,13	Pertinente
11	$d =  81.818,18 - 93.000,98  / 22.125,77864 = 0,51$	< 2,13	Pertinente
12	$d =  81.818,18 - 93.000,98  / 22.125,77864 = 0,51$	< 2,13	Pertinente
13	$d =  142.237,76 - 93.000,98  / 22.125,77864 = 2,23$	$\geq 2,15$	Não Pertinente
14	$d =  67.500,00 - 93.000,98  / 22.125,77864 = 1,15$	< 2,13	Pertinente
15	-	-	-
16	$d =  81.963,40 - 93.000,98  / 22.125,77864 = 0,50$	< 2,13	Pertinente

Conforme demonstrado acima, para este cálculo foram validadas 14 amostras.



## TRATAMENTO DOS DADOS – FASE 3

Novamente os cálculos são realizados essa vez excluindo-se a Amostra Não Pertinente (Amostra 13), conforme observa-se a seguir:

### HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS COM SANEAMENTO

TRATAMENTO DOS DADOS / HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS							
Amostra	R\$/ha	F1	F2	F3	F4	F5	R\$/ha homog.
1	R\$ 103.305,79	1	1,1	1	1	1	R\$ 113.636,36
2	R\$ 103.305,79	1	1	1	1,1	1	R\$ 113.636,36
3	R\$ 136.363,64	0,9	1	1	1	1	R\$ 122.727,27
4	R\$ 77.479,34	0,9	1,1	1,1	0,9	1	R\$ 75.937,50
5	R\$ 61.983,47	1	1,1	1	1,1	0,9	R\$ 67.500,00
6	R\$ 82.644,63	0,9	1,2	1	1,1	1	R\$ 98.181,82
7	R\$ 82.644,63	1	1,1	1	1,1	1	R\$ 100.000,00
8	R\$ 74.380,17	0,9	1,2	1,2	1	1	R\$ 96.396,69
9	R\$ 78.512,40	0,9	1	1	1	1	R\$ 70.661,16
10	R\$ 74.380,17	1	1,1	1,1	1	0,9	R\$ 81.000,00
11	R\$ 74.380,17	1	1	1,1	1	1	R\$ 81.818,18
12	R\$ 83.479,42	0,9	1	1,1	1,1	0,9	R\$ 81.818,18
13	-	-	-	-	-	-	-
14	R\$ 61.983,47	0,9	1,1	1	1,1	1	R\$ 67.500,00
15	-	-	-	-	-	-	-
16	R\$ 57.018,81	0,9	1,2	1,1	1,1	1,1	R\$ 81.963,40

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

Média:

$$X = \sum(X_i)/n$$

$$X = 89.484,07$$

Desvio padrão:

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

$$S = 18.094,3657$$



## VERIFICAÇÃO DOS VALORES PELO CRITÉRIO EXCLUDENTE DE CHAUVENET

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

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

Valor crítico para 14 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 2,10.

VERIFICAÇÃO DOS VALORES – CRITÉRIO EXCLUDENTE DE CHAUVENET			
Amostra	Quociente	VC	Situação
1	$d =  113.636,36 - 89.484,07  / 18.094,3657 = 1,33$	< 2,10	Pertinente
2	$d =  113.636,36 - 89.484,07  / 18.094,3657 = 1,33$	< 2,10	Pertinente
3	$d =  122.727,27 - 89.484,07  / 18.094,3657 = 1,84$	< 2,10	Pertinente
4	$d =  75.937,50 - 89.484,07  / 18.094,3657 = 0,75$	< 2,10	Pertinente
5	$d =  67.500,00 - 89.484,07  / 18.094,3657 = 1,21$	< 2,10	Pertinente
6	$d =  98.181,82 - 89.484,07  / 18.094,3657 = 0,48$	< 2,10	Pertinente
7	$d =  100.000,00 - 89.484,07  / 18.094,3657 = 0,58$	< 2,10	Pertinente
8	$d =  96.396,69 - 89.484,07  / 18.094,3657 = 0,38$	< 2,10	Pertinente
9	$d =  70.661,16 - 89.484,07  / 18.094,3657 = 1,04$	< 2,10	Pertinente
10	$d =  81.000,00 - 89.484,07  / 18.094,3657 = 0,47$	< 2,10	Pertinente
11	$d =  81.818,18 - 89.484,07  / 18.094,3657 = 0,42$	< 2,10	Pertinente
12	$d =  81.818,18 - 89.484,07  / 18.094,3657 = 0,42$	< 2,10	Pertinente
13	-	-	-
14	$d =  67.500,00 - 89.484,07  / 18.094,3657 = 1,21$	< 2,10	Pertinente
15	-	-	-
16	$d =  81.963,40 - 89.484,07  / 18.094,3657 = 0,42$	< 2,10	Pertinente

Conforme demonstrado acima, para este cálculo foram validadas 14 amostras.



## CÁLCULO DA AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA

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

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

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

(n-1): graus de liberdade.

Deste modo, temos:

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 89.484,07 - 1.3406 * 18.094,3657/\sqrt{(14 - 1)} = R\$ 82.756,30$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 89.484,07 + 1.3406 * 18.094,3657/\sqrt{(14 - 1)} = R\$ 96.211,83$$

## DEFINIÇÃO DO CAMPO DE ARBÍTRIO

Considerando a pequena dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio é idêntico ao intervalo de confiança, deste modo o valor pode variar entre R\$ 82.756,30 a R\$ 96.211,83.

## TOMADA DE DECISÃO SOBRE O VALOR DO HECTARE

O valor unitário (ha) deve ser determinado dentro do campo de arbítrio, descrito acima. Conforme memória de cálculo apresentada, o valor por hectare das ÁREAS AVALIANDAS corresponde à R\$ 89.484,07 (oitenta e nove mil quatrocentos e oitenta e quatro reais e sete centavos).

### VALOR DO HECTARE

**R\$ 89.484,07**

(oitenta e nove mil quatrocentos e oitenta e quatro reais e sete centavos)

## ANEXO 4

### MEMÓRIA DE CÁLCULO – VALORAÇÃO DAS BENFEITORIAS



## CUSTO DE FORMAÇÃO DAS BENFEITORIAS REPRODUTIVAS

Para a avaliação das benfeitorias reprodutivas foi utilizado o custo de formação, efetivado até a data da avaliação, deduzidas eventuais receitas intermediárias, como disposto na NBR 14653-3:2022, item 10.6.3. O método proposto é o de custo de formação com aplicação da depreciação. A base de dados utilizada foi disponibilizada pela CONAB (Companhia Nacional de Abastecimento).

Para análise da depreciação de cada cultura, foi avaliado durante a vistoria *in loco* as condições de manejo da plantação, conforme proposto por LIMA (2005). A depreciação foi realizada considerando as seguintes classificações: ÓTIMO (1,00), ou seja, não ocorrência dos itens da tabela abaixo; BOM (0,80), ou seja, ocorrência de um dos itens da tabela abaixo; REGULAR (0,60), ou seja, ocorrência de dois dos itens; PRECÁRIO (0,40), ou seja, ocorrência de três dos itens; MAU (0,20), ou seja, ocorrência de quatro dos itens; ou PÉSSIMO (0,00), ou seja, ocorrência de cinco ou mais dos itens da tabela abaixo.

<b>ANÁLISE DA CULTURA</b>	<b>15.270</b>	<b>15.271</b>	<b>15.272</b>
Incidência de ervas daninhas invasoras	SIM	SIM	SIM
Falhas na formação ou claros na área plantada	NÃO	NÃO	NÃO
Processos erosivos	NÃO	NÃO	NÃO
Presença de cupinzeiros ou saueiros	NÃO	NÃO	NÃO
Baixo nível de manejo	NÃO	NÃO	NÃO
Ausência de divisão de culturas, o que implica baixo nível de manejo	NÃO	NÃO	NÃO
Aspecto vegetativo ruim, com as plantas não atingindo a altura média da espécie	NÃO	NÃO	NÃO
<b>RESULTADO</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO</b>	<b>0,80</b>	<b>0,80</b>	<b>0,80</b>

Para o cálculo valor final da benfeitoria reprodutiva (VBR) de cada área, foi utilizado a seguinte equação:

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

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

A: área plantada (ha);

CF: custo de formação (R\$/ha);

D: coeficiente de depreciação.



Deste modo, temos:

Matrícula nº 15.270:

$$\text{VBR} = (3,0157 \times 3.417,97 \times 0,80) + (33,7057 \times 25998,70 \times 0,80) = \underline{\text{R\$ 709.289,56}}$$

Matrícula nº 15.271:

$$\text{VBR} = 37,7913 \times 25.998,70 \times 0,80 = \underline{\text{R\$ 786.019,74}}$$

Matrícula nº 15.272:

$$\text{VBR} = 60,2324 \times 3.417,97 \times 0,80 = \underline{\text{R\$ 164.698,03}}$$

O valor de cada cultura multiplicado pelo valor proporcional à cota cabível ao executado (92%):

BENFEITORIAS REPRODUTIVAS						
MATRÍCULA	TIPO DE CULTURA	ÁREA (ha)	CUSTO DE FORMAÇÃO (R\$/ha)	DEPRECIAÇÃO	VALOR FINAL	PROPORCIONAL 92%
15.270	soja	3,0157	R\$ 3.417,97	0,80	R\$ 8.246,06	R\$ 7.586,37
	café	33,7057	R\$ 25.998,70	0,80	R\$ 701.043,51	R\$ 644.960,03
15.271	café	37,7913	R\$ 25.998,70	0,80	R\$ 786.019,74	R\$ 723.138,16
15.272	soja	60,2324	R\$ 3.417,97	0,80	R\$ 164.698,03	R\$ 151.522,19
<b>TOTAL</b>						<b>R\$ 1.527.206,74</b>

# ANEXO 5

## CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL – CCIR



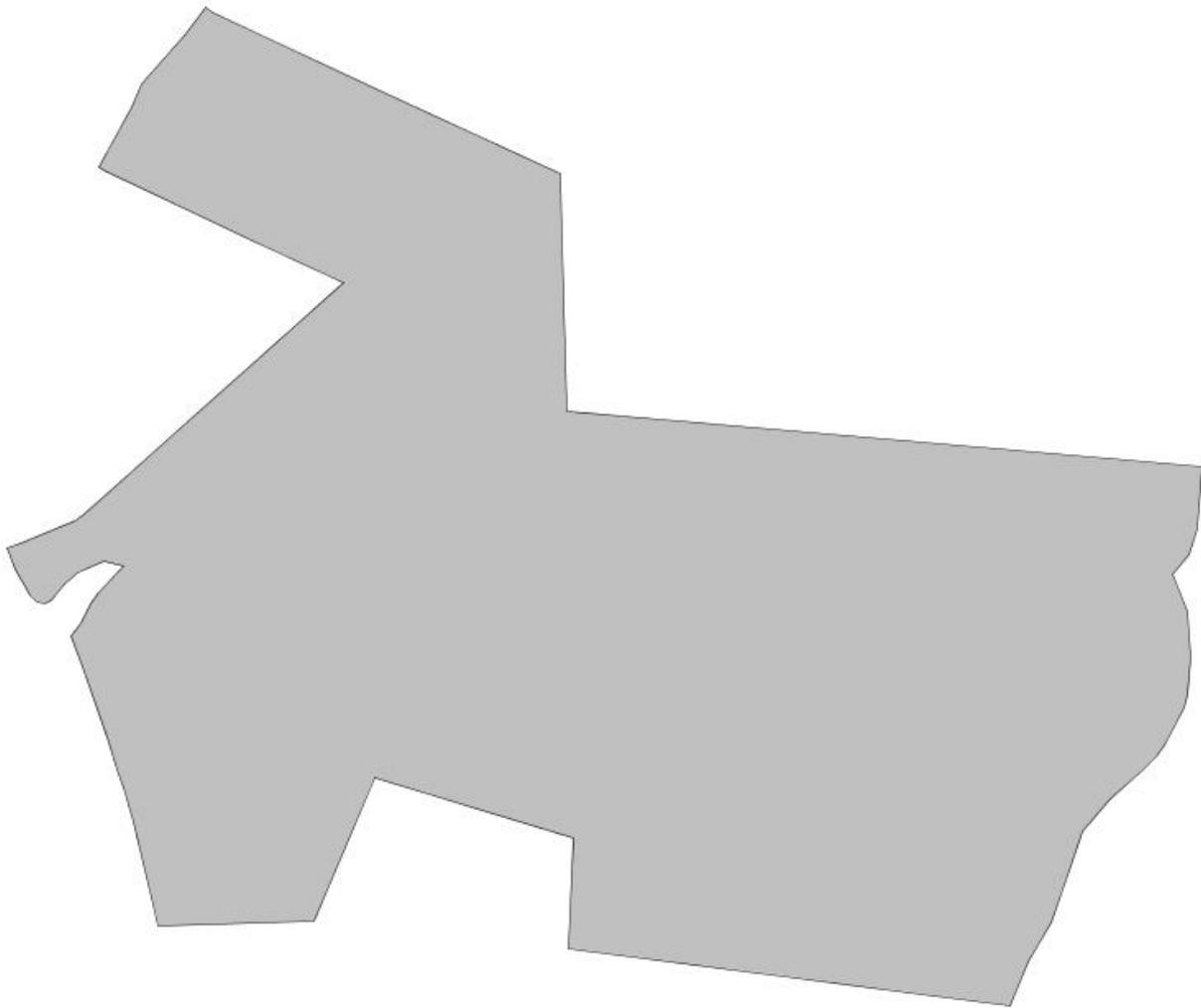
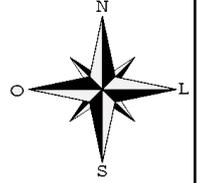


MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO E AGRICULTURA FAMILIAR - MDA  
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA  
CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL - CCIR  
EMIÇÃO EXERCÍCIO 2024

CROQUI DO IMÓVEL RURAL: 626.074.002.119-6

ÁREA: 643.3531 ha

Escala: 1:26068 Formato: A4



Número de Autenticidade  
12310.15870.12181.02322

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por [WILSON BORGES DE ALBUQUERQUE](https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do), sob o número WIFE24700123320. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0602077-02.2025.8.26.0400 e código de verificação 417171X.

