

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 27



VISTA APROXIMADA DO MANGUEIRO EXISTENTE
PRÓXIMO A CAVALARIÇA.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 28



VISTA PARCIAL DA EDIFICAÇÃO QUE ABRIGA A
CAVALARIÇA, PRÓXIMO DA CASA SEDE.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 29



VISTA DA OUTRA PARTE DA CAVALARIÇA, COM DESTAQUE
PARA O PORTAL DE ACESSO A CASA SEDE.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 30



VISTA DA FACHADA DA CASA SEDE.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 31



VISTA DA SALA DE VISITAS DA CASA SEDE

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 32



VISTA DA SALA DE JANTAR

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 33



VISA DE UM DOS DORMITÓRIOS DA
CASA SEDE

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 34



VISTA DA ROUPARIA

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 35



VISTA DO CORREDOR DE CIRCULAÇÃO
DA CASA SEDE

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 36



VISTA DE OUTRO QUARTO DA
CASA SEDE

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 37



DETALHE PARA A SALA PRINCIPAL DA
CASA SEDE

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 38



VISTA DA SALETA DE JOGOS, ANEXA A
SALA PRINCIPAL

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 39



VISTA DE OUTRO QUARTO DA
CASA SEDE

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 40



VISTA DE UM DOS BANHEIROS DA
CASA SEDE

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 41



VISTA DA EDIFICAÇÃO QUE SERVE DE LAVANDERIA
DA CASA SEDE, SITUADA AOS FUNDOS.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 42



VISTA DA PISCINA SERVIDA COM ÁGUA CORRENTE,
LOCALIZADA AO LADO DA CASA SEDE.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 43



VISTA DA OUTRA CASA, SITUADA AO
LADO DA CASA SEDE.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 44



DETALHE PARA A SALA DA CASA SITUADA
AO LADO DA CASA SEDE

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 45



VISTA DE UM DOS QUARTOS

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 46



VISTA DO BANHEIRO

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 47



VISTA DA SUÍTE

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 48



VISTA DO BANHEIRO DA SUÍTE

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 49



VISTA DA COZINHA

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 50



VISTA DA VARANDA SITUADA JUNTO A
COZINHA

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 51



VISTA DO QUARTO DE SERVIÇO
JUNTO A VARANDA

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 52



VISITA DO BANHEIRO QUE SERVE O
QUARTO DE SERVIÇO

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 53



DESTAQUE PARA OS COQUEIROS EXISTENTES NOS
FUNDOS DA CASA SEDE.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 54



VISTA DA EDÍCULA, SITUADA NOS FUNDOS
DA CASA SEDE.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 55



DESTAQUE PARA OS PÉS DE EUCALIPTOS
EXISTENTES NAS PROXIMIDADES DA CASA SEDE.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 56



VISTA DA CORREDEIRA DO RIBEIRÃO QUE PASSA NAS
PROXIMIDADES DA CASA SEDE.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 57



ASPECTOS GERAIS DO RELEVO PREDOMINANTE
NO IMÓVEL AVALIANDO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 58



OUTRA VISTA PARCIAL DO IMÓVEL, COM DESTAQUE
PARA OUTRA CONCENTRAÇÃO DE
EUCALIPTOS.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 59



VISTA DA ESTRADA DE ACESSO A CASA SEDE, COM DESTAQUE
PARA AS LATERAIS POR ONDE SE ESTENDE
A ÁREA DO IMÓVEL.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

III. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO:-

As glebas rurais podem compreender as seguintes partes constituintes:

- a) as terras ou o solo em si;
- b) as benfeitorias reprodutivas, ou seja, as que fornecem elementos para a apuração do valor da produção, abrangendo as plantações, pomares, florestas e matas virgens, pastagens etc...;
- c) as não reprodutivas, as quais se vinculam ao solo por sua própria natureza, não sendo negociáveis separadamente da terra e englobando toda e qualquer construção, galpões, depósitos, silos, cercas, terreiros, instalações especiais para a abastecimento de água e energia elétrica.

Partindo-se do conceito genérico de que o imóvel vale pela sua capacidade de produzir renda, deduz-se que a capacidade de uso e de produção de renda estão intimamente ligadas às avaliações de propriedades rurais. Por analogia, dir-se-ia que uma propriedade rural deve ser muito bem examinada quanto a sua possibilidade de melhor e eficiente aproveitamento.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Mais do que nunca, prevalece para as propriedades rurais o princípio de que o melhor uso sempre conduz à maior renda.

Adquire, pois, caráter muito importante para o avaliador o adequado estudo do solo e dos fatores que interferem no seu uso e no seu valor, daí a necessidade de se verificar a real capacitação de uso das terras.

Diversos são os fatores que interferem diretamente na determinação do valor da terra, dentre os quais podem ser citados:

- a) a fertilidade e a espessura da camada do solo;
- b) a permeabilidade e a capacidade de drenagem ou absorção do solo;
- c) a presença de aguadas e de regiões inundáveis;
- d) a ocorrência de maciços rochosos, matacões e/ou pedras;
- e) as condições topográficas, devendo merecer maior atenção a declividade e a erosão;
- f) a localização e acessibilidade, o estado geral de manutenção e conservação da propriedade, o clima e outros.

Para evitar que sejam fixados valores com base em designações imprecisas, podendo apresentar uma grande

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

variação de valor, faz-se necessário adotar um critério que empreste um sentido econômico à perfeita caracterização das terras, eliminando as margens de erro ou as dúbias interpretações.

No Brasil, de longa data, vem-se adotando o critério da classificação de NORTON, segundo o qual as terras são classificadas em oito grupos distintos, assim descritos:

CLASSE I – Lavoura sem restrições:

Compreendem as terras cultiváveis em caráter permanente, com produção de colheitas médias e elevadas de todas as culturas adaptadas ao clima e que não envolvem problemas de conservação ou introdução de melhoramentos especiais. Sob todos os aspectos, trata-se de terras muito boas, férteis, cujo solo (profundo) se apresenta bem suprido de elementos necessários ao crescimento das plantas, conservando bem a água; fáceis de trabalhar, apresentam declividade suave e dispensam práticas especiais para controle de erosão.

CLASSE II – Lavoura com prática simples:

Em linhas gerais, possuem quase as mesmas características que as terras da Classe I, exceção feita a certas condições que não permitem a sua classificação naquela categoria. Exigem uma ou mais práticas especiais para conservação da fertilidade do solo. Algumas apresentam declividade capaz de provocar erosão, outras exigem processos artificiais de drenagem, enquanto que umas poucas podem se apresentar com baixa capacidade de retenção de água.

CLASSE III – Lavoura com prática intensas:

São terras cultiváveis, mas que exigem práticas intensas ou complexas para culturas permanentes de todos os tipos, climaticamente adaptadas, com colheitas médias ou elevadas. Trata-se de terras moderadamente boas, com um ou mais fatores significativos que restringem o seu uso.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

CLASSE IV – Lavoura esporádica (pasto):

São terras que não servem para culturas contínuas ou regulares, mas que podem ser cultivadas em períodos curtos, quando devidamente protegidas. Dão bons resultados quando utilizadas para culturas anuais, durante apenas um ano num período de seis, destinando-se os cinco demais anos do período para pastagens ou culturas de ciclo longo e protetoras do solo. Trata-se de terras suficientemente boas para culturas permanentes que protegem o solo ou mesmo para o plantio ocasional de culturas anuais climaticamente adaptadas. Em geral, são caracterizadas pela baixa produtividade, drenagem deficiente, presença de declives íngremes, de pedregosidade e de erosão severa.

CLASSE V – Pastagens sem restrições:

São terras que não se prestam para culturas anuais, mas que podem ser adaptadas à produção de algumas culturas permanentes, pastagens ou florestas, sem grandes problemas de conservação ou à aplicação de restrições e medidas especiais de proteção do solo. Caracterizam-se pela baixa fertilidade, pela presença de zonas de inundação permanente, pôr afloramentos de rocha ou de qualquer outra obstrução de caráter constante; podem apresentar ainda declives íngremes ou serem praticamente planas, apesar de todos os fatores restritos já enumerados.

CLASSE VI – Pastagens com prática simples:

São terras impróprias para o cultivo de culturas anuais, mas podem ser utilizadas para os mesmos fins expostos na categoria anterior, embora com restrições moderadas em seu uso, exigindo pequenos problemas de conservação, a fim de assegurar uma cobertura vegetal adequada, capaz de conservar o solo e possibilitar a continuidade de colheitas econômicas. O solo é de pouca profundidade e sua declividade excessiva, o que as torna vulneráveis aos ataques da erosão.

CLASSE VII – Pastagens com práticas intensas (florestas):

São terras que, além de não se prestarem à prática de culturas anuais, apresentam marcantes limitações mesmo para alguns tipos de cultura permanente e protetora do solo, para pastagens ou para florestas. Estão altamente sujeitas aos ataques da erosão, pelo que exigem, conseqüentemente, acentuadas restrições de uso.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

CLASSE VIII – Abrigo da vida silvestre:

São terras impróprias para quaisquer tipos de vegetação de valor econômico. Em geral, são formadas por terrenos montanhosos, íngremes, com afloramentos rochosos, areias costeiras etc.

Com o decorrer dos anos, a classificação proposta pelo pesquisador passou a ser considerada para fins de subdivisão de um grande agrupamento geral, recomendado pelo MANUAL BRASILEIRO PARA LEVANTAMENTO DA CAPACIDADE E USO DA TERRA, conforme segue:

- a) terras cultiváveis;
- b) terras cultiváveis apenas em casos especiais e adaptadas, em geral, para pastagens e florestas;
- c) terras que não se prestam para vegetação produtiva.

Como já afirmado anteriormente, um imóvel vale pela sua capacidade de produzir renda e, no caso vertente (avaliação de propriedade rural), a classificação de NORTON tem um sentido econômico, em razão de seu aproveitamento potencial ou efetivo; obviamente, a maiores valores correspondem às classes que ensejam aproveitamentos mais intensos e conseqüentemente mais rentáveis.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Daí, conclui-se que o valor da terra e sua respectiva capacidade de produção de renda decresce na seguinte ordem:

- a) usos urbanos, comerciais e industriais;
- b) usos urbanos, residenciais;
- c) uso rural agrícola, com terras de cultivo e pastagens cultivadas;
- d) uso rural agrícola com terras de pastagens naturais e de exploração florestal;
- e) terras estéreis e/ou de vegetação nativa.

Não se levando em conta a possibilidade de utilização para fins urbanos, verifica-se que as terras mais nobres, com maior capacidade de produção, devem ser reservadas às culturas, já que estas ensejam maior rentabilidade.

Feitas estas considerações preliminares, pode-se dizer que são três os métodos de avaliação usualmente aplicados às propriedades rurais:

- I. - ESTIMATIVA SEGUNDO TABELAS ESTATÍSTICAS DE VALORES DE TERRAS.
- II. - MÉTODO COMPARATIVO OU SINTÉTICO.
- III. - MÉTODO DA RENDA OU ANALÍTICO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

III.1. VALOR DA GLEBA:-

Para avaliação da gleba em questão, será adotado o MÉTODO COMPARATIVO, que consiste na pesquisa de transações de propriedades semelhantes na região onde se localiza o imóvel avaliando.

Para determinar o valor médio do hectare na região do imóvel avaliando, serão coletadas informações entre pessoas e entidades conhecedoras do mercado imobiliário regional, abrangendo consultas junto às imobiliárias, proprietários e corretores da região.

Nos valores obtidos junto às fontes pesquisadas será considerado, somente o valor da terra, excluindo-se as demais benfeitorias tais como: culturas permanentes, equipamentos agrícolas, veículos, construções, dentre outros.

Na homogeneização dos elementos pesquisados será utilizada a tabela segundo a capacidade de uso e situação, elaborada com base no Estudo do Engenheiro Agrônomo Octávio Teixeira Mendes Sobrinho. A referida tabela fornece coeficientes apropriados resultantes da conjunção dos critérios de Capacidade de Uso das Terras e de localização, permitindo, através de uma simples multiplicação, conhecer-se o valor de cada classe.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

A reprodução a seguir corresponde à tabela segundo a Capacidade de Uso e Situação:

CLASSES	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
SITUAÇÃO	100%	95%	75%	55%	50%	40%	30%	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
DESAVORA VEL 80%	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,320	0,240	0,160
MA 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**

QUADRO III

Os elementos comparativos selecionados, na sua maioria, são glebas formadas por áreas ocupadas por culturas, pasto, várzeas e matas.

O critério básico para determinar o valor médio do alqueire será feito através do desmembramento das glebas estabelecendo percentualmente em cada elemento comparativo a área com culturas, a área ocupada por matas, área de várzeas e etc.

Determinado os percentuais, serão aplicados os coeficientes indicados para cada tipo de classe de solo relacionando com as condições de acesso aos imóveis.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

A média saneada irá representar o valor do alqueire homogeneizado, ou seja, o preço unitário médio de uma gleba constituída por áreas cultiváveis, estabelecendo a seguinte situação paradigma: **Classe II – Situação Boa – Coeficiente = 0,855.**

Nos valores unitários pesquisados foi aplicado um deságio de 10%, para cobrir riscos de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transação, não haverá o referido deságio.

De acordo com os coeficientes estabelecidos na Tabela “SEGUNDO A CAPACIDADE DE USO E SITUAÇÃO”, para a Gleba avalianda serão indicadas as seguintes categorias:

<i>Área de Cultura e pastagens.....Classe II</i>
--

<i>Área de Mata, Morros, Várzeas, etc.....Classe VII</i>
--

Considerando as boas condições de localização e acesso de acordo com a Tabela de Capacidade de Uso e Situação, teremos os seguintes coeficientes para a gleba avalianda:

<i>Área de Culturas e Pastagens</i>

<i>Classe II - situação boa.....$F_{L1} = 0,855$</i>

<i>Área de Mata, Morros, Várzeas, inclui área de benfeitoria</i>
--

<i>Classe VII - situação boa.....$F_{L2} = 0,270$</i>
--

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

O imóvel avaliando encontra-se aproveitado pelas seguintes áreas por classe:

Área de Culturas e Pastagens

Classe II - situação boa..... A1%

Área de Mata, Morros, Várzeas, inclui área de benfeitoria

Classe VII - situação boa..... A2%

Definidos os critérios acima, o valor da gleba será determinado através da seguinte expressão:

$$V_{GLEBA} = A_{GLEBA} \times \{ (F_{L1} \times A1\%) + (F_{L2} \times A2\%) \} \times qmf$$

Onde:

V_{GLEBA} = Valor da Gleba

A_{GLEBA} = Área da Gleba

F_{L1} = Coeficiente Classe II - situação Boa

$A1$ = Área da Gleba - Classe II

F_{L2} = Coeficiente Classe VII - situação Boa

$A2$ = Área da Gleba - Classe VII

qmf = Valor unitário homogeneizado do hectare na região

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

III.2. VALOR DAS BENFEITORIAS:-

Para avaliação das benfeitorias não reprodutivas encontradas no meio rural, será empregada a metodologia fundamentada na composição de preços unitários de reprodução atribuíveis às construções rurais, obtida através dos custos indicados no estudo elaborado pelo Engº Agrônomo Jalcione N.N. Diniz.

No cálculo da depreciação, será considerado o estado de conservação e a funcionalidade da benfeitoria.

Para tanto, será adotado os coeficientes de depreciação apropriados para edificações rurais, tomando-se como fonte a Tabela elaborada pelo INCRA, passamos a adotar os seguintes fatores de depreciação:

ESTADO DE CONSERVAÇÃO	FUNCIONALIDADE			
	ADEQUADA	PARCIALMENTE	SUPERADA	RESIDUAL
	- 100%	ADEQUADA - 75%	- 50%	- 20%
Ótimo (100%)	1	0,75	0,5	0,2
Bom (80%)	0,8	0,6	0,4	0,16
Regular (60%)	0,6	0,45	0,3	0,12
Precário (40%)	0,4	0,3	0,2	0,08
Mau (20%)	0,2	0,15	0,1	0,04
Péssimo (00%)	0	0	0	0

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

III.3. VALOR TOTAL DO IMÓVEL:-

Assim, o valor total do imóvel resulta da somatória dos Capitais: Gleba + Benfeitorias, ou seja:

$$V_{\text{Imóvel}} = V_{\text{Gleba}} + V_{\text{Benfeitorias}}$$

Onde:

$V_{\text{Imóvel}}$ = valor total do imóvel

V_{Gleba} = Valor da gleba

$V_{\text{Benfeitorias}}$ = Valor das benfeitorias

IV. AVALIAÇÃO:-

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, temos para o caso em estudo:

IV.1. VALOR UNITÁRIO DO HECTARE:-

De acordo com a pesquisa de mercado apresentada no Anexo I do presente Laudo, foi calculado o valor unitário básico do hectare igual a: *R\$ 18.623,37 (dezoito mil, seiscentos e vinte e três reais e trinta e sete centavos).*

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

IV.2. VALOR DA GLEBA:-

Adotando-se o valor unitário básico indicado, para o cálculo da Gleba, teremos:

$$V_{GLEBA} = A_{GLEBA} \times \{(F_{L1} \times A1\%) + (F_{L2} \times A2\%)\} \times qmf$$

Onde:

GLEBA "A":

V_{GLEBA} = Valor da Gleba "A"

A_{GLEBA} = Área da Gleba "A" = 252,0838 ha

F_{L1} = Coeficiente Classe II - situação Boa = 0,855/0,855 = 1,00

$A1$ = Área da Gleba - Classe II = 75%

F_{L2} = Coeficiente Classe VII - situação Boa = 0,270/0,855 = 0,315

$A2$ = Área da Gleba - Classe VII = 25%

qmf = Valor unitário homogeneizado do hectare = R\$ 18.623,37

Substituindo e calculando:

$$V_{GLEBA} = 252,0838ha \times \{(1,00 \times 75\%) + (0,315 \times 25\%)\} \times R\$ 18.623,37$$

$V_{Gleba \text{ "A"}}$ = R\$ 3.890.691,08

(três milhões, oitocentos e noventa mil, seiscentos e noventa e um reais
e oito centavos)

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

GLEBA "B":

V_{GLEBA} = Valor da Gleba "B"

A_{GLEBA} = Área da Gleba "B" = 262,0653 ha

F_{L1} = Coeficiente Classe II - situação Boa = $0,855/0,855 = 1,00$

$A1$ = Área da Gleba - Classe II = 80%

F_{L2} = Coeficiente Classe VII - situação Boa = $0,270/0,855 = 0,315$

$A2$ = Área da Gleba - Classe VII = 20% =

qmf = Valor unitário homogeneizado do hectare = R\$ 18.623,37

Substituindo e calculando:

$$V_{GLEBA} = 262,0653ha \times \{(1,00 \times 80\%) + (0,315 \times 20\%)\} \times R\$ 18.623,37$$

$$V_{Gleba \text{ "B" }} = R\$ 4.211.905,19$$

(quatro milhões, duzentos e onze mil, novecentos e cinco reais e
dezenove centavos)

IV.3. VALOR DAS BENFEITORIAS:-

Através dos critérios adotados no item III.2. do presente Laudo, teremos para o cálculo do valor das benfeitorias:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

CASA SEDE 1:

Tipo: Rústica

Área Construída: 350,00 m²

Valor Unitário: R\$ 650,00/m²

Estado de Conservação: Regular

Coeficiente de Depreciação: 0,6

$$B1 = A \times vu \times 0,6$$

$$B1 = 350,00m^2 \times R\$ 650,00 \times 0,6 = R\$ 136.500,00$$

CASA ADMINISTRADOR:

Tipo: Rústica

Área Construída: 180,00 m²

Valor Unitário: R\$ 650,00/m²

Estado de Conservação: Regular

Coeficiente de Depreciação: 0,6

$$B2 = A \times vu \times 0,6$$

$$B2 = 150,00m^2 \times R\$ 400,00 \times 0,6 = R\$ 70.200,00$$

BARRACÃO PARA DEPÓSITO:

Tipo: Proletário

Área Construída: 150,00 m²

Valor Unitário: R\$ 200,00/m²

Estado de Conservação: Mau

Coeficiente de Depreciação: 0,4

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

$$B3 = A \times vu \times 0,4$$

$$B3 = 150,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 200,00 \times 0,4 = \text{R\$ } 12.000,00$$

CASA DE COLONOS (6 unidades):

Tipo: Proletário

Área Construída: 60,00 m²

Valor Unitário: R\$ 350,00/m²

Estado de Conservação: Mau

Coefficiente de Depreciação: 0,2

$$B4 = A \times vu \times 0,6$$

$$B4 = 50,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 300,00 \times 0,2$$

$$B4 = \text{R\$ } 4.200,00 \times 6 = \text{R\$ } 25.200,00$$

MANGUEIRO DE LEITE:

Tipo: Proletário

Área Construída: 300,00 m²

Valor Unitário: R\$ 450,00/m²

Estado de Conservação: Regular

Coefficiente de Depreciação: 0,6

$$B5 = A \times vu \times 0,4$$

$$B5 = 300,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 450,00 \times 0,6 = \text{R\$ } 81.000,00$$

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

MANGUEIRÃO:

Tipo: Proletário

Área Construída: 200,00 m²

Valor Unitário: R\$ 150,00/m²

Estado de Conservação: Precário

Coefficiente de Depreciação: 0,4

$$B6 = A \times vu \times 0,4$$

$$B6 = 250,00m^2 \times R\$ 150,00 \times 0,4 = R\$ 15.000,00$$

CURRAL:

Tipo: Proletário

Área Construída: 150,00 m²

Valor Unitário: R\$ 150,00/m²

Estado de Conservação: Precário

Coefficiente de Depreciação: 0,4

$$B6 = A \times vu \times 0,4$$

$$B6 = 150,00m^2 \times R\$ 150,00 \times 0,4 = R\$ 9.000,00$$

CAVALARIÇA:

Tipo: Rústico

Área Construída: 200,00 m²

Valor Unitário: R\$ 400,00/m²

Estado de Conservação: Regular

Coefficiente de Depreciação: 0,6

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

$$B7 = A \times vu \times 0,6$$

$$B7 = 200,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 400,00 \times 0,6 = \text{R\$ } 48.000,00$$

VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS:

$$\text{VTB} = B1 + B2 + B3 + B4 + B5 + B6 + B7 + B8$$

$$\text{VTB} = \text{R\$ } 136.500,00 + \text{R\$ } 70.200,00 + \text{R\$ } 12.000,00 + \\ \text{R\$ } 25.200,00 + \text{R\$ } 81.000,00 + \text{R\$ } 15.000,00 + \text{R\$ } 9.000,00 + \\ \text{R\$ } 48.000,00$$

$$\text{VTB} = \text{R\$ } 396.900,00$$

Para determinação do valor das demais benfeitorias como energia elétrica, cercas, etc., este Perito adotou o percentual de 30% sobre o valor das benfeitorias acima calculadas, resultando em:

$$\text{VTB} = \text{R\$ } 396.900,00 \times 1,3$$

$$\text{VTB} = \text{R\$ } 515.970,00$$

(quinhentos e quinze mil, novecentos e setenta reais)

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

IV.3. VALOR TOTAL DO IMÓVEL:-

Assim, resulta o valor Capital - Imóvel, da somatória das parcelas referentes aos Capitais: Capital - Gleba + Capital - Benfeitoria, ou seja:

$$V_{\text{IMÓVEL}} = \{[V_{\text{GLEBA "A"}} + V_{\text{BENF. "A"}}] + [V_{\text{GLEBA "B"}} + V_{\text{BENF. "B"}}]\}$$

Onde:

$$V_{\text{GLEBA "A"}} = V_{\text{GLEBA "A"}} + V_{\text{BENF. GLEBA "A"}}$$

$$V_{\text{GLEBA "A"}} = \text{R\$ } 4.056.691,81 + \text{R\$ } 166.000,00 = \text{R\$ } 4.056.691,08$$

$$V_{\text{GLEBA "B"}} = V_{\text{GLEBA "B"}} + V_{\text{BENF. GLEBA "B"}}$$

$$V_{\text{GLEBA "B"}} = \text{R\$ } 4.211.905,19 + \text{R\$ } 349.970,00 = \text{R\$ } 4.561.875,19$$

Substituindo e calculando:

$$V_{\text{IMÓVEL}} = \text{R\$ } 4.056.691,08 + \text{R\$ } 4.561.875,19 = \text{R\$ } 8.618.566,27$$

Ou em números redondos:

$$V_{\text{IMÓVEL}} = \text{R\$ } 8.619.000,00$$

(oito milhões, seiscentos e dezenove mil reais)

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

V. CONCLUSÃO:-

Pelo que ficou exposto na presente avaliação, o valor de mercado para o imóvel descrito nos termos do processo nº 1028523-40.2016.8.26.0100, requerido por BANCO BRADESCO S/A, em face de ELMO DE ARAÚJO CAMÕES FILHO e OUTRA, em curso perante a 16ª Vara Cível do Foro Central da Capital, São Paulo - SP, corresponde a:

GLEBA "A" da Fazenda Três Barras, Matrícula nº 7.555 do CRI de Guaratinguetá/SP, com área de 252,0838 Ha ou 104,1669 Alq;

$V_{\text{Gleba "A"}} = \text{R\$ } 4.057.000,00$

(quatro milhões e cinquenta e sete mil reais)

Válido para novembro/2017

GLEBA "B" da Fazenda Três Barras, Matrícula nº 9.437 do CRI de Guaratinguetá/SP, com área de 262,0653 Ha ou 108,2914 Alq;

$V_{\text{Gleba "B"}} = \text{R\$ } 4.562.000,00$

(quatro milhões, quinhentos e sessenta e dois mil reais)

Válido para novembro/2017

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

VI. ENCERRAMENTO:-

Consta o presente Laudo de 99 (noventa e nove) folhas digitalizadas de um só lado, sendo todas rubricadas e a última, datada e assinada pelo Perito Judicial.

Acompanha o presente Laudo os seguintes anexos:

ANEXO I = PESQUISA DE MERCADO

Em atenção aos Provimentos nº 755/2001, Artigo 5º, e nº 797/2003, Artigo 4º, do Conselho Superior da Magistratura, este signatário informa, que se encontra arquivado nesta E. Vara, à disposição das partes, seu "curriculum vitae", acompanhado dos documentos exigidos pelos demais Artigos nos termos destes Provimentos.

São Paulo, 31 de janeiro de 2018.


JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA 0600590772

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ANEXO I

PESQUISA DE MERCADO

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTO nº 01

Local: Município de Lorena/SP

Área: 234,0 Alqueires = 566,28 ha

Fonte: TUTU Imóveis S/C Ltda - Sr. Aluísio.....Fone: (12) 3133 6768

Oferta: R\$ 12.870.000,00.....Data: novembro/2017

CLASSIFICAÇÃO DA TERRA: CLASSE II - pastagens 80% = 453,02 ha

CLASSE VII - matas e culturas 20% = 113,26

BENFEITORIAS: CASA SEDE (X)

CURRAL (X)

CASA ADMINISTRADOR (X)

DEPÓSITO (X)

CASA DE COLONO (X)

REPRESA/AÇUDE (X)

VALOR ESTIMADO PARA AS BENFEITORIAS: $V_B = R\$ 950.000,00$

VALOR DA TERRA NUA (TN/ha):

FATOR OFERTA: 0,90

$V_{TN} = (V_V \times 0,9) - V_B = R\$ 10.633.000,00$

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO (FT):

CLASSIFICAÇÃO E SITUAÇÃO:

$F_{L1} = \text{CLASSE II} - \text{SITUAÇÃO BOA} = 0,855/0,855 = 1$

$F_{L2} = \text{CLASSE VI} - \text{SITUAÇÃO BOA} = 0,855/0,360 = 2,37$

$FT = (1,00 \times 453,02 \text{ ha}) + (2,37 \times 113,62 \text{ ha})/566,28 \text{ ha} = 1,27$

VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO (qmf):

$qmf = \frac{R\$ 10.633.000,00}{566,28 \text{ ha}} \times 1,27$

$qmf_1 = R\$ 23.846,70/ha$

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTO nº 02

Local: Fazenda Bonito, Município de Lorena/SP

Área: 240,0 Alqueires = 580,80 ha

Fonte: TUTU Imóveis S/C Ltda - Sr. Aluísio.....Fone: (12) 3133 6768

Oferta: R\$ 9.600.000,00.....Data: novembro/2017

CLASSIFICAÇÃO DA TERRA: CLASSE II - pastagens 60% = 348,48 ha

CLASSE V - mata 40% = 232,32 ha

BENFEITORIAS: CASA SEDE (X)

CURRAL (X)

CASA ADMINISTRADOR ()

DEPÓSITO (X)

CASA DE COLONO ()

REPRESA/AÇUDE (X)

VALOR ESTIMADO PARA AS BENFEITORIAS: $V_B = \text{R\$ } 380.000,00$

VALOR DA TERRA NUA (TN/ha):

FATOR OFERTA: 0,90

$V_{TN} = (V_V \times 0,9) - V_B = \text{R\$ } 8.340.000,00$

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO (FT):

CLASSIFICAÇÃO E SITUAÇÃO:

$F_{L1} = \text{CLASSE II} - \text{SITUAÇÃO BOA} = 0,855/0,855 = 1,00$

$F_{L2} = \text{CLASSE V} - \text{SITUAÇÃO BOA} = 0,855/0,450 = 1,90$

$FT = (1,00 \times 348,48 \text{ ha}) + (1,90 \times 232,32 \text{ ha})/580,80 \text{ ha} = 1,36$

VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO (qmf):

$qmf = \frac{\text{R\$ } 8.260.000,00}{580,80 \text{ ha}} \times 1,36$

$qmf_2 = \text{R\$ } 19.341,59/\text{ha}$

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTO nº 03

Local: Município de Lorena/SP

Área: 220,0 Alqueires = 532,40 ha

Fonte: TUTU Imóveis S/C Ltda - Sr. Aluísio.....Fone: (12) 3133 6768

Transação: R\$ 3.740.000,00 (setembro/17) Data: novembro/2017

CLASSIFICAÇÃO DA TERRA: CLASSE IV - pastagens 30% = 154,72 ha

CLASSE VII - matas 80% = 377,68 ha

BENFEITORIAS: CASA SEDE (X)

CURRAL (X)

CASA ADMINISTRADOR ()

DEPÓSITO (X)

CASA DE COLONO (X)

REPRESA/AÇUDE (X)

VALOR ESTIMADO PARA AS BENFEITORIAS: $V_B = R\$ 350.000,00$

VALOR DA TERRA NUA (TN/ha):

FATOR OFERTA: 0,90

$V_{TN} = (V_V \times 0,9) - V_B = R\$ 3.016.000,00$

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO (FT):

CLASSIFICAÇÃO E SITUAÇÃO:

$F_{L1} = \text{CLASSE IV} - \text{SITUAÇÃO BOA} = 0,855/0,495 = 1,727$

$F_{L2} = \text{CLASSE VII} - \text{SITUAÇÃO BOA} = 0,855/0,270 = 3,16$

$FT = (1,727 \times 154,72 \text{ ha}) + (3,16 \times 377,68 \text{ ha})/532,40 \text{ ha} = 2,641$

VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO (qmf):

$qmf = \frac{R\$ 3.016.000,00}{532,40 \text{ ha}} \times 2,74$

532,40 ha

$qmf_3 = R\$ 15.521,86/\text{ha}$

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTO nº 04

Local: Município de Lorena/SP

Área: 150,0 Alqueires = 363,00 ha

Fonte: R9 imóveis

Fone: (13) 98130 4698

Oferta: R\$ 6.254.000,00

Data: novembro/2017

CLASSIFICAÇÃO DA TERRA: CLASSE II - pastagens 80% = 290,40 ha

CLASSE VII - matas 20% = 72,60 ha

BENFEITORIAS: CASA SEDE (X)

CURRAL (X)

CASA ADMINISTRADOR (X)

DEPÓSITO (X)

CASA DE COLONO (X)

REPRESA/AÇUDE (X)

VALOR ESTIMADO PARA AS BENFEITORIAS: $V_B = \text{R\$ } 650.000,00$

VALOR DA TERRA NUA (TN/ha):

FATOR OFERTA: 0,90

$V_{TN} = (V_V \times 0,9) - V_B = \text{R\$ } 4.978.600,00$

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO (FT):

CLASSIFICAÇÃO E SITUAÇÃO:

$F_{L1} = \text{CLASSE II} - \text{SITUAÇÃO BOA} = 0,855/0,855 = 1,00$

$F_{L2} = \text{CLASSE VII} - \text{SITUAÇÃO BOA} = 0,855/0,270 = 3,16$

$FT = (1,00 \times 290,40 \text{ ha}) + (3,16 \times 72,60 \text{ ha})/363,00 \text{ ha} = 1,43$

VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO (qmf):

$qmf = \frac{\text{R\$ } 4.978.600,00}{363,00 \text{ ha}} \times 1,43$

$qmf_4 = \text{R\$ } 19.612,66/\text{ha}$

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTO nº 05

Local: 7 Km do Distrito de Cunha/SP

Área: 56,0 Alqueires = 135,52 ha

Fonte: Imobiliária Bom Lar

Fone: (19) 3442 5211

Oferta: R\$ 1.780.000,00

Data: novembro/2017

CLASSIFICAÇÃO DA TERRA: CLASSE II - pastagens 40% = 54,21 ha

CLASSE VII - mata 60% = 81,31 ha

BENFEITORIAS: CASA SEDE (X)

CURRAL (X)

CASA ADMINISTRADOR (X)

DEPÓSITO (X)

CASA DE COLONO (X)

REPRESA/AÇUDE (X)

VALOR ESTIMADO PARA AS BENFEITORIAS: $V_B = \text{R\$ } 350.000,00$

VALOR DA TERRA NUA (TN/ha):

FATOR OFERTA: 0,90

$V_{TN} = (V_V \times 0,9) - V_B = \text{R\$ } 1.252.000,00$

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO (FT):

CLASSIFICAÇÃO E SITUAÇÃO:

$F_{L1} = \text{CLASSE II} - \text{SITUAÇÃO BOA} = 0,855/0,855 = 1,00$

$F_{L2} = \text{CLASSE VII} - \text{SITUAÇÃO BOA} = 0,855/0,270 = 3,16$

$FT = (1,00 \times 54,21 \text{ ha}) + (3,16 \times 72,60 \text{ ha})/135,52 \text{ ha} = 2,09$

VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO (qmf):

$qmf = \frac{\text{R\$ } 1.252.000,00}{135,52 \text{ ha}} \times 2,09$

135,52 ha

$qmf_5 = \text{R\$ } 19.308,44/\text{ha}$

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTO nº 06

Local: 12 Km da Via Dutra, Município de Lorena/SP

Área: 243,0 Alqueires = 588,06 ha

Fonte: Dom Bosco Imóveis

Fone: (12) 3153 1584

Oferta: R\$ 5.400.000,00

Data: novembro/2017

CLASSIFICAÇÃO DA TERRA: CLASSE II - pastagens 20% = 117,61 ha

CLASSE VII - mata 80% = 470,45 ha

BENFEITORIAS: CASA SEDE (X)

CURRAL (X)

CASA ADMINISTRADOR (X)

DEPÓSITO (X)

CASA DE COLONO (X)

REPRESA/AÇUDE (X)

VALOR ESTIMADO PARA AS BENFEITORIAS: $V_B = \text{R\$ } 350.000,00$

VALOR DA TERRA NUA (TN/ha):

FATOR OFERTA: 0,90

$V_{TN} = (V_V \times 0,9) - V_B = \text{R\$ } 4.510.000,00$

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO (FT):

CLASSIFICAÇÃO E SITUAÇÃO:

$F_{L1} = \text{CLASSE II} - \text{SITUAÇÃO BOA} = 0,855/0,855 = 1,00$

$F_{L2} = \text{CLASSE VII} - \text{SITUAÇÃO BOA} = 0,855/0,270 = 3,16$

$FT = (1,00 \times 117,61 \text{ ha}) + (3,16 \times 470,45 \text{ ha})/588,06 \text{ ha} = 2,72$

VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO (qmf):

$qmf = \frac{\text{R\$ } 4.510.000,00}{588,06 \text{ ha}} \times 2,72$

$qmf_6 = \text{R\$ } 20.860,45/\text{ha}$

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTO nº 07

Local: Município de Lorena/SP, 8,5 Km da Rodovia Dutra

Área: 25,0 Alqueires = 60,50 ha

Fonte: Dom Bosco Imóveis

Fone: (12) 3153 1584

Oferta: R\$ 1.350.000,00

Data: novembro/2017

CLASSIFICAÇÃO DA TERRA: CLASSE II - pastagens 80% = 48,40 ha

CLASSE VI - mata 20% = 12,10 ha

BENFEITORIAS: CASA SEDE (X)

CURRAL (X)

CASA ADMINISTRADOR ()

DEPÓSITO ()

CASA DE COLONO (X)

REPRESA/AÇUDE (X)

VALOR ESTIMADO PARA AS BENFEITORIAS: $V_B = R\$ 300.000,00$

VALOR DA TERRA NUA (TN/ha):

FATOR OFERTA: 0,90

$V_{TN} = (V_v \times 0,9) - V_B = R\$ 915.000,00$

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO (FT):

CLASSIFICAÇÃO E SITUAÇÃO:

$F_{L1} = \text{CLASSE II} - \text{SITUAÇÃO BOA} = 0,855/0,855 = 1,00$

$F_{L2} = \text{CLASSE VI} - \text{SITUAÇÃO BOA} = 0,855/0,360 = 2,37$

$FT = (1,00 \times 48,4 \text{ ha}) + (2,37 \times 12,1 \text{ ha})/60,50 \text{ ha} = 1,27$

VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO (qmf):

$qmf = \frac{R\$ 915.000,00}{60,50 \text{ ha}} \times 1,27$

$qmf_7 = R\$ 19.207,43/\text{ha}$

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTO nº 08

Local: Distrito de Cunha/SP

Área: 56,0 Alqueires = 135,52 ha

Fonte: Imobiliária 3 de Ouro

Fone: (11) 2742 3600

Oferta: R\$ 1.680.000,00

Data: novembro/2017

CLASSIFICAÇÃO DA TERRA: CLASSE II - pastagens 60% = 81,31 ha

CLASSE VII - mata 40% = 54,21 ha

BENFEITORIAS: CASA SEDE (X)

CURRAL (X)

CASA ADMINISTRADOR (X)

DEPÓSITO (X)

CASA DE COLONO (.X)

REPRESA/AÇUDE (.)

VALOR ESTIMADO PARA AS BENFEITORIAS: $V_B = \text{R\$ } 300.000,00$

VALOR DA TERRA NUA (TN/ha):

FATOR OFERTA: 0,90

$V_{TN} = (V_V \times 0,9) - V_B = \text{R\$ } 1.212.000,00$

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO (FT):

CLASSIFICAÇÃO E SITUAÇÃO:

$F_{L1} = \text{CLASSE II} - \text{SITUAÇÃO BOA} = 0,855/0,855 = 1,00$

$F_{L2} = \text{CLASSE VII} - \text{SITUAÇÃO BOA} = 0,855/0,270 = 3,16$

$FT = (1,00 \times 81,31 \text{ ha}) + (3,16 \times 54,21 \text{ ha})/135,52 \text{ ha} = 1,86$

VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO (qmf):

$qmf = \frac{\text{R\$ } 1.212.000,00}{135,52 \text{ ha}} \times 1,86$

$qmf_8 = \text{R\$ } 16.634,59/\text{ha}$

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTO nº 09

Local: Município de Guaratinguetá/SP, Pedrinhas.

Área: 68,0 Alqueires = 164,56 ha

Fonte: Imobiliária 3 A - Sr. Jonas.....Fone: (12) 3122 4007

Oferta: R\$ 1.224.000,00.....Data: novembro/2017

CLASSIFICAÇÃO DA TERRA: CLASSE II - pastagens 20% = 32,91 ha

CLASSE VII - mata 80% = 131,65 ha

BENFEITORIAS: CASA SEDE ()

CURRAL ()

CASA ADMINISTRADOR ()

DEPÓSITO ()

CASA DE COLONO ()

REPRESA/AÇUDE ()

VALOR ESTIMADO PARA AS BENFEITORIAS: $V_B = R\$ 50.000,00$

VALOR DA TERRA NUA (TN/ha):

FATOR OFERTA: 0,90

$V_{TN} = (V_V \times 0,9) - V_B = R\$ 1.051.600,00$

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO (FT):

CLASSIFICAÇÃO E SITUAÇÃO:

$F_{L1} = \text{CLASSE II} - \text{SITUAÇÃO BOA} = 0,855/0,855 = 1,00$

$F_{L2} = \text{CLASSE VII} - \text{SITUAÇÃO BOA} = 0,855/0,270 = 3,16$

$FT = (1,00 \times 32,91 \text{ ha}) + (3,16 \times 131,65 \text{ ha})/164,56 \text{ ha} = 2,72$

VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO (qmf):

$qmf = \frac{R\$ 1.051.600,00}{164,56 \text{ ha}} \times 2,72$

$qmf_9 = R\$ 17.381,82/\text{ha}$

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTO nº 10

Local: Entre Guaratinguetá/SP e Lorena

Área: 312,0 Alqueires = 755,04 ha

Fonte: Imobiliária 3 A - Sr. Jonas.....Fone: (12) 3122 4007

Oferta: R\$ 3.744.000,00

Data: novembro/2017

CLASSIFICAÇÃO DA TERRA: CLASSE VI - pastagens 20% = 151,01 ha
CLASSE VII - mata 80% = 604,03 ha

BENFEITORIAS: CASA SEDE () CURRAL ()
CASA ADMINISTRADOR () DEPÓSITO ()
CASA DE COLONO () REPRESA/AÇUDE ()

VALOR ESTIMADO PARA AS BENFEITORIAS: $V_B =$ Não há

VALOR DA TERRA NUA (TN/ha):

FATOR OFERTA: 0,90

$V_{TN} = (V_v \times 0,9) =$ R\$ 3.369.600,00

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO (FT):

CLASSIFICAÇÃO E SITUAÇÃO:

$F_{L1} =$ CLASSE VI – SITUAÇÃO BOA = $0,855/0,360 = 2,37$

$F_{L2} =$ CLASSE VII – SITUAÇÃO BOA = $0,855/0,270 = 3,16$

$FT = (2,37 \times 151,01 \text{ ha}) + (3,16 \times 604,03 \text{ ha})/755,04 \text{ ha} = 3,00$

VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO (qmf):

$qmf = \frac{\text{R\$ } 3.369.600}{755,04 \text{ ha}} \times 3,00$

$qmf_{10} =$ R\$ 13.374,13/ha

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTO nº 11

Local: Município de Guaratinguetá/SP, próximo a Pedrinhas.

Área: 17,0 Alqueires = 41,14 ha

Fonte: Imobiliária Palacete

Fone: (12) 99707 2520

Oferta: R\$ 800.000,00

Data: novembro/2017

CLASSIFICAÇÃO DA TERRA: CLASSE II - pastagens 90% = 37,03 ha

CLASSE VII - mata 10% = 4,11 ha

BENFEITORIAS: CASA SEDE (X)

CURRAL (X)

CASA ADMINISTRADOR ()

DEPÓSITO ()

CASA DE COLONO ()

REPRESA/AÇUDE (X)

VALOR ESTIMADO PARA AS BENFEITORIAS: **Não há**

VALOR DA TERRA NUA (TN/ha):

FATOR OFERTA: 0,90

$V_{TN} = (V_v \times 0,9) = R\$ 720.000,00$

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO (FT):

CLASSIFICAÇÃO E SITUAÇÃO:

$F_{L1} = \text{CLASSE II} - \text{SITUAÇÃO BOA} = 0,855/0,855 = 1,00$

$F_{L2} = \text{CLASSE VI} - \text{SITUAÇÃO BOA} = 0,855/0,360 = 2,37$

$FT = (1,00 \times 37,03 \text{ ha}) + (2,37 \times 4,14 \text{ ha})/41,14 \text{ ha} = 1,13$

VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO (qmf):

$qmf = \frac{R\$ 680.000,00}{41,14 \text{ ha}} \times 1,13$

$qmf_{11} = R\$ 19.776,37/ha$

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

QUADRO RESUMO DE VALORES

Elemento	R\$/Alqueire
qmf ₁	R\$ 23.841,70
qmf ₂	R\$ 19.341,59
qmf ₃	R\$ 15.521,86
qmf ₄	R\$ 19.612,66
qmf ₅	R\$ 19.308,44
qmf ₆	R\$ 20.860,45
qmf ₇	R\$ 19.207,43
qmf ₈	R\$ 16.634,59
qmf ₉	R\$ 17.381,82
qmf ₁₀	R\$ 13.374,13
qmf ₁₁	R\$ 19.776,37

CÁLCULO DA MÉDIA SIMPLES:

$$X = \frac{\text{R\$ 204.861,04}}{11} = \text{R\$ 18.623,37}$$

11

CÁLCULO DO INTERVALO DE CONFIANÇA: + ou - 30%

Limite Máximo (+ 30%) = R\$ 24.210,85

Limite Mínimo (- 30%) = R\$ 13.036,35

Considerando que todos os elementos estão dentro do intervalo de confiança, adotaremos para o valor médio do hectare, igual a:

qmf = R\$ 18.623,37/hectare