



Ronaldo Souza Vilas Boas-ME CNPJ: 21.655.888/0001-70
 Fone: 14 997614859 email: ronaldosouzavb@gmail.com
 Rua Lea Silva, 550 Avaré – SP

LAUDO TECNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL 017/2020

SINDUSCON(SP) : Faz. Ana Maria, lugar Faz. Sertão dos Inácios e Mata dos Pintos
 MUNICIPIO : NEVES PAULISTA (SP)
 MATRÍCULA : 58.206 CRI : NEVES PAULISTA (SP)

PROPRIETÁRIO : **PAULO CESAR PEGORER**

VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA

R\$ 1.642.144,00

(UM MILHÃO, SEISCENTOS E QUARENTA E DOIS MIL, CENTO E QUARENTA E QUATRO REAIS)

VALOR DE LIQUIDEZ FORÇADA

R\$ 1.329.737,00

(UM MILHÃO, TREZENTOS E VINTE E NOVE MIL, SETECENTOS E TRINTA E SETE REAIS)

Avaré (SP) , 10/12/2020

Ronaldo Souza Vilas Boas
 Eng. Agrônomo - CREA (SP) 5060531943

Eber José dos Santos
 Eng. Agrônomo - CREA (GO) 1.031/D



Ronaldo Souza Vilas Boas-ME CNPJ: 21.655.888/0001-70
Fone: 14 997614859 email: ronaldosouzavb@gmail.com
Rua Lea Silva, 550 Avaré – SP

APRESENTAÇÃO

O presente trabalho visa avaliar um imóvel rural, cuja descrição encontra-se a seguir detalhada, para servir de informações ao contratante dos trabalhos, como avaliação patrimonial. O imóvel está localizado na região noroeste do Estado de São Paulo, onde as atividades de agricultura, pecuária e de comércio e serviços, despontam na economia da região.

A região de localização do imóvel é cortada pelo Rio São João dos Dourados, Ribeirão do Jacaré, Córrego da Água Limpa e Córrego da Jacutinga que com outros mananciais contribuem para a formação da Bacia do Paraná.

Neves Paulista (BA) situada na Região Noroeste do Estado de São Paulo, na Mesorregião Geográfica São José do Rio Preto - Microrregião - Nhandeara, contemplando os municípios de MONTE APRAZÍVEL, NHANDEARA, NEVES PAULISTA, MACAUBAL, POLONI, NIPOÃ, SEBASTIANÓPOLIS DO SUL, MONÇÕES e UNIÃO PAULISTA.

O presente trabalho é legitimado pelas Resoluções nº 218/73 e 345 de 27.07.90, do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CONFEA, que dispõe de normas do exercício das atividades de laudos e perícias, as quais são atividades de profissionais de Nível Superior, cujas funções são regulamentadas pelas atribuições fixadas no Art. 7, alínea "c", da Lei nº 5.194/66.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE USO RESTRITO: este documento fornece informações pré-estabelecidas entre o solicitante e o responsável pela elaboração deste documento, portanto não tem validade para outros usos ou terceiros.



Ronaldo Souza Vilas Boas-ME CNPJ: 21.655.888/0001-70
Fone: 14 997614859 email: ronaldosouzavb@gmail.com
Rua Lea Silva, 550 Avaré – SP

1 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

A REGIÃO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

A Região Administrativa de São José do Rio Preto é marcada por uma economia baseada na produção agropecuária integrada à atividade industrial, com produção expressiva de cana-de-açúcar, carne bovina e laranja na agropecuária, enquanto na indústria destacam-se os segmentos de alimentos, biocombustível, móveis, produtos de metal, artigos de borracha, material de transporte e têxtil.

Essa RA é também a maior produtora de látex do estado, o que estimulou a implantação do setor de borracha na região. Na área da saúde, destaca-se a produção de material cirúrgico. O setor de serviços, por sua vez, não deixa a desejar. A estrutura dos serviços do município-sede exerce atração sobre ampla área geográfica, atingindo localidades de estados vizinhos, como as do sudoeste de Minas Gerais, do sul de Goiás e do nordeste do Mato Grosso do Sul.

A RA ainda abrange três polos de desenvolvimento criados pela Secretaria Estadual de Desenvolvimento Econômico para incentivar os setores produtivos da região. São eles: Alimentos e Bebidas; Biocombustíveis; e Saúde e Farma.

Aglomerados produtivos: produtos de metal (São José do Rio Preto, Bady Bassitt, Bálsamo, Cedral, Mirassol, Neves Paulista, Nova Granada e Tanabi); confecção e vestuário (Votuporanga, Álvares Florence, Américo de Campos, Cardoso, Fernandópolis, Floreal, Magda e Nhandeara); móveis (Cardoso, Macedônia, Américo de Campos, Pedranópolis, Mirassol e Tanabi).

Um dos maiores destaques da cidade, senão o maior, é o centro médico-hospitalar, que tem reconhecimento internacional pelas pesquisas na área de cardiologia e é referência no tratamento de Aids e em transplantes de fígado. Por isso, a cidade também tem agitada vida universitária e, por consequência, uma movimentada noite e uma boa programação cultural e de eventos. São José do Rio Preto tem sete grandes centros universitários, entre eles a Unesp e Famerp (de medicina).



Ronaldo Souza Vilas Boas-ME CNPJ: 21.655.888/0001-70
Fone: 14 997614859 email: ronaldosouzavb@gmail.com
Rua Lea Silva, 550 Avaré – SP

Clima

O clima da Região de São José do Rio Preto é tropical chuvoso com inverno seco, do tipo Aw na classificação climática de Köppen-Geiger, com temperaturas médias mensais sempre superiores a 18 °C e média de precipitação inferior a sessenta milímetros em um ou mais meses. Os verões são quentes e úmidos, com temperaturas máximas que podem ultrapassar 35 °C ou até mesmo chegar a 40 °C. Os invernos são secos e relativamente frios, com mínimas por vezes ficando abaixo de 10 °C. A temperatura média anual é de 23,6 °C (mínima média de 17 °C e máxima média de 30,4 °C), sendo que janeiro e março são os meses mais quentes (temperatura média de 27 °C, máxima de 33 °C e a mínima de 22 °C) e julho é o mais frio (média de 19,9 °C, 27,5 °C de máxima e 12,2 °C de mínima), e ao mesmo tempo o mais seco, com média pluviométrica de apenas 16,5 milímetros (mm), enquanto janeiro é o mais chuvoso, com média de 240,9 mm. A média de precipitação anual é de 1 259,1 mm, concentrados entre outubro e março.

Geografia

Localiza-se a uma latitude 20° 50' 45" sul a longitude 49° 37' 48" oeste, estando a uma altitude de 549 metros, com área territorial de 218,3 km². Sua população estimada em 2019 era de 8.930 habitantes.

Histórico

Em 22 de maio de 1922, Capitão Neves, Waldemar e José da Costa Spindola, José Francisco Matarezi, Joaquim Pedro da Silva e Gerônimo Chico, ergueram um cruzeiro no local que constitui o divisor de águas entre os córregos da Água Limpa, o de Jacutinga e o Ribeirão do Jacaré, fundando o patrimônio do "Canto Chão", em homenagem a Nossa Senhora Aparecida.

A vila tornou-se distrito em 22 de dezembro de 1927, pertencente ao município de Monte Aprazível, com a denominação de Neves. Em 26 de outubro de 1937, foi transferido para o município de Mirassol e, em 30 de novembro de 1944, transformado em município com o nome de Iboti. Falar em Neves Paulista é falar também de imigrante espanhol. Esta pequena cidade do Noroeste Paulista fundada em 1922, localizada próxima a cidade de São José do Rio Preto, é uma das muitas cidades desta região que devem o seu surgimento graças à expansão da lavoura de café, sendo uma das últimas regiões do Estado a cultivar o mesmo. A cidade caracteriza-se pela forte influência espanhola que teve desde o início de seu desenvolvimento, por se constituir numa frente cafeeira. Desde o início do século XX, afluíram para esta região um significativo contingente de imigrantes dos quais podemos salientar os italianos, árabes, alemães dentre outros. Juntamente com os espanhóis, estes imigrantes vieram em sua grande maioria para trabalhar na lavoura de café, motivados, é claro, pelo sonho de conseguir no Brasil o que lhes era negado na Europa, o direito de viverem dignamente.

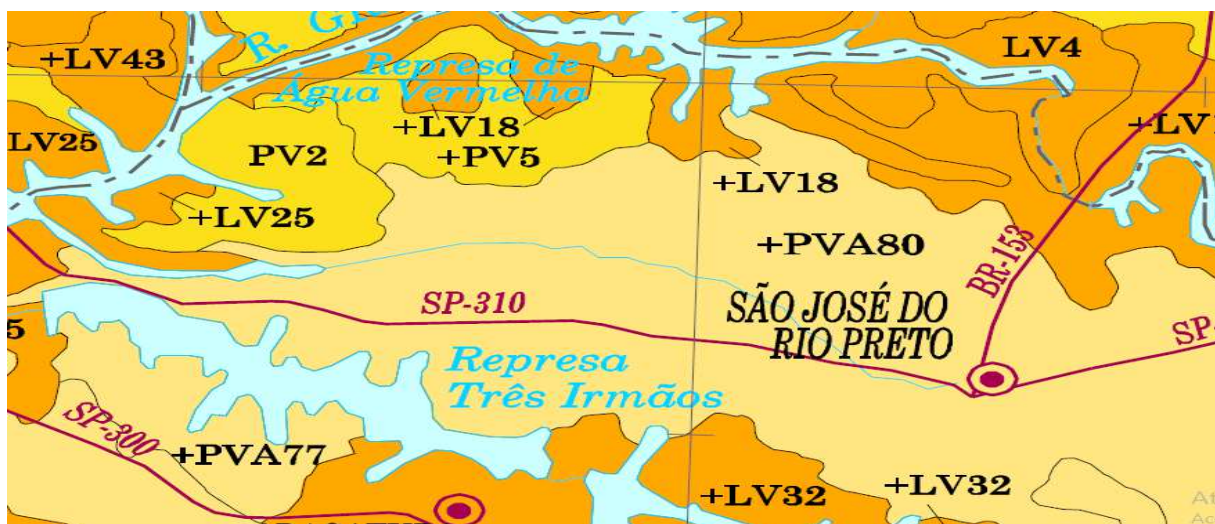
LAUDO DE AVALIAÇÃO DE USO RESTRITO: este documento fornece informações pré-estabelecidas entre o solicitante e o responsável pela elaboração deste documento, portanto não tem validade para outros usos ou terceiros.



Roraldo Souza Vilas Boas-ME CNPJ: 21.655.888/0001-70
 Fone: 14 997614859 email: ronaldosouzavb@gmail.com
 Rua Lea Silva, 550 Avaré – SP

SOLOS E VEGETAÇÃO

Solos LV/PVA - Argissolos Vermelhos Amarelos - PVA Eutrófico + PV Eutrófico + LV Distrófico conforme descrição no Mapa de Solos do Brasil - EMBRAPA. Cobertura vegetal com cerrado ralo a denso. Matas ciliares com essências nativas da região.



Economia

É baseada em pequenas propriedades rurais com a exploração da agricultura (seringueiras), milho e demais cereais. A presença de várias empresas de transformação instaladas no município, além de agregar dividendos á Prefeitura local, também absorve inúmeros empregos diretos e indiretos.

MESORREGIÃO GEOGRÁFICA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

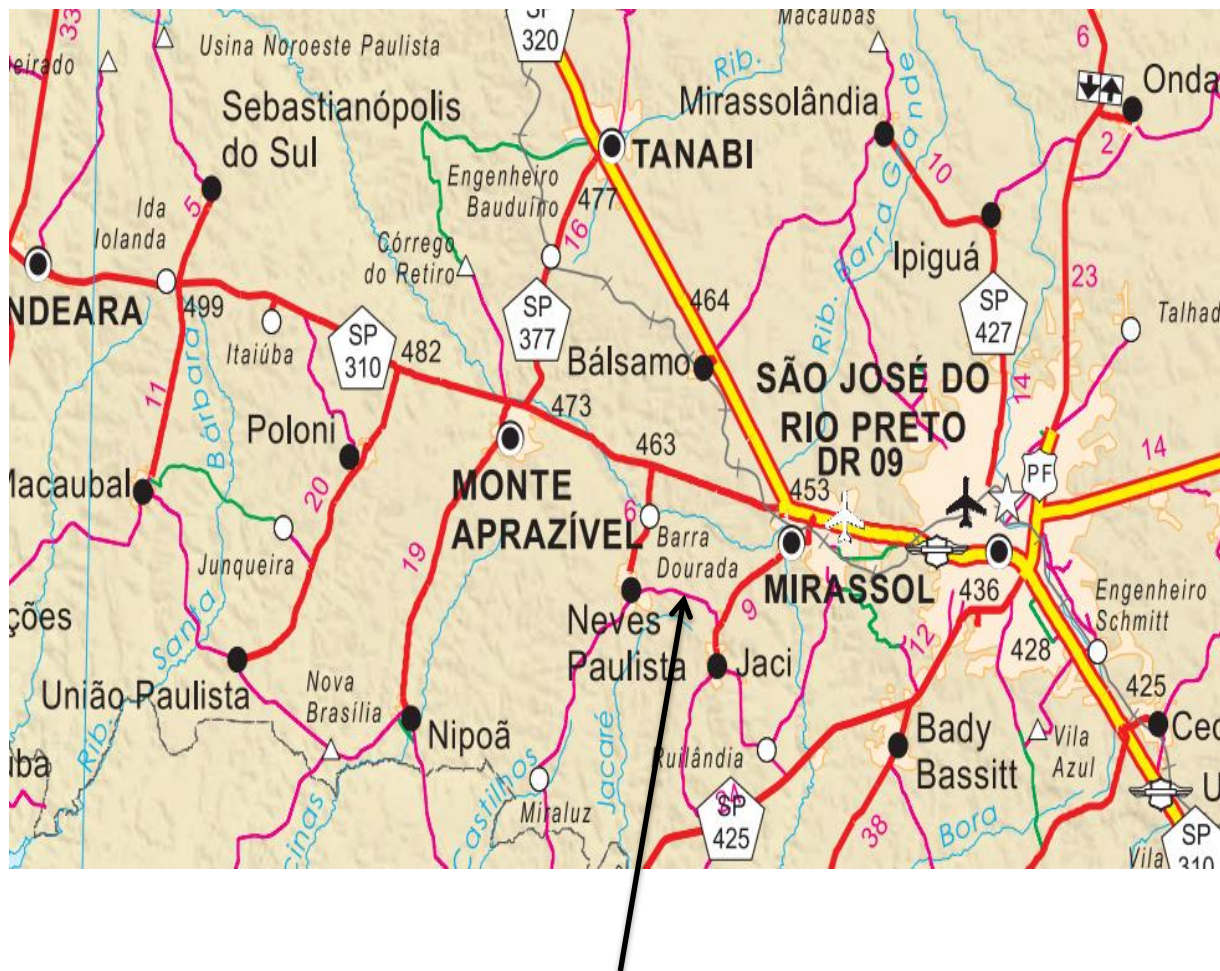


LAUDO DE AVALIAÇÃO DE USO RESTRITO: este documento fornece informações pré-estabelecidas entre o solicitante e o responsável pela elaboração deste documento, portanto não tem validade para outros usos ou terceiros.



Ronaldo Souza Vilas Boas-ME CNPJ: 21.655.888/0001-70
 Fone: 14 997614859 email: ronaldosouzavb@gmail.com
 Rua Lea Silva, 550 Avaré – SP

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



Faz. Ana Maria, lugar Faz. Sertão dos Inácios e Mata dos Pintos

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE USO RESTRITO: este documento fornece informações pré-estabelecidas entre o solicitante e o responsável pela elaboração deste documento, portanto não tem validade para outros usos ou terceiros.



Ronaldo Souza Vilas Boas-ME CNPJ: 21.655.888/0001-70
 Fone: 14 997614859 email: ronaldosouzavb@gmail.com
 Rua Lea Silva, 550 Avaré – SP

2 - TÉCNICA AVALIATÓRIA

A metodologia empregada neste trabalho é a preconizada pela NBR N° 14.653-3, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT - Avaliação de Imóveis Rurais e pelos termos adotados pela Convenção Pan-Americana de Avaliações e Cadastros, instrumento legal vigente e sem cuja observância são nulos e não têm validade quaisquer trabalhos da mesma categoria.

O presente trabalho é legitimado pelas Resoluções nº 218/73 e 345 de 27.07.90, do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CONFEA, que dispõe de normas do exercício das atividades de laudos e perícias, as quais são atividades de profissionais de Nível Superior, cujas funções são regulamentadas pelas atribuições fixadas no Art. 7, alínea “c”, da Lei nº 5.194/66.

2.1 - NÍVEL DE PRECISÃO:

Está condicionado à quantidade, à confiabilidade e ao tratamento dos elementos pesquisados, sendo as avaliações classificadas em três níveis:

Está condicionado à quantidade, à confiabilidade e ao tratamento dos elementos pesquisados, sendo as avaliações classificadas em três níveis:

Avaliação de Precisão Quanto à Fundamentação:

Neste nível de avaliação estão expressamente caracterizados cada um dos elementos que contribuem para formar a convicção do valor, impondo-se ainda que:

A confiabilidade de cada um dos elementos utilizados seja assegurada quanto:

à idoneidade e à completa identificação das fontes de informação;

à sua atualidade;

ao detalhamento da descrição das suas características;

à sua semelhança com o imóvel objeto da avaliação, no que diz respeito à situação, à destinação, à forma, ao grau de aproveitamento, às características físicas e à adequação ao meio, devidamente verificado.

a confiabilidade do conjunto de elementos que atendem aos requisitos da alínea a) seja assegurada por:

uniformidade dos elementos entre si;

contemporaneidade dos elementos;

numero de dados de mesma natureza, efetivamente utilizados maior ou igual a cinco.



Roraldo Souza Vilas Boas-ME CNPJ: 21.655.888/0001-70
Fone: 14 997614859 email: ronaldosouzavb@gmail.com.br
Rua Lea Silva, 550 Avaré – SP

O tratamento dispensado aos elementos, para torná-los homogêneos, possibilite conferir a eles:

equivalência financeira, nos casos de valor a prazo, mediante a transformação em valor à vista, pelo desconto composto dos juros usuais, acrescidos da previsão de inflação, inferida com base nos doze meses

equivalência no tempo, mediante a transposição dos valores dos elementos, considerando a desvalorização monetária e a valorização efetiva dos imóveis, inferida e justificada esta última por equação de regressão;

equivalência de situação, pela transposição dos elementos obedecendo aos critérios tecnicamente consagrados e que se comprovam por instrumental matemático;

equivalência de características, usando critérios técnicos comprovados, coeficientes, índices, fatores, gráficos ou tabelas, sempre com a citação da

O valor arbitrado pelo avaliador esteja compreendido por um intervalo de confiança máxima de 80%, em torno do valor mais provável, calculado pelo método estatístico, e, nos casos de regressão, testada a hipótese da sua existência, pela análise da variância, ao nível de confiança mínima de 90%.

Coleta de informações junto a profissionais avaliadores da região, corretores de imóveis, comerciantes de produtos agropecuários e outros, ajudam no processo avaliatório, desde que a fonte seja fidedigna e também sejam homogeneizados os valores atribuídos.

2.2 - PRESSUPOSTOS DA AVALIAÇÃO:

A técnica avaliatória ensina que, ao avaliar um imóvel devemos desmembrá-lo em seus componentes para, através da apuração dos valores individuais, chegar-se ao valor total, como forma de checar o valor encontrado. O método utilizado na presente avaliação trata-se de comparativo de preço de mercado para o valor do imóvel, conforme relato na NBR 14653-3.



Ronaldo Souza Vilas Boas-ME CNPJ: 21.655.888/0001-70
 Fone: 14 997614859 email: ronaldosouzavb@gmail.com
 Rua Lea Silva, 550 Avaré – SP

Classificação quanto à fundamentação – tabela – Norma NBR 14653-3, item 9.2.1

Grau II

Limite mínimo	36	Pontos
Limite Máximo	70	Pontos

Pontuação obtida para fins de classificação das avaliações quanto ao grau de fundamentação – ABNT NBR 14653-3, Tabela 2 – pág. 14.

Item	Especificações das Avaliações de Imóveis Rurais	Condição	Pontos
1	Número de dados de mercado efetivamente utilizados	≥ 3 (k + 1) e no mínimo 5	9
2	Qualidade dos dados colhidos no mercado de mesma exploração	Todos	7
3	Visita dos dados de mercado por engenheiro de avaliações	Maioria	6
4	Critério adotado para avaliar construções e instalações	Custo de reedição por caderno de preços	3
5	Critério adotado para avaliar produções agrícolas	-	-
6	Apresentação de laudo	70	1
7	Utilização do método comparativo direto de dados de mercado	Tratamento específico	12
SINDUSCON(S P) = GICALBÃO	Identificação dos dados amostrais	Roteiro de acesso ou croqui de localização	1
9	Documentação do avaliando que permita sua identificação e localização	Fotográfica e coordenadas geodésicas	8
10	Documentação do imóvel avaliando apresentada pelo contratante refere-se a	Certidão dominial atualizada e levantamento topográfico planimétrico de acordo com as normas	2
TOTAL			49

Classificação dos laudos de avaliação quanto à fundamentação

	Grau		
	I	II	III
Limite mínimo	12	36	71
Limite máximo	35	70	100

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE USO RESTRITO: este documento fornece informações pré-estabelecidas entre o solicitante e o responsável pela elaboração deste documento, portanto não tem validade para outros usos ou terceiros.



Ronaldo Souza Vilas Boas-ME CNPJ: 21.655.888/0001-70
 Fone: 14 997614859 email: ronaldosouzavb@gmail.com
 Rua Lea Silva, 550 Avaré – SP

3 - LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

Laudo N° 017/2020

3.1 - IDENTIFICAÇÃO :

DO SOLICITANTE :

BANCO SAFRA S.A.

C.N.P.J/MF: 58.160.789/0001-28

Endereço:

São Paulo (SP)

DO PROPRIETÁRIO

PAULO CESAR PEGORER

C.P.F/MF: 215.294.848-12

Endereço: Fazenda Santa Helena - Zona Rural

Neves Paulista - Estado de São Paulo

3.2 - IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Nome da Propriedade : **Faz. Ana Maria, lugar Faz. Sertão dos Inácios e Mata dos Pintos**

Área do Imóvel : 0,5124 ha

Haurida documentalmente, conforme certidão de matrícula anexada. Imóvel com memorial georreferenciado averbado á margem da matrícula. CAR-Cadastro Ambiental Rural contante da Av.001-58206.

Município : NEVES PAULISTA (SP)

3.3 - DOCUMENTAÇÃO

Matrícula	Livro	Fls	Data	Área (ha)
58.206	REG	-	27.12.2016	0,5124
TOTAL				0,5124

Cartório de Registro de Imóveis de Mirassol (SP)



Ronaldo Souza Vilas Boas-ME CNPJ: 21.655.888/0001-70
 Fone: 14 997614859 email: ronaldosouzavb@gmail.com
 Rua Lea Silva, 550 Avaré – SP

3.4 - CONFRONTAÇÕES

Norte: Rodovia Florindo Rodrigues Martinez

Sul: À quem de direito

Leste: À quem de direito

Oeste: Córrego Vereda Chinela

3.5 - ROTEIRO DE ACESSO AO IMÓVEL

Em Neves Paulista (SP) seguir para Mirassol (SP) até o km 04 localizando a propriedade á margem direita da Rod. Florindo Rodrigues Martinez.

COORDENADAS GEOGRÁFICAS

Ao redor de :

Latitude = 20° 50' 51,24" S

Longitude = 49° 35' 41,21" O

IMAGEM DO IMÓVEL



Data da imagem : 01.08.2019

3.6 - LAUDO TÉCNICO DE OCUPAÇÃO DAS ÁREAS DOS IMÓVEIS

3.6.1 - UTILIZAÇÃO DAS ÁREAS E CAPACIDADE DE USO DAS TERRAS

ESPECIFICAÇÕES	CARACTERÍSTICAS	CAPACIDADE DE USO DOS SOLOS			TOTAL ÁREA (ha)
		II	V	VII	
VEGETAÇÃO NATIVA	<i>Cerrado Ralo e Várzeas</i>	-	-	-	-
RESERVA FLORESTAL	<i>Vegetação Nativa</i>	-	-	0,1025	0,1025
APP	<i>Vegetação Nativa</i>	-	-	-	-
COM BENFEITORIAS	<i>Pátio de movimentação e edificações</i>	0,4099	-	-	0,4099
T O T A L		0,4099	-	0,1025	0,5124

3.6.2 - POTENCIAL DE EXPLORAÇÃO DA PROPRIEDADE

Existe instalado no imóvel uma indústria de fabricação de rações animais com boa estrutura operacional com edificações e maquinários. Obras acessórias como pátio de manobras e estacionamento. Edificações em estrutura metálica, cobertura com telhas zincadas, piso concretado, inst. hidráulica e elétricas.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE USO RESTRITO: este documento fornece informações pré-estabelecidas entre o solicitante e o responsável pela elaboração deste documento, portanto não tem validade para outros usos ou terceiros.



Ronaldo Souza Vilas Boas-ME CNPJ: 21.655.888/0001-70
 Fone: 14 997614859 email: ronaldosouzavb@gmail.com
 Rua Lea Silva, 550 Avaré – SP

3.6.3 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL PARA O MÊS DE DEZEMBRO DE 2020

DA AVALIAÇÃO

Para esta avaliação foram consideradas as áreas de terras como sendo as indicadas na Certidão de Inteiro Teor descritas no item 3.3 (Anexo).

Considerou-se, como premissa, para efeito de avaliação, o bem livre de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização. A documentação fornecida para a elaboração deste relatório é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas análise jurídica ou medições de campo exceto estimativas “in loco” para as benfeitorias e construções. Não foram efetuadas medições para comprovação da área acima, não sendo possível tecnicamente conciliar a vistoria física do imóvel com a documentação do mesmo em anexo, bem como análise da matéria jurídica nela expressa, pois não é este o objetivo deste trabalho.

Considerou-se que o imóvel mostrado seja o mesmo descrito na documentação fornecida. Presume-se que não existam condições obscuras ou não aparentes, com relação ao imóvel que o tornaria com mais ou menos liquidez. Nenhuma responsabilidade é assumida por estas condições ou pelos serviços que possam vir a se tornar necessários para a descoberta desses fatores.

Vale ressaltar, que as informações prestadas junto ao Laudo de Avaliação não têm cunho definitivo sobre a propriedade, litígios ou alienações dos referidos bens, sendo tão somente uma análise baseada na documentação fornecida e acima referida.

DO VALOR DO IMÓVEL

As terras foram avaliadas considerando-se amostragens sem benfeitorias e propriedades com as mesmas características de utilização.

Com estas informações adotou-se o método comparativo, em que o valor de mercado do imóvel é obtido através de análises dos valores dos terrenos das amostras, não se considerando qualquer benfeitoria.

A partir de 1949, adotou os termos da Escolha de Valor Único, a 1ª Convenção Pan-americana de Avaliações e Cadastro, onde se firmou um princípio de grande importância para o campo avaliatório, ou seja, para um dado momento o valor de um bem é único, sendo este valor obtido através de: Avaliação direta ou valor intrínseco (valor da terra nua + construções ou benfeitorias + ascensões).

Para calcular o Valor da Terra do imóvel em estudo, será considerado o método comparativo, em que determina os preços de mercado onde se localiza a propriedade rural, elaborando uma tabela de valores homogêneos por classe de uso, corrente na zona de ação do avaliador, e aplicá-lo ao imóvel a avaliar, após haver realizado uma classificação das terras, utilizando o Valor Corrente de Mercado. Esta classificação baseia-se nas características intrínsecas, ou seja, na sua capacidade de utilização para fins produtivos na agricultura, pecuária e florestal, devendo observar : a capacidade de uso dos tipos de solos e a situação do imóvel em relação às zonas de influência da região. Os valores foram obtidos em pesquisas juntos á Cartório de Registro de Imóveis, Engenheiros de Avaliação, corretores de imóveis e outros, servindo de parâmetros para os valores encontrados e por nós avaliados. Realizou-se pesquisa de mercado em negócios de terras realizados na região de influência do imóvel, e trabalhados estatisticamente os dados obtidos.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE USO RESTRITO: este documento fornece informações pré-estabelecidas entre o solicitante e o responsável pela elaboração deste documento, portanto não tem validade para outros usos ou terceiros.



Ronaldo Souza Vilas Boas-ME CNPJ: 21.655.888/0001-70
 Fone: 14 997614859 email: ronaldosouzavb@gmail.com
 Rua Lea Silva, 550 Avaré – SP

Os valores das terras, segundo a capacidade de uso do solo, serão atribuídos preços para cada classe decorrente de seu valor econômico praticado no mercado da região. Em suma, não é possível atribuir preços iguais para coisas aparentemente semelhantes, mas de significados econômicos diversos.

Depois de determinado o valor de uma classe x situação do solo, através de uma simples multiplicação pode-se encontrar os valores das demais categorias de solos, do que resulta, com o valor total dos solos da propriedade avaliada, a somatória dos valores de cada tipo de classe. Os estudos de solos, vegetação e geomorfologia apresentados neste laudo, têm finalidade de caracterização dos imóveis da região, levantamento das suas potencialidades agrônomicas e como subsídio à tomada de decisões.

DADOS AMOSTRAIS

TERRAS

As terras são enquadradas segundo o Sistema de Classificação da Capacidade de Uso das Terras.

Quanto ao seu estágio de exploração atual, as terras são classificadas como:

- a) Terra bruta;
- b) Terra nua;
- c) Terra cultivada.

A classificação de uso dos solos, é avaliada de acordo com o Manual Brasileiro para Levantamento de Capacidade de uso da Terra – ETA – Brasil/Estados Unidos. Em sua aproximação estabelece:

A - Terras cultiváveis.

Classe I – terras cultiváveis aparentemente sem problemas de conservação;

Classe II - terras cultiváveis com problemas simples de conservação;

Classe III - terras cultiváveis com problemas complexos de conservação;

Classe IV - terras cultiváveis apenas ocasionalmente ou em extensão limitada com sérios problemas de conservação.

B - Terras Cultiváveis apenas em caso especiais de algumas culturas permanentes e adaptadas em geral para pastagem ou reflorestamento.

Classe V - terras cultiváveis apenas em caso especiais de algumas culturas permanentes e adaptadas, em geral, para pastagens ou reflorestamento, sem necessidade de práticas especiais de conservação;

Classe VI - terras cultiváveis apenas em caso especiais de algumas culturas permanentes e adaptadas, em geral, para pastagens ou reflorestamento, com problemas simples de conservação;

Classe VII - terras cultiváveis apenas em caso especiais de algumas culturas permanentes e adaptadas, em geral, para pastagens ou reflorestamento, com problemas complexos de conservação;

C - Terras impróprias para vegetação produtiva e próprias para proteção de fauna silvestre, para recreação ou para armazenamento de água.

Classe VIII – Terras impróprias para cultura, pastagem ou reflorestamento, podendo servir apenas como abrigo da fauna silvestre, como ambiente para recreação ou para fins de armazenamento de água.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE USO RESTRITO: este documento fornece informações pré-estabelecidas entre o solicitante e o responsável pela elaboração deste documento, portanto não tem validade para outros usos ou terceiros.



Ronaldo Souza Vilas Boas-ME CNPJ: 21.655.888/0001-70
 Fone: 14 997614859 email: ronaldosouzavb@gmail.com
 Rua Lea Silva, 550 Avaré – SP

FATOR DE USO DO SOLO E SITUAÇÃO RELATIVO A CADA CLASSE

	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	0,670	0,525	0,385	0,350	0,280	0,210	0,140

Fonte : Eng. José Carlos Pellegrino – Avaliações para Garantias – Ed. PINI- (1983)

ANÁLISE ESTATÍSTICA

MÉDIA ARITMÉTICA

$$\bar{X} = \frac{\sum X}{n}$$

DESVIO PADRÃO

$$S = \sqrt{\frac{\text{Somatório } (X - \bar{x})^2}{N-1}}$$

COEFICIENTE DE VARIAÇÃO

$$CV = \left(\frac{s}{\mu} \right) 100$$

SANEAMENTO AMOSTRAL

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE USO RESTRITO: este documento fornece informações pré-estabelecidas entre o solicitante e o responsável pela elaboração deste documento, portanto não tem validade para outros usos ou terceiros.



Ronaldo Souza Vilas Boas-ME CNPJ: 21.655.888/0001-70
 Fone: 14 997614859 email: ronaldosouzavb@gmail.com
 Rua Lea Silva, 550 Avaré – SP

ANÁLISE ESTATÍSTICA DOS DADOS COLETADOS

Amostras	Descrição	Valor	Nº
A1		228.461,54	1,00
A2			
A3		391.565,22	1,00
A4		391.710,52	1,00
A5		124.885,22	1,00
A6		78.310,09	1,00
A7		210.222,22	1,00
A8		0,00	1,00
A9		0,00	1,00
A10		0,00	1,00
A11		0,00	1,00
A12		0,00	1,00
A13		0,00	1,00
A14		0,00	1,00
Total =>		1.815.216,80	

N= Número de Amostras => **7**

\bar{X}_a 259.316,69

S= $\sqrt{\frac{\text{Somatório } (X-x)^2}{N-1}}$

Amostras	X1	$X_a - x_i = d1$	$(X_a - x_i)^2$	d1/S
A1	R\$ 228.461,54	30.855,15	952.040.017,05	0,2318
A2	R\$ 390.061,99	-130.745,30	17.094.334.592,76	-0,9822
A3	R\$ 391.565,22	-132.248,53	17.489.674.820,72	-0,9935
A4	R\$ 391.710,52	-132.393,83	17.528.127.356,87	-0,9946
A5	R\$ 124.885,22	134.431,47	18.071.818.974,09	1,0099
A6	R\$ 78.310,09	181.006,60	32.763.387.692,07	1,3598
A7	R\$ 210.222,22	49.094,47	2.410.266.563,77	0,3688
A8	R\$ -	0,00	0,00	0,0000
A9	R\$ -	0,00	0,00	0,0000
A10	R\$ -	0,00	0,00	0,0000
A11	R\$ -	0,00	0,00	0,0000
A12	R\$ -	0,00	0,00	0,0000
A13	R\$ -	0,00	0,00	0,0000
A14	R\$ -	0,00	0,00	0,0000
Somatório =>			106.309.650.017,3440	

S= 17.718.275.002,8907

S= 133.110,01

Pesquisa de dados suspeitos

Como algum ou alguns dos elementos da amostragem podem apresentar desvios inaceitáveis em relação a média, aplicaremos a tabela de CHAUVENET, para eliminação de dados suspeitos.

Interpolado

Nº Amostras	D/s	Nº Amostras	D/s	Nº Amostras	D/s
5	1,65	14	2,10	23	2,29
6	1,73	15	2,13	24	2,31
7	1,80	16	2,16	25	2,33
8	1,86	17	2,18	26	2,35
9	1,92	18	2,20	27	2,36
10	1,96	19	2,22	28	2,37
11	1,99	20	2,24	29	2,38
12	2,03	21	2,26	30	2,39
13	2,06	22	2,28		

CV= S **0,5133** ou **51,33%**

Desta forma teremos o Coeficiente de Variação de **51,33%**

amostras aproveitadas no intervalo compreendido entre R\$ **392.426,70** e R\$ **126.206,67**

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE USO RESTRITO: este documento fornece informações pré-estabelecidas entre o solicitante e o responsável pela elaboração deste documento, portanto não tem validade para outros usos ou terceiros.



Ronaldo Souza Vilas Boas-ME CNPJ: 21.655.888/0001-70
 Fone: 14 997614859 email: ronaldosouzavb@gmail.com
 Rua Lea Silva, 550 Avaré – SP

De acordo com o Coeficiente de Variação, saneamos a amostra com os dados acima do CV verificado.

Dados eliminados : Amostra no. 05 e 06
 . Amostras Saneadas : 01; 02, 03, 04 e 07.

Cálculo do intervalo de confiança - Ic

Ic = Intervalo de Confiança

X = Média Saneada

t = índice de Student tabelado para n - 1, para 80,0 % de confiança.

S = Desvio Padrão

n = Número de Amostras

$$Ic = X \pm \sqrt{\frac{S^2}{n-1}}$$

t = índice tabelado = 1,8

Ic = 253.104,10
 Ic = 391.704,50

Nível de Precisão

Ic - X =	69.300,20	
	<u>69.300,20</u>	21,49 %
	322.404,30	
Precisão encontrada =		78,51 %

Portanto concluímos que o presente Laudo de Avaliação atingiu o GRAU II de FUNDAMENTAÇÃO e III de PRECISÃO.

DADOS COMPARATIVOS DE MERCADO - ABNT NBR-14653-3

CÁLCULOS DE FATORES

ROTEIRO Em Neves Paulista (SP) seguir para Mirassol (SP) até o km 04 localizando a DE ACESSO : propriedade á margem direita da Rod. Florindo Rodrigues Martinez.												
BAIRRO: ZONA RURAL												
AMOSTRAS	VALOR R\$	AREAS (ha)	VALOR (ha)	FATOR FONTE	FATOR ACESSO	TOPOGRAF.	FATOR BENEF. PÚBLICOS	FATOR ÁREA(*)	FATOR N.A.		VL. UNIT. R\$	
1	2.640.000,00	13,00	203.076,92	0,90	1,20	1,00	1,00	1,50	1,15		228.461,54	
2	1.015.000,00	2,42	419.421,49	0,90	0,90	0,80	0,85	1,21	0,92		390.061,99	
3	855.000,00	2,30	371.739,13	0,90	0,95	1,00	1,00	1,21	1,26		391.565,22	
4	1.300.000,00	3,80	342.105,26	0,90	1,20	1,00	1,00	1,28	1,49		391.710,52	
5	1.600.000,00	14,52	110.192,84	0,90	1,00	1,20	1,00	1,52	1,18		124.885,22	
6	1.150.000,00	19,36	59.400,83	0,90	1,20	1,20	1,20	1,57	1,84		78.310,09	
7	550.000,00	3,00	183.333,33	0,90	1,20	1,20	1,20	1,25	1,13		210.222,22	
MÉDIA											259.316,69	
DESV. PADRÃO											133.110,01	
COEF. DE VARIAÇÃO (%)											51,33	
LIM. SUP.											392.426,70	
LIM. INF.											126.206,67	
MÉDIA SANEADA											322.404,30	
VALOR DO IMÓVEL		ÁREA (ha)										
		0,5124										165.200,00

CONSIDERAÇÕES : refere-se ao valor da área avaliada de acordo com as Certidões de Inteiro Teor apresentadas e descrita no corpo deste laudo de avaliação. Todos os Fatores Valorizantes e/ou Desvalorizantes foram considerados na Planilha de Cálculo à saber: os principais : fator de fonte, fator de acesso, topografia, fator de área, Nota Agrônômica, etc. O coeficiente R-Heidecke não foi considerado tendo em vista que os imóveis foram considerados somente terrenos.

Obs.: O Método aplicado ao caso foi o Comparativo de Dados de Mercado (terreno), equalizando os Fatores Valorizantes e/ou Desvalorizantes. Na homogeneização dos Valores consideramos todos os elementos intrínsecos pertinentes a NBR da ABNT (*) Fator Área : Corrige a variação de preços entre imóveis com grandes e/ou consideráveis diferenças de áreas. Sua Fórmula utiliza a raiz oitava da relação entre as áreas do imóvel pesquisado e o avaliando na data presente. Nos cálculos avaliatórios (dentro da Planilha por Fatores) atingimos o Grau II de Fundamentação e III de Precisão, segundo a NBR. Não foram consideradas edificações na área avaliando. Após análise estatística, encontramos a média saneada no valor de R\$ 322.404,30/ha, ou VTer = R\$ 165.200,00. Amostras Saneadas : 01; 02, 03, 04 e 07.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE USO RESTRITO: este documento fornece informações pré-estabelecidas entre o solicitante e o responsável pela elaboração deste documento, portanto não tem validade para outros usos ou terceiros.



Ronaldo Souza Vilas Boas-ME CNPJ: 21.655.888/0001-70
 Fone: 14 997614859 email: ronaldosouzavb@gmail.com
 Rua Lea Silva, 550 Avaré – SP

CAPACIDADE DE USO E SITUAÇÃO - NOTA AGRONÔMICA

FCU = Fator da nota agronômica da amostra em relação ao imóvel paradigma

item	área (ha)	%	Classe	Situação	0,23	Resultado	NA	FCU
1	10,2700	79,00	II		0,760	6,17		
	-	-	IV		0,600	-		
	2,7300	21,00	VII	deficiente	0,240	0,14		
soma	13,0000					6,30	48,49	1,15
	1,9400	80,17	II		0,930	1,45		
2	-	-	III		0,713	-		
	0,4800	19,83	VII	muito boa	0,285	0,03		
soma	2,4200					1,47	60,89	0,92
3	1,6100	70,00	II		0,865	0,97		
	0,2300	10,00	III		0,675	0,02		
	0,4600	20,00	VII	boa	0,270	0,02		
soma	2,3000					1,02	44,14	1,26
4	2,2800	60,00	II		0,930	1,27		
	0,7600	20,00	III		0,713	0,11		
	0,7600	20,00	VII	muito boa	0,285	0,04		
soma	3,8000					1,42	37,47	1,49
5	11,3300	78,03	II		0,760	6,72		
	-	-	III		0,600	-		
	3,1900	21,97	VII	deficiente	0,240	0,17		
soma	14,5200					6,89	47,43	1,18
6	12,5900	65,03	II		0,670	5,49		
	2,9000	14,98	III		0,525	0,23		
	3,8700	19,99	VII	péssima	0,210	0,16		
soma	19,3600					5,88	30,35	1,84
7	2,4000	80,00	II		0,760	1,46		
	-	-	III		0,600	-		
	0,6000	20,00	VII	deficiente	0,240	0,03		
soma	3,0000					1,49	49,60	1,13
	0,4099	80,00	II		0,855	0,28		
Paradigma	-	-	III		0,675	-		
	-	-	V		0,450	-		
	0,1025	20,00	VII	boa	0,270	0,01		
soma	0,5124					0,29	55,80	-

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE USO RESTRITO: este documento fornece informações pré-estabelecidas entre o solicitante e o responsável pela elaboração deste documento, portanto não tem validade para outros usos ou terceiros.



Ronaldo Souza Vilas Boas-ME CNPJ: 21.655.888/0001-70
 Fone: 14 997614859 email: ronaldosouzavb@grail.com.br
 Rua Lea Silva, 550 Avaré – SP

BENFEITORIAS EXISTENTES

Descrição	estimada (anos)	Estado de Conservação	Unidade	Quantidade	Fator(*)	Unitário	Total
Galpão com estrutura metálica, piso concretado, cobertura com telhas de aço zincadas, instalações hidráulicas e elétricas, ocupado com Indústria de Produção de Rações Animais. Pátio de manobras e estacionamento. Pé-direito com 07m, 10m e 16m.	10	b	m²	1.911,84	0,942	820,09	1.476.943,78
TOTAL							1.476.943,78
(*) Fator de Ross-Heidecke conforme tabela anexada							
SINDUSCON(SP) = GI-GALPÃO INDUSTRIAL(m²)=	R\$	820,09					



Ronaldo Souza Vilas Boas-ME CNPJ: 21.655.888/0001-70
 Fone: 14 997614859 email: ronaldosouzavb@gmail.com.br
 Rua Lea Silva, 550 Avaré – SP

TABELA ROSS-HEIDECKE

Coeficiente K

Idade em anos	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,99	0,987	0,965	0,91	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,9	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,89	0,793	0,647	0,459	0,24
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,93	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,92	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	g	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,88	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	578	0,41	0,215
24	0,851	0,848	0,83	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,8	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,74	0,659	0,538	0,382	0,2
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,77	0,753	0,71	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,35	0,183
40	0,72	0,718	0,702	0,662	0,59	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,7	0,684	0,45	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,56	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,61	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,305	0,16
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155

Formula:

Foc= R + K*(1-R) onde:

R=coeficiente residual correspondente ao padrão

K=coeficiente Ross-Heidecke da tabela ao lado
denominação:

- a novo
- b entre novo e regular
- c regular
- d entre regular a reparos simples
- e reparos simples
- f reparos simples a importantes
- g reparos importantes
- h reparos importantes a sem valor

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE USO RESTRITO: este documento fornece informações pré-estabelecidas entre o solicitante e o responsável pela elaboração deste documento, portanto não tem validade para outros usos ou terceiros.



Ronaldo Souza Vilas Boas-ME CNPJ: 21.655.888/0001-70
 Fone: 14 997614859 email: ronaldosouzavb@gmail.com
 Rua Lea Silva, 550 Avaré – SP

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA DE VENDA (VLF)

<u>Despesas Fixas</u>	%	sobre o valor do imóvel ao mês
IPTU		sobre o valor do imóvel ao mês
Manutenção		sobre o valor do imóvel ao mês
Administração		sobre o valor do imóvel ao mês
Condomínio		sobre o valor do imóvel ao mês
TOTAL		sobre o valor do imóvel ao mês

Despesas Financeiras

Taxa CDB	2,84 % ao ano	
Inflação (Média entre INPC/IBGE e IPCA/IBGE)		2,40 % ao ano
Taxa de aplicação =	12 % a.a	

COP = 0,36 % a.a

$COP = [(1,00 + COP \text{ ao ano})^{1/12} - 1] \times 100$

COP = 0,0304 % ao mês

Despesas Totais (DT) = Despesas Financeiras + Despesas Fixas

$DT = [(1,00 + COP) \times (1,00 + Desp. Fixas) - 1,00] \times 100$

DT = 0,0304 % AO MÊS SOBRE O VALOR DO IMÓVEL

CÁLCULO DO VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA (VLF)

$i = 0,0304 \% = DT$

$VF = R\$ 1.642.144,00$ Valor calculado a partir da média saneada

Coeficiente de Comercialização = 1

$VFI = R\$ 1.642.144,00$

$n = 36$ meses velocidade de venda
(tempo médio de absorção pelo mercado)

Cenário Realista

$VLF = (VF) / (1 + i)^n$

VLF = 1.329.737,00 ou **80,98 % do valor do Imóvel**



Ronaldo Souza Vilas Boas-ME CNPJ: 21.655.888/0001-70
 Fone: 14 997614859 email: ronaldosouzavb@gmail.com
 Rua Lea Silva, 550 Avaré – SP

3.6.4 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL PARA O MÊS DE DEZEMBRO DE 2020

RESUMO DA AVALIAÇÃO	VALOR - R\$ 1,00	
TERRAS	R\$	165.200,00
Galpão com estrutura metálica, piso concretado, cobertura com tel	R\$	1.476.943,78
EQUIPAMENTOS (não considerados para garantias)	R\$	-
TOTAL	R\$	1.642.143,78

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL EM DEZEMBRO DE 2020 = R\$ 1.642.144,00
 (UM MILHÃO, SEISCENTOS E QUARENTA E DOIS MIL, CENTO E QUARENTA E QUATRO REAIS)

VALOR DE LIQUIDEZ FORÇADA (%) 80,98 = R\$ 1.329.737,00
 (UM MILHÃO, TREZENTOS E VINTE E NOVE MIL, SETECENTOS E TRINTA E SETE REAIS)

O presente laudo foi elaborado por **RONALDO SOUZA VILAS BOAS - ME**, C.N.P.J(MF) 21.655.888/0001-70, estabelecida á Rua Lea Silva, 550 - Avaré (SP) - Fone: (14) 99761-4859 - e-mail : ronaldosouzavb@gmail.com.

AVARÉ (SP), 10/12/2020

RONALDO SOUZA VILAS BOAS
 ENG. AGRÔNOMO CREA(SP) 5060531943

EBER JOSÉ DOS SANTOS
 ENG. AGRÔNOMO CREA (GO) 1.031/D

ANEXOS

01 – ACERVO FOTOGRÁFICO

02 – DOCUMENTAÇÃO COMPROBATÓRIA DO IMÓVEL

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE USO RESTRITO: este documento fornece informações pré-estabelecidas entre o solicitante e o responsável pela elaboração deste documento, portanto não tem validade para outros usos ou terceiros.



Roraldosouza Vilas Boas-ME CNPJ: 21.655.888/0001-70
 Fone: 14 997614859 email: ronaldosouzavb@gmail.com
 Rua Lea Silva, 550 Avaré – SP

MEMÓRIA DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS

No emprego do método comparativo direto de dados de mercado, o planejamento da pesquisa enseja a composição de amostra representativa de imóveis com características assemelhadas às do avaliando, e em sua estrutura são eleitas as variáveis julgadas relevantes para explicar a formação de valor e suas inter-relações. Os elementos pesquisados foram tratados e homogeneizados através de um “Quadro de Homogeneização”, levando-se em consideração os atributos (fatores) mais importantes e mais utilizados para análise, sendo descartados aqueles que excederem, para mais ou para menos, os valores médios em 30%.

Fator de oferta : utilizado para imóveis em oferta, correspondente a um deflator variando de 0,80 a 1,00;

Acesso : corrige as discrepâncias de acessibilidade entre os imóveis, com variáveis de 0,8 a 1,2, considerando-se melhor ou pior condição de locomoção;

Fator de topografia : O fator topografia é muito importante, variando de 0,8 a 1,2;

Fator benfeitorias : Por motivos de consideração das amostras “somente terra nua”, não haverá estudo específico;

Fator benefícios públicos : Devido a atividade programada para o imóvel, benefícios públicos de suma importância, com variáveis de 0,80 a 1,20;

Fator área : corrige a variação de preços entre imóveis com grandes e/ou consideráveis diferenças de áreas. Sua fórmula utiliza a raiz oitava da relação entre as áreas do imóvel pesquisado e o avaliando;

Nota Agrônômica (NA) = Comparativo da capacidade de uso dos solos entre imóvel avaliando e amostragens.

Considerações valorizantes e desvalorizantes

Valorizantes :

Imóvel com acesso em rodovias estaduais, rodovias federais com tráfego permanente;

Localizado á margem de Rodovia para escoamento da produção;

Benefícios Públicos diversos;

Desvalorizantes :

Alguma dificuldade momentânea de comercialização, conforme com a situação do País;



Ronaldo Souza Vilas Boas-ME CNPJ: 21.655.888/0001-70
 Fone: 14 997614859 email: ronaldosouzavb@gmail.com
 Rua Lea Silva, 550 Avaré – SP

BIBLIOGRAFIA :

PRINCÍPIOS DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES, MOREIRA, Alberto Lélío .. 4ª ed. São Paulo, Pini, 1997.

MANUAL PARA CLASSIFICAÇÃO DA CAPACIDADE DE USO DAS TERRAS PARA FINS DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS, DINIZ, Jalcione N. N.. CESP; São Paulo, 1997.

MANUAL PARA LEVANTAMENTO UTILITÁRIO DO MEIO FÍSICO E CLASSIFICAÇÃO DE TERRAS NO SISTEMA DE CAPACIDADE DE USO LEPSCH, Igo Fernando. Campinas, Sociedade Brasileira de Ciência do Solo, 1983.

AVALIAÇÃO DE PROPRIEDADES RURAIS, LIMA, Marcelo Rossi de Camargo.; São Paulo, IBAPE, 1998.

PROJETO RADAMBRASIL Ministério das Minas e Energia. **Secretaria Geral**.

CÓDIGO FLORESTAL, Lei 4.771, de 15 de setembro de 1965.

MANUAL BRASILEIRO PARA LEVANTAMENTO DA CAPACIDADE DE USO DA TERRA, Escritório Técnico de Agricultura Brasil-Estados Unidos 1971.

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS E RURAIS, VEGNI-NERI, Guilherme Bonfim, Ed. Nacional, 1979.

NORMAS PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS, IBAPE/SP, São Paulo, 1998.

MANUAL DE AVALIAÇÃO - CONCEITOS E METODOLOGIAS DE AVALIAÇÃO TÉCNICA DE IMÓVEIS, ANEXO - ON-GEADE-004, Ministério do Planejamento - Serviço Público da União.

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS - NBR 14.653-3, ABNT-ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS.

IN n° 10 de 18.11.2002 – INCRA e Lei n° 8.629 de 25.02.1993

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE USO RESTRITO: este documento fornece informações pré-estabelecidas entre o solicitante e o responsável pela elaboração deste documento, portanto não tem validade para outros usos ou terceiros.



Ronaldo Souza Vilas Boas-ME CNPJ: 21.655.888/0001-70
 Fone: 14 997614859 email: ronaldosouzavb@gmail.com
 Rua Lea Silva, 550 Avaré – SP

AMOSTRAGENS :

Data da Visita ao Imóvel avaliando :

01.12.2020

ITEM	VALOR TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 1,00	BENFEITORIAS	VALOR DO IMÓVEL S/BENFEITORIAS - R\$ 1,00	ÁREA (ha)	LOCALIZAÇÃO	MUNICÍPIO	FATORES				OPINIÃO DE MERCADO
							FONTE	ACESSO	TOPOGRAFIA	BENEF. PÚBLICOS	
1	3.000.000,00	360.000,00	2.640.000,00	13,0000	Próximo ao Condomínio Recanto de Alá	MIRASSOL (SP)	0,90	1,20	1,00	1,00	Imobiliária Redentora - (17) 2139-1000
2	1.400.000,00	385.000,00	1.015.000,00	2,4200	Próximo Monte Líbano	MIRASSOL (SP)	0,90	0,90	0,80	0,85	Tugão Imóveis- (17) 3234-4892
3	2.500.000,00	1.645.000,00	855.000,00	2,3000	Celina Dalub e rod. Washington Luis	MIRASSOL (SP)	0,90	0,95	1,00	1,00	Só Condomínios Imobiliária - (17) 98222-8022
4	1.300.000,00	-	1.300.000,00	3,8000	Ao lado da Rodovia Antônio Visoto	MIRASSOL (SP)	0,90	1,20	1,00	1,00	Tugão Imóveis- (17) 3234-4892
5	1.600.000,00	-	1.600.000,00	14,5200	Vizinho à Cidade de Neves Paulista (SP)	NEVES PAULISTA (SP)	0,90	1,00	1,20	1,00	Marcos Lacerda - (17) 98822-8887
6	1.150.000,00	-	1.150.000,00	19,36	Margem da Rodovia próximo à Sales (SP)	SALES (SP)	0,90	1,20	1,20	1,20	Augusto - (17) 99761-4471
7	550.000,00	-	550.000,00	3,00	Ao lado de Neves Paulista (SP)	NEVES PAULISTA (SP)	0,90	1,20	1,20	1,20	Campacto Imóveis - (17) 98141-8888
SINDUSCON(SP) = GI-GALPÃO INDUSTRIAL(m²)=							-	1,00	1,00	1,00	

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE USO RESTRITO: este documento fornece informações pré-estabelecidas entre o solicitante e o responsável pela elaboração deste documento, portanto não tem validade para outros usos ou terceiros.



Ronaldo Souza Vilas Boas-ME CNPJ: 21.655.888/0001-70
 Fone: 14 997614859 email: ronaldosouzavb@gmail.com
 Rua Lea Silva, 550 Avaré – SP

FOTOS DO IMÓVEL



VISTA LATERAL DA INDÚSTRIA



VISTA DE FRETE DO IMÓVEL



PRODUTOS ACABADOS



LINHA DE PRODUÇÃO DA INDÚSTRIA



LINHA DE PRODUÇÃO



VISTA PARCIAL DA INDÚSTRIA

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE USO RESTRITO: este documento fornece informações pré-estabelecidas entre o solicitante e o responsável pela elaboração deste documento, portanto não tem validade para outros usos ou terceiros.



Ronaldo Souza Vilas Boas-ME CNPJ: 21.655.888/0001-70
 Fone: 14 997614859 email: ronaldosouzavb@gmail.com
 Rua Lea Silva, 550 Avaré – SP

AMOSTRAS HOMOGENEIZADAS



AMOSTRA 01



AMOSTRA 02



AMOSTRA 03



AMOSTRA 04



AMOSTRA 05

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE USO RESTRITO: este documento fornece informações pré-estabelecidas entre o solicitante e o responsável pela elaboração deste documento, portanto não tem validade para outros usos ou terceiros.



Ronaldo Souza Vilas Boas-ME CNPJ: 21.655.888/0001-70
Fone: 14 997614859 email: ronaldosouzavb@gmail.com
Rua Lea Silva, 550 Avaré – SP

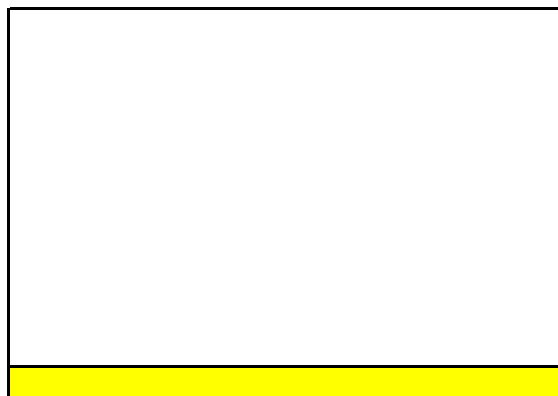
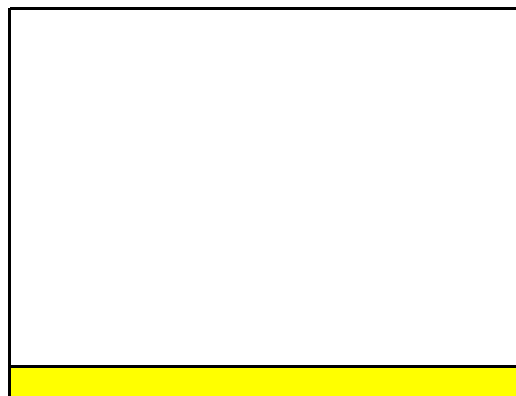
AMOSTRAS HOMOGENEIZADAS



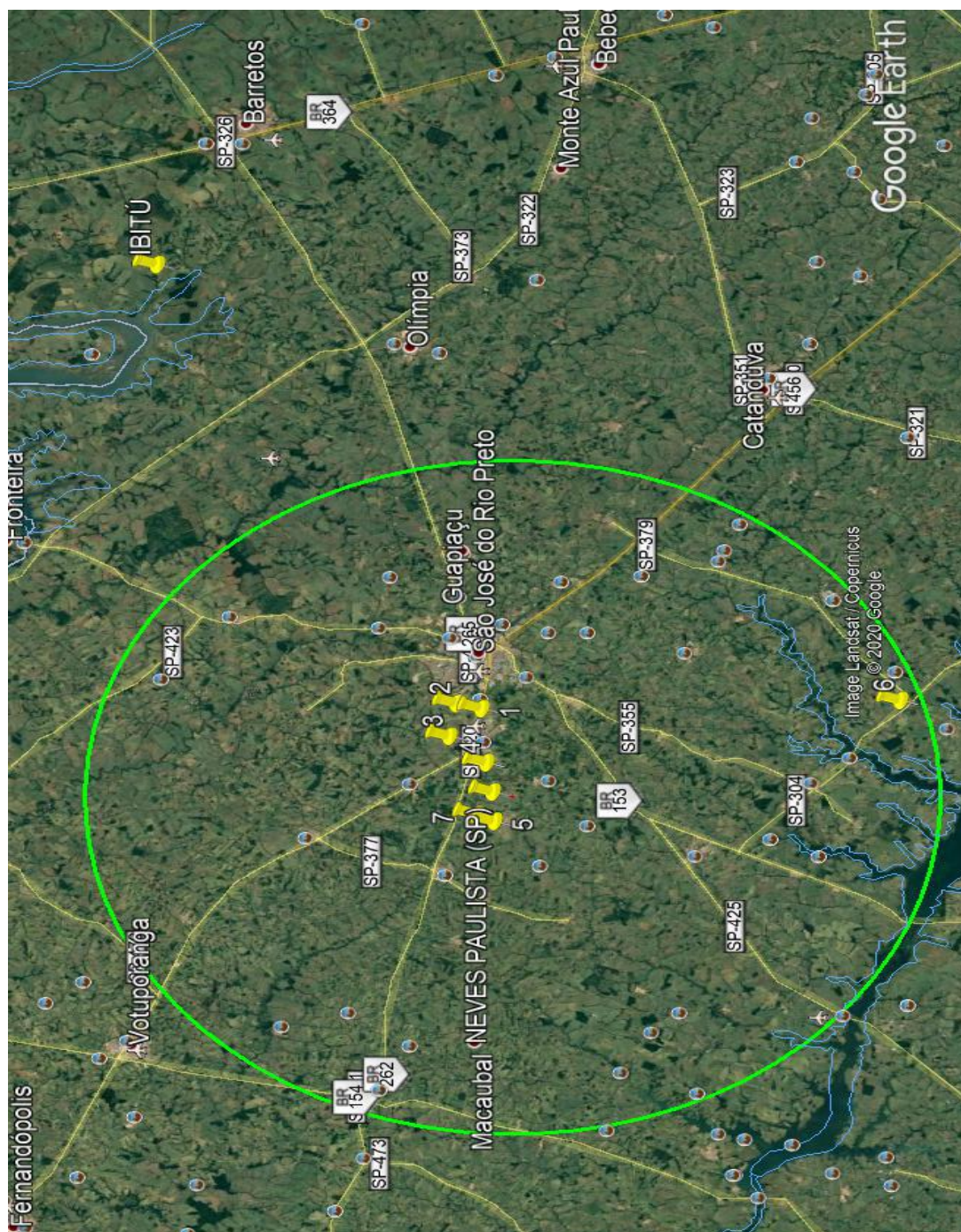
AMOSTRA 06



AMOSTRA 07



POSICIONAMENTO DAS AMOSTRAS EM RELAÇÃO AO IMÓVEL AVALIANDO



Raio de 52,0 km distante do imóvel avaliando.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE USO RESTRITO: este documento fornece informações pré-estabelecidas entre o solicitante e o responsável pela elaboração deste documento, portanto não tem validade para outros usos ou terceiros.



Ronaldo Souza Vilas Boas-ME CNPJ: 21.655.888/0001-70
 Fone: 14 997614859 email: ronaldosouzavb@gmail.com.br
 Rua Lea Silva, 550 Avaré – SP

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS - CNS nº 11.989-1 OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MIRASSOL - S. P.
 Del. Sebastião Wilson de Pontes
 Oficial Delegado
 Mirassol, 27 de dezembro de 2016

MATRÍCULA: 58.206 FOLHA: 001

IMÓVEL: Um imóvel rural, com a área de 0,5124 hectares de terras, com a denominação especial de "FAZENDA ANA MARIA", encravado no geral das Fazendas Sertão dos Inácios e Mata dos Pinhos, situado no distrito e município de Neves Paulista, comarca de Mirassol-SP. Com a seguinte descrição:

Dist.	Longitude	Latitude	Altitude	Perímetro	Área	Distância	Coordenadas
CDM-4048	-48°13'41.23"	-20°52'46.83"	554.79	CDM-4048	10794	178,87 m	Rodovia Vicinal Florida Rodrigues Monteiro
CDM-4048	-48°13'38.27"	-20°52'51.42"	554.79	CDM-4049	20490	42,8 m	CNS 11.989-1 (Mat. 4021)
CDM-4048	-48°13'38.89"	-20°52'52.48"	555,02	CDM-4050	20470	57,23 m	CNS 11.989-1 (Mat. 1700)
CDM-4050	-48°13'46.89"	-20°52'52.39"	555,02	CDM-4051	20972	5,57 m	CNS 11.989-1 (Mat. 1700)
CDM-4051	-48°13'41.89"	-20°52'52.41"	555,80	CDM-4052	20670	8,45 m	CNS 11.989-1 (Mat. 2706)
CDM-4052	-48°13'43.40"	-20°52'50.43"	555,88	CDM-4053	20670	20,85 m	CNS 11.989-1 (Mat. 2706)

Imóvel este, cadastrado em área maior no INCRA sob nº609.072.001.139-6, área total 181,5000 há; módulo rural 48,4000 há; nº módulos rurais 3,75; nº módulos fiscais 6,9800; fração mínima de parcelamento 3,0 há., com a denominação de Fazenda Santa Helena, localizado na Rodovia Vicinal Neves Paulista a Mirassol, 07 Km. A esq., em nome de Milton Ortolan, e na Secretaria da Receita Federal do Brasil sob nº0.323.715-0.

CERTIFICAÇÃO DO SIGEF/INCRA: b813ab3-739e-4292-aac0-31d2296f1b3c

PROPRIETÁRIOS: MILTON ORTOLAN, brasileiro, comerciante, portador do RG. nº6.913.853-SSP-SP., e inscrito no CPF. Nº589.439.608-59 e sua mulher ROSA MARIA MILANI ORTOLAN, brasileira, do lar, portadora do RG. nº5.616.399-SSP-SP., e inscrita no CPF. Nº018.538.808-32, casados sob o regime de comunhão de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Fazenda Santa Helena, no município de Neves Paulista-SP.

REGISTRO ANTERIOR: Registro nº001, da matrícula nº3.831, de 04/09/1979, deste cartório. Nada mais. O referido é verdade e dou fé. O Oficial Substituto, Gilberto Singolani. (Protocolo nº129.131, de 09/12/2016) GS

AV.06158.206. Nos termos do artigo 167, inc. II, da Lei 6.015/73, dos Registros Públicos e para fins do item 125 do Capítulo XX das NSCGJ, procede-se à presente, para constar que o imóvel desta matrícula, FOI INSCRITO NO CARISICAR/SP, sob nº35325049179352, conforme comprovam o requerimento de 15/09/2016, instruído dos documentos de inscrição, expedidos em 20/10/2016, que foram arquivados em microfilme. Nada mais. O referido é verdade e dou fé. - Mirassol, 27 de dezembro de 2016. O Oficial Substituto, Gilberto Singolani. (Protocolo nº129.131, de 09/12/2016) GS

R.06258.206. Conforme escritura pública de compra e venda de bem imóvel, com recursos advindos de fundo comum de grupo de consórcio, e pacto aditivo de constituição e alienação de propriedade fiduciária em garantia, lavrada nas notas do 3º Tabelionato de São José do Rio Preto-SP., aos 23 de janeiro de 2017, no Livro nº965, páginas nºs 093/112, e Ata Retificativa, lavrada nas mesmas notas, aos 25 de janeiro de 2017, no Livro nº500, páginas nºs 173/174, que ficam arquivadas em microfilme, os proprietários MILTON ORTOLAN e sua mulher ROSA MARIA MILANI ORTOLAN, segue no verso...

Visualização disponibilizada pela Central Registradora de Imóveis - sistema registradora.org.br/visualizacao/avaliacao/000113814

MATRÍCULA: 58.206 FOLHA: 001

MARIA MILANI ORTOLAN, já qualificados, **TRANSMITIRAM** à PAULO CESAR PEGORER, brasileiro, empresário, portador do RG. nº12.384.403-4-SSP-SP., e inscrito no CPF. Nº015.294.848-12 e sua mulher LENI MARIA ROCHA MELO PEGORER, brasileira, do lar, portadora do RG. nº17.651.441-7-SSP-SP., e inscrita no CPF. Nº068.011.468-52, casados sob o regime de comunhão universal de bens, na vigência da Lei 6.515/77, conforme pacto antenupcial registrado sob nº8.429, no Livro 3-Auxiliar, no Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Cruz do Rio Pardo-SP., residentes e domiciliados na Rua Benjamin Constant, nº1033, centro, em Santa Cruz do Rio Pardo-SP., e imóvel objeto da presente matrícula, pelo valor de R\$620.000,00 (seiscentos e vinte mil reais), quantia esta que os vendedores declaram e confessam/ já houverem recebido anteriormente, diretamente dos compradores e devedores/fiduciários, pagos com recursos próprios, em moeda corrente nacional, contada e achada exata, de cujo recebimento e quitação eles vendedores, ora ratificam. O valor venal do imóvel é de R\$3.821.449,00. OBS.: A alienação fiduciária recai sobre outro imóvel objeto da matrícula nº36.803, do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da comarca de Santa Cruz do Rio Pardo-SP. Nada mais. O referido é verdade e dou fé. Mirassol-SP., 27 de janeiro de 2017. O Oficial Substituto, Gilberto Singolani. (Protocolo nº129.874, de 25/01/2017) GS

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE USO RESTRITO: este documento fornece informações pré-estabelecidas entre o solicitante e o responsável pela elaboração deste documento, portanto não tem validade para outros usos ou terceiros.



Ronaldo Souza Vilas Boas-ME CNPJ: 21.655.888/0001-70
 Fone: 14 997614859 email: ronaldosouzavb@gmail.com
 Rua Lea Silva, 550 Avaré – SP

Custo da construção no Estado de São Paulo - 2020 - padrão GI													
1	2	3	R\$/m²			Índice - Base Fev/07=100			Variação %				
			Global	Mão-de-obra	Material	Adm	Global	Mão-de-obra	Material	Adm	Global	Mão-de-obra	Material
4	Jan	810,42	489,27	321,15	0,00	-	-	-	-	0,31%	0,38%	0,20%	-
5	Fev	809,81	489,27	320,54	0,00	-	-	-	-	-0,08%	0,00%	-0,19%	-
6	Mar	811,26	489,27	321,99	0,00	-	-	-	-	0,18%	0,00%	0,45%	-
7	Abr	807,43	485,55	321,88	0,00	-	-	-	-	-0,47%	-0,76%	-0,03%	-
8	Mai	809,40	485,55	323,85	0,00	-	-	-	-	0,24%	0,00%	0,61%	-
9	Jun	820,09	495,38	324,71	0,00	-	-	-	-	1,32%	2,02%	0,27%	-
10	Jul												
11	Ago												
12	Set												
13	Out												
14	Nov												
15	Dez												
16	Fonte: SinusCon-SP, FGI/Projetos												
17	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p style="text-align: center;">ESCOLHA O PADRÃO E O ANO</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="border: 1px solid gray; padding: 2px;"> CAL-8A CSL-8A CSL-16A RPIQ GI </div> <div style="border: 1px solid gray; padding: 2px;"> 2016 2017 2018 2019 2020 </div> </div> </div>												
18													
19													
20													
21													
22													
23													
24													

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE USO RESTRITO: este documento fornece informações pré-estabelecidas entre o solicitante e o responsável pela elaboração deste documento, portanto não tem validade para outros usos ou terceiros.