

Cristiane Aparecida Prieto – Perita do Juízo
crisap.prieto@hotmail.com – (18) 99624 2576

LAUDO PERICIAL

Processo Digital: 1002571-87.2024.8.26.0097

Classe – Assunto: Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação

Requerente: Cristiana Sicoli Romano Calil e outro

Requerido: Paulo Henrique dos Santos E Souza

Cristiane Aparecida Prieto, engenheira civil, infra-assinado, perita judicial, honradamente nomeada por este Ilustre Juízo, vem apresentar nos autos, o EXAME PERICIAL requerido, no processo acima indicado, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem apresentar a V.Exa. o seguinte:

I- CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

I-1- OBJETO

O objeto da presente ação é referente avaliação de quatro imóveis indicados e descritos nas matrículas nº 10.448, 14.015, 10.601 e 12.679 (todos encravados no geral da Fazenda Palmeiras, pertencente ao Distrito e município de Turiúba).

Denominação: Fazenda Palmeiras

Localidade: Turiúba/SP

Objetivo: Avaliação dos imóveis citados

Data Base: julho de 2025

Data da vistoria: 15/05/2025

Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002571-87.2024.8.26.0097 e código 1002571-87.2024.8.26.0097. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS RODOLFO GARCIA CANHIZARES, liberado nos autos em 26/01/2026 às 10:05. fls. 355

I-2- OBJETIVO

O objetivo do presente trabalho técnico é fornecer subsídios ao Eminentíssimo Julgador, elaborando o presente laudo, procurando esclarecer todas as questões relativas aos aspectos técnicos de Engenharia envolvidos na lide.

I-3- DOS TRABALHOS PERICIAIS

Os trabalhos para a elaboração do presente laudo implicaram nos seguintes procedimentos técnicos:

- **Vistorias em:**

- Visita a área rural (terra bruta, terra nua e terra cultivada),
- Benfeitorias (produção vegetal, construções, obras e trabalhos),
- Infraestruturas.

- **Normas específicas, a saber:**

ABNT NBR 14653-1:2001 – Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos Gerais, editada pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

ABNT NBR 14.653-2:2011 – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, editada pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

ABNT NBR 14.653-3:2004 – Avaliação de bens – Parte 3: Imóveis Rurais, editada pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

- **tomada de fotografias.**

II- DESCRIÇÃO

Trata-se de um imóvel rural, visando determinar a elaboração de Laudo de Avaliação Simplificado, embasado na norma ABNT-NBR 14.653-3 e ABNT-NBR 14.653-2:2011.

II-1- CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS

- **Imóvel Rural**

Cristiane Aparecida Prieto – Perita do Juízo
crisap.prieto@hotmail.com – (18) 99624 2576

- Levantamento das características do imóvel, concentrando as pesquisas na avaliação das características do solo, tais como físicas, estruturais e químicas,
- Levantamento das benfeitorias, edificações e infraestruturas do imóvel, avaliando-se o seu valor já depreciado, considerando o atual estado de conservação;

III- DOS DANOS OBSERVADOS NO TRANSCORRER DA VISTORIA

- Detalhamento de todas as observações notadas estão explicadas no Laudo Técnico da Avaliação de Imóvel Rural, executado em parceria e sob a responsabilidade técnica do engenheiro Marcio Antônio de Castilho, inscrito no CREA/SP sob o nº 068.501.8260.

IV - Conclusão

Conforme análise de profissional habilitado na área, as informações sobre o imóvel objeto deste laudo estão descritas no laudo anexo.

V- Encerramento

Vai o presente laudo com 04 (quatro) folhas escritas de um só lado, essa datada e assinada. Acompanha 1 (um) anexo.

Buritama, 24/07/2025

CRISTIANE APARECIDA
PRIETO:22440851809

Assinado de forma digital por
CRISTIANE APARECIDA
PRIETO:22440851809
Dados: 2025.07.24 15:40:54 -03'00'

Eng.^a Cristiane Aparecida Prieto

Pós-graduada em Análise de Estruturas e Sistemas Construtivos de Concreto e Aço
Pós-graduada em Patologia das Construções

Pós-graduada em georreferenciamento de imóveis rurais

Pós-graduada em Avaliações e Perícias de imóveis urbanos com Inferência Estatística.
CREA nº 5063671134

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

Solicitante: **DEPRECANTE: JUÍZO DE DIREITO DA 2ª VARA DE FAMÍLIA E SUCESSÕES DO FORO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO DA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO - DEPRECADO: JUÍZO DE DIREITO DA COMARCA DE BURITAMA- SP**

Processo principal nº. **0005609-79.2023.8.26.0576**

Processo - Precatória nº. **1002571-87.2024.8.26.0097**

Objeto: **AVALIAÇÃO** dos imóveis indicados e descritos nas matrículas nº 10.448, 14.015, 10.601 e 12.679 (todos encravados no geral da Fazenda Palmeiras, pertencente ao Distrito e município de Turiúba), do Cartório de Registro Imobiliário da Comarca de Buritama/SP, bens do(a) executado(a), Paulo Henrique dos Santos E Souza.

Denominação: **HARAS TULIPA**

Localidade: **Turiúba/SP**

Finalidade: **AVALIAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL**

Data Base: **julho de 2025**

GENERAL SALGADO - SP, 23 DE JULHO DE 2025

1. CONSIDERAÇÕES GERAIS

LAUDO referente:

Solicitante: **DEPRECANTE: JUÍZO DE DIREITO DA 2ª VARA DE FAMÍLIA E SUCESSÕES DO FORO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO DA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO - DEPRECADO: JUÍZO DE DIREITO DA COMARCA DE BURITAMA- SP**
Processo principal nº. **0005609-79.2023.8.26.0576**
Processo - Precatória nº. **1002571-87.2024.8.26.0097**
Objeto: **AVALIAÇÃO dos imóveis indicados e descritos nas matrículas nº 10.448, 14.015, 10.601 e 12.679 (todos encravados no geral da Fazenda Palmeiras, pertencente ao Distrito e município de Turiúba), do Cartório de Registro Imobiliário da Comarca de Buritama/SP, bens do(a) executado(a), Paulo Henrique dos Santos E Souza.**
Denominação: **HARAS TULIPA**
Localidade: **Turiúba/SP**
Finalidade: **AVALIAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL**
Data Base: **julho de 2025**

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

TRANSCRIÇÃO OU MATRÍCULA Nº:	10.448	C.R.I. Buritama/SP
TRANSCRIÇÃO OU MATRÍCULA Nº:	14.015	C.R.I. Buritama/SP
TRANSCRIÇÃO OU MATRÍCULA Nº:	12.679	C.R.I. Buritama/SP
TRANSCRIÇÃO OU MATRÍCULA Nº:	10.601	C.R.I. Buritama/SP
LOCALIZAÇÃO:	Turiúba/SP	
CAR:	SP-3555208- 07E9.D844.75FB.4D62.9969.4565.CD6A.E868	
APTIDÃO AGRÍCOLA:	Lavoura - Aptidão Boa (Terra de Cultura de terra mista)	
USO DO SOLO:	Terra com aptidão agrícola	
ATIVIDADE E/OU APROVEITAMENTO ECONÔMICO:	Cultivo de pastagem	
APTIDÃO AGRICOLA DO IMÓVEL:	Lavoura - Aptidão Boa	
CLASSIFICAÇÃO QUANTO AO TAMANHO	pequena (até 4 módulos fiscais)	

DADOS DOS RESPONSÁVEIS PELO LAUDO DE AVALIAÇÃO

MARCIO ANTÔNIO CASTILHO CPF: 077.802.788-08	CREA/SP nº 068.501.8260
MARCOS ROBERTO FAVARO CPF: 144.305.048-22	CFT-BR nº 14430504822-SP
	CFTA nº 14430504822
	CRC/SP nº 1SP214.625
	OAB/SP nº 280.041
ART (Anotação de Responsabilidade Técnica):	
ENDEREÇO: Avenida Antonino José de Carvalho, 1192 – General Salgado/SP.	

1.1 – Este trabalho técnico foi solicitado pelo JUÍZO DE DIREITO DA 2ª VARA DE FAMÍLIA E SUCESSÕES DO FORO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO DA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO (DEPRECANTE), e JUÍZO DE DIREITO DA COMARCA DE BURITAMA- SP (DEPRECADO), Processo principal nº. 0005609-79.2023.8.26.0576 - Processo - Precatória nº. 1002571-87.2024.8.26.0097, com o objetivo de avaliar o imóvel retro descrito visando determinar o seu justo e real valor de mercado.

1.2 – O objetivo do presente trabalho é a elaboração de Laudo de Avaliação Simplificado, embasado na norma ABNT-NBR 14.653-3 e ABNT-NBR 14.653-2:2011.

1.3 – O trabalho em questão, pela complexidade e pela multidisciplinaridade exigida para uma correta avaliação, foi elaborado conjuntamente pelos Profissionais: Engenheiro Agrônomo Marcio Antônio Castilho – registrado junto ao CREASP sob nº 068.501.8260, e pelo Topógrafo Agrimensor, Contador e Advogado Marcos Roberto Favaro - registrado junto ao CFTA sob nº 14430504822, no CFT-BR nº. 14430504822-SP, no CRCSP sob o nº 1SP214.625 e na OABSP sob o nº 280.041, todos com endereço profissional à Avenida Antonino José de Carvalho, 1192 em General Salgado (SP).

1.4 - OBJETIVO

O presente trabalho tem o escopo de determinar, o Valor do Imóvel Rural para fins de avaliar o imóvel retro descrito visando determinar o seu justo e real valor de mercado, referente à Propriedade Imóvel Rural denominada de Haras Tulipa, localizada no Município de Turiúba no estado do São Paulo. Para isso, é necessário classificar ou agrupar as terras do município nas aptidões agrícolas expostas no art. 3º, da Instrução Normativa RFB nº 1.877 de 14 de março de 2019 (INRFB 1.877/19).

1.5 - METODOLOGIA

O presente trabalho de avaliação de bens foi executado sob a responsabilidade técnica do engenheiro Marcio Antônio de Castilho, inscrito no CREA/SP sob o nº 068.501.8260, e do Topógrafo Agrimensor, Contador e Advogado Marcos Roberto Favaro, inscrito no CREA/SP sob o nº 506.911.2590, no CFT-BR sob o nº 1443050482-2, no CRC/SP nº 1SP214.625 e na OAB/SP nº 280041.

Para execução dos serviços, foram utilizados os dados e informações fornecidas pelo proprietário e ou retirados de documentação apresentada, bem como aqueles obtidos de terceiros, por ocasião da pesquisa de mercado realizada junto a corretores, à Casa da Agricultura do Município de Turiúba, à engenheiros agrônomos que trabalham na região e pesquisa junto ao pelo IEA (Instituto de economia Agrícola), e em diligencia realizada “*in locu*” no local ora avaliado, tendo

sido feito rastreamento do local a pé, e com o auxílio de drone (phantom 4), com o qual foi possível mapear e observar toda a extensão de solo e topografia e ocupação do imóvel, fora realizado ainda coleta de solo e sua respectiva análise mediante laboratório idôneo, a fim de ser estabelecido as condições químicas-nutricionais, físicas-estruturais e morfológicas do solo, encontrando-se assim a real classificação deste, suas características, indicações e limitações de uso.

Foram realizadas investigações específicas, no que concerne a títulos, documentos, áreas de preservação permanente com impedimento de exploração, cobertura vegetal, superposições de divisas e conformes, providências de ordem jurídico-legal, por fugirem ao escopo do presente trabalho, estando o valor baseado no valor médio de terras nuas referente a negócios ocorridos na região durante o último ano, procurando-se sempre equacionar os valores dentro das premissas de estatística, acrescentando-se ao valor da terra nua, o valor avaliado das construções e benfeitorias do imóvel avaliado.

Todas as medidas e cálculos das áreas foram retirados da documentação e das plantas cedidas pelo solicitante, tendo sido realizadas medições de conferência junto ao sistema do SIGEF no INCRA e Google Heart Pro.

Para execução dos serviços, foram utilizados os dados e informações, tais como: área das terras, dados do superficiário, medidas das edificações e benfeitorias, tipo de solo, utilização e restrições de uso do solo, dentre outras que, influem diretamente no valor final desse trabalho de avaliação de valor.

1.6 - CARACTERIZAÇÃO DA METODOLOGIA:

Segundo nosso entendimento e em consonância com as Normas de Avaliações da ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, assim se define uma avaliação:

AVALIAÇÃO:

- É a determinação da soma em dinheiro que num dado momento, se pode atribuir em vista de um escopo prefixado, a um determinado bem.
- É a apreciação do valor que tenha, em determinada data, o todo ou parte de um bem ou coisa.
- É a técnica de estimar, comercialmente ou para efeitos legais, o valor dos imóveis e de outros bens.
- É o trabalho técnico que compreende um conjunto de raciocínios, inspeções e cálculos, tendentes a determinar o valor de um bem móvel ou imóvel.
- É a apuração do justo valor que poderia ser definido como o preço que um bem poderia alcançar, em determinada data, se colocado à venda ou compra em prazo razoável pelo

vendedor que desejando, mas não estando obrigado a vendê-lo, ou pelo comprador, adquirindo-o com total conhecimento dos usos e finalidades para as quais o mesmo poderá ser destinado, sem, contudo, estar compelido a realizar a compra.

VALOR:

- Valor a ser determinado corresponde sempre aquele que, num dado instante, é único, qualquer que seja a finalidade da avaliação. Esse valor corresponde também ao preço que se definia em um mercado de concorrência perfeita, caracterizado pelas seguintes premissas:
- Homogeneidade dos bens levados a mercado.
- Elevado de proprietários e inquilinos, de tal sorte que não possam individualmente, ou em grupos, alterar o mercado.
- Inexistência de influências externas.
- Racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as tendências deste.
- Perfeita mobilidade de fatores e participantes, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída de mercado.
- Segundo o INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA - IBAPE, define-se como valor de mercado aquele valor pelo qual se realizaria uma negociação entre partes desejosas, mas não obrigadas à transação, ambas conhecedoras do mercado e admitindo prazo razoável para se encontrarem.
- Segundo a ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, define como expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação, numa situação em que as partes, conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação.
- Segundo o AMERICAN INSTITUTE OF REAL STATE APPRAISERS, poderíamos assim traduzir como valor de mercado o preço mais elevado, em termos de dinheiro, que uma propriedade alcançaria se exposta à venda num mercado aberto, considerando-se um tempo razoável para se encontrar um comprador que a adquira com o conhecimento de todos os usos para os quais está adaptada e pode ser utilizada.

1.7 - Métodos e critérios utilizados:

1.7.1 – Método evolutivo

A identificação do valor de cada um dos componentes do imóvel deve atender à seção da **NBR 14.653-3** define o método evolutivo como aquele *que “Identifica o valor do bem*

pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o Fator de Comercialização”.

1.7.1.1 – Esta parte da ABNT NBR 14653-3 detalha as diretrizes e padrões específicos de procedimentos para a avaliação de imóveis rurais, especialmente quanto a:

- a) instituição de terminologia, definições, símbolos e abreviaturas;
- b) classificação da sua natureza;
- c) descrição das atividades básicas;
- d) definição da metodologia básica;
- e) identificação do valor de mercado ou outra referência de valor;
- f) especificação das avaliações;
- g) requisitos básicos de laudos e pareceres técnicos de avaliação.

1.7.1.2 – Da Avaliação de bens imóveis Rurais:

Procedimentos gerais ABNT NBR 14653-4:2002 - Avaliação de bens:

1.7.1.2.1 – Classificação dos bens, seus frutos e direitos

1.7.1.2.2 – Classificação dos imóveis rurais:

1.7.1.2.3 – Dimensão

- a) pequeno até 4 módulos fiscais;
- b) médio de 4 a 15 módulos fiscais;
- c) grande acima de 15 módulos fiscais.

1.7.1.2.4 – Exploração

- a) não explorado;

- b) de lazer e turismo;
- c) de agricultura;
- d) de pecuária;
- e) de silvicultura;
- f) agroindustrial;
- g) misto.

1.7.1.2.5 – Classificação dos componentes dos imóveis rurais

1.7.1.2.5.1 – Terras

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

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

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

1.7.1.2.5.1.2 – Benfeitorias

- a) produção vegetal (culturas);
- b) construções (exemplos: casa, galpão, cercas) e instalações (exemplos: rede de energia elétrica, rede de distribuição de água);
- c) obras e trabalhos de melhoria das terras.

1.8 – Metodologias utilizados no caso concreto desta avaliação

No caso concreto, para aferirmos o valor do imóvel ora avaliado, considerando o objetivo deste laudo de avaliação, procederemos da seguinte forma:

a) Levantamento das características do imóvel, concentrando as pesquisas na avaliação das características do solo, tais como físicas, estruturais e químicas, bem como avaliação topográfica, visando obter dados para a correta e real classificação do USO DO SOLO deste imóvel, para assim, poder classificar o solo e seu uso, podendo assim avaliar-se o valor da terra com base nos valores oficiais de referência editados pelo IEA- Instituto de Economia Agrícola-SP;

b) Levantamento das benfeitorias, edificações e infra-estruturas do imóvel, avaliando-se o seu valor já depreciado, considerando o atual estado de conservação;

c) Para chegarmos ao valor final do imóvel, foi somado o Valor da Terra Nua de acordo com sua classificação de uso, com o valor das benfeitorias, edificações e infra-estruturas.

II - LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL RURAL

Solicitante: **DEPRECANTE: JUÍZO DE DIREITO DA 2ª VARA DE FAMÍLIA E SUCESSÕES DO FORO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO DA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO - DEPRECADO: JUÍZO DE DIREITO DA COMARCA DE BURITAMA- SP**

Processo principal nº. **0005609-79.2023.8.26.0576**

Processo - Precatória nº. **1002571-87.2024.8.26.0097**

Objeto: **AVALIAÇÃO dos imóveis indicados e descritos nas matrículas nº 10.448, 14.015, 10.601 e 12.679 (todos encravados no geral da Fazenda Palmeiras, pertencente ao Distrito e município de Turiúba), do Cartório de Registro Imobiliário da Comarca de Buritama/SP, bens do(a) executado(a), Paulo Henrique dos Santos E Souza.**

Denominação: **HARAS TULIPA**

Localidade: **Turiúba/SP**

Finalidade: **AVALIAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL**

Data Base: **julho de 2025**

2.1 – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL RURAL

Turiúba-SP.



Mapa de localização

PERFIL DA CIDADE DE TURIÚBA/SP

2.2 - Identificação e Caracterização do Município

Coordenadas	 <u>20° 55' 58" S 50° 06' 28" O</u>
País	<u>Brasil</u>
<u>Unidade federativa</u>	<u>São Paulo</u>
Municípios limítrofes	<u>Buritama, Lourdes, Monções, Macauba</u>
Distância até a <u>capital</u>	460 <u>km</u>
Fundação	História <u>1959</u> (65 anos)
	Administração
<u>Prefeito(a)</u>	Rubens Fernando de Souza (<u>MDB</u> , 2021–2024)
	Características geográficas
<u>Área total</u> ^[1]	153,085 km ²
<u>População total</u> (Censo <u>IBGE/2016</u> ^[2])	2 013 hab.
<u>Densidade</u>	13,1 hab./km ²
Clima	Ameno
<u>Altitude</u>	439 m
<u>Fuso horário</u>	Hora de Brasília (<u>UTC-3</u>)
	Indicadores
<u>IDH</u> (PNUD/2000 ^[3])	0,8 — <i>muito alto</i>
<u>PIB</u> (IBGE/2008 ^[4])	<u>R\$ 33 760,836 mil</u>
<u>PIB per capita</u> (IBGE/2008 ^[4])	<u>R\$ 16 647,36</u>

FONTE: IBGE

III - DO IMÓVEL AVALIADO

HARAS TULIPA – Turiúba/SP

3.1 - VIAS DE ACESSO E LOCALIZAÇÃO:



Roteiro de acesso à fazenda iniciando-se na saída do município de Turiúba, sentido SP 461, 1.539 metros a direita.

3.2 - OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA:

A ocupação circunvizinha das terras objetos deste laudo de avaliação é feita predominantemente por imóveis rurais voltados para cultura da cana-de-açúcar e pastagem, terminando em ranchos no entono do represado.

3.3 - Avaliação das benfeitorias e edificações:

3.3.1 – QUADRO DA APURAÇÃO DAS BENFEITORIAS DO IMÓVEL AVALIANDO, JÁ DEPRECIADOS:

ÁREA 01 (matrícula nº. 12.679)	
CASA	R\$ 250.000,00
CASA	R\$ 200.000,00
CASA	R\$ 140.000,00
DEPÓSITO DE RAÇÃO	R\$ 60.000,00
PISTA ILUMINADA com COCHEIRAS	R\$ 90.000,00
COCHO	R\$ 20.000,00
POÇO ARTESIANO com vazão de 40.000 lts/h	R\$ 40.000,00
TOTAL	R\$ 800.000,00

ÁREA 02 (matrícula nº. 10.448)	
CURRAL	R\$ 55.000,00
BARRACÃO DE MÁQUINAS	R\$ 30.000,00
PAIOL E GALINHEIRO	R\$ 15.000,00
IRRIGAÇÃO (4 HECTARES)	R\$ 60.000,00
TOTAL	R\$ 160.000,00

ÁREA 03 (matrícula nº. 14.015)	
POÇO ARTESIANO	R\$ 12.000,00
CAIXA D'AGUA	R\$ 6.000,00
TOTAL	R\$ 18.000,00

ÁREA 04 (matrícula nº. 10.601)	
CASA	R\$ SEM VALOR
POÇO ARTESIANO	R\$ 8.000,00
TOTAL	R\$ 8.000,00

TOTAL DAS BENFEITORIAS	
ÁREA 01	R\$ 800.000,00
ÁREA 02	R\$ 160.000,00
AREA 03	R\$ 18.000,00
AREA 04	R\$ 8.000,00
TOTAL	R\$ 986.000,00

O valor avaliado para as BENFEITORIAS E EDIFICAÇÕES existentes no imóvel rural ora avaliado, pelos critérios e considerações expostos é de **R\$ 986.000,00** (novecentos e oitenta e seis mil reais).

3.4 - DAS TERRAS DA PROPRIEDADE:

3.4.1 - TOPOGRAFIA E TIPO DE SOLO:

Como se pode notar através do compêndio fotográfico, incluindo fotografias aéreas tiradas por drone (Phanton III), as terras objeto dessa avaliação encontram-se localizadas na chapada que deu o nome ao Município mais próximo, ou seja, possuindo a mesma influência de suas terras vizinhas, possuindo topografia plana, variando de plano a levemente ondulada, e solo do tipo Latossolos Vermelhos Distróficos, que são solos minerais com teores médios a altos de Fe₂O₃, possuem textura argilosa a média. Suas condições físicas aliadas ao relevo plano ou suavemente ondulado favorecem sua utilização para a agricultura.

3.4.2 - FORMAÇÃO E COBERTURA VEGETAL

A propriedade está plantada com cana-de-açúcar, gramínea do gênero Brachiária.

3.4.3 - USO OU VOCAÇÃO

O uso da terra está na sua maioria sendo mediante o cultivo de cana-de-açúcar, gramínea para uso como pastagem.

Aptidão Boa para Lavoura: terra que suporta manejo intensivo do solo, apta a cultura temporária ou permanente, mecanizada ou mecanizável, com boa declividade e solos de boa ou média profundidade, bem drenados, irrigada ou irrigável ou, ainda, com condições específicas que permitam a prática da atividade agrícola com produtividade alta ou média;

3.4.4 - TOPOGRAFIA

De forma geral a propriedade possui boa topografia, indo de plana a levemente onduladas.

3.4.5 – TAMANHO, POLIGONAL



Registro no CAR: SP-3555208-07E9.D844.75FB.4D62.9969.4565.CD6A.E868	Data de Cadastro: 20/09/2019 00:00:00
---	---------------------------------------

RECIBO DE INSCRIÇÃO DO IMÓVEL RURAL NO CAR

Nome do Imóvel Rural: Haras Tulipa		
Município: Turiúba		UF: São Paulo
Coordenadas Geográficas do Centróide do Imóvel Rural:	Latitude: 20°56'17,33" S	Longitude: 50°07'37,3" O
Área Total (ha) do Imóvel Rural: 39,7867		Módulos Fiscais: 1,3262
Código do Protocolo: 473303		

Imóvel		Imóvel	
Área Total do Imóvel	39,7867	Área Consolidada	0,0000
Área de Servidão Administrativa	0,0000	Remanescente de Vegetação Nativa	0,0000
Área Líquida do Imóvel	39,7629	Reserva Legal	
APP / Uso Restrito		Área de Reserva Legal	0,0000
Área de Preservação Permanente	0,0000		
Área de Uso Restrito	0,0000		

TAMANHO DA ÁREA

matrículas nº. 12.679, 10.448, 14.015, 10.601	
TOTAL	39,7867 hectares

3.4.6 – SOLO

Quanto as práticas conservacionistas, relatamos que o imóvel possui curvas de nível e terraços em toda sua extensão, contudo devido à alta característica erosiva do solo, a propriedade já possui erosão e início de erosão em várias localidades, necessitando assim de reforma nestes terraços e curvas, bem como maior atenção às práticas conservacionistas nos pontos mais críticos da fazenda.

3.4.8 - APTIDÃO DAS TERRAS SEGUNDO AS CLASSES DE CAPACIDADE DE USO

A aptidão das terras é dividida em Classes de Capacidade de Uso (CCU), que possui três grupos principais. Sendo depois derivados em oito classes de capacidade de uso.

Os primeiros foram estabelecidos com base nos tipos de intensidade de uso das terras. Os segundos foram baseados no grau de limitação de uso e as Subclasses na natureza da limitação de uso.

Neste item será abordado à aptidão agrícola do solo da, antes porém, visando embasar e fundamentar a classificação, cabe trazer as bases literárias que tratam da aptidão dos solos ou das terras.

3.4.09 - PREMISSAS PARA CLASSIFICAÇÃO DOS SOLOS POR CAPACIDADE DE USO

Segundo Lepsch et al. (1991), toda classificação técnica deve ter premissas estabelecidas em função dos objetivos. Portanto, a classificação pelas CCUs, neste caso – além de auxiliar o planejamento de práticas de conservação do solo, será embasamento para a avaliação do imóvel.

Deve-se destacar das premissas que o nível de manejo é relevante para classificação e, no caso estudado, para fins de composição de preços de terras.

Discorrendo sobre o nível de manejo, citamos o moderadamente alto, que seja praticável dentro das possibilidades dos agricultores mais especializados do País. Muitas vezes, terras consideradas próprias para este nível de manejo (especialmente classes de I a IV) podem estar com manejo menos exigentes, com reduzida aplicação de capital e de tecnologia. Isso pode ter como origem: a cultura local; ou do ponto de vista conservacionista; ou por limitação financeira e/ou tecnológica.

Tais pontos não devem ser considerados na classificação das CCUs, porque, na maioria das vezes, ela só é solicitada, ou empregada, para atender a agricultores com razoável nível de especialização e capital, que empregam comumente máquinas agrícolas. Contudo, existe uma forte correlação com os pontos acima e o valor de mercado das terras. Por isso, pode-se afirmar que terras enquadradas em uma mesma CCU podem – mesmo sendo similares no uso para fins agrícolas e/ou risco de depauperamento do solo – ter variações de preços em um mercado de terras local.

Em relação ao uso econômico a classificação das terras não é obrigatoriamente ligada ao valor de aquisição. Contudo, em regiões de emprego de alta tecnologia, citamos como exemplo

o município de Guaraí, Pedro Afonso e região, as terras com melhores aptidões (grupo A) são, geralmente, mais valorizadas pelo mercado. Por outro lado, regiões com menor uso de tecnologia no campo tende a não respeitar o observado.

3.4.10 - CARACTERIZAÇÃO DAS CLASSES E SUBCLASSES DE CAPACIDADE DE USO

Segundo Lepsch et al. (1991), para caracterização das classes e subclasses de capacidade de uso, deve-se conhecer: as possíveis utilizações que se podem aplicar ao solo (grupos); as práticas de controle de erosão e as práticas complementares de melhoramentos (classes); e as limitações do solo (subclasses).

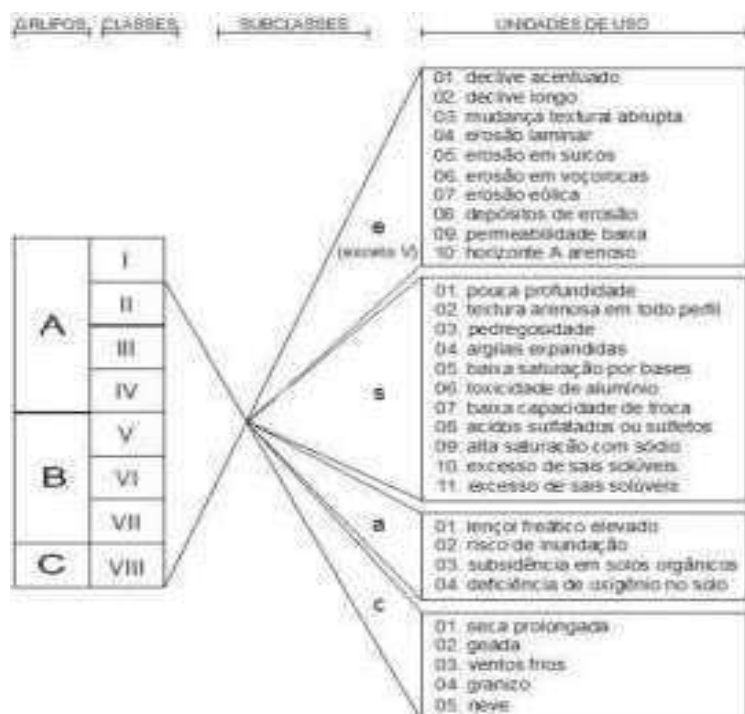
Para fins deste Laudo de Avaliação, usaremos as duas primeiras.

As utilizações que podem ser aplicadas ao solo foram divididas em:

GRUPO A: Terras passíveis de serem utilizadas com culturas anuais, perenes, pastagens e/ou reflorestamento e vida silvestre (comporta as classes I, II, III e IV).

GRUPO B: Terras impróprias para cultivos intensivos, mas adaptadas para pastagens e/ou reflorestamento e/ou vida silvestre, porém cultiváveis em casos de algumas culturas especiais protetoras do solo (comporta as classes V, VI e VII).

GRUPO C: Terras não adequadas para cultivos anuais, perenes, pastagens ou reflorestamento, porém apropriadas para proteção da flora e fauna silvestre, recreação ou armazenamento de água (comporta a classe VIII).



Esquema dos grupos e das classes, além de subclasses e unidade de uso de solos que foi adaptado de Peralta (1963) por Lepsch et al. (1991). Fonte: Lepsch et al. (1991).

3.4.12 - DEFINIÇÕES E CARACTERÍSTICAS DOS GRUPOS:

Grupo A

Classe I

São terras sem nenhuma ou pequenas limitações permanentes ou riscos de depauperamento. São aptas as culturas anuais e sem elevadas práticas ou medidas especiais de conservação do solo. Normalmente, seus solos são profundos e de fácil mecanização, além de boa retenção água, fertilidade de média a alta, com classe de declividade planas e sem grandes restrições climáticas.

Classe II

São terras com limitações moderadas para o seu uso. Estão sujeitas a riscos moderados de depauperamento, mas são terras boas, que podem ser cultivadas desde que lhes sejam aplicadas práticas especiais de conservação do solo, de fácil execução, para produção segura e permanente de colheitas entre médias e elevadas, de culturas anuais adaptadas à região. A declividade deve estar entre 0 e 5% (planas ou suavemente onduladas) com terras produtivas, ligeira limitação pela capacidade de retenção de água, ou baixa saturação de bases (caráter distrófico), ou pouca capacidade de retenção de adubos (baixa capacidade de troca). Sobre o regime hídrico se aceita ligeiras limitações climáticas (seca prolongada até três meses). (GRIFOS NOSSOS)

Classe III

São terras que quando cultivadas sem cuidados especiais estão sujeitas a severos riscos de depauperamento, que provoca limitações para culturas anuais. Elas requerem medidas intensas e complexas de conservação do solo.

O relevo é suavemente ondulado a ondulado (classe de declive entre 5 e 10%), o que propiciará um deflúvio rápido, com riscos severos à erosão sob cultivos intensivos, podendo apresentar erosão laminar moderada e/ou sulcos superficiais rasos e frequentes.

Outras características são a baixa fertilidade (caráter álico), a profundidade efetiva média, a drenagem interna moderada ou pobre, a dificuldades de preparo do solo devido à presença de pedras ou argilas expansivas (caráter vértico).

Classe IV

Estas terras possuem como características limitações permanentes muito severas quando usadas para culturas anuais. Os solos podem ter fertilidade natural boa ou razoável, mas não são adequados para cultivos intensivos e contínuos. Usualmente, devem ser mantidas com pastagens, mas podem ser suficientemente boas para certos cultivos ocasionais (na proporção de um ano de cultivo para cada quatro a seis de pastagem) ou para algumas culturas anuais, porém com cuidados muito especiais.

Estas terras se caracterizam por declive íngreme, por obstáculos físicos, como pedregosidade ou drenagem muito deficiente, por baixa produtividade ou por outras condições que as tornem impróprias para o cultivo mecanizado regular.

Geralmente são terras com declividades acentuadas (classe de declive entre 10 e 15%), podendo apresentar erosão em sulcos superficiais muito frequentes, em sulcos rasos frequentes ou em sulcos profundos ocasionais. Ainda, podem ocorrer solos limitados pela profundidade efetiva rasa ou apresentando pedregosidade (30-50%), com problemas de mecanização. Outra característica é que podem ocorrer solos úmidos.

Outras características são a baixa fertilidade (caráter álico), a profundidade efetiva média, a drenagem interna moderada pobre, a dificuldades de preparo do solo devido à presença de pedras ou argilas expansivas (caráter vértico). No município estas terras são encontradas em todas as regiões, com destaque para a região norte, sul e leste.

GRUPO B

Classe V

Esta classe tem algumas peculiaridades, pois apesar das terras planas, ou com declives muito suaves, não são sujeitas à erosão. Possuem restrições de cultivos em razão de impedimentos permanentes, tais como: muito baixa capacidade de armazenamento de água ou encharcamento (sem possibilidade de ser corrigido); adversidade climática; e pedregosidade ou afloramento de rochas.

Em alguns casos, é possível o cultivo de arroz com risco de insucesso pelas limitações advindas da adversidade climática. Entretanto, tem poucas limitações de qualquer espécie, para uso em pastagens ou silvicultura.

Classe VI

A partir desta classe as terras são impróprias para culturas anuais, mas que podem ser usadas para produção de certos cultivos permanentes, como pastagens e florestas que serão protetoras do solo, desde que adequadamente manejadas. O uso com pastagens ou culturas permanentes protetoras deve ser feito com restrições moderadas, com práticas especiais de conservação do solo, uma vez que, mesmo sob esse tipo de vegetação, são medianamente suscetíveis de danificação pelos fatores de depauperamento do solo.

Normalmente, as apresentam erosão devido ao relevo ondulado e declividades acentuadas (classe de declive entre 15 e 45%, ou entre 10 e 15% para solos muito erodíveis), que dificulta a mecanização e facilita o deflúvio moderado ou severo. É característico a pedregosidade (30-50%) e/ou rochas expostas na superfície, ou seja, há presença de solos rasos.

Classe VII

Esta classe está sujeita a muitas limitações permanentes, além de serem impróprias para culturas anuais. Mesmo com o cultivo de pastagens e de florestas há limitações, portanto são altamente suscetíveis de danificação e exigem práticas especiais de conservação.

Normalmente, os riscos de erosão são muito severo, por causa da declividade muita acentuada (mais de 45% de declividade), que propicia deflúvios muito rápidos. Há erosão em sulcos muito profundos e frequentes, isto impede a mecanização. Pode ocorrer à presença de pedras (mais de 50% de pedregosidade), com associações rochosas, que é característico de solos rasos a muito rasos.

GRUPO C

Classe VIII

Esta classe é a mais frágil, pois são terras impróprias para qualquer tipo de cultivo, inclusive o de florestas comerciais. Elas devem ser reservadas apenas para proteção e abrigo da fauna e flora, para fins de recreação e turismo ou armazenamento de água em açudes.

Suas principais características são declives extremamente acentuados e deflúvios muito rápidos, solos de alto risco de erosão e rasos e/ou com afloramentos de rocha, que impossibilitem plantio e colheita de essências florestais.

3.4.12 - CONSIDERAÇÕES SOBRE A CLASSIFICAÇÃO DOS SOLOS

Desta forma, fazendo a classificação da CCU dos solos, aliados outros fatores de limitação podem inferir que o solo da propriedade ora avaliada é classificado como sendo **do grupo A Classe II**.

Pois são terras sem nenhuma ou pequenas limitações permanentes ou riscos de depauperamento. São aptas as culturas anuais e sem elevadas práticas ou medidas especiais de conservação do solo. Normalmente, seus solos são profundos e de fácil mecanização, além de boa retenção água, fertilidade de média a alta, com classe de declividade planas e sem grandes restrições climáticas.

Ela não requer medidas especiais de conservação do solo, visando segurar produção de média a alta produtividade.

O relevo é inicialmente plano indo para suavemente ondulado (classe de declive entre 0 e 5%).

A área é de média a alta fertilidade natural, haja vistas que segunda a análise de solo, a área objeto do estudo apresenta elementos essenciais para a agricultura que é o Fosforo e Potássio, estão em bons níveis, necessitando assim de pouca reposição mediante adubação química.

Ante o levantado na propriedade, mediante diligências, e análise laboratoriais químicas, físicas e estruturais do solo, podemos concluir que os solos da propriedade avaliada, segundo suas características físicas, está sujeita a baixos riscos de depauperamento, necessitando assim de poucos cuidados específicos quanto a sua utilização e segundo suas características químicas, são solos de média a alta fertilidade natural.

Sendo o solo da propriedade vistoriada, com sem limitações específicas atentes para o seu uso, possuindo assim **aptidão boa para o plantio de culturas**, sendo assim classificada como **terra de cultura de primeira**, haja vistas o seu potencial produtivo.

Concluindo-se assim, que a área objeto da avaliação, devido suas características físicas, são recomendadas para cultivos.

3.4.13 - MERCADOS DE TERRAS NA REGIÃO E ATIVIDADE AGROPECUÁRIAS

O mercado de terras possui forte correlação com a qualidade dos solos, que é ligada diretamente ao clima, declividade, recursos hídricos, clima (temperatura, chuvas) e material de origem de sua formação. Eles foram abordados acima, com exceção do último por não ser pertinente a este estudo.

A região é fortemente influenciada com a presença da cana-de-açúcar, cultura predominante na região, e fonte primária da fonte de renda rural regional.

Neste sentido, os valores das terras da região são fortemente influenciados pela aptidão ou não da área no plantio da cultura de cana-de-açúcar.

Observado que os fatores que valorizam o preço das terras na região, é a cultura que mais gera emprego e renda dos proprietários rurais no município de Turiúba/SP.

E assim, esta se dando em face da produção de cana-de-açúcar. Por tanto, a propriedade que possui terras com características adequadas para o cultivo de cana-de-açúcar terá uma valorização natural das terras.

3.4.13.1 - Tabela de coleta de valores de comercialização de imóveis na região:

Número da pesquisa	LOCAL	Tamanho da área	Valor por hectare e Valor Total do Imóvel	Observações	Valor benfeitorias edificações/cercas curvas/etc Subtraído nos termos do §1º do art. 1º da IN RFB Nº 1877/2019	Valor do imóvel Terra Nua VTN	Classificação do uso do solo de acordo com art. 3º da IN RFB Nº 1877/2019	Fator de homogeneização	Valor da Terra Nua por hectare – VTN/alqueire arredondado
01 oferta	Turiúba	12,1 hectares 5 Alqueires	R\$ 1.250.000,00 R\$ 250.000,00/alq	883 metros de frente para a vicinal Turiúba a Lourdes 4 km de Turiúba – 50,0 metros da SP 461 - Energia Elétrica Trifásica- poço comum e represa nos fundos, casa e curral necessitando reforma	R\$ 0,00	R\$ 1.250.000,00	Classe II Lavoura Aptidão Boa	Localização e tamanho 1,00	R\$ 250.000,00
02 oferta	Turiúba	12,1 hectares 5 Alqueires	R\$ 1.400.000,00 R\$ 280.000,00/alq	contém 3000 mil pés de seringueira 4º ano de sangria, restante em pasto e um pouquinho de Eucalipto, benfeitorias: 02 casas sendo uma com barracão pra guardar ferramentas, Curral, mangueirão de porco, etc, preço porteira fechada com trator e implementos. excelente localização fica na beira da rodovia próximo a Turiúba SP	R\$ 300.000,00	R\$ 1.100.000,00	Classe II Lavoura Aptidão Boa	tamanho 1,00	R\$ 220.000,00
03 oferta	Turiúba	128,26 hectares 53 alqueires	R\$ 11.000.000,00 R\$ 207.547,17/alq	Propriedade no asfalto, com a entrada pegando 1,5 km de terra. 2 represas boas. 20 alqueires de pasto. 33 alqueires de cana. Arrendada para a usina cofco, a 60 toneladas/alq. Renda de 26 mil reais por mês. Casa sede grande com piscina, capela, Casa de funcionário, Curralama completa, Confinamento para 400 cabeças, barracão para tirar leite com fosso. Venda porteira fechada com: 106 novilhas de 15 meses, 1 vagão de tratar de gado, 1 carreta, 1 máquina de passar veneno, 1 forrageira, ordenhadeira, contenção, trator Valtra 2008 4x4	R\$ 500.000,00	R\$ 10.500.000,00	Classe II Lavoura Aptidão Boa	1,00	R\$ 198.000,00
04 oferta	Turiúba	24,2 hectares 10 alqueires	R\$ 2.200.000,00 R\$ 220.000.00/alq	No asfalto, rico em água, com 2 tanques para peixe, curral novo, casa nova, pastagem novas, plano, cercas novas, bebedouros com água encanada espalhados nos pastos	R\$ 0, 00	R\$ 2.200.000,00	Classe II Lavoura Aptidão Boa	Localização e tamanho 1,00	R\$ 220.000,00
05 OFERTA	Turiúba	3 Hectares 1,25 alq	R\$ 360.000,00 R\$ 290.400,00/alq	Sem benfeitorias 04 km da cidade 150 metros do asfalto	R\$ 0,00	R\$ 360.000,00	Classe II Lavoura Aptidão Boa	1,0	R\$ 290.000,00
06 OFERTA	Turiúba	6,05 ha 2,5 alq	R\$ 1.500.000,00 R\$ 500.000,00/alq	Placa solar híbrido, poço semi artesiano de 150mt irrigação com bomba de 11cv - vazão de 22,000 LTS/h, 3,5 ha de irrigação, casa 3 quartos com uma suíte, 2,5 da cidade, vários cochos, bebedouros, piquetes.	R\$ 700.000,00	R\$ 800.000,00	Classe II Lavoura Aptidão Boa	1,0	R\$ 320.000,00

Considerando que por serem ofertas, o valor deve sofrer um decréscimo de 10%, contudo, pela localização do imóvel, este deve ser majorado em 10%, temos o seguinte valor de média ponderada:

MÉDIA → R\$ 249.666,66 / alqueire

MÉDIA PONDERADA ARREDONDADA → R\$ 250.000,00 / alqueire

→ R\$ 103.000,00 / hectare

As propriedades retro amostradas foram coletadas com corretores e imobiliárias, e visitadas pelos engenheiros in loco, a fim de se determinar os valores das benfeitorias e edificações, e a classificação do uso do solo.

O Presente Trabalho, segundo pontuação obtida aplicando-se o item 9.3.7 da ABNT NBR 14.653-3:2019, **apresenta Grau II de Fundamentação.**

Tabela 1 — Classificação dos laudos de avaliação quanto à fundamentação

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

Extraído do ABNT NBR 14.653-3

Tabela 2 — Pontuação para fim de classificação das avaliações quanto ao grau de fundamentação

Item	Especificações das avaliações de imóveis rurais	Para determinação da pontuação, os valores na horizontal não são cumulativos					
		Condição		Condição		Condição	
1	Número de dados de mercado efetivamente utilizados	≥ 3(6+1) e no mínimo 5		16	≥ 2		8
2	Quantidade dos dados coletados no mercado de mesma exploração, conforme em 5.1.2	Todos		16	Maioria		7
3	Verificação dos dados de mercado por engenheiro de avaliações	Todos		12	Maioria		6
4	Critério adotado para avaliar construções e instalações	Custo de reedificação por planta arquitetônica		8	Custo de reedificação por caderno de preços		5
5	Critério adotado para avaliar produções vegetais	Conforme em 15.3		8	Por caderno de preços		5
6	Apresentação do laudo, conforme seção 11	Completo		16	Simplificado		1
7	Utilização do método comparativo direto de dados de mercado	Tratamento coerente, conforme 7.7.3 e anexo A		16	Tratamento por tabela, conforme em 7.7.2 e anexo B		12
8	Identificação dos pontos amostrais	Fotográficos		2	Fotoretrato de aresado ou croqui de localização		1
9	Documentação de avaliação que permita sua identificação e localização	Fotográficos		4	Coordenadas geográficas ou geográficas		2
10	Documentação de imóveis avaliados apresentada pelo avaliador referente a	Certidão documental atualizada		2	Levantamento topográfico planimétrico		2

NOTA: - Observar subseção 5.1.

3.4.14 – FORMAÇÃO DO VALOR DA TERRA NUA – VTN

Ante todos os dados levantados e retro expostos, a terra da propriedade avaliada é classificada como sendo de **Lavoura - Aptidão regular (Terra de Cultura de segunda).**

Assim este item foi avaliado referendando-se os valores referente aos imóveis circunvizinhos à área avaliada vendidos durante o último ano.

IV - VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIADO

4.1 - Avaliação da propriedade:

Valor mercadológico determinado de acordo com a classificação do uso do solo nos termos da avaliação. De acordo com os dados acima, os quais também foram embasados no valor praticado no mercado de Turiúba e cidades imediatamente circunvizinhas, ressaltando que os valores foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares do imóvel, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário.

4.1.2 – QUADRO DA APURAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO.

Descrição da Área	Quantidade	Unidade	Valor unitário	Soma / Subtração	Valor total
Valor da área total do Imóvel Haras Tulipa segundo resultado do item 3.4.13.1 - Tabela de coleta de valores de comercialização de imóveis na região	39,7867	hectares	R\$ 103.000,00	Soma	R\$ 4.098.030,10
Benfeitorias tipo edificações segundo item: 3.3.1 – QUADRO DA APURAÇÃO DAS BENFEITORIAS DO IMÓVEL AVALIANDO (fls. 12)	Várias Discriminadas no quadro 3.3.1	Reais	-	Soma	R\$ 986.000,00
Benfeitorias no solo Na área de Pastagem Custo da pastagem	39,00	hectares	R\$ 1.800,00	Soma	R\$ 70.200,00
			Valor de mercado apurado		TOTAL R\$ 5.154.230,10

O valor avaliado para o Valor da Terra Nua – VTN do imóvel rural ora avaliado, pelos critérios e considerações expostos é de **R\$ 5.154.230,10 (cinco milhões cento e cinquenta e quatro mil duzentos e trinta reais e dez centavos)** o que representa o valor médio de **R\$ 129.546,56 o hectare com as benfeitorias.**

V - CONSIDERAÇÕES GERAIS E FINAIS

A área objeto desta avaliação nos termos como já relatado no decorrer deste laudo, classifica como sendo do grupo A Classe II.

São terras de média a alta fertilidade, classificadas como terra de cultura de primeira com forte aptidão agrícola.

O relevo é de plano a suavemente ondulado (classe de declive entre 0 e 5%), ou seja, com uma ótima topografia.

Sendo o solo da propriedade vistoriada, sem limitações para o seu uso, possuindo assim aptidão regular para o plantio de culturas, sendo assim classificada como terra de cultura de primeira, haja vistas o seu médio potencial produtivo.

A aptidão do uso da terra, após a classificação nas Classes de Capacidade de Uso do Solo, enquadra-se como sendo no inciso II do artigo 3º da Instrução Normativa RFB nº 1877, de 14 de março de 2019, para efeitos de classificação do Valor da Terra Nua (VTN), ou seja, **terras de lavoura com aptidão regular de uso – TERRAS DE CULTURA DE SEGUNDA.**

Desta forma, o imóvel objeto deste laudo de Avaliação de acordo com a classificação do uso do solo nos termos da avaliação, e de acordo com os dados retro relatados, os quais também foram embasados no valor praticado no mercado de TURIÚBA e cidades imediatamente circunvizinhas, ressaltando que os valores foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares do imóvel, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis semelhantes no mercado imobiliário, **foi avaliado em R\$ 5.154.230,10 (cinco milhões cento e cinquenta e quatro mil duzentos e trinta reais e dez centavos)**

VI - REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABNT NBR 14653-1:2001 – Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos Gerais, editada pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

ABNT NBR 14.653-2:2011 – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, editada pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

ABNT NBR 14.653-3:2004 – Avaliação de bens – Parte 3: Imóveis Rurais, editada pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

ANA – AGENCIA NACIONAL DE ÁGUAS.

BRASIL. Portal brasileiro de dados abertos. Disponível em: <<http://BRASIL.br/>>.

CGU - MINISTÉRIO DA TRANSPARÊNCIA E CONTROLADORIA-GERAL DA UNIÃO. Portal da transparência nos recursos públicos federais.

CLIMA-DATA.ORG.ORG.

EMBRAPA – EMPRESA BRASILEIRA DE PESQUISA AGROPECUÁRIA. Centro Nacional de Pesquisa de Solos (Rio de Janeiro, RJ). Sistema brasileiro de classificação de solos. 2. ed. – Rio de Janeiro : EMBRAPA-SPI, 2006.

IBGE - INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Disponível em: <<http://www.ibge.gov.br>>. Acesso em: 11.05.2018.

IFNP. Relatório de Mercado de Terras. Relatório bimestral nº 76 – 11.05.2018.

Inbra - Instituto de Colonização e Reforma Agrária. Manual de Obtenção de Terras e Perícia Judicial 2006.

Inbra - Instituto de Colonização e Reforma Agrária. Elaboração de Mapas Temáticos no Quantum GIS. 2012

Inbra - Instituto de Colonização e Reforma Agrária. Manual de Obtenção de Terras e Perícia Judicial. Módulo 5 - Relatório de Análise de Mercados de Terras – Ramt. 2014.

INCRA – IBGEO. INSTITUTO DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA. Acervo Fundiário do Inbra.

LEPSCH, I. F.; BELLINAZZI JÚNIOR, R. BERTOLINI, D. Manual para Levantamento Utilitário do Meio Físico e Classificação de Terras no Sistema de Capacidade de Uso. 4ª. Aproximação. Campinas: SBSCS, 1991. 175p.

QUANTO CUSTA O BRASIL. Sonegômetro. Disponível em: < www.quantocustaobrasil.com.br

Receita Federal do Brasil (RFB). Instrução Normativa RFB nº 1.562, de 12 de maio de 2018.

Receita Federal do Brasil (RFB). Instrução Normativa RFB nº 1.640, de 12 de maio de 2018.

SICAR - SISTEMA NACIONAL DE CADASTRO AMBIENTAL RURAL. Cadastro ambiental rural. Disponível em: <<http://www.car.gov.br/#/>>.

Sindpfa. Sindicato Nacional dos Peritos Federais Agrários. Apresentação Sindpfa à Direção do Incra em 26/6/2015. 2015.

Manual de Instruções para o Cálculo do Valor Venal da Terra Rural - Imóveis Rurais com Benfeitorias, e Valor da Terra Nua – Instituto de Economia Agrícola – IEA - <http://www.iea.agricultura.sp.gov.br>.

Instituto de Economia Agrícola – IEA – Tabelas de valor da Terra Nua – VTN - <http://www.iea.agricultura.sp.gov.br>.

VII – ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente trabalho composto por 75 (setenta e cinco) laudas, todas impressas de anverso, constituída do laudo mais os anexos de das fontes de pesquisa dos imóveis paradigmas para a apuração dos valores do imóvel e as Fotos do imóvel, resultando no valor de avaliação total do imóvel em **R\$ 5.154.230,10 (cinco milhões cento e cinquenta e quatro mil duzentos e trinta reais e dez centavos)**, este laudo tem como data base para os valores utilizados o mês de julho de 2.025.

Turiúba, 23 de julho de 2025.



MÁRCIO ANTONIO CASTILHO

Engenheiro Agrônomo
CREA/SP 0685018260



MARCOS ROBERTO FAVARO

Topógrafo Agrimensor
CREA/SP 5069112590
Contador
CRC/SP 1SP214625
Advogado
OAB/SP 280.041

ANEXOS

FOTOS DAS PESQUISAS DE PREÇO

Pesquisa 01

5 alqueires

R\$. 1.250.000,00

- Margeando com vicinal Turiuba a Lourdes, 4 km de Turiúba - 500 metros da SP 461 - Energia Elétrica - poço comum e represa nos fundos - Formato quase retangular - água no fundo da propriedade nunca seca - Excelente localização!
- São 883 metros de frente para a vicinal Turiuba a Lourdes, 142 metros de largura, sítio vai até a represa.
- Próximo a cidade e com Asfalto para o acesso da propriedade.
- Poço comum, Energia elétrica trifásico, Tem uma casa e curral mas precisa de reforma.



5 alqueires

Pesquisa 02

R\$. 1.400.000,00

- 3000 mil pés de seringueira 4º ano de sangria, restante em pasto e um pouquinho de Eucalipto.
- Benfeitorias: 02 casas sendo uma com barracão pra guardar ferramentas etc, Curral, mangueirão de porco.
- Excelente localização fica na beira da rodovia próximo a Turiúba/SP.
- Trator, grade, roçadeira e outros implementos entram no negócio.



Pesquisa 03

53 alqueires

R\$. 11.000.000,00

- 20 alqueires em pasto.
- 33 alqueires em cana
- Confinamento para 400 cabeças.
- Casa sede grande com piscina.
- 2 represa boa.
- Casa de funcionário.
- Capela.
- Curralama completa.
- Barracão para tirar leite.
- Entrada 1.5 km do asfalto, Só que a propriedade vem no asfalto.
- Arrendada para a usina cofco, a 60 toneladas.
- Renda de 26 mil reais por mês.
- 106 novilhas de 15 meses.
- 1 vagão de tratar de gado.
- 1 carreta.
- 1 máquina de passar veneno.
- 1 forrageira.
- Ordenhadeira.
- Brete ordenha.
- Trator valtra 2008 traçado.







Pesquisa 04

10 alqueires

R\$. 2.200.000,00

- Sítio excelente, no asfalto.
- Rico em água,
- com 2 tanques de peixe,
- Curral novo,
- Casa.



