

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA VARA JUDICIAL ÚNICA
- SECÇÃO CÍVEL - DA COMARCA DE GETULINA-SP.**

TJSP 205 3A 27E-2008/24 CV 01 010571-00

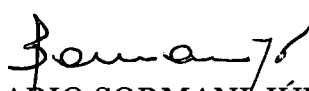
Processo n.º 235/2000

RUBEM DARIO SORMANI JUNIOR, avaliador nomeado no processo em epígrafe, tendo cumprimento seu mister, requer a juntada aos autos dos LAUDOS DE AVALIAÇÕES, colocando-se a disposição para quaisquer outros esclarecimentos.

Nestes Termos,

Pede Deferimento.

Getulina/SP., aos 27 de agosto de 2008.


RUBEM DARIO SORMANI JÚNIOR.

Avaliador Nomeado

LAUDO DE AVALIAÇÃO

PROCESSO: N.º 235/2000 (COMARCA DE GETULINA – SP - VARA JUDICIAL
ÚNICA – SECÇÃO CÍVEL).

EXEQÜENTE: BANCO DO BRASIL S/A

EXECUTADOS: ISMAILTON ROCHA E OUTROS

AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL COM GARANTIA
HIPOTECÁRIA

DATA DA VISTORIA – DIA 14 DE JULHO DE 2008

PAPEL UTILIZADO – A4 (215MM X 297 MM - BRANCO)

AVALIADOR NOMEADO: RUBEM DARIO SORMANI JÚNIOR, BRASILEIRO,
CASADO, CORRETOR DE IMÓVEIS, RG. N.º 10.346.342-2-SSP-SP., CPF-MF.
N.º 051.887.238-67, CRECI/SP. N.º 39.460, COM ESCRITÓRIO PROFISSIONAL
NA RUA 7 DE SETEMBRO, CENTRO, EM AGUDOS/SP., TELEFONES
(14) 3262-1172 E (14) 9711-5893.

- I -

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Em atendimento a determinação do Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da Vara Judicial Única – Seção Cível - da comarca de Getulina/SP., constante do Termo de Nomeação (fls. 197) e do Mandado de Avaliação (fls. 218), constantes dos autos da AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL COM GARANTIA HIPOTECÁRIA - processo n.º 235/2000, fui nomeado para proceder a avaliação dos imóveis rurais descritos nas matrículas encartadas as fls. 230/242.

- II -

VISTORIA

Em 14 de julho de 2008 localizei, no Distrito de Macucos, Município de Getulina, Estado de São Paulo, os imóveis rurais avaliandos, ocasião em que foram produzidas diversas fotografias (doc. n.º 01 – anexo).

Consoante se verifica das matrículas n.º 1.310 (fls. 230/237), n.º 2.152 (fls. 238/240) e n.º 3.466 (fls. 241/242), os imóveis rurais avaliandos possuem descrições geodésicas precárias ou “ad corpus”, não permitindo desmembramentos de partes das áreas enquanto não forem promovidas as retificações, administrativa ou judicial, dos títulos de domínio.

Nos 3 (três) imóveis rurais avaliandos existem pequenos cursos d’água, sendo eles totalmente desmatados e utilizáveis, demarcados por cercas velhas e em precário estado de conservação.

- III -

METODOLOGIA EMPREGADA

Para esta avaliação foram empregadas as seguintes metodologias: 1ª) método comparativo direto para apuração do valor da gleba de terras; 2ª) método involutivo para apuração do valor de algumas benfeitorias,

equipamentos e obras de melhorias que não dispõem de tabelas comerciais de valoração; 3º) método da quantificação de custo para apuração do valor das construções cujo padrão de se encaixe em tabelas comerciais de valoração.

- IV -

VALOR VENAL

Para a zona rural não existe valor venal, diferentemente do que ocorre com a zona urbana, onde as Prefeituras Municipais elaboram plantas genéricas de valores atribuindo o valor venal dos imóveis para cada setor ou zona das cidades.

No sistema tributário nacional, o valor venal dos imóveis rurais é estimado pelos proprietários quando da elaboração e entrega da declaração para apuração do Imposto Territorial Rural – ITR ao Fisco Federal.

Por outro lado, alguns institutos de pesquisas estabelecem, apenas a guisa de auxílio técnico, valores de referências para a terra em cada região do país.

O INSTITUTO DE ECONOMIA AGRÍCOLA DO ESTADO DE SÃO PAULO – IEA, órgão de excelência em pesquisa e estudos ligados a atividades rurais, através de Planilha de Preços Referenciais de Terras e Imóveis Rurais (doc. n.º 02 – anexo), elaborada em novembro de 2007, fixou os seguintes valores por hectare de terra de pastagem para a Macro Região de Lins/SP: valor mínimo = R\$6.198,35; valor médio = R\$8.760,33; e, valor máximo = R\$12.396,69.

Tais valores efetivamente estão dentro da realidade, mas não podem ser adotados diretamente nas avaliações de imóveis rurais porque existem diversas outras circunstâncias a serem consideradas.

- V -

CONSTATAÇÕES FÍSICAS

DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS RURAIS AVALIANDOS:

As descrições dos imóveis rurais avaliandos constam das matrículas n.º 1.310 (fls. 230/237), n.º 2.152 (fls. 238/240) e n.º 3.466 (fls. 241/242), todas de ordem do Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Getulina, Estado de São Paulo, sendo, por isso, desnecessária suas transcrições neste Laudo de Avaliação.

TESTADA DOS IMÓVEIS RURAIS AVALIANDOS PARA VIA PÚBLICA:

Os imóveis rurais objeto das matrículas n.º 1.310 (fls. 230/237) e n.º 2.152 (fls. 238/240) tem frente para estrada vicinal sem pavimentação, já o imóvel rural objeto da matrícula n.º 3.466 (fls. 241/242) localiza-se nos fundos do imóvel objeto da matrícula n.º 2.152 (fls. 238/240), sem frente para a via pública.

TIPO PREPONDERANTE DE OCUPAÇÃO NO LOCAL

Os imóveis rurais avaliandos situam-se na zona rural do Distrito de Macucoa, Município de Getulina, Estado de São Paulo, em local com característica de ocupação eminentemente rural, no qual são desenvolvidas atividades agrícola, pecuária, granjeira, florestal, entre outras. Nas imediações também existem algumas chácaras de lazer.

CURSOS DE ÁGUA

Os imóveis rurais avaliandos dispõem de pequenos cursos d'água.

TOPOGRAFIA DOS IMÓVEIS RURAIS AVALIANDOS

Os imóveis rurais avaliandos tem sinuosidades topográficas (aclives e declives) típicas da região de Getulina/SP., mas que não impedem nenhuma atividade produtiva.

O fator topografia somente interfere no valor de mercado dos imóveis rurais se impedir ou dificultar o plantio ou a colheita mecanizada, ou seja, a utilização de máquinas agrícolas (tratores, colheitadeiras, etc.), ou então impedir a prática de atividade pecuária, o que não é o caso.

No caso concreto a topografia dos imóveis avaliandos, apesar de sinuosa, não impede nem dificulta a utilização de técnicas de mecanização na produção nem na colheita, não atrapalha o escoamento da produção, nem tampouco dificulta a atividade pecuária, de modo a não interferir nos seus valores de mercado.

Situação diversa ocorre quando o imóvel localizado em zona urbana tem aclive ou declive em relação ao leito carroçável da via pública, consoante normas de avaliação vigentes (NORMAS PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP., ITEM 10.5.2).

MELHORAMENTOS URBANÍSTICOS NO LOCAL

A exceção da eletrificação, não existem quaisquer outros melhoramentos urbanísticos nos imóveis rurais avaliandos.

LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS RURAIS AVALIANDOS

Os imóveis rurais avaliandos localizam-se na zona rural do Distrito de Macucos, Município de Getulina, Estado de São Paulo.

CONSTRUÇÕES NOS IMÓVEIS RURAIS AVALIANDOS

Nos imóveis objetos das matrículas n.º 2152 (fls. 238/240) e n.º 1.310 (fls. 230/237), existem as edificações demonstradas nas fotografias anexas (doc. n.º 01).

No imóvel rural objeto da matrícula n.º 3.466 (fls. 241/242) não existe qualquer edificação.

- VI -

TITULO DE PROPRIEDADE DOS IMÓVEIS RURAIS
AVALIANDOS

São as matrículas n.º 1.310 (fls. 230/237), n.º 2.152 (fls. 238/240) e n.º 3.466 (fls. 241/242), todas de ordem do Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Getulina, Estado de São Paulo.

- VII -

DISTÂNCIA EM RELAÇÃO A GETULINA/SP

O roteiro de acesso aos imóveis objeto das matrículas n.º 2.152 (fls. 238/240) e n.º 3.466 (fls. 241/242) é o seguinte: A partir da sede do Município de Getulina, segue-se por estrada vicinal asfaltada – SP 383 (trecho em excelentes condições de uso) até o Distrito de Macucos, numa distância de 22,7 quilômetros; após Macucos, em direção à Queiroz, segue-se mais 2,5 quilômetros por estrada vicinal asfaltada – SP 383 (trecho em razoáveis condições); daí toma-se à direita, por estrada de piso primário, percorrendo mais 3,0 quilômetros até a entrada dos imóveis rurais avaliandos, totalizando distância de 28,2 quilômetros.

Já o roteiro ao imóvel rural objeto da matrícula n.º 1.310 (fls. 230/237) é o mesmo, aumentando apenas mais 800,00 metros até sua entrada, que fica à esquerda, totalizando 29,00 quilômetros.

- VIII -

**DISTÂNCIA EM RELAÇÃO A BANCOS, ESCOLAS, POSTO
DE SAÚDE, DELEGACIA DE POLÍCIA, FÓRUM,
PREFEITURA, ETC.**

Às distâncias retro apuradas deve-se acrescentar mais 1,5 quilômetros, para que, a partir dos imóveis rurais avaliados se chegue ao centro de Getulina, tendo acesso a Bancos, Escolas, Posto de Saúde, Delegacia de Polícia, Fórum e Prefeitura, etc.

- IX -

TIPO DE SOLO DO IMÓVEL RURAL AVALIANDO

GEOLOGIA

A região apresenta solos das classes II e III, de acordo com o trabalho do Engenheiro Agrônomo Miguel Kozma e adotado pelo Engenheiro Agrônomo Marcelo R. C. de Lima em seu livro Avaliações de Propriedades Rurais. A classe II prevalece em 90% da região.

Os solos da região são do tipo PVA - Podzólico vermelho, amarelo em argissolos vermelho-amarelo.

A despeito da denominação técnica sobre o tipo de solo dos imóveis rurais avaliados constante do item retro, na prática, o que se constata nos locais é a existência de solos arenosos, pobre em nutrientes, adequado para lavoura ou pastagem depois de preparação química ou orgânica.

CARACTERÍSTICAS CLIMATOLOGIAS

Conforme classificação internacional de Köppen, a situação climática da região é do tipo CWa, apresentando estações bem definidas. No mês mais quente do ano, janeiro, a temperatura média é de 33°, chegando a atingir máxima de 38°. No mês mais frio, julho, a temperatura média é de 20°, com

mínima de 17°. O volume pluviométrico anual chega a 1.210 mm. Em linguagem mais simples, o verão é quente e úmido e o inverno seco e temperado.

- X -

BENFEITORIAS EXISTENTES NOS IMÓVEIS RURAIS
AVALIANDOS

No imóvel rural objeto da matrícula n.º 2.152 (fls. 238/240) existem as seguintes benfeitorias: 1-) casa residencial sede, com corpo principal medindo 8,5 x 11,00 metros lineares, encerrando área de 93,5 M², e contando com as varandas ao redor, quando então suas medidas são de 17,5 x 13,00 metros lineares, encerrando área de 227,5 M²; 2-) tulha de madeira; 3-) cômodo de madeira para instalações elétricas; 4-) terreiros de café, medindo 20,00 x 20,00 metros lineares, encerrando área de 400,00 M².

No imóvel rural objeto da matrícula n.º 1.310 (fls. 230/237) existem as seguintes benfeitorias: 1-) casa residencial sede, medindo mais ou menos 7,00 x 7,00 metros lineares, encerrando área de 49,00 M²; 2-) casa residencial inacabada, medindo mais ou menos 7,00 x 10,00 metros lineares, encerrando área de 70,00 M²; 3-) barracão inacabado, medindo mais ou menos 8,00 x 15,00 metros lineares, encerrando área de 120,00 M²; 4-) cômodo para depósito de combustíveis e troca de óleo medindo mais ou menos 5,00 x 5,00 metros lineares, encerrando área de 25,00 M²; 5-) curral de madeira para gado; 6-) galpão de madeira.

No imóvel rural objeto da matrícula n.º 3.466 (fls. 241/242) não existem benfeitorias.

- XI -

EQUIPAMENTOS EXISTENTES NOS IMÓVEIS RURAIS
AVALIANDOS

No imóvel rural objeto da matrícula n.º 2.152 (fls. 238/240) existe, a título de equipamento: 1-) um poço caipira, com bomba elétrica e caixas d'água elevada e térrea; 2-) rede elétrica primária medindo mais ou menos 60,00 metros lineares e rede elétrica secundária, medindo mais ou menos 60,00 metros lineares.

No imóvel rural objeto da matrícula n.º 1.310 (fls. 230/237) existe, a título de equipamento: 1-) um poço caipira, com bomba elétrica e caixa d'água elevada; 2-) rede elétrica primária medindo mais ou menos 180,00 metros lineares e rede elétrica secundária, medindo mais ou menos 180,00 metros lineares.

No imóvel rural objeto da matrícula n.º 3.466 (fls. 241/242) não existem equipamentos.

- XII -

OBRAS E TRABALHOS DE MELHORIAS EXISTENTES NOS IMÓVEIS RURAIS AVALIANDOS

Como obras e trabalhos de melhoria existem apenas cercas periféricas nos imóveis objetos das matrículas n.º 2.152 (fls. 238/240) e n.º 1.310 (fls. 230/237). No imóvel objeto da matrícula n.º 3.466 (fls. 241/242) não existem obras e trabalhos de melhorias.

- XIII -

VALOR DOS IMÓVEIS RURAIS AVALIANDOS

Os valores dos imóveis rurais avaliandos (Vi) serão obtidos pela soma dos Valores da Terra (Vt), Valor das Benfeitorias ou Construções (Vb), Valor dos Equipamentos (Ve) e Valor das Obras e Trabalhos de Melhorias (Vot), que resultarão na seguinte equação:

$$Vi = Vt + Vb + Ve + Vot$$

VALOR DA TERRA (Vt)

Ao valor de mercado são aplicados, se necessário, Coeficientes de Valoração (Cv) ou de Depreciação (Cd) em função das características do imóvel, tais como relatadas no tópico V desta avaliação (CONSTATAÇÕES FÍSICAS).

VALOR DAS BENFEITORIAS (Vb)

Benfeitorias Não Reprodutivas – São melhoramentos permanentes incorporados ao solo, cuja remoção implica em destruição, alteração, fratura ou dano, tais como casas, galpões, barracões, apartamentos, etc.

Benfeitorias Reprodutivas – São culturas comerciais ou domésticas, implantadas no terreno, cuja remoção implica em perda total ou parcial, tais como culturas temporárias, permanentes (lavouras, reflorestamento, fruticultura, pastagens, etc.).

VALOR DOS EQUIPAMENTOS (Vc)

Leva em consideração o valor de mercado dos equipamentos, considerando sua finalidade e estado geral de conservação.

VALOR DAS OBRAS E TRABALHOS DE MELHORIAS (Vot)

Considera o valor agregado das obras e trabalhos de melhorias.

DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS TERRAS DOS IMÓVEIS RURAIS AVALIANDOS

A comparação para fins de aferição de valores será feita tomando-se como parâmetros outras transações ou ofertas envolvendo imóveis

similares a gleba de terras que ora se avalia, situados em regiões similares ao Distrito de Macucos, Município de Getulina, Estado de São Paulo.

Pesquisa I

Em pesquisa realizada junto a COLIBRI IMÓVEIS (doc. n.º 03 – anexo), inscrita no CRECI sob n.º 16.181, em seu site na internet, encontrei o seguinte dado amostral:

- Getulina/SP., Fazenda com área 120,00 alqueires paulistas, iguais a 290,4 hectares, com 99,173 alqueires paulistas, iguais a 240,00 hectares em cana de açúcar, excelente localização, distante 12 quilômetros da Usina Clealcool – filial Queiroz, 8 quilômetros da Usina Santa Rita do Município de Alto Alegre, 30 quilômetros da Usina Campestre de Penápolis, 50 Km da Usina Equipav de Promissão e 50 quilômetros da Usina Clealcool de Clementina (matriz), etc., ao preço de R\$32.000,00 por alqueire paulista.

Refinando a pesquisa I efetuada, concluo que o valor médio do alqueire paulista é de: R\$32.000,00.

Pesquisa II

Em pesquisa realizada junto a EDUARDO DELFINO IMÓVEIS (doc. n.º 04 – anexo), em seu site na internet, encontrei os seguintes dados amostrais:

1ª Amostra - Cafelândia/SP – 315,00 alqueires paulistas, iguais a 762,30 hectares, com 80,00 alqueires paulistas, iguais a 193,60 hectares, em reservas de matas e o restante em pastagem, a 12 quilômetros do asfalto, etc., ao preço de R\$28.000,00 por alqueire paulista;

2ª Amostra – Lins/SP., 800,00 alqueires paulistas, iguais a 1.936,00 hectares, terra de cultura, margem do Rio Tietê, 30 Km da Usina, etc., ao preço de R\$30.000,00 por alqueire paulista.

Refinando a pesquisa efetuada, concluo que o valor médio do alqueire paulista encontrado na Pesquisa II é de: 1ª Amostra - R\$28.000,00 + 2ª Amostra - R\$30.000,00 = R\$58.000,00 : 2 = R\$29.000,00.

Pesquisa III

Em pesquisa efetuada pessoalmente na região dos imóveis rurais avaliandos, encontrei os seguintes dados amostrais:

1ª Amostra - Bairro Rural Santa América, Município de Getulina, Estado de São Paulo, área de mais ou menos 10,00 alqueires paulistas, iguais a 24,2 hectares, pertencente à pessoa de nome BERDAN, com características similares aos imóveis avaliandos, colocada à venda pelo valor de R\$30.000,00 por alqueire paulista;

2ª Amostra – Zona Rural do Distrito de Macucos, Município de Getulina, Estado de São Paulo, área de 45,00 alqueires paulistas, iguais a 108,9 hectares, pertencente à pessoa de nome NORATO CUNHA, com características similares aos imóveis avaliandos, colocada à venda pelo valor de R\$30.000,00 por alqueire paulista;

Refinando a pesquisa efetuada, concluo que o valor médio do alqueire paulista encontrado na Pesquisa III é de: 1ª Amostra - R\$30.000,00 + 2ª Amostra - R\$30.000,00 = R\$60.000,00 : 2 = R\$30.000,00.

Pesquisa IV

Em pesquisa efetuada pela internet (docs. n.ºs 05, 06 e 07 – anexos), encontrei, na macro-região onde se situam os imóveis rurais avaliandos, os seguintes dados amostrais:

1ª Amostra – Região de Cafelândia/SP., 110,00 alqueires paulistas, iguais a 255,20 hectares, bom aproveitamento, pasto, plana, ao preço de R\$25.000,00 por alqueire paulista;

2ª Amostra – Região de Catelândia/SP., 30,00 alqueires paulistas, 72,60 hectares, pasto, topografia levemente ondulada, ao preço de R\$30.000,00 por alqueire paulista.

3ª Amostra – Região de Marília/SP., 105,00 alqueires paulistas, iguais a 254,10 hectares, para cana de açúcar, ao preço de R\$26.666,66 por alqueire paulista;

4ª Amostra – Itacangá/SP., 250,00 alqueires paulistas, iguais a 605,00 hectares, formados em pasto, contendo casa sede, nascente, 6 represas, ribeirão, divisões de pasto, montagens para pecuária, etc., ao preço de R\$30.000,00 por alqueire paulista;

5ª Amostra – Itacanga/SP., 121,00 alqueires paulistas, iguais a 292,82 hectares, a 7 quilômetros do asfalto, plana, toda formada em pasto, reserva de 5 alqueires paulistas, boa aguada, represa, terra mista, casa sede, rural, montagens para pecuária, etc., ao preço de R\$30.000,00 por alqueire,

6ª Amostra – Presidente Alves/SP., 200,00 alqueires paulistas, iguais a 484,00 hectares, formada em pasto, plana, boa aguada, sede excelente, casas para empregados, margem do asfalto, a 10 quilômetros da Usina de Açúcar e Alcool, ideal para plantil de cana, laranja, soja, 6 quilômetros da Rodovia Marechal Rondon, terra de cultura, ao preço de R\$30.000,00 por alqueire paulista;

7ª Amostra – Bauru/SP., 180,00 alqueires paulistas, iguais a 435,60 hectares, formada em pasto, sede, montagens para pecuária, margem do asfalto, boa aguada, R\$30.000,00 por alqueire paulista;

264
2

8ª Amostra – Região de Bauru/SP., a 70 quilômetros de Bauru, 286,00 alqueires paulistas, iguais a 692,12 hectares, com 268,00 alqueires paulistas ou 648,56 hectares aproveitáveis, ao preço de R\$31.468,53 por alqueire paulista.

Refinando a pesquisa efetuada, concluo que o valor médio do alqueire paulista encontrado na Pesquisa IV é de: 1ª Amostra – R\$25.000,00 + 2ª Amostra – R\$26.666,66 + 3ª Amostra – R\$30.000,00 + 4ª Amostra – R\$30.000,00 + 5ª Amostra – R\$30.000,00 + 6ª Amostra – R\$30.000,00 + 7ª Amostra – R\$30.000,00 + 8ª Amostra – R\$31.468,53 = R\$233.135,19 : 8 = R\$29.141,89.

Uniformização dos Valores Pesquisados

Pesquisa I (R\$32.000,00) + Pesquisa II (R\$29.000,00) + Pesquisa III (R\$30.000,00) + Pesquisa IV (R\$29.141,89) = R\$120.141,89 : 4 (n.º de amostras) = R\$30.035,47 o valor médio do alqueire paulista (média simples).

Média Simples	= R\$30.035,47 o alqueire pta.
Limite Inferior (-30%)	= R\$21.024,82 o alqueire pta.
Limite Superior (+30%)	= R\$39.046,11 o alqueire pta.

Tecnicamente, consideram-se aceitáveis valores da pesquisa compreendidos entre os limites de + ou - 30% da média simples obtida.

Os dados amostrais coletados inserem-se dentro das margens técnicas das pesquisas efetuadas nesta avaliação, ou seja, 30% para mais ou para menos.

Com supedâneo nas pesquisas de mercado efetuadas com imóveis rurais situados nas imediações dos bens ora avaliandos e, também, na mesma macro região do Estado de São Paulo, concluo que o valor médio do alqueire paulista ora avaliando é de (Vt) = R\$30.035,47.

Logo, atribuo às terras dos imóveis avaliandos os seguintes valores:

- Imóvel rural objeto da matrícula n.º 2.152 (fls. 238/240), com área de 16,00 alqueires paulistas, iguais a 38,72 hectares – R\$480.567,52;

- Imóvel rural objeto da matrícula n.º 1.310 (fls. 230/237), com área de 6,00 alqueires paulista, iguais a 14,54 hectares = R\$180.212,82;

- Imóvel rural objeto da matrícula n.º 3.466 (fls. 241/242), com área de 2,5 alqueires paulistas, iguais a 6,05 hectares = R\$75.088,67.

DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS BENFEITORIAS

No imóvel rural objeto da matrícula n.º 2.152 (fls. 238/240) existem as seguintes benfeitorias: 1)- casa residencial sede, com corpo principal medindo 8,5 x 11,00 metros lineares, encerrando área de 93,5 metros quadrados, e contando com as varandas ao redor medindo 17,5 x 13,00 metros lineares, encerrando área de 227,5 metros quadrados; 2-) tulha de madeira; 3-) cômodo de madeira para instalações elétricas; 4-) terreiros de café, medindo 20,00 x 20,00 metros lineares, encerrando área de 400,00 metros quadrados.

Com exceção da casa residencial utilizada como sede, o padrão das demais benfeitorias existentes é muito baixo, sem cotação em tabelas de aferição de valores de construção civil, estando algumas inacabadas, razão pela qual atribuirei valores as mesmas via do método involutivo.

Para apurar o valor da casa residencial sede, utilizarei o método da quantificação de custo, mediante fórmulas e planilhas a seguir elencadas:

Valor do (M²) será apurado via de consulta as seguintes publicações especializadas: I) TABELA DE CUSTOS UNITÁRIOS PINI DE EDIFICAÇÕES EM SÃO PAULO – EDITORA PINI (doc. n.º 08 - anexo); II)

266
2

TABELA DO SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL DE GRANDES ESTRUTURAS NO ESTADO DE SÃO PAULO – SINDUSCON/SP (doc. n.º 09 – anexo); e, III) TABELA DE SISTEMA NACIONAL DE PESQUISA DE CUSTOS E ÍNDICES DE CONSTRUÇÃO CIVIL - INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA – IBGE (doc. n.º 10 - anexo).

TABELA PINI	= R\$ 712,06
TABELA SINDUSCON	= R\$ 832,93
TABELA IBGE	= R\$ 715,37
SOMATÓRIA	= R\$ 2.260,36
MÉDIA SIMPLES	= R\$ 753,45

A obtenção da média simples do valor do metro quadrado de construção no estado de São Paulo far-se-á através da seguinte equação:
 $R\$712,06 \text{ (TABELA PINI)} + R\$832,93 \text{ (TABELA SINDUSCON)} + R\$715,37 \text{ (TABELA IBGE)} = R\$2.260,36 : 3 = R\$753,45.$

Média Simples	= R\$ 753,45
Limite Inferior (- 30%)	= R\$ 527,41
Limite Superior (+ 30%)	= R\$ 979,48

Consideram-se aceitáveis valores da pesquisa compreendidos entre os limites de + ou - 30% da média simples obtida. Estes limites foram respeitados, já que o valor médio encontrado ou Valor da Pesquisa (Vp) para o metro quadrado (M2) de construção avalianda se enquadra dentro do valor mínimo, que foi de R\$712,06 (TABELA PINI) e do valor máximo, que foi R\$832,93 (TABELA SINDUSCON).

A casa sede tem 93,5 M² em seu corpo principal, mais 134,00 M² de varanda.

Para o corpo principal da casa seu o valor será apurado através da média simples dos valores constantes das tabelas retro citadas, e para a parte da varanda existente na frente e ao lado do corpo principal da casa, o valor

267
3

do M² será reduzido a 1/6 (um sexto), pois entendo ser esta sua participação desta parte da edificação no montante global da obra, segundo normas de edificações e construção civil.

Assim:

93,5 M² (área do corpo principal da casa sede) x R\$753,45 por M² = R\$70.447,57.

134,00 M² (área da varanda existente na frente e ao lado da casa sede) x R\$753,45 = R\$100.962,30 : 6 = R\$16.827,05.

A casa residencial utilizada como sede teria valor de: R\$70.447,57 + R\$16.827,05 = R\$87.274,62 caso fosse nova.

Todavia, como se trata de uma casa com aparência de mais ou menos 20 (vinte) anos, e com desgastes aparentes, deve ser aplicado fator de depreciação.

Para depreciar edificação em razão de sua idade, estado de conservação e tempo restante de utilização, a equação criada por Ross-Heidecke (doc. n.º 11 – anexo), abaixo transcrita, é a mais adequada.

$$(Vd) \text{ Valor da Depreciação} = \frac{100 - k}{100}, \text{ sendo } (k = \text{tabelado})$$

(k) no caso concreto é = 41,2.

$$(Vd) = \frac{100 - 41,2}{100} = 0,588.$$

Por isso, o valor da edificação avalianda que seria de R\$87.274,62 se a mesma fosse nova deve ser depreciado aplicando-se o índice 0,588 resultando disso o valor de: R\$87.274,62 x 0,588 = R\$51.317,47.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 27/08/2024 às 00:36. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001471-24.2000.8.26.0205 e código 11RQJWtG.

As Demais benfeitorias existentes neste imóvel rural terão seu valor aferido pelo método involutivo, a saber: - tulha de madeira = R\$400,00; - cômodo de madeira para instalações elétricas - R\$0,00; - terreiros de café, medindo 20,00 x 20,00 metros lineares, encerrando área de 400,00 M² = R\$500,00.

Totalizando, as benfeitorias existentes neste imóvel encerram o valor de = R\$51.317,47 + R\$400,00 + R\$500,00 = R\$52.217,47.

No imóvel rural objeto da matrícula n.º 1.310 (fls. 230/237) existem as seguintes benfeitorias: 1-) casa residencial sede medindo mais ou menos 7,00 x 7,00 metros lineares, encerrando área de 49,00 M²; 2-) casa residencial inacabada, medindo mais ou menos 7,00 x 10,00 metros lineares, encerrando área de 70,00 M²; 3-) barracão inacabado, medindo mais ou menos 8,00 x 15,00 metros lineares, encerrando área de 120,00 M²; 4-) cômodo para depósito de combustíveis e troca de óleo medindo mais ou menos 5,00 x 5,00 metros lineares, encerrando área de 25,00 M²; 5-) curral de madeira para gado; 6-) galpão de madeira.

O padrão das benfeitorias existentes é muito baixo, sem cotação em tabelas de aferição de valores de construção civil, estando algumas inacabadas, razão pela qual atribuirei valores as mesmas via do método involutivo.

Casa residencial sede = R\$10.000,00; Casa residencial inacabada = R\$3.500,00; Barracão inacabado = R\$10.000,00; Cômodo para depósito de combustíveis e troca de óleo = R\$1.500,00; Curral para gado de madeira = R\$500,00; Galpão de madeira = R\$1.500,00.

Totalizando, as benfeitorias existentes neste imóvel rural encerram valor de R\$27.000,00.

No imóvel rural objeto da matrícula n.º 3.466 (fls. 241/242) não existem benfeitorias.

DETERMINAÇÃO DO VALOR DOS EQUIPAMENTOS (VL):

Os valores dos equipamentos existentes nos imóveis rurais avaliados serão apurados via do método involutivo, pois tratam-se de equipamentos bastante usados e sem valor comercial.

No imóvel rural objeto da matrícula n.º 2.152 (fls. 238/240) existe, a título de equipamentos: - poço caipira, com bomba elétrica e caixas d'água térrea e elevada, aos quais atribuo o valor de R\$4.500,00, - rede elétrica primária medindo mais ou menos 60,00 metros lineares e rede elétrica secundária, medindo mais ou menos 60,00 metros lineares, as quais atribuo o valor de R\$2.500,00.

Totalizando, o valor dos equipamentos existentes neste imóvel rural é de R\$7.000,00.

No imóvel rural objeto da matrícula n.º 1.310 (fls. 230/237) existe, a título de equipamentos: - poço caipira, com bomba elétrica e caixa d'água elevada, aos quais atribuo o valor de R\$3.000,00; rede elétrica primária medindo mais ou menos 180,00 metros lineares e rede elétrica secundária, medindo mais ou menos 180,00 metros lineares, as quais atribuo o valor de R\$5.000,00.

Totalizando, o valor dos equipamentos existentes neste imóvel rural é de R\$8.000,00.

No imóvel rural objeto da matrícula n.º 3.466 (fls. 241/242) não existem equipamentos.

DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS OBRAS E TRABALHOS DE MELHORIAS (Vol):

Como obras e trabalhos de melhoria existem apenas cercas periféricas nos imóveis objetos das matrículas n.º 2.152 (fls. 238/240) e n.º 1.310

(fls. 230/237), as quais estão em precário estado de conservação e sem valor comercial. No imóvel objeto da matrícula n.º 3.466 (fls. 241/242) não existem obras e trabalhos de melhorias.

DETERMINAÇÃO DO VALOR TOTAL DOS IMÓVEIS AVALIANDOS

O valor total do imóvel avaliando decorre da somatória dos seguintes componentes: (Vt) + (Vb) + (Ve) + (Vot), salientando que neste caso os três últimos itens são desprezados, porquanto inexistentes.

VALOR DO IMÓVEL OBJETO DA MATRÍCULA N.º 2.152 (FLS. 238/240)

(Vt) R\$480.567,52 + (Vb) R\$52.217,47 + (Ve) R\$7.000,00 + (Vot) R\$0,00 = R\$539.784,99.

VALOR DO IMÓVEL OBJETO DA MATRÍCULA N.º 1.310 (FLS. 230/237)

(Vt) R\$180.212,82 + (Vb) R\$27.000,00 + (Ve) R\$8.000,00 + (Vot) R\$0,00 = R\$215.212,82.

VALOR DO IMÓVEL OBJETO DA MATRÍCULA N.º 3.466 (FLS. 241/242)

(Vt) R\$75.088,67 + (Vb) R\$0,00 + (Ve) R\$0,00 + (Vot) R\$0,00 = R\$75.088,67.

- XIV -

DEPRECIACÃO EM RAZÃO DE PASSIVO AMBIENTAL

Tendo vistoriado os imóveis rurais avaliandos, constatei inexistirem nos mesmos as necessárias reservas legais e áreas de preservação permanentes, a rigor das exigências contidas nos artigos 16 e 44 da Lei n.º 4.771, de 15/09/1965, com as alterações promovidas pela Medida Provisória n.º 2.166-67, de 24/08/2001.

A ausência de cobertura vegetal nativa nos referidos imóveis deverá ser recomposta num futuro próximo, inclusive em função das novas regras legais que estão sendo editadas neste sentido.

Para tanto, haverá custos, os quais devem ser deduzidos dos valores dos imóveis avaliandos.

A reserva legal em cada um destes imóveis deverá ser de pelo menos 20% (vinte por cento).

Estima-se, atualmente, em R\$5.000,00 por alqueire paulista o custo de recomposição da vegetação nativa.

Logo, a recomposição ambiental deverá ser a seguinte:

- O imóvel objeto da matrícula n.º 2.152 (fls. 238/240), com área de 16,00 alqueires paulista, iguais a 38,72 hectares, deverá recompor 20% (vinte por cento) da sua área com reserva legal, equivalente a 3,2 alqueires paulistas ou 7,74 hectares.

Como o custo de recomposição da vegetação nativa oscila mais ou menos em torno de R\$5.000,00 por alqueire paulista, a despesa necessária seria da ordem de R\$16.000,00.

Este imóvel havia sido avaliado em R\$539.784,99 e o custo de recomposição ambiental é de R\$16.000,00 resultando que seu valor seria de R\$523.784,99.

- O imóvel objeto da matrícula n.º 1.310 (fls. 230/237), com área de 6,00 alqueires paulistas, iguais a 14,52 hectares, deverá recompor 20% (vinte por cento) da sua área com reserva legal, equivalente a 1,2 alqueires paulista ou 2,90 hectares;

Como o custo de recomposição da vegetação nativa oscila mais ou menos em torno de R\$5.000,00 por alqueire paulista, a despesa necessária seria da ordem de R\$6.000,00.

Este imóvel havia sido avaliado em R\$215.212,82 e o custo de recomposição ambiental é de R\$6.000,00 resultando que seu valor seria de R\$209.212,82.

- O imóvel objeto da matrícula n.º 3.466 (fls. 241/242), com área de 2,5 alqueires paulistas, iguais a 6,05 hectares, deverá recompor 20% (vinte por cento) de sua área com reserva legal, equivalente a 0,45 alqueire paulista ou 1,21 hectares.

Como o custo de recomposição da vegetação nativa oscila mais ou menos em torno de R\$5.000,00 por alqueire paulista, a despesa necessária seria da ordem de R\$2.250,00.

Este imóvel havia sido avaliado em R\$75.088,67 e o custo da recomposição ambiental é de R\$2.250,00 resultando que seu valor seria de R\$72.838,67.

- XIV -

CAMPO DE ARBÍTRIO E ARREDONDAMENTO

Na avaliação imobiliária a busca é efetivamente pelo valor real do bem avaliando no mercado em que está inserido.

O mercado imobiliário rural no Estado de São Paulo vem tendo acentuada valorização, por conta de vários fatores, entre os quais aumento da produção de açúcar e álcool, celulose e papel, chapas de madeira MDF, pecuária, suco 'in natura', etc., produtos destinados tanto ao mercado interno, como também às exportações.

A recente visita do Presidente Norte-Americano ao Brasil, demonstrando interesse na produção nacional de bio combustíveis, também incentivou aumento na procura de imóveis rurais por investidores.

Especificamente na região de Limeira/SP., foi instalada usina processadora de bio combustível do Grupo Bertin, empreendimento agraciado com o comparecimento do Presidente Luiz Inácio Lula da Silva em sua inauguração, demonstrando sensível interesse do Governo à esta espécie de atividade econômica.

Por tudo isso, terras ainda baratas, como as existente na região de Getulina e Macucos, do Estado de São Paulo, sofreram sensível valorização.

De outra parte, nota-se que atualmente não existe mais terra ruim, pois com os avanços tecnológicos, glebas antes imprestáveis para lavouras, hoje recebem cana de açúcar, eucaliptos, laranja, etc., com apenas alguns investimentos em equilíbrio da acidez e adubação do solo, tornando o que antes era impróprio à utilização em verdadeiros canteiros produtivos.

Todas estas circunstâncias tem tornado a morcadoria 'terra' muito valiosa na maioria das regiões do Estado de São Paulo, não sendo diferente com a zona rural de Getulina e Macucos, Estado de São Paulo.

Os imóveis rurais avaliandos tem fácil acesso e pequena distância até o asfalto, proximidade com diversos municípios e comarcas, topografia regular permitindo mecanização, existência de recursos hídricos, eletrificação, etc., que são fatores de valorização imobiliária rural.

A despeito de todos estes fatores positivos, entendo que a valorização imobiliária ocorrida nos últimos 2 (dois) anos reflete uma tendência artificial de preços, gerados por excessivo otimismo em relação à possibilidade de exportações de açúcar e álcool, suco de laranja, celulose, madeira de

reflorestamento, e outros produtos rurais, que, a bem da verdade não tem ocorrido nas dimensões e quantidades esperadas.

Acompanhando preços de imóveis rurais em diversas regiões do Estado de São Paulo, noto redução nos valores das terras ofertadas à venda e efetivamente comercializadas. Como exemplo, cito a região de Jaú, onde terras roxas, situadas à beira do asfalto, antes ofertadas por R\$75.000,00 o alqueire paulista, hoje são ofertadas à venda por R\$50.000,00 o alqueire paulista sem que apareçam pretendentes.

O desafio do avaliador é ser justo na apuração do valor do imóvel avaliando. Para tanto, poderá o avaliador reduzir ou aumentar o valor do bem imóvel utilizando-se de seu campo de arbítrio de até 15% (quinze por cento), diante de fatores de valorização ou depreciação justificados.

Daí, consideradas as circunstâncias apuradas neste Laudo de Avaliação, além de outras observações pessoais, entendo ser o caso de reduzir em 15% (quinze por cento) os valores encontrados para os imóveis avaliandos, consoante margem permitida pela NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP – 2005 - ITEM 11.5.

Assim, sendo, atribuo aos imóveis avaliandos os seguintes valores:

Valor do Imóvel Objeto da Matrícula n.º 2.152 (fls. 238/240)
= R\$523.784,99 x (-15%) = R\$445.217,25.

Valor do Imóvel Objeto da Matrícula n.º 1.310 (fls. 230/237)
= R\$209.212,82 x (-15%) = R\$177.830,90.

Valor do Imóvel Objeto da Matrícula n.º 3.466 (fls. 241/242)
= R\$72.838,67 x (-15%) = R\$61.912,87.

A guisa de bem aparelhar a presente avaliação, arredondo os valores dos imóveis avaliandos dentro da margem de 1% (um por cento) para mais ou para menos, consoante permitido pela mesma Norma Técnica retro citada.

Assim sendo:

Imóvel objeto da matrícula n.º 2.152 (fls. 238/240) =
R\$523.784,99 x (-15%) = **R\$445.000,00,00.**

Valor do imóvel objeto da matrícula n.º 1.310 (fls. 230/237) =
R\$209.212,82 x (-15%) = **R\$177.000,00.**

Valor do imóvel objeto da matrícula n.º 3.466 (fls. 241/242) =
R\$72.838,67 x (-15%) = **R\$62.500,00.**

O valores encontrados nesta avaliação correspondem aos valores atribuídos para terras de pastagem na Macro Região de Lins/SP., fixado pelo INSTITUTO DE ECONOMIA AGRÍCOLA DO ESTADO DE SÃO PAULO – IEA (doc. n.º 02 – anexo), naturalmente considerando-se as peculiaridades físicas de cada imóvel, benfeitorias, equipamentos, obras e trabalhos de melhoria, etc.

Concluída esta avaliação, procurei diversos corretores de imóveis e imobiliárias estabelecidas em Lins/SP., obtendo opiniões e informações de que os valores apurados efetivamente correspondem à realidade.

- XV -

CONCLUSÃO

‘Ex Positis’, em cumprimento o ‘munus’ que me foi confiado e considerando todas as peculiaridades físicas e demais circunstâncias específicas retro mencionadas e comprovadas pelos documentos anexos, **avalio, salvo**

melhor juízo, o imóvel objeto da matrícula n.º 2.152 (fls. 238/240), com área de 6,00 alqueires paulistas iguais a 38,72 hectares, em R\$445.000,00; o imóvel objeto da matrícula n.º 1.310 (fls. 230/237), com área de 6,00 alqueires paulistas iguais a 14,52 hectares, em R\$177.000,00; e o imóvel objeto da matrícula n.º 3.466 (fls. 241/242), com área de 2,5 alqueires paulistas iguais a 6,05 hectares, em R\$62.500,00.

- XVI -

O CORRETOR DE IMÓVEIS E A AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Ao contrário do argumento utilizado pelos engenheiros, arquitetos e agrônomos, a avaliação imobiliária não é prerrogativa exclusiva desta categoria profissional. Há muito está pacificado na doutrina e jurisprudência dos Tribunais Pátrios que o Corretor de Imóveis tem conhecimento do mercado imobiliário, estando, portanto, apto a desenvolver tal mister, consoante previsão contida no artigo 3, 'caput', parte final, da Lei n.º 6.530/78. Nesse sentido já se decidiu: **"A avaliação de imóvel não é atribuição privativa de engenheiro, não conduzindo à nulidade do laudo o só fato de ter sido realizada por corretor de imóveis."** - RT 635/264 (Fonte - Theotonio Negrão - Código de Processo Civil e legislação processual em vigor, 30ª edição, Editora Saraiva, nota ao artigo 145 - 5a). **Idem:** (2º TACivSP - AI n.º 610.635-00/1 - 5ª Câmara. Rel. Juiz Pereira Calças - J. 01.12.99; 2º TACivSP - AI n.º 787.502-00/5 - 5ª Câmara. - Rel. Juiz Luís de Carvalho - J. 12.3.2003; 2º TACivSP - AI 688.439-00/7 - 5ª Câmara. - Rel. Juiz Luís de Carvalho - J. 29.8.2001; 2º TACivSP - AI 729.803 - S. Bernardo do Campo - Rel. Juiz Dyrceu Cintra - J. 06.02.2002).

Recentemente, o Egrégio Superior Tribunal de Justiça, através do Ministro Francisco Falcão, relator do Recurso Especial n.º 277.443 - SC (2000/0093204-3) do CRECI/SC contra o IBAPE/SC e CREA/SC, deu provimento ao recurso em 11/06/2002, tecendo o seguinte comentário: **"Verifico que a pretensão do recorrente merece guarida. A avaliação**

de imóveis não demanda conhecimentos específicos de engenharia, arquitetura ou agronomia. Para se determinar o valor de um imóvel, é necessário o conhecimento do mercado imobiliário local e das características do bem, matéria que não se restringe àquelas áreas de conhecimento, podendo ser aferida pelos corretores de imóveis ou outros profissionais com conhecimento sobre o tema. Dessa Forma, o Provimento da Corregedoria Geral de Justiça de Santa Catarina, o qual possibilitou a realização de perícias judiciais por corretores de imóveis, não feriu direito líquido e certo dos profissionais inscritos no CREA, pois a avaliação de imóveis não é ato privativo desses profissionais." (...).

Assim, pacificada a matéria pela doutrina e jurisprudência dos Tribunais Pátrios, perfeitamente cabível a realização de perícia judicial de avaliação imobiliária por corretor de imóvel devidamente habilitado perante o Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI.

- XVII -

ENCERRAMENTO

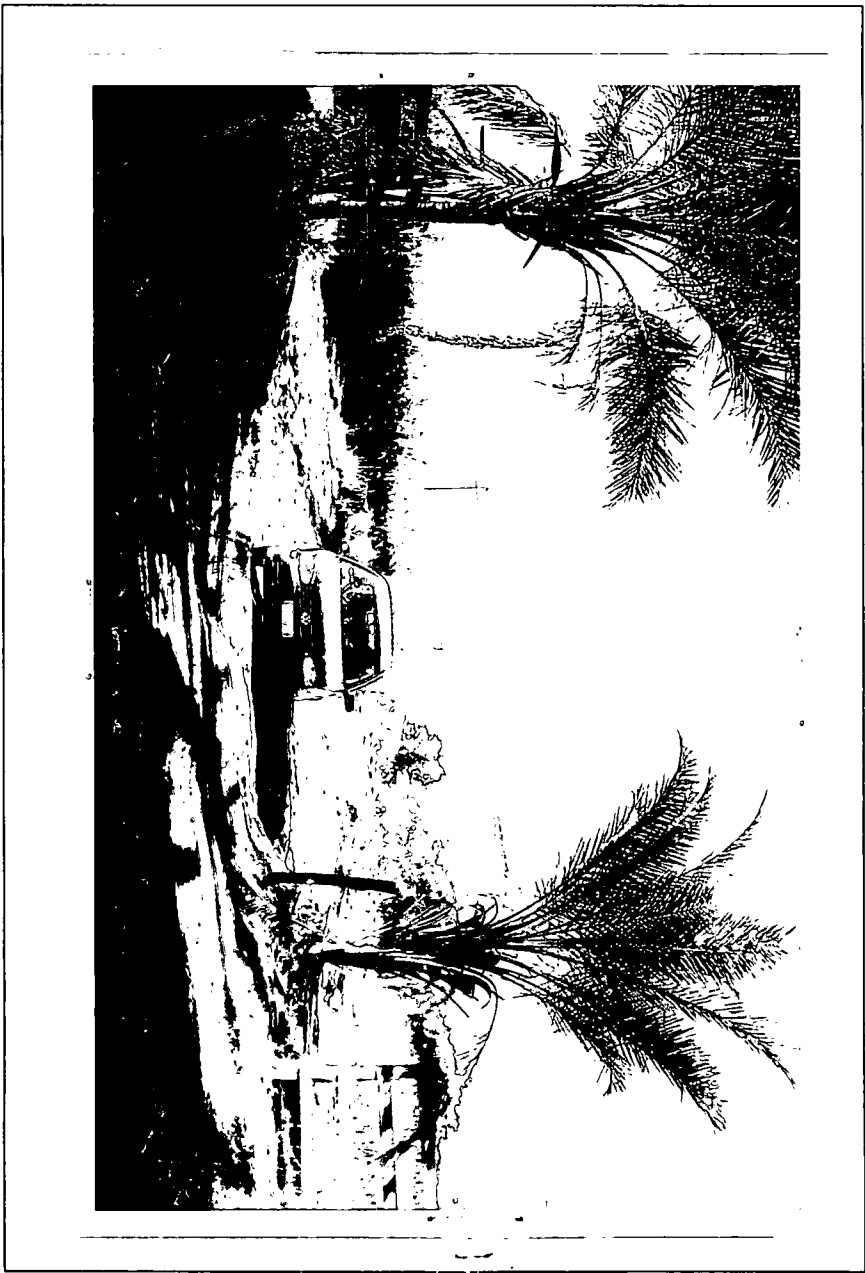
Nada mais havendo a considerar ou informar, encerro o presente laudo de avaliação com 27 (vinte e sete) páginas, escritas somente no anverso, além de diversos documentos anexos, colocando-me a inteira disposição deste r. Juízo para quaisquer esclarecimentos inerentes ao trabalho desenvolvido e a metodologia empregada.

Getulina/SP., aos de 25 de agosto de 2.008.

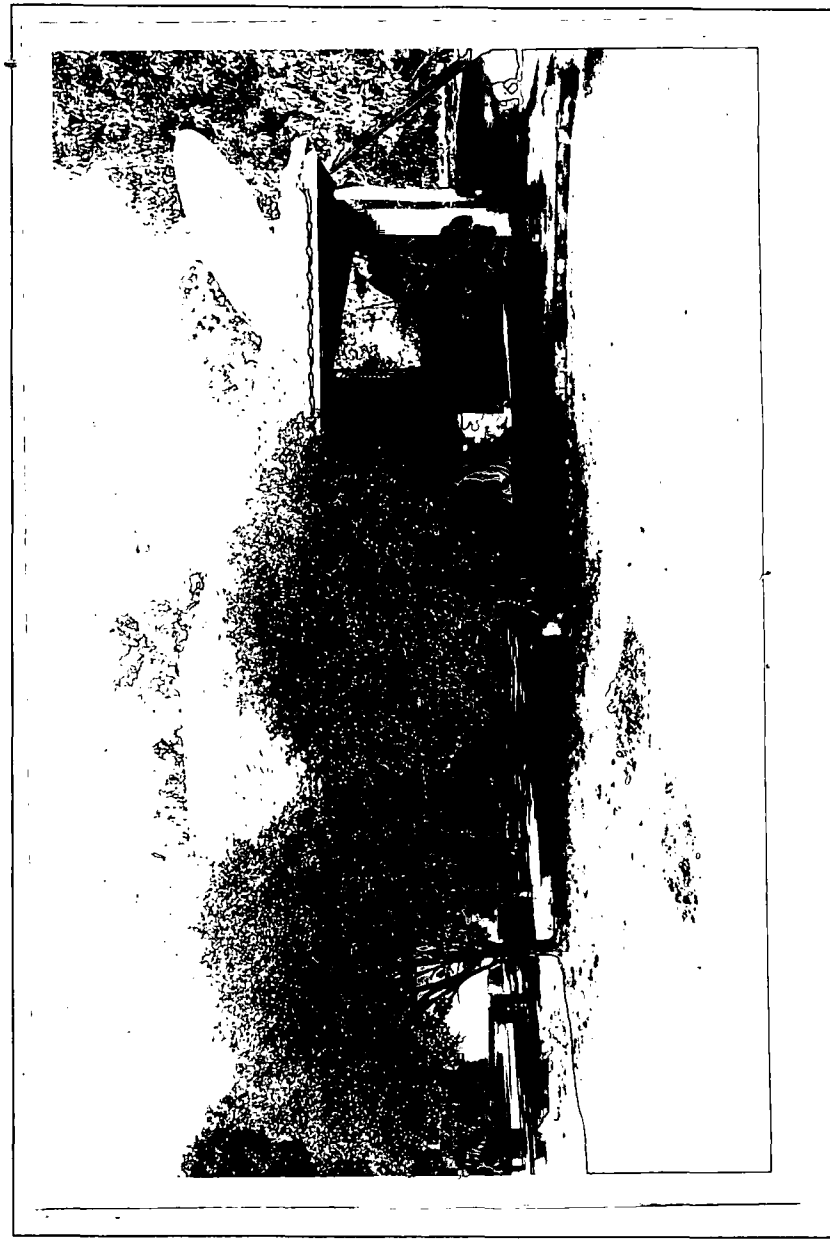
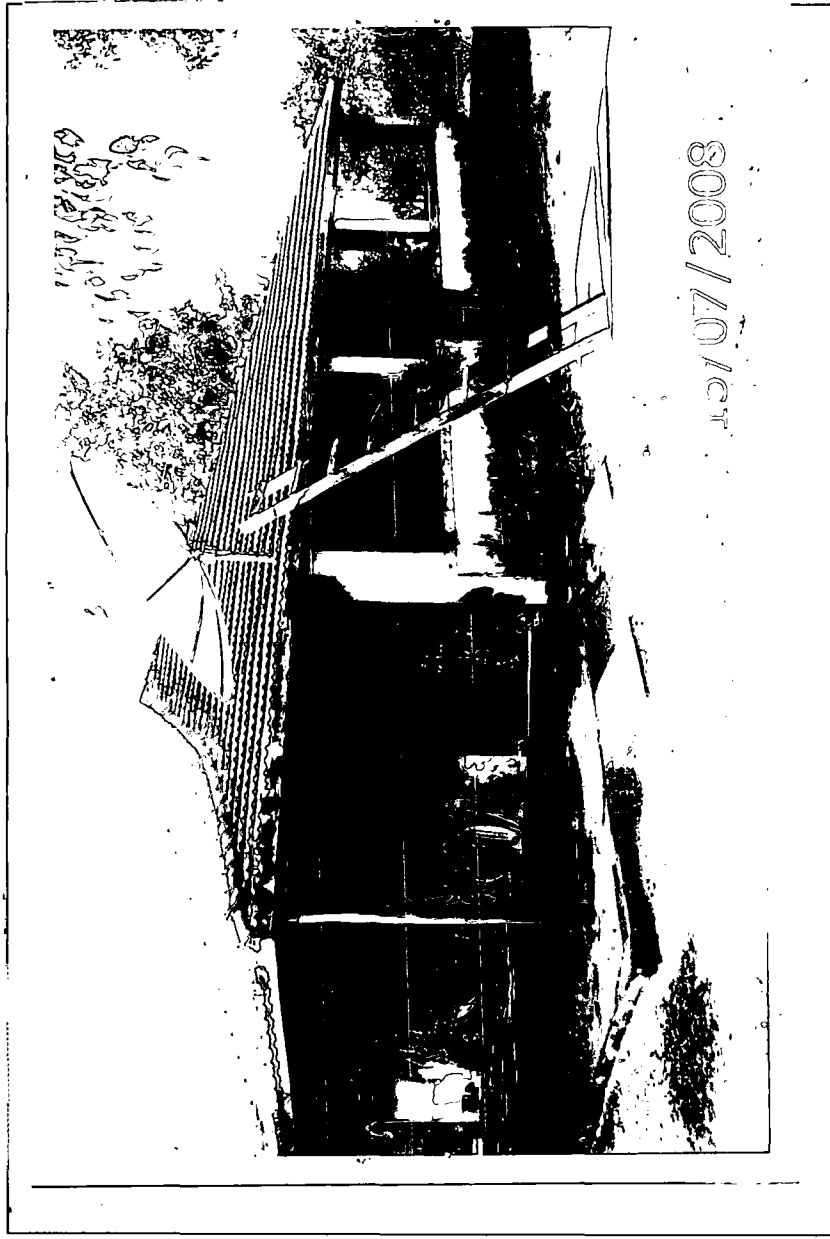

RUBEM DARIO SORMANI JÚNIOR

CORRETOR DE IMÓVEIS

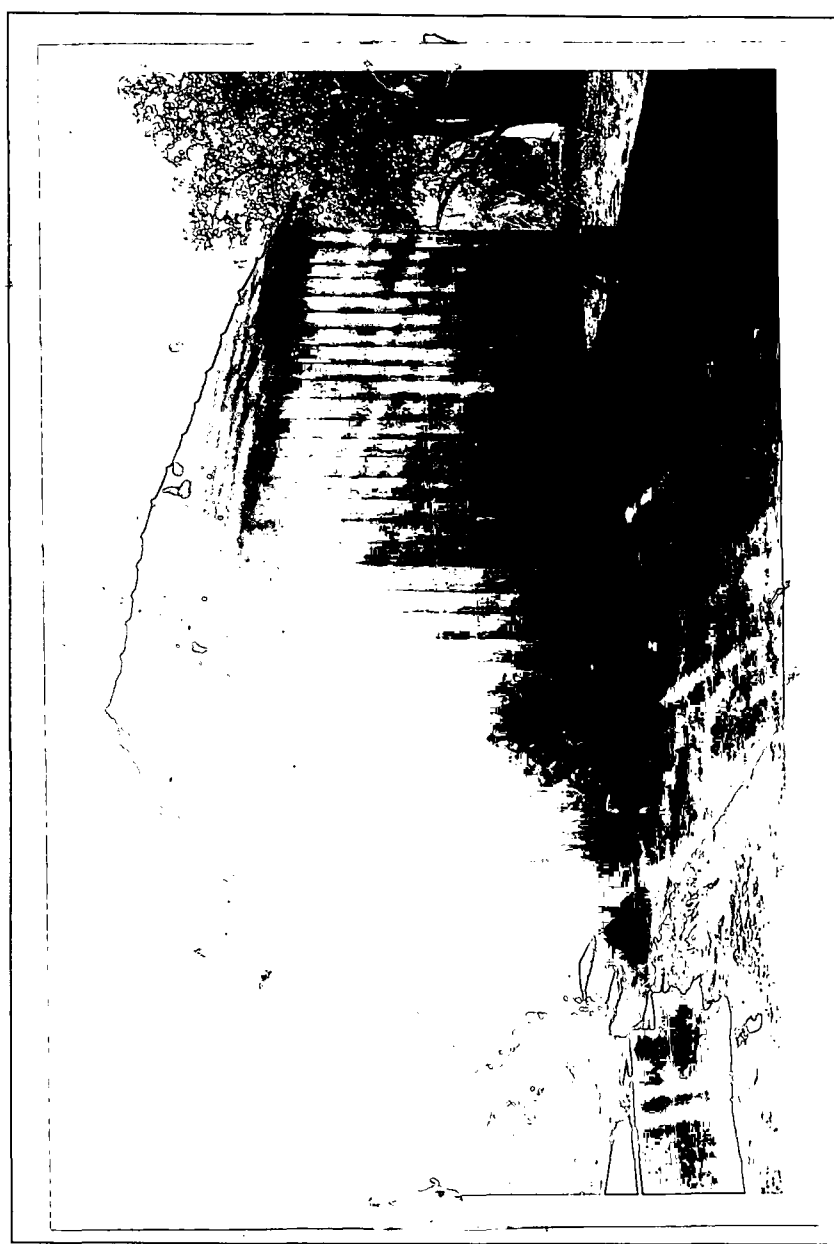
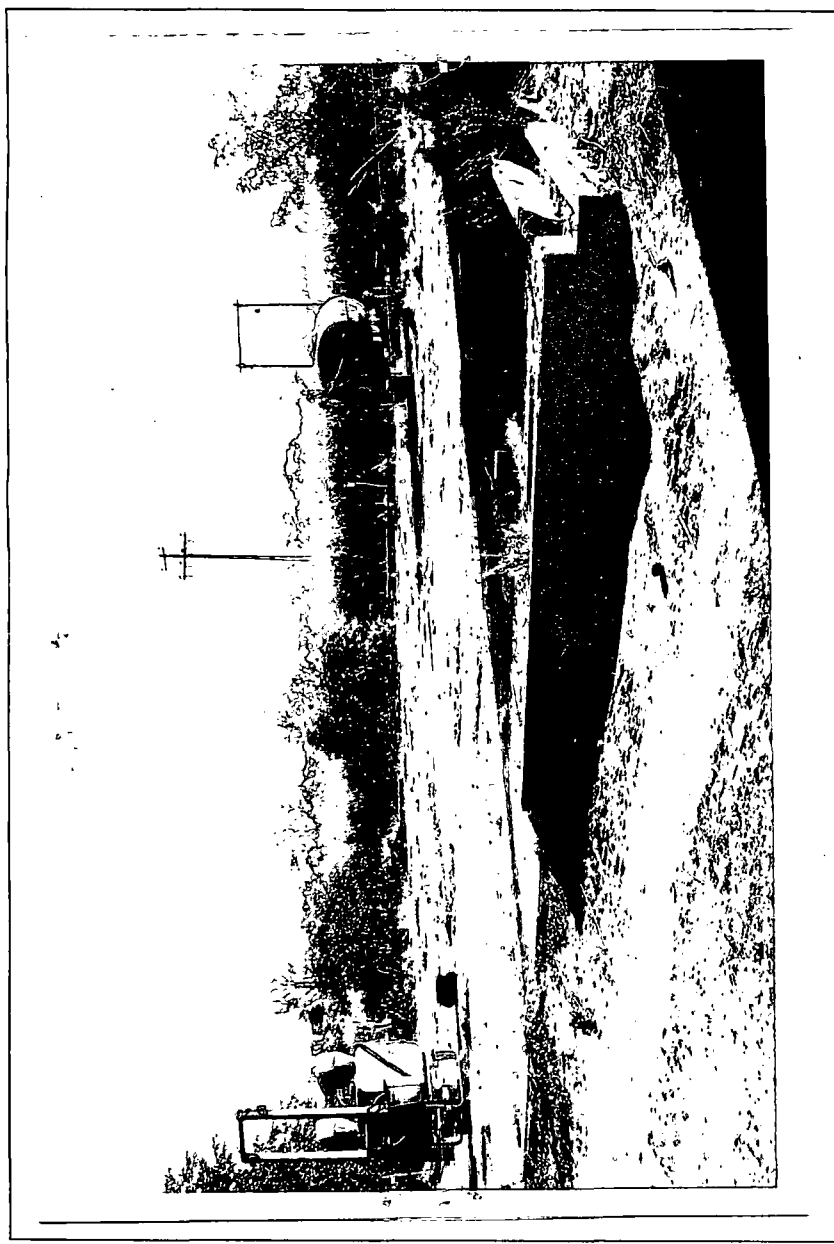
CRECI 39460



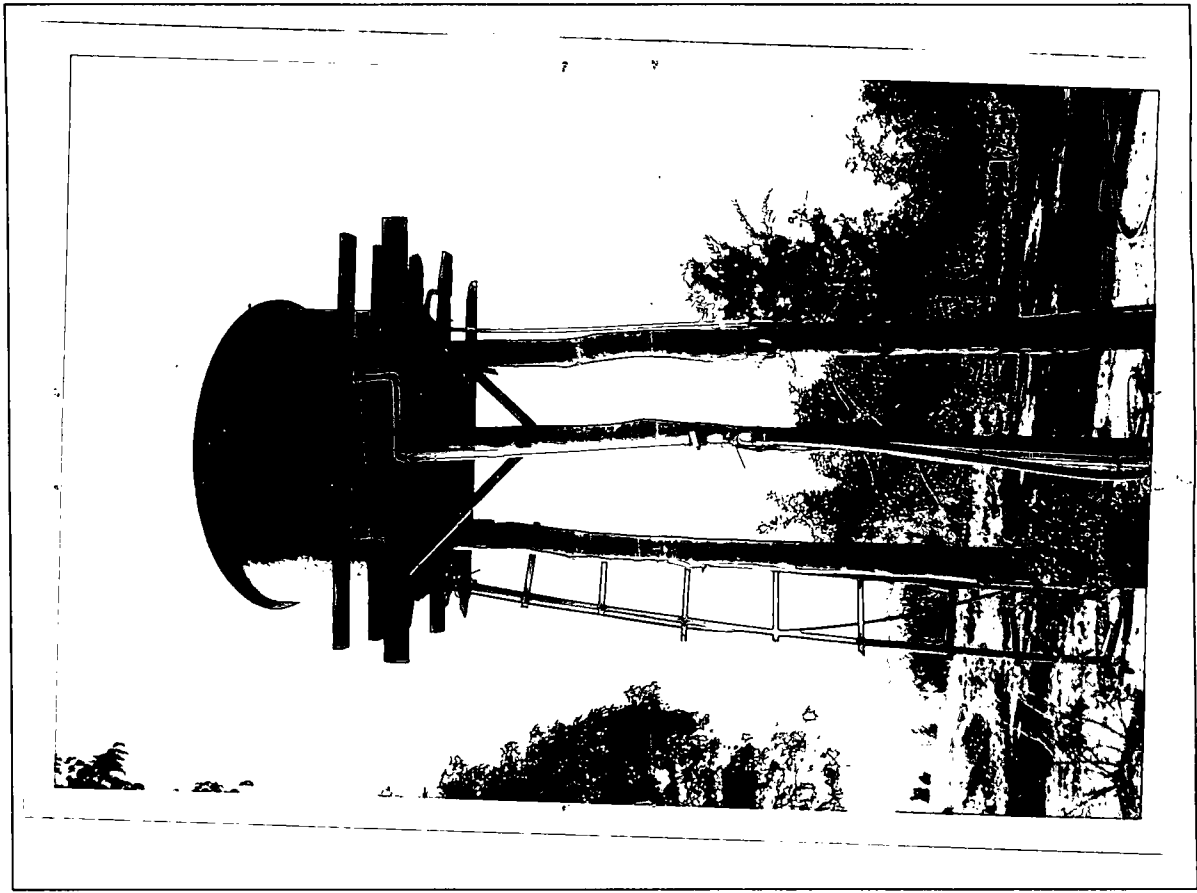
le

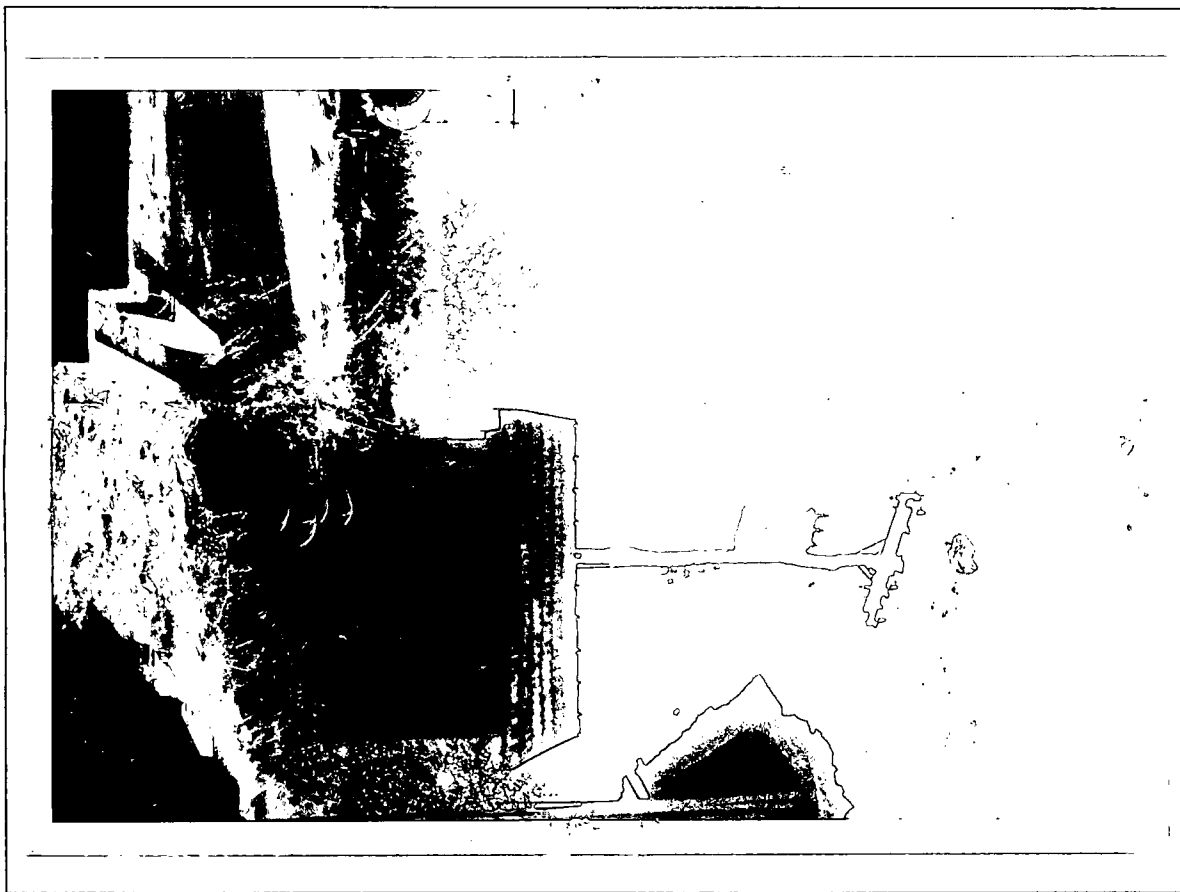


282



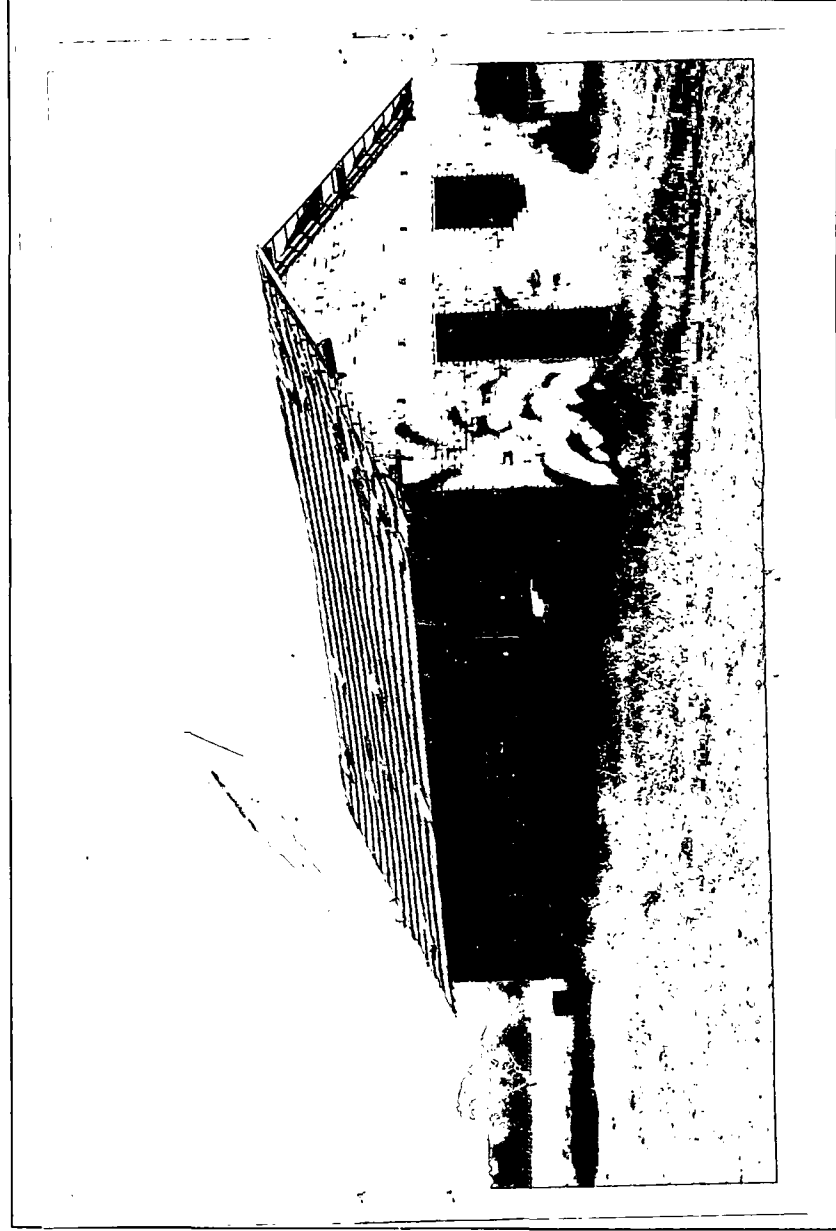
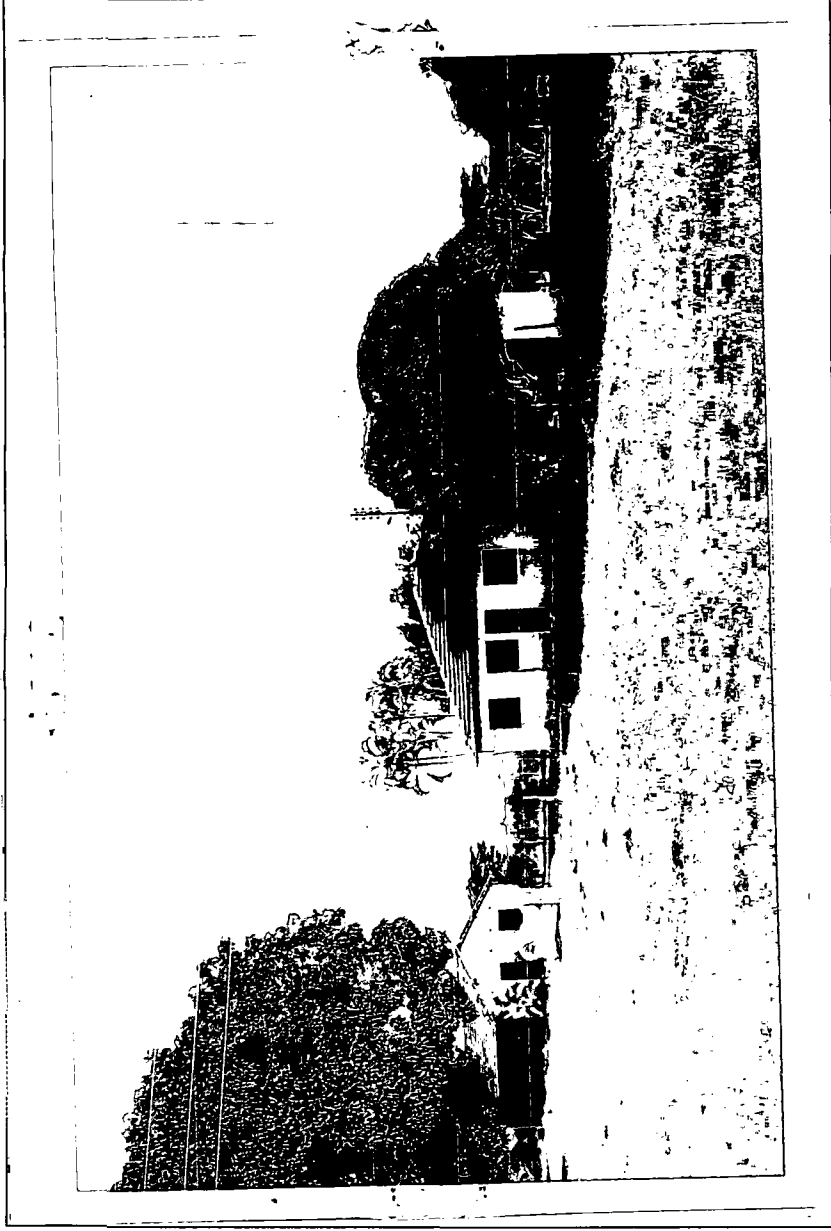
283 22

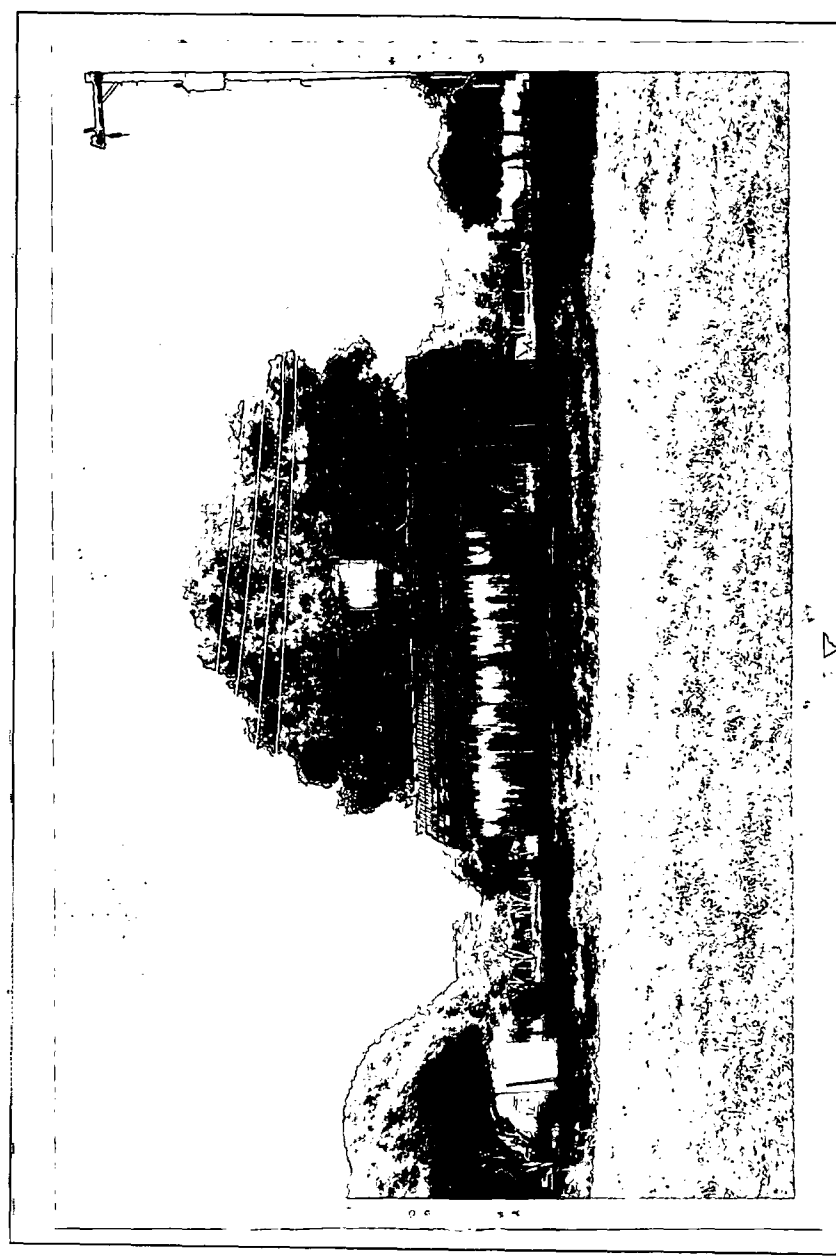


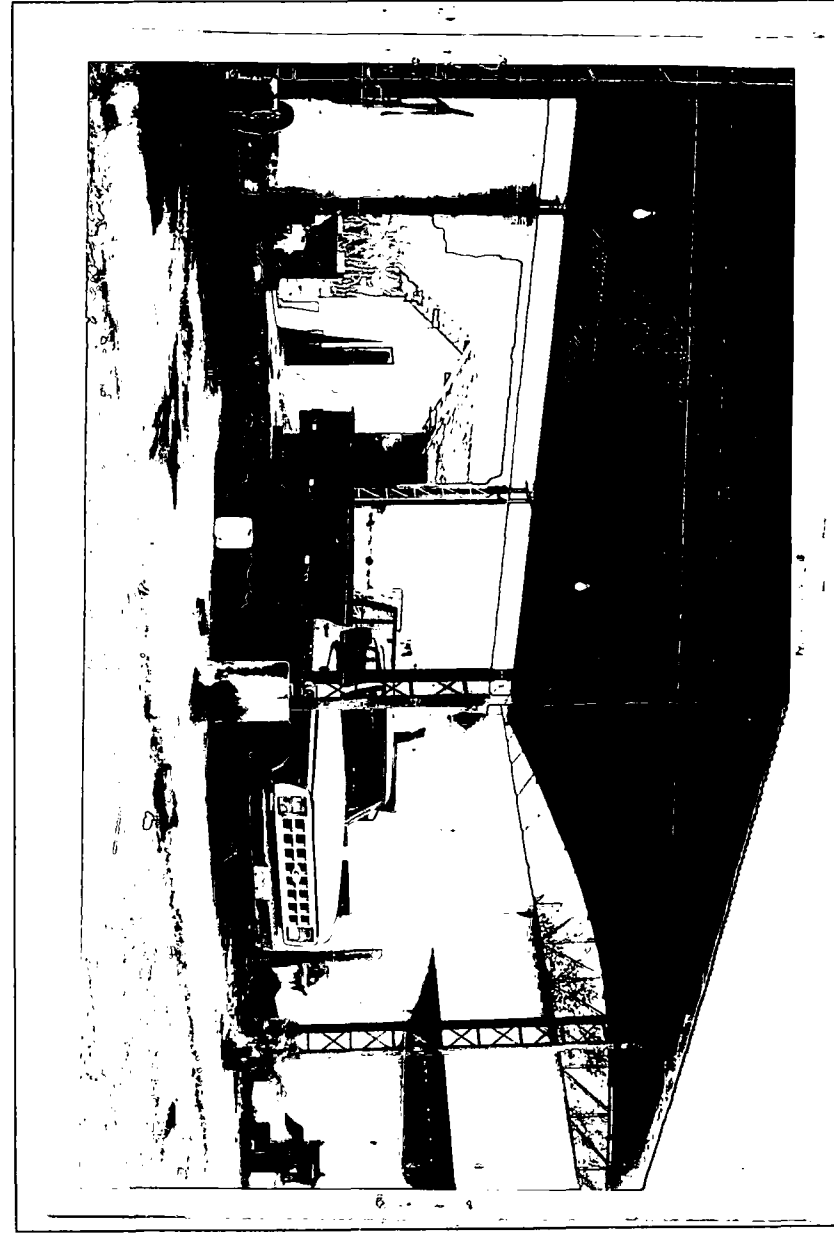
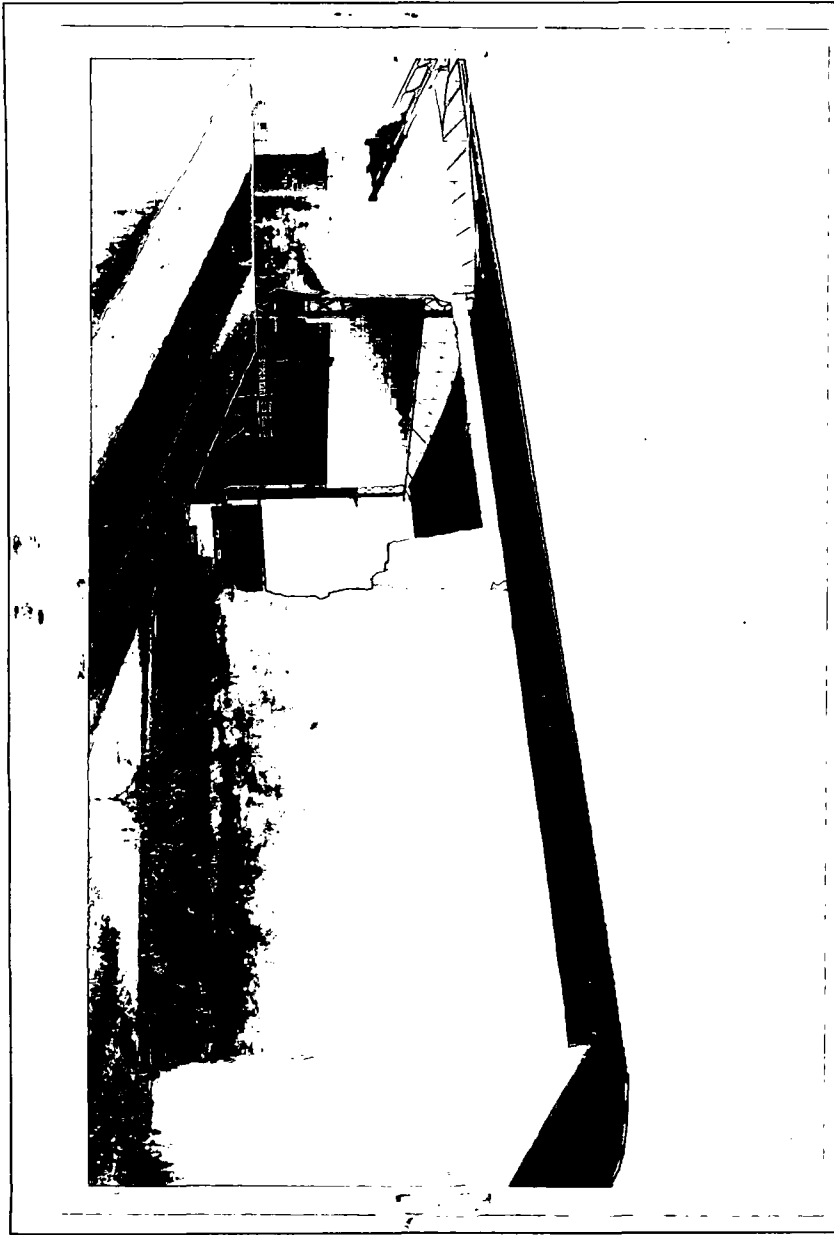


282
p88

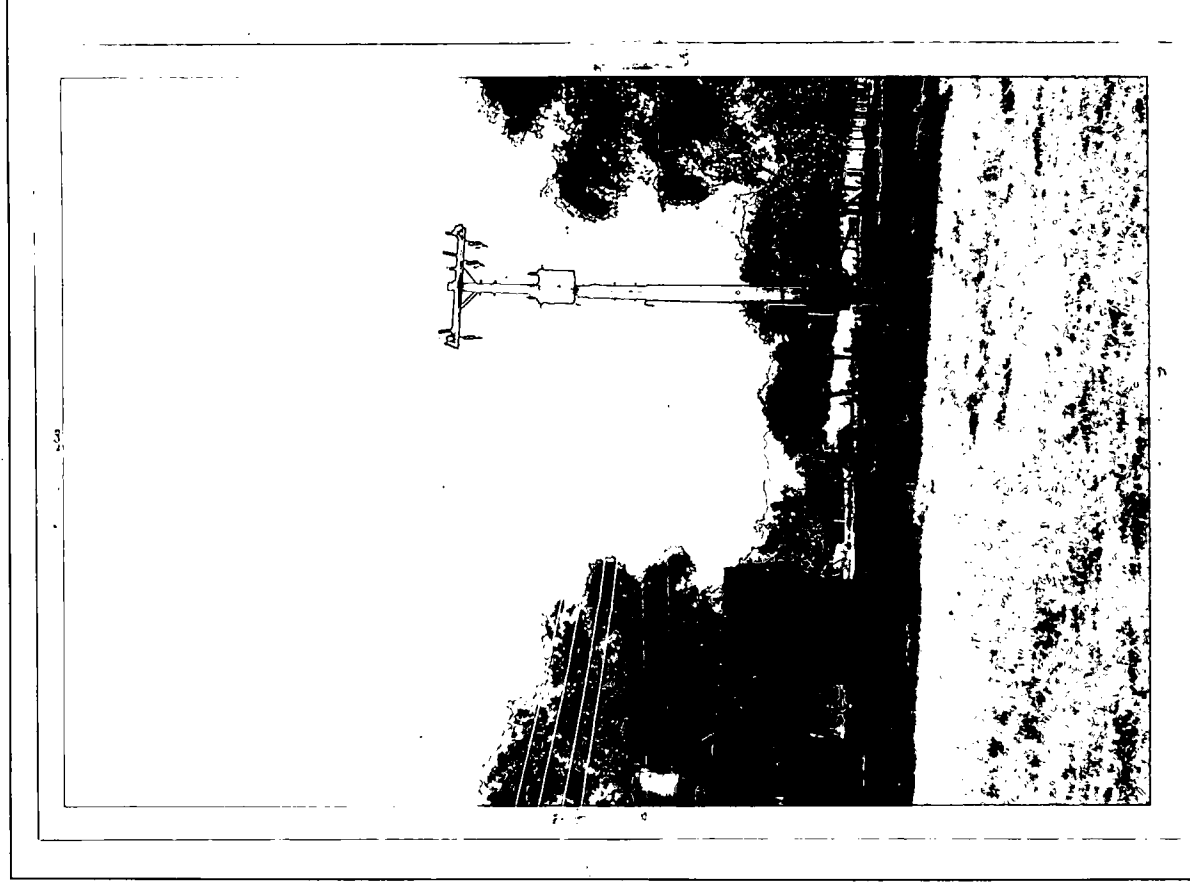








u





168



Valor de Terra Nua

Opção:

- ☐ Campo
☐ Terra de cultura de primeira
☐ Terra de cultura de segunda
☒ Terra para pastagem

☐ Todos

Região: Escritório de Desenvolvimento Regional

- ☐ Andradina
☐ Aracatuba
☐ Araraquara
☐ Assis

☐ Todos

Mês do levantamento:

- ☐ Jan ☐ Fev ☐ Jun ☒ Nov

☐ Todos

Ano Inicial: 2007

Ano Final: 2008



Foram encontrados: 1 registros

Página: 1 de 1

Produto	Unidade	Região	Ano	Mês	Menor	Maior	Médio	Moda	Mediana	Número de Informantes	Número de Municípios
Terra para pastagem	R\$/ha	Lins	2007	11	6.198,35	12.396,69	8.760,33	8.264,46	8.264,46	10	13

[Voltar](#)

296
2

Levantamento de preços de terras agrícolas

O levantamento de preços de terras agrícolas é realizado, nos municípios do Estado São Paulo, pelo Instituto de Economia Agrícola (IEA - APTA) em conjunto com a Coordenadoria de Assistência Técnica Integral (CATI).

Os valores de terra nua referem-se a diferentes categorias, conforme as seguintes definições.

1 Terra de cultura de primeira: potencialmente apta para culturas anuais, perenes e outros usos, que suporta manejo intensivo de práticas culturais, preparo de solo, etc. É terra de produtividade média e alta, mecanizável, plana ou ligeiramente declivosa e o solo é profundo e bem drenado.

2 Terra de cultura de segunda: apesar de potencialmente apta para culturas anuais e perenes e para outros usos, apresenta limitações bem mais sérias do que a terra de cultura de primeira. Pode apresentar problemas de mecanização, devido à declividade acentuada. Porém, o solo é profundo, bem drenado, de boa fertilidade, necessitando, às vezes, de algum corretivo.

3 Terra para pastagem: imprópria para culturas, mas potencialmente apta para pastagem e silvicultura. É terra de baixa fertilidade, plana ou acidentada, com exigências, quanto às práticas de conservação e manejo, de simples a moderadas, considerando o uso indicado.

4 Terra para reflorestamento: imprópria para culturas perenes e pastagens, mas potencialmente apta para silvicultura e vida silvestre, cuja topografia pode variar de plana a bastante acidentada, podendo apresentar fertilidade muito baixa.

5 Terra de Campo: terra com vegetação natural, primária ou não, com possibilidades restritas de uso para pastagem ou silvicultura, cujo melhor uso é para o abrigo da flora e da fauna. Os valores de imóveis rurais com benfeitorias são divididos por tamanho. Também há estimativas de aluguel de pasto e informações sobre arrendamento, com pagamentos em espécie (quantidades fixas por alqueire) e em dinheiro (R\$/alqueire/ano).

Todas essas informações são apresentadas para o Estado de São Paulo, por Escritório de Desenvolvimento Rural (EDR) e por Região Administrativa (RA).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 27/08/2024 às 00:36 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001471-24.2000.8.26.0205 e código 11RQJWtG.



<< CONTINUAR PESQUISANDO

DETALHES DO IMÓVEL

DESCRIÇÃO :

Fazenda 290,4 hectares (120) Alqueires Vende Município de GETULINA, sendo formada em 240 hectares (99,173) Alqueires em cana de açúcar, a cana foi plantada em 2003, sendo que agora será realizado o quarto corte, nesta região é comum fazer de 7 a 8 cortes, porque há predominância de terras frescas, porque o Rio feio passa pela região, e as terras são muito férteis, angico branco, cedro, Ipê, jatobá e farinheira, o fundo da fazenda dista 100 metros do Rio feio. BENEFITURIAS: Uma casa sede, e mais duas para empregados, uma cobertura metálica de mais ou menos 15 metros por 30, onde guarda implementos, tratores, adubos, etc..., um harracão para guardar sal, arame, entre outros, um poço semi-arteziano de 100 metros de profundidade, um curral de eucalipto tratado e cordoalha, com brctc, etc... A fazenda esta localizada no município de GETULINA SP porque esta a 100 metros após o Rio feio divisor dos municípios de (Getulina e Alto Alegre), Alto Alegre esta distante 20 Km de Penapolis. Distância de Usinas : 3 a 4 Km de terra e mais 7 a 8 Km de asfalto da Usina Clealcool filial de Queiroz., 8 Km da Usina Santa Rita, localizada no município de Alto Alegre., 30 Km da Usina Campestre no município de Penapolis, onde é entregue a cana. 50 Km da Usina Equipav de Promissão, 50 Km da Usina Clealcool Matriz de Clementina., OBS: O contrato é com a Usina Campestre do município de Penapolis, onde tem uma Cláusula dizendo que se a fazenda vier se vendida, o novo proprietário fica desobrigado do cumprimento do contrato, podendo assim vender a cana para qualquer outra Usina. RENDA DA FAZENDA: É de costume na região as Usinas pagarem aos fornecedores (arrendamento é consecana), 40 litros de álcool hidratado (Indire Esalq/ Cepea que sai toda segunda feira), por tonelada de cana já livre de corte, carregamento e transporte – este serviço é por conta da Usina Como o preço do Alcool oscila de acordo com a oferta/procura, a Usina Campestre aguarda o fornecedor pedir o pagamento quando ele quiser. VALOR DE VENDA : A fazenda esta a venda por R\$ 32.000,00 o alqueire ou seja R\$ 3.840.000,00 (Colibri) 28-08-2007.

ESTADO: SP

CIDADE: Getulina

BAIRRO: Getulina

TIPO DE NEGÓCIO: vende-se

TIPO DE IMÓVEL: FAZENDA

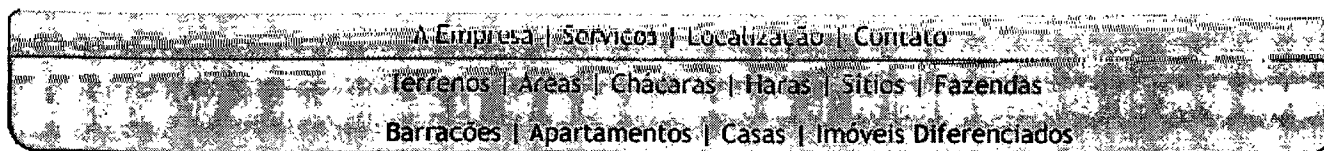
OUTRAS INFORMAÇÕES DO IMÓVEL

REFERENCIA: 0217

TIPO DE OCUPAÇÃO:	Rural	GARAGEM:	0
-------------------	-------	----------	---

VALOR VENDA:	R\$ 3.840.000,00	DORMITÓRIO:	0
VALOR ALUGUEL:	R\$ Não está para Alugar	BANHEIRO:	0
VALOR DA DIÁRIA:	R\$ Não alugamos para Temporada	SALA:	0
TIPO DE LOCAL:	Rural	COZINHA:	0

ESSE IMÓVEL NÃO POSSUI FOTOS



Localização

Colibri Imóveis – Negócios Imobiliários

Creci 16.181

Compra e venda de Terrenos, Áreas, Chácaras, Sítios, Fazendas, Barracões, Casas e Apartamentos

Rua: XV de Novembro, 1956 - Bairro Alto

Piracicaba - SP - CEP: 13.416-756

xhtml css cc 508 aaa menteemchamas

622C. DESCALVADO/SP: 238 alqueires; 117 mil pés de laranjas de excelente qualidade; produzindo; sede; casas para empregados; boa aguada; 5 galpões para granja; represa; plana...R\$ 50 mil por alqueire.

63DELF. ALTAIR/SP: 900 alqueires; excelente topografia-plana; boas aguadas; terra de cultura; toda montada com casa sede; casas p/ empregados...85% em lavoura; 20 Km. da Usina e do asfalto...R\$ 28 mil por alqueire.

64DELF. ITURAMA/MG: 225 alqueires mineiros; margens do Rio Paranaíba; terra de cultura (bacuri); Toda formada em pasto; plana; casa sede; montagens para pecuária...R\$ 30 mil por alqueire.

65DELF. SANTA VITÓRIA/GO: 600 alqueires goianos; margens do Rio Paranaíba; terra de cultura; boa guada; toda montada e formada em pasto...R\$ 28 mil por alqueire.

66. USINA DE AÇUCAR E ALCOOL NA REGIÃO DE RIBEIRÃO PRETO/SP

70. GAVIÃO PEIXOTO: 86 alqueires em cana; excelente topografia; terra mista; boa aguada na divisa...R\$ 55 mil por alqueire.

72PR. IACANGA/SP: 120 alqueires formados em pasto; 10 Km. de Bauru; 4 Km. do asfalto; sede; montagens p/ pecuária; plana; boa aguada...R\$ 30 mil por alqueire.

73PR. CAFELÂNDIA/SP: 315 alqueires formados em pasto com exceção de 80 alqueires em mata; 12 Km. do asfalto; casa sede; montagens p/ pecuária...R\$ 28 mil por alqueire.

74. DRACENA/SP: 88 alqueires; 1.600,00 metros margeando Rodovia asfaltada; 05 Km. da cidade; terra de excelente fertilidade; plana; boa aguada; toda piqueteada; curral novo; energia elétrica; casa sede; poço artesiano; acasa para empregado...58 alqueires em lavoura e pasto...R\$ 30 mil por alqueire.

76. Fazendas na Região de São José do Rio Preto/SP: General Salgado: 1.200 alqueires em cana (último corte): R\$ 28 mil por alqueire. Magda/SP: 240 alqueires em pasto: R\$ 28 mil por alqueire.

77. Fazendas na Região de Santa Fé do Sul/SP: 1.300 alqueires em cana arrendada: R\$ 30 mil por alqueire - 300 alqueires em pasto: R\$ 28 mil por alqueire.

78. Martinópolis/SP: 2.300 alqueires em pasto - R\$ 48 milhões.

80. ARARAQUARA: 50 alqueires; topografia plana; terra de cultura; casa sede com piscina; casa p/ caseiro; represa...46 alqueires em cana arrendados à 62 toneladas por alqueire; distante 500 metros do asfalto; 2 Km. da Usina...R\$ 75 mil por alqueire.

81. 70 alqueires em Ribeirão Bonito/SP: distante 2 Km. da cidade; topografia plana; terra mista; 17 mil pés de laranjas novos; 26 alqueires em cana arrendados à 40 toneladas por alqueire- 1º corte; sede; piscina; casas p/ empregados; boa aguada...R\$ 50 mil por alqueire.

83G. BORACÉIA-Próx. de JAÚ: 251 alqueires; terras de cultura; toda em cana (último corte); sede; boa aguada...R\$ 12 milhões.

83.SS. JAÚ/SP: 270 alqueires; terra roxa de cultura; 240 alqueires em cana própria; casa sede...R\$ 47 mil por alqueire.

84CB. LINS/SP: 800 alqueires em cana; terra de cultura; margem do Rio Tietê; 30 Km. da Usina; 40 T. por alqueire; plana...R\$ 30.000,00 por alqueire.

85CB. OURINHOS/PR: 130 alqueires em cana; 60 toneladas por alqueire; terra roxa; boa aguada; plana; 4 Km. da Usina... R\$ 29.000,00 por alqueire.

86SA: 1.512 alqueires em AVARÉ/SP - 500 alqueires em cana própria; 260 alqs. em café e soja; 450 alqs. em pasto...Várias benfeitorias...R\$ 42.000.000,00.

87SA: 1.158 alqueires em S.PEDRO DO TURVO/SP; toda formada em pasto...Casa sede com 12 suítes...Margem de Rodovia...5.000 cabeças de gado...Implementos...R\$ 30.000,00 por alqueire.

Resposta: - 103 alqueires - Região de Guaimbê - SP- pasto, plana e bom aproveitamento - R\$ 22.000/alq. - com fotos - 130 alqueires - Reg. de Cafelândia- SP- pasto, plana e bom aproveitamento - R\$ 18.000/alq. - com fotos - 110 alqueires - Reg. de Cafelândia - SP - pasto, plana e bom aproveitamento - R\$ 25.000/alq. - 374 alqueires - Região de Cafelândia - SP - pasto, plana, boa aguada. - R\$ 23.000/alq. - 30 15 alqueires - Região de Cafelândia - SP - pasto e ondulado leve - R\$ 30.000/alq. - 140 alqueires - Braço do Rio Tietê - pasto, totalmente plana - R\$ 40.000/alq. - 80 alqueires - Braço do Rio Tietê - já arrendado para usina - R\$ 35.000/alq. - 400 alqueires - Região de Araçatuba - SP - já arrendado para usina - R\$ 30.000/alq. - com fotos - 660 alqueires - Região de Mirandópolis - SP - pasto, totalmente plana - R\$ 32.000/alq. - com fotos - 127 alqueires - Região de Pompéia - SP - pasto, plana e bom aproveitamento - R\$ 22.000/alq. - com fotos - 172 alqueires - Região de Linópolis - S

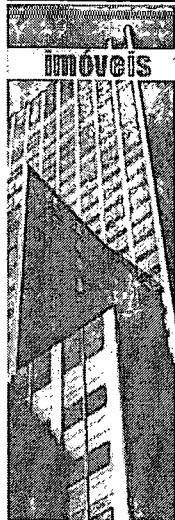
Vendo lindo sítio em Pinhaúzinho com 1Alq e 350m² cons. piscina, churrasqueira, quadra, casa de casiro, pomar, faz. divisa e um lindo lago vale a pena visitar e comprar valor \$350.000,00 aceita carro como pagamento. Anthony Lima De Oliveira - 11-3459-8367 - anthony@agentesimobiliarios.com.br 24/04;

27. **Santa Cruz do Rio Pardo/SP**
900 alqueires, acesso 32 km de Taubaté/SP, 29 km de asfalto e 3 km de chão batido, topografia 90% plana, +/- 400 alqueires de varjão, toda formada, bastante água, várias nascentes e rios, currais, estábulos, casa sede, várias casas p/ funcionários, laticínio, luz. Preço: R\$ 10.000,00 o alqueire, forma de pagamento: a vista. Alessandro Ferreira - 14 9733 8168 - li1000.ferreira@gmail.com 23/04;
28. **Taubaté/SP**
4500 alqueires, acesso 79 km de Taubaté, 51 km de asfalto e 28 km de chão batido, topografia: 55% plano e 45% irregular, 2000 alq. formado em braquiária. 2000 alq. pasto nativo, maior parte capim gordura, bastante água, várias nascentes e rios, currais, estábulos, casa sede, mais ou menos 20 casas p/ funcionários, luz, preço: R\$ 9.000,00 o alqueire, forma de pagamento: uma parte a vista, restante parcelado. Alessandro Ferreira - 14 9733 8168 - li1000.ferreira@gmail.com 22/04;
29. **Monte Aprazível/SP**
Temos várias áreas a venda na região de São José do Rio Preto, Monte Aprazível, Votuporanga, Monções, Turiuba, Nhandeara, Floreal, Gastão Vidigal, General Salgado, enfim várias outras localidades. Propriedades para o plantio de cana, ou já plantadas, também áreas para pastagens, grãos, lavoura, e citrus. Seringueiras, ótimos preços. Maiores informações entrar em contato com a gente: Eduardo - 17 3295 2695 / 9776 7020 - cep.dudu@hotmail.com 22/04;
30. **Monte Aprazível/SP**
Estamos com várias áreas agrícolas a venda para o plantio de cana de açúcar, seringueira, pastagens, grãos, lavoura, na região de São José do Rio Preto, Monte Aprazível, Nhandeara, Floreal, Gastão Vidigal, General Salgado, Turiuba, Monções, Nova Lusitânia, Votuporanga. E várias outras localidades. Mais informações entrar em contato com a gente ou mandar e-mail. Eduardo - 17-32952695 / 97767020 - cep.dudu@hotmail.com 22/04;
31. **Santa Cruz do Rio Pardo/SP**
1158 alqueires, toda estruturada em pecuária, reserva florestal pouco acima da área legal, rica em água, rios nos fundos, 7 açudes, terra mista, topografia plana e baixa ondulação, piquetada, mangueira completa com 4 divisões e capacidade para 1000 cabeças, casa sede, 15 casas de empregados em alvenaria, barracões, laboratório para inseminação, baia e demais benfeitorias, região de Santa Cruz do Rio Pardo/SP. Preço: R\$ 35.000,00 o alqueire. Alessandro Ferreira - 14-9733-8168 - li1000.ferreira@gmail.com 21/04;
32. **Santa Cruz do Rio Pardo/SP**
180 alqueires, terra mista, rica em água, topografia plana e ondulada, planta-se 80 alq. restante em pastagens, região de fatura. Preço: R\$ 16.000,00 o alqueire. # 2061 alqueires, topografia plana, terra roxa, várias benfeitorias, maquinários, equipamentos, gado bovino e demais bens, porteira fechada, região de Ribeirão Branco/SP, Preço: R\$ 30.000,00 o alqueire. # 480 alqueires, região de Avai /SP. Preço: R\$ 18.000,00 o alqueire. Alessandro Ferreira - 14 9733 8168 - li1000.ferreira@gmail.com 21/04;
33. **Santa Cruz do Rio Pardo/SP**
604 alqueires, terra mista e roxa, topografia plana e ondulada, formada em pecuária, casa sede com piscina, salão de festas e demais benfeitorias, mangueira, piquetes, toda cercada de arame liso, barracão, região de Sarutaiá/SP. Preço: R\$ 15.000,00 o alqueire. Alessandro Ferreira - 14 9733 8168 - li1000.ferreira@gmail.com 21/04;
34. **Marília/SP**
Fazenda com 270 alqueires próxima à Pompéia-SP, boa para pecuária ou cana-de-açúcar. Valor total R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais). Temos fotos. André Lopes - 14-34324973 - andrebradesco@bol.com.br
35. **Marília/SP**
Fazenda com 110 alqueires. ótima topografia, boa para cultura de laranja ou cana-de-açúcar. Valor total R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais). Temos fotos. Maiores informações com André Luiz Lopes - 0xx 14 3432 4973 - andrebradesco@bol.com.br 18/04;
36. **Marília-SP**
Fazenda com 117 alqueires, próxima à Garça -SP, ótima localização, Preço de R\$ 17.000,00 (dezesete mil reais) por alqueire. Temos fotos, agendar visita. André Luiz Lopes - 14 3432 4973 - andrebradesco@bol.com.br 18/04;
37. **Marília-SP**
Oportunidade 105 alqueires, esta arrendado 100 alqueires para cana. Valor R\$ 2.800.000,00 (dois milhões e oitocentos mil reais). Fotos, agendar visita. André Luiz Lopes - 14 3432 4973 - andrebradesco@bol.com.br 18/04;
38. **Sorocaba/SP**
Fazenda próx. à Itapeva: 1 193 alqueires de pinos elite; com idade de 35anos; boa estrada. Mais ou menos 550.000 mts estéreos R\$ 65,00 o metro. Vende apenas a madeira. Interessados entrar em contato com Antonio Antonio - 15 3211 3000 / 9138 0439 - bwm@bwmimobiliaria.com.br 16/04;
39. **Presidente Prudente/SP**
Fazenda Estrela do Norte - 98 alqueires, formada para pecuária, a 3 kms da rodovia. Tratar com Orlando Pereira Gonçalves - 18 3903 9725 / 8112 8110 - fazendasorlando@telefonica.com.br 15/04;
40. **Estância Turística de São Roque/SP**
Haras cinematográfico-20 alqueires,sede fantástica,excelente padrão de acabamento,5 suítes,sala 3 ambientes,pé-direito alto,mezanino,salão de jogos e festas,varanda,piscina aquecida,quiosques,belissimo paisagismo,24 baías de primeira linha (novas) ,redondel,picadeiro coberto,casas de hospedes,casas de caseiros,escritório,30 piquetes no total,lagos,nascentes,capela,campo de futebol (usado como heliponto),canis,estrada interna com acesso para todo o haras,fácil acesso (2km do asfalto)-R\$ Consulte -Tenho outros. Ednelson Rodrigues - 11 9845 0937 - www.bentevisr.com - edfazendas@hotmail.com 15/04;
41. **Presidente Prudente/SP**
Fazenda Paraná 77 Alq. Santo Inácio 15 Km. 500 Mts. do Asfalto. 3 Casas, Água,Luz,Esgoto, Resfriador de





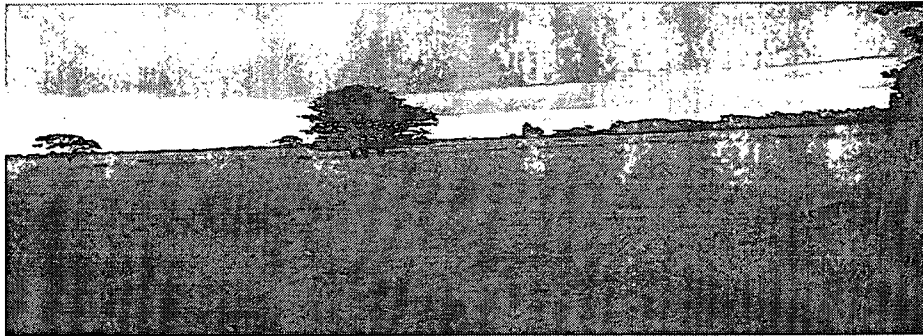
☐ imóveis ☐ contato
☐ empresa ☐ dívidas



PROPRIEDADES AGRÍCOLAS

PROPRIEDADES AGRÍCOLAS:

FAZENDAS:



09. IBATÉ/SP : 30 alqueires a 150 metros da Rod. W. Luiz , todo em cana, arrendamento até 2.005 - 40 T. por alqueire - R\$ 60 mil por alqueire.

16. BARRETOS/SP: 540 alqueires em cana própria; boas aguadas; terra de cultura; várias benfeitorias; margem de asfalto...R\$ 17.000.000,00.

21. Região de PORTO FERREIRA/SP: 215 ALQUEIRES, 140 alqueires em cana arrendados (40 T. por alqueire); sede excelente; montagens p/ pecuária; 30 alqs. em pasto; restante em reserva...R\$ 30 mil por alq. ZC.

34A. IACANGA/SP: 250 alqueires formados em pasto, contendo casa sede; nascentes; 06 represas; ribeirão; divisões de pasto; montagens para pecuária...**R\$ 30 mil por alqueire.**

37A. IBITINGA/SP: 72 alqueires com 20 mil pés de laranjas de 1 1/2 ano (valência-Hamilin); reserva de 10 alqueires; restante em pasto; casa; barracão...represa...**R\$ 2.500.000,00**

46PR. IACANGA: 121 alqueires ; 07 Km. do asfalto; plana; toda formada em pasto; reserva de 05 alqueires; boa aguada; represa; terra mista; casa sede; curral ...montagens p/ pecuária...R\$ 30 mil por alqueire.

47PR. PRESIDENTE ALVES/SP: 200 alqueires, formada em pasto; plana; boa aguada; sede excelente; casas p/ empregado; margem de asfalto, 10 Km. de Usina de açúcar e álcool...ideal p/ plantil de cana; laranja; soja...06 Km. da Rodovia Marechal Rondon...terra de cultura...R\$ 30 mil por alqueire.

54. TOCANTINS- DIANÓPOLIS: 21.000,00 hectares, distante 30 Km. da cidade: 9 Km. do asfalto; topografia 80% mecanizável; terra mista; casa de caseiro; curral; 200 alqueires formados- restante em pasto nativo e mata; 30% de reserva; 03 divisas naturais; energia elétrica distante 1,5 Km.; documentação 100% - desde 1.964...**R\$ 450,00 por hectare. Aceita parte em permuta com imóveis em S.Paulo.**

57. CRISTALINA/MG - 81,16 alqueirões - Distante 3 Km. da BR 153 - 120 Km. de UBERLÂNDIA; 50% em lavoura de milho e algodão; restante em pasto e reserva florestal; córrego; 03 nascentes; terra de cultura mista; poço artesiano; casa sede; 03 casas para empregados; retilo, divisões de pasto; energia elétrica; curral; manguieiro; embarcadores...R\$ 4.000.000,00.

58. CAMPO FLORIDO/MG- 3.000 alqueires; toda em pasto com exceção da reserva de 20%; margens do Rio do Peixe; casa sede; 08 casas para empregados; topografia 100% mecanizável; montagens para pecuária...R\$ 15.000,00 por alqueire.

60ZC. São Pedro do Turvo/SP: 104 alqueires; formada em pasto; terra vermelha; boa aguada; montada para pecuária; pouca reserva...4 Km. da Usina Sobar...**R\$ 30 mil por alqueire.**

88SA: 1.057 alqueires em MARTINÓPOLIS/SP...892 alqueires em pasto; 165 alqueires em reserva...Margem de asfalto...Várias benfeitorias...Próxima à Usina de Açúcar e Alcool...R\$ 27.000,00 por alqueiro.

89. 5 alqueires em Ribeirão Bonito/SP, proximidades de Araraquara, 500 metros da cidade, formados em pasto...Casa com 12 cômodos...Piscina...R\$ 350.000,00.

90. PR-GÁLIA/SP - 492 alqueires; 15% reserva; 15 alqueires em eucaliptos; restante em pasto com montagens; casa sede...Boa guada...R\$ 22.000,00 por alqueire.

91.PR-BALBINO/SP, Região de Baurú- 350 alqueires; plana; reserva de 5 alqueires; restante em pasto com montagens; casa sede com piscina...Reprêsa com 1,5 alqueires...R\$ 30.000,00 por alqueire.

92. PR- SANTA CRUZ DO RIO PARDO/SP, Região de Ourinhos...800 alqueires, sendo 500 alqueires em cana própria; 150 alqueires em soja e 150 alqueires em reserva...Benfeitorias simples...R\$ 28.000,00 por alqueire.

93. PR. SANTA MARIA DA SERRA: 400 alqueires formados em pasto com montagens para pecuária; margens do RIO TIETÊ...R\$ 35 mil por alqueire.

94.PR. ARAÇATUBA: 430 alqueires em pasto + 530 alqueires com 200 alqueires em cana último corte, restante em pasto...Terras de cultura, margens do RIO TIETÊ...R\$ 35 mil por alqueire.

95ZC: SÃO CARLOS/SP - 220 alqueires, 8 Km. da Usina; toda em cana + 2 anos de contrato (60 Toneladas por alqueire); Montada com sede...R\$ 14.000.000,00.

96ZC: SÃO CARLOS/SP - 200 alqueires; terras de cultura; 95 alqueires em cana; 37 mil pés de eucaliptos; montagens excelentes; restante em pasto...R\$ 10.000.000,00.

97ZC: PIRACICABA/SP - 173 alqueires ou 434 alqueires, margeando a reprêsa do Rio Tietê; toda em pasto..., 173 alqueires: R\$ 7.000.000,00 - 434 alqueires: R\$ 18.000.000,00.

98PR: IACANGA/SP - Região de BAURU - 105 alqueires; reprêsa; nascente; 2 Km. do asfalto; toda em pasto; plana; com capacidade para irrigação...R\$ 42.000,00 por alqueire

99ZC. OURINHOS - 500 alqueires; terra roxa; toda em pasto com montagens; boa aguada; 8 Km. da Usina; Margem de Rodovia; plana...R\$ 35 mil por alqueire

100ER: ARARAQUARA/SP 100 alqueires na divisa do perímetro urbanizado, margem de asfalto; duas reprêsas; toda em cana com contrato de 4 anos (50 toneladas por alqueire)...R\$ 60.000,00 por alqueire.

101NP: REGINÓPOLIS/SP-345 alqueires, sendo 10 alqueires de reserva; 60 alqueires em cana própria, restante em pasto de capim Tanzânia...Sede; casas para empregados; montagens para pecuária; nascente ; 03 reprêsas...Plana...02 Km. do asfalto...R\$ 30.000,00 por alqueire.

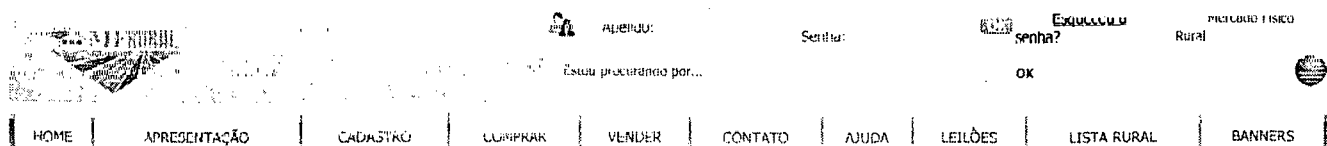
102ZC. BAURU - 180 alqueires, formada em pasto; sede; montagens para pecuária; margem de asfalto; boa aguada...R\$ 30 mil por alqueire.

103ZC. ANHEMBÍ/SP - 97 alqueires em pasto; sede excelente com piscina; casas para empregados; montagens para pecuária...R\$ 3.500.000,00.

104ZC. DESCALVADO/SP - 133 alqueires, sendo 95 alqueires em cana própria 3º corte; restante em reserva...600 metros do asfalto; plana; boa aguada, sede...R\$ 50 mil por alqueire

105NP. REGINÓPOLIS/SP-186 alqueires; terras de cultura; 06 reprêsas; plana; benfeitorias...Montada para pecuária...50 mil pés de laranjas (10 anos); restante em pasto (reserva 7 alqueires)...R\$ 8.500.000,00.

106. Região de ARARAQUARA (Centro do Estado): 63 alqueires, sendo 60



negócios rurais

- Alimentos em Geral
- Alimentos para Nutrição Animal
- Animais
- Animais
- Caminhões
- Carrocerias/Furgões
- Colheitadeiras/Colhedoras
- Defensivos Agrícolas
- Diversos
- Embalagens
- Exportação/Importação
- Fertilizantes Agrícolas
- Imóveis Rurais
- Implementos
- Instalações Rurais
- Máquinas Pesadas
- Máquinas/Equipamentos
- Medicamentos
- Mudas/Ramas
- Peças/Aditivos/Acessórios
- Procura/Compra/Troca
- Sementes
- Serviços
- Tratores Agrícolas
- Utensílios Agropecuários
- Veículos

Imóveis Rurais > Fazendas > Fazendas abaixo de 1.000 ha

Máquinas Agrícolas

Tratores, Colheitadeiras, materiais Agrícolas e muito mais na Superbid.

www.Superbid.net

Caminhões Volkswagen

Conheça os caminhões da Volkswagen. Os pesados sob medida pra você.

www.caminhoeseunibus.com.br

Trabalhe em Casa

O que você faria com uma renda extra de R\$3000,00 todos os meses?

www.negocioglobal.com.br

Pulga e Moinho

Prensa hidráulica, Máquina de solda Tudo p/ oficina de material rodante

www.pulgatito.com.br

Anúncios Google

Fazenda á 70 Km de Bauru - SP com 692,12 ha.

(Cód. 26314)

Indique a um amigo

Atualizado em 31/07/2008

Visitas: 126

Preço a vista: R\$ 13.003,53 / ha

Cidade: BAURU UF: SP

Entrega:

Pagamento: À COMBINAR.

Descrição:

LINDA FAZENDA COM 692,12 HA - 648,56 HA ALQUEIRES APROVEITÁVEIS.

EXCELENTE PREÇO E OPORTUNIDADE!

Preço total R\$ 9.000.000,00.

Área total de 286 alqueires. Irá mais:



Anúncios Google

Fábrica

Transporte

Auto Peças

Energia

Despesa Digital

>> Descrição

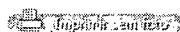
LINDA FAZENDA COM 692,12 HA - 648,56 HA ALQUEIRES APROVEITÁVEIS.

EXCELENTE PREÇO E OPORTUNIDADE!

Preço total R\$ 9.000.000,00

Área total de 286 alqueires.

Fazenda á 70 Km de Bauru - SP com 692,12 ha.



Clique Aqui e dê seu lance!

>> Perguntas

Faça também busca por:

Fazenda Fazenda Bauru Fazenda com Fazenda 692,12 Fazenda ha. Bauru Bauru com Bauru 692,12 Bauru ha. com com ha. 692 ha.

Esta página contém anúncios de Fazenda á 70 Km de Bauru - SP com 692,12 ha.

O MF Rural é um site de anúncios de compra e venda de Fazenda á 70 Km de Bauru - SP com 692,12 ha. e produtos agrícolas para todo Brasil, com relação de ofertas de insumos ou produtos agropecuários de interesse do produtor rural. Podem ser encontrados(as) Fazenda á 70 Km de Bauru - SP com 692,12 ha. com preços, fotos, disponibilidade, cidade, estado de localização e outros.

O sistema MF Rural é diferente de sistemas de classificados de Fazenda á 70 Km de Bauru - SP com 692,12 ha., onde os produtos agrícolas são apresentados com alguns dados e os interessados em comprar ou vender entram em contato para realizar negócio. No MF Rural o sistema é de Mercado Físico, logo, todos os anúncios de Fazenda á 70 Km de Bauru - SP com 692,12 ha. devem estar com valor de venda e caso um comprador queira negociar a mercadoria, através de nosso portal, ele consegue os dados como nome, telefone e e-mail do vendedor de Fazenda á 70 Km de Bauru - SP com 692,12 ha.. Assim o interessado comprador decide como irá fechar negócio, se vai pagar à vista, à prazo, em parcelas, financiado, como vai ser o frete, quem vai pagar o valor do frete, se vai levar em transporte próprio, enfim, todos os detalhes de uma negociação normal com revenda ou particular.

Os produtos são separados por categorias, mas também por marca, tamanho, modelo, localização, preço, região, novos

Produtos Relacionados

Fazenda com 38,9 ha em Uberlândia - MG
R\$ 37.018,00/ ha
Uberlândia /MG

Minas - Noroeste -
Bauris
R\$ 1.500,00/ ha
Bauris /MG

FAZENDA COM 114,45 HECTARES - 200,72 HECTARES - ITAPETININGA
R\$ 17.033,22/ ha
ITAPETININGA /SP

200 HECTARES COM RUMO SEM USO DE 70 HECTARES EM CRISTALINA GOIAS
R\$ 1,00/ UN
CRISTALINA /GO

Leilões Rurais

Sêmen do DEL REY DA POTENGI
R\$ 0,35
Lances a partir de R\$ 0,25

Sêmen do RANGER DA COLONIAL
R\$ 1,00
Lances a partir de R\$ 0,25

Sêmen do JOKATI DE GARÇA
R\$ 1,25
Lances a partir de R\$ 0,25

Sêmen do GENETICO DO IZ
R\$ 3,50
Lances a partir de R\$ 0,25

>> Veja mais Leilões

Anúncios Google

Trator New Holland 8630
Traçado, Cabinado 1996
a toda Prova Ideal para Cana-de-Açúcar A/C
Troca
www.checaresilofazenda.com.br

Prorural Gestão Rural
Sistema Gestão Agrícola e Pecuária 100% ajustável a sua necessidade!
www.programaprurural.com.br

Preço de produtos químicos
Preços de mercado para químicos. Receba um relatório gratuito hoje.
www.icispricing.com

Pneu 4x4 Oferta
Ligue (11) 5181 3411
Pneu 4x4 Zona Sul SP, Brooklin e Santo Amaro
www.SouzaPneuOnline.com.br/pn

Créditos de Carbono
Gaiba como funciona este mercado R\$1.900,00 pp - São Paulo, 03/10/08
www.Planck-E.com

fls. 569 11 2

ou usados, etc. Recentemente foram criadas páginas onde as ofertas ficam separadas por estado, ou município do Brasil. Veja em [Fazenda á 70 Km de Bauru - SP com 692,12 ha.](#)

Muitas pessoas usam o MF Rural para pesquisar preços de fazenda á 70 Km de Bauru - SP com 692,12 ha. e conseguir fazer melhores negócios, adquirindo produtos mais baratos ao alcance de um clique. Essas pessoas procuram normalmente na internet pelos sites de busca onde encontrar [Fazenda á 70 Km de Bauru - SP com 692,12 ha.](#), onde achar ofertas de [Fazenda á 70 Km de Bauru - SP com 692,12 ha.](#), e fatalmente acabam caindo no site MF Rural, onde tem um grande número de anúncios bem diversificados. Muitas vezes encontram e conseguem adquirir produtos de qualidade, barato e com bom preço e condições que normalmente não encontrariam no comércio local.

Portanto caso você pense algum dia, "quero vender [Fazenda á 70 Km de Bauru - SP com 692,12 ha.](#)" ou "quero comprar [Fazenda á 70 Km de Bauru - SP com 692,12 ha.](#)" e outros produtos rurais, acesse sempre o site MF Rural, onde a comercialização ocorre entre os próprios negociantes e onde você pode encontrar muitas informações a respeito de mercado de [Fazenda á 70 Km de Bauru - SP com 692,12 ha.](#), assim como algumas notícias da agricultura ou pecuária no Brasil. Com pouco trabalho você coloca toda sua produção à disposição de produtores rurais ou pessoas do Agronegócio de todo Brasil.

No MF Rural é muito fácil [Comprar e Vender Fazenda á 70 Km de Bauru - SP com 692,12 ha.](#)

Anuncie em Banners do site MF Rural - Clique Aqui e saiba como

Serviços Rurais

 CORRETORA MINAG GERAIS (CEREAIS E LOGISTICA)

 Sorriso /MT

 CAEP INTERCÂMBIO AGRÍCOLA
www.caep.com.br
Londrina /PR

 FORMAÇÃO E REFORMA PASTAGEM
ASSESSORIA RURAL E PECUÁRIA MANEJO
CAMPO GRANDE /MS

 Prestação de Serviços Agrícolas - Corte, Plantio, Capina manual e Química de cana de açúcar
Artur Nogueira /SP

Veja mais Anuncie

Produtos relacionados em SP

 Fazenda em Marília - SP com 210,30 ha
R\$ 6.108,52/ ha
Marília /SP

 FAZENDINHA DE 80 ALQUEIRES, RICO EM AGUA, COM TANQUES PARA CRIAÇÃO DE PEIXE NO VALE DO RIBEIRA
R\$ 600.000,00/ UM SETE BARRAS /SP

 Fazenda com 428,34 hectares em Itararé - SP
R\$ 8.265,00/ ha
ITARARE /SP

 Fazenda de 370 hectares, proximo a Bananal divisa de SP/RJ
R\$ 18.918,91/ ha
Bananal /SP

>> Veja mais anúncios dessa categoria

[Home](#) | [Apresentação](#) | [Agronegócio](#) | [Comprar](#) | [Vender](#) | [Contato](#) | [Ajuda](#) | [Leilões](#) | [Lista Rural](#) | [Palestras](#) | [Anuncie](#)

Desenvolvido por EquipeA.com.br

PiniWeb

EMPRESA

REVISTAS

LIVROS + TCPO

SOFTWARES

GUIA DA CONSTRUÇÃO

LOJA

EVENTOS

ATENDIMENTO

ANUNCIE



Olá RUBEM.

[Meu Cadastro](#) | [Vantagens do Assinante](#) | [Sair](#)

- [Guia de Fornecedores](#)
- [Preços Pesquisados](#)
- [Como Especificar](#)
- [Índices e Custos](#)
- [Atualização Monetária](#)
- [Íniciais](#)

[Cadastre seus produtos](#)

Login:

Senha:

Nossos Sites

[- Selecione -](#)[« voltar](#)

Alteração - /

Custos Unitários Básicos de Edificações			
Mês de Referência: Junho/2008			
Residência Unifamiliar			
Pavimentos	Baixo	Normal	Alto
1	782,65	948,29	1175,45
Residência Multifamiliar (3 QUATROS)			
8	708,64	789,21	955,11
16	-	766,95	996,74
Prédio Popular			
4	744,27	901,00	-
Comercial - Andares Livres			
8	-	912,62	983,54
Comercial - Salas e lojas			
8	-	781,24	857,80
16	-	1044,53	1145,23
Galpão Industrial			
1	-	443,76	-
Projeto de Interesse social			
4	545,03	-	-
Residência popular			
1	832,93	-	-

Fonte: Sinduscon/SP

Observação: A tabela de custos por metro quadrado de construção elaborada mensalmente pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil de cada Estado, que cumpre o que dispõe na Lei nº. 4.591/64 e está de acordo com o determinado pela Norma NBR 12.721.2006 da ABNT.

Os valores do custo por m² não incluem alguns itens extras. São eles: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebuxamento de laje, ar-condicionado, elevador (es), equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscina, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados em anexo); impostos, taxas e emolumentos cartoriais; projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador.

Fonte: Sinduscon

[« voltar](#)

Pini

Construção Mercado | Técnica | AU - Arquitetura & Urbanismo | Equipe de Obra

Livros e TCPO | Softwares | Loja | Eventos | Atendimento | Anuncie | Expediente

© PiniWeb 2000-2008 Todos os direitos reservados

PINIweb

EMPRESA

REVISTAS

LIVROS e TCPO

SOFTWARES

LOJA DA CONSTRUÇÃO

LOJA

EVENTOS

ATENDIMENTO

ANUNCIE



Olá RUBEM.

Meu Cadastro | Vantagens do Assinante | Seir

Guia de Fornecedores

Preços Pesquisados

Como Especificar

Índices e Custos

Atualização Monetária

Ímãs

Cadastre seus produtos

Guia de Fornecedores

Login:

Senha:

Nossos Sites

- Selecione -

<< voltar

Custos Unitários Pini de Edificações em São Paulo			
Mês de Referência: Julho/2008			
Uso da Edificação	R\$/m²		
Habitacional	Global	MAT	MDO
Residencial fino (1)	1.259,77	813,36	446,42
Residencial médio (2)	928,72	552,76	375,97
Residencial popular (3)	712,06	432,02	280,04
Sobrado popular (11)	825,77	488,14	337,63
Prédio com elevador fino (4)	1.074,67	718,86	355,81
Prédio com elevador médio (10)	911,80	588,25	323,55
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	984,90	703,48	281,42
Prédio sem elevador médio (5)	1.001,19	573,49	427,69
Prédio sem elevador popular (6)	713,44	392,17	321,27
Comercial			
Prédio com elevador fino (7)	1.119,63	772,66	346,97
Prédio sem elevador médio (8)	1.047,26	636,99	410,26
Clínica Veterinária (14)	1.042,52	703,00	339,52
Industrial			
Galpão de uso geral médio (9)	936,95	690,17	246,78
Fonte: Pini			
Observação:			
Os tipos de construção e padrões de acabamento considerados (1 a 9) são os seguintes:			
(1) residência térrea (250 m²), executada com alvenaria de tijolos comuns; caixilhos de alumínio e vidros temperados com ferragens (fechaduras e dobradiças); fachada com pintura látex acrílica sobre massa fina e silicone sobre concreto aparente. Nesse projeto ocorre a substituição da cobertura convencional (telhas) pela laje impermeabilizada;			
(2) residência assobradada (215 m²), executada com alvenaria de tijolos cerâmicos; vidros comuns em caixilhos de ferro e madeira com pintura esmalte ou verniz; cobertura com telhas cerâmicas; fachada com pintura látex PVA sobre massa fina;			
(3) residência térrea (63 m²), executada com alvenaria de blocos de concreto; vidros comuns em caixilhos de ferro com pintura esmalte, pintura interna e externa com calafetagem sobre massa grossa desempenada; cobertura com telhas de fibrocimento;			
(4) Edifício residencial com 29 pavimentos (18.900 m²), executado com alvenaria de tijolos cerâmicos; vidros comuns em caixilhos de alumínio e temperados com ferragens; piso das áreas comuns revestidos com granilite, hall social, entrada e salão de festas com piso em placas de mármore; fachada em argamassa pré-fabricada imitação travertino; cobertura com laje impermeabilizada e proteção térmica;			
(5) Edifício residencial com 4 pavimentos (1662,50 m²), executado com: alvenaria de blocos de concreto; caixilhos de alumínio; piso das áreas comuns revestidos com granilite, entrada social com placas de mármore; fachada com pastilhas de porcelana; cobertura com telhas de fibrocimento;			
(6) Edifício residencial 4 pavimentos (638 m²), executado com: alvenaria de blocos de concreto; caixilhos de ferro com pintura esmalte; pintura interna e externa com calafetagem sobre massa grossa desempenada; cobertura com laje impermeabilizada e proteção térmica;			
(7) Edifício comercial 13 pavimentos (5.800 m²), executado com: alvenaria de tijolos cerâmicos; vidros temperados em caixilhos de alumínio; fachada com pintura látex acrílico sobre massa corrida e silicone sobre concreto aparente; cobertura com laje impermeabilizada e proteção térmica;			
(8) Edifício comercial com 3 pavimentos (1.426 m²), executado com: alvenaria de tijolos cerâmicos; caixilhos de ferro com pintura esmalte; fachada com pintura látex acrílico sobre massa grossa desempenada e placas cerâmicas; cobertura com laje impermeabilizada e proteção térmica;			
(9) Galpão industrial (1553,50 m²), com setor administrativo acoplado, executado com: fechamento lateral em blocos de concreto e estrutura metálica com telhas de fibrocimento; piso de alta resistência e cobertura com telhas de fibrocimento.			
O cálculo mensal dos Custos Unitários Pini de Edificações ocorre através da atualização global do orçamento do projeto padrão de cada tipo de obra. Mensalmente são atualizados os preços de todos os insumos que participam do cálculo, entre materiais, mão de obra, equipamentos e taxa de leis sociais e riscos do trabalho (126,68%), não sendo considerada a taxa de BDI (Benefício e Despesas Indiretas). Para estimar os valores dos prédios, os custos unitários devem ser aplicados ao total de área construída, que engloba áreas privativas e comuns (garagens, hall, escadas, etc).			
Período de Coleta: a cada 30 dias com pesquisa na última semana do mês de referência.			
Nota:			

<< voltar

PINI

Construção Mercado | Técnica | aU - Arquitetura & Urbanismo | Equipe de Obra

Livros e TCPO | Softwares | Loja | Eventos | Atendimento | Anuncie | Expediente

© PiniWeb 2000-2008 Todos os direitos reservados

Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão

Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IBGE

English Español

Destaques do governo

Links Fale Conosco Mapa do Site

Busca

Busca avançada

Indicadores	População	Economia	Geociências	Canais	Download	Pesquisas
-------------	-----------	----------	-------------	--------	----------	-----------

Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil

Custos médios e índices, segundo as áreas geográficas - julho de 2008

Áreas Geográficas	Custos Médios (R\$/m ²)	Números Índices (Dez/98 =100)	Variações Percentuais		
			Mensal	No Ano	12 Meses
Brasil	644,23	227,76	1,03	6,36	8,92
Região Norte	631,36	219,54	2,10	6,02	9,86
Rorônia	594,57	225,69	1,46	8,14	11,91
Acre	659,29	241,95	0,77	9,97	12,60
Amazonas	672,60	213,88	5,24	7,30	10,19
Roraima	732,40	219,26	0,59	4,58	5,88
Pará	605,73	216,32	0,91	4,57	9,43
Amaná	613,71	225,70	0,40	4,59	7,20
Tocantins	643,85	224,19	1,34	3,62	9,00
Região Nordeste	598,66	233,89	0,79	5,23	7,82
Maranhão	604,18	233,11	0,81	2,55	8,25
Piauí	563,70	245,81	0,48	7,13	10,03
Ceará	590,12	233,35	0,45	6,35	8,47
Rio Grande do Norte	560,07	221,86	0,65	2,48	6,23
Paraíba	581,40	235,72	0,87	5,64	6,89
Pernambuco	581,70	238,57	0,02	3,90	7,81
Alagoas	638,75	225,40	0,57	6,09	7,71
Sergipe	580,65	253,00	0,76	6,45	7,54
Bahia	626,10	231,60	1,06	5,01	7,50
Região Sudeste	684,45	228,26	0,79	6,62	9,18
Minas Gerais	607,64	244,96	0,30	3,00	8,02
Espírito Santo	572,91	251,65	1,05	7,31	9,52
Rio de Janeiro	721,00	231,94	0,58	7,49	9,06
São Paulo	715,37	220,60	1,00	7,07	9,38
Região Sul	640,05	216,91	0,92	7,41	8,77
Paraná	650,71	220,60	1,07	8,22	9,30
Santa Catarina	638,71	216,59	0,83	7,99	10,68
Rio Grande do Sul	630,31	213,55	0,82	6,24	7,11
Região Centro-Oeste	619,64	235,61	2,02	0,90	10,19
Mato Grosso do Sul	619,01	229,14	0,69	6,34	8,18
Mato Grosso	626,37	246,78	4,78	7,91	13,26
Goiás	590,97	230,57	0,00	6,16	9,40
Distrito Federal	668,33	225,19	1,17	6,75	8,72

Fonte: IBGE, Diretoria de Pesquisas, Coordenação de Índices de Preços, Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil.

[Página Inicial](#) [A Instituição](#) [Locais de Atendimento](#) [Estatísticas do Site](#) [Processo de Contas Anuais](#) [Editais e Licitações](#)

Ross-Heidecke

Para o cálculo do valor das benfeitorias existentes sobre um terreno, através de orçamentação dos diversos elementos que as compõem, com base em índices e custos obtidos de publicação especializada (**Franarin Orçamentos e Custos**), adaptadas aos preços praticados pelo mercado local, devidamente depreciadas segundo seu estado de conservação e idade aparente (critério de Ross-Heidecke), no qual o fator "K", representa o percentual de depreciação física, calculado pela seguinte expressão:

$$d = (100 - K) / 100$$

OBS: o fator "K" é obtido da tabela de dupla entrada apresentada, na qual se encontra na 1ª coluna a idade em percentual de vida útil provável e na 1ª linha o estado de conservação do imóvel, conforme a seguinte classificação:

A = novo
B = entre novo e regular
C = regular
D = entre reg. e rep. simples
E = reparos simples
F = entre rep. simples e importantes
G = reparos importantes
H = entre reparos importantes e sem valor

TABELA DE ROSS - HEIDECKE
DEPRECIAÇÃO FÍSICA - FATOR "K"

IDADE (%)	A	B	C	D	E	F	G	H
2	1,02	1,06	3,51	9,03	18,9	33,9	53,1	75,4
4	2,08	2,11	4,55	10,0	19,8	34,6	53,6	75,7
6	3,18	3,21	5,62	11,0	20,7	35,3	54,1	76,0
8	4,32	4,35	6,73	12,1	21,6	36,1	54,6	76,3
10	5,50	5,53	7,88	13,2	22,6	36,9	55,2	76,6
12	6,72	6,75	9,07	14,3	23,6	37,7	55,8	76,9
14	7,90	7,93	10,3	15,4	24,6	38,5	56,4	77,2
16	9,28	9,31	11,6	16,6	25,7	39,4	57,0	77,5
18	10,6	10,6	12,9	17,8	26,8	40,3	57,6	77,8
20	12,0	12,0	14,2	19,1	27,9	41,2	58,3	78,2
22	13,4	13,4	15,6	20,4	29,1	42,2	59,0	78,5
24	14,9	14,9	17,0	21,8	30,3	43,1	59,6	78,9
26	16,4	16,4	18,5	23,1	31,5	44,1	60,4	79,3
28	17,9	17,9	20,0	24,6	32,8	45,2	61,1	79,6
30	19,5	19,5	21,5	26,0	34,1	46,2	61,8	80,0

34	22,8	22,8	24,7	29,0	36,8	48,4	63,4	80,8
38	26,2	26,2	28,1	32,2	39,6	50,7	65,0	81,7
40	28,8	28,8	29,9	33,8	41,0	51,9	65,9	82,9
44	31,7	31,7	33,4	37,2	44,0	54,4	67,6	83,1
48	35,5	35,5	37,1	40,7	47,2	56,9	69,4	84,0
50	37,5	37,5	39,1	42,6	48,8	58,2	70,4	84,5
54	41,6	41,6	43,0	46,3	52,1	61,0	72,3	85,5
58	45,8	45,8	47,2	50,2	55,6	63,8	74,3	86,6
60	48,8	48,8	49,3	52,2	57,4	65,3	75,3	87,1
64	52,5	52,5	53,7	56,3	61,1	61,3	77,5	88,2
68	57,1	57,1	58,2	60,8	64,9	71,4	79,7	89,1
70	59,5	59,5	60,5	62,8	66,8	72,9	80,8	90,9
74	64,4	64,4	65,3	67,3	70,8	76,2	83,1	91,2
78	69,4	69,4	70,2	71,9	74,9	79,6	85,5	92,4
80	72,0	72,0	72,7	74,3	77,1	81,3	86,7	93,1
84	77,3	77,3	77,8	79,1	81,4	84,8	89,2	94,4
88	82,7	82,7	83,2	84,1	85,8	88,5	91,8	95,7
90	85,5	85,5	85,9	86,7	88,1	90,3	93,1	96,4
94	91,2	91,2	91,4	91,9	92,8	94,1	95,8	97,8
98	97,0	97,0	97,1	97,3	97,6	98,0	98,0	99,8
100	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0