

LAIR MICHEL DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL – CREA/SP nº 5069922830

-- Rua Dr. Jayme Alves Fernandes nº 700 – Res. Village Santa Fé – Santa Fé do Sul/SP –
CEP 15.775-000 – Fone (17) 99764-0993

LAUDO
DE
AVALIAÇÃO
DE
IMÓVEL RURAL

LAIR MICHEL DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL – CREA/SP nº 5069922830

-- Rua Dr. Jayme Alves Fernandes nº 700 – Res. Village Santa Fé – Santa Fé do Sul/SP –
 CEP 15.775-000 – Fone (17) 99764-0993

ÍNDICE

1.0	ANÁLISE DOS AUTOS _____	pág 3
2.0	CONSIDERAÇÕES GERAIS _____	pág 3
3.0	AS PARTES _____	pág 4
4.0	PRELIMINARES _____	pág 4
5.0	OBJETIVOS _____	pág 5
6.0	METODOLOGIA AVALIATÓRIA _____	pág 5
7.0	VISTORIA _____	pág 8
8.0	AVALIAÇÃO _____	pág 43
9.0	QUESITOS _____	pág 50
10.0	CONCLUSÕES _____	pág 58
11.0	ENCERRAMENTO _____	pág 59

Anexos

- Pesquisa de Mercado
- Planilha de Cálculo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIOLA CLEMENTE MANZOLI, liberado nos autos em 10/09/2018 às 11:48. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001377-93.2015.8.26.0541 e código 3BD0996.

LAIR MICHEL DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL – CREA/SP nº 5069922830

-- Rua Dr. Jayme Alves Fernandes nº 700 – Res. Village Santa Fé – Santa Fé do Sul/SP –
CEP 15.775-000 – Fone (17) 99764-0993

1.0– ANÁLISE DOS AUTOS

Cumprimento à solicitação do Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Santa Fé do Sul/SP, para apresentação de Laudo de Avaliação do bem descrito abaixo.

- Imóvel – com área de terras rurais de 21,56,35 hectares, correspondente a 8,76 alqueires - Objeto da matrícula M-14.493 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Fé do Sul. Imóvel este contendo um frigorífico de peixes, registrado em nome da empresa Zippy Alimentos Ltda. [atualmente Liv Pescados S. A.]

2.0 – CONSIDERAÇÕES GERAIS

“Entende-se por valor de mercado de um bem, a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”

“Este valor é baseado na premissa de “Maior e Melhor Aproveitamento” dos bens (High and Best Use) definido como: o uso, entre o razoavelmente provável e o legalmente possível, identificado como o fisicamente viável, sustentável de forma adequada, exequível financeiramente e que resulta no maior valor do imóvel, equivalente ao “Aproveitamento Eficiente” definido como aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a atual e efetiva tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre diversos usos permitidos pela legislação pertinente.”

LAIR MICHEL DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL – CREA/SP nº 5069922830

-- Rua Dr. Jayme Alves Fernandes nº 700 – Res. Village Santa Fé – Santa Fé do Sul/SP –
CEP 15.775-000 – Fone (17) 99764-0993

3.0 – AS PARTES

3.1 – Requerente

BANCO SAFRA S/A

3.2 – Requerida

LIV PESCADOS S.A

4.0 – PRELIMINARES

4.1 – A parte Requerente apresentou quesitos, conforme fls. 547 e 549 dos autos.

4.2 – A parte Requerida não apresentou quesitos.

4.3 – A vistoria inicial foi realizada no dia 17 de Julho de 2.018.

4.4 – Instrumentação.

Câmera fotográfica digital marca IPHONE 5S, 16Mega Pixels 21x Zoom, para registros fotográficos e trena para medições.

LAIR MICHEL DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL – CREA/SP nº 5069922830

-- Rua Dr. Jayme Alves Fernandes nº 700 – Res. Village Santa Fé – Santa Fé do Sul/SP –
CEP 15.775-000 – Fone (17) 99764-0993

5.0 – OBJETIVOS

O presente trabalho foi realizado conforme determinações emanadas no auto do feito do Processo nº 1001377-93.2015.8.26.0541, Execução de Título Extrajudicial que tramita por esse Foro e Comarca de Santa Fé do Sul/SP, que tem como partes: Requerente Banco Safra S/A, como Requerida Liv Pescados S.A, tendo como objetivo a avaliação do imóvel rural com área total de 8,76 Alqs., Matrícula M-14.493, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Fé do Sul/SP:

6.0 – MÉTODOLOGIA AVALIATÓRIA

6.1 – Normas Observadas:

A presente avaliação adotou-se basicamente as recomendações contidas nas normas **ABNT NBR 14.653-3:2004** – Norma Brasileira: Avaliação de bens – Parte 3: Imóveis Rurais e IBAPE/SP.

OBS: A Norma **ABNT NBR 14.653-3:2004** cancela e substituiu as ABNT NBR 8799-1985 e ABNT NBR 13820-1987.

LAIR MICHEL DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL – CREA/SP nº 5069922830

-- Rua Dr. Jayme Alves Fernandes nº 700 – Res. Village Santa Fé – Santa Fé do Sul/SP –
CEP 15.775-000 – Fone (17) 99764-0993

6.2 – Nível de Rigor / Grau de Fundamentação:

Diante dos elementos de mercado colhidos e critérios adotados, a presente avaliação enquadra-se no **Grau de Precisão II** (amplitude do intervalo de confiança <30%), e **Grau de Fundamentação II** nos termos definidos pela **NBR 14653-3:2004**.

6.3 – Procedimentos:

A presente avaliação está fundamentada segundo a NBR 14.653–3:2004, visando atender a melhor classificação possível em razão da qualidade da amostra obtida em campo.

Para avaliação do imóvel Rural, foi usado o método comparativo dos imóveis semelhantes, com tratamento por fatores. A pesquisa de preços contou com amostras localizadas na região, onde utilizou-se os seguintes procedimentos:

- Levantamento de preços ofertados para venda de imóveis rurais na região do imóvel avaliando, obtidos através de pesquisas diretamente com os proprietários;
- Valor das benfeitorias das amostras através de pesquisas juntos aos ofertantes;
- Cálculo do valor da terra nua de cada um deles;
- Tratamento Estatístico;
- Valoração da Propriedade e suas Benfeitorias;
- Cálculo do Valor da Área Avalianda;

OBS: *“Estando às imobiliárias cada vez menos interessadas em fornecer informações sobre imóveis por elas vendidos e ainda pela falta de imóveis semelhantes disponíveis a venda, temos possibilidade, pela simples conversa com os proprietários vizinhos ao imóvel em questão, de avaliar o imóvel pretendido. Este método envolve menos tempo na coleta de dados para a avaliação e menor custo”.*

LAIR MICHEL DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL – CREA/SP nº 5069922830

-- Rua Dr. Jayme Alves Fernandes nº 700 – Res. Village Santa Fé – Santa Fé do Sul/SP –
CEP 15.775-000 – Fone (17) 99764-0993

Como a própria Norma recomenda, para a sua aplicação é necessário consultar também o Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra III aproximação.

Neste caso, o capítulo que interessa corresponde ao item 6.4.7. - Requisitos Complementares Envolvendo Imóveis Rurais.

A classificação dos imóveis rurais também deve ser feita quanto à dimensão e exploração, conforme item 5.1 da NBR 14.653/04.

No que se refere à dimensão, a classificação tem como base de cálculo as determinações do INCRA – Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, considerando a área total da propriedade e o número de módulo fiscal regional.

O número de módulos fiscais de um imóvel rural é obtido pela divisão da área total do imóvel pelo módulo fiscal no município.

De acordo com a NBR 14.653/04, considerando o número de módulos fiscais, os imóveis são classificados em pequeno, médio e grande, onde:

- | | | |
|------------|---|-----------------------------|
| a) pequeno | → | até 4 módulos fiscais |
| b) médio | → | de 4 a 15 módulos fiscais |
| c) grande | → | acima de 15 módulos fiscais |

Quanto à exploração, os imóveis rurais se classificam em:

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

A classificação das terras, como previsto no item 5.2.1.1 se enquadra no Sistema de Classificação da Capacidade de Uso das Terras, como já mencionado anteriormente.

Considerando o estágio de exploração que se observa, as terras se classificam ainda em bruta, nua ou cultivada.

LAIR MICHEL DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL – CREA/SP nº 5069922830

-- Rua Dr. Jayme Alves Fernandes nº 700 – Res. Village Santa Fé – Santa Fé do Sul/SP –
CEP 15.775-000 – Fone (17) 99764-0993

O Método Comparativo Direto descrito será aplicado na obtenção do valor de mercado da terra nua que, de acordo com a antiga Instrução Normativa 08/93 do INCRA, define-se como:

“Considera-se terra nua a terra com suas acessões naturais como florestas e matas nativas, ou seja, tudo o que se encontra incorporado a terra sem a intervenção do proprietário”.

Para avaliação das Benfeitorias, foram realizadas pesquisas, onde se buscou apurar os Custos Unitários Básicos de Edificações, tendo como fonte o dos Custos Unitários PINI de Edificações para o estado de São Paulo.

Para as benfeitorias produtivas como os equipamentos, maquinários, itens estes que fazem parte da produção e funcionamento de todo o ciclo produtivo do frigorífico, foi feita pesquisa de mercado com as empresas fornecedoras dos itens que constam no local, assim como valores estipulados para os itens não encontrados no mercado.

7.0 – VISTORIA

7.1 – Local/ Data:

Foi realizada no dia 17 de Julho de 2.018 no local a ser avaliado.

7.2 – Acompanhantes:

Esteve presente na vistoria junto com este Perito e um Auxiliar técnico: Engenheiro Civil Vinicius Pezatti Alves.

Da Parte Requerente: Engenheiro Civil Vinicius Pezatti Alves.

Da Parte Requerida: Não esteve presente.

LAIR MICHEL DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL – CREA/SP nº 5069922830

-- Rua Dr. Jayme Alves Fernandes nº 700 – Res. Village Santa Fé – Santa Fé do Sul/SP –
CEP 15.775-000 – Fone (17) 99764-0993

7.3. – Documentação:

Os documentos necessários à elaboração deste trabalho, tais como planta topográfica, construtiva, e matrícula do imóvel, fazem parte do processo, sendo considerados por premissa como bons, válidos e corretos, não tendo sido efetuadas verificação em cartório de registro, nem medições em campo.

Foi analisada a seguinte matrícula: M-14.493 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Fé do Sul.

- **Matrícula nº. 14.493 (fl. 428-437 do processo)**: expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis de Santa Fé do Sul, com data de 20/02/1979, localizado no Município de Santa Clara d'Oeste/SP, com área total de 8,91 alqueires.

LAIR MICHEL DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL – CREA/SP nº 5069922830

-- Rua Dr. Jayme Alves Fernandes nº 700 – Res. Village Santa Fé – Santa Fé do Sul/SP –
 CEP 15.775-000 – Fone (17) 99764-0993

Santa Fé do Sul, 6ª feira 02 / 12 / 94

(LIVRO 2) **MATRÍCULA N.º -14.493-** (Fls. 14.493-)

<u>HISTÓRICO</u>	<u>VIDE:</u>
DENOMINAÇÃO: - Partes dos lotes nºs 1.857 e 1.882 do Núcleo = Paget, na antiga Fazenda São José da Ponte Pansa.-	
LOCALIZAÇÃO: - Córrego do Can-Can -	
CIRCUNSCRIÇÃO (DISTRITO): - Santa Clara D'Oeste (SP).-	
CARACTERÍSTICOS: - Imóvel rural com a área de 21,21,50 has. (vinte e um hectares, vinte e um áreas e cinquenta centiares), ou seja - 8,76 alqueires paulista, compreendido dentro do seguinte roteiro " Inicia-se em um marco ME 171-CESP cravado junto à Bacia da - Acumulação da CESP. (cota 330) e junto à divisa das terras de = Francisco Bermal Caparroz; deste, segue confrontando com as = terras de Francisco Bermal Caparroz numa distância de 1.390,40 = metros e rumo de 73º 25' 01" SW., até outro marco; deste, defle- = ta à direita e segue confrontando com as terras de Sebastião = de Souza Costa numa distância de 161,50 metros e rumo de 12º 36' = 43" NW. até outro marco; deste, deflete à direita e segue con- = frontando com as terras de Rosana Raimundo de Souza Dias e = outros numa distância de 1.320,00 metros e rumo de 73º 25' 01" = N.E. até outro marco cravado junto à Bacia da Acumulação da = CESP (cota 330); e finalmente, desta, deflete à direita e segue = confrontando com a referida bacia numa distância radial de = 120,72 metros até encontrar o marco inicial "(roteiro elaborado = pelo agrimensor "José da Costa CREA.nº139.497/TO-SP., em 30/ju- = nhn/1994). Imóvel suora devidamente cadastrado no INCRA em área -	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIOLA CLEMENTE MANZOLI, liberado nos autos em 10/09/2018 às 11:48. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001377-93.2015.8.26.0541 e código 3BD0996.

LAIR MICHEL DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL – CREA/SP nº 5069922830

-- Rua Dr. Jayme Alves Fernandes nº 700 – Res. Village Santa Fé – Santa Fé do Sul/SP –
 CEP 15.775-000 – Fone (17) 99764-0993

- O imóvel rural contém área total de 8,76 alqueires paulista, matriculado no CRI de Santa Fé do Sul – SP, sob nº 14.493.

A seguir segue o quadro de áreas contendo áreas construídas e utilizadas com suas respectivas benfeitorias.

1- Entrepasto de pescado e derivados -----	1585,63 m ²
2- Sala de Máquinas -----	124,13 , ²
3- Guarda de agentes químicos-----	8,75 m ²
4- S.I.F -----	85,00 m ²
5- Vestiário/Sanitário 1- Feminino-----	106,70 m ²
6- Vestiário/Sanitário 1- Masculino-----	82,25 m ²
7- Refeitório 1 -----	202,35 m ²
8- Vestiário 3 -----	60,09 m ²
9- Graxaria -----	446,19 m ²
10- Casa de Caldeira-----	308,00 m ²
11- Oficinas-----	375,00 m ²
12- Laboratório de Alevinagem-----	225,00 m ²
Total de Construção 3.609,09 m ² (conforme planta anexada)	

Segue lista de equipamentos dos ambientes mencionados.

- Um tanque para armazenagem de amônia, marca Shiguen, modelo 5300, ano 2009 – série G030082, pressão: 23KGF/cm², cor amarela;
- Um sistema de resfriamento, marca Shiguen, modelo SLH 700 – ANO 2009 – serie: G030084, cor alumunio, pressão: 21 KGF/cm²;
- Um sistema de resfriamento, marca Shiguen, modelo SLH 700 – ANO 2009 – serie: G030083, cor alumunio, pressão: 21 KGF/cm²;

LAIR MICHEL DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL – CREA/SP nº 5069922830

-- Rua Dr. Jayme Alves Fernandes nº 700 – Res. Village Santa Fé – Santa Fé do Sul/SP –
 CEP 15.775-000 – Fone (17) 99764-0993

- Um sistema de resfriamento, marca Shiguen, modelo RI800 – ANO 2009 – serie: G030085, cor alumunio, pressão: 21 KGF/cm²;
- Um sistema de refrigeração, marca Shiguen, modelo SLH 400 – ANO 2009 – serie: G03008131, cor alumunio, pressão: 21 KGF/cm²;
- Um sistema de refrigeração, marca Shiguen, modelo SLH 400 – ANO 2009 – serie: G03008132, cor alumunio, pressão: 21 KGF/cm²;
- Um compressor de ar, marca Mycon, modelo N42WBH – série: 644042- potência 313/470 HP, com motor Weg, potência de 55HP;
- Um compressor de ar, marca Mycon, modelo N42WBH – série: 644034- potência 313/470 HP, com motor Weg, potência de 55HP;
- Um compressor de ar, marca Mycon, modelo N6WA – série: 613340, com motor Weg, potência de 45HP;
- Um compressor de ar, marca Mycon, modelo N6WA – série: 613341, com motor Weg, potência de 45HP;
- Um painel elétrico de controle, com as respectivas tubulações, marca Shiguen, série G0300816;
- Dois tanques para armazenagem/resfriamento de amônia, marca shiguen, modelo: CE400F – serie: 00300812 – pressão 21 KGF/cm².

Frigorífico:

- Uma máquina de fabricar gelo, localizado acima da cobertura do frigorífico, marca Shiguen – ano 2012 – modelo: ED160 – serie: E007121 – pressão: 21 KGF/cm²;
- Um compressor de ar, localizado na parte externa do frigorifico, marca Schulz, série: E197225 – potência: 10 HP – capacidade: 425 litros, com motor Eberle de potência 10 HP, na cor vermelha;
- Um compressor de ar, marca Wayne, modelo: WTV – 20 G – serie: 2841203 – potência: 05 HP – 250 litros de capacidade, cor vermelha.

Frigorífico/Abate

- Um tanque de atordoamento, marca:Brusinox, modelo 010754 – série BX5306 – ano 2009, inoxidavel;
- Uma linha de abate de peixes, com um tanque de atordoamento, esteiras, mesa de sangria, (modelo: 010755 – série BX5384 – ano 2009), tanque helicoidal, esteira descamadeira, modelo: 010572 – série: BX5385 – 2009, todos componentes inoxidavel, e da marca Brusinox.

LAIR MICHEL DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL – CREA/SP nº 5069922830

-- Rua Dr. Jayme Alves Fernandes nº 700 – Res. Village Santa Fé – Santa Fé do Sul/SP –
CEP 15.775-000 – Fone (17) 99764-0993

Frigorífico/Filetagem

- Uma esteira de filetagem, marca Brusinox – modelo 010753 – série BX5391A - 2009 – inoxidável;
- Uma esteira de filetagem, marca Brusinox – modelo 010753 – série BX5391B - 2009 – inoxidável;
- Uma máquina para retirada da pele do peixe, marca Brusinox – modelo 060617 – série BX5792B – 2010, inoxidável;
- Uma máquina para retirada da pele do peixe, marca Brusinox – modelo 060617 – série BX5792A – 2010, inoxidável;
- Uma máquina seladora, para fechamento de embalagens plásticas, marca Tecmais, modelo MQ156 – série 296 – lote 07/11;
- Uma mesa de refile – marca Brusinox, modelo 010757 – série BX5394A – 2009 , inoxidável;
- Uma mesa de refile – marca Brusinox, modelo 010757 – série BX5394B – 2009 , inoxidável;
- Um girofreezer, marca Shiguen, modelo: URT700/12 – série: G030087 – 2009;
- Uma maquina de lavar caixas, marca Brusinox, modelo 060233 – serie BX5396 – 2009.

Frigorífico/Embalagem Primária:

- Uma glaciadora – marca Brusinox ;
- Prateleira , com vinte carrinhos de congelamento, marca Brusinox;

Frigorífico/Expedição

- Uma máquina seladora de caixas, marca Tecmaes Jetfix, modelo M0252 – série 1095, 2011;
- Uma empilhadeira elétrica, marca Hyster – modelo S1.6AC, capacidade de 600 kg;

Sala do Gerador de Energia

- Um gerador de energia, marca Cummins Brasil Ltda – modelo C200D6 – série H12T024876, com potência de 208 KW – 260 KVA.

LAIR MICHEL DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL – CREA/SP nº 5069922830

-- Rua Dr. Jayme Alves Fernandes nº 700 – Res. Village Santa Fé – Santa Fé do Sul/SP –
 CEP 15.775-000 – Fone (17) 99764-0993

Escritório

- Uma balança eletrônica, marca Toledo, peso máximo 50 kg, precisão de um grama, modelo 2003/11-2090 - Série 10676220;
- Três balanças eletrônicas, marca Toledo, peso máximo de 25 kg, com precisão de 0,5 grama, em inox, 2011;
- Uma impressora de etiqueta zebra, marca Stripe – modelo 54M – série 03J1016081, cor cinza.

Área Intermediária – Frigorífico/Graxaria

- Um tanque para armazenamento de carcaças, metálico, na cor azul, com capacidade para 5000 litros;
- Um blow tank, marca Graxmaq, modelo R-10, série 003, 2011 – pressão de trabalho 60 KGF/cm²;
- Um compressor de ar, marca Schulz, modelo MSW 60F – série 3139952, 2011, capacidade 1700 litros/min;
- Um tanque, marca Graxmaq, modelo AR, serie 0012, 2011, volume de 1500 litros, pressão de 60 KGF/cm².

Graxaria

- Um tanque de óleo, marca Graxmaq, série 003/09, volume de 15000 litros, cor azul;
- Um moinho de farinha, marca Graxmaq, série 001/09 – com capacidade de 100 kg/hora – potencia de 20 CV, na cor azul;
- Um redutor, marca Graxmaq, série 004/09, com capacidade para 20 kg/min, potência de 03 CV, cor azul;
- Uma rosca, marca Graxmaq, modelo 9-5M, série 002/2009, potência de 03 CV, na cor azul;
- Um redutor, marca Graxmaq, modelo 9-5M, série 003/09, potência de 05 HP, na cor azul;
- Um tanque Classificador, marca Graxmaq, modelo SE80, volume de 3000 litros, 2009, potência de 7,5 HP, 17,5 RMP;
- Um tanque digestor, marca Graxmaq, modelo Fpeixe – série 001/09, 2009, volume de 5000 litros, capacidade de 2400 kg com potência de 40 HP;
- Um tanque digestor, marca Graxmaq, modelo Fpeixe – série 002/09, 2009, volume de 5000 litros, capacidade de 2400 kg com potência de 40 HP;
- Um tanque de armazenamento, metálico, na cor azul, volume de 10000 litros;
- Uma torre de resfriamento de água, localizada na parte externa, marca Internacional Refrigeração, modelo F907 – 900G , série 524, 2011, capacidade de 49500 kcal/hora e vazão de 90,00 m³/h.

Fábrica de Ração

- Dois silos, marca KeplerWeber, com capacidade de 600 toneladas cada, localizados na parte externa da fábrica de ração;
- Três silos, marca KeplerWeber, com capacidade de 40 toneladas cada, localizados na parte externa da fábrica de ração;
- Oito silos, marca Ferraz, capacidade de 10 toneladas cada;
- Um elevador, marca Ferraz, modelo Eled.6, série 1291, 2009, potência de 1,5 HP;
- Dois elevadores, marca Ferraz;
- Uma balança, marca Ferraz;
- Um misturador, marca Ferraz;
- Um silo de 05 toneladas, marca Ferraz;

LAIR MICHEL DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL – CREA/SP nº 5069922830

-- Rua Dr. Jayme Alves Fernandes nº 700 – Res. Village Santa Fé – Santa Fé do Sul/SP –
CEP 15.775-000 – Fone (17) 99764-0993

- Dois silos de 02 toneladas, marca Ferraz;
- Um moinho, marca Ferraz, capacidade de 30 toneladas/dia;
- Uma Extrusora, marca Ferraz, modelo E200R, série 1710, 2009, potência 150 HP;
- Um secador, marca Ferraz, modelo G.2.2200, série 4820, 2009;
- Um ensacador, marca Ferraz, modelo CA-31, serie 80, 2008;
- Três silos armazenadores, marca Ferraz, 05 toneladas;
- Uma mesa de comando, marca Engemakro.

Caldeira

- Uma caldeira, marca EIT, modelo 600H2, série 0364, 2009, superfície de aquecimento 300 m², pressão 15,81 KGF/cm², com capacidade de produção de vapor de 6000 kg/hora.

Equipamentos de Uso Fluvial

- Um batelão coberto, com estrutura e tellhado metálicos, base de metálica, com estrado de madeira sobre tambores, medindo aproximadamente 30 m²;
- Uma maquina de classificar e contar peixes, em inox;
- Um batelão em forma de “U”, estrutura e cobertura metálicas, com 03 talhas elétricas, tabalhado de tela metálica sobre tambores, contendo guincho para suspensão e manutenção dos tanques, medindo aproximadamente 15 x 18 metros;
- 800 tanques de rede de aluminio, para criação de peixes, com rede de arame encapado em plástico termofundido;;
- Uma balsa, estrutura de aluminio sobre tambores, contendo um motor Yamaha 65-D, modelo 15 FNHS – série 1089413, potência de 15 CV.

Laboratório de Alevinagem

- Seis tanques utilizados para criação de alevinos, com capacidade para 2 milhões de alevinos/mês, de metal, medindo aproximadamente 10,00 m².

Estação de Tratamento de Água

- Uma estação de tratamento de água, marca Alpina Termoplásticos, sem modelo.

LAIR MICHEL DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL – CREA/SP nº 5069922830

-- Rua Dr. Jayme Alves Fernandes nº 700 – Res. Village Santa Fé – Santa Fé do Sul/SP –
 CEP 15.775-000 – Fone (17) 99764-0993

CROQUI DO PERIMETRO DO IMÓVEL – MATRÍCULA 14.493.



* Fonte: Google Earth. Perímetro do imóvel – matrícula 14.493.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIOLA CLEMENTE MANZOLI, liberado nos autos em 10/09/2018 às 11:48. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001377-93.2015.8.26.0541 e código 3BD0996.

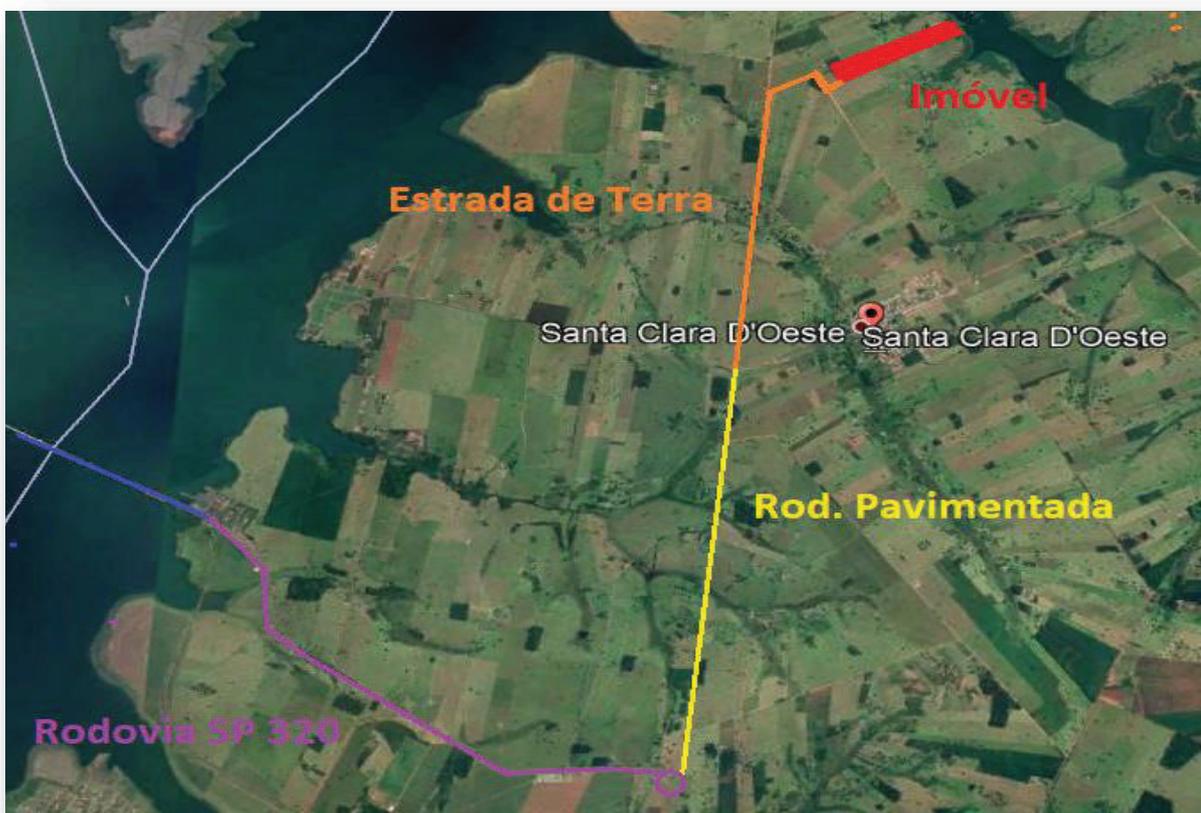
LAIR MICHEL DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL – CREA/SP nº 5069922830

-- Rua Dr. Jayme Alves Fernandes nº 700 – Res. Village Santa Fé – Santa Fé do Sul/SP –
CEP 15.775-000 – Fone (17) 99764-0993

7.4 – Características da área a ser avaliada:

- ☐ **Localização:** O imóvel avaliando está localizado no município de Santa Clara d'Oeste, estado de São Paulo, situado na zona rural, distante aproximadamente 6,0 Km do centro da cidade de Santa Clara D'Oeste -SP. Está localizado próximo a Rodovia Estadual: Rodovia Euclides da Cunha – SP 320.

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO – MAPA RODOVIÁRIO



Distancia do imóvel até a Rodovia SP-320

estrada de terra : 5,75 km

Vicinal Pavimentada: 4,90 km

LAIR MICHEL DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL – CREA/SP nº 5069922830

-- Rua Dr. Jayme Alves Fernandes nº 700 – Res. Village Santa Fé – Santa Fé do Sul/SP –
CEP 15.775-000 – Fone (17) 99764-0993

- **Características da Região:** o imóvel está localizado a aproximadamente 6,00 km do centro de seu município Santa Clara D'Oeste – SP, conta com 5,75 km de estrada de terra em bom estado, e mais 4,90 km de asfalto até chegar a Rodovia mais próxima: Rodovia Euclides da Cunha – SP 320, faz divisa de fundo com o Rio Paraná.

A região do Município de Santa Clara D'Oeste-SP, é ocupada em sua maioria por propriedades rurais de diversos tamanhos, como chácaras, sítios e fazendas, como é o caso do imóvel avaliando.

*O imóvel situa-se em uma região de explorações comerciais como pecuária, agricultura intensiva (cana de açúcar), citricultura (laranja) e reflorestamento. Também é possível encontrar na região empreendimentos imobiliário como loteamentos de chácaras, áreas de lazer, e piscicultura o que imprime à região e, conseqüentemente, ao imóvel em questão tendência, vocação e viabilidade de comércio neste ramo, por ser cercado por grande parte pelo Rio Paraná.

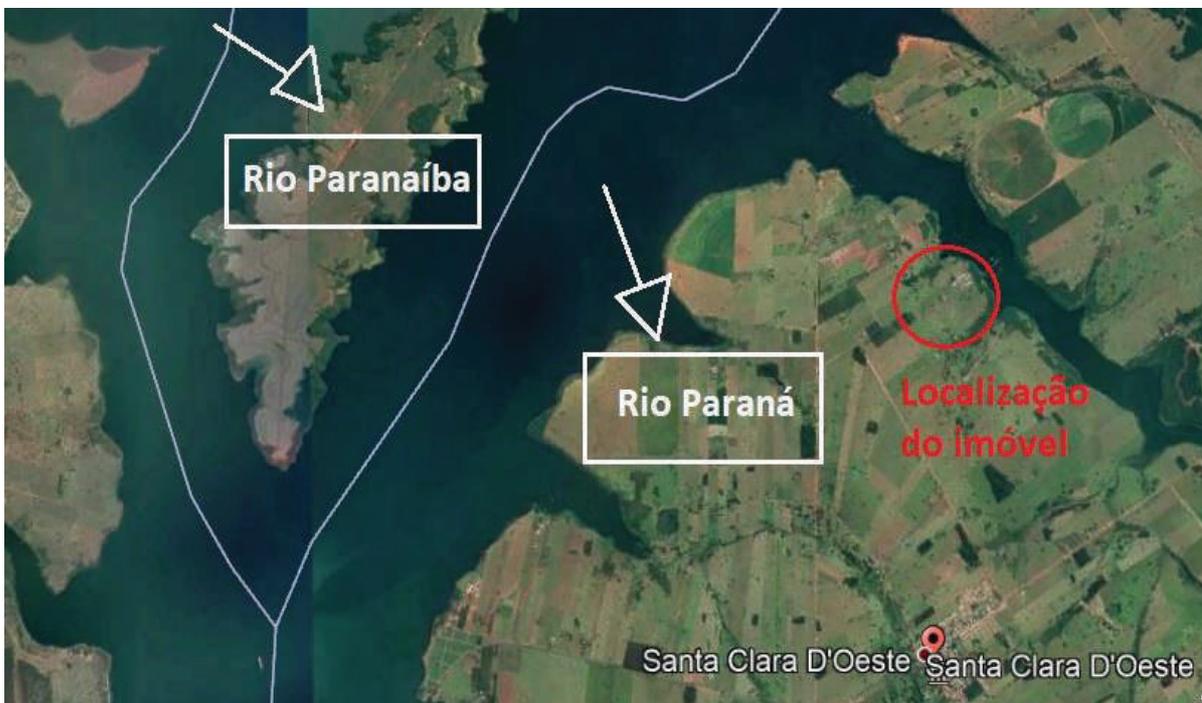
- **Situação e Viabilidade de Circulação e Acesso:** O acesso ao imóvel avaliando é bom podendo ser feito pela Rodovia Euclides da Cunha – SP 320 (pavimentada) e depois por um trecho de 4,90 km de uma estrada vicinal (pavimentada); e depois por um trecho de 5,75 km (terra) podendo classificar o imóvel como SITUAÇÃO VICINAL II.

LAIR MICHEL DUTRA ENGENHEIRO CIVIL – CREA/SP nº 5069922830

-- Rua Dr. Jayme Alves Fernandes nº 700 – Res. Village Santa Fé – Santa Fé do Sul/SP –
CEP 15.775-000 – Fone (17) 99764-0993

SITUAÇÃO	CLASSE DE CAPACIDADE DE USO							
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
	100%	95%	75%	55%	50%	40%	30%	20%
ASFALTO 100%	1,000	0,950	0,750	0,550	0,500	0,400	0,300	0,200
VICINAL I 95%	0,950	0,903	0,713	0,523	0,475	0,380	0,285	0,190
VICINAL II 90%	0,900	0,855	0,675	0,495	0,450	0,360	0,270	0,180
VICINAL III 80%	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,320	0,240	0,160
VICINAL IV 75%	0,750	0,713	0,563	0,413	0,375	0,300	0,225	0,150
VICINAL V 70%	0,700	0,665	0,525	0,385	0,350	0,280	0,210	0,140

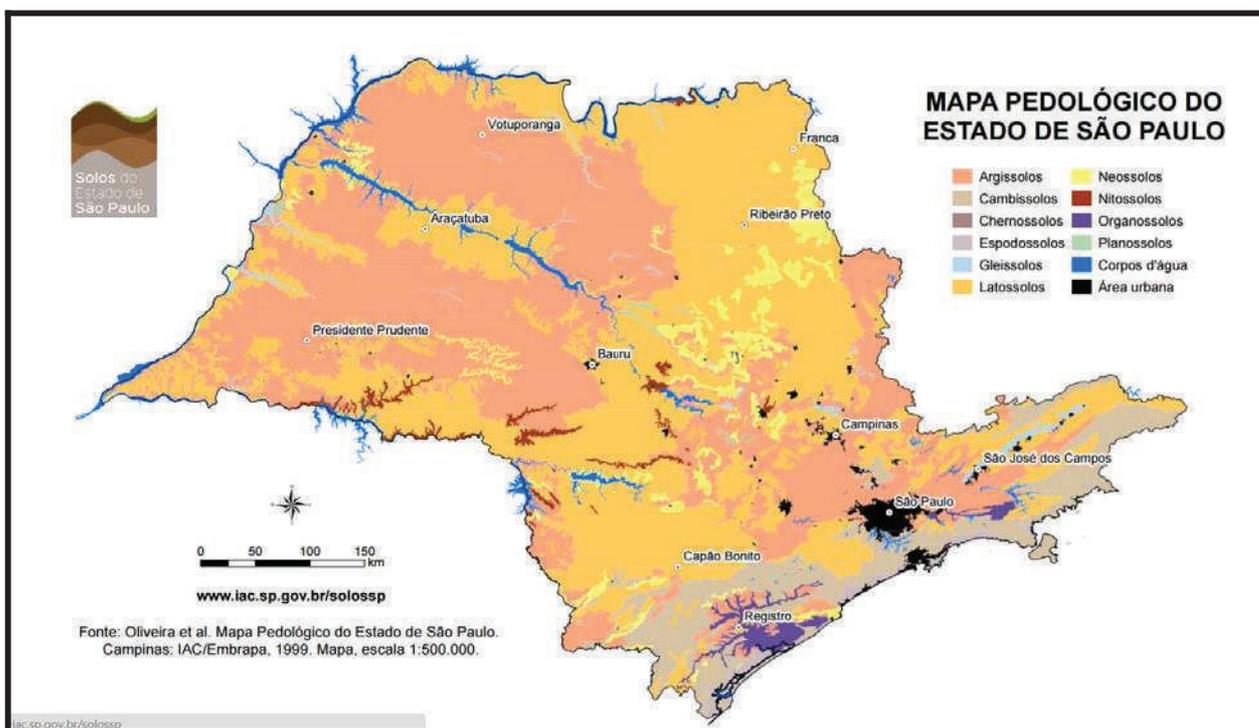
- **Topografia:** A topografia do imóvel a ser avaliado é composta por relevo suave a ondulado.
- **Recursos hídricos:** O imóvel conta com a presença de cursos d’água de médio a grande porte, conforme o demonstrado em Croqui a seguir:



LAIR MICHEL DUTRA ENGENHEIRO CIVIL – CREA/SP nº 5069922830

-- Rua Dr. Jayme Alves Fernandes nº 700 – Res. Village Santa Fé – Santa Fé do Sul/SP –
CEP 15.775-000 – Fone (17) 99764-0993

- Tipo de Solo:** Conforme levantamento no local e análise de plantas do convênio EMBRAPA/IAC, a propriedade possui apenas um tipo de solo, denominado *PODZÓLICO VERMELHO-AMARELO* (segundo a Comissão de Solos, 1960) atualmente ARGISSOLOS VERMELHO-AMARELOS (PVA2), eutróficos abruptos ou não, a moderado, textura arenosa/média e média em relevo suave ondulado a ondulado (segundo EMBRAPA-CNPS, 1999).



Fonte: http://www.iac.sp.gov.br/solossp/pdf/mapa_pedologico_Solos_Estado_de_Sao_Paulo.pdf

LAIR MICHEL DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL – CREA/SP nº 5069922830

-- Rua Dr. Jayme Alves Fernandes nº 700 – Res. Village Santa Fé – Santa Fé do Sul/SP –
CEP 15.775-000 – Fone (17) 99764-0993

- **Classificação por Capacidade de Uso da Terra:** no item III aproximação, publicada no Manual para Levantamento Utilitário do Meio Físico e classificação de Terras no Sistema de Capacidade de Uso, da Sociedade Brasileira de Ciência do Solo e Coordenadoria de conservação do Solo e da Água, da Secretaria de Recursos Naturais, da Secretaria Nacional da produção Agropecuária, do Ministério da Agricultura, estas terras enquadram-se como CLASSE II, CLASSE III e CLASSE VI Capacidade de Uso.

O principal grupo de solo existente no imóvel avaliando e sua área é descrito como ARGISSOLO VERMELHO-AMARELO.

Este sistema por capacidade de uso é uma classificação técnica, originalmente desenvolvido nos Estados Unidos, representando um grupamento qualitativo de tipos de solos sem considerar a localização ou as características econômicas da terra: diversas características e propriedades são sintetizadas, visando à obtenção de classes homogêneas de terras, em termos do propósito de definir sua máxima capacidade de uso sem risco de degradação do solo, especialmente no que diz respeito à erosão acelerada.

Podemos enquadrar a utilização do imóvel avaliando representada por:

- 20% (*vinte por cento*) por terras úteis para fins de obtenção de renda (formada e adequada para cultivo agrícola), que atribuem porção de classificação **Capacidade de Uso II**;
- 60% (*sessenta por cento*) por terras úteis para fins de obtenção de renda (formada e adequada para pastagem), que atribuem porção de classificação **Capacidade de Uso III**;
- 20% (*vinte por cento*) por terras inúteis para fins de obtenção de renda e que devem ser destinadas a recomposição de reserva legal e áreas de preservação permanente, que atribuem porção de classificação **Capacidade de Uso VI**;

LAIR MICHEL DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL – CREA/SP nº 5069922830

-- Rua Dr. Jayme Alves Fernandes nº 700 – Res. Village Santa Fé – Santa Fé do Sul/SP –
 CEP 15.775-000 – Fone (17) 99764-0993

- A curva de "solos x valor" que melhor representa a região:

TABELA 2		
Capacidade de uso dos solos e valor relativo de cada classe		
CLASSES DE USO	CRITÉRIO	ESCALA DE VALOR (%)
I	terras para culturas, sem problemas de conservação, fertilidade, exige adubação de manutenção, renda líquida de orizicultura	100
II	terras de culturas, com pequenos problemas de conservação, fertilidade exige práticas simples (nivelamento), renda líquida de orizicultura	95
III	terras de culturas, com sérios problemas de conservação, fertilidade exige práticas complexas (terraceamento), renda líquida de orizicultura	75
IV	terras de culturas ocasionais (2 anos) e pastagens (3 anos), sem problemas de conservação, renda líquida de agricultura em 1 ano associada à de pastagem em 4 anos	55
V	terras só de pastagens, sem problemas de conservação, renda líquida de pecuária leiteira	50
APP e RL	Áreas de preservação permanente e Reserva legal	40
VI	terras só de pastagens, pequenos problemas de conservação, fertilidade exige práticas simples, renda líquida de pecuária leiteira	40
VII	terras de florestas, sérios problemas de conservação, fertilidade exige práticas complexas (estradas de acesso), renda líquida de exploração silvícola	30
VIII	terras de abrigo de vida silvestre, sem problemas de conservação, renda líquida de eventual exploração piscícola	20

Fonte: Mendes Sobrinho e Kozma, adaptada por Lima (2011)

* O índice agrônomo para o imóvel avaliado é calculado proporcionalmente em face da classificação da capacidade de uso e situação expostos acima, obtendo-se o **la = 0,720**.

LAIR MICHEL DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL – CREA/SP nº 5069922830

-- Rua Dr. Jayme Alves Fernandes nº 700 – Res. Village Santa Fé – Santa Fé do Sul/SP –
CEP 15.775-000 – Fone (17) 99764-0993

- **Produções vegetais (benfeitorias reprodutivas):** O imóvel é composto pequena parte por pastagens em bom estado de conservação. A maior parte organizada pelos setores do Frigorífico de peixe e outra pequena parte por vegetação.

- **Edificações (benfeitorias):** Existem no interior do imóvel avaliando 11 edificações e construções como: sala de máquinas, guarda de agentes químicos, S.I.F., vestiário/sanitário 1 - feminino, vestiário/sanitário 2 - masculino, refeitório 1, vestiário 3, graxaria, casa de caldeira, oficinas e laboratório de alevinagem.

- **Documentação fotográfica:** A seguir fotos ilustrativas demonstrando vários pontos de observação onde fica caracterizada a utilização e benfeitorias existentes no interior do imóvel avaliado.

FOTOS ILUSTRATIVAS DO IMOVEL AVALIANDO

LAIR MICHEL DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL – CREA/SP nº 5069922830

-- Rua Dr. Jayme Alves Fernandes nº 700 – Res. Village Santa Fé – Santa Fé do Sul/SP –
CEP 15.775-000 – Fone (17) 99764-0993



Foto 1: Vista do Frigorífico e suas edificações.

LAIR MICHEL DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL – CREA/SP nº 5069922830

-- Rua Dr. Jayme Alves Fernandes nº 700 – Res. Village Santa Fé – Santa Fé do Sul/SP –
CEP 15.775-000 – Fone (17) 99764-0993



Foto 2: Fábrica de rações.

LAIR MICHEL DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL – CREA/SP nº 5069922830

-- Rua Dr. Jayme Alves Fernandes nº 700 – Res. Village Santa Fé – Santa Fé do Sul/SP –
CEP 15.775-000 – Fone (17) 99764-0993



Foto 3: Fábrica de rações (silos).

LAIR MICHEL DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL – CREA/SP nº 5069922830

-- Rua Dr. Jayme Alves Fernandes nº 700 – Res. Village Santa Fé – Santa Fé do Sul/SP –
CEP 15.775-000 – Fone (17) 99764-0993



Foto 4: Refeitório.

LAIR MICHEL DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL – CREA/SP nº 5069922830

-- Rua Dr. Jayme Alves Fernandes nº 700 – Res. Village Santa Fé – Santa Fé do Sul/SP –
CEP 15.775-000 – Fone (17) 99764-0993



Foto 5: Fábrica de rações (painel de comando).

LAIR MICHEL DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL – CREA/SP nº 5069922830

-- Rua Dr. Jayme Alves Fernandes nº 700 – Res. Village Santa Fé – Santa Fé do Sul/SP –
CEP 15.775-000 – Fone (17) 99764-0993



Foto 6: Abate de peixes (esteira).

LAIR MICHEL DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL – CREA/SP nº 5069922830

-- Rua Dr. Jayme Alves Fernandes nº 700 – Res. Village Santa Fé – Santa Fé do Sul/SP –
CEP 15.775-000 – Fone (17) 99764-0993



Foto 7: Sala de máquinas e compressores.

LAIR MICHEL DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL – CREA/SP nº 5069922830

-- Rua Dr. Jayme Alves Fernandes nº 700 – Res. Village Santa Fé – Santa Fé do Sul/SP –
CEP 15.775-000 – Fone (17) 99764-0993



Foto 8: Casa de caldeira.

LAIR MICHEL DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL – CREA/SP nº 5069922830

-- Rua Dr. Jayme Alves Fernandes nº 700 – Res. Village Santa Fé – Santa Fé do Sul/SP –
CEP 15.775-000 – Fone (17) 99764-0993



Foto 8: Carrinho de congelamento tipo prateleira (inoxidável).

LAIR MICHEL DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL – CREA/SP nº 5069922830

-- Rua Dr. Jayme Alves Fernandes nº 700 – Res. Village Santa Fé – Santa Fé do Sul/SP –
CEP 15.775-000 – Fone (17) 99764-0993



Foto 9: Fábrica de rações (silos).

LAIR MICHEL DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL – CREA/SP nº 5069922830

-- Rua Dr. Jayme Alves Fernandes nº 700 – Res. Village Santa Fé – Santa Fé do Sul/SP –
CEP 15.775-000 – Fone (17) 99764-0993



Foto 10: Entrada do imóvel.

LAIR MICHEL DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL – CREA/SP nº 5069922830

-- Rua Dr. Jayme Alves Fernandes nº 700 – Res. Village Santa Fé – Santa Fé do Sul/SP –
CEP 15.775-000 – Fone (17) 99764-0993



Foto 11: Área intermediária entre Frigorífico e Graxaria.

LAIR MICHEL DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL – CREA/SP nº 5069922830

-- Rua Dr. Jayme Alves Fernandes nº 700 – Res. Village Santa Fé – Santa Fé do Sul/SP –
CEP 15.775-000 – Fone (17) 99764-0993



Foto 12: Área intermediária entre Frigorífico e Graxaria.

LAIR MICHEL DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL – CREA/SP nº 5069922830

-- Rua Dr. Jayme Alves Fernandes nº 700 – Res. Village Santa Fé – Santa Fé do Sul/SP –
CEP 15.775-000 – Fone (17) 99764-0993



Foto 12: Graxaria.

LAIR MICHEL DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL – CREA/SP nº 5069922830

-- Rua Dr. Jayme Alves Fernandes nº 700 – Res. Village Santa Fé – Santa Fé do Sul/SP –
CEP 15.775-000 – Fone (17) 99764-0993



Foto 13: Máquina seladora de caixas.

LAIR MICHEL DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL – CREA/SP nº 5069922830

-- Rua Dr. Jayme Alves Fernandes nº 700 – Res. Village Santa Fé – Santa Fé do Sul/SP –
CEP 15.775-000 – Fone (17) 99764-0993



Foto 14: Tanque de atordoamento.

LAIR MICHEL DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL – CREA/SP nº 5069922830

-- Rua Dr. Jayme Alves Fernandes nº 700 – Res. Village Santa Fé – Santa Fé do Sul/SP –
CEP 15.775-000 – Fone (17) 99764-0993



Foto 15: Estação de tratamento de água.

LAIR MICHEL DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL – CREA/SP nº 5069922830

-- Rua Dr. Jayme Alves Fernandes nº 700 – Res. Village Santa Fé – Santa Fé do Sul/SP –
 CEP 15.775-000 – Fone (17) 99764-0993



Foto 16: Batelão coberto.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIOLA CLEMENTE MANZOLI, liberado nos autos em 10/09/2018 às 11:48. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001377-93.2015.8.26.0541 e código 3BD0996.

LAIR MICHEL DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL – CREA/SP nº 5069922830

-- Rua Dr. Jayme Alves Fernandes nº 700 – Res. Village Santa Fé – Santa Fé do Sul/SP –
 CEP 15.775-000 – Fone (17) 99764-0993

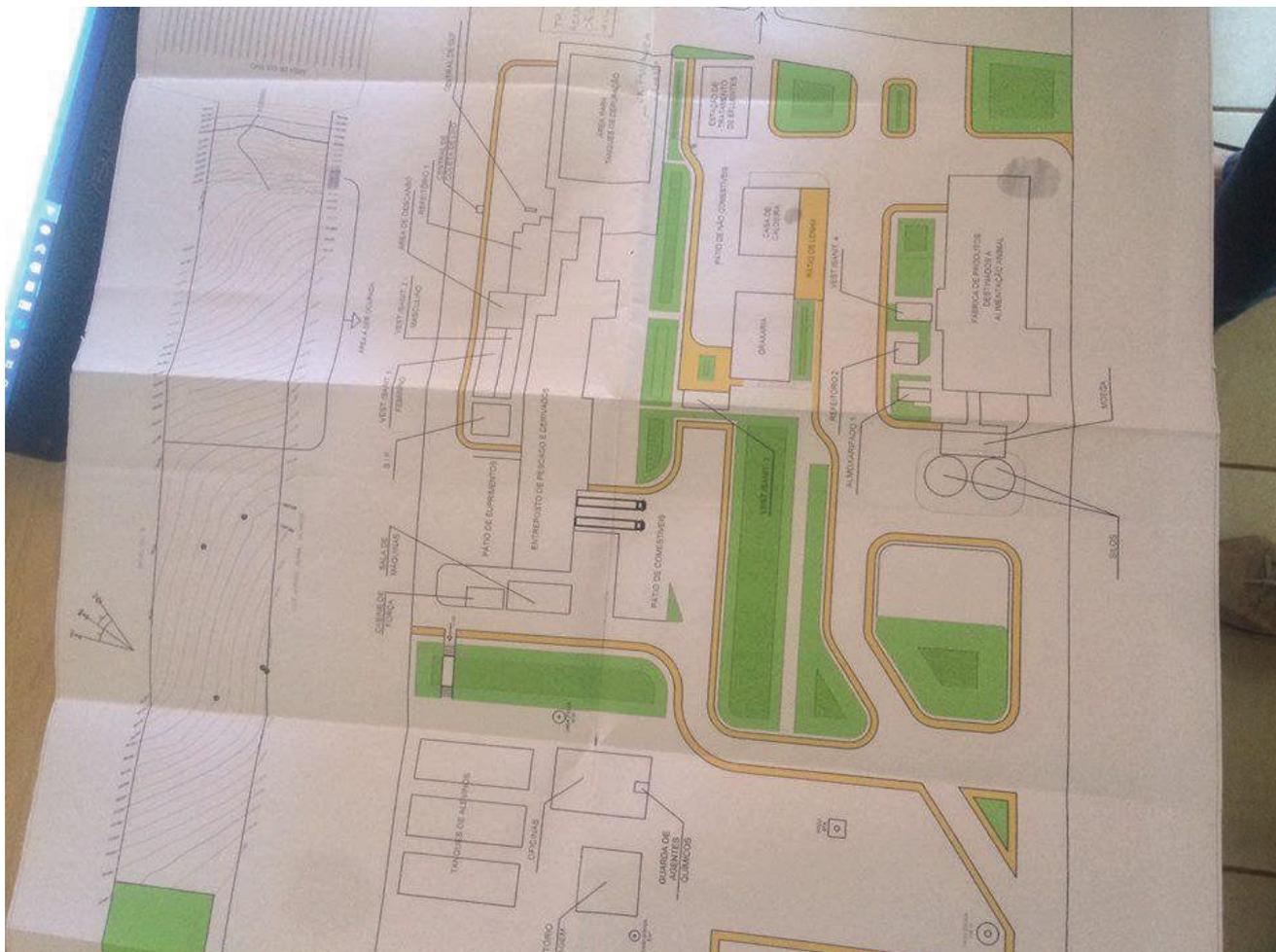


Foto 17: Planta baixa do Frigorífico.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIOLA CLEMENTE MANZOLI, liberado nos autos em 10/09/2018 às 11:48. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001377-93.2015.8.26.0541 e código 3BD0996.

LAIR MICHEL DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL – CREA/SP nº 5069922830

-- Rua Dr. Jayme Alves Fernandes nº 700 – Res. Village Santa Fé – Santa Fé do Sul/SP –
 CEP 15.775-000 – Fone (17) 99764-0993

8.0 – AVALIAÇÃO

8.1 – Valor Unitário (Vu):

Os elementos pesquisados no mercado, assim como os parâmetros de cálculo adotados para homogeneização em conformidade com as Normas do IBAPE 2005 e a NBR 14653 – 3, encontram-se identificados em anexo ao presente trabalho que culminou com o valor unitário igual a **R\$ 150.000,00/ Alqueire Paulista**, referente ao mês de julho de 2018.

$$\text{Vu} = \text{R\$ } 120.000,00 / \text{Alqs.}$$

8.2 – Valor da Terra Nua:

Para o calculo da área a ser desapropriada temos a seguinte expressão:

$$\text{Vut} = \text{Vu} \times \text{At}$$

At: Área do terreno

Vu: Valor unitário homogeneizado

Onde:

- Vu: R\$ 120.000,00 / Alqs.
- At: 8,76 Alqs.

$$\text{Vut} = \text{R\$ } 120.000,00 \times 8,76 \text{ Alqs.} = \text{R\$ } 1.051.200,00$$

8.3 – Valor das Benfeitorias:

O imóvel avaliando possui um total de 12 benfeitorias a serem avaliadas.

Para avaliação das Benfeitorias, foram realizadas pesquisas, onde se buscou apurar os Custos Unitários Básicos de Edificações, tendo como mês de referencia junho/2015 e como fonte o SINDUSCON (Sindicato da Indústria da Construção Civil) do estado de São Paulo, para construção de Residências Unifamiliar de padrão normal, e chegou-se ao valor de **R\$ 1.361,56/m²**. Ver tabela a seguir:

LAIR MICHEL DUTRA ENGENHEIRO CIVIL – CREA/SP nº 5069922830

-- Rua Dr. Jayme Alves Fernandes nº 700 – Res. Village Santa Fé – Santa Fé do Sul/SP –
CEP 15.775-000 – Fone (17) 99764-0993



Boletim Econômico - Julho de 2018

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base fev/07=100

Data	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
jul/17	189,56	0,03	1,72	1,96	232,62	0,00	2,53	2,79	141,18	0,03	0,16	0,35	229,77	0,78	3,47	3,92
ago/17	189,80	0,13	1,84	2,08	233,07	0,19	2,72	2,99	141,10	-0,06	0,10	0,27	231,83	0,90	4,40	4,86
set/17	190,29	0,26	2,11	2,12	234,01	0,41	3,14	3,15	141,14	0,03	0,13	0,14	231,83	0,00	4,40	4,50
out/17	190,66	0,19	2,31	2,27	234,01	0,00	3,14	3,15	141,91	0,55	0,68	0,57	231,83	0,00	4,40	4,50
nov/17	190,73	0,04	2,34	2,31	233,83	-0,08	3,06	3,06	142,26	0,25	0,93	0,85	231,83	0,00	4,40	4,40
dez/17	191,25	0,27	2,62	2,62	233,99	0,07	3,13	3,13	143,21	0,86	1,60	1,60	231,83	0,00	4,40	4,40
jan/18	192,00	0,39	0,39	2,97	234,80	0,38	0,38	3,53	143,84	0,44	0,44	1,89	231,83	0,00	0,00	4,40
fev/18	192,55	0,28	0,68	3,23	234,80	0,00	0,38	3,53	145,00	0,81	1,25	2,61	231,83	0,00	0,00	4,40
mar/18	192,51	-0,02	0,66	3,15	234,94	0,02	0,41	3,55	144,86	-0,09	1,16	2,35	231,83	0,00	0,00	4,40
abr/18	192,94	0,22	0,88	3,51	234,94	0,00	0,41	3,55	145,78	0,63	1,80	3,35	231,83	0,00	0,00	4,40
mai/18	194,01	0,55	1,44	3,02	236,28	0,57	0,98	2,62	146,54	0,52	2,33	3,81	233,30	0,63	0,63	3,71
jun/18	195,24	0,63	2,08	3,03	237,68	0,59	1,58	2,17	147,49	0,65	2,99	4,49	236,12	1,21	1,85	3,54
jul/18	195,90	0,34	2,43	3,35	237,96	0,12	1,70	2,29	148,59	0,75	3,76	5,25	236,34	0,09	1,94	2,86

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, julho de 2018

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	832,47	61,14
Material	485,51	35,66
Despesas Administrativas	43,58	3,20
Total	1.361,56	100,00

(*) Encargos sociais: 115,42%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, julho de 2018 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
R-1	1.341,80	0,30	R-1	1.664,29	0,27	R-1	1.989,12	0,31
PP-4	1.218,54	0,35	PP-4	1.560,52	0,31	R-8	1.592,21	0,34
R-8	1.159,84	0,38	R-8	1.361,56	0,34	R-16	1.710,22	0,36
PIB	907,64	0,29	R-16	1.319,07	0,34			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, julho de 2018 em R\$/m²

CAL (comercial andares livres) e CSL (comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
CAL-8	1.567,67	0,37	CAL-8	1.659,77	0,35
CSL-8	1.358,60	0,38	CSL-8	1.463,10	0,36
CSL-16	1.807,97	0,38	CSL-16	1.944,83	0,36

	Custo m²	% mês
RP1Q	1.476,40	0,26
GI	764,65	0,43

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Os valores de venda das edificações serão obtidos pelo estudo *Valores Unitários de Edificações de Imóveis Urbanos – 2002*, publicado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias em Engenharia – IBAPE/SP. Ele preconiza que o valor da edificação é apropriado a partir de um valor unitário de referência, denominado R8-N e considera o seu tipo construtivo e o estado de conservação, conforme expressão abaixo:

$$V_V = A_E \times I_{PE} \times H_{8-2N} \times [R + k \times (1 - R)]$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIOLA CLEMENTE MANZOLI, liberado nos autos em 10/09/2018 às 11:48. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001377-93.2015.8.26.0541 e código 3BD0996.

LAIR MICHEL DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL – CREA/SP nº 5069922830

-- Rua Dr. Jayme Alves Fernandes nº 700 – Res. Village Santa Fé – Santa Fé do Sul/SP –
CEP 15.775-000 – Fone (17) 99764-0993

Onde:

AE – área construída (m²);

IPE – Índice fornecido no estudo de referência, com base no uso e padrão da edificação;

R8–N – custo unitário básico – CUB (SINDUSCON) junho/2015;

R – valor residual correspondente ao tipo de edificação avaliada;

k – coeficiente de Ross/Heideck, dado em função da idade e estado de conservação;

FOC = obsolescência, calculada pela expressão $F_{oc} = [R + k \times (1 - R)]$.

LAIR MICHEL DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL – CREA/SP nº 5069922830

-- Rua Dr. Jayme Alves Fernandes nº 700 – Res. Village Santa Fé – Santa Fé do Sul/SP –
 CEP 15.775-000 – Fone (17) 99764-0993

BENFEITORIA - 1 (Sala de Máquinas):

Área Construída (A_e) = 124,13m²

Idade Estimada = 10 anos

Índice de Referência (I_{PE}) = 1,056 (simples)

R (Valor Residual) = 0,20

H_{8-N} = R\$ 1.361,56/m²

K (Tabela Ross/Heidecke) = (1-0,14) = 0,86

Conservação = Regular(c)

Foc = [0,20 + 0,86 x (1-0,20)] = 0,85

$V_v = 124,13 \times 1,056 \times R\$ 1.361,56 \times 0,85 \Rightarrow V_v = R\$ 151.703,76$

BENFEITORIA - 2 (Guarda de agentes químicos):

Área Construída (A_e) = 8,75m²

Idade Estimada = 10 anos

Índice de Referência (I_{PE}) = 1,056 (simples)

R (Valor Residual) = 0,20

H_{8-N} = R\$ 1.361,56/m²

K (Tabela Ross/Heidecke) = (1-0,14) = 0,86

Conservação = Regular(c)

Foc = [0,20 + 0,86 x (1-0,20)] = 0,85

$V_v = 8,75 \times 1,056 \times R\$ 1.361,56 \times 0,85 \Rightarrow V_v = R\$ 10.693,69$

BENFEITORIA - 3 (S.I.F):

Área Construída (A_e) = 85,00m²

Idade Estimada = 10 anos

Índice de Referência (I_{PE}) = 1,056 (simples)

R (Valor Residual) = 0,20

H_{8-N} = R\$ 1.361,56/m²

K (Tabela Ross/Heidecke) = (1-0,14) = 0,86

Conservação = Regular(c)

Foc = [0,20 + 0,86 x (1-0,20)] = 0,85

$V_v = 85,00 \times 1,056 \times R\$ 1.361,56 \times 0,85 \Rightarrow V_v = R\$ 103.881,57$

LAIR MICHEL DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL – CREA/SP nº 5069922830

-- Rua Dr. Jayme Alves Fernandes nº 700 – Res. Village Santa Fé – Santa Fé do Sul/SP –
 CEP 15.775-000 – Fone (17) 99764-0993

BENFEITORIA 4 e 5 (Vestiário/Sanitário 1-Fem. , 2-Masc.): 106,70 m² + 82,25 m² = 188,95 m²

Área Construída (A_e) = 188,95 m²

Idade Estimada = 10 anos

Índice de Referência (I_{PE}) = 1,056 (simples)

R (Valor Residual) = 0,20

H_{8-N} = R\$ 1.361,56/m²

K (Tabela Ross/Heidecke) = (1-0,14) = 0,86

Conservação = Regular (c)

Foc = [0,20 + 0,86 x (1-0,20)] = 0,85

Vv = 188,95 x 1,056 x R\$ 1.361,56 x 0,85 => **Vv = R\$ 230.470,45**

BENFEITORIA 6 e 7 (Refeitório 1 e Vestiário 03): 202,35 m² + 60,09 m² = 262,44 m²

Área Construída (A_e) = 262,44 m²

Idade Estimada = 10 anos

Índice de Referência (I_{PE}) = 1,056 (simples)

R (Valor Residual) = 0,20

H_{8-N} = R\$ 1.361,56/m²

K (Tabela Ross/Heidecke) = (1-0,14) = 0,86

Conservação = Regular (c)

Foc = [0,20 + 0,86 x (1-0,20)] = 0,85

Vv = 262,44 x 1,056 x R\$ 1.361,56 x 0,85 => **Vv = R\$ 320.737,43**

LAIR MICHEL DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL – CREA/SP nº 5069922830

-- Rua Dr. Jayme Alves Fernandes nº 700 – Res. Village Santa Fé – Santa Fé do Sul/SP –
 CEP 15.775-000 – Fone (17) 99764-0993

BENFEITORIA - 8 (Graxaria):

Área Construída (A_e) = 446,19m ²	Idade Estimada = 10 anos
Índice de Referência (I_{PE}) = 1,056 (simples)	R (Valor Residual) = 0,20
H_{8-N} = R\$ 1.361,56/m ²	K (Tabela Ross/Heidecke) = (1-0,14) = 0,86
Conservação = Regular(c)	Foc = [0,20 + 0,86 x (1-0,20)] = 0,85
Vv = 446,19 x 1,056 x R\$ 1.361,56 x 0,85 => Vv = R\$ 545.304,97	

BENFEITORIA - 9 (Casa de caldeira):

Área Construída (A_e) = 308,00m ²	Idade Estimada = 10 anos
Índice de Referência (I_{PE}) = 1,056 (simples)	R (Valor Residual) = 0,20
H_{8-N} = R\$ 1.361,56/m ²	K (Tabela Ross/Heidecke) = (1-0,14) = 0,86
Conservação = Regular(c)	Foc = [0,20 + 0,86 x (1-0,20)] = 0,85
Vv = 308,00 x 1,056 x R\$ 1.361,56 x 0,85 => Vv = R\$ 376.417,86	

BENFEITORIA - 10 (Oficinas):

Área Construída (A_e) = 375,00m ²	Idade Estimada = 10 anos
Índice de Referência (I_{PE}) = 1,056 (simples)	R (Valor Residual) = 0,20
H_{8-N} = R\$ 1.361,56/m ²	K (Tabela Ross/Heidecke) = (1-0,14) = 0,86
Conservação = Regular (c)	Foc = [0,20 + 0,86 x (1-0,20)] = 0,85
Vv = 375,00 x 1,056 x R\$ 1.361,56 x 0,85 => Vv = R\$ 458.301,09	

BENFEITORIA -11 (Laboratório de alevinagem):

Área Construída (A_e) = 225,00m ²	Idade Estimada = 10 anos
Índice de Referência (I_{PE}) = 1,056 (simples)	R (Valor Residual) = 0,20
H_{8-N} = R\$ 1.361,56/m ²	K (Tabela Ross/Heidecke) = (1-0,14) = 0,86
Conservação = Regular (c)	Foc = [0,20 + 0,86 x (1-0,20)] = 0,85
Vv = 225,00 x 1,056 x R\$ 1.361,56 x 0,85 => Vv = R\$ 274.980,65	

LAIR MICHEL DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL – CREA/SP nº 5069922830

-- Rua Dr. Jayme Alves Fernandes nº 700 – Res. Village Santa Fé – Santa Fé do Sul/SP –
 CEP 15.775-000 – Fone (17) 99764-0993

RESUMO DOS VALORES DAS BENFEITORIAS CONSTRUIDAS	
Sala de Máquinas	R\$ 151.703,76
Guarda de agentes químicos	R\$ 10.693,69
S.I.F.	R\$ 103.881,57
Vestiário/Sanitário (1-Fem. e 2-Masc.)	R\$ 230.740,45
Refeitório 1 / Vestiário 3	R\$ 320.737,43
Graxaria	R\$ 545.304,97
Casa de caldeira	R\$ 376.417,86
Oficinas	R\$ 458.301,09
Laboratório de alevinagem	R\$ 274.980,65
TOTAL (Vb)	R\$ 2.472.761,20

8.4 – Valor das Benfeitorias Produtivas:

O valor das benfeitorias produtivas como a pastagem, não serão calculados, pois o valor das pastagens está incluso no valor da terra nua. Pois as benfeitorias produtivas será citada como os equipamentos que geram produção para o Frigorífico.

8.5 – Valor do Imóvel:

Conforme cálculos e análises demonstradas no presente Laudo de Avaliação, tem-se que o valor da indenização para uma área a ser desapropriada igual a soma do valor da terra nua, o valor das benfeitorias produtivas (equipamentos) e o valor das benfeitorias construídas (prédios) :

$$Vi = Vut + Vb$$

$$Vi = \{ R\$ 1.051.200,00 \text{ (terra nua)} + [R\$ 12.500.000,00 \text{ (equipamentos produtivos)} + R\$ 2.472.761,20 \text{ prédios}] \} = 16.023.961,00 \text{ (arredondando-se)}$$

$$Vi = R\$ 16.025.000,00$$

(Dezesseis milhões e vinte e cinco mil reais)

LAIR MICHEL DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL – CREA/SP nº 5069922830

-- Rua Dr. Jayme Alves Fernandes nº 700 – Res. Village Santa Fé – Santa Fé do Sul/SP –
CEP 15.775-000 – Fone (17) 99764-0993

9.0 – QUESITOS

9.1 – Da Parte Requerida:

1. **Em atendimento ao Art 474 do CPC/2015 – Código de Processo Civil, o Sr Perito Judicial agendou com antecedência o dia e a hora para proceder às diligências ao local, comunicando às partes e seus assistentes técnicos da data para comparecimento e acompanhamento das diligências.**

Conforme consta de fls. 554 deste processo, foi designado por mim, o dia 27 de julho de 2018, a partir das 09:00 horas o início dos trabalhos.

2. **Queira o Sr Perito informar se o valor de mercado da propriedade em estudo foi determinado por meio do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e atendendo integralmente às recomendações da ABNT NBR 14.653 -Avaliação de Imóveis.**

Para avaliação do Imóvel utilizou-se a Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para a estipulação do valor da terra nua. Utilizou-se também pesquisa com os fornecedores dos equipamentos produtivos instalados no local para fazer o levantamento do valor dos mesmos e os valores de venda das edificações foram obtidos pelo estudo *Valores Unitários de Edificações de Imóveis Urbanos – 2002*, publicado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias em Engenharia – IBAPE/SP.

3. **Queira o Sr. Perito informar qual foi o tratamento matemático empregado para a determinação do valor do imóvel em estudo (inferência estatística ou tratamento por fatores).**

Como dito anteriormente, Para avaliação do Imóvel utilizou-se a Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para a estipulação do valor da terra nua. Utilizou-se também pesquisa com os fornecedores dos equipamentos produtivos instalados no local para fazer o levantamento do valor dos mesmos e os valores de venda das edificações foram obtidos pelo estudo *Valores Unitários de Edificações de Imóveis Urbanos – 2002*, publicado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias em Engenharia – IBAPE/SP.

LAIR MICHEL DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL – CREA/SP nº 5069922830

-- Rua Dr. Jayme Alves Fernandes nº 700 – Res. Village Santa Fé – Santa Fé do Sul/SP –
 CEP 15.775-000 – Fone (17) 99764-0993

4. Queira o Sr. Perito descrever detalhadamente o terreno do imóvel objeto da lide. Queira o Sr. Perito informar se o imóvel em estudo faz divisa com o rio. Em caso positivo, queira o Sr. Perito informar, de acordo com a legislação ambiental, qual o recuo que deve ser obedecido a partir da margem do rio. Queira o Sr. Perito informar qual a área do terreno do imóvel estudo afetada pelo recuo obrigatório.

Santa Fé do Sul, 6ª feira 02 / 12 / 94

(LIVRO 2) **MATRÍCULA N.º** -14.493- (Fls.14.493-)

HISTÓRICO	VIDE;
DENOMINAÇÃO: - Partes dos lotes nºs 1.857 e 1.862 do Núcleo = Paget, na antiga Fazenda São José da Ponte Pansa.-	
LOCALIZAÇÃO: - Córrego do Can-Can -	
CIRCUNSCRIÇÃO (DISTRITO): - Santa Clara D'Oeste (SP).-	
CARACTERÍSTICOS: - Imóvel rural com a área de 21,21,50 has. (vinte e um hectares, vinte e um arás e cinquenta centiares), ou seja - 8,76 alqueires paulista, compreendido dentro do seguinte roteiro	
" Inicia-se em um marco ME 171-CESP cravado junto à Bacia da Acumulação da CESP. (cota 330) e junto à divisa das terras de Francisco Bermal Caparroz; desta, segue confrontando com as terras de Francisco Bermal Caparroz numa distância de 1.390,40 metros e rumo de 73º 25' 01" SW., até outro marco; desta, deflete à direita e segue confrontando com as terras de Sebastião de Souza Costa numa distância de 161,50 metros e rumo de 120 36' 43"NW. até outro marco; desta, deflete à direita e segue confrontando com as terras de Rosana Raimundo de Souza Dias e outros numa distância de 1.320,00 metros e rumo de 73º 25' 01" N.E. até outro marco cravado junto à Bacia da Acumulação da CESP (cota 330); e finalmente, desta, deflete à direita e segue confrontando com a referida bacia numa distância radial de 120,72 metros até encontrar o marco inicial "(roteiro elaborado pelo agrimensor "José da Costa CREA.nº139.497/TD-SP., em 30/junho/1994). Imóvel supra devidamente cadastrado no INCRA em área -	

Oficial de Registro de Imóveis e Ajuizados
Comarca de Santa Fé do Sul - SP

11971-9-AA 086161

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIOLA CLEMENTE MANZOLI, liberado nos autos em 10/09/2018 às 11:48. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001377-93.2015.8.26.0541 e código 3BD0996.

LAIR MICHEL DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL – CREA/SP nº 5069922830

-- Rua Dr. Jayme Alves Fernandes nº 700 – Res. Village Santa Fé – Santa Fé do Sul/SP –
 CEP 15.775-000 – Fone (17) 99764-0993

O imóvel faz divisa pelos fundos com um pequeno trecho do Rio Paraná, como segue na imagem abaixo.



Segundo o atual Código Florestal, Lei nº12.651/12:

Art. 3º Para os efeitos desta Lei, entende-se por:

(...)

II - Área de Preservação Permanente - APP: área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas;

O Código Florestal atual, no seu art. 4º, estabelece como áreas de preservação permanente:

I - as faixas marginais de qualquer curso d'água natural perene e intermitente, excluídos os efêmeros, desde a borda da calha do leito regular, em largura mínima de:

LAIR MICHEL DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL – CREA/SP nº 5069922830

-- Rua Dr. Jayme Alves Fernandes nº 700 – Res. Village Santa Fé – Santa Fé do Sul/SP –
CEP 15.775-000 – Fone (17) 99764-0993

- a) 30 (trinta) metros, para os cursos d'água de menos de 10 (dez) metros de largura;
- b) 50 (cinquenta) metros, para os cursos d'água que tenham de 10 (dez) a 50 (cinquenta) metros de largura;
- c) 100 (cem) metros, para os cursos d'água que tenham de 50 (cinquenta) a 200 (duzentos) metros de largura;
- d) 200 (duzentos) metros, para os cursos d'água que tenham de 200 (duzentos) a 600 (seiscentos) metros de largura;
- e) 500 (quinhentos) metros, para os cursos d'água que tenham largura superior a 600 (seiscentos) metros;

A área afetada pelo recuo obrigatório é de 33.000 mil m².

LAIR MICHEL DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL – CREA/SP nº 5069922830

-- Rua Dr. Jayme Alves Fernandes nº 700 – Res. Village Santa Fé – Santa Fé do Sul/SP –
CEP 15.775-000 – Fone (17) 99764-0993

- 5. Queira o Sr. Perito descrever detalhadamente as benfeitorias existentes sobre o imóvel em estudo.**

A resposta a este quesito faz parte dos anexos ao presente Laudo de Avaliação.

- 6. Queira o Sr. Perito apresentar relação de imóveis comparativos, vendidos ou disponíveis para venda, utilizados no tratamento matemático empregado no Laudo Judicial. Favor indicar no mínimo os dados relativos aos endereços completos dos citados elementos comparativos, fonte de informações (nome e telefone dos contatos), áreas das edificações, áreas de terrenos dos imóveis, valores de oferta ou transação e datas de referência.**

A resposta a este quesito faz parte dos anexos ao presente Laudo de Avaliação.

- 7. Queira o Sr. Perito informar qual foi o fator de oferta considerado em relação aos elementos comparativos disponíveis para venda.**

A resposta a este quesito faz parte dos anexos ao presente Laudo de Avaliação.

- 8. Em relação aos elementos comparativos utilizados na amostra, queira o Sr. Perito Judicial informar se os fatores homogeneizantes foram utilizados para avaliação da cota parte do terreno no tocante a topografia, testada, profundidade equivalente, porte (fator área), frente múltiplas, esquina e consistência (seca ou sujeito a alagamentos).**

Sim, foram utilizados os fatores homogeneizantes para avaliação, como topografia, profundidade porte. As propriedades utilizadas encontrada na pesquisa de mercado para obtenção do valor médio de mercado por alqueire na região, todas estão situadas vizinhas ao imóvel avaliado, todas fazem divisas com o rio no seu fundo, todas possuem mesma topografia e tipo de uso de solo, excluindo parte do frigorífico que está situado no imóvel a ser avaliado.

LAIR MICHEL DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL – CREA/SP nº 5069922830

-- Rua Dr. Jayme Alves Fernandes nº 700 – Res. Village Santa Fé – Santa Fé do Sul/SP –
CEP 15.775-000 – Fone (17) 99764-0993

9. Queira o Sr. Perito Judicial classificar os padrões construtivos, no tocante às edificações principais e de apoio do imóvel em estudo, de acordo com o estudo publicado pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo) denominado “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” e indicar os correspondentes coeficientes de padrões construtivos adotados.

A resposta a este quesito faz parte dos anexos ao presente Laudo de Avaliação.

10. Queira o Sr. Perito Judicial informar a idade aparente das edificações do imóvel objeto da lide.

A idade aparente das edificações é de 10 anos.

LAIR MICHEL DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL – CREA/SP nº 5069922830

-- Rua Dr. Jayme Alves Fernandes nº 700 – Res. Village Santa Fé – Santa Fé do Sul/SP –
CEP 15.775-000 – Fone (17) 99764-0993

11. Queira o Sr. Perito Judicial Informar o estado de conservação das edificações do imóvel avaliando e comparativos.

O estado de conservação das edificações do imóvel esta em situação “Regular”.

12. Queira o Sr. Perito Judicial calcular os valores de mercado das benfeitorias existentes sobre imóvel em estudo e comparativos.

Os valores de mercados das benfeitorias (equipamentos) , foram pesquisados de acordo com as principais empresas fornecedores, foi realizada pesquisas de preços assim como também levado em consideração os orçamentos destes equipamentos comprados na época da abertura da empresa.

13. Quais foram, para efeito de cálculo, os fatores de obsolescência indicados através do critério de Ross-Heidecke?

O fator de obsolescência indicados através do critério de Ross-Heidecke foi de 0,85.

14. Queira o Sr. Perito Judicial classificar entre baixa, média e alta liquidez da propriedade em estudo. Favor justificar considerando a tipologia do bem, inserção no mercado imobiliário local, aspectos macroeconômicos, entre outros.

A resposta a este quesito faz parte dos anexos ao presente Laudo de Avaliação.

15. Considerando as respostas aos quesitos, especialmente em relação ao quesito anterior, queira o Sr. Perito Judicial informar o valor de venda forçada do objeto da presente avaliação.

$Vi = R\$ 16.025.000,00$

(Dezesseis milhões e vinte e cinco mil
reais)

LAIR MICHEL DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL – CREA/SP nº 5069922830

-- Rua Dr. Jayme Alves Fernandes nº 700 – Res. Village Santa Fé – Santa Fé do Sul/SP –
 CEP 15.775-000 – Fone (17) 99764-0993

16. Queira o Sr. Perito indicar o grau de fundamentação e de precisão atingido, com base no preconizado na NBR ABNT 14653, ao efetuar tratamento matemático dos dados (homogeneização ou inferência estatística).

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

De acordo com o item 9.3 e tabelas 7 e 8 da NBR 14.563-2, a avaliação da edificação atingiu o GRAU II de Fundamentação.

Tabela 7 – Graus de Fundamentação no caso de utilização do Método da Quantificação de Custo

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	Cálculo da depreciação física	Por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo	Por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada

LAIR MICHEL DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL – CREA/SP nº 5069922830

-- Rua Dr. Jayme Alves Fernandes nº 700 – Res. Village Santa Fé – Santa Fé do Sul/SP –
CEP 15.775-000 – Fone (17) 99764-0993

10.0 – CONCLUSÕES

Deve-se enfatizar que as taxas e cálculos aqui mencionados e as conclusões sobre o método empregado, são baseadas em estudos e pesquisas por mim efetuadas e ficarão sob minha inteira responsabilidade técnica, sempre tendo a certeza de estar contribuindo para uma melhor visão do caso, buscando maior clareza para que a Vossa Decisão seja a mais correta possível.

Esperando ter realizado um bom serviço, gostaria apenas de colocar, como fechamento do presente Trabalho Técnico, que a AVALIAÇÃO DO IMÓVEL RURAL, localizada no município de Santa Clara D'Oeste, estado de São Paulo, é de:

R\$ 16.025.000,00

(Dezesseis milhões e vinte e cinco mil reais)

LAIR MICHEL DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL – CREA/SP nº 5069922830

-- Rua Dr. Jayme Alves Fernandes nº 700 – Res. Village Santa Fé – Santa Fé do Sul/SP –
CEP 15.775-000 – Fone (17) 99764-0993

11.0 – ENCERRAMENTO

O presente Laudo de Avaliação é composto por 59 (cinquenta e nove) folhas digitadas em apenas um lado, numeradas e devidamente rubricadas pelo signatário, sendo esta datada e assinada.

Acompanha um anexo.

Nestes Termos

Pede Deferimento

Santa Fé do Sul, 05 de Setembro de 2018.


LAIR MICHEL DUTRA
CREA/SP 5069922830

LAIR MICHEL DUTRA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA/SP nº 5069922830

-- Rua Dr. Jayme Alves Fernandes nº 700 – Res. Village Santa Fé – Santa Fé do Sul/SP –
CEP 15.775-000 – Fone (17) 99764-0993

Anexos

Método de ROSS-HEIDECKE

- É um método misto, que combina o estado de conservação do imóvel com a idade em percentual da vida útil provável. O critério de ROSS-HEIDECKE é o mais utilizado na engenharia de avaliações
- O fator depreciação é calculado por:

$$d = \{100 - [k \cdot (1-r)]\} / 100$$

com **k** obtido na tabela de ROSS-HEIDECKE

Tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis

CODIGO	CLASSIFICAÇÃO	CODIGO	CLASSIFICAÇÃO					
A	Novo	E	Reparos simples					
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e importantes					
C	Regular	G	Reparos importantes					
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e s/ valor					
IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2,00	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4,00	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6,00	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8,00	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10,00	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12,00	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14,00	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16,00	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18,00	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20,00	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22,00	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24,00	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26,00	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28,00	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30,00	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00

LAIR MICHEL DUTRA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA/SP nº 5069922830

-- Rua Dr. Jayme Alves Fernandes nº 700 – Res. Village Santa Fé – Santa Fé do Sul/SP –
CEP 15.775-000 – Fone (17) 99764-0993

32,00	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34,00	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36,00	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38,00	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40,00	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42,00	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44,00	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46,00	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48,00	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50,00	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52,00	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54,00	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56,00	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58,00	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60,00	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62,00	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64,00	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66,00	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68,00	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70,00	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72,00	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74,00	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76,00	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78,00	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80,00	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82,00	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84,00	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86,00	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88,00	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90,00	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92,00	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94,00	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96,00	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98,00	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100,00	100,00	100,00	100,0	100,00	100,00	100,0	100,0	100,0

LAIR MICHEL DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL – CREA/SP nº 5069922830

-- Rua Dr. Jayme Alves Fernandes nº 700 – Res. Village Santa Fé – Santa Fé do Sul/SP –
 CEP 15.775-000 – Fone (17) 99764-0993

APARTAMENTOS – 60 anos
 BANCOS – 70 anos
 CASAS DE ALVENARIA – 65 anos
 CASAS DE MADEIRA – 45 anos
 HOTÉIS – 50 anos
 LOJAS – 70 anos
 TEATROS – 50 anos
 ARMAZÉNS – 75 anos
 FÁBRICAS – 50 anos
 CONST. RURAIS – 60 anos
 GARAGENS – 60 anos
 EDIF ESCRITÓRIOS – 70 anos
 GALPÕES (DEPÓSITOS) – 70 anos
 SILOS – 75 anos

- Cálculo

Fábrica – 50 anos
 Idade aparente = 10 anos – 20 % de vida útil
 Valor residual (r) = 0,20

De acordo com a tabela de Ross- Heidecke

20 % de vida útil – Estado de conservação C (Regular) – $(K= 100 - 14,20)/100 = 0,86$)
 Índice de Referência (Ipe) = 1,056 (simples)
 H(8-n) = R\$ 1.361,56
 Conservação = Regular (c)

Pesquisa de Mercado

Propriedade 01

- Proprietário: Hausner Helmut Voss
- RG: 11.973.856-9 CPF: 015.610.488-10
- Matrícula 18.943 – Registrada no Oficial de Registro de Imóveis Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da comarca de Santa Fé do Sul – SP
- Área total de 1,50 alqueires paulista
- Valor de oferta da propriedade – R\$ 195.000,00
- Valor médio por alqueires – R\$ 130.000,00
- Local: Antiga Estrada 19 (Dezenove), atual Estrada SCL-351, Córrego do Can-Can – Santa Clara D’Oeste -SP
- Contato: (17) 99622-4714

LAIR MICHEL DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL – CREA/SP nº 5069922830

-- Rua Dr. Jayme Alves Fernandes nº 700 – Res. Village Santa Fé – Santa Fé do Sul/SP –
 CEP 15.775-000 – Fone (17) 99764-0993

Propriedade 02

- Proprietários: Wanderlei Ailton Cumini - RG: 11.632.832-SSP/SP - CPF: 974.109.508-20

Walter Roberto Cumini - RG: 9.392.500-1-SSP/SP - CPF: 888.953.868-68

Vania de Fatima Cumini de Matos Pires- RG: 20.351.542-SSP/SP - CPF: 100.184.898-50

- Matrícula 14.007 – Registrada no Oficial de Registro de Imóveis Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da comarca de Santa Fé do Sul – SP
- Área total de 9,00 alqueires paulista
- Valor de oferta da propriedade – R\$ 990.000,00
- Valor médio por alqueires – R\$ 110.000,00
- Local: Estrada SFS-265, Ribeirão Jacu-Queimado – Santa Clara D’Oeste -SP
- Contato: (17) 99677-1991

Propriedade 03

- Proprietário: Luiz Antonio Bermal Salvador
- RG: 9.187.351-4 CPF: 065.876.151-04
- Matrícula 28.906 – Registrada no Oficial de Registro de Imóveis Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da comarca de Santa Fé do Sul – SP
- Área total de 4,30 alqueires paulista
- Valor de oferta da propriedade – R\$ 516.000,00
- Valor médio por alqueires – R\$ 120.000,00
- Local: Antiga Estrada 19 (Dezenove), atual Estrada SCL-351, Córrego do Can-Can – Santa Clara D’Oeste -SP
- Contato: (17) 99785-1688

Valor médio alqueire= [Propriedade 01 + Propriedade 02 + Propriedade03] / 3

Valor médio alqueire = [130.000,00 + 110.000,00 + 120.000,00] / 3

Valor médio alqueire = R\$ 120.000,00