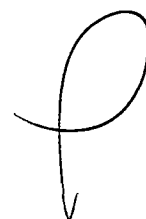


**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO
CAETANO DO SUL – SP**

PROCESSO : Nº 0017619-87.2006.8.26.0565
CARTÓRIO : 4º OFÍCIO
**AÇÃO : FALÊNCIA DE EMPRESÁRIOS, SOCIEDADE
EMPRESARIAIS, MICROEMPRESAS E EMPRESAS DE
PEQUENO PORTE – RECUPERAÇÃO JUDICIAL E
FALÊNCIA**
REQUERENTE : DARCI CHACON
REQUERIDOS : PROGRESSO PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS LTDA.

JUAREZ PANTALEÃO, engenheiro, CREA nº 0601592133,
perito judicial, nomeado e compromissado nos Autos da presente Ação, tendo
encerrado seu trabalho vem, respeitosamente, apresentá-lo à V Exa

L A U D O



CAPÍTULO I – RESUMO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA DAS GLEBAS RURAIS AVALIANDAS

Localização:

Imóvel 01: Matrícula nº 16.993 do CRI / Bragança Paulista – SP, Gleba nº 05, Bairro Vargem Grande, Município de Pinhalzinho, Comarca de Bragança Paulista, Estado de São Paulo.

Imóvel 02: Matrícula nº 25.158 do CRI / Bragança Paulista – SP, Gleba, Bairro Vargem Grande, Município de Pinhalzinho, Comarca de Bragança Paulista, Estado de São Paulo.

Data base: Agosto de 2021

Valor de venda: R\$ 900.000,00
(novecentos mil reais)



CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo visa, conforme despacho do MM Juízo, às fls 3 727, a apuração do justo, real e atual valor de mercado para a venda de 2 (duas) glebas rurais, ambas localizadas no Bairro Vargem Grande, Município de Pinhalzinho, Comarca de Bragança Paulista, Estado de São Paulo, devido a uma Ação de **FALÊNCIA DE EMPRESÁRIOS, SOCIEDADE EMPRESARIAIS, MICROEMPRESAS E EMPRESAS DE PEQUENO PORTE – RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA**

Saneado o processo, foi deferida a prova pericial, sendo o signatário honrado com sua nomeação para Perito do Juízo

Obs.:

- a)** *Quando das diligências às glebas rurais, este perito constatou que as glebas rurais são contíguas, não possuindo divisão física, não sendo possível a sua identificação, logo, as glebas rurais, apesar de serem constituídas por duas matrículas distintas, foram avaliadas como um só todo*
- b)** *Posteriormente, quando e se houver identificação da divisão física, este perito procederá a avaliação das glebas rurais de forma separada*

CAPÍTULO III – VISTORIA

1. Localização

As glebas rurais avaliandas encontram-se localizadas no Bairro Vargem Grande, Município de Pinhalzinho, Comarca de Bragança Paulista, Estado de São Paulo.

2. Acessibilidade

O acesso às glebas rurais avaliandas é fácil e direto pela Rua José Ferreira (Rodovia Piza – 030) e por Estrada vicinal sem denominação

3. Coordenadas de localização

As glebas rurais avaliandas encontram-se localizadas nas seguintes coordenadas

22°47'51.018"S e 46°36'30 4272"W

4. Aproveitamento

O aproveitamento das glebas rurais avaliandas é rural.

5. Melhoramentos públicos

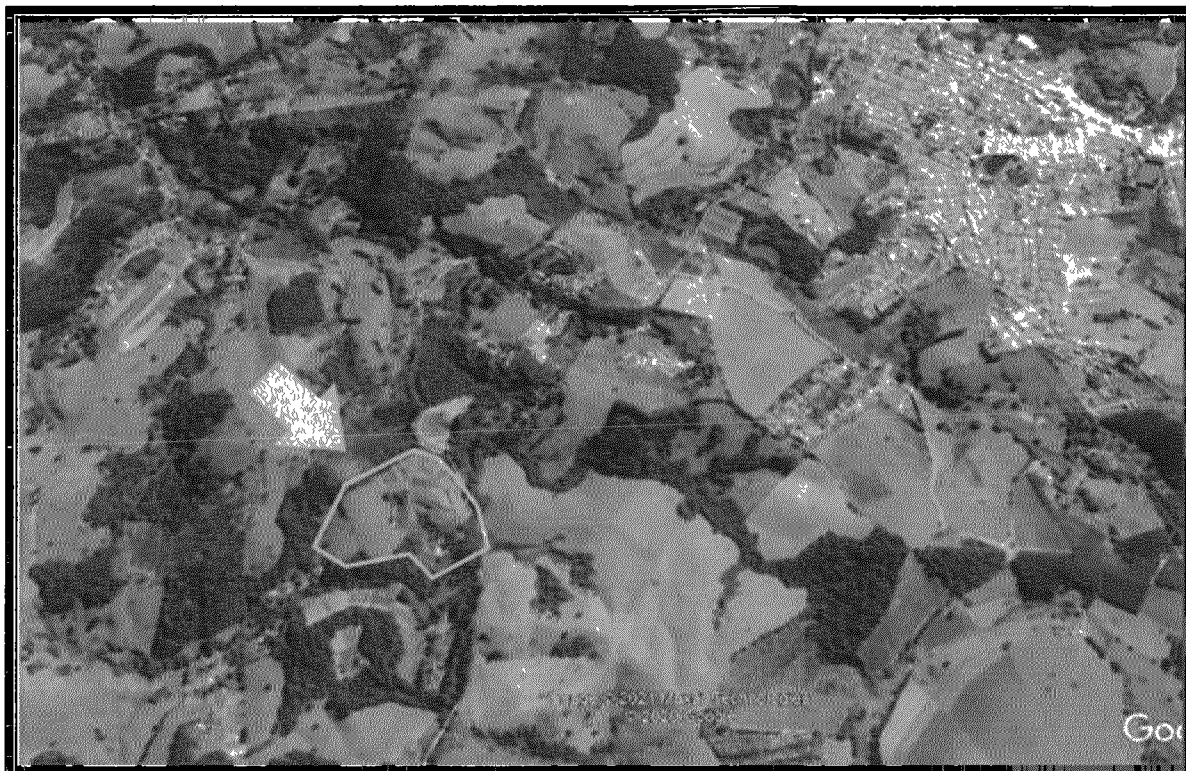
As glebas rurais avaliandas não são dotadas de nenhum melhoramento público.

6. Características do solo

O solo das glebas rurais avaliandas é próprio para agricultura.



7. Planta de situação das glebas rurais avaliandas



8. Planta de localização das glebas rurais avaliandas



9. Topografia

As glebas rurais avaliandas possuem topografia ondulada

10. Áreas das glebas rurais avaliandas

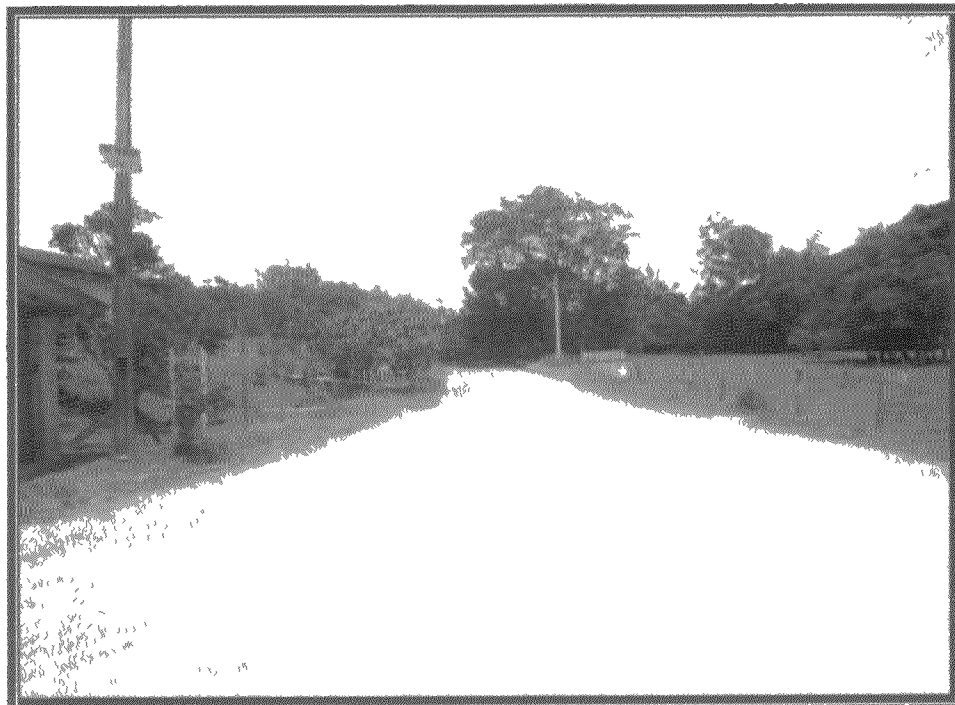
10.1. Matrícula nº 16.993

A gleba rural avalianda, conforme a Matrícula nº 16 993 do CRI / Bragança Paulista – SP (fls. 1 038), possui a área de 5,3233 hectares

10.2. Matrícula nº 16.993

A gleba rural avalianda, conforme a Matrícula nº 25 158 do CRI / Bragança Paulista – SP (fls 1.039), possui a área de 8,2150 hectares

11. Ilustração fotográfica externa das glebas



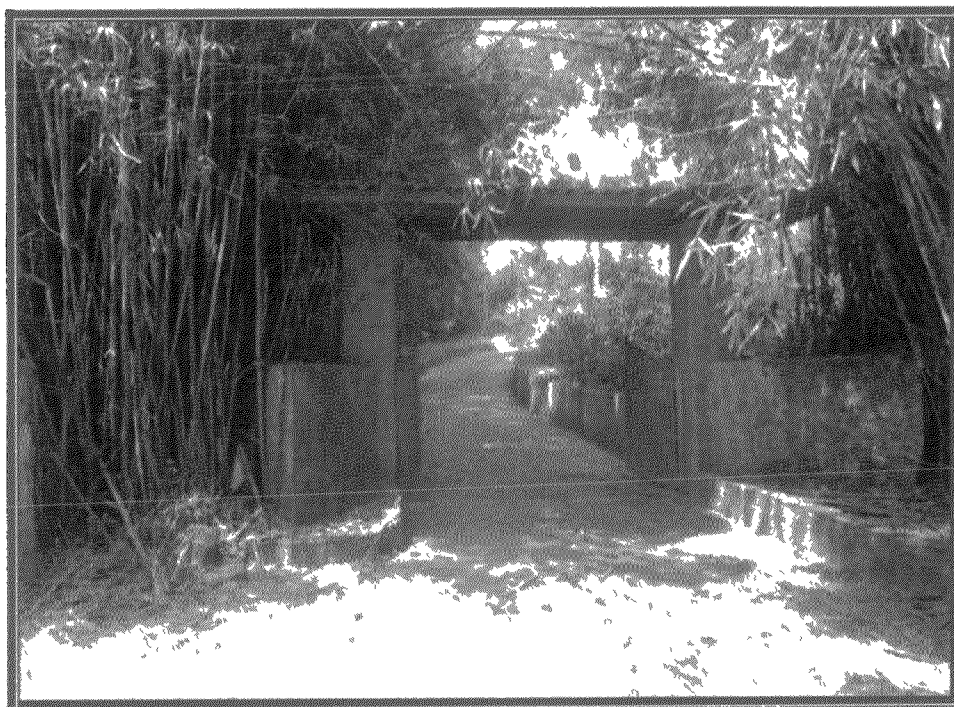
Vista da Rua José Ferreira (Rodovia Piza – 030) que dá acesso à estrada vicinal sem denominação, que, por sua vez, dá acesso às glebas rurais avaliandas.



Vista da estrada vicinal sem denominação, que dá acesso às glebas rurais avaliandas.



Vista da estrada vicinal sem denominação, que dá acesso às glebas rurais avaliandas.



Vista da entrada às glebas rurais avaliandas.



Vista da entrada às glebas rurais avaliandas.

[Handwritten signature]

12. Benfeitorias

Sobre as glebas rurais avaliandas encontram-se erigidas 3 (três) edificações residenciais, 3 (três) edificações de apoio e 1 (uma) edificação de lazer, com as seguintes características de construção e acabamento.

12.1. Casa principal

Classe	Residencial	
Grupo / Padrão	Casa / Simples	
Estrutura	Convencional	
Pavimentos	2 (dois) pavimentos	
Forro	Laje	
Piso	Ladrilhos cerâmicos	
Revestimento interno	Argamassa fina, tijolos aparentes e azulejos	
Revestimento externo	Argamassa fina e pedras	
Caixilhos	Madeira e ferro	
Cobertura	Telhas cerâmicas	
Janelas	Tipo guilhotina, basculante e de correr	
Portas	Madeira	
Compartimentos	Térreo	Garagem
	Superior	Churrasqueira / área de serviço, varanda, cozinha, 2 (duas) salas, banheiro, 3 (três) dormitórios e suíte
Idade real estimada	30 (trinta) anos	
Estado da edificação	Regular	
Área construída	300,00m ²	

12.2. Casa de caseiro 1

Classe	Residencial
Grupo	Casa
Padrão	Econômico
Estrutura	Convencional
Pavimentos	1 (um) pavimento
Forro	Laje (parte)
Piso	Ladrilhos cerâmicos
Revestimento interno	Argamassa fina e azulejos
Revestimento externo	Argamassa fina
Caixilhos	Ferro
Cobertura	Telhas cerâmicas
Janelas	Tipo basculante e de correr
Portas	Madeira
Compartimentos	Garagem, 3 (três) depósitos, sala, cozinha, 2 (dois) dormitórios e varanda
Idade real estimada	30 (trinta) anos
Estado da edificação	Regular
Área construída	100,00m ²

12.3. Casa de caseiro 2

Classe	Residencial
Grupo	Casa
Padrão	Econômico
Estrutura	Convencional
Pavimentos	1 (um) pavimento
Forro	Laje (parte)
Piso	Ladrilhos cerâmicos
Revestimento interno	Argamassa fina e azulejos
Revestimento externo	Argamassa fina
Caixilhos	Ferro
Cobertura	Telhas cerâmicas
Janelas	Tipo basculante e de correr
Portas	Madeira
Compartimentos	Sala, cozinha, 2 (dois) dormitórios, quintal e varanda
Idade real estimada	30 (trinta) anos
Estado da edificação	Regular
Área construída	70,00m ²



30/03/24

12.4. Sauna / Banheiro

Classe	Serviços
Grupo	Galpão
Padrão	Econômico
Estrutura	Convencional
Pavimentos	1 (um) pavimento
Forro	Laje (parte)
Piso	Ladrilhos cerâmicos
Revestimento interno	Argamassa fina e azulejos
Revestimento externo	Argamassa fina
Caixilhos	Ferro
Cobertura	Telhas cerâmicas
Janelas	Tipo basculante e de correr
Portas	Madeira
Compartimentos	Sauna e banheiro
Idade real estimada	30 (trinta) anos
Estado da edificação	Necessitando de reparos simples
Área construída	50,00m ²

P

12.5. Galinheiro / Pocilga

Classe / Grupo / Padrão	Especial / Cobertura / Simples
Estrutura	Madeira
Idade real estimada	30 (trinta) anos
Estado da edificação	Necessitando de reparos simples
Área construída	160,00m ²

12.6. Estábulo

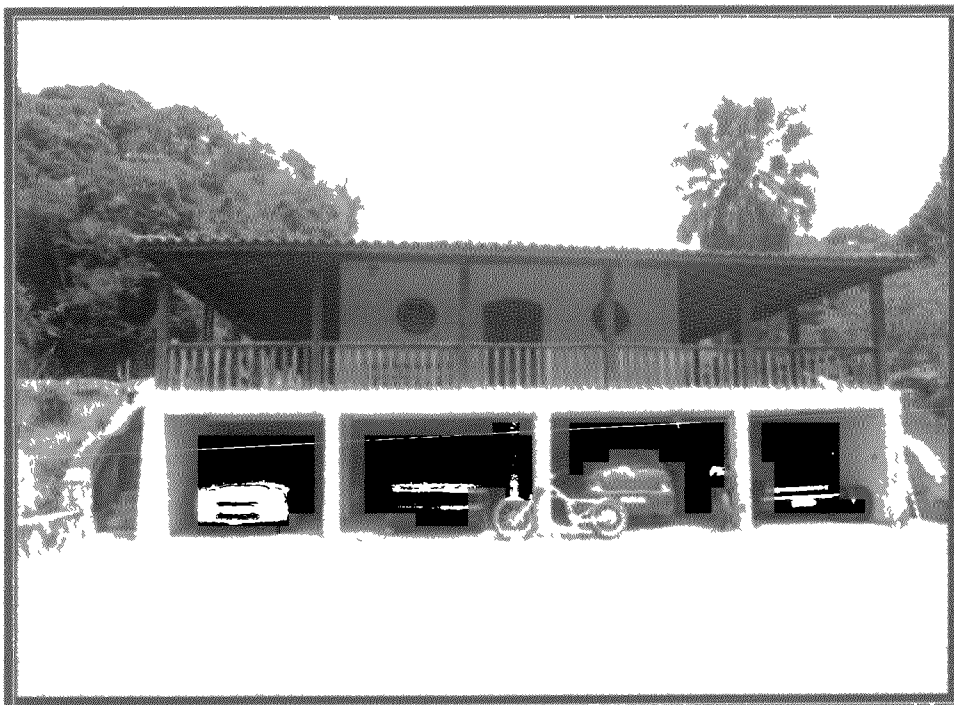
Classe / Grupo / Padrão	Especial / Cobertura / Simples
Estrutura	Madeira
Idade real estimada	30 (trinta) anos
Estado da edificação	Necessitando de reparos simples
Área construída	135,00m ²

12.7. Piscina

Tipo	Concreto
Revestimento	Azulejos
Idade real estimada	30 (trinta) anos
Estado da edificação	Necessitando de reparos simples
Área construída	50,00m ²

Obs.: As áreas construídas das edificações foi resultado de medição no local, quando da vistoria e as idades das edificações foi resultado de informação no local



13. Ilustração fotográfica das benfeitorias*30/05/24***Casa principal: Vista externa.****Casa principal: Garagem.***[Handwritten signature]*

3068



Casa principal: Churrasqueira e área de serviço.



Casa principal: Varanda e cozinha.

l



Casa principal: Salas 1 e 2.

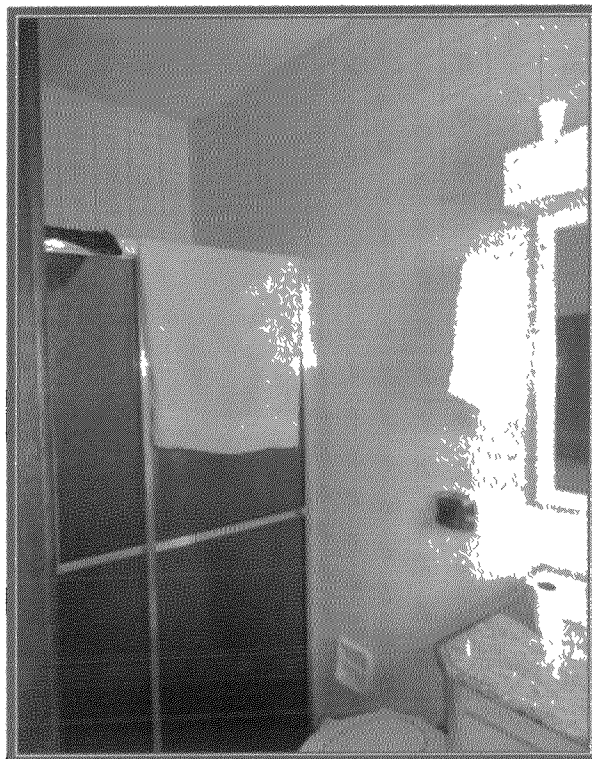


Casa principal: Banheiro e dormitório 1.

3048
H



Casa principal: Dormitórios 1 e 2.

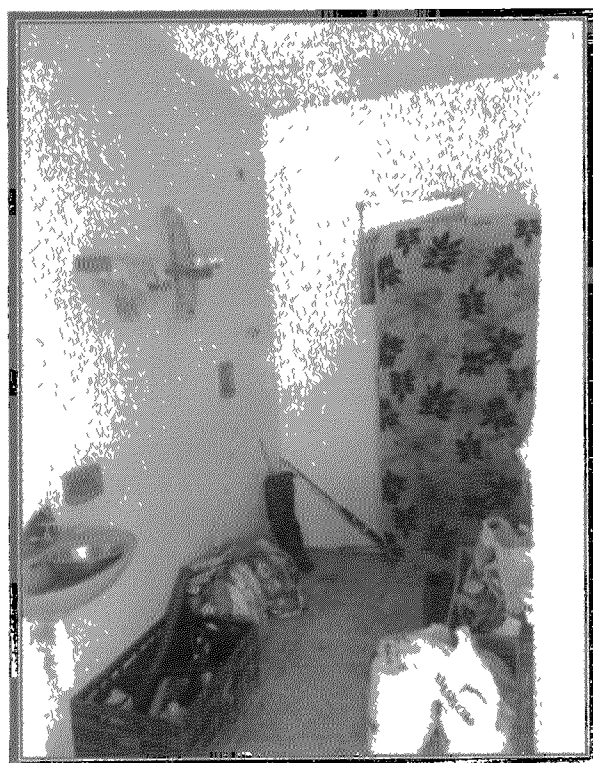


Casa principal: Suíte.

l



Sauna / banheiro: Vista externa.



Sauna / banheiro: Sauna e banheiro.



Casa de caseiro 1: Vista externa.



Casa de caseiro 1: Garagem e depósito 1.



Casa de caseiro 1: Depósitos 2 e 3.

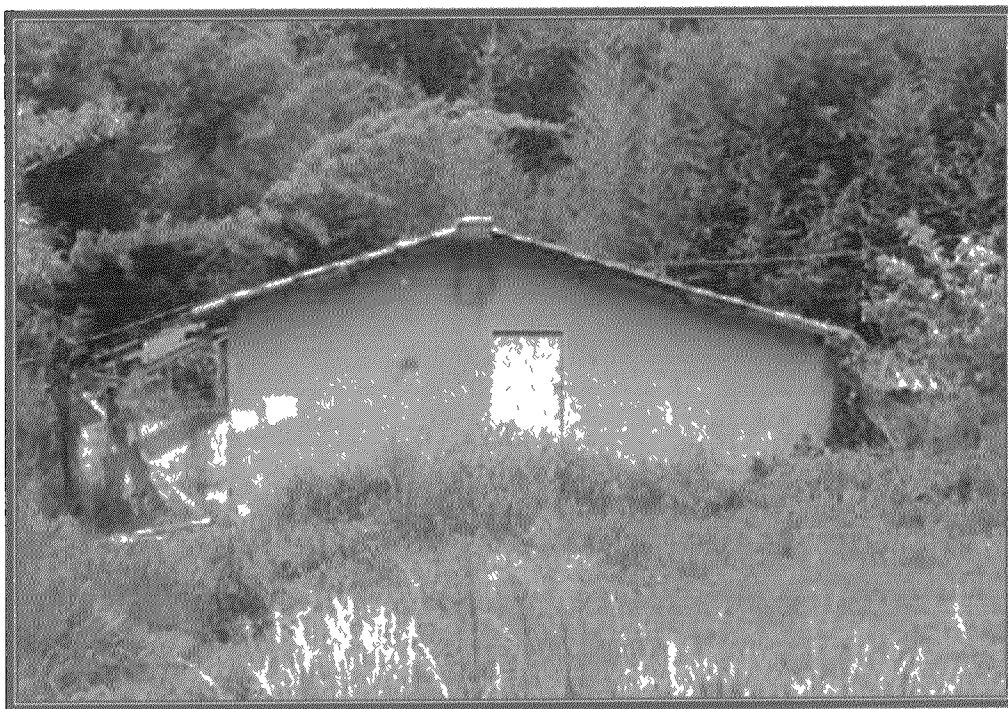


Casa de caseiro 1: Varanda.

3852
70

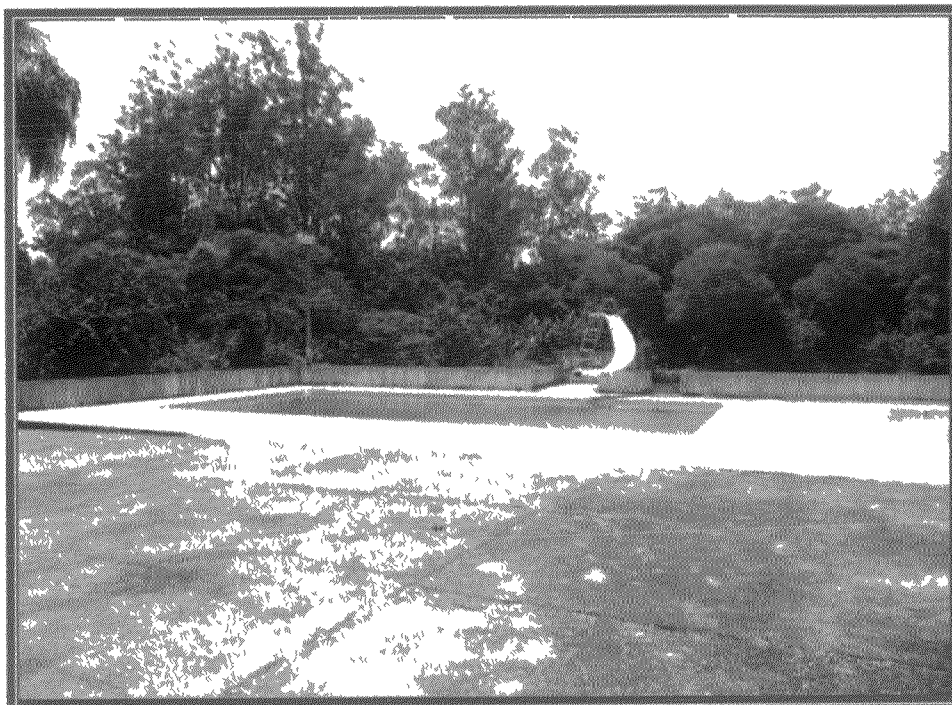


Galinheiro: Vista externa.



Pocilga: Vista externa.

Handwritten signature

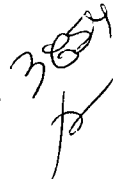


Piscina.



Piscina.

Handwritten signature



CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO

1. Terreno

1.1. Critério adotado

Foi utilizado o Método Comparativo de Valores de Mercado, já consagrado em trabalhos desta natureza

Sua aplicação se resume na determinação do valor unitário básico do hectare na região onde se localizam as glebas rurais avaliandas a partir dos elementos comparativos coletados (Anexo II), resumidos no Quadro Resumo de Homogeneização (Anexo III), dos quais se extraiu a média aritmética saneada (Anexo IV).

A homogeneização dos elementos comparativos e das glebas avaliandas, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados coeficientes prescritos pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, resumidos no Anexo I.

O valor das glebas rurais avaliandas foi obtido pelo produto entre as áreas das respectivas glebas rurais avaliandas, o seu valor unitário básico e os fatores de ajuste preconizados pelas normas

1.2. Cálculo dos fatores de ajuste

De acordo com os critérios descritos anteriormente, tivemos.



1.2.1. Coeficiente de situação e acesso (C_{sa})

Situação paradigma Gleba em situação ótima, servida por estrada pavimentada, com importância limitada das distâncias e praticabilidade permanente durante o ano

Gleba avalianda Gleba em situação desfavorável, servida por estradas e servidões de passagem, com importância das vias e distâncias se equivalendo e praticabilidade durante o ano sem condições satisfatórias

Portanto

$$C_{sa} = 0,800$$

1.2.2. Fator melhoramentos (F_{mp})

Situação paradigma Gleba servida por energia elétrica domiciliar e pavimentação asfáltica

Gleba avalianda Gleba não servida por nenhum melhoramento público

Portanto

$$F_{mp} = 0,700$$

1.2.3. Fator topografia (F_{tp})

Situação paradigma Gleba com topografia plana

Glebas avalianda Gleba com topografia ondulada

Portanto:

$$F_{tp} = 0,900$$

1.2.4. Fator aproveitamento (F_{ap})

Situação paradigma Gleba com aproveitamento rural

Glebas avalianda Gleba com aproveitamento rural

Portanto

$$F_{ap} = 1,000$$

1.2.5. Fator acessibilidade (F_{ac})

Situação paradigma Gleba com acesso fácil e direto.

Glebas avalianda Gleba com acesso fácil e direto

Portanto

$$F_{ac} = 1,000$$

1.2.6. Fator superfície (F_{su})

Situação paradigma Gleba com solo próprio para aproveitamento rural

Glebas avalianda Gleba com solo próprio para aproveitamento rural

Portanto.

$$F_{su} = 1,000$$

1.3. Valor unitário básico (V_u)

A média aritmética saneada, para a região onde se encontram as glebas avaliandas, referente ao mês de agosto de 2021, para glebas em situação ótima, servidas por energia elétrica domiciliar e pavimentação asfáltica, planas, aproveitamento rural, acesso direto e solo próprio para aproveitamento rural, é de:

$$V_u = R\$ 80.900,65 / \text{hectare}$$

1.4. Valor do terreno das glebas rurais avaliandas (V_t)

O valor do terreno das glebas rurais avaliandas foi obtido pela seguinte expressão matemática

$$V_t = [A_g \times V_u \times (C_{sa} + F_{mp} + F_{tp} + F_{ap} + F_{ac} + F_{su} - 6 + 1)]$$

$$V_t = [80\,900,65 \times 13,5383 \times (0,800 + 0,700 + 0,900 + 1 + 1 + 1 - 6 + 1)]$$

$$V_t = \text{R\$ } 438.103,00$$

2. Benfeitorias

2.1. Critério adotado

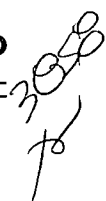
Foi utilizado, para as benfeitorias convencionais (casa principal, casas de caseiros, sauna / banheiro, galinheiro / pocilga e estábulo), o Estudo procedido pelo Provimento nº 02/86 dos MM. Juizes das Varas da Fazenda Municipal de São Paulo, intitulado Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – Versão 2019, adaptado para a realidade do mercado rural da cidade de Pinhalzinho e para as benfeitorias não convencionais (piscina), pesquisa no mercado especializado

O valor de R_2N , para agosto de 2021, foi estimado em R\$ 1 725,00 / m²

As características descritas permitiram enquadrar as benfeitorias, para a data base de agosto de 2021, da seguinte forma

2.1.1. Casa principal (V_{b1})

Classe / Grupo / Padrão	Residencial / Casa / Simples
Custo de reprodução	R\$ 2.157,98 / m ² ($R_2N \times 1,251$)
Estado da edificação	NRS (e)
Idade real (I_e)	30 (trinta) anos
Vida referencial (I_r)	70 (setenta) anos
Fator de adequação (F_{ad})	0,700
F_{oc}	0,655
Área construída	300,00m ²

**2.1.2. Casa de caseiro 1 (V_{b2})**

Classe / Grupo / Padrão	Residencial / Casa / Econômico
Custo de reprodução	R\$ 1 585,28 / m ² (R ₂ N x 0,919)
Estado da edificação	NRS (e)
Idade real (I _e)	30 (trinta) anos
Vida referencial (I _r)	70 (setenta) anos
Fator de adequação (F _{ad})	0,700
F _{oc}	0,655
Área construída	100,00m ²

2.1.3. Casa de caseiro 2 (V_{b3})

Classe / Grupo / Padrão	Residencial / Casa / Econômico
Custo de reprodução	R\$ 1 585,28 / m ² (R ₂ N x 0,919)
Estado da edificação	NRS (e)
Idade real (I _e)	30 (trinta) anos
Vida referencial (I _r)	70 (setenta) anos
Fator de adequação (F _{ad})	0,700
F _{oc}	0,655
Área construída	70,00m ²



2.1.4. Sauna / Banheiro (V_{b4})

Classe / Grupo / Padrão	Serviços / Galpão / Econômico
Custo de reprodução	R\$ 821,03 / m ² (R ₂ N x 0,518)
Estado da edificação	NRS (e)
Idade real (I _e)	30 (trinta) anos
Vida referencial (I _r)	70 (setenta) anos
Fator de adequação (F _{ad})	0,700
F _{oc}	0,610
Área construída	50,00m ²

2.1.5. Galinheiro / Pocilga (V_{b5})

Classe / Grupo / Padrão	Especial / Cobertura / Simples
Custo de reprodução	R\$ 122,48 / m ² (R ₂ N x 0,071)
Estado da edificação	NRS (e)
Idade real (I _e)	30 (trinta) anos
Vida referencial (I _r)	20 (vinte) anos
Fator de adequação (F _{ad})	0,700
F _{oc}	0,200
Área construída	160,00m ²

2.1.6. Estábulo (V_{b6})

Classe / Grupo / Padrão	Especial / Cobertura / Simples
Custo de reprodução	R\$ 122,48 / m ² ($R_2N \times 0,071$)
Estado da edificação	NRS (e)
Idade real (I_e)	30 (trinta) anos
Vida referencial (I_r)	20 (vinte) anos
Fator de adequação (F_{ad})	0,700
F_{oc}	0,200
Área construída	135,00m ²

2.1.7. Piscina (V_{b7})

Valor unitário	R\$ 500,00 / m ²
Estado da edificação	NRS (e)
Idade real (I_e)	30 (trinta) anos
Vida referencial (I_r)	70 (vinte) anos
Fator de adequação (F_{ad})	0,700
F_{oc}	0,655
Área construída	50,00m ²

2.2. Valor das benfeitorias (V_b)

$$V_b = (V_u \times F_{oc} \times F_{ad} \times A_c)$$

2.2.1. Casa principal (V_{b1})

$$V_{b1} = (2\,157,98 \times 0,655 \times 0,700 \times 300,00)$$

$$V_{b1} = \text{R\$ } 296\,830,00$$

2.2.2. Casa de caseiro 1 (V_{b2})

$$V_{b2} = (1\,585,28 \times 0,655 \times 0,700 \times 100,00)$$

$$V_{b2} = \text{R\$ } 72.672,00$$

2.2.3. Casa de caseiro 2 (V_{b3})

$$V_{b3} = (1\,585,28 \times 0,655 \times 0,700 \times 70,00)$$

$$V_{b3} = \text{R\$ } 50.871,00$$

2.2.4. Sauna / Banheiro (V_{b4})

$$V_{b4} = (821,03 \times 0,610 \times 0,700 \times 50,00)$$

$$V_{b4} = \text{R\$ } 17.529,00$$

2.2.5. Galinheiro / Pocilga (V_{b5})

$$V_{b5} = (122,48 \times 0,200 \times 0,700 \times 160,00)$$

$$V_{b5} = \text{R\$ } 2.744,00$$

2.2.6. Estábulo (V_{b6})

$$V_{b6} = (122,48 \times 0,200 \times 0,700 \times 135,00)$$

$$V_{b6} = \text{R\$ } 2.315,00$$

2.2.7. Piscina (V_{b7})

$$V_{b7} = (500,00 \times 0,655 \times 0,700 \times 50,00)$$

$$V_{b7} = \text{R\$ } 11.463,00$$

2.2.8. Valor total das benfeitorias (V_b)

$$V_b = (V_{b1} + V_{b2} + V_{b3} + V_{b4} + V_{b5} + V_{b6} + V_{b7})$$

$$V_b = (296\,830,00 + 72\,672,00 + 50.871,00 + 17\,529,00 + 2\,744,00 \\ + 2\,315,00 + 11.463,00)$$

$$V_b = \text{R\$ } 454.424,00$$

3. Valor total do imóvel (V_i)

Para a obtenção do valor total do imóvel, foi efetuada a soma do valor do terreno (V_t) e das benfeitorias (V_b), desta forma tivemos:

$$V_i = (V_t + V_b)$$

$$V_i = (438.103,00 + 454.424,00)$$

$$V_i = \text{R\$ } 892\,527,00$$

Ou em números redondos,

$$V_i = \text{R\$ } 900.000,00$$

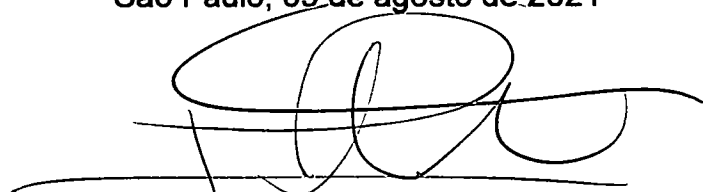
(novecentos mil reais)

3863
P**CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO**

Segue o presente laudo em 32 (trinta e duas) páginas, todas digitadas somente de um lado, todas rubricadas, sendo esta última datada e assinada

Acompanham 4 (quatro) anexos

São Paulo, 09 de agosto de 2021


JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

ANEXO I – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO



ANEXO I – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO**1. Fator de elasticidade das ofertas (F_{el})**

Quando os valores obtidos provieram de oferta ou opinião, houve um desconto de 10% para compensar a superestimativa dos mesmos.

2. Coeficiente de situação e acesso (C_{sa})

Conforme o critério do Engenheiro Agrônomo Octávio Teixeira Mendes Sobrinho publicado no livro Engenharia de Avaliações

Situação	Características			Fator
	Tipo de Estrada	Importância das Distâncias	Praticabilidade Durante o Ano	
Ótima	Asfaltada	Limitada	Permanente	1,00
Muito Boa	1ª Classe – Não asfaltada	Relativa	Permanente	0,95
Boa	Não pavimentada	Significativa	Permanente	0,90
Desfavorável	Estradas e servidões de passagem	Vias e distâncias se equivalendo	Sem condições satisfatórias	0,80
Má	Fechos nas servidões	Distâncias e classes se equivalendo	Problemas sérios na estação chuvosa	0,75
Péssima	Fechos e interceptadas por córregos sem pontes	–	Problemas sérios mesmo na seca	0,70

3. Fator melhoramentos (F_{mp})

Conforme o critério do Engenheiro João Ruy Canteiro publicado no livro Terrenos – Subsídios à Técnica da Avaliação

Melhoramento	Fator
Água	0,15
Esgoto	0,10
Luz Pública	0,05
Luz Domiciliar	0,15
Guias-sarjetas	0,10
Pavimentação	0,30
Telefone	0,05

4. Fator topografia (F_{tp})

Conforme o critério do Engenheiro João Ruy Canteiro publicado no livro Terrenos – Subsídios à Técnica da Avaliação

Topografia	Fator
Plana	1,00
Levemente ondulada	0,95
Ondulada	0,90
Montanhosa	0,70

5. Fator aproveitamento (F_{ap})

Conforme o critério do Engenheiro João Ruy Canteiro publicado no livro Terrenos – Subsídios à Técnica da Avaliação

Aproveitamento	Fator
Para culturas	1,00
Para indústrias	1,10
Para loteamento	1,25

6. Fator acessibilidade (F_{ac})

Conforme o critério do Engenheiro João Ruy Canteiro publicado no livro Terrenos – Subsídios à Técnica da Avaliação

Acessibilidade	Fator
Direta	1,00
Indireta	0,90
Nula	0,60

7. Fator superfície (F_{su})

Conforme o critério do Engenheiro João Ruy Canteiro publicado no livro Terrenos – Subsídios à Técnica da Avaliação

Superfície	Fator
Seca	1,00
Brejosa ou Pantanosa	0,60
Alagadiça	0,70
Permanentemente Alagada	0,50

8. Fator área (F_a)

Os elementos comparativos foram homogeneizados em função da área, conforme o Estudo do Engenheiro Sérgio Abunaman, em seu Livro Homogeneização de áreas para avaliação de imóveis urbanos.

$$F_a = [(A_e / A_a)^{1/4 \text{ ou } 1/8}]$$

Sendo:

A_h = Fator área

A_e = Área do elemento comparativo

A_a = Área do imóvel avaliando

A utilização do expoente deve ser utilizada da seguinte forma

$$A_e - A_a \leq 30\% \rightarrow 1/4$$

$$A_e - A_a > 30\% \rightarrow 1/8$$

9. Fator atualização (F_{at})

Não utilizado devido à baixa inflação verificada no período, aliada ao fato dos imóveis não acompanharem a pequena evolução inflacionária

O valor unitário (V_u) foi homogeneizado para a situação paradigma através da seguinte expressão

$$V_u = [(V_i / A_t) \times F_{el} \times (F_a + C_{sa} + F_{mp} + F_{tp} + F_{ap} + F_{ac} + F_{su} - n + 1)]$$

Assim, os elementos comparativos obtidos na pesquisa imobiliária foram homogeneizados para a seguinte situação paradigma.

Situação paradigma	
Área avalianda	13,5383 hectares
Situação	Ótima
Melhoramentos	Energia elétrica domiciliar e pavimentação asfáltica
Topografia	Plana
Aproveitamento	Rural
Acessibilidade	Direta
Superfície	Solo seco
Número de fatores (n)	7 (sete)
Data-base	Agosto de 2021

ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

01. Fonte de informação	Kelly Lins Imóveis – Sra. Lúcia
	Tel · (11) 97233-9863
02. Data	Agosto de 2021 (oferta)
03. Localização	Pinhalzinho
04. Situação e acesso	Desfavorável
05. Área	43,5600 hectares
06. Melhoramentos	Nenhum
07. Topografia	Ondulada
08. Aproveitamento	Rural
09. Acessibilidade	Fácil e direto
10. Superfície	Solo seco
11. Benfeitorias	R\$ 750.000,00
12. Valor de venda	R\$ 2.300.000,00

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u1} = \{[(2\ 300\ 000,00 \times 0,90) - 750\ 000,00] / 43,56\} \times (1,157 + 1,250 + 1,429 + 1,111 + 1 + 1 + 1 - 7 + 1)$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 58.990,38 / \text{ hectare}$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

01. Fonte de informação	Corretor autônomo – Sr Eder
	Tel : (11) 97116-3947
02. Data	Agosto de 2021 (oferta)
03. Localização	Pinhalzinho
04. Situação e acesso	Desfavorável
05. Área	42,3000 hectares
06. Melhoramentos	Nenhum
07. Topografia	Ondulada
08. Aproveitamento	Rural
09. Acessibilidade	Fácil e direto
10. Superfície	Solo seco
11. Benfeitorias	R\$ 450.000,00
12. Valor de venda	R\$ 2.500.000,00

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u2} = \{[(2\,500\,000,00 \times 0,90) - 450\,000,00] / 42,30\} \times (1,153 + 1,250 + 1,429 + 1,111 + 1 + 1 + 1 - 7 + 1)$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 82.667,34 / \text{ hectare}$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

01. Fonte de informação	Grupo ARV – Sr. Alex
	Tel : (11) 98220-3971
02. Data	Agosto de 2021 (oferta)
03. Localização	Pinhalzinho
04. Situação e acesso	Desfavorável
05. Área	79,8600 hectares
06. Melhoramentos	Nenhum
07. Topografia	Montanhosa
08. Aproveitamento	Rural
09. Acessibilidade	Fácil e direto
10. Superfície	Solo seco
11. Benfeitorias	R\$ 200.000,00
12. Valor de venda	R\$ 2.970.000,00

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u3} = \{ [(2.970.000,00 \times 0,90) - 200.000,00] / 79,86 \} \times (1,248 + 1,250 + 1,429 + 1,429 + 1 + 1 + 1 - 7 + 1)$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 72.930,98 / \text{hectare}$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

01. Fonte de informação	Corretora autônoma – Sra Lana
	Tel (11) 95219-9812
02. Data	Agosto de 2021 (oferta)
03. Localização	Pinhalzinho
04. Situação e acesso	Boa
05. Área	19,12 hectares
06. Melhoramentos	Nenhum
07. Topografia	Ondulada
08. Aproveitamento	Rural
09. Acessibilidade	Fácil e direto
10. Superfície	Solo seco
11. Benfeitorias	Sem benfeitorias
12. Valor de venda	R\$ 1 220.000,00

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u4} = \{ \{ [(1.220\,000,00 \times 0,90) - 0,00] / 19,12 \} \times (1,044 + 1,111 + 1,429 + 1,111 + 1 + 1 + 1 - 7 + 1) \}$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 97.326,54 / \text{ hectare}$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

01. Fonte de informação	Kal Silva Imóveis – Sr. Kal
	Tel . (11) 2473-2823
02. Data	Agosto de 2021 (oferta)
03. Localização	Pinhalzinho
04. Situação e acesso	Desfavorável
05. Área	48,4000 hectares
06. Melhoramentos	Nenhum
07. Topografia	Montanhosa
08. Aproveitamento	Rural
09. Acessibilidade	Fácil e direto
10. Superfície	Solo seco
11. Benfeitorias	R\$ 550.000,00
12. Valor de venda	R\$ 2 400.000,00

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u5} = \{[(2\,400.000,00 \times 0,90) - 550\,000,00] / 48,40\} \times (1,173 + 1,250 + 1,429 + 1,429 + 1 + 1 + 1 - 7 + 1)$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 75.847,73 / \text{hectare}$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

01. Fonte de informação	Corretor autônomo – Sr Wellington
	Tel : (19) 99763-3421
02. Data	Agosto de 2021 (oferta)
03. Localização	Pinhalzinho
04. Situação e acesso	Boa
05. Área	18,1500 hectares
06. Melhoramentos	Nenhum
07. Topografia	Montanhosa
08. Aproveitamento	Rural
09. Acessibilidade	Fácil e direto
10. Superfície	Solo seco
11. Benfeitorias	R\$ 750.000,00
12. Valor de venda	R\$ 2.000.000,00

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u6} = \{ \{ [(2.000.000,00 \times 0,90) - 750.000,00] / 18,15 \} \times (1,037 + 1,111 + 1,429 + 1,111 + 1 + 1 + 1 - 7 + 1) \}$$

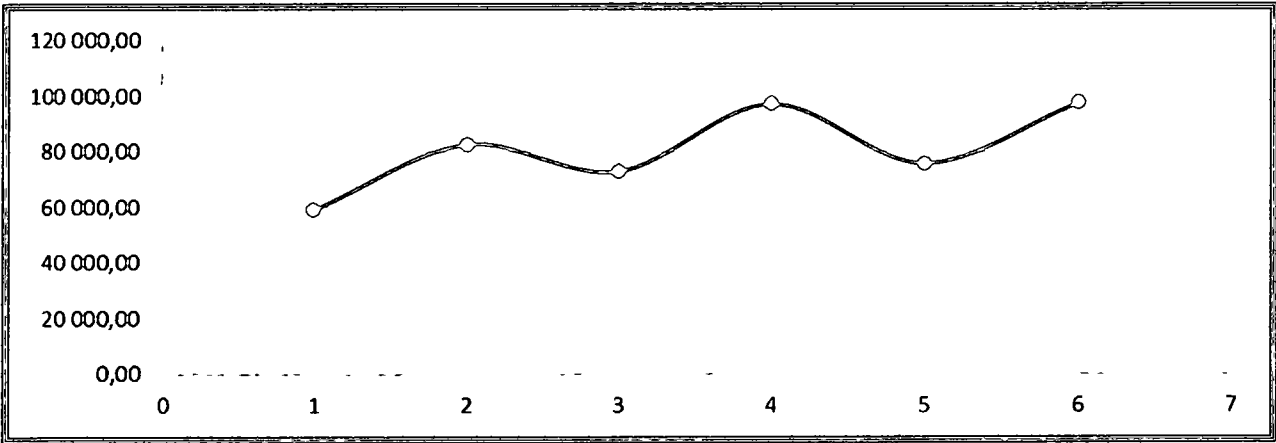
$$V_{u6} = \text{R\$ } 97.640,96 / \text{ hectare}$$

ANEXO III – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO



ANEXO III – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	V _i	F _{el}	V _b	A _t	A _h	C _{sa}	F _{mp}	F _{tp}	F _{ap}	F _{ac}	F _{su}	n	V _u
01	2 300 000,00	0,90	750 000,00	43,56	1,157	1,250	1,429	1,111	1	1	1	7	78.684,47
02	2 500 000,00	0,90	450 000,00	42,30	1,153	1,250	1,429	1,111	1	1	1	7	72.277,68
03	2 970 000,00	0,90	200 000,00	79,86	1,248	1,250	1,429	1,429	1	1	1	7	77 215,63
04	1 220 000,00	0,90	0,00	19,12	1,044	1,111	1,429	1,111	1	1	1	7	94.814,79
05	2 400 000,00	0,90	550 000,00	48,40	1,173	1,250	1,429	1,429	1	1	1	7	74.996,46
06	2 000 000,00	0,90	750 000,00	18,15	1,037	1,111	1,429	1,111	1	1	1	7	101.016,68



ANEXO IV – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA



ANEXO IV – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

V_u	(R\$ / hectare)
V_{u1}	78.684,47
V_{u2}	72.277,68
V_{u3}	77.215,63
V_{u4}	94.814,79
V_{u5}	74.996,46
V_{u6}	101.016,68

$$MA = \frac{R\$ 485.403,93}{6} \text{ / hectare} = R\$ 80.900,65 \text{ / hectare}$$

$$- 30\% = R\$ 56.630,46 \text{ / hectare}$$

$$+ 30\% = R\$ 105.170,85 \text{ / hectare}$$

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo.

$$V_u = R\$ 80.900,65 \text{ / hectare}$$