

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de São José do Rio Preto.

Processo 1022495-10.2021.8.26.0576

Ação: Procedimento Comum

Requerente: IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO SA

Requerido: G.A. COMÉRCIO DE COMBUSTÍVEIS LTDA E OUTROS

José Ricardo Destri, engenheiro civil registrado no CREA sob o nº 0600596084, perito judicial nomeado nos autos em epígrafe, vem com todo o respeito à presença de Vossa Excelência para requerer:

- a) A juntada do **Laudo de Avaliação** aos autos.
- b) A expedição do Mandado de Levantamento Eletrônico para o pagamento dos honorários depositados, para o que anexa o Formulário MLE.

Termos em que, pede deferimento.

Mirassol, em 11 de Julho de 2.025.

Eng. Jose Ricardo Destri
Perito Judicial

LAUDO DE AVALIAÇÃO

APRESENTAÇÃO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

Modalidade: Laudo Completo, NBR 14653- Partes 1, 2 e 3

1 - RELATÓRIO

- 1.1 – PRELIMINARES
 - 1.1.1– Identificação do solicitante
 - 1.1.2- Objetivo/Final. da Avaliação
 - 1.1.3- Documentação do imóvel
 - 1.1.4 – Considerações
- 1.2 VISTORIA
 - 1.2.1- Identificação do avaliando
 - 1.2.2- Coleta de dados e
Diagnostico do Mercado
- 1.3 – Demonstrativo dos Anexos

2 – CONCLUSÕES

- 2.1 - DO PERITO
 - 2.1.1-Resultado da avaliação
 - 2.1.2-Resposta aos quesitos
- 2.3 – ENCERRAMENTO
 - 2.3.1- Qualificação do autor
 - 2.3.2- Local e data

3 - ANEXOS

- ANEXO I – Metodologia
- ANEXO II –Pesquisa de mercado
- ANEXO III – Tratamento dos dados
- ANEXO IV – Graus de fundamentação
- ANEXO V –Calculo das benfeitorias
- ANEXO VI – Calculo das indenizações
- ANEXO VII – Calculo do valor total
- ANEXO VIII- DOCUMENTOS
- ANEXO IX - FOTOGRAFIAS

“A aplicação da Norma NBR 14653, partes 1, 2 e 3, é exigível em todas as manifestações técnicas escritas sobre engenharia de avaliações, e conforme a Resolução nº 345 do CONFEA, é de atribuição privativa dos profissionais registrados nos CREAs as atividades de vistorias, perícias e avaliações de bens móveis e imóveis”.

1- RELATÓRIO

1.1- PRELIMINARES

1.1.1- Identificação do solicitante:

Este laudo foi confeccionado por determinação do Exmo Sr. Dr. Juiz de Direito da 1ª. Vara Cível da Comarca de São José do Rio Preto.

1.1.2- Objetivo da avaliação/ Finalidade do Laudo:

Trata o presente trabalho de calcular o valor de mercado de um imóvel rural no Município de Onda Verde.

1.1.3 – Documentação apresentada, pressupostos, ressalvas e fatores limitantes:

Imóvel objeto da Matrícula 9.922 do CRI de Nova Granada, com área total de 79,87 hectares (fls.224/226), ou exatamente 33,00 alqueires paulistas de terras.

Não há restrições a considerar.

1.2– VISTORIA

1.3.1 – Identificação do avaliando

Na data e horário designado nos autos, no dia 03 de Julho passado, às 14:00 horas, sem o comparecimento de nenhuma das partes, o perito efetuou vistoria no local e identificou as divisas a partir da descrição perimétrica constante na matrícula 9.922 do CRI de Nova Granada. O imóvel é parte destacada da Fazenda Bela Vista, fazendo divisa com o córrego Bacuri, cujo acesso se faz, tanto pelo distrito de Talhados e entrando pela fazenda Quiriri, como passando pela pequena cidade de Onda Verde.

As divisas secas não existem demarcadas, uma vez que toda a área é arrendada para a usina de cana, não sendo possível visualiza-las.

As imagens aéreas abaixo, na qual o perito acrescentou (com base na descrição da matrícula) linhas brancas nos acessos possíveis, linhas azuis para identificar o córrego de divisa com a fazenda Quiriri (Córrego Bacuri), e linhas vermelhas nas divisas secas, identifica e localiza perfeitamente a área avalianbda de 33,00 alqueires:



Em uma visão mais próxima, devendo já ficar esclarecido que se trata apenas de uma desenho para localizar a área para fins de avaliação, uma vez que não há divisas secas demarcadas, e a posição exata destas divisas, se for o caso, deverá ser demarcada por um agrimensor, a partir da descrição perimétrica da matrícula:



A área é toda plantada em cana de açúcar arrendada para a usina, havendo apenas uma pequena área em seringueiras de aproximadamente $\frac{1}{2}$ alqueire, faz divisa com a nascente e o início do veio d'água do córrego denominado Bacuri, com a devida área de proteção permanente (APP) preservada. Um pouco acima da divisa a Oeste (do lado esquerdo na imagem), existe uma represa no córrego Bacuri, cuja estrada de acesso à propriedade passa pelo aterro feito para represar a água.

É interessante observar que, apenas para constar, na divisa do espigão (lado direito), com José Odilon Jacinto de Melo, a descrição é de uma linha reta de 930,90 metros, porém no local existe uma estrada com um pequeno ângulo, tirando a divisa do alinhamento da estrada por alguns metros.

Cabe ainda observar que os 33 alqueires contornam muito proximamente a sede da fazenda Bela Vista, sendo que a localização exata da divisa deverá, se for o caso, ser feita por um agrimensor.

Do restante, toda a área é arrendada para plantação de cana de açúcar, e não tem outras benfeitorias, desconsiderando a pequena área de seringueiras em produção, que o perito considera de valor irrelevante na avaliação. A propriedade é constituída no geral por terras **Classe II**, de localização Boa, para efeitos da avaliação.

1.2.2 – Coleta da Dados – Diagnóstico do Mercado – Nesta fase é feita uma pesquisa junto às Imobiliárias que atuam na região procurando identificar ofertas em exposição ou transações fechadas para imóveis de características semelhantes, uma procura pela região de imóveis que ostentem placas de venda, uma pesquisa na seção de classificados dos jornais locais, e coleta de informações junto aos moradores do local, para se compor a base de amostras para a determinação do valor unitário médio (Vu) do paradigma, ou imóvel padrão em torno do qual será feita a homogeneização dos valores.

Utilizamos ainda a pesquisa de campo para sentir a pujança ou estagnação do mercado imobiliário local, a quantidade de ofertas e de procura, para se procurar definir a liquidez, a conduta e o desempenho do mercado local (Diagnóstico do Mercado), determinando-se o interesse do mercado pelo avaliando, o que será considerado no Fator de Comercialização a ser adotado para o cálculo final do valor de mercado do avaliando. A Pesquisa de Mercado vem demonstrada no **ANEXO I**.

1.3 – CALCULOS E DOCUMENTAÇÃO - ANEXOS de II a IX.

1.3.1 – Metodologia Utilizada – De acordo com a NBR 14653-2 - Item 8.2, a metodologia a ser utilizada, conforme cada caso e devidamente explicada no laudo - **Anexo II**, é a seguinte:

(8.2.1) Método Comparativo de Dados do Mercado;

(8.2.2) Método Involutivo, para glebas urbanizáveis;

(8.2.3) Método da Renda, para lojas e locações;

(8.2.4) Método Evolutivo, para imóveis;

(8.3.1) Método da Quantificação do Custo para benfeitorias.

1.3.2 – Tratamento dos dados – O Tratamento dos Dados por Fatores conforme NBR 15653-2 (8.2.1.4.2) é demonstrado no **ANEXO III**.

1.3.3 – Especificação da Avaliação (Graus de Fundamentação e Precisão)

Os Graus de Fundamentação e Precisão são utilizados para o enquadramento dos laudos de avaliação quanto à sua confiabilidade, através do sistema de atribuição de pontos definido na NBR14653-2 (9.2.3, 9.2.4), conforme **ANEXO IV**

1.3.4 – Cálculo das Benfeitorias: As benfeitorias não reprodutivas existentes (se houver) serão apropriadas pelo método da quantificação do custo conforme NBR 14653-2 (8.3.1), conforme calculado no **ANEXO V**.

1.3.5 - Calculo das Indenizações – As indenizações nos casos de servidões, seja pela desvalorização do imóvel ou por perdas e danos nas benfeitorias reprodutivas ou não reprodutivas, ou em outros casos pertinentes e conforme cada caso, serão calculadas conforme demonstrado no **ANEXO VI**.

1.3.6 — Calculo do Valor Final da Avaliação: O valor final da avaliação, aí incluídos o valor do terreno, o valor das benfeitorias acessórias e o fator de comercialização conforme definido no diagnóstico do mercado, são calculados no **ANEXO VII**.

1.3.7 – Documentação (Se houver) no **ANEXO VIII.**

1.3.8 – FOTOGRAFIAS no **ANEXO IX.**

2- CONCLUSÕES

2.1 – DO PERITO

De acordo com as planilhas de avaliação em anexos, o valor atual de mercado para esta área de 33,00 alqueires, objeto da matrícula 9.922 do CRI de Nova Granada é de:

R\$ 5.740.000,00

(Cinco milhões setecentos e quarenta mil reais)

Ou R\$ 174.000,00 por alqueire, ou ainda R\$ 71.900,00 por hectare.

2.3- RESPOSTA AOS QUESITOS

Não foram formulados quesitos.

2.3- ENCERRAMENTO

Este perito, honrado com a missão que lhe foi delegada, e tendo em tudo empenhado o melhor do seu conhecimento, obedecendo aos preceitos da Ética profissional e das Normas Técnicas que regem o assunto, encerra o presente Laudo Pericial, que é composto por 6 folhas impressas de um só lado, numeradas e rubricadas, sendo a última datada e assinada, e mais IX Anexos contendo planilhas de avaliação.

Mirassol, em 11 de Julho de 2.025.

Eng. José Ricardo Destri
Perito Judicial

ANEXO I – METODOLOGIA UTILIZADA - IMÓVEL RURAL

Os métodos utilizados são consoantes à Norma Brasileira: **NBR 14653- 3 - Item 8**, da ABNT- Associação Brasileira de Normas Técnicas.

O procedimento adotado neste trabalho será o **Método Comparativo Direto de Dados do Mercado (8.1)** para determinar-se o **Valor Unitário Médio (Vu)** na região da avaliação, o Método da Quantificação do Custo (custo de reprodução) para as benfeitorias não reprodutivas existentes de valor relevante e consideradas à parte (se houver), e o Método da Composição do Custo e/ou da Renda para as benfeitorias reprodutivas.

No método comparativo para determinar o valor da terra, as diferenças encontradas nos elementos pesquisados em relação a um paradigma, pela elasticidade de preços (para ofertas), pela classificação de acordo com a capacidade de uso e situação viária, tamanho e localização da área, e outros fatores a serem devidamente explicitados (recursos hídricos, outros), serão corrigidas através de fatores de homogeneização conforme Anexo B da NBR 14653-3 (8.1). Para a determinação final do valor unitário(**Vu**), será utilizada a média aritmética dos valores unitários pesquisados, homogeneizados e saneados, em um intervalo de $+ / - 20\%$ do valor médio (desvio padrão), dentro de limites de confiança de 80%. Arredondamentos até 1% do valor total. Não se utilizam números quebrados.

As benfeitorias normais em propriedades medianamente montadas, as não reprodutivas (casas simples, curral, barracão, energia elétrica, poço, etc.) e as reprodutivas comuns (pastagens comuns, pomares domésticos), serão consideradas incluídas no valor unitário pesquisado de terra nua, uma vez que não há diferenciação de valor no mercado de terras pela presença ou não destas benfeitorias nas propriedades pesquisadas. As benfeitorias consideradas à parte serão somente aquelas de valor relevante em relação ao valor da propriedade e que lhes agregue valor (por ex. casas de alto padrão, galpões, granjas, grandes áreas construídas, etc.) ou as reprodutivas de valor e benefícios significativos, que possam ser cotadas separadamente da terra (culturas de cana, milho, eucaliptos, seringueiras, madeira de reflorestamento, etc.). As benfeitorias não reprodutivas de valor relevante serão avaliadas pelo método da quantificação do custo, e as benfeitorias reprodutivas serão avaliadas pelo cálculo da renda que iriam gerar em um ciclo reprodutivo(8.2). Arredondamentos de valor até 1%.

Neste caso não há benfeitorias a considerar uma vez que a cana de açúcar existente não pertence à propriedade, e os 1,2 hectares de seringueiras não tem valor relevante para alterar o valor final do imóvel.

ANEXO II – PESQUISA DE MERCADO

De fazendas e sítios na Macro Região de São José do Rio Preto, arrendadas ou com possibilidade de arrendamento para plantio de cana.

C1



Fazenda à venda, 1742400 m² por R\$ 16.000.000,00 - Zona Rural - Nova Granada/SP

Código do anúncio: FA4135 * Fazenda no Município de Nova Granada SP.

*Arrendamento para Usina Vale 2021 à 2028. * 72 Alqueires paulista.

PROFISSIONAL

Inédita Fazendas

CLASSE II ÓTIMA

C2



SITIO NOVA GRANADA

Código do anúncio: ST - 20 SITIO N. GRANADA (OPORTUNIDADE)

ARRENDADO CANA Cerca nova 2 represas Mina,nascente na propriedade 10 % APP 300 mt do asfalto Topografia plana 13 alqueires em cana usina vale contrato novo Valor do arrendamento 45 a tn Total da área **15 alqueires** Valor pedido por alqueires **\$180.000** Valor total 2.700.000

ROFISSIONAL **Damião Thomaz Filipe**

C3



Vende Sítio Onda Verde com 6,5 alqueires

Código do anúncio: 4992 Sítio cidade de Onda Verde, casa Sede 3 Dormitórios, Casa de Caseiro, Curral, 2 Barraco, Poço Artesiano, Córrego no fundo do Sítio área de 6,5 alqueires.

Benfeitorias + R\$2.000.000

R\$ 4.000.000

(17) 3223-5...

Tessari Imóveis S S

C4



Código do anúncio: 1613 FAZENDA COM 348 ALQ. NA REGIÃO DE CATANDUVA - SP, 248 ALQ. EM CANA A 68 A TON ANO, ATR DE 121,97, CONTRATO VENCE EM 2026, BENFEITORIAS, CÓRREGO NOS FUNDOS , PLANA , SOLO DE CULTURA , RESERVA E APP. R\$ 96.800.000,00 - ESCRITURA CHEIA , ANALISA OFERTA E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO .

www.jgimoveisrurais.com.br

C5 -



VENDO SÍTIO de 33.5 ALQUEIRES R\$ 160.000/ALQ - R\$ 5.360.000 NO ASFALTO REGIAO RIO PRETO PARA TANABI Possui casas, barracão novos, curral, 3 lindas represa. Tem mais de 10 alqueires irrigados, está em pasto. Muita infraestrutura e ótima localização, propriedade sem defeito, ver e comprar. Pedido por alqueires 160.000/ALQ (benfeitorias 600 mil) Sítio com excelente Logística **CLARA IMOVEIS CORRETORES: LÚCIA HELENA OLIVEIRA CLARA NELSON CLARA JÚNIOR**

C6



CID. DE IPIGUÁ-SP. SÍTIO 08
ALQUEIRES - CANA - 18 KM. DE S.
J. R. PRETO-SP - R\$198.000 O A
Código do anúncio: SI0003 ÓTIMO
SÍTIO 08 ALQUEIRES NO
MUNICÍPIO DE IPIGUÁ-SP. À
18KM DE S. J. R. PRETO-SP. COM
CANA, + ÓTIMO RIO, PROX.
AREIA BRANCA, R\$198.000 O
ALQ. TR. . -
Imobiliária Figueiredo

C7



56 alqueires entre Mirassol e Rio Preto

Fazenda de 56 alqueires entre
Mirassol e São José do Rio Preto
Fica a 8km da cidade Está com 35
alqueires em cana com a Usina
Tereos 42 toneladas/Ano 6
alqueires de pasto 5 alqueires em
seringueira com 5.000 árvores com
10 anos Restante reserva e app
Tem 2 casas Poço artesiano Curral
Valor R\$ 250 mil por alqueires
R\$ 14.000.000,00
Benfeitorias 3.000
PROFISSIONAL
Emanuelmoraes 205
Último acesso há 4 horas

C8



**Sítio de 47.5 alq. Paulistas
81.5% em cana, região de
Nhandeara- SP**

Nhandeara-SP são 47.5 alqueires.
81.5% em cana arrendado a 53.5
ton/ano para a usina Moreno Contrato
novo, vencimento em 2030. **Frente a
rodovia sp 310**, topografia levemente
ondulada, muito bem localizada. \$ 11
Milhões, mais informações **17 ... ver
número** Rezende

PROFISSIONAL

Rezende Imóveis

C9



**SÍTIO 40 ALQUEIRES 7.000
PÉS DE SERINGUEIRA, 22
ALQ. CANA**

40 alqueires Nhandeara SP R\$
250.000,00 por alqueire 22 alqueires
em cana **7.000 pés de seringueira**
Casa curral poço Topografia plana
Frente para a Rodovia Feliciano
Sales Cunha
Benfeitoria R\$ 2.000.000
R\$ 10.000.000

Venda

(17) 98148-8...

Exibir telefone

Chat

PROFISSIONAL

Rezende Imóveis

Último acesso há 2 horas

C10



**Sítio com 3 dormitórios
à venda, 968000 m² por
R\$ 10.000.000,00 -
Talhado - São José do
Ri**

Código do anúncio: SI0006 Sítio /
Fazenda em Talhado! Estrada
Boiadeira R\$250.000,00 o Alqueire
40 alqueires, sendo 34 arrendado
para cana! Valor da renda:
R\$18.000,00 Propriedade possui
casa, poço artesiano –R\$ 1.000.000

PROFISSIONAL

Imobiliária Prates

C11



**SITIO 39 ALQUEIRES-
REGIÃO DE ICEM- SP
OPORTUNIDADE!**

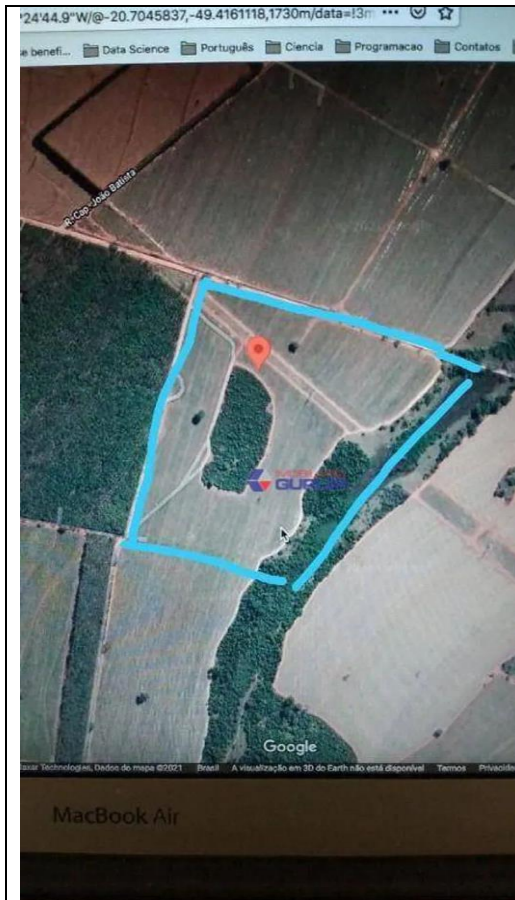
Sítio com 39 alqueires Paulista,
formada no pasto, nascentes,
excelente topografia, qualidade de
solo, aproveitamento de 80%,
podendo plantar, usina 25km de
distância, 1.500metros do asfalto,
rodovia BR 153, mais informações:
17 ... ver número Rezende Corretor
de imóveis

R\$ 7.400.000

PROFISSIONAL

Rezende Imóveis

C12



Sítio com 1 dormitório à venda, 363000 m² por R\$ 2.925.000,00 - Zona Rural - São José do R

Código do anúncio: SI0100 -Tamanho : 15 alqueires. -3 km de terra -Não há casa na propriedade. -arrendado para cana Renda hj de aproximadamente uns 4.000 por mês

excelente localização para futuro loteamento -pelo Google Maps deu uma distância de 7,8 km até início do município de rio preto

PROFISSIONAL

Gurupi Empreendim

ANEXO III – TRATAMENTO DOS DADOS (IMÓVEL RURAL)

As terras são classificadas segundo o Sistema de Classificação de Capacidade de Uso das Terras (Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra – ETA, Brasil/USA, 1971) e segundo a sua situação viária.

Para efeito da avaliação as terras de que tratam esta avaliação são classificadas como sendo Classe II, Situação Boa.

O paradigma em torno do qual será feita a homogeneização é um imóvel com 80,00 hectares (33 alqueires), Classe II - Boa, à semelhança do avaliando, sem benfeitorias e com possibilidade de arrendamento ou parceria com as usinas de cana de açúcar e uso florestal – plantio de seringueiras, que é o uso predominante da região. Neste caso a área já está arrendada para a usina de Onda Verde, Usina do Vale.

Para o tratamento dos dados por fatores para a homogeneização das amostras, colhidas em número de 12 comparativos, são utilizados:

1. **(FF)** Fator de Fonte: Referente à elasticidade das negociações, entre 1,00 e 1,10.

2. **(CxS)** Fator de Capacidade de Uso (ETA-Brasil/USA, 1971, de acordo com Moreira - PINI, 1983) e Fator de Situação, referente à situação do imóvel em relação às vias de acesso (Mendes Sobrinho - Pini, 1983).

Os Fatores da Capacidade e Situação ficam combinados na tabela abaixo, elaborada por Pellegrino - Pini, 1983:

TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO DE VALOR DE TERRAS RÚSTICAS SEGUNDO A CAPACIDADE DE USO E SITUAÇÃO Classificação por BRASIL/USA 1971, Situação por Mendes Sobrinho Elaborada por Pellegrino - Pini, 1983									
CLASSE		I	II	III	IV	V	VI	VI	VIII
SITUAÇÃO	%	100	95	75	55	50	40	30	20
ÓTIMA	100	1,000	0,950	0,750	0,550	0,500	0,400	0,300	0,200
MUITO BOA	95	0,950	0,903	0,713	0,523	0,475	0,380	0,285	0,190
BOA	90	0,900	0,855	0,675	0,495	0,450	0,360	0,270	0,180
DESAVORÁVEL	80	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,320	0,240	0,160
RUIM	75	0,750	0,713	0,563	0,413	0,375	0,300	0,225	0,150
PÉSSIMA	70	0,700	0,665	0,525	0,385	0,350	0,280	0,210	0,140

3. **(FA)** Fator de Área, para compensar as diferenças dos valores unitários dos comparativos em função do tamanho das propriedades, de acordo com Joel Gripp Jr, no trabalho “Avaliação de Imóveis Rurais” - COBRAC 2006, com uma adaptação em função da sistemática de cálculo, utilizamos a fórmula:

Sendo AP = Área do Pesquisado,
AA = Área do Avaliando:

Se $AP/AA < 0,30 \Rightarrow$

$$FA = \sqrt[4]{\frac{(AP/AA)+1}{2}}$$

Se $AP/AA > 0,30 \Rightarrow$

$$FA = \sqrt[8]{\frac{(AP/AA)+1}{2}}$$

4. **(F)** Outros Fatores: Matas, Áreas de Preservação, Recursos Hídricos, Outros específicos e relatados no laudo, se for o caso.

Assim temos,

TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES:

$$Vt = (Vu \times C) \times At \Rightarrow Vu = Vt / C \times At$$

Paradigma: Trinta alqueires, Terra Classe II, Localização Boa, Municípios de Onda Verde, Nova Granada e São José do Rio Preto.

COMP.	VALOR	ÁREA	(Vu x C)	FF	CxS	FA	F	Vu
C1	16.000.000,00	72,00	222.222,00	1,10	1,11	0,89	1,00	204.494,00
C2	2.700.000,00	15,00	180.000,00	1,10	1,11	1,08	1,00	136.500,00
C3	2.000.000,00	6,50	307.692,00	1,10	1,11	1,13	1,00	223.009,00
C4	86.800.000,00	348,00	249.425,00	1,10	1,00	0,74	1,10	278.562,00
C5	5.360.000,00	33,50	160.000,00	1,10	1,00	1,00	1,00	145.454,00
C6	1.580.000,00	8,00	197.500,00	1,10	1,11	1,12	1,00	144.422,00
C7	11.000.000,00	56,00	196.428,00	1,10	1,00	0,96	1,00	186.000,00
C8	11.000.000,00	47,50	231.578,00	1,10	1,11	0,98	1,20	161.278,00
C9	10.000.000,00	40,00	250.000,00	1,10	1,23	0,99	1,20	155.534,00
C10	9.000.000,00	40,00	225.000,00	1,10	1,26	0,99	1,00	163.977,00
C11	7.400.000,00	39,00	189.743,00	1,10	1,11	1,00	1,00	155.400,00
C12	2.925.000,00	15,00	195.000,00	1,10	1,23	1,08	1,00	133.448,00

O desvio padrão é dado pela fórmula (Princípios de Engenharia de Avaliações – Inferência Estatística e Análise por Regressão, Eng. Alberto Lélío Moreira, PINI 1997):

$$\text{Desvio Padrão (S)} = \{ \sum (X - X_i)^2 / n - 1 \}^{1/2}$$

Os limites de confiança dentro da faixa de 80% são calculados pela fórmula (Distribuição de Student – Inferência Estatística e Análise por Regressão, Eng. Alberto Lélío Moreira, PINI 1997) :

$$\text{Limites de Confiança (Lc)} = X \pm 1,36 \{ S / (n-1) \}^{1/2}$$

Assim temos,

$$X = 174.006,50 \quad S = 42.475,21 \quad Lc = 156.478,00 / 191.534,00 \\ Lc = 22,40\% < 30\% \Rightarrow \text{Precisão Grau III}$$

VALOR UNITÁRIO ADOTADO = R\$ 174.000,00 por alqueire.
Valor por hectare / 2,42 = R\$ 71.900,00,00

Para terras Classe II, Situação Boa, 33 alqueires, sem benfeitorias, aptidão de uso arrendamento para cana, localizadas na região de Nova Granada, Onda Verde, Rio Preto.

Para as terras avaliandas, Classe II, Situação Boa:

COMP.	ÁREA	(Vu)	FF	CxS	FA	F	VuxC (R\$)
AV	1 alq.	174.000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	174.000,00

VALOR DO ALQUEIRE DO IMÓVEL AVALIANDO = R\$ 174.000,00 (Cento e setenta e quatro mil reais)
--

ANEXO IV

GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

Enquadramento quanto ao grau de fundamentação

Feito conforme a Tabela 2, Item 9.2 da NBR 14653-3:

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO QUANTO AO MÉTODO DOS FATORES

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU III		GRAU II		GRAU I	
		CONDIÇÃO	PT	CONDIÇÃO	PT	CONDIÇÃO	PT
1	NUMERO DE DADOS UTILIZADOS	>3(K+1) NO MÍNIMO 5	18	>5	9		
2	QUANTID. DE MESMA EXPLORAÇÃO (5.1.2)	TODOS	15	MAIORIA	7	MINORIA	0
3	VISITA DOS DADOS	TODOS	10	MAIORIA	6	MINORIA	0
4	CRITÉRIO PARA AVALIAR AS BENFEITORIAS	CUSTO DE REEDIÇÃO POR PLANILHA	5	CUSTO DE REEDIÇÃO POR CADERNO PREÇO	3	COMO VARIÁVEL ANEXO A	3
5	CRITÉRIO PARA AVALIAR A PRODUÇÃO	CONFORME 10.3	5	POR CADERNO DE PREÇOS	3	COMO VARIÁVEL ANEXO 1A	3
6	APRESENTAÇÃO DO LAUDO	COMPLETO	16	SIMPLIFICADO	1		
7	UTILIZAÇÃO DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO	TRAT. CIENTIFICO ANEXO A	15	TRAT. POR FATORES ANEXO B	12	OUTROS TRATAMENTOS	2
8	IDENTIFICAÇÃO DOS DADOS AMOSTRAIS	FOTOGRAFICA	2	ROTEIRO DE ACESSO	1		
		COORDENADA	2				
9	DOCUMENTAÇÃO DO AVALIANDO	FOTOGRAFICA OU COORDENADAS	4	CROQUI DE LOCALIZAÇÃO	2		
10	DOCUMENTAÇÃO REFERE-SE A:	CERTIDÃO ATUALIZ.	2				
		LEVANTAMENTO TOPOGRAFICO GEORREF.	2	LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO	2		

- K=número de variáveis independentes(área, classe, situação, etc)
- PONTOS OBTIDOS = 777

Enquadramento do laudo quanto a fundamentação (NBR 14653-3, 9.2.1)

GRAUS	III	II	I
Limite minimo	71	36	12
Limite maximo	100	70	35

Enquadramento quanto ao grau de precisão:

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80%	< 30%	30% < 50%	>50%

**AVALIAÇÃO ENQUADRADA COMO:
FUNDAMENTAÇÃO GRAU III – PRECISÃO GRAU III**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE RICARDO DESTRI, protocolado em 11/07/2025 às 07:15, sob o número WSRP25703113610. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022495-10.2021.8.26.0576 e código 85ORhPVN.

ANEXO V

CALCULO DO VALOR Nada a calcular

ANEXO VI – SERVIDÕES

Nada a calcular

ANEXO VII – CALCULO DO VALOR TOTAL DO IMÓVEL

$$V = (V_t + V_b) \times \text{Fator de comercialização}$$

Fator de comercialização adotado = 1,00

Valores arredondados até 1%.

IMÓVEL	ÁREA	(Vu)	FF	CxS	FA	F	VuxC (R\$)
Terra nua	79,87	71.900,00	1,00	1,00	1,00	1,00	5.742.000,00

VALOR TOTAL DO IMÓVEL = R\$ 5.740.000,00
(Cinco milhões, setecentos e quarenta mil reais)

ANEXO VIII – DOCUMENTAÇÃO

Nada a acrescentar.

ANEXO IX – FOTOGRAFIAS

Constam no laudo.

Fim das Planilhas de Avaliação

Eng. José Ricardo Destri
Perito Judicial