

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 3.a (Terceira) Vara Cível da Comarca de Andradina-SP.

Ref.: **Proc. 1004002-94.2018.8.26.0024**

Ação:

Execução de Título Extrajudicial – Espécies de Títulos de Crédito

Exequente: Coopercitrus Cooperativa de Produtores Rurais

Executado: Juan Santiago Alarcon Alchapar e outros

Nelson de Souza, brasileiro, Engenheiro Civil, CREA-SP nº 0682562800, honrado por V. Exa. como Perito do Juízo na Ação supra referida, conforme fls. 302 dos autos, após ser compromissado, compareceu ao local e vem apresentar o seu laudo na forma que se segue:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

OBJETO

Imóveis rurais, a saber:

- a) Uma área de terras rurais de 11,39,64 ha, denominada “ESTÂNCIA LEMOS”, encravada na Fazenda Guanabara-Barra do Tietê, situada e localizada no Bairro Timboré, Andradina-SP, objeto da **matrícula CRI local nº 10.559**;
- b) Uma área de terras rurais de 11,43,67,50 ha, situada no Bairro Timboré, Andradina-SP, objeto da **matrícula CRI local nº 19.499**.

OBJETIVO

O presente laudo tem por objetivo, determinar o justo valor comercial de venda dos imóveis, responder aos quesitos formulados e prestar outras informações pertinentes à questão da avaliação.

VALOR FINAL ENCONTRADO

- a) Matrícula CRI local nº 10.559: R\$ 889.182,66 (Base mar/2021)**
- b) Matrícula CRI local nº 19.499: R\$ 885.126,91 (Base mar/2021)**



Nelson de Souza

Eng.º Civil - CREA/SP – 0682562800

Escritório Profissional:

engnsouza@yahoo.com.br

Rua Amazonas nº 118, Bairro “Stella Maris” - ANDRADINA/SP.

Fone: (18) **3722-1109** - Cel.: **9709-7479**

SUMÁRIO

1 - PRELIMINARES

2 - PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS AVALIATÓRIOS

3 - RESSALVAS E PRINCÍPIOS

4 - VISTORIA

5 - AVALIAÇÃO IMÓVEL CRI nº 10.559

6 - AVALIAÇÃO IMÓVEL CRI nº 19.499

**7 - QUESITOS DO EXECUTADO E SUAS RESPECTIVAS
RESPOSTAS**

8 - CONCLUSÃO

1.0) PRELIMINARES



Nelson de Souza

Eng.º Civil - CREA/SP – 0682562800

Escritório Profissional:

engnsouza@yahoo.com.br

Rua Amazonas nº 118, Bairro “Stella Maris” - ANDRADINA/SP.

Fone: (18) 3722-1109 - Cel.: 9709-7479

2

Em síntese, consta na inicial que se trata de execução de título Extrajudicial, onde a exequente, na condição de credora, a empresa **COOPERCITRUS – COOPERATIVA DE PRODUTORES RURAIS**, sociedade cooperativa, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 45.236.791/0001-91 e Inscrição Estadual nº 210.002.044.118 move contra os executados **Juan Santiago Alarcon Alchapar e outros, proprietários de imóveis rurais, objeto das matrículas CRI local nº 10.559** (Área de terras rurais de 11,39,64 ha, denominada “ESTÂNCIA LEMOS”, encravada na Fazenda Guanabara-Barra do Tietê, situada e localizada no Bairro Timboré, Andradina-SP) e **CRI local nº 19.499** (Área de terras rurais de 11,43,67,50 ha, situada no Bairro Timboré, Andradina-SP, que, em consequência da penhora dos ditos imóveis, tornou-se necessária a avaliação desses imóveis).

2.0) PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS AVALIATÓRIOS

2.1) Terra nua

Para melhor compreensão da sistemática a ser adotada na avaliação da terra, apresenta-se um breve resumo sobre quais são as normas que regem as avaliações.

A norma oficial de avaliação de imóveis rurais para o Brasil é a NBR 14.653- 3 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). Esta NBR é válida para todo o território nacional, por isso mesmo seu caráter geral é abrangente, assim, para cada região, como a própria NBR recomenda, deverão ser levadas em consideração particularidades dessa região.

2.2) Culturas e construções

A avaliação das construções, edificações e instalações – benfeitorias não reprodutivas – será feita basicamente a partir destes pontos:

- a) Aplicação dos Custos Unitários apresentados no Boletim Econômico – março/2021 (desonerado), multiplicados por um coeficiente igual a 0,50 (50%) a título de adequação e compatibilidade com o mercado de imóveis rurais onde se situa o imóvel avaliado (esta adequação faz-se necessária devido à incidência sobre o custo básico de encargos sociais, aprovação de projetos, administração, taxas municipais, estaduais e federais, etc., na zona urbana, que totalizam > 120%, enquanto no meio rural existem apenas alguns encargos sociais); ou

Quando tratar-se de construções não padronizadas ou não previstas no trabalho citado acima, será feita a avaliação por meio de orçamentos, onde é determinado o custo de reposição da benfeitoria em lojas de materiais de construção, escritórios de engenharia, casas da agricultura, cooperativas e outros, baseando-se nas Tabelas de Composições de Preços para Orçamentos (TCPO).

- b) Para as culturas, lavouras, pastagens, florestamentos implantados e outros – benfeitorias reprodutivas – será utilizado preferencialmente o método do valor



Nelson de Souza

Eng.º Civil - CREA/SP – 0682562800

3

Escritório Profissional:

engnsouza@yahoo.com.br

Rua Amazonas nº 118, Bairro “Stella Maris” - ANDRADINA/SP.

Fone: (18) 3722-1109 - Cel.: 9709-7479

econômico, conforme recomendação da NBR 14653-3:2004 da ABNT, a qual prescreve:

10.3 Produções vegetais

Na avaliação em separado das produções vegetais deve-se observar o seguinte:

10.3.1 Deve ser empregado o método da capitalização da renda para a identificação do valor econômico.

A definição do Método na mesma NBR é:

8.2.2 No caso de avaliação de produções vegetais devem ser observados os seguintes procedimentos:

8.2.2.1 Os rendimentos líquidos esperados devem ser considerados a partir da data de referência da avaliação até o final da vida útil da produção vegetal.

8.2.2.2 Na determinação da renda líquida deve-se considerar a receita bruta, deduzidos os custos diretos e indiretos, inclusive o custo da terra nua, os impostos e o custo de erradicação, se houver.

8.2.2.2.1 No cálculo do custo da terra nua pode-se utilizar o custo de oportunidade sobre o capital que ela representa ou o valor de seu arrendamento.

Voltando a produções vegetais:

10.3.2 No caso de culturas de ciclo longo no primeiro ano de implantação, recomenda-se utilizar, alternativamente ao método da capitalização da renda, o custo de implantação, incluídos os custos diretos e indiretos.

3.0) RESSALVAS E PRINCÍPIOS

O presente Laudo de Avaliação obedeceu aos seguintes princípios:

- a) O laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada, que afetam as análises, opiniões e conclusões;
- b) Para o imóvel em estudo foi empregado o método mais recomendado, com cuidadosa pesquisa de valores de mercado e devida compatibilidade e homogeneização;
- c) O signatário inspecionou pessoalmente o imóvel avaliando e o laudo foi elaborado por si e ninguém, a não ser o próprio avaliador, quem preparou as análises e as respectivas conclusões;
- d) O laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes do Código de Ética Profissional;
- e) Os honorários profissionais do avaliador não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões deste laudo;
- f) O avaliador não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo no presente, nem contempla para o futuro, qualquer interesse nos bens desta avaliação;
- g) A titulação do imóvel não foi examinada, sendo considerada perfeita e livre de quaisquer ônus ou gravame.



Nelson de Souza

Eng.º Civil - CREA/SP – 0682562800

Escritório Profissional:

engnsouza@yahoo.com.br

Rua Amazonas nº 118, Bairro “Stella Maris” - ANDRADINA/SP.

Fone: (18) 3722-1109 - Cel.: 9709-7479

4.0) VISTORIA

Este profissional efetuou a vistoria técnica através de visita “in loco”, para identificação dos elementos físicos e aspectos essenciais à avaliação na data de 16 de abril de 2.021, conforme Relatório Fotográfico, em anexo (**V. Anexo I**).

Foi constatado, na ocasião da vistoria, que as duas áreas, objeto da avaliação em questão (referentes às matrículas **CRI nº 10.559** e **CRI nº 19.499**), são ocupadas pela família do executado que ali mora, trabalha e cuida do imóvel.

5.0) AVALIAÇÃO IMÓVEL CRI nº 10.559

Área de terras rurais de 11,39,64 ha, denominada “ESTÂNCIA LEMOS”, encravada na Fazenda Guanabara-Barra do Tietê, situada e localizada no Bairro Timboré, Andradina-SP.

Acesso ao imóvel.

Partindo de Andradina-SP, pela Estrada Municipal denominada Estrada Municipal Nemesião de Souza Pereira, numa distância de 15,00 km pela estrada, asfaltada em ótima condição de tráfego, entrando à direita (sentido cidade área rural), segue por mais 1,00 km, sendo esse trecho em chão batido, em boas condições de tráfego, totalizando 16,00 km (distância entre a cidade de Andradina e os dois imóveis que ficam lado a lado).

5.1) Descrição da área (Conforme matrícula)

“Uma área de terras rurais consistentes em 11,39,64 ha, encravada na Fazenda Guanabara-Barra do Tietê, situada e localizada no Bairro Timboré, neste município e comarca de Andradina, deste estado, a qual permanecerá com a denominação “**ESTÂNCIA LEMOS**”, dentro do seguinte roteiro:- O imóvel é delimitado por um polígono irregular, cuja demarcação se inicia partindo de um marco 0, cravado no canto da estrada municipal, daí segue com o rumo 79°34' SE na distância de 150m, margeando a mesma estrada até o marco 01, daí segue com o rumo 79°51' SE na distância de 150,00 metros, margeando com a mesma estrada até o marco nº 2, daí segue com o rumo 79°48' SE na distância de 216,00 metros, margeando a mesma estrada até o marco 03, cravado na divisa com Gildásio Couto, daí segue com o rumo 10°03' SW na distância de 20,00 metros, dividindo com Gildásio Couto até o marco 07. Daí segue com o rumo de 79°42' NW na distância de 514,30 metros, dividindo com Daniel Frentin até o marco 08, daí segue com o rumo 10°03' NE na distância de 220m margeando a estrada municipal até o marco de partida 0. **Área cadastrada no INCRA sob nº 507 010 004 910/4**”.



Nelson de Souza

Eng.º Civil - CREA/SP – 0682562800

Escritório Profissional:

engnsouza@yahoo.com.br

Rua Amazonas nº 118, Bairro “Stella Maris” - ANDRADINA/SP.

Fone: (18) 3722-1109 - Cel.: 9709-7479

5.2) Croqui do imóvel



5.3) Condições de trafegabilidade

Em ótimas condições de tráfego, não sujeito a interrupções;

5.4) Tipo de exploração:

Canavial (Plantação de cana) e pastagem.

5.5) Sobre as benfeitorias:

1 – EDIFICAÇÕES, CONSTRUÇÕES E INSTALAÇÕES

1.1 - Edificação em alvenaria-sede (Área construída = 241,10m²)

Descrição: Edificação em alvenaria, tipo residencial.

Dados técnicos:

- . Compartimentos fechados: 93,63m²;
- . Varandas: 147,47m²;
- . Total construído: 241,10m²;
- . Paredes revestidas com pé direito = 2,90m;
- . Fundação com alicerces de tijolos comuns de barro, piso cerâmico em todos os compartimentos, revestimento cerâmico nas paredes internas da cozinha e banheiros até altura do forro, cobertura com telhas cerâmicas, apoiadas em estrutura de madeira de lei, exceto varanda 2 onde a estrutura da cobertura é do tipo metálica;
- . Com instalações elétricas e hidráulicas;
- . Forro de laje de concreto em todos os compartimentos, exceto varanda 2, varanda 3 e despensa;
- . Forro tipo PVC: varanda 3;
- . Sem forro: varanda 2 e despensa.
- . Calçada em concreto em volta de toda a edificação;
- . Estado de conservação e uso: BOM.



Nelson de Souza

Eng.º Civil - CREA/SP – 0682562800

Escritório Profissional:

engnsouza@yahoo.com.br

Rua Amazonas nº 118, Bairro “Stella Maris” - ANDRADINA/SP.

Fone: (18) 3722-1109 - Cel.: 9709-7479

1.2 - Edificação em madeira-casa de funcionário (Área construída = 105,86m2)

Descrição: Edificação de madeira, tipo residencial.

Dados técnicos:

- . Compartimentos fechados: 56,00m2;
- . Varandas: 49,86m2;
- . Total construído: 105,86m2;
- . Paredes de tábuas de madeira serrada, pintada, com pé direito = 2,70m;
- . Fundação com alicerces de tijolos comuns de barro, piso cimentado em todos os compartimentos, coberta com telhas cerâmicas, apoiadas em estrutura de madeira de lei, sem forro, com instalações elétricas e hidráulicas.
- . Estado de conservação e uso: MAU.

1.3 - Edificação em alvenaria-casa de funcionário (Área construída = 59,45m2)

Descrição: Edificação em alvenaria, tipo residencial.

Dados técnicos:

- . Compartimentos fechados: 51,42m2;
- . Varandas: 8,03m2;
- . Total construído: 59,45m2;
- . Paredes sem revestimento, com pé direito = 2,70m;
- . Fundação com alicerces de tijolos comuns de barro, piso cimentado em todos os compartimentos, coberta com telhas cerâmicas, apoiadas em estrutura de madeira de lei, sem forro.
- . Com instalações elétricas e hidráulicas danificadas e sem aproveitamento;
- . Estado de conservação e uso: PÉSSIMO.

1.4 – Cercas externas (Comprimento total = 1.500,00 ml)

Tipos:

- . Cerca comum, altura 1,30m, estaca de aroeira espaçada a cada 4,00m, com 4 fios de arame farpado: 1000ml, estado de conservação: REGULAR;
- . Cerca comum, altura 1,30m, estaca de aroeira espaçada a cada 4,00m, com 4 fios de arame liso: 500ml, estado de conservação: REGULAR.

1.5 – Poço artesiano (Profundidade = 60,00 ml)

- . Estado de conservação REGULAR.

1.6 – Rede elétrica-220V (Extensão = 0,20 km)

- . Estado de conservação: BOM.



Nelson de Souza

Eng.º Civil - CREA/SP – 0682562800

Escritório Profissional:

engnsouza@yahoo.com.br

Rua Amazonas nº 118, Bairro “Stella Maris” - ANDRADINA/SP.

Fone: (18) 3722-1109 - Cel.: 9709-7479

2 – CULTURAS

2.1 – PASTAGEM (Área = 4,00 ha)

. Em bom aspecto vegetativo

2.2 – Plantação de cana (Área = 6,00 ha)

. O primeiro corte está previsto para agosto/2021.

2.3 – Árvores frutíferas (Quantidade = 25,00 árvores)

. Árvores frutíferas diversificadas: jaboticaba, coco, pera, laranja, limão, jenipapo, etc., num total de 25 árvores.

5.6) AVALIAÇÕES

5.6.1) DETERMINAÇÃO DO VALOR DA TERRA NUA

Para a avaliação da terra nua, as Normas recomendam o método comparativo direto e o critério do valor médio do hectare.

Foram escolhidos dados preenchendo as seguintes condições:

1. Exclusivamente de locais pertencentes à mesma região geoeconômica do imóvel avaliado, dando preferência a elementos com os mesmos tipos de solos.

Neste caso, os solos da propriedade avaliada enquadram-se como:

4,00 ha de terras denominadas de “terra mista” ou “terra de pastagens” enquadradas como CLASSE III (boa);

7,39,64 ha de terras denominadas como “terras de cultura” enquadradas como CLASSE II (regular);

TRATAMENTO DE DADOS

Para a presente pesquisa foram seguidos os ditames recomendados pela NORMA NBR 14653-3 – NORMA PARA AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS RURAIS, da Associação Brasileira de Normas Técnicas, ABNT, utilizando-se o Método Comparativo Direto.

ELEMENTO PARADIGMA:

áreas rurais, sem benfeitorias, com aproveitamento agropecuário, como o imóvel avaliado, cuja nota agrônômica (ou nota agrônômica) é igual a:



Nelson de Souza

Eng.º Civil - CREA/SP – 0682562800

Escritório Profissional:

engnsouza@yahoo.com.br

Rua Amazonas nº 118, Bairro “Stella Maris” - ANDRADINA/SP.

Fone: (18) 3722-1109 - Cel.: 9709-7479

índice agronômico ponderado = $[(4,00 \text{ ha} \times 0,637) + (7,39,64 \text{ ha} \times 0,630)] \div 11,3964$
 ha = índice agronômico ponderado = 0,632 (Fonte: Tabela abaixo)

SITUAÇÃO	CLASSES							
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
	100%	90%	75%	65%	55%	45%	35%	30%
ótima-100%	1,000	0,900	0,750	0,650	0,550	0,450	0,350	0,300
muito boa-95%	0,950	0,855	0,710	0,617	0,522	0,427	0,332	0,285
boa-85%	0,850	0,765	0,637	0,552	0,467	0,385	0,297	0,255
regular-70%	0,700	0,630	0,525	0,455	0,385	0,315	0,245	0,210
desfavorável-60%	0,600	0,540	0,450	0,390	0,305	0,270	0,210	0,180
má-50%	0,500	0,450	0,375	0,325	0,275	0,225	0,175	0,150

Fonte: INCRA - I.N. 8/93

IMÓVEIS SEMELHANTES:

limitados a 20% em torno da nota agronômica do imóvel avaliado, que neste caso corresponde a: Limite inferior = $0,632 \times 0,8 = 0,506$;
 Limite superior = $0,632 \times 1,2 = 0,758$.

FATOR DE FONTE (OFERTA):

obtido por meio de um desconto de 10% (Fator = 0,90) para compensar a elasticidade natural das ofertas.

QUADRO RESUMO DA HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

Nota: Os dados são conforme apresentados no Anexo II

AMOSTRA	UN (R\$/ha)	ÁREA (ha)	ÍNDICE AGRONÔMICO	TIPO DE INFORMAÇÃO	INFORMANTE
1	30.670,81	09,07,50	0,628	Oferta	Antonio-Fone (18) 99667-8596
2	30.160,89	33,50,00	0,574	Oferta	Elias-Fone (18) 98182-4042
3	25.355,37	09,07,50	0,713	Oferta	César-Fone (18) 99105-3340
4	30.663,56	44,02,86	0,614	Oferta	César-Fone (18) 99105-3340
5	28.873,97	09,07,50	0,713	Oferta	Antonio Elias-Fone (18) 99667-8596
Média	29.144,92				

Eliminando-se as observações situadas fora de uma faixa igual a 30% em torno desta média,

LIMITE INFERIOR: $R\$ 29.144,92 \times 0,70 = R\$ 20.401,44$

LIMITE SUPERIOR: $R\$ 29.144,92 \times 1,30 = R\$ 37.888,40$

Observando que não há nenhum elemento fora do limite de tolerância, adotado então o valor de **R\$ 29.144,92/ha** para o imóvel avaliando, logo, o valor total da terra é:

R\$ 29.144,92/ha x 11,3964ha = R\$ 332.147,17



Nelson de Souza

Eng.º Civil - CREA/SP – 0682562800

Escritório Profissional:

engnsouza@yahoo.com.br

Rua Amazonas nº 118, Bairro "Stella Maris" - ANDRADINA/SP.

Fone: (18) 3722-1109 - Cel.: 9709-7479

5.6.2) DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS EDIFICAÇÕES/INSTALAÇÕES

DISCRIMINAÇÃO	QUANT.	UN	P. UNITÁRIO	F. DEPR.	VALOR TOTAL
1 – EDIFICAÇÕES, CONSTRUÇÕES E INSTALAÇÕES					
1.1 - Edificação em alvenaria-sede	241,10	m2	787,46	0,80	151.885,28
1.2 - Edificação em madeira-casa de funcionário	105,86	m2	393,73	0,40	16.672,10
1.3 - Edificação em alvenaria-casa de funcionário	59,45	m2	787,46	0,20	9.362,90
1.4 – Cercas externas	1.500,00	ml	45,75	0,60	41.175,00
1.5 – Poço artesiano	60,00	ml	392,24	0,60	14.120,64
1.6 – Rede elétrica-220V	0,20	km	121.789,46	0,80	19.486,31
VALOR TOTAL DAS EDIFICAÇÕES, CONSTRUÇÕES E INSTALAÇÕES					252.702,24

5.6.3) DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS CULTURAS

DISCRIMINAÇÃO	QUANT.	UN	V. UNITÁRIO	F. DEPR.	VALOR TOTAL
Pastagem	4,00	ha	2.080,61	0,80	6.657,95
Árvores frutíferas	25,00	un	120,00	0,80	2.400,00
Cultura de cana					
1º corte	6,00	ha	15.413,85	-	92.483,10
2º corte	6,00	ha	11.798,26	-	70.789,56
3º corte	6,00	ha	9.101,54	-	54.609,24
4º corte	6,00	ha	7.211,16	-	43.266,96
5º corte	6,00	ha	6.087,74	-	36.526,44
Subtotal (cana)					297.675,30
TOTAL DAS CULTURAS					304.333,25

5.6.4) RESUMO – VALOR DO IMÓVEL

O valor do imóvel será a soma dos valores:

DISCRIMINAÇÃO	VALOR TOTAL APURADO
TERRA NUA	332.147,17
EDIFICAÇÕES / INSTALAÇÕES	252.702,24
CULTURAS	304.333,25
VALOR FINAL DO IMÓVEL	889.182,66



Nelson de Souza

Escritório Profissional:

Eng.º Civil - CREA/SP – 0682562800

engnsouza@yahoo.com.br

Rua Amazonas nº 118, Bairro “Stella Maris” - ANDRADINA/SP.

Fone: (18) 3722-1109 - Cel.: 9709-7479

6.0) AVALIAÇÃO IMÓVEL CRI n° 19.499

Área de terras rurais de 11,43,67,50 ha, situada no Bairro Timboré, Andradina-SP, objeto da matrícula CRI local n° 19.499

Acesso ao imóvel.

Descrição: Partindo de Andradina-SP, pela Estrada Municipal denominada Estrada Municipal Nemesião de Souza Pereira, numa distância de 15,00 km pela estrada, asfaltada em ótima condição de tráfego, entrando à direita (sentido cidade área rural), segue por mais 1,00 km, sendo esse trecho em chão batido, em boas condições de tráfego, totalizando 16,00 km (distância entre a cidade de Andradina e os dois imóveis que ficam lado a lado).

6.1) Descrição da área (Conforme matrícula)

“Uma área de terras rurais situada neste município e comarca de Andradina, localizada no Bairro Timboré, medindo 11,43,67,50ha, ou sejam, 4 alqueires e 17.567,50m², e que se confronta ao sul com terras de Rokuro Koike, a Oeste com a Estrada Municipal/Cabajá, ao Norte com terras de Ana Maria Fernandes Alchapar e a Leste com terras ou com a Estrada do Timboré Jangada”. **Área cadastrada no INCRA sob n° 6070100087537.**

6.2) Croqui do imóvel



Nelson de Souza

Eng.º Civil - CREA/SP – 0682562800

Escritório Profissional:

engnsouza@yahoo.com.br

Rua Amazonas nº 118, Bairro “Stella Maris” - ANDRADINA/SP.

Fone: (18) 3722-1109 - Cel.: 9709-7479

6.3) Condições de trafegabilidade

Em ótimas condições de tráfego, não sujeito a interrupções;

6.4) Tipo de exploração:

Canavial (Plantação de cana) e pastagem.

6.5) Sobre as benfeitorias:

1 – EDIFICAÇÕES, CONSTRUÇÕES E INSTALAÇÕES

1.1 - Edificação em alvenaria-sede (Área construída = 221,01m2)

Descrição: Edificação em alvenaria, tipo residencial.

Dados técnicos:

- . Compartimentos fechados: 116,30m2;
- . Varandas: 104,71m2;
- . Total construído: 221,01m2;
- . Paredes revestidas com pé direito = 2,70m;
- . Fundação com alicerces de tijolos comuns de barro, piso cerâmico em todos os compartimentos, revestimento cerâmico nas paredes internas da cozinha e banheiros até altura do forro, coberta com telhas cerâmicas, apoiadas em estrutura de madeira de lei, exceto varanda 2 onde a estrutura da cobertura é do tipo metálica;
- . Com instalações elétricas e hidráulicas;
- . Forro de laje de concreto em todos os compartimentos, exceto varanda 2, varanda 3 e despensa;
- . Forro tipo PVC: varanda 3;
- . Sem forro: varanda 2 e despensa.
- . Calçada em concreto em volta de toda a edificação;
- . Estado de conservação e uso: BOM.

1.2 - Quiosque (Área construída = 31,98m2)

1.3 – Edificação de empregado-alvenaria-02 unidades (Área total = 191,80m2)

Descrição: Edificação em alvenaria, tipo residencial.

Dados técnicos:

- . Compartimentos fechados: 74,80m2;
- . Varandas: 21,10m2;
- . Total construído por unidade: 95,90m2;
- . Paredes revestidas com pé direito = 2,70m;
- . Fundação com alicerces de tijolos comuns de barro, piso cerâmico em todos os compartimentos, revestimento cerâmico nas paredes internas da cozinha e banheiros até altura do forro, coberta com telhas cerâmicas, apoiadas em estrutura de madeira de lei;
- . Com instalações elétricas e hidráulicas;
- . Forro de madeira nos compartimentos fechados e varandas sem forro;
- . Estado de conservação e uso: BOM.



Nelson de Souza

Eng.º Civil - CREA/SP – 0682562800

Escritório Profissional:

engnsouza@yahoo.com.br

Rua Amazonas nº 118, Bairro “Stella Maris” - ANDRADINA/SP.

Fone: (18) 3722-1109 - Cel.: 9709-7479

1.4 – Barraco misto-alvenaria=24,00m2, madeira=36,00m2; área total =60,00m2

. Estado de conservação e uso: MAU.

1.5 – Galpões metálicos-02 unidades- (Área total = 624,00m2)

. Estado de conservação e uso: REGULAR.

Galpão, dimensão 17,00m de largura por 30,00m de comprimento, (Área construída: 510,00m2).

Galpão, dimensão 9,50m de largura por 12,00m de comprimento, (Área construída: 114,00m2).

1.6 – Piscina de fibra (Área aprox. = 8,00m2)

. Estado de conservação e uso: BOM.

1.7 – Galinheiro (Área total = 12,00m2)

. Estado de conservação e uso: REGULAR.

1.8 – Curral completo (curral, tronco, embarcadouro e arena)

. Curral – Estado de conservação: REGULAR

. Arena – Estado de conservação: REGULAR

. Tronco – Estado de conservação: REGULAR

. Embarcadouro – Estado de conservação: MAU

1.9 – Poço artesiano (Profundidade = 60,00 ml)

Descrição: Poço artesiano com profundidade de 60,00 metros, estado de conservação BOM

1.10 – Reservatórios de água

A propriedade possui 03 reservatórios, a saber:

. Reservatório de água elevado, tipo taça, capacidade 10.000 litros, estado de conservação REGULAR (sem foto).

. Reservatório de água, tipo circular, capacidade 4.000 litros, estado de conservação REGULAR.

. Reservatório de água, tipo retangular, capacidade 1.000 litros, estado de conservação REGULAR.

1.11 – Cercas externas (Comprimento total = 1.200,00 ml)**Tipos:**

. Cerca comum, altura 1,30m, estaca de aroeira espaçada a cada 4,00m, com 4 fios de arame farpado: 650ml, estado de conservação: MAU (sem foto);

. Cerca comum, altura 1,30m, estaca de aroeira espaçada a cada 4,00m, com 4 fios de arame liso: 550ml, estado de conservação: MAU (sem foto).



Nelson de Souza

Eng.º Civil - CREA/SP – 0682562800

Escritório Profissional:

engnsouza@yahoo.com.br

Rua Amazonas nº 118, Bairro “Stella Maris” - ANDRADINA/SP.

Fone: (18) 3722-1109 - Cel.: 9709-7479

1.12 – Instalações diversas

Compressor de ar, marca MAC, número de série 061796 (Estado de conservação: REGULAR).

Bomba de lavagem, número de série 600184562 (Estado de conservação.: REGULAR).

Tanque de óleo diesel, diâmetro 1,90m, comprimento 2,40m, cap. aproximada = 7.000 litros (Estado de conservação: REGULAR).

Equipamentos do tanque de óleo diesel (Estado de conservação: REGULAR).

1.13 – Outros

Além das instalações descritas acima, no momento da vistoria foi possível verificar a existência no local de vários equipamentos, conforme ilustram as fotos seguintes, bem como, a propriedade produz silagem para alimentar os animais durante a seca.

2 – CULTURAS

2.1 – Plantação de sorgo (Área = 8,00 ha)

Aspecto vegetativo: BOM

2.2 – Árvores frutíferas (Quantidade = 20,00 árvores)

6.6) AVALIAÇÕES

6.6.1) DETERMINAÇÃO DO VALOR DA TERRA NUA

Neste caso, os solos da propriedade avaliada enquadram-se como:

8,00 ha de terras denominadas de “terra mista” ou “terra de pastagens” enquadradas como CLASSE III (boa);

3,43,67,50 ha de terras denominadas como “terras de cultura” enquadradas como CLASSE II (regular);

TRATAMENTO DE DADOS

Para a presente pesquisa foram seguidos os ditames recomendados pela NORMA NBR 14653-3 – NORMA PARA AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS RURAIS, da Associação Brasileira de Normas Técnicas, ABNT, utilizando-se o Método Comparativo Direto.



Nelson de Souza

Eng.º Civil - CREA/SP – 0682562800

Escritório Profissional:

engnsouza@yahoo.com.br

Rua Amazonas nº 118, Bairro “Stella Maris” - ANDRADINA/SP.

Fone: (18) 3722-1109 - Cel.: 9709-7479

ELEMENTO PARADIGMA:

áreas rurais, sem benfeitorias, com aproveitamento agropecuário, como o imóvel avaliado, cuja nota agrônômica (ou nota agrônômica) é igual a:

índice agrônômico ponderado = $[(8,00 \text{ ha} \times 0,637) + (3,43,67,50 \text{ ha} \times 0,630)] \div 11,43,67,50$
 ha = índice agrônômico ponderado = 0,635 (Fonte: Tabela abaixo)

SITUAÇÃO	CLASSES							
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
	100%	90%	75%	65%	55%	45%	35%	30%
ótima-100%	1,000	0,900	0,750	0,650	0,550	0,450	0,350	0,300
muito boa-95%	0,950	0,855	0,710	0,617	0,522	0,427	0,332	0,285
boa-85%	0,850	0,765	0,637	0,552	0,467	0,385	0,297	0,255
regular-70%	0,700	0,630	0,525	0,455	0,385	0,315	0,245	0,210
desfavorável-60%	0,600	0,540	0,450	0,390	0,305	0,270	0,210	0,180
má-50%	0,500	0,450	0,375	0,325	0,275	0,225	0,175	0,150
Fonte: INCRA - I.N. 8/93								

IMÓVEIS SEMELHANTES:

limitados a 20% em torno da nota agrônômica do imóvel avaliado, que neste caso corresponde a:

Limite inferior = $0,635 \times 0,8 = 0,508$;

Limite superior = $0,635 \times 1,2 = 0,762$.

FATOR DE FONTE (OFERTA):

obtido por meio de um desconto de 10% (Fator = 0,90) para compensar a elasticidade natural das ofertas.

QUADRO RESUMO DA HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

Nota: Os dados são conforme apresentados no Anexo II

AMOSTRA	UN (R\$/ha)	ÁREA (ha)	ÍNDICE AGRÔNÔMICO	TIPO DE INFORMAÇÃO	INFORMANTE
1	30.670,81	09,07,50	0,628	Oferta	Antonio-Fone (18) 99667-8596
2	30.160,89	33,50,00	0,574	Oferta	Elias-Fone (18) 98182-4042
3	25.355,37	09,07,50	0,713	Oferta	César-Fone (18) 99105-3340
4	30.663,56	44,02,86	0,614	Oferta	César-Fone (18) 99105-3340
5	28.873,97	09,07,50	0,713	Oferta	Antonio Elias-Fone (18) 99667-8596
Média	29.144,92				

Eliminando-se as observações situadas fora de uma faixa igual a 30% em torno desta média,

LIMITE INFERIOR: $R\$ 29.144,92 \times 0,70 = R\$ 20.401,44$

LIMITE SUPERIOR: $R\$ 29.144,92 \times 1,30 = R\$ 37.888,40$

Observando que não há nenhum elemento fora do limite de tolerância, adotado então o valor de **R\$ 29.144,92/ha** para o imóvel avaliando, logo, o valor total da terra é:

R\$ 29.144,92/ha x 11,436750ha = R\$ 333.323,16



Nelson de Souza

Eng.º Civil - CREA/SP – 0682562800

Escritório Profissional:

engnsouza@yahoo.com.br

Rua Amazonas nº 118, Bairro "Stella Maris" - ANDRADINA/SP.

Fone: (18) 3722-1109 - Cel.: 9709-7479

6.6.2) DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS EDIFICAÇÕES/INSTALAÇÕES

DISCRIMINAÇÃO	QUANT.	UN	P. UNITÁRIO	F. DEPR.	VALOR TOTAL
1 – EDIFICAÇÕES, CONSTRUÇÕES E INSTALAÇÕES					
1.1 - Edificação em alvenaria-sede	221,01	m2	787,46	0,80	139.229,23
1.2 - Quiosque	31,98	m2	787,46	0,80	20.146,38
1.3 – Edificação de empregado-alvenaria-02 unidades	191,80	m2	787,46	0,80	120.827,86
1.4 – Barraco misto-alv.=24,00m2, mad.=36,00m2	60,00	m2	393,73	0,40	9.449,52
1.5 – Galpões metálicos-02 unidades	624,00	m2	426,02	0,60	159.501,89
1.6 – Piscina de fibra	8,00	m2	500,00	0,80	3.200,00
1.7 – Galinheiro	12,00	m2	50,00	0,60	360,00
1.8 – Curral completo					
1.8.1-Curral	100,00	ml	80,00	0,60	4.800,00
1.8.2-Arena	60,00	ml	80,00	0,60	2.880,00
1.8.3-Tronco	1,00	un	250,00	0,60	150,00
1.8.4-Embarcadouro	1,00	un	150,00	0,40	60,00
1.9 – Poço artesiano (Profundidade = 60,00 ml)	60,00	ml	392,24	0,80	18.827,52
1.10 – Reservatórios de água					
1.10.1-Reserv.de água elev., tipo taça, cap. 10.000 litros	1,00	un	10.000,00	0,60	6.000,00
1.10.2-Reserv. de água, tipo circular, cap. 4.000 litros	1,00	un	650,00	0,60	390,00
1.10.3-Reserv. de água, tipo retangular, cap. 1.000 litros	1,00	un	250,00	0,60	150,00
1.11 – Cercas externas (Comprimento total = 1.200,00 ml)	1.200,00	ml	45,75	0,40	21.960,00
1.12 – Instalações diversas					
Compressor de ar, marca MAC, número de série 061796.	1,00	un	600,00	0,60	360,00
Bomba de lavagem, número de série 600184562.	1,00	un	200,00	0,60	120,00
Tanque de óleo diesel, d=1,90m, comp.=2,40m, cap=7m3	1,00	un	4.000,00	0,60	2.400,00
Equipamentos do tanque de óleo diesel (bomba).	1,00	un	2.000,00	0,60	1.200,00
VALOR TOTAL DAS EDIFICAÇÕES, CONSTRUÇÕES E INSTALAÇÕES					512.012,39

6.6.3) DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS CULTURAS

DISCRIMINAÇÃO	QUANT.	UN	V. UNITÁRIO	F. DEPR.	VALOR TOTAL
Sorgo	8,00	ha	6.217,40	0,80	39.791,36
Árvores frutíferas	20,00	un	120,00	0,80	1.920,00
TOTAL DAS CULTURAS					39.791,36

6.6.4) RESUMO – VALOR DO IMÓVEL

O valor do imóvel será a soma dos valores:

DISCRIMINAÇÃO	VALOR TOTAL APURADO
TERRA NUA	333.323,16
EDIFICAÇÕES / INSTALAÇÕES	512.012,39
CULTURAS	39.791,36
VALOR FINAL DO MÓVEL	885.126,91



Nelson de Souza

Escritório Profissional:

Eng.º Civil - CREA/SP – 0682562800

engnsouza@yahoo.com.br

Rua Amazonas nº 118, Bairro “Stella Maris” - ANDRADINA/SP.

Fone: (18) 3722-1109 - Cel.: 9709-7479

7.0) QUESITOS DO EXECUTADO E SUAS RESPECTIVAS RESPOSTAS

1) Queira o Sr. Perito detalhar a localização e característica dos imóveis a serem avaliados?

Respostas:

1.1) Imóvel rural referente Matrícula CRI local 10.559

Uma área de terras rurais de 11,39,64 ha, denominada “ESTÂNCIA LEMOS”, encravada na Fazenda Guanabara-Barra do Tietê, situada e localizada no Bairro Timboré, Andradina-SP.

1.2) Imóvel rural referente Matrícula CRI local 19.499

Uma área de terras rurais de 11,43,67,50 ha, situada no Bairro Timboré, Andradina-SP.

2) Informe o Sr. Perito o valor de mercado atual do imóvel para venda?

Resposta:

2.1) Valor de mercado do imóvel ref Matrícula CRI local nº 10.559: R\$ 889.182,66

2.2) Valor de mercado do imóvel ref. Matrícula CRI local nº 19.499: R\$ 885.126,91

3) Quais as benfeitorias existentes no imóvel e se encontram em boas condições de uso?

Resposta:

3.1) Benfeitorias ref. Matrícula CRI local nº 10.559

3.1.1) EDIFICAÇÕES, CONSTRUÇÕES E INSTALAÇÕES

- Edificação em alvenaria-sede (Área construída = 241,10m²)

- . Calçada em concreto em volta de toda a edificação;
- . Estado de conservação e uso: BOM.

- Edificação em madeira-casa de funcionário (Área construída = 105,86m²)

- . Estado de conservação e uso: MAU.

- Edificação em alvenaria-casa de funcionário (Área construída = 59,45m²)

- . Estado de conservação e uso: PÉSSIMO.

- Cercas externas (Comprimento total = 1.500,00 ml)

Tipos:

- . Cerca comum, altura 1,30m, estaca de aroeira espaçada a cada 4,00m, com 4 fios de arame farpado: 1000ml, estado de conservação: REGULAR;
- . Cerca comum, altura 1,30m, estaca de aroeira espaçada a cada 4,00m, com 4 fios de arame liso: 500ml, estado de conservação: REGULAR.



Nelson de Souza

Eng.º Civil - CREA/SP – 0682562800

Escritório Profissional:

engnsouza@yahoo.com.br

Rua Amazonas nº 118, Bairro “Stella Maris” - ANDRADINA/SP.

Fone: (18) 3722-1109 - Cel.: 9709-7479

– **Poço artesiano (Profundidade = 60,00 ml)**

. Estado de conservação REGULAR.

– **Rede elétrica-220V (Extensão = 0,20 km)**

. Estado de conservação: BOM.

3.1.2 – CULTURAS

– **PASTAGEM (Área = 4,00 ha)**

. Em bom aspecto vegetativo

– **Plantação de cana (Área = 6,00 ha)**

. O primeiro corte está previsto para agosto/2021.

– **Árvores frutíferas (Quantidade = 25,00 árvores)**

. Árvores frutíferas diversificadas: jaboticaba, coco, pera, laranja, limão, jenipapo, etc., num total de 25 árvores.

3.2) Benfeitorias ref. Matrícula CRI local nº 19.499

3.2.1 – EDIFICAÇÕES, CONSTRUÇÕES E INSTALAÇÕES

– **Edificação em alvenaria-sede (Área construída = 221,01m²)**

. Estado de conservação e uso: BOM.

– **Quiosque (Área construída = 31,98m²)**

. Estado de conservação e uso: BOM.

– **Edificação de empregado-alvenaria-02 unidades (Área total = 191,80m²)**

. Estado de conservação e uso: BOM.

– **Barraco misto-alvenaria=24,00m², madeira=36,00m²; área total =60,00m²**

. Estado de conservação e uso: MAU.

– **Galpões metálicos-02 unidades- (Área total = 624,00m²)**

. Estado de conservação e uso: REGULAR.

– **Piscina de fibra (Área aprox. = 8,00m²)**

. Estado de conservação e uso: BOM.

– **Galinheiro (Área total = 12,00m²)**

. Estado de conservação e uso: REGULAR.

– **Curral completo (curral, tronco, embarcadouro e arena)**

. Curral – Estado de conservação: REGULAR

. Arena – Estado de conservação: REGULAR

. Tronco – Estado de conservação: REGULAR

. Embarcadouro – Estado de conservação: MAU

– **Poço artesiano (Profundidade = 60,00 ml)**

Descrição: Poço artesiano com profundidade de 60,00 metros,

. Estado de conservação BOM



Nelson de Souza

Eng.º Civil - CREA/SP – 0682562800

Escritório Profissional:

engnsouza@yahoo.com.br

Rua Amazonas nº 118, Bairro “Stella Maris” - ANDRADINA/SP.

Fone: (18) 3722-1109 - Cel.: 9709-7479

– Reservatórios de água

- . Reservatório de água elevado, tipo taça, capacidade 10.000 litros, estado de conservação REGULAR (sem foto).
- . Reservatório de água, tipo circular, capacidade 4.000 litros, estado de conservação REGULAR.
- . Reservatório de água, tipo retangular, capacidade 1.000 litros, estado de conservação REGULAR.

– Cercas externas (Comprimento total = 1.200,00 ml)**Tipos:**

- . Cerca comum, altura 1,30m, estaca de aroeira espaçada a cada 4,00m, com 4 fios de arame farpado: 650ml, estado de conservação: MAU (sem foto);
- . Cerca comum, altura 1,30m, estaca de aroeira espaçada a cada 4,00m, com 4 fios de arame liso: 550ml, estado de conservação: MAU (sem foto).

– Instalações diversas

Compressor de ar, marca MAC, número de série 061796 (Estado de conservação: REGULAR).

Bomba de lavagem, número de série 600184562 (Estado de conservação: REGULAR).

Tanque de óleo diesel, diâmetro 1,90m, comprimento 2,40m, cap. aproximada = 7.000 litros (Estado de conservação: REGULAR).

Equipamentos do tanque de óleo diesel (Estado de conservação: REGULAR).

– Outros

Além das instalações descritas acima, no momento da vistoria foi possível verificar a existência no local de vários equipamentos, conforme ilustram as fotos seguintes, bem como, a propriedade produz silagem para alimentar os animais durante a seca.

3.2.2 – CULTURAS**– Plantação de sorgo (Área = 8,00 ha)**

Aspecto vegetativo: BOM

– Árvores frutíferas (Quantidade = 20,00 árvores)

4) Qual a avaliação dessas benfeitorias?

Resposta:

4.1) Valor das benfeitorias ref. Matrícula CRI local nº 10.559

EDIFICAÇÕES / INSTALAÇÕES	252.702,24
CULTURAS	304.333,25

4.2) Valor das benfeitorias ref. Matrícula CRI local nº 19.499

EDIFICAÇÕES / INSTALAÇÕES	512.012,39
CULTURAS	39.791,36



Nelson de Souza

Eng.º Civil - CREA/SP – 0682562800

Escritório Profissional:

engnsouza@yahoo.com.br

Rua Amazonas nº 118, Bairro “Stella Maris” - ANDRADINA/SP.

Fone: (18) 3722-1109 - Cel.: 9709-7479

5) Queira o Sr. Perito informar a classificação da terra e o valor da terra nua?

Resposta:

5.1) Classificação e valor da terra nua ref. Matrícula CRI local nº 10.559

5.1.1) Classificação

4,00 ha de terras denominadas de “terra mista” ou “terra de pastagens” enquadradas como CLASSE III (boa);

7,39,64 ha de terras denominadas como “terras de cultura” enquadradas como CLASSE II (regular);

5.1.2) Valor

R\$ 29.144,92/ha x 11,3964ha = R\$ 332.147,17

5.2) Classificação e valor da terra nua ref. Matrícula CRI local nº 19.499

5.2.1) Classificação

8,00 ha de terras denominadas de “terra mista” ou “terra de pastagens” enquadradas como CLASSE III (boa);

3,43,67,50 ha de terras denominadas como “terras de cultura” enquadradas como CLASSE II (regular);

5.2.2) Valor

R\$ 29.144,92/ha x 11,436750ha = R\$ 333.323,16

6) Informe o Sr. Perito se existem mais imóveis na região com características semelhantes para fins.

Resposta:

Sim, o Perito conseguiu 05 (cinco) imóveis na mesma região e que serviram de base para a apuração do valor do imóvel avaliando.

7) Queira informar se existe fácil locomoção de transporte público para o centro da cidade e demais bairros.

Resposta:

Sim. Todo o percurso, seguindo da cidade até o imóvel, corresponde a 16,00 km, sendo 15,00 km em asfalto de ótima qualidade mais 1,00 km em estrada de chão batido, em ótimas condições de trafegabilidade, de forma que o transporte público que atende o local é facilitado.



Nelson de Souza

Eng.º Civil - CREA/SP – 0682562800

Escritório Profissional:

engnsouza@yahoo.com.br

Rua Amazonas nº 118, Bairro “Stella Maris” - ANDRADINA/SP.

Fone: (18) 3722-1109 - Cel.: 9709-7479

8) Esclareça o Sr. Perito, minuciosamente, a forma e o método utilizado para a realização da perícia.

Resposta:

A perícia foi realizada mediante completa e pormenorizada vistoria do local de forma que foi possível apurar as particularidades do imóvel, sua posição geográfica, suas benfeitorias, conforme ilustrado no Relatório Fotográfico.

O método utilizado é aquele preconizado pelas normas técnicas brasileiras, a saber:

ABNT NBR 14.653-1 - Procedimentos Gerais (2.019) e NBR 14.653-3-Imóveis Rurais (2.019).

Nota: Para a apresentação do laudo de avaliação são exigidos os seguintes requisitos mínimos para a avaliação de imóveis rurais (constantes da norma ABNT NBR 14653- 1:2019 e ABNT NBR 14653-3:2019):

- 1) Identificação do solicitante do trabalho;
- 2) Objetivo da avaliação;
- 3) Finalidade da avaliação;
- 4) Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes;
- 5) Documentação utilizada para a avaliação;
- 6) Caracterização e descrição da região onde o imóvel está inserido, conforme Seção 7.3.1. da norma ABNT NBR 14653-3:2019;
- 7) Identificação e caracterização do bem avaliando (ver Seção 7.3.2. da norma ABNT NBR 14653-3:2019);
 - 7.1) Roteiro de acesso ao imóvel avaliando com planta esquemática de localização;
 - 7.2.) Classificação dos bens avaliandos, conforme a Seção 5 da norma ABNT NBR 14653- 3:2019;
- 8) Identificação do(s) método(s) utilizado(s), com justificativa da escolha;
- 9) Dados e informações efetivamente utilizados;
- 10) Memória de cálculo;
- 11) Especificação da avaliação (grau de fundamentação e grau de precisão), conforme a norma ABNT NBR 14653-3:2019;
- 12) Resultado da avaliação e sua data de referência;
- 13) Qualificação legal completa e assinatura do(s) responsável(is) técnico(s) pela avaliação;
- 14) Local e data da elaboração do laudo de avaliação;



Nelson de Souza

Eng.º Civil - CREA/SP – 0682562800

Escritório Profissional:

engnsouza@yahoo.com.br

Rua Amazonas nº 118, Bairro “Stella Maris” - ANDRADINA/SP.

Fone: (18) 3722-1109 - Cel.: 9709-7479

8.0) CONCLUSÃO

Conclui-se o laudo, mediante apuração dos valores demonstrados no bojo deste trabalho, com os seguintes valores finais:

8.1) Valor de mercado do imóvel ref Matrícula CRI local nº 10.559:

DISCRIMINAÇÃO	VALOR TOTAL APURADO
TERRA NUA	332.147,17
EDIFICAÇÕES / INSTALAÇÕES	252.702,24
CULTURAS	304.333,25
VALOR FINAL DO MÓVEL	889.182,66

8.2) Valor de mercado do imóvel ref. Matrícula CRI local nº 19.499:

DISCRIMINAÇÃO	VALOR TOTAL APURADO
TERRA NUA	333.323,16
EDIFICAÇÕES / INSTALAÇÕES	512.012,39
CULTURAS	39.791,36
VALOR FINAL DO MÓVEL	885.126,91

OBS.: VALORES EM REAIS - BASE MAR/2021

O presente laudo em 22 (vinte e duas) folhas de papel formato A4, impressas eletronicamente de um só lado, assinado digitalmente pelo Perito que subscreve este laudo.

Acompanha o laudo: **Anexo I: Relatório fotográfico;**
Anexo II: Elementos Amostrais;
Anexo III: Planilhas e tabelas utilizadas.

Requer-se a juntada da documentação aos autos pra que produza um só fim e efeito de Direito.

Andradina, 26 de abril de 2.021.

NELSON DE
SOUZA:70628580800

N. Termos
P. Deferimento

Assinado de forma digital por
NELSON DE SOUZA:70628580800
Dados: 2021.04.27 14:38:51 -03'00'

Nelson de Souza
Perito avaliador nomeado

Formado em Engenharia Civil pela Universidade de Mogi das Cruzes
 Ex-funcionário da Construtora Construções e Comércio Camargo Corrêa S/A
 Acompanhou a empresa na construção das Usinas Hidrelétricas de Água Vermelha-MG., Tucuruí-PA, Itaipu-PR e Porto Primavera-SP, desempenhando os cargos de Eng. Civil Pleno, Assistente Técnico de Planejamento, Assistente Técnico de Área Comercial e Analista de Projetos.



Nelson de Souza

Eng.º Civil - CREA/SP – 0682562800

22

Escritório Profissional:

engnsouza@yahoo.com.br

Rua Amazonas nº 118, Bairro "Stella Maris" - ANDRADINA/SP.

Fone: (18) 3722-1109 - Cel.: 9709-7479

Anexo II - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Data da vistoria: 16 de abril de 2021

Ref.: Proc. 1004002-94.2018.8.26.0024

Ação:

Execução de Título Extrajudicial – Espécies de Títulos de Crédito

Exequente: **Coopercitrus Cooperativa de Produtores Rurais**

Executado: **Juan Santiago Alarcon Alchapar e outros**

As duas áreas, apresentadas a seguir (referentes às matrículas **CRI n° 10.559** e **CRI n° 19.499**), são ocupadas pela família do executado que ali mora, trabalha e cuida do imóvel.

I - Área de terras rurais de 11,39,64 ha, denominada “ESTÂNCIA LEMOS”, encravada na Fazenda Guanabara-Barra do Tietê, situada e localizada no Bairro Timboré, Andradina-SP, objeto da matrícula CRI local n° 10.559

ACESSO AO IMÓVEL



Foto 1: Acesso ao imóvel.

Descrição: Partindo de Andradina-SP, pela Estrada Municipal denominada Estrada Municipal Nemesião de Souza Pereira, numa distância de 15,00 km pela estrada, asfaltada em ótima condição de tráfego, entrando à direita (sentido cidade área rural), segue por mais 1,00 km, sendo esse trecho em chão batido, em boas condições de tráfego, totalizando 16,00 km (distância entre a cidade de Andradina e os dois imóveis que ficam lado a lado).



Nelson de Souza

Eng.º Civil - CREA/SP – 0682562800

Escritório Profissional:

engnsouza@yahoo.com.br

Rua Amazonas nº 118, Bairro “Stella Maris” - ANDRADINA/SP.

Fone: (18) 3722-1109 - Cel.: 9709-7479

1 – EDIFICAÇÕES, CONSTRUÇÕES E INSTALAÇÕES

1.1 - Edificação em alvenaria-sede (Área construída = 241,10m2)



Foto 2: Edificação principal da propriedade (Sede).

Descrição: Edificação em alvenaria, tipo residencial.

Dados técnicos:

- . Compartimentos fechados: 93,63m²;
- . Varandas: 147,47m²;
- . Total construído: 241,10m²;
- . Paredes revestidas com pé direito = 2,90m;
- . Fundação com alicerces de tijolos comuns de barro, piso cerâmico em todos os compartimentos, revestimento cerâmico nas paredes internas da cozinha e banheiros até altura do forro, coberta com telhas cerâmicas, apoiadas em estrutura de madeira de lei, exceto varanda 2 onde a estrutura da cobertura é do tipo metálica;
- . Com instalações elétricas e hidráulicas;
- . Forro de laje de concreto em todos os compartimentos, exceto varanda 2, varanda 3 e despensa;
- . Forro tipo PVC: varanda 3;
- . Sem forro: varanda 2 e despensa.
- . Calçada em concreto em volta de toda a edificação;
- . Estado de conservação e uso: BOM.



Foto 3: Vista de uma lateral da edificação.



Nelson de Souza

Eng.º Civil - CREA/SP – 0682562800

Escritório Profissional:

engnsouza@yahoo.com.br

Rua Amazonas nº 118, Bairro “Stella Maris” - ANDRADINA/SP.

Fone: (18) 3722-1109 - Cel.: 9709-7479

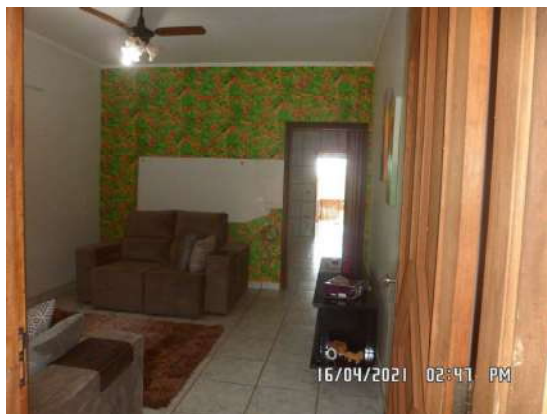


Foto 4: Ilustração da sala.



Foto 5: Idem, ilustração da sala.



Foto 6: Ilustração da passagem entre sala e cozinha.



Nelson de Souza

Eng.º Civil - CREA/SP – 0682562800

Escritório Profissional:

engnsouza@yahoo.com.br

Rua Amazonas nº 118, Bairro “Stella Maris” - ANDRADINA/SP.

Fone: (18) 3722-1109 - Cel.: 9709-7479



Foto 7: Vista parcial da cozinha.



Foto 8: Ilustração do acesso à despensa.



Foto 9: Vista parcial do banheiro 1.



Nelson de Souza

Eng.º Civil - CREA/SP – 0682562800

Escritório Profissional:

engnsouza@yahoo.com.br

Rua Amazonas nº 118, Bairro “Stella Maris” - ANDRADINA/SP.

Fone: (18) 3722-1109 - Cel.: 9709-7479



Foto 10: Ilustração do acesso ao banheiro 2.



Foto 11: Ilustração dos acessos entre banheiro 1 e dormitório 1.



Foto 12: Ilustração dos acessos ao dormitório 3 e dormitório 2.



Nelson de Souza

Eng.º Civil - CREA/SP – 0682562800

Escritório Profissional:

engnsouza@yahoo.com.br

Rua Amazonas nº 118, Bairro “Stella Maris” - ANDRADINA/SP.

Fone: (18) 3722-1109 - Cel.: 9709-7479



Foto 13: Vista parcial do dormitório 3.



Foto 14: Ilustração das varandas.



Foto 15: Ilustração da varanda 2.



Nelson de Souza

Eng.º Civil - CREA/SP – 0682562800

Escritório Profissional:

engnsouza@yahoo.com.br

Rua Amazonas nº 118, Bairro “Stella Maris” - ANDRADINA/SP.

Fone: (18) 3722-1109 - Cel.: 9709-7479



Foto 16: Ilustração da passagem entre varanda 3 e cozinha.



Foto 17: Ilustração da varanda 3.



Foto 18: Ilustração da varanda 3.



Nelson de Souza

Eng.º Civil - CREA/SP – 0682562800

Escritório Profissional:

engnsouza@yahoo.com.br

Rua Amazonas nº 118, Bairro “Stella Maris” - ANDRADINA/SP.

Fone: (18) 3722-1109 - Cel.: 9709-7479

1.2 - Edificação em madeira-casa de funcionário (Área construída = 105,86m2)**Foto 19:** Edificação de empregado-madeira.**Descrição:** Edificação de madeira, tipo residencial.**Dados técnicos:**

- . Compartimentos fechados: 56,00m²;
- . Varandas: 49,86m²;
- . Total construído: 105,86m²;
- . Paredes de tábuas de madeira serrada, pintada, com pé direito = 2,70m;
- . Fundação com alicerces de tijolos comuns de barro, piso cimentado em todos os compartimentos, coberta com telhas cerâmicas, apoiadas em estrutura de madeira de lei, sem forro, com instalações elétricas e hidráulicas.
- . Estado de conservação e uso: MAU.

**Foto 20:** Idem, edificação de empregado-madeira.**Nelson de Souza**

Eng.º Civil - CREA/SP – 0682562800

Escritório Profissional:

engnsouza@yahoo.com.br

Rua Amazonas nº 118, Bairro “Stella Maris” - ANDRADINA/SP.

Fone: (18) 3722-1109 - Cel.: 9709-7479

1.3 - Edificação em alvenaria-casa de funcionário (Área construída = 59,45m2)



Foto 21: Edificação de empregado-alvenaria.

Descrição: Edificação em alvenaria, tipo residencial.

Dados técnicos:

- . Compartimentos fechados: 51,42m2;
- . Varandas: 8,03m2;
- . Total construído: 59,45m2;
- . Paredes sem revestimento, com pé direito = 2,70m;
- . Fundação com alicerces de tijolos comuns de barro, piso cimentado em todos os compartimentos, coberta com telhas cerâmicas, apoiadas em estrutura de madeira de lei, sem forro.
- . Com instalações elétricas e hidráulicas danificadas e sem aproveitamento;
- . Estado de conservação e uso: PÉSSIMO.



Foto 22: Idem, edificação de empregado-alvenaria.



Nelson de Souza

Eng.º Civil - CREA/SP – 0682562800

Escritório Profissional:

engnsouza@yahoo.com.br

Rua Amazonas nº 118, Bairro “Stella Maris” - ANDRADINA/SP.

Fone: (18) 3722-1109 - Cel.: 9709-7479

1.4 – Cercas externas (Comprimento total = 1.500,00 ml)

Tipos:

. Cerca comum, altura 1,30m, estaca de aroeira espaçada a cada 4,00m, com 4 fios de arame farpado: 1000ml, estado de conservação: **REGULAR**;

. Cerca comum, altura 1,30m, estaca de aroeira espaçada a cada 4,00m, com 4 fios de arame liso: 500ml, estado de conservação: **REGULAR**.



Foto 23: Ilustração de trecho de cerca.



Foto 24: Idem, ilustração de trecho de cerca.

1.5 – Poço artesiano (Profundidade = 60,00 ml)



Foto 25: Poço artesiano.

Descrição: Poço artesiano com profundidade de 60,00 metros, estado de conservação **REGULAR**.

1.6 – Rede elétrica-220V-sem foto (Extensão = 0,20 km), em bom estado de conservação.



Nelson de Souza

Eng.º Civil - CREA/SP – 0682562800

Escritório Profissional:

engnsouza@yahoo.com.br

Rua Amazonas nº 118, Bairro “Stella Maris” - ANDRADINA/SP.

Fone: (18) 3722-1109 - Cel.: 9709-7479

2 – CULTURAS

2.1 – PASTAGEM (Área = 4,00 ha)



Foto 26: Ilustração da pastagem.



Foto 27: Idem, ilustração da pastagem.



Foto 28: Idem, ilustração da pastagem.



Nelson de Souza

Eng.º Civil - CREA/SP – 0682562800

Escritório Profissional:

engnsouza@yahoo.com.br

Rua Amazonas nº 118, Bairro “Stella Maris” - ANDRADINA/SP.

Fone: (18) 3722-1109 - Cel.: 9709-7479

2.2 – Plantação de cana (Área = 6,00 ha)



Foto 29: Ilustração da plantação de cana.



Foto 30: Idem, ilustração da plantação de cana.



Foto 31: Idem, ilustração da plantação de cana.



Nelson de Souza

Eng.º Civil - CREA/SP – 0682562800

Escritório Profissional:

engnsouza@yahoo.com.br

Rua Amazonas nº 118, Bairro “Stella Maris” - ANDRADINA/SP.

Fone: (18) 3722-1109 - Cel.: 9709-7479

2.3 – Árvores frutíferas (Quantidade = 25,00 árvores)



Foto 32: Ilustração de bananeira em fase de produção.



Foto 33: Idem, ilustração de bananeira em fase de produção.



Foto 34: Ilustração de coqueiro.



Nelson de Souza

Eng.º Civil - CREA/SP – 0682562800

Escritório Profissional:

engnsouza@yahoo.com.br

Rua Amazonas nº 118, Bairro “Stella Maris” - ANDRADINA/SP.

Fone: (18) 3722-1109 - Cel.: 9709-7479



Foto 35: Ilustração de fruta cítrica em fase produção.



Foto 36: Idem, ilustração de fruta cítrica em fase produção.



Foto 37: Ilustração de árvore frutífera.



Nelson de Souza

Eng.º Civil - CREA/SP – 0682562800

Escritório Profissional:

engnsouza@yahoo.com.br

Rua Amazonas nº 118, Bairro “Stella Maris” - ANDRADINA/SP.

Fone: (18) 3722-1109 - Cel.: 9709-7479



Foto 38: Idem, ilustração de árvore frutífera.



Foto 39: Idem, ilustração de árvore frutífera.

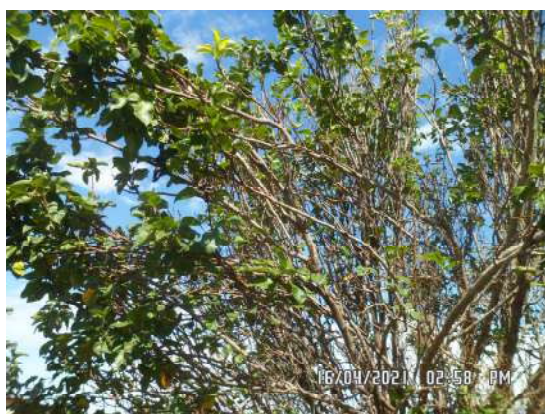


Foto 40: Idem, ilustração de árvore frutífera.



Nelson de Souza

Eng.º Civil - CREA/SP – 0682562800

Escritório Profissional:

engnsouza@yahoo.com.br

Rua Amazonas nº 118, Bairro “Stella Maris” - ANDRADINA/SP.

Fone: (18) 3722-1109 - Cel.: 9709-7479

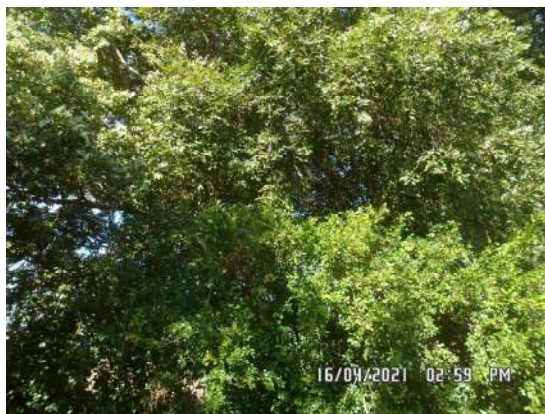


Foto 41: Idem, ilustração de árvore frutífera.

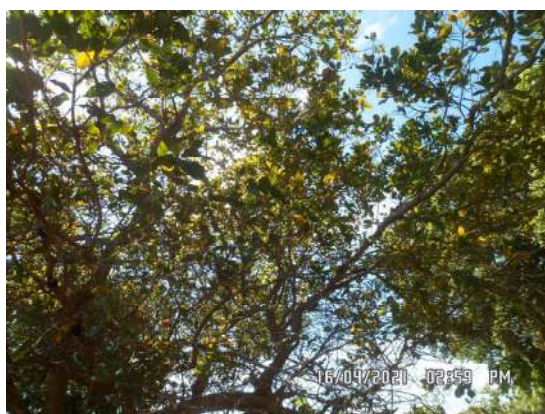


Foto 42: Idem, ilustração de árvore frutífera.



Nelson de Souza

Eng.º Civil - CREA/SP – 0682562800

Escritório Profissional:

engnsouza@yahoo.com.br

Rua Amazonas nº 118, Bairro “Stella Maris” - ANDRADINA/SP.

Fone: (18) 3722-1109 - Cel.: 9709-7479

II - Área de terras rurais de 11,43,67,50 ha, situada no Bairro Timboré, Andradina-SP, objeto da matrícula CRI local nº 19.499

ACESSO AO IMÓVEL



Foto 1: Acesso ao imóvel.

Descrição: Partindo de Andradina-SP, pela Estrada Municipal denominada Estrada Municipal Nemesião de Souza Pereira, numa distância de 15,00 km pela estrada, asfaltada em ótima condição de tráfego, entrando à direita (sentido cidade área rural), segue por mais 1,00 km, sendo esse trecho em chão batido, em boas condições de tráfego, totalizando 16,00 km (distância entre a cidade de Andradina e os dois imóveis que ficam lado a lado).

1 – EDIFICAÇÕES, CONSTRUÇÕES E INSTALAÇÕES

1.1 - Edificação em alvenaria-sede (Área construída = 221,01m2)



Foto 2: Edificação principal da propriedade (Sede).

Descrição: Edificação em alvenaria, tipo residencial.

Dados técnicos:

- . Compartimentos fechados: 116,30m2;
- . Varandas: 104,71m2;



Nelson de Souza

Eng.º Civil - CREA/SP – 0682562800

Escritório Profissional:

engnsouza@yahoo.com.br

Rua Amazonas nº 118, Bairro “Stella Maris” - ANDRADINA/SP.

Fone: (18) 3722-1109 - Cel.: 9709-7479

- . Total construído: 221,01m²;
- . Paredes revestidas com pé direito = 2,70m;
- . Fundação com alicerces de tijolos comuns de barro, piso cerâmico em todos os compartimentos, revestimento cerâmico nas paredes internas da cozinha e banheiros até altura do forro, coberta com telhas cerâmicas, apoiadas em estrutura de madeira de lei, exceto varanda 2 onde a estrutura da cobertura é do tipo metálica;
- . Com instalações elétricas e hidráulicas;
- . Forro de laje de concreto em todos os compartimentos, exceto varanda 2, varanda 3 e despensa;
- . Forro tipo PVC: varanda 3;
- . Sem forro: varanda 2 e despensa.
- . Calçada em concreto em volta de toda a edificação;
- . Estado de conservação e uso: BOM.



Foto 3: Vista de uma lateral da edificação.



Foto 4: Vista parcial da sala.



Nelson de Souza

Eng.º Civil - CREA/SP – 0682562800

Escritório Profissional:

engnsouza@yahoo.com.br

Rua Amazonas nº 118, Bairro “Stella Maris” - ANDRADINA/SP.

Fone: (18) 3722-1109 - Cel.: 9709-7479



Foto 5: Vista parcial do banheiro 1.



Foto 6: Vista do acesso à copa.

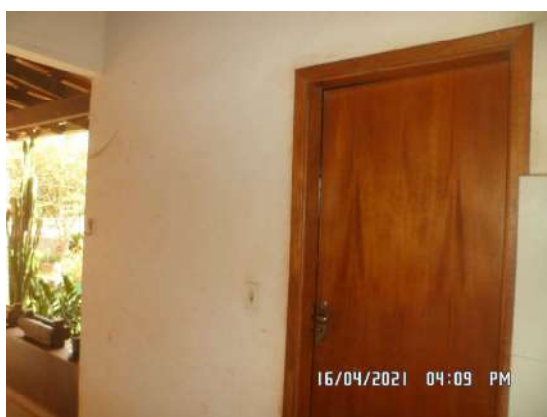


Foto 7: Vista do acesso à despensa.



Nelson de Souza

Eng.º Civil - CREA/SP – 0682562800

Escritório Profissional:

engnsouza@yahoo.com.br

Rua Amazonas nº 118, Bairro “Stella Maris” - ANDRADINA/SP.

Fone: (18) 3722-1109 - Cel.: 9709-7479



Foto 8: Vista parcial da varanda.

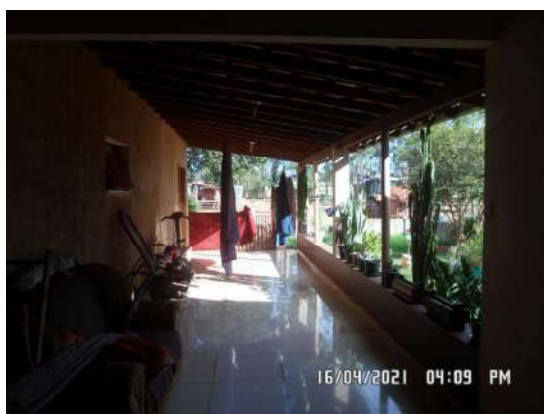


Foto 9: Vista parcial da varanda.

1.2 - Quiosque (Área construída = 31,98m²)



Foto 10: Vista do quiosque (Estado de conservação: BOM).



Nelson de Souza

Eng.º Civil - CREA/SP – 0682562800

Escritório Profissional:

engnsouza@yahoo.com.br

Rua Amazonas nº 118, Bairro “Stella Maris” - ANDRADINA/SP.

Fone: (18) 3722-1109 - Cel.: 9709-7479



Foto 11: Idem, vista parcial do quiosque.

1.3 – Edificação de empregado-alvenaria-02 unidades (Área total = 191,80m²)



Foto 12: Edificação em alvenaria-Área=95,90m² x 2 um = 191,80m².

Descrição: Edificação em alvenaria, tipo residencial.

Dados técnicos:

- . Compartimentos fechados: 74,80m²;
- . Varandas: 21,10m²;
- . Total construído por unidade: 95,90m²;
- . Paredes revestidas com pé direito = 2,70m;
- . Fundação com alicerces de tijolos comuns de barro, piso cerâmico em todos os compartimentos, revestimento cerâmico nas paredes internas da cozinha e banheiros até altura do forro, coberta com telhas cerâmicas, apoiadas em estrutura de madeira de lei;
- . Com instalações elétricas e hidráulicas;
- . Forro de madeira nos compartimentos fechados e varandas sem forro;
- . Estado de conservação e uso: BOM.



Nelson de Souza

Eng.º Civil - CREA/SP – 0682562800

Escritório Profissional:

engnsouza@yahoo.com.br

Rua Amazonas nº 118, Bairro “Stella Maris” - ANDRADINA/SP.

Fone: (18) 3722-1109 - Cel.: 9709-7479



Foto 13: Vista dos fundos.

1.4 – Barraco misto-alvenaria=24,00m², madeira=36,00m²; área total =60,00m²



Foto 14: Vista do barraco (Estado de conservação: MAU).

1.5 – Galpões metálicos-02 unidades- (Área total = 624,00m²)

. Estado de conservação: REGULAR)



Nelson de Souza

Eng.º Civil - CREA/SP – 0682562800

Escritório Profissional:

engnsouza@yahoo.com.br

Rua Amazonas nº 118, Bairro “Stella Maris” - ANDRADINA/SP.

Fone: (18) 3722-1109 - Cel.: 9709-7479

Foto 15: Vista do galpão, dimensão 17,00m de largura por 30,00m de comprimento, (Área construída: 510,00m²).



Foto 16: Vista do galpão, dimensão 9,50m de largura por 12,00m de comprimento, (Área construída: 114,00m²).

1.6 – Piscina de fibra (Área aprox. = 8,00m²)



Foto 17: Vista da piscina (Estado de conservação: BOM).

1.7 – Galinheiro (Área total = 12,00m²)



Nelson de Souza

Eng.º Civil - CREA/SP – 0682562800

Escritório Profissional:

engnsouza@yahoo.com.br

Rua Amazonas nº 118, Bairro “Stella Maris” - ANDRADINA/SP.

Fone: (18) 3722-1109 - Cel.: 9709-7479



Foto 18: Vista do galinheiro (Estado de conservação: REGULAR).



Foto 19: Vista do galinheiro.

1.8 – Curral completo (curral, tronco, embarcadouro e arena)

- . Curral – Estado de conservação: REGULAR
- . Arena – Estado de conservação: REGULAR
- . Tronco – Estado de conservação: REGULAR
- . Embarcadouro – Estado de conservação: MAU



Nelson de Souza

Eng.º Civil - CREA/SP – 0682562800

Escritório Profissional:

engnsouza@yahoo.com.br

Rua Amazonas nº 118, Bairro “Stella Maris” - ANDRADINA/SP.

Fone: (18) 3722-1109 - Cel.: 9709-7479



Foto 20: Vista parcial do curral.



Foto 21: Idem, vista parcial do curral.



Nelson de Souza

Eng.º Civil - CREA/SP – 0682562800

Escritório Profissional:

engnsouza@yahoo.com.br

Rua Amazonas nº 118, Bairro “Stella Maris” - ANDRADINA/SP.

Fone: (18) 3722-1109 - Cel.: 9709-7479



Foto 22: Vista do embarcadouro.



Foto 23: Vista do tronco.



Foto 24: Vista da arena de rodeio.

1.9 – Poço artesiano (Profundidade = 60,00 ml)

Descrição: Poço artesiano com profundidade de 60,00 metros, estado de conservação BOM (sem foto).



Nelson de Souza

Escritório Profissional:

Eng.º Civil - CREA/SP – 0682562800

engnsouza@yahoo.com.br

Rua Amazonas nº 118, Bairro “Stella Maris” - ANDRADINA/SP.

Fone: (18) 3722-1109 - Cel.: 9709-7479

1.10 – Reservatórios de água

A propriedade possui 03 reservatórios, a saber:

- . Reservatório de água elevado, tipo taça, capacidade 10.000 litros, estado de conservação REGULAR (sem foto).
- . Reservatório de água, tipo circular, capacidade 4.000 litros, estado de conservação REGULAR.
- . Reservatório de água, tipo retangular, capacidade 1.000 litros, estado de conservação REGULAR.



Foto 25: Reservatório de água, tipo circular, capacidade 4.000 litros, estado de conservação REGULAR.



Foto 26: Reservatório de água, tipo retangular, capacidade 1.000 litros, estado de conservação REGULAR.

1.11 – Cercas externas (Comprimento total = 1.200,00 ml)

Tipos:

- . Cerca comum, altura 1,30m, estaca de aroeira espaçada a cada 4,00m, com 4 fios de arame farpado: 650ml, estado de conservação: MAU (sem foto);
- . Cerca comum, altura 1,30m, estaca de aroeira espaçada a cada 4,00m, com 4 fios de arame liso: 550ml, estado de conservação: MAU (sem foto).



Nelson de Souza

Eng.º Civil - CREA/SP – 0682562800

27

Escritório Profissional:

engnsouza@yahoo.com.br

Rua Amazonas nº 118, Bairro "Stella Maris" - ANDRADINA/SP.

Fone: (18) 3722-1109 - Cel.: 9709-7479

1.12 – Instalações diversas



Foto 27: Compressor de ar, marca MAC, número de série 061796 (Estado de conservação: REGULAR).



Foto 28: Idem, compressor de ar, marca MAC, número de série 061796.



Nelson de Souza

Eng.º Civil - CREA/SP – 0682562800

Escritório Profissional:

engnsouza@yahoo.com.br

Rua Amazonas nº 118, Bairro “Stella Maris” - ANDRADINA/SP.

Fone: (18) 3722-1109 - Cel.: 9709-7479



Foto 29: Bomba de lavagem, número de série 600184562 (Estado de conservação: REGULAR).



Foto 30: Idem, bomba de lavagem, número de série 600184562.



Foto 31: Tanque de óleo diesel, diâmetro 1,90m, comprimento 2,40m, capacidade aproximada = 7.000 litros (estado de conservação: REGULAR).



Nelson de Souza

Eng.º Civil - CREA/SP – 0682562800

Escritório Profissional:

engnsouza@yahoo.com.br

Rua Amazonas nº 118, Bairro “Stella Maris” - ANDRADINA/SP.

Fone: (18) 3722-1109 - Cel.: 9709-7479



Foto 32: Equipamentos do tanque de óleo diesel (Estado de conservação: REGULAR).

1.13 – Outros

Além das instalações descritas acima, no momento da vistoria foi possível verificar a existência no local de vários equipamentos, conforme ilustram as fotos seguintes, bem como, a propriedade produz silagem para alimentar os animais durante a seca.



Foto 33: Ilustração de instrumentos agrícolas.



Foto 34: Ilustração de instrumentos agrícolas.**Foto 35:** Ilustração de instrumentos agrícolas.**Foto 36:** Ilustração de estoque de silagem.

2 – CULTURAS

2.1 – Plantação de sorgo (Área = 8,00 ha)

. Aspecto vegetativo: BOM



Nelson de Souza

Eng.º Civil - CREA/SP – 0682562800

Escritório Profissional:

engnsouza@yahoo.com.br

Rua Amazonas nº 118, Bairro “Stella Maris” - ANDRADINA/SP.

Fone: (18) 3722-1109 - Cel.: 9709-7479



Foto 37: Ilustração de trecho de área de plantação de sorgo.

2.2 – Árvores frutíferas (Quantidade = 20,00 árvores)



Foto 38: Ilustração de árvores frutíferas (mangueira).



Nelson de Souza

Eng.º Civil - CREA/SP – 0682562800

Escritório Profissional:

engnsouza@yahoo.com.br

Rua Amazonas nº 118, Bairro “Stella Maris” - ANDRADINA/SP.

Fone: (18) 3722-1109 - Cel.: 9709-7479



Foto 39: Idem, ilustração de árvores frutíferas (mangueira).



Foto 40: Idem, ilustração de árvores frutíferas (mangueira).

**NELSON DE
SOUZA:70628580
800**

Assinado de forma digital por
NELSON DE
SOUZA:70628580800
Dados: 2021.04.27 14:39:47
-03'00'



Nelson de Souza

Eng.º Civil - CREA/SP – 0682562800

Escritório Profissional:

engnsouza@yahoo.com.br

Rua Amazonas nº 118, Bairro “Stella Maris” - ANDRADINA/SP.

Fone: (18) 3722-1109 - Cel.: 9709-7479



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 889.182,66

Indexador e metodologia de cálculo

TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.

Período da correção

01/03/2021 a 01/10/2025

Dados calculados

Fator de correção do período

1675 dias

1,302105

Percentual correspondente

1675 dias

30,210532 %

Valor corrigido para 01/10/2025

(=)

R\$ 1.157.809,48

Sub Total

(=)

R\$ 1.157.809,48

Valor total

(=)

R\$ 1.157.809,48[Retornar](#) [Imprimir](#)