#interna2

HOMOLOGAÇÃO DE LAUDOS DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS

Conforme IM 716-2 seção 6.2.2.6, ficam designados(as) os(as) Assessores(as) de Agronegócios I abaixo relacionados(as), a efetuarem análise e homologação de Laudo de Avaliação e/ou Lado de Reavaliação de Imóveis Rurais, elaborados por Assessores(as) de Agronegócios, quando o valor for superior a R$ 5,0 milhões, para imóveis localizados no estado de Mato Grosso.

Matricula	Assessor(a)
1921147	CASSIA REGINA PERON DOS SANTOS
3165468	FABIO DA SILVA FARIA
3803378	GLAUCIA OLIVEIRA DA SILVA
4324743	IARA SILVEIRA
6808429	MARCOS CUSTÓDIO BARBOSA
9419202	VALDECI SOLIMAN CARPES

Cuiabá (MT), 29 de setembro de 2024

Luiz Fernando Gil Salicio
Matricula 6480359-7
Gerente de Setor UA
GERAG Brasília – Plataforma Cuiabá

Assinado eletronicamente por:
F6480359 - LUIZ FERNANDO GIL SALICIO - 26/09/2024 às 12:10
Código Validação: 259023364803596
https://www49.bb.com.br/assinatura-digital/#/17,506276,1,

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON WILIANS FRATONI RODRIGUES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/02/2025 às 09:33 , sob o número WBRE25700356864
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009861-97.2023.8.26.0068 e código Ickxh3Oh.

BANCO DO BRASIL

ASSESSORAMENTO TÉCNICO EM NÍVEL DE CARTEIRA
ATNC-REGIONAL RONDONOPOLIS/MT

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL Nº CFS2025/002
LAUDO COMPLETO

IMÓVEL AVALIANDO:

Denominação: FAZENDA ITÁLIA - PARTE 5

Área total (ha): 1.062,0617

Localização: MUNICÍPIO DE SANTA TEREZINHA, MT

Resumo:

Dependência Solicitante:
I. 4935 - CENOP RECUP ATIVOS

II. Proprietário(s): LUIS RENATO VIRGILI PEDROSO

III. Situação de domínio sobre o imóvel:

Título de domínio: Posse mansa pacífica exercida pelos proprietários.

IV. Valor do bem objeto da avaliação:

a) Valor de mercado: R$ 9.920.000,00

Nove milhões e novecentos e vinte mil reais

b) Valor para Liquidação Imediata - VLI:

I- Valor Máximo (prazo de permanência mínimo- 21 meses): R$ 5.843.689,18

Cinco milhões e oitocentos e quarenta e três mil e seiscentos e oitenta e nove reais e dezoito centavos

II- Valor Mínimo (prazo de permanência máximo-30 meses): R$ 4.549.795,44

Quatro milhões e quinhentos e quarenta e nove mil e setecentos e noventa e cinco reais e quarenta e quatro centavos

V. Classificação do imóvel quanto à liquidez no mercado: Normal

VI. Custo da avaliação: sem custos

Francisco Alves da Silva
Engenheiro Agrônomo
CREA 34.130/MT

Banco do Brasil - Documento assinado eletronicamente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON WILIANS FRATONI RODRIGUES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/02/2025 às 09:33 , sob o número WBRE25700356864
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009861-97.2023.8.26.0068 e código Ickxh3Oh.

BANCO DO BRASIL

ASSESSORAMENTO TÉCNICO EM NÍVEL DE CARTEIRA

ATNC - REGIONAL RONDONÓPOLIS/MT

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL Nº: CFS2025/002

LAUDO PRECER TÉCNICO

1. **DEPENDÊNCIA SOLICITANTE: 4935 - CENOP RECUP ATIVOS**

2. **PROPRIETÁRIO(S):** LUIS RENATO VIRGILI PEDROSO
   CPF 069.846.028-66

3. **IMÓVEL AVALIANDO:**

   a) **IDENTIFICAÇÃO:**

   Denominação: FAZENDA ITÁLIA - PARTE 5

   Matrícula: 8.162 no CRI de VILA RICA, MT

   Área total (ha): 1062,0617

   Localização: MUNICÍPIO DE SANTA TEREZINHA, MT

   b) **CLASSIFICAÇÃO QUANTO À:**

   Dimensão: media

   Exploração: Agropecuária

4. **OBJETIVO E FINALIDADE DA AVALIAÇÃO:** Determinação do valor de mercado do bem para efeito de finaciamentos e constituirção de garantia no Banco do Brasil.

5. **PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E/OU FATORES LIMITANTES:** Área encontra-se com pastagem degradada e parte em reserva e ocupada com atividade pecuária. Devido diculdade de acesso e poucas informações dos proprietários bem como autorização de adentrar ao imovel negada, o presente laudo foi realizado na forma de Parecer Técnico de Avaliação de Imóveis

6. **ESPECIFICAÇÃO DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO:**

   De acordo com NBR 14.653-3, o dados abaixo permitem enquadrar a presente avaliação nos seguintes graus: **FUNDAMENTAÇÃO: II**
   PRECISÃO: III

   a) Amplitude do intervalo de confiança de 80% = **0,00%** (memória de cálculo ANEXO 1)

   b) Cálculo da Pontuação conforme Tabela 2 da NBR 14.653-3

ITEM	ESPECIFICAÇÕES DAS AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS RURAIS	CONDIÇÃO	PONTUAÇÃO

Banco do Brasil - Documento assinado eletronicamente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON WILIANS FRATONI RODRIGUES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/02/2025 às 09:33 , sob o número WBRE25700356864
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009861-97.2023.8.26.0068 e código Ickxh3Oh.

1	Número de dados de mercado efetivamente utilizados	>= 5	9
2	Qualidade dos dados colhidos no mercado de mesma exploração conforme em 5.1.2	todos	15
3	Visita dos dados de mercado por engenheiro de avaliações	maioria	6
4	Critério adotado para avaliar construções e instalações	custo de reedição por caderno de preços	0
5	Critério adotado para avaliar produções vegetais	não avaliado	0
6	Apresentação do laudo conforme seção 11.	completo	16
7	Utilização do método comparativo direto de dados de mercado	tratamento por fatores	12
8	Identificação dos dados amostrais	roteiro de acesso	1
9	Documentação do avaliando que permita sua identificação e localização	croqui de localiza- ção /roteiro de acesso	2
10	Documentação do imóvel avaliando apresentada pelo contratante refere-se a:	Certidão dominial atualizada	2
		levantamento topográfico planimétrico	0
		Total	63

c) Tabela 1 - Classificação dos laudos de avaliação quanto a fundamentação-NBR 14.563-3

	Grau		
	I	II	III
Limite mínimo	12	36	71
Limite máximo	35	70	100

d) Tabela 3 - Grau de precisão da estimativa de valor - NBR 14.563-3

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	<=30%	30% - 50%	>50%

7. INFORMAÇÕES SOBRE A REGIÃO DE INSERÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

a) Aspectos físicos:

Relevo: ocorrência de relevos planos, suave-ondulados, altitude média de 220 m.

Solos: predominam os solos do tipo Latossolo Vermelho Escuro, Latossolo Vermelho Amarelo, Solos Litólicos e em menor proporção os Argissolos e Neossolos. As classes de solos de maior ocorrência são II, III, IV, VIII. **São negociados na região em torno de 400 a 600 sacas de soja/hectares**

Ocupação e meio ambiente: a região está ocupada com pastagens e lavouras de algodão, milho, e soja, sendo a agricultura geralmente conduzida com alto nível tecnológico. A bovinocultura de corte extensiva é outra atividade praticada, porém com menor nível de especialização que a atividade agrícola. não há tendência de modificação a curtos e médios prazos.

Banco do Brasil - Documento assinado eletronicamente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON WILIANS FRATONI RODRIGUES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/02/2025 às 09:33 , sob o número WBRE25700356864
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009861-97.2023.8.26.0068 e código Ickxh3Oh.

Clima: predomina na região o Tropical Úmido (AW segundo a classificação de Köppen), com duas estações bem definidas pluviométricamente, sendo uma chuvosa (de setembro a abril) e a outra seca (de maio a agosto); precipitação anual média de 1.500 a 1.700 mm, temperatura média de 26º C, umidade relativa do ar acima de 65% no período chuvoso e abaixo de 50% na época da seca.

Recursos hídricos: a região é servida pelos Rios Araguaia, Rio Xavantinho, Rio Tapirapé, Rio Fontoura e Rio Xingu e seus afluentes. A maior parte das propriedades rurais é abastecida por córregos e represas. As fontes de abastecimento atendem a demanda das atividades ora desenvolvidas.

b) Infra-estrutura:

Energia elétrica e telefone: a região é muito bem servida por redes de energia elétrica e telefone a quase totalidade dos imóveis da região.

Rede viária: o sistema viário tem como principais rodovias as BR 158 e BR 163.

Saúde: O município de São Félix do Araguaia MT apresenta boa estrutura em termos de saúde pública, conta com um hospital e diversos postos de saúde, com completa estrutura de primeiros socorros e também capazes de realizar cirurgias simples.

Educação: o município conta com rede de ensino público fundamental, médio e superior.

Transporte: existem várias linhas de ônibus interrurbanos e interestaduais, que partem todos os dias com destino a Cuiabá, Brasília, Goiânia, Palmas e outras capitais, bem como para todos as cidades vizinhas.

Comunicação: O Município de Santa Terezinha MT é servido pelo sistema de telefonia fixa e Vivo, Claro, Oi e Tim, operadoras de telefonia móvel; conta com agência dos Correios e Telégrafos e sintoniza por meio de antenas comuns e parabólicas, os principais canais de televisão. Jornais e Revistas de maior circulação em todo o País são facilmente encontradas.

Rede bancária: compõe-se das agências do Sicredi, Banco do Brasil São Félix do Araguaia MT e outros bancois nos municipios vizinho.

Assistência técnica: a região conta com escritórios de planejamento e assistência técnica credenciados no BB, Empaer, além de outros, profissionais autônomos e técnicos de revendas, casas agropecuárias e representantes de produtos agropecuários.

Rede de armazenagem: atende as necessidades da região. É formada por armazéns instalados em grande parte dos imóveis rurais e nas tradings. (Coimbra, Bunge, Amaggi, ADM, Cargill).

Potencialidade do município: pelas características físicas dos solos, tradição e vocação dos produtores, e infraestrutura existente, o município apresenta grande potencial para atividades agropecuárias.

Classificação da região: agropecuária, sendo que é utilizado alto nível tecnológico na exploração da agricultura de sequeiro e irrigada.

8. INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL AVALIANDO:

Banco do Brasil - Documento assinado eletronicamente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON WILIANS FRATONI RODRIGUES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/02/2025 às 09:33 , sob o número WBRE25700356864
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009861-97.2023.8.26.0068 e código Ickxh3Oh.

a) Roteiro de acesso: Roteiro de Acesso e Classificação da Situação do Imóvel: Localiza-se no leste do Mato Grosso, Vale do Araguaia, distante cerca de 151km da sede do município de Vila Rica MT. Partindo de Vila Rica sentido ao município de Santana do Araguaia PA, na BR 158, por 114km, virar a direita na curva e percorrer mais 37km, chega se até o imóvel, classificada em situação"BOA".

b) Coordenadas geográficas: 9°52'27.54"S e 50°34'16.69"O , Datum WGS 84, coletadas no interior da propriedade. Altitude: 241m.

c) Título de domínio: Posse mansa pacífica exercida pelos proprietários.

d) Recursos hídricos: O imóvel não possui disponibilidade hídrica natural por cursos d'agua em seu interior.

e) Tipo de solo predominante: Através de observações visuais, verificamos a predominância de solos de textura arenosa e classificação pedológica latossolo vermelho amarelo de baixa fertilidade natural.

f) Exploração/uso atual do solo: O imóvel está sendo explorado na atividade pecuaria, a distribuição das terras foi assim estimada:

Discriminação		**Área(ha)**
1	Pastagem cultivada (degradada)	245,0000
9	Áreas de preservação (RL, APP)	817,0617
Total		**1062,0617**

g) Classes de capacidade de uso do solo:

Classes	Área/ha	Discriminação
Ivs	245,0000	culturas ocasionalmente, com práticas complexas de melhoramento do solo.
VIII	817,0617	compatíveis apenas para abrigo da vida silvestre, com severas restrições pelo risco de erosão e solos rasos e pedregosos.

h) Restrições :

Físicas e ambientais: não há restrições a exploração agropecuária do imóvel.

i) Benfeitorias:

I- Construções: Incluidas no valor da terra

II- Máquinas e equipamentos: inexistente

III- Culturas/produções de longa duração: inexistente

IV- Obras e trabalhos de melhoria das terras: inexistente

Banco do Brasil - Documento assinado eletronicamente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON WILIANS FRATONI RODRIGUES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/02/2025 às 09:33 , sob o número WBRE25700356864
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009861-97.2023.8.26.0068 e código Ickxh3Oh.

9. METODOLOGIA PARA APURAÇÃO DO VALOR:

Terras: para a obtenção do valor das terras do imóvel avaliando, utilizou-se o MÉTODO DIRETO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO, que consiste na comparação com outros imóveis transacionados ou em oferta, pertencentes a uma mesma microrregião, contemporâneos e de características semelhantes (dados de mercado), tendo por base:
- A CLASSIFICAÇÃO das áreas segundo a CAPACIDADE DE USO DA TERRA, na forma do "Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra-III" e ETA - Escritório Técnico da Agricultura Brasil-EUA; considerando-se, ainda, as sub-classes de capacidade de uso, conforme trabalho desenvolvido pelo Enge-nheiro Geraldo V. França;
- A SITUAÇÃO do imóvel do ponto de vista da circulação, conforme Octávio Teixeira Mendes Sobrinho In "Avaliações dos prédios rústicos para desapropriação por utilidade pública"
- As correlações entre os fatores SITUAÇÃO e CLASSES DE CAPACIDADE DE USO, expressas nas Tabelas anexas.

Benfeitorias: método Comparativo Direto de Custo de Reprodução, fundamentado nas Planilhas Referenciais de Custos Agropecuários, emitida pelo Banco do Brasil S/A - Gerag/ATNC - Brasília/DF com valores ajustados de acordo com a Tabela de Depreciações Física e Funcional proposta pelo Engº Adilson Magossi e pelo Engº Marcelo Rossi de Camargo Lima.

10. PESQUISA DE VALORES: ver Anexo 2.

11. TRATAMENTO DE DADOS:

Os dados de mercado encontram-se identificados em planilhas anexas,foram obtidos em pesquisa realizada na região de inserção do imóvel avaliando. São dados de transações realizadas num prazo máximo de 02(dois) anos. Quando da utilização de opinião de engenheiro de avaliação nos elementos de pesquisa, foi atualizado o valor da saca de soja para o mês atual (janeiro/2025 no valor de R$ 110,40 correspondente ao preço projetado no RTA/Regional Araguaia MT). Nas transformações de pagamentos de pagamentos prazo e parcelados, no preço a vista foi aplicado taxa de desconto de 12,15 % a. a. correspondente ao CDI de janeiro/2025 estabelecido pela DIRAG. Utilizou-se o TRATAMENTO POR FATORES, conforme Anexo B da NBR 14.653-3.

a) Fatores de homogeneização:

I- Fator classe de capacidade de uso das terras:

Paradigma: áreas rurais, sem considerar as benfeitorias, com aproveitamento agropecuário enquadrado na Classe I de capacidade de uso do solo.

Referência: a partir da escala de valores da curva de preços proposta pelo Engº Geraldo V. França, considerando as subclasses de uso por melhor representarem a região geoeconômica do município em estudo.

II- Fator de Situação:

Paradigma: imóvel rural em situação BOA

Referência: tabela proposta pelo Engº Hélio de Vaires, considerando o tipo de estrada, as distâncias e a praticabilidade durante o ano todo.

Banco do Brasil - Documento assinado eletronicamente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON WILIANS FRATONI RODRIGUES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/02/2025 às 09:33 , sob o número WBRE25700356864
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009861-97.2023.8.26.0068 e código Ickxh3Oh.

b) Processo de homogeneização: da média aritmética dos dados homogeneizados são descartados de início aqueles acima ou abaixo de 30% da mesma, calculando-se a segunda média, chamada média saneada.

c) Campo de arbítrio: para a amostra pesquisada calcula-se intervalo de confiança de 80% utilizando Valores Percentis(Tp) para distribuição de Student, com *v* graus de liberdade (*v* =n-1). De acordo com ANEXO B da NBR 14.653-3 o campo de arbítrio, intervalo entre o limite mínimo e máximo dos preços homogeinizados fica limitado a 10% em torno do valor calculado.

12. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO BEM

a)	**Componentes de baixa depreciabilidade:**		
	Terras:	R$	9.920.000,00
	Obras de Trabalhos de Melhoria das Terras:	R$	
	Recursos Naturais:	R$	
b)	**Componentes de média depreciabilidade:**		
	Construções:	R$	
	Empreendimentos e culturas de média depreciabilidade:	R$	
	Máquinas e Equipamentos:	R$	
c)	**Componentes de alta depreciabilidade:**		
	Culturas de Alta Depreciabilidade:	R$	
	TOTAL(a+b+c)	R$	**9.920.000,00**
	Valor/ha	R$	**9.340,32**

13. CONCLUSÃO:

a) Valor de mercado: R$ 9.920.000,00

Nove milhões e novecentos e vinte mil reais

b) Valor para Liquidação Imediata - VLI:

I- Valor Máximo (prazo de permanência mínimo- 21 meses): R$ 5.843.689,18

Cinco milhões e oitocentos e quarenta e três mil e seiscentos e oitenta e nove reais e dezoito centavos

II- Valor Mínimo (prazo de permanência máximo-30 meses): R$ 4.549.795,44

Quatro milhões e quinhentos e quarenta e nove mil e setecentos e noventa e cinco reais e quarenta e quatro centavos

14. DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

a) Diagnóstico de Mercado: São poucos os negócios de imóveis rurais na região com a mesma classe de uso do imóvel avaliando. Quando ocorrem são na maioria a prazo com entrada mais duas a três parcelas anuais, e cujos pagamentos são vinculados a sacas de soja, sendo que, para terras aptas para lavouras, os valores situam-se entre 430 a 550 sacas/ha. Os potenciais compradores restringem-se a grandes grupos empresariais interessados na produção de soja, milho e algodão. A tendência de ocupação das terras permanece inalterada.

Banco do Brasil - Documento assinado eletronicamente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON WILIANS FRATONI RODRIGUES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/02/2025 às 09:33 , sob o número WBRE25700356864
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009861-97.2023.8.26.0068 e código Ickxh3Oh.

b) Classificação do bem quanto à liquidez: baixa

15. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES:

a) => A matrícula 8.162 trás averbado o georeferenciamento e não possui Termo de Responsabilidade de Reserva Legal;

b) A determinação de cada subclasse de solos foi feita por estimativa;

c) Não foi feita a medição da área. A determinação das superfícies, conforme uso atual da terra, foi feita através do croqui elaborado e da vistoria realizada;

d) Não detectado risco de invasão do imóvel no momento da vistoria, a mesmo com soja na totalidade da área;

e) Foram verificados aspectos legais e/ou formais da documentação da área. Considerou-se que ao solicitante compete à responsabilidade pelo exame prévio da documentação do imóvel quanto à veracidade, incidência de ônus, descrição, confrontações, demandas judiciais ou qualquer fato que prejudique a constituição de garantia ou qualquer outra finalidade;

f) Para o cálculo do VLI, considerou-se CDI do mês de janeiro de 2025;

g) O último registro da matrícula apresentada corresponde ao AV-14-8.162 de 06/12/2023 Certidão emitida em 02/08/2024, MAIS DE 60 DIAS;

h) Presentes às normas de conduta e a necessidade de atenção e zelo evitando-se expor o Banco a riscos financeiros e de imagem, lembramos o caráter estritamente reservado deste documento, não sendo admitida a divulgação do seu conteúdo a terceiros, inclusive ao proponente e partes relacionadas;

i) O esfacelamento deste laudo juntamente com seus anexos torna este relatório sem efeito;

j) Os fatos relevantes observados por ocasião da realização dos trabalhos constam nos itens acima.

16. DATA/PERÍODO DA VISTORIA: VISTORIA PRECÁRIA

17. LOCAL E DATA DO LAUDO: Confresa/MT, 15 de janeiro de 2025

18. CUSTO DA AVALIAÇÃO:

19. ENGENHEIRO DE AVALIAÇÃO:

Francisco Alves da Silva
Engenheiro Agrônomo
CREA 34.130/MT

20. ANEXOS:

a) Tratamento de dados e memória de cálculo (Anexo 1)
b) Tabela de homogeinização de dados (Anexo 3)
c) Croqui de localização do imóvel (Anexo 4)
d) Certidão de inteiro teor do imóvel
e) CDI dezembro 2023

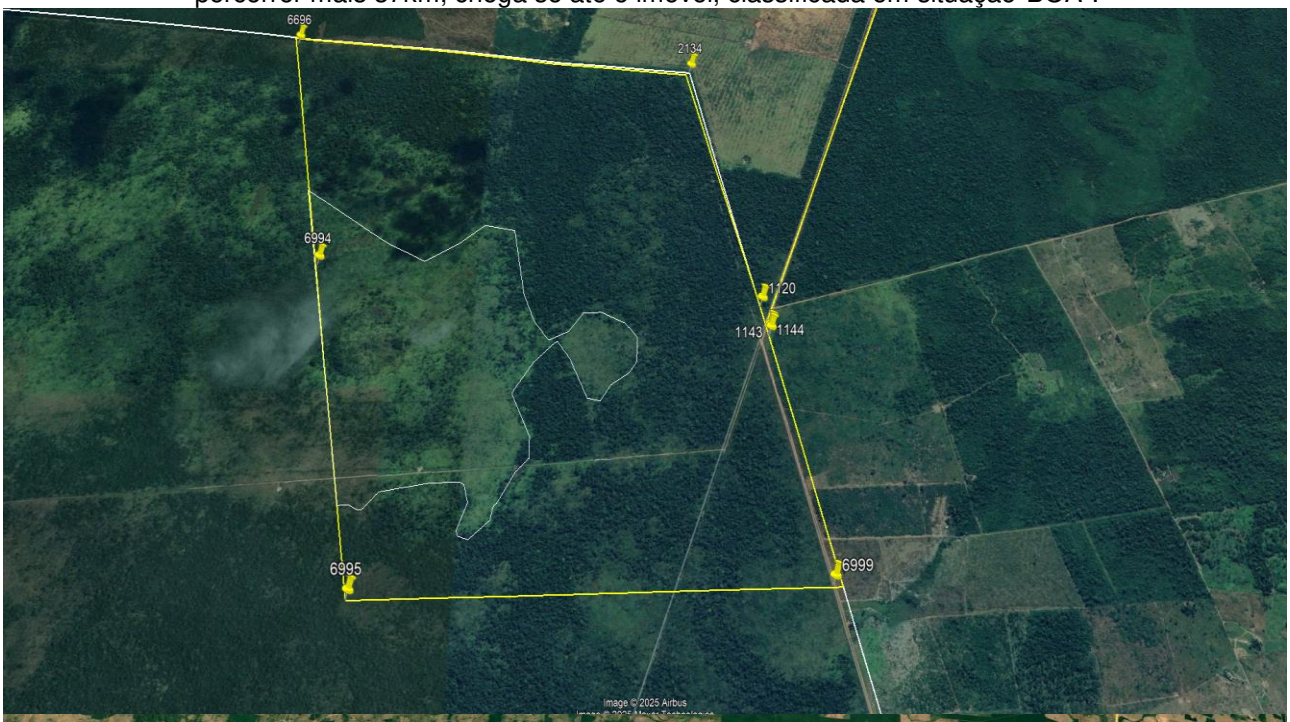
Banco do Brasil - Documento assinado eletronicamente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON WILIANS FRATONI RODRIGUES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/02/2025 às 09:33 , sob o número WBRE25700356864
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009861-97.2023.8.26.0068 e código Ickxh3Oh.

CROQUI E ROTEIRO DE ACESSO DO IMÓVEL RURAL

Imóvel: FAZENDA ITÁLIA - PARTE 5

Roteiro de acesso: Roteiro de Acesso e Classificação da Situação do Imóvel: Localiza-se no leste do Mato Grosso, Vale do Araguaia, distante cerca de 151km da sede do município de Vila Rica MT. Partindo de Vila Rica sentido ao município de Santana do Araguaia PA, na BR 158, por 114km, virar a direita na curva e percorrer mais 37km, chega se até o imóvel, classificada em situação"BOA".





Laudo de avaliação de uso restrito (14.653-1, item 10.3) - não tem validade para outros usos ou exibi ros.
F-3.346.105-8 / Francisco Alves da Silva / Engenheiro Agrônomo / CREA-MT 34.130/D

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON WILIANS FRATONI RODRIGUES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/02/2025 às 09:33 , sob o número WBRE25700356864
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009861-97.2023.8.26.0068 e código Ickxh3Oh.

Anexo 03

Nr Laudo: CFS2025/002

TRATAMENTO DE DADOS MEMÓRIA DE CÁLCULO

QUADRO RESUMO DA PESQUISA DE MERCADO

Elemento	R$/ha	Área(ha)	Desvio	Média Saneada
1	47.510,73	450,00	-9.608,55	47.510,73
2	43.776,33	400,00	-13.342,96	43.776,33
3	55.630,08	426,00	-1.489,20	55.630,08
4	44.628,99	300,00	-12.490,29	44.628,99
5	51.038,64	58,00	-6.080,65	51.038,64
6	55.917,21	145,00	-1.202,08	55.917,21
7	71.336,40	620,00	14.217,11	71.336,40
8	87.115,89	465,41	29.996,61	
9	0,00	0,00	-57.119,28	
10	0,00	0,00	-57.119,28	

CÁLCULO DA MÉDIA SANEADA

Nr. elementos pesquisados	Média Aritmética(R$)	Limites(R$)		Nr elementos Saneados	Média Saneada(R$)
		inferior	superior		
8	57.119,28	39.983,50	74.255,07	7	**52.834,05**

CÁLCULO DA AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA

Para intervalo de confiança de 80%: $e = [t_{n-1,x/2}] \times S/(n-1)^{1/2}$

onde:

n = número de elementos da média
t_{n-1} = Valores Percentis para distribuição de Student, com V gaus de liberdade (V=n-1)
s = Desvio padrão sobre o conjunto saneado

Para a amostra pesquisada: **t_{n-1} =** 1,44000 **n =** 7 **s =** 9.491,988737

Então: e = 5.580,12697

e o intervalo de confiança será de:

Limite superior	58.414,18
Limite inferior	47.253,93

Portanto: Amplitude do Intervalo de Confiança= 58.414,18 - 47.253,93 =
= 11.160,25 = **23,62%**

Elemento Paradigma adotado nesta avaliação[1]: R$ 48.200,00

CALCULO DO VALOR DA TERRA NUA DO IMÓVEL AVALIANDO

Situação: boa

Área (ha)	Classe Sub-classe	El. Paradigma VI. Unitário	Fator de Situação	Fator de Classe	Valor Unitário R$/ha	Valor Total(R$)
245,0000	IVs	48.200,00	90%	50%	21.690,00	5.314.050,00
817,0617	VIII	48.200,00	90%	13%	5.639,40	4.607.737,75
1.062,0617					Valor Total(R$)	9.921.787,75

Valor Total de Terra Nua Ajustado (VTN) **R$9.920.000,00**

VTN por hectare (R$) => **9.340,32**

Banco do Brasil - Documento assinado eletronicamente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON WILIANS FRATONI RODRIGUES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/02/2025 às 09:33 , sob o número WBRE25700356864
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009861-97.2023.8.26.0068 e código Ickxh3Oh.

#interna

VALORES DE LIQUIDAÇÃO IMEDIATA DO IMÓVEL

Nome do Imóvel:	FAZENDA ITÁLIA - PARTE 5
Proprietário:	LUIS RENATO VIRGILI PEDROSO

VALOR DE LIQUIDAÇÃO IMEDIATA (PRAZO MÍNIMO):	**R$5.843.689,18**
VALOR DE LIQUIDAÇÃO IMEDIATA (PRAZO MÁXIMO):	**R$4.549.795,44**

VALORES DE AVALIAÇÃO	
- terras e recursos naturais	R$9.920.000,00
- obras e trabalhos de melhoria terras	
- componentes de média depreciabilidade	
- componentes de alta depreciabilidade	
Total p/ cálculo do VLI	R$9.920.000,00

R$0,00

PARÂMETROS	
Custo de oportunidade	12,150%
Tempo MÍNIMO estimado para alienação dos bens	21 meses
Tempo MÁXIMO estimado para alienação dos bens	30 meses
ITBI, sobre o valor de mercado do imóvel	2,000%
IR e CS, sobre o ganho de capital	37,000%
ITR	8,600%

OUTRAS DESPESAS COM O IMÓVEL

Discriminação	**incidência**	**valor**
Revalidação de laud	anual	R$0,00
Reavaliação	anual	R$0,00
Vigilância	mensal	R$0,00
Manutenção	mensal	R$0,00
Conservação	mensal	R$0,00
Energia	mensal	R$0,00
Soma desp. mensais		**R$0,00**

Calculada em 15 janeiro, 2025

Banco do Brasil - Documento assinado eletronicamente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON WILIANS FRATONI RODRIGUES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/02/2025 às 09:33 , sob o número WBRE25700356864
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0009861-97.2023.8.26.0068 e código Ickxh3Oh.