

6. IMÓVEL 2 - MATRÍCULA Nº 3.644

6.1. Localização

O objeto em questão está denominado como "Fazenda Cruz Santa" na região das Águas Quentes no município de Pedregulho/SP; sendo o acesso realizado a partir da Rodovia Candido Portinari no sentido Franca - Pedregulho. Chegando ao trecho com a Rodovia Antonio Giolo segue por esta rodovia por 15 quilômetros até o entroncamento com a Estrada Estreito Mascarenhas percorrendo 07 quilômetros até encontrar com a entrada da fazenda objeto da avaliação. O imóvel avaliando situa-se na coordenada geográfica: latitude 20° 14'54.70"S e longitude 47°16'17.90"O de frente para a Estrada Estreito Mascarenhas, localizado aproximadamente há 10 Km do Estreito Mascarenhas. Deve-se ressaltar que tanto a Rodovia Antonio Giolo como a Estrada Estreito Mascarenhas apresentam bom estado de conservação do asfalto. O imóvel está cadastrado no INCRA com nº 606.065.000.469, Matrícula 3.644, Livro 2 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pedregulho/SP.

Mapa de Localização:



Vista aérea:



6.2. Descrição do Imóvel

Um imóvel rural, denominado “Fazenda Cruz Santa” no bairro do Estreito / Águas Quentes no município de Pedregulho/SP, com área de terras de 122.50.04 ha com relevo ondulado e com construções; sendo: Sede com área construída estimada de 455,54 metros quadrados, contendo: cozinha, copa, 3 quartos, 1 Suíte, Sala de Estar, Sala de TV e banheiro; Casa para Caseiro contendo: Hall, Sala, 3 quartos, banheiro e cozinha externa, Casa com área construída estimada de 50,00 metros quadrados; Curral e um Barracão; sendo que as benfeitorias possuem aproximadamente 40 anos de idade e necessitam de reparos de simples a importantes. A área possui água, energia elétrica e fossa séptica; confrontando no seu todo com Agnelo Pedro da Silva, Calçados Palermo, Domingos Jardini, Rodovia Asfaltada Usina do Estreito-Usina Peixoto e Adair Pedro da Silva. A área possui cerca em todo seu perímetro e não possui maquinários, sendo utilizada em aproximadamente 86 ha para plantação de eucalipto e aproximadamente 14 ha de área de pastagem com 54 cabeças de gado e 8 cavalos em terras impróprias para cultivos intensivos, mas adaptada para pastagens e/ou reflorestamento e/ou vida silvestre, porém cultiváveis em casos de algumas culturas especiais protetoras do solo e adaptadas em geral para pastagens e/ou reflorestamento, sem necessidade de práticas especiais de conservação.

O imóvel está cadastrado no INCRA com nº 606.065.000.469, Matrícula 3.644, Livro 2 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pedregulho/SP.

Características da Região:

Pedregulho é um município brasileiro do estado de São Paulo. O município é formado pela sede, pelos distritos de Alto Porã, Igaçaba e Estreito e pelos povoados de Vila Primavera e Taquari. Pedregulho foi fundada em 15 de agosto de 1897 (127 anos), pelos fazendeiros Major Antônio Cândido Branquinho, Capitão Elias Moreira e Tenente Salviano que eram donos das terras onde se instalaria uma estação ferroviária da Companhia Mogiana e consequentemente um povoado com o nome de Campo das Pindaíbas, devido à grande quantidade de

Xylopiá, popularmente conhecida como pindaíba, existente na região. O nome Pedregulho veio posteriormente devido à grande variedade de cascalhos, isto é, pedras de cores e tamanhos diferentes. O povoado de Pedregulho, foi elevado à condição de distrito do Município de Igarapava. Conquistando sua emancipação política em 18 de março de 1922.

Tornando-se então município, tomando posse seu primeiro prefeito eleito em 12 de março de 1922, Galeno Vilela de Andrade Silva. A altitude de Pedregulho chega a 1.049 metros na região central, a 1.064 metros na região do bairro Bela Vista e a 1.089 metros no distrito de Alto Porã. Localiza-se a uma latitude 20°15'25" sul e a uma longitude 47°28'36" oeste, estando a uma altitude de 1.049 metros. Sua população estimada em 2004 era de 15.643 habitantes. Fazem parte do município os distritos de:

Alto Porã - a 1.089 metros, é um dos pontos mais altos do estado de São Paulo;

Igaçaba - além de estar às margens do Parque Estadual das Furnas do Bom Jesus;

Estreito - onde se localiza a Usina Hidrelétrica Luís Carlos Barreto de Carvalho.

O clima de Pedregulho é o tropical de altitude com invernos secos e verões brandos (Cwb na classificação de Köppen). No final de julho de 2013, o Centro Integrado de Informações Agro meteorológicas (CIIAGRO-SP) instalou uma estação meteorológica automática no município. Desde então a menor temperatura registrada em Pedregulho foi de 5 °C em 7/7/2019 e a maior alcançou 38,2 °C em 16/10/2014, seguido por 38 °C em 4/10/ 2020. O maior acumulado de chuva em 24 horas atingiu 184,7 mm em 3 de março de 2016.

Localizada no extremo do nordeste do Estado de São Paulo, na coordenada geográfica da latitude 20°15'25" sul e da longitude 47°28'36" oeste, altitude de 1.049 metros acima do nível do mar. A economia do município baseia-

se basicamente na agropecuária, tendo como produto principal, o café, devido à excelente qualidade das terras para essa plantação. A malha viária municipal é constituída pela Rodovia João Pedro Diniz que liga Pedregulho a Jeriquara em Asfalto e Recapeada/2009; Rodovia Antonia Rios Quércia que liga Pedregulho a Buritizal em Asfalto Novo e Recapeada; Rodovia Cândido Portinari que liga Pedregulho aos Distritos de Igaçaba e Alto Porá e as cidades de Cristais Paulista, Franca e Rifaina em Asfalto novo; Rodovia Antônio Giolo que liga Pedregulho a Vila Primavera, Estreito, Ibiraci, Peixoto e Cristais Paulista; e , Estrada Estreito Mascarenhas que liga ao bairro Estreito e Cristais Paulista.

6.3. Descrição da Vistoria

A vistoria destinada à coleta de dados e informações técnicas sobre o imóvel foi realizada no dia vinte e cinco de fevereiro de dois mil e vinte e cinco, às nove horas da manhã, pelo Engenheiro Civil Vanderlei Jacob Neto, inscrito no CREA sob o nº 507.034.838-8.

Durante a diligência, estiveram presentes o Assistente Técnico do Requerido, senhor João Paulo dos Santos Peralta, inscrito no CPF sob o nº 733.741.488-91; o preposto do Requerido, senhor Flavio Lages de Souza, inscrito no CPF sob o nº 088.686.696-09; bem como o Advogado do Requerente, doutor Guilherme Amaro Paim, inscrito no CPF sob o nº 371.281.978-18.

6.4. Relatório Fotográfico



Foto 14 – Vista do Imóvel Avaliando 2.



Foto 15 – Vista do Imóvel Avaliando 2.



Foto 16 – Vista do Imóvel Avaliando 2.



Foto 17 – Vista do Imóvel Avaliando 2.



Foto 18 – Vista do Imóvel Avaliando 2.



Foto 19 – Vista do Imóvel Avaliando 2.



Foto 20 – Vista do Imóvel Avaliando 2.



Foto 21 – Vista do Imóvel Avaliando 2.



Foto 22 – Vista do Imóvel Avaliando 2.



Foto 23 – Vista do Imóvel Avaliando 2.



Foto 24 – Vista do Imóvel Avaliando 2.



Foto 25 – Vista do Imóvel Avaliando 2.



Foto 26 – Vista do Imóvel Avaliando 2.



Foto 27 – Vista do Imóvel Avaliando 2.



Foto 28 – Vista do Imóvel Avaliando 2.



Foto 29 – Vista do Imóvel Avaliando 2.



Foto 30 – Vista do Imóvel Avaliando 2.



Foto 31 – Vista do Imóvel Avaliando 2.



Foto 32 – Detalhe das Benfeitorias do Imóvel Avaliando 2.



Foto 33 – Detalhe das Benfeitorias do Imóvel Avaliando 2.



Foto 34 - Detalhe das Benfeitorias do Imóvel Avaliando 2.



Foto 35 - Detalhe das Benfeitorias do Imóvel Avaliando 2.



Foto 36 - Detalhe da cultura de eucalipto no Imóvel Avaliado 2.



Foto 37 - Detalhe da criação de gado em área de pastagem no Imóvel Avaliado 2.

6.5. Metodologia Básica Aplicada

A metodologia avaliatória adotada foi o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, por meio do tratamento de fatores, conforme previsto na ABNT NBR 14653-3, aplicável à avaliação de imóveis rurais.

Foram utilizados elementos contemporâneos obtidos por meio de pesquisa de mercado, considerando-se os preços ofertados e/ou efetivamente transacionados, bem como as características e atributos que exercem influência direta sobre o valor do imóvel avaliando.

A partir do tratamento técnico dos atributos dos imóveis comparáveis, foram realizados os devidos ajustes e compatibilizações, de forma a permitir a identificação do valor de mercado do bem objeto desta avaliação.

6.6. Fatores Adotados para Avaliação:

Para avaliação do objeto em questão foram obedecidas as definições constantes na Norma Técnica ABNT NBR 14.653-3:2019 - Avaliação de Imóveis - Parte 3 - Imóveis Rurais e da Norma para Avaliação de Imóveis do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE/SP, através do Método Comparativo Direto com a utilização de Fatores, através da comparação com elementos com características semelhantes obtidas através de ofertas contemporâneas no entorno do mesmo; portanto, cumpriu-se homogeneizá-los para possibilitar a comparação entre as ofertas apresentadas pelas fontes de pesquisa, para confirmação das semelhanças ou não com o objeto em questão; sendo assim, as amostras foram analisadas objetivando a adequação às características físicas do objeto em questão. Os dados utilizados em função da qualidade e quantidade de dados e informações disponíveis e a homogeneização por fatores; sendo os dados coletados tratados através dos seguintes fatores:

6.6.1. Fator de topografia:

Os fatores para as diferentes topografias utilizados para homogeneização:

FATOR TOPOGRAFIA	
Tipo de Relevo	Fator
Plano	1,00
Ondulado	0,90
Montanhoso	0,80

6.6.2. Fator Fonte / Oferta

Fator oferta representa um deságio em relação ao valor pedido no mercado em função da natural elasticidade dos negócios caracterizada pela relação entre o valor ofertado do imóvel e o valor efetivado do negócio. Será aplicado um deságio de 10% aos elementos de pesquisa, conforme item 10.1 da norma técnica de avaliação do IBAPE-SP.

6.6.3. Fator Localização

De acordo com o local onde o elemento está encravado, considerando-se a classificação do uso do solo, o tipo do solo, sua qualidade e nível de fertilidade, agricultabilidade da terra, condições de acesso, situação e viabilidade de

circulação: frente para o asfalto, fluxo de veículos no local, as condições de urbanização da via, distância a pontos de referência da zona urbana, etc. Os fatores de localização utilizados foram obtidos junto ao instituto de economia agrícola para o valor da terra nua em cada localidade para silvicultura ou pastagem natural (terra para reflorestamento):

(http://ciagri.iea.sp.gov.br/bancoiea_TEste/Precor_TerraNua_SEFAZ.aspx).

6.6.4. Área de Terras

Área de terras em ha com utilização para cultivo e pastagem (agrícola e pastoril).

6.6.5. Construções e Instalações:

Foi considerada a presença de edificações: Sede; Casa para Caseiro; Casa; Curral; Barracão, Garagem, Paiol, Cerca, etc. Idade 40 anos. Tipo Galpão, Padrão Médio, Estado de Conservação Necessitando de Reparos Simples. Depreciação: 0,60952.

6.6.6. Exploração

Foi considerada a possibilidade de exploração da terra:

Semoventes

Pecuária: Criação de animais para a produção de carne, leite, ovos e outros produtos.

Cultura

Silvicultura: Cultivo de árvores para a produção de madeira e outros produtos florestais.

6.6.7. Fator de recursos hídricos:

Foi considerada a presença de recursos hídricos na região onde os imóveis estão encravados, sendo considerado o acesso e/ou oferta de água por rios, nascentes, córregos e/ou lagoas para se homogeneizar os imóveis.

6.7. Parâmetros do Objeto Avaliando:

Imóvel: Rural - Fazenda Cruz Santa

Localização: Bairro do Estreito / Águas Quentes, Pedregulho/SP

Padrão da Terra: Latossolo vermelho. (Bairro do Estreito / Águas Quentes).



LV23 - Associação de LATOSSOLO VERMELHO Distrófico típico, A moderado, textura média, álico + LATOSSOLO VERMELHO Distrófico típico, A moderado, textura argilosa, álico, ambos fase relevo ondulado e suave ondulado

Classificação de capacidade de uso das terras: de acordo com o sistema da Secretaria de Recursos Naturais, da Secretaria Nacional da Produção Agropecuária, do Ministério da Agricultura, entidade responsável por estabelecer e aplicar a classificação de capacidade de uso das terras no Brasil, garantindo o uso sustentável e a conservação do solo: são terras que não são adequadas para cultivos intensivos, mas que podem ser utilizadas para pastagens, reflorestamento ou vida silvestre. Em outras palavras, são terras com limitações, mas que ainda podem ser aproveitadas de forma sustentável para fins agropecuários ou ambientais.

Grupo B:

Indica que as terras têm limitações mais significativas para uso agrícola intensivo, sendo mais adequadas para atividades como pastagem, reflorestamento ou preservação ambiental.

Classe V:

Refere-se a terras com limitações mais acentuadas para cultivos anuais, podendo ser utilizadas para pastagens e reflorestamento, mas com necessidade de manejo adequado para evitar problemas de erosão e esgotamento do solo.

Capacidade de Uso:

O sistema de capacidade de uso é um método de classificação de terras com base em suas características físicas e biológicas, que indica a aptidão de cada tipo de solo para diferentes usos, como agricultura, pecuária ou reflorestamento.

Acesso: Rodovia Asfaltada Usina do Estreito-Usina Peixoto (Bairro do Estreito / Águas Quentes)

Maquinários: Não possui

Hidrografia: Bairro do Estreito / Águas Quentes

Área de Terras: 122,5004 ha

Cultura Pastoril: 14 ha de área de pastagem com 54 cabeças de gado e 8 cavalos

Culturas Agrícolas: 86 ha para plantação de eucalipto (informado pelo preposto do requerido)

Construções e Instalações: Sede, Casa do Caseiro, Casa, Curral, Barracão, Cerca em todo o perímetro, água, energia elétrica e fossa séptica. Idade 40 anos. Tipo Galpão, Padrão Médio, Estado de Conservação Necessitando de Reparos Simples. Depreciação: 0,60952

Topografia: Relevo Ondulado (Bairro do Estreito / Águas Quentes)

Valor do Imóvel = Valor Médio de Pesquisa (Terra + Construções + Tipo de Cultura)

6.8. Elementos de Pesquisa

Elemento de Pesquisa 01:

Imóvel: Rural

Localização: Alto Porã - Pedregulho/SP = R\$ 24.484,91

Valor de Terra Nua

Metodologia

Ano: 2024

Município: PEDREGULHO

FAÇA SUA COTAÇÃO AGORA MESMO!

Voltar

☐ Não sou um robô

reCAPTCHA

Pesquisar

Gerar Excel

Gerar PDF

Foram encontrados: 6 registros

Página: 1 de 1

Produto	Região	Mês	Ano	Unidade	Menor	Médio	Maior	Data Publicação	Data Retificação
Lavoura - Aptidão boa (Terra de Cultura de Primeira)	MUNICÍPIO - PEDREGULHO	11	2024	R\$/ha	0,00	44.161,74	0,00	16/04/2025	
Lavoura - Aptidão regular (Terra de Cultura de Segunda)	MUNICÍPIO - PEDREGULHO	11	2024	R\$/ha	0,00	36.902,12	0,00	16/04/2025	
Lavoura - Aptidão restrita	MUNICÍPIO - PEDREGULHO	11	2024	R\$/ha	0,00	33.353,63	0,00	16/04/2025	
Pastagem plantada (Terra para Pastagem)	MUNICÍPIO - PEDREGULHO	11	2024	R\$/ha	0,00	30.060,69	0,00	16/04/2025	
Silvicultura ou Pastagem natural (Terra para Reflorestamento)	MUNICÍPIO - PEDREGULHO	11	2024	R\$/ha	0,00	24.484,91	0,00	16/04/2025	
Preservação da Fauna ou Flora (Campo)	MUNICÍPIO - PEDREGULHO	11	2024	R\$/ha	0,00	18.596,00	0,00	16/04/2025	

(http://ciagri.iea.sp.gov.br/bancoiea_TEste/Precor_TerraNua_SEFAZ.aspx).

Fator Oferta: 0,90 (oferta)

Área de Terras: 121,0 ha

Valor: R\$ 4.000.000,00

Localização / Padrão da Terra / Hidrografia: Alto Porã

Topografia: Relevo Ondulado.

Tipo do Solo: Latossolo Vermelho (Bairro do Estreito / Águas Quentes)

Construções e Instalações: Idade 40 anos. Tipo Galpão, Padrão Médio, Estado de Conservação Necessitando de Reparos Simples. Depreciação: 0,60952

Cultura Pastoril: 45,98 ha de área de pastagem

Culturas Agrícolas: 48,4 ha para plantação

Anunciante: Sr. Edno – Sr. Ferreira Imóveis – CRECI: 80.605F –
www.senhorferreira.com.br

R Capitão Canuto de Azevedo, 1900, Ap 14, VI Aparecida, Franca/SP, CEP:
14.401-253

Contato: (16) 9 9965 2591 / (16) 3018 0918 / sr.ferreira.imoveis@gmail.com

Código: FAZ-003

Imagem:



Elemento de Pesquisa 02:**Imóvel:** Rural**Localização:** Pedregulho/SP = R\$ 24.484,91

Valor de Terra Nua

Ano: 2024 ▼

Município: PEDREGULHO ▼

FAÇA SUA COTAÇÃO AGORA MESMO!

Metodologia

Voltar

☐ Não sou um robô

reCAPTCHA
Privacidade - Termos

Pesquisar

Gerar Excel Gerar PDF

Foram encontrados: 6 registros

Página: 1 de 1

Produto	Região	Mês	Ano	Unidade	Menor	Médio	Maior	Data Publicação	Data Retificação
Lavoura - Aptidão boa (Terra de Cultura de Primeira)	MUNICÍPIO - PEDREGULHO	11	2024	R\$/ha	0,00	44.161,74	0,00	16/04/2025	
Lavoura - Aptidão regular (Terra de Cultura de Segunda)	MUNICÍPIO - PEDREGULHO	11	2024	R\$/ha	0,00	36.902,12	0,00	16/04/2025	
Lavoura - Aptidão restrita	MUNICÍPIO - PEDREGULHO	11	2024	R\$/ha	0,00	33.353,63	0,00	16/04/2025	
Pastagem plantada (Terra para Pastagem)	MUNICÍPIO - PEDREGULHO	11	2024	R\$/ha	0,00	30.060,69	0,00	16/04/2025	
Silvicultura ou Pastagem natural (Terra para Reflorestamento)	MUNICÍPIO - PEDREGULHO	11	2024	R\$/ha	0,00	24.484,91	0,00	16/04/2025	
Preservação da Fauna ou Flora (Campo)	MUNICÍPIO - PEDREGULHO	11	2024	R\$/ha	0,00	18.596,00	0,00	16/04/2025	

(http://ciagri.iea.sp.gov.br/bancoiea_TEste/Precor_TerraNua_SEFAZ.aspx).

Fator Oferta: 0,90 (oferta)**Área de Terras:** 198,0 ha**Valor:** R\$ 42.000.000,00**Localização / Padrão da Terra / Hidrografia:** Bairro do Estreito / Águas Quentes**Topografia:** Relevo Ondulado.**Tipo do Solo:** Latossolo Vermelho (Bairro do Estreito / Águas Quentes)

Construções e Instalações: Idade 40 anos. Tipo Galpão, Padrão Médio, Estado de Conservação Necessitando de Reparos Simples. Depreciação: 0,60952

Cultura Pastoril: 63,0 ha de área de pastagem

vjacobneto@gmail.com / (13) 9 9611 1171

Rua Luiz Antônio de A. Vieira, nº 216 – Kinbor Office
 Sala 1607 - Boqueirão - Praia Grande/SP

Culturas Agrícolas: 135,0 ha para plantação

Anunciante: Inc. Intermediadora – CRECI: 143.576F

Rua Barão de Teffé, 942, Jardim Ana Maria, Jundiaí/SP

Contato: (11) 9 9120 5470 / contato@incintermediadora.com.br

Código do anunciante: EXP_285 (0520379133) / Cód. Imovelweb: 2979680166

Imagem:



Elemento de Pesquisa 03:**Imóvel:** Rural**Localização:** Pedregulho/SP = R\$ 24.484,91

Valor de Terra Nua

Ano:

Município:

☐ Não sou um robô 

 
 Gerar Excel Gerar PDF

Foram encontrados: 6 registros Página: 1 de 1

Produto	Região	Mês	Ano	Unidade	Menor	Médio	Maior	Data Publicação	Data Retificação
Lavoura - Aptidão boa (Terra de Cultura de Primeira)	MUNICÍPIO - PEDREGULHO	11	2024	R\$/ha	0,00	44.161,74	0,00	16/04/2025	
Lavoura - Aptidão regular (Terra de Cultura de Segunda)	MUNICÍPIO - PEDREGULHO	11	2024	R\$/ha	0,00	36.902,12	0,00	16/04/2025	
Lavoura - Aptidão restrita	MUNICÍPIO - PEDREGULHO	11	2024	R\$/ha	0,00	33.353,63	0,00	16/04/2025	
Pastagem plantada (Terra para Pastagem)	MUNICÍPIO - PEDREGULHO	11	2024	R\$/ha	0,00	30.060,69	0,00	16/04/2025	
Silvicultura ou Pastagem natural (Terra para Reflorestamento)	MUNICÍPIO - PEDREGULHO	11	2024	R\$/ha	0,00	24.484,91	0,00	16/04/2025	
Preservação da Fauna ou Flora (Campo)	MUNICÍPIO - PEDREGULHO	11	2024	R\$/ha	0,00	18.596,00	0,00	16/04/2025	

1

(http://ciagri.iea.sp.gov.br/bancoiea_TEste/Precor_TerraNua_SEFAZ.aspx).

Fator Oferta: 0,90 (oferta)**Área de Terras:** 67,45 ha**Valor:** R\$ 1.800.000,00**Localização / Padrão da Terra / Hidrografia:** Bairro do Estreito / Águas Quentes**Topografia:** Relevo Ondulado.**Tipo do Solo:** Latossolo Vermelho (Bairro do Estreito / Águas Quentes)

Construções e Instalações: Idade 40 anos. Tipo Galpão, Padrão Médio, Estado de Conservação Necessitando de Reparos Simples. Depreciação: 0,60952

Cultura Pastoril: 47,2 ha de área de pastagem

vjacobneto@gmail.com / (13) 9 9611 1171

Rua Luiz Antônio de A. Vieira, nº 216 – Kinbor Office
 Sala 1607 - Boqueirão - Praia Grande/SP

Culturas Agrícolas: 20,25 ha para plantação

Anunciante: Sr. Edno – Sr. Ferreira Imóveis – CRECI: 80.605F –
www.senhorferreira.com.br

R Capitão Canuto de Azevedo, 1900, Ap 14, VI Aparecida, Franca/SP, CEP:
14.401-253

Contato: (16) 9 9965 2591 / (16) 3018 0918 / sr.ferreira.imoveis@gmail.com

Código: SIT-001

Imagem:



Elemento de Pesquisa 04:**Imóvel:** Rural**Localização:** Pedregulho/SP = R\$ 24.484,91

Valor de Terra Nua

Ano: 2024 ▼

Município: PEDREGULHO ▼

FAÇA SUA COTAÇÃO AGORA MESMO!

Metodologia

Voltar

☐ Não sou um robô

reCAPTCHA
Privacidade - Termos

Pesquisar

Gerar Excel Gerar PDF

Foram encontrados: 6 registros

Página: 1 de 1

Produto	Região	Mês	Ano	Unidade	Menor	Médio	Maior	Data Publicação	Data Retificação
Lavoura - Aptidão boa (Terra de Cultura de Primeira)	MUNICÍPIO - PEDREGULHO	11	2024	R\$/ha	0,00	44.161,74	0,00	16/04/2025	
Lavoura - Aptidão regular (Terra de Cultura de Segunda)	MUNICÍPIO - PEDREGULHO	11	2024	R\$/ha	0,00	36.902,12	0,00	16/04/2025	
Lavoura - Aptidão restrita	MUNICÍPIO - PEDREGULHO	11	2024	R\$/ha	0,00	33.353,63	0,00	16/04/2025	
Pastagem plantada (Terra para Pastagem)	MUNICÍPIO - PEDREGULHO	11	2024	R\$/ha	0,00	30.060,69	0,00	16/04/2025	
Silvicultura ou Pastagem natural (Terra para Reflorestamento)	MUNICÍPIO - PEDREGULHO	11	2024	R\$/ha	0,00	24.484,91	0,00	16/04/2025	
Preservação da Fauna ou Flora (Campo)	MUNICÍPIO - PEDREGULHO	11	2024	R\$/ha	0,00	18.596,00	0,00	16/04/2025	

1

(http://ciagri.iea.sp.gov.br/bancoiea_TEste/Precor_TerraNua_SEFAZ.aspx).

Fator Oferta: 0,90 (oferta)**Área de Terras:** 130,68 ha**Valor:** R\$ 8.000.000,00**Localização / Padrão da Terra / Hidrografia:** Bairro do Estreito / Águas Quentes**Topografia:** Relevo Ondulado.**Tipo do Solo:** Latossolo Vermelho (Bairro do Estreito / Águas Quentes)

Construções e Instalações: Idade 40 anos. Tipo Galpão, Padrão Médio, Estado de Conservação Necessitando de Reparos Simples. Depreciação: 0,60952

Cultura Pastoril: 118,0 ha de área de pastagem

vjacobneto@gmail.com / (13) 9 9611 1171

Rua Luiz Antônio de A. Vieira, nº 216 – Kinbor Office
 Sala 1607 - Boqueirão - Praia Grande/SP

Culturas Agrícolas: 12,68 ha para plantação

Anunciante: Sr. Edno – Sr. Ferreira Imóveis – CRECI: 80.605F –
www.senhorferreira.com.br

R Capitão Canuto de Azevedo, 1900, Ap 14, VI Aparecida, Franca/SP, CEP:
14.401-253

Contato: (16) 9 9965 2591 / (16) 3018 0918 / sr.ferreira.imoveis@gmail.com

Código: FAZ-002

Imagem:



Elemento de Pesquisa 05:**Imóvel:** Rural**Localização:** Pedregulho/SP = R\$ 24.484,91

Valor de Terra Nua

Ano: 2024
Município: PEDREGULHO

FAÇA SUA COTAÇÃO AGORA MESMO!

Metodologia

Voltar

☐ Não sou um robô

reCAPTCHA
Privacidade • Termos

Pesquisar

Gerar Excel Gerar PDF

Foram encontrados: 6 registros

Página: 1 de 1

Produto	Região	Mês	Ano	Unidade	Menor	Médio	Maior	Data Publicação	Data Retificação
Lavoura - Aptidão boa (Terra de Cultura de Primeira)	MUNICÍPIO - PEDREGULHO	11	2024	R\$/ha	0,00	44.161,74	0,00	16/04/2025	
Lavoura - Aptidão regular (Terra de Cultura de Segunda)	MUNICÍPIO - PEDREGULHO	11	2024	R\$/ha	0,00	36.902,12	0,00	16/04/2025	
Lavoura - Aptidão restrita	MUNICÍPIO - PEDREGULHO	11	2024	R\$/ha	0,00	33.353,63	0,00	16/04/2025	
Pastagem plantada (Terra para Pastagem)	MUNICÍPIO - PEDREGULHO	11	2024	R\$/ha	0,00	30.060,69	0,00	16/04/2025	
Silvicultura ou Pastagem natural (Terra para Reflorestamento)	MUNICÍPIO - PEDREGULHO	11	2024	R\$/ha	0,00	24.484,91	0,00	16/04/2025	
Preservação da Fauna ou Flora (Campo)	MUNICÍPIO - PEDREGULHO	11	2024	R\$/ha	0,00	18.596,00	0,00	16/04/2025	

1

(http://ciagri.iea.sp.gov.br/bancoiea_Teste/Precor_TerraNua_SEFAZ.aspx).

Fator Oferta: 0,90 (oferta)**Área de Terras:** 191,18 ha**Valor:** R\$ 13.000.000,00**Localização / Padrão da Terra / Hidrografia:** Bairro do Estreito / Águas Quentes**Topografia:** Relevo Ondulado.**Tipo do Solo:** Latossolo Vermelho (Bairro do Estreito / Águas Quentes)

Construções e Instalações: Idade 40 anos. Tipo Galpão, Padrão Médio, Estado de Conservação Necessitando de Reparos Simples. Depreciação: 0,60952

Cultura Pastoril: 115,19 ha de área de pastagem

vjacobneto@gmail.com / (13) 9 9611 1171

Rua Luiz Antônio de A. Vieira, nº 216 – Kinbor Office
Sala 1607 - Boqueirão - Praia Grande/SP

Culturas Agrícolas: 75,99 ha para plantação

Anunciante: H Fernandez Empreendimentos – CRECI: 21.490J

www.hfernandez.com.br

Rua Campos Sales, 336, Centro, Jaú/SP, CEP: 17.201-020

Contato: (14) 3621 5800 / (14) 9 9833 6710

Código: FA0055 - Código no Zap: 2653283993)

Imagem:



Elemento de Pesquisa 06:**Imóvel:** Rural**Localização:** Franca/SP = R\$ 18.992,87

Valor de Terra Nua

Ano: Séries Históricas / Planilhas Eletrônicas / WebService
 Clique aqui e saiba como adquiri-las

Município:

Metodologia

Voltar

☐ Não sou um robô  reCAPTCHA
 Privacidade - Termos

Pesquisar

Foram encontrados: 6 registros Página: 1 de 1

 Gerar Excel  Gerar PDF

Produto	Região	Mês	Ano	Unidade	Menor	Médio	Maior	Data Publicação	Data Retificação
Lavoura - Aptidão boa (Terra de Cultura de Primeira)	MUNICÍPIO - FRANCA	11	2024	R\$/ha	0,00	36.203,29	0,00	16/04/2025	
Lavoura - Aptidão regular (Terra de Cultura de Segunda)	MUNICÍPIO - FRANCA	11	2024	R\$/ha	0,00	32.776,39	0,00	16/04/2025	
Lavoura - Aptidão restrita	MUNICÍPIO - FRANCA	11	2024	R\$/ha	0,00	28.112,08	0,00	16/04/2025	
Pastagem plantada (Terra para Pastagem)	MUNICÍPIO - FRANCA	11	2024	R\$/ha	0,00	23.312,77	0,00	16/04/2025	
Silvicultura ou Pastagem natural (Terra para Reflorestamento)	MUNICÍPIO - FRANCA	11	2024	R\$/ha	0,00	18.992,87	0,00	16/04/2025	
Preservação da Fauna ou Flora (Campo)	MUNICÍPIO - FRANCA	11	2024	R\$/ha	0,00	13.989,22	0,00	16/04/2025	

1

(http://ciagri.iea.sp.gov.br/bancoiea_TEste/Precor_TerraNua_SEFAZ.aspx).

Fator Oferta: 0,90 (oferta)**Área de Terras:** 193,6 ha**Valor:** R\$ 12.000.000,00**Localização/Padrão da Terra/Hidrografia:** Região de Franca/SP**Topografia:** Relevo Ondulado.**Tipo do Solo:** Latossolo Vermelho / Arenito Botucatu / Arenito Bauru

Construções e Instalações: Idade 40 anos. Tipo Galpão, Padrão Médio, Estado de Conservação Necessitando de Reparos Simples. Depreciação: 0,60952

Cultura Pastoril: 100,0 ha de área de pastagem

Culturas Agrícolas: 93,6 ha para plantação

Anunciante: Vitoria Construções e Negócios – CRECI: 048.431J

www.vitoriaconstrucaoenegocios.com

R Condessa de São Joaquim, 249, Bela Vista, São Paulo/SP

Contato: (11) 9 7622 4830 / (11) 2619 4137 /

vitoriaconstrucaoenegocios@outlook.com

Código: FA0001 – Código ImóvelWEB: 2972493489

Imagem:



Elemento de Pesquisa 07:**Imóvel:** Rural**Localização:** Cristais Paulista/SP = R\$ 19.271,67

Valor de Terra Nua

Ano: 2024 ▼

Município: CRISTAIS PAULISTA ▼

FAÇA SUA COTAÇÃO AGORA MESMO!

Metodologia

Voltar

☐ Não sou um robô

reCAPTCHA
Privacidade - Termos

Pesquisar

Gerar Excel Gerar PDF

Foram encontrados: 6 registros

Página: 1 de 1

Produto	Região	Mês	Ano	Unidade	Menor	Médio	Maior	Data Publicação	Data Retificação
Lavoura - Aptidão boa (Terra de Cultura de Primeira)	MUNICÍPIO - CRISTAIS PAULISTA	11	2024	R\$/ha	0,00	47.647,91	0,00	16/04/2025	
Lavoura - Aptidão regular (Terra de Cultura de Segunda)	MUNICÍPIO - CRISTAIS PAULISTA	11	2024	R\$/ha	0,00	40.388,13	0,00	16/04/2025	
Lavoura - Aptidão restrita	MUNICÍPIO - CRISTAIS PAULISTA	11	2024	R\$/ha	0,00	32.462,84	0,00	16/04/2025	
Pastagem plantada (Terra para Pastagem)	MUNICÍPIO - CRISTAIS PAULISTA	11	2024	R\$/ha	0,00	28.719,08	0,00	16/04/2025	
Silvicultura ou Pastagem natural (Terra para Reflorestamento)	MUNICÍPIO - CRISTAIS PAULISTA	11	2024	R\$/ha	0,00	19.271,67	0,00	16/04/2025	
Preservação da Fauna ou Flora (Campo)	MUNICÍPIO - CRISTAIS PAULISTA	11	2024	R\$/ha	0,00	9.228,05	0,00	16/04/2025	

(http://ciagri.iea.sp.gov.br/bancoiea_TEste/Precor_TerraNua_SEFAZ.aspx).

Fator Oferta: 0,90 (oferta)**Área de Terras:** 160,0 ha**Valor:** R\$ 22.000.000,00**Localização/Padrão da Terra/Hidrografia:** Região de Cristais Paulista/SP**Topografia:** Relevo Ondulado.

Construções e Instalações: Idade 40 anos. Tipo Galpão, Padrão Médio, Estado de Conservação Necessitando de Reparos Simples. Depreciação: 0,60952

Cultura Pastoril: 95,0 ha de área de pastagem**vjacobneto@gmail.com / (13) 9 9611 1171**

Rua Luiz Antônio de A. Vieira, nº 216 – Kinbor Office
 Sala 1607 - Boqueirão - Praia Grande/SP

Culturas Agrícolas: 65,0 ha para plantação

Culturas Pastoril: Sim

Anunciante: Sr. Edno – Sr. Ferreira Imóveis – CRECI: 80.605F –
www.senhorferreira.com.br

R Capitão Canuto de Azevedo, 1900, Ap 14, VI Aparecida, Franca/SP, CEP:
14.401-253

Contato: (16) 9 9965 2591 / (16) 3018 0918 / sr.ferreira.imoveis@gmail.com

Código: FAZ-021

Imagem:



Elemento de Pesquisa 08:**Imóvel:** Rural**Localização:** Jeriquara/SP = R\$ 15.355,70

Valor de Terra Nua

Ano: Séries Históricas / Planilhas Eletrônicas / WebService
 Município: [Clique aqui e saiba como adquiri-las](#)

[Metodologia](#)

[Voltar](#)

☐ Não sou um robô  [Pesquisar](#)

reCAPTCHA
Privacidade - Termos

Gerar Excel Gerar PDF

Foram encontrados: 6 registros Página: 1 de 1

Produto	Região	Mês	Ano	Unidade	Menor	Médio	Maior	Data Publicação	Data Retificação
Lavoura - Aptidão boa (Terra de Cultura de Primeira)	MUNICÍPIO - JERIQUARA	11	2024	R\$/ha	0,00	32.761,61	0,00	16/04/2025	
Lavoura - Aptidão regular (Terra de Cultura de Segunda)	MUNICÍPIO - JERIQUARA	11	2024	R\$/ha	0,00	27.621,08	0,00	16/04/2025	
Lavoura - Aptidão restrita	MUNICÍPIO - JERIQUARA	11	2024	R\$/ha	0,00	23.775,53	0,00	16/04/2025	
Pastagem plantada (Terra para Pastagem)	MUNICÍPIO - JERIQUARA	11	2024	R\$/ha	0,00	21.766,46	0,00	16/04/2025	
Silvicultura ou Pastagem natural (Terra para Reflorestamento)	MUNICÍPIO - JERIQUARA	11	2024	R\$/ha	0,00	15.355,70	0,00	16/04/2025	
Preservação da Fauna ou Flora (Campo)	MUNICÍPIO - JERIQUARA	11	2024	R\$/ha	0,00	14.255,28	0,00	16/04/2025	

(http://ciagri.iea.sp.gov.br/bancoiea_TEste/Precor_TerraNua_SEFAZ.aspx).

Fator Oferta: 0,90 (oferta)**Área de Terras:** 232,0 ha**Valor:** R\$ 7.600.000,00**Localização/Padrão da Terra/Hidrografia:** Região de Jeriquara/SP**Topografia:** Relevo Ondulado.**Tipo do Solo:** Latossolo Vermelho**Construções e Instalações:** Idade 40 anos. Tipo Galpão, Padrão Médio, Estado de Conservação Necessitando de Reparos Simples. Depreciação: 0,60952**Cultura Pastoril:** 145,2 ha de área de pastagem**vjacobneto@gmail.com / (13) 9 9611 1171**Rua Luiz Antônio de A. Vieira, nº 216 – Kinbor Office
Sala 1607 - Boqueirão - Praia Grande/SP

Culturas Agrícolas: 86,8 ha para plantação

Anunciante: Sr. Edno – Sr. Ferreira Imóveis – CRECI: 80.605F –
www.senhorferreira.com.br

R Capitão Canuto de Azevedo, 1900, Ap 14, VI Aparecida, Franca/SP, CEP:
14.401-253

Contato: (16) 9 9965 2591 / (16) 3018 0918 / sr.ferreira.imoveis@gmail.com

Código: FAZ-010

Imagem:



Elemento de Pesquisa 09:**Imóvel:** Rural**Localização:** Jeriquara/SP = R\$ 15.355,70

Valor de Terra Nua

Ano: 2024 ▼

Município: JERIQUARA ▼

Séries Históricas / Planilhas Eletrônicas / WebService
 Clique aqui e saiba como adquiri-las

Metodologia

Voltar

☐ Não sou um robô

reCAPTCHA
 Privacidade - Termos

Pesquisar

Gerar Excel Gerar PDF

Foram encontrados: 6 registros

Página: 1 de 1

Produto	Região	Mês	Ano	Unidade	Menor	Médio	Maior	Data Publicação	Data Retificação
Lavoura - Aptidão boa (Terra de Cultura de Primeira)	MUNICÍPIO - JERIQUARA	11	2024	R\$/ha	0,00	32.761,61	0,00	16/04/2025	
Lavoura - Aptidão regular (Terra de Cultura de Segunda)	MUNICÍPIO - JERIQUARA	11	2024	R\$/ha	0,00	27.621,08	0,00	16/04/2025	
Lavoura - Aptidão restrita	MUNICÍPIO - JERIQUARA	11	2024	R\$/ha	0,00	23.775,53	0,00	16/04/2025	
Pastagem plantada (Terra para Pastagem)	MUNICÍPIO - JERIQUARA	11	2024	R\$/ha	0,00	21.766,46	0,00	16/04/2025	
Silvicultura ou Pastagem natural (Terra para Reflorestamento)	MUNICÍPIO - JERIQUARA	11	2024	R\$/ha	0,00	15.355,70	0,00	16/04/2025	
Preservação da Fauna ou Flora (Campo)	MUNICÍPIO - JERIQUARA	11	2024	R\$/ha	0,00	14.255,28	0,00	16/04/2025	

1

(http://ciagri.iea.sp.gov.br/bancoiea_TEste/Precor_TerraNua_SEFAZ.aspx).

Fator Oferta: 0,90 (oferta)**Área de Terras:** 194,0 ha**Valor:** R\$ 18.000.000,00**Localização/Padrão da Terra/Hidrografia:** Região de Jeriquara/SP**Topografia:** Relevo Ondulado.**Tipo do Solo:** Latossolo Vermelho

Construções e Instalações: Idade 40 anos. Tipo Galpão, Padrão Médio, Estado de Conservação Necessitando de Reparos Simples. Depreciação: 0,60952

Cultura Pastoril: 121,0 ha de área de pastagem

vjacobneto@gmail.com / (13) 9 9611 1171

Rua Luiz Antônio de A. Vieira, nº 216 – Kinbor Office
 Sala 1607 - Boqueirão - Praia Grande/SP

Culturas Agrícolas: 73,0 ha para plantação

Anunciante: Sr. Edno – Sr. Ferreira Imóveis – CRECI: 80.605F –
www.senhorferreira.com.br

R Capitão Canuto de Azevedo, 1900, Ap 14, VI Aparecida, Franca/SP, CEP:
14.401-253

Contato: (16) 9 9965 2591 / (16) 3018 0918 / sr.ferreira.imoveis@gmail.com

Código: FAZ-029

Imagem:



6.9. Homogeneização dos Elementos de Pesquisa:

Após a aplicação dos fatores de homogeneização, realizou-se o saneamento da amostra, conforme metodologia recomendada pelo IBAPE-SP. Os valores unitários homogeneizados foram analisados quanto à sua dispersão em relação à média, adotando-se como critério o intervalo de $\pm 30\%$. As amostras que excediam esse limite foram excluídas uma a uma, sempre iniciando pela mais discrepante, até que todos os elementos restantes estivessem contidos dentro do intervalo estabelecido. Esse procedimento assegura a consistência estatística e a representatividade da amostra utilizada na determinação do valor unitário de mercado.

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES - 1ª TENTATIVA																				
Características do Avaliando			Area de Terras	Padrão	I LAVOURA	I PASTAGEM	I ÁREA	I TOPOG	I BENFEITORIAS	I LOCAL	Objeto:	FAZENDA CRUZ SANTA								
			ha								Local:	BAIRRO ESTREITO / ÁGUAS QUENTES - PEDREGULHO/SP								
			122,5004								Rural	86,000	14,00	1,00	0,90	0,60952	24.484,91	Homogeneização:	15 DE MAIO DE 2.025	
Elementos	Natureza	Preço (R\$)	LIM INF = 61,25	Agrícola / Pastoril	AGRICOLA	PASTORIL	FATOR	RELEVO	CONSTRUÇÕES	ESTREITO ÁGUAS QUENTES	Fatores						Unitários			
			LIM SUP = 245,00		(HA)	(HA)	ÁREA	ONDULADO	INSTALAÇÕES	f LAVOURA	f BENFEITORIAS	f PASTAGEM	f LOCAL	f ÁREA	f TOPOGR	f OFERTA	Partida	Homogeneização	Saneados	
1	oferta	4.000.000,00	121,0000	Agrícola / Pastoril	48,40	45,98	1,00	0,90	0,60952	24.484,91	23.113,18	0,00	-20.693,15	0,00	-91,52	0,00	0,90	29.752,07	29.660,54	discrepante
2	oferta	42.000.000,00	198,0000	Agrícola / Pastoril	135,00	63,00	1,06	0,90	0,60952	24.484,91	-69.292,93	0,00	-148.484,85	0,00	11.809,03	0,00	0,90	190.909,09	202.718,12	discrepante
3	oferta	1.800.000,00	67,4500	Agrícola / Pastoril	20,25	47,20	0,93	0,90	0,60952	24.484,91	77.983,69	0,00	-16.893,87	0,00	-1.726,33	0,00	0,90	24.017,79	22.291,47	discrepante
4	oferta	8.000.000,00	130,6800	Agrícola / Pastoril	12,68	118,00	1,02	0,90	0,60952	24.484,91	318.585,92	0,00	-48.559,56	0,00	897,55	0,00	0,90	55.096,42	55.993,97	discrepante
5	oferta	13.000.000,00	191,1800	Agrícola / Pastoril	75,99	115,19	1,06	0,90	0,60952	24.484,91	8.061,60	0,00	-53.760,86	0,00	3.501,46	0,00	0,90	61.198,87	64.700,33	64.700,33
6	oferta	12.000.000,00	193,6000	Agrícola / Pastoril	93,60	100,00	1,06	0,90	0,60952	18.992,87	-4.529,56	0,00	-47.975,21	16.131,01	3.284,52	0,00	0,90	55.785,12	75.200,66	75.200,66
7	oferta	22.000.000,00	160,0000	Agrícola / Pastoril	65,00	95,00	1,03	0,90	0,60952	19.271,67	39.980,77	0,00	-105.513,16	33.476,00	4.200,80	0,00	0,90	123.750,00	161.426,80	discrepante
8	oferta	7.600.000,00	232,0000	Agrícola / Pastoril	86,80	145,20	1,08	0,90	0,60952	15.355,70	-271,73	0,00	-26.640,07	17.527,97	2.450,04	0,00	0,90	29.482,76	49.460,77	discrepante
9	oferta	18.000.000,00	194,0000	Agrícola / Pastoril	73,00	121,00	1,06	0,90	0,60952	15.355,70	14.870,78	0,00	-73.843,40	49.645,15	4.939,44	0,00	0,90	83.505,15	138.089,75	discrepante
										Média - m							72.610,81	88.838,05	69.950,49	
Dados do Objeto em Questão										Limite Inferior: 0,70 x m							50.827,57	62.186,63	48.965,35	
										Limite Superior: 1,30 x m							94.394,05	115.489,46	90.935,64	
Homogeneização Automatizada										Desvio Padrão: s							54.206,39	63.237,51	7.424,85	
										Coeficiente de Variação: v = s / m							74,65%	71,18%	10,61%	

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES - 2ª TENTATIVA																				
Características do Avaliando			Area de Terras	Padrão	I LAVOURA	I PASTAGEM	I ÁREA	I TOPOG	I BENFEITORIAS	I LOCAL	Objeto:	FAZENDA CRUZ SANTA								
			ha								Local:									
			122,5004								Homogeneização:									
Elementos	Natureza	Preço (R\$)	LIM INF = 61,25	Agrícola / Pastoril	AGRICOLA	PASTORIL	FATOR	RELEVO	CONSTRUÇÕES	ESTREITO	Fatores							Unitários		
			LIM SUP = 245,00		(HA)	(HA)	ÁREA	ONDULADO	INSTALAÇÕES	ÁGUAS QUENTES	f LAVOURA	f BENFEITORIAS	f PASTAGEM	f LOCAL	f ÁREA	f TOPOGR	f OFERTA	Partida	Homogeneização	Saneados
1	oferta	4.000.000,00	121,0000	Agrícola / Pastoril	48,40	45,98	1,00	0,90	0,60952	24.484,91	23.113,18	0,00	-20.693,15	0,00	-91,52	0,00	0,90	29.752,07	29.660,54	discrepante
2	oferta	42.000.000,00	198,0000	Agrícola / Pastoril	135,00	63,00	1,06	0,90	0,60952	24.484,91	-69.292,93	0,00	-148.484,85	0,00	11.809,03	0,00	0,90	190.909,09	202.718,12	discrepante
4	oferta	8.000.000,00	130,6800	Agrícola / Pastoril	12,68	118,00	1,02	0,90	0,60952	24.484,91	318.585,92	0,00	-48.559,56	0,00	897,55	0,00	0,90	55.096,42	55.993,97	discrepante
5	oferta	13.000.000,00	191,1800	Agrícola / Pastoril	75,99	115,19	1,06	0,90	0,60952	24.484,91	8.061,60	0,00	-53.760,86	0,00	3.501,46	0,00	0,90	61.198,87	64.700,33	discrepante
6	oferta	12.000.000,00	193,6000	Agrícola / Pastoril	93,60	100,00	1,06	0,90	0,60952	18.992,87	-4.529,56	0,00	-47.975,21	16.131,01	3.284,52	0,00	0,90	55.785,12	75.200,66	75.200,66
7	oferta	22.000.000,00	160,0000	Agrícola / Pastoril	65,00	95,00	1,03	0,90	0,60952	19.271,67	39.980,77	0,00	-105.513,16	33.476,00	4.200,80	0,00	0,90	123.750,00	161.426,80	discrepante
8	oferta	7.600.000,00	232,0000	Agrícola / Pastoril	86,80	145,20	1,08	0,90	0,60952	15.355,70	-271,73	0,00	-26.640,07	17.527,97	2.450,04	0,00	0,90	29.482,76	49.460,77	discrepante
9	oferta	18.000.000,00	194,0000	Agrícola / Pastoril	73,00	121,00	1,06	0,90	0,60952	15.355,70	14.870,78	0,00	-73.843,40	49.645,15	4.939,44	0,00	0,90	83.505,15	138.089,75	discrepante
Dados do Objeto em Questão Homogeneização Automatizada										Média - m							78.684,94	97.156,37	75.200,66	
										Limite Inferior: 0,70 x m							55.079,45	68.009,46	52.640,46	
										Limite Superior: 1,30 x m							102.290,42	126.303,28	97.760,85	
										Desvio Padrão: s							54.576,57	62.117,24	#DIV/0!	
										Coeficiente de Variação: v = s / m							69,36%	63,94%	#DIV/0!	

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES - 3ª TENTATIVA

Características do Avaliando			Area de Terras	Padrão	I LAVOURA	I PASTAGEM	I ÁREA	I TOPOG	I BENFEITORIAS	I LOCAL	Objeto:	FAZENDA CRUZ SANTA									
			ha								Local:	BAIRRO ESTREITO / ÁGUAS QUENTES - PEDREGULHO/SP									
			122,5004								Rural	86,000	14,00	1,00	0,90	0,60952	24.484,91	Homogeneização:		15 DE MAIO DE 2.025	
Elementos	Natureza	Preço (R\$)	LIM INF = 61,25	Agrícola / Pastoril	AGRICOLA	PASTORIL	FATOR	RELEVO	CONSTRUÇÕES	ESTREITO ÁGUAS QUENTES	Fatores							Unitários			
			LIM SUP = 245,00		(HA)	(HA)	ÁREA	ONDULADO	INSTALAÇÕES	f LAVOURA	f BENFEITORIAS	f PASTAGEM	f LOCAL	f ÁREA	f TOPOGR	f OFERTA	Partida	Homogeneização	Saneados		
2	oferta	42.000.000,00	198,0000	Agrícola / Pastoril	135,00	63,00	1,06	0,90	0,60952	24.484,91	-69.292,93	0,00	-148.484,85	0,00	11.809,03	0,00	0,90	190.909,09	202.718,12	discrepante	
4	oferta	8.000.000,00	130,6800	Agrícola / Pastoril	12,68	118,00	1,02	0,90	0,60952	24.484,91	318.585,92	0,00	-48.559,56	0,00	897,55	0,00	0,90	55.096,42	55.993,97	discrepante	
5	oferta	13.000.000,00	191,1800	Agrícola / Pastoril	75,99	115,19	1,06	0,90	0,60952	24.484,91	8.061,60	0,00	-53.760,86	0,00	3.501,46	0,00	0,90	61.198,87	64.700,33	discrepante	
6	oferta	12.000.000,00	193,6000	Agrícola / Pastoril	93,60	100,00	1,06	0,90	0,60952	18.992,87	-4.529,56	0,00	-47.975,21	16.131,01	3.284,52	0,00	0,90	55.785,12	75.200,66	75.200,66	
7	oferta	22.000.000,00	160,0000	Agrícola / Pastoril	65,00	95,00	1,03	0,90	0,60952	19.271,67	39.980,77	0,00	-105.513,16	33.476,00	4.200,80	0,00	0,90	123.750,00	161.426,80	discrepante	
8	oferta	7.600.000,00	232,0000	Agrícola / Pastoril	86,80	145,20	1,08	0,90	0,60952	15.355,70	-271,73	0,00	-26.640,07	17.527,97	2.450,04	0,00	0,90	29.482,76	49.460,77	discrepante	
9	oferta	18.000.000,00	194,0000	Agrícola / Pastoril	73,00	121,00	1,06	0,90	0,60952	15.355,70	14.870,78	0,00	-73.843,40	49.645,15	4.939,44	0,00	0,90	83.505,15	138.089,75	138.089,75	
Dados do Objeto em Questão Homogeneização Automatizada											Média - m							85.675,35	106.798,63	106.645,20	
											Limite Inferior: 0,70 x m							59.972,74	74.759,04	74.651,64	
											Limite Superior: 1,30 x m							111.377,95	138.838,22	138.638,77	
											Desvio Padrão: s							54.945,02	60.281,79	44.469,31	
											Coeficiente de Variação: v = s / m							64,13%	56,44%	41,70%	

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES - 4ª TENTATIVA																				
Características do Avaliando			Area de Terras	Padrão	I LAVOURA	I PASTAGEM	I ÁREA	I TOPOG	I BENFEITORIAS	I LOCAL	Objeto:	FAZENDA CRUZ SANTA								
			ha								Local:	BAIRRO ESTREITO / ÁGUAS QUENTES - PEDREGULHO/SP								
			122,5004								Rural	86,000	14,00	1,00	0,90	0,60952	24.484,91	Homogeneização:	15 DE MAIO DE 2.025	
Elementos	Natureza	Preço (R\$)	LIM INF = 61,25	Agrícola / Pastoril	AGRICOLA	PASTORIL	FATOR	RELEVO	CONSTRUÇÕES	ESTREITO ÁGUAS QUENTES	Fatores							Unitários		
			LIM SUP = 245,00		(HA)	(HA)	ÁREA	ONDULADO	INSTALAÇÕES		f LAVOURA	f BENFEITORIAS	f PASTAGEM	f LOCAL	f ÁREA	f TOPOGR	f OFERTA	Partida	Homogeneização	Saneados
4	oferta	8.000.000,00	130,6800	Agricola / Pastoril	12,68	118,00	1,02	0,90	0,60952	24.484,91	318.585,92	0,00	-48.559,56	0,00	897,55	0,00	0,90	55.096,42	55.993,97	discrepante
5	oferta	13.000.000,00	191,1800	Agricola / Pastoril	75,99	115,19	1,06	0,90	0,60952	24.484,91	8.061,60	0,00	-53.760,86	0,00	3.501,46	0,00	0,90	61.198,87	64.700,33	64.700,33
6	oferta	12.000.000,00	193,6000	Agricola / Pastoril	93,60	100,00	1,06	0,90	0,60952	18.992,87	-4.529,56	0,00	-47.975,21	16.131,01	3.284,52	0,00	0,90	55.785,12	75.200,66	75.200,66
7	oferta	22.000.000,00	160,0000	Agricola / Pastoril	65,00	95,00	1,03	0,90	0,60952	19.271,67	39.980,77	0,00	-105.513,16	33.476,00	4.200,80	0,00	0,90	123.750,00	161.426,80	discrepante
8	oferta	7.600.000,00	232,0000	Agricola / Pastoril	86,80	145,20	1,08	0,90	0,60952	15.355,70	-271,73	0,00	-26.640,07	17.527,97	2.450,04	0,00	0,90	29.482,76	49.460,77	discrepante
9	oferta	18.000.000,00	194,0000	Agricola / Pastoril	73,00	121,00	1,06	0,90	0,60952	15.355,70	14.870,78	0,00	-73.843,40	49.645,15	4.939,44	0,00	0,90	83.505,15	138.089,75	discrepante
Dados do Objeto em Questão Homogeneização Automatizada											Média - m							68.136,39	90.812,05	69.950,49
											Limite Inferior: 0,70 x m							47.695,47	63.568,43	48.965,35
											Limite Superior: 1,30 x m							88.577,30	118.055,66	90.935,64
											Desvio Padrão: s							32.230,11	47.051,86	7.424,85
											Coeficiente de Variação: v = s / m							47,30%	51,81%	10,61%

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES - 5ª TENTATIVA																				
Características do Avaliando			Area de Terras	Padrão	I LAVOURA	I PASTAGEM	I ÁREA	I TOPOG	I BENFEITORIAS	I LOCAL	Objeto:	FAZENDA CRUZ SANTA								
			ha								Local:									
			122,5004								Homogeneização:									
Elementos	Natureza	Preço (R\$)	LIM INF = 61,25	Agrícola / Pastoril	AGRICOLA	PASTORIL	FATOR	RELEVO	CONSTRUÇÕES	ESTREITO ÁGUAS QUENTES	Fatores							Unitários		
			LIM SUP = 245,00		(HA)	(HA)	ÁREA	ONDULADO	INSTALAÇÕES		f LAVOURA	f BENFEITORIAS	f PASTAGEM	f LOCAL	f ÁREA	f TOPOGR	f OFERTA	Partida	Homogeneização	Saneados
4	oferta	8.000.000,00	130,6800	Agrícola / Pastoril	12,68	118,00	1,02	0,90	0,60952	24.484,91	318.585,92	0,00	-48.559,56	0,00	897,55	0,00	0,90	55.096,42	55.993,97	55.993,97
5	oferta	13.000.000,00	191,1800	Agrícola / Pastoril	75,99	115,19	1,06	0,90	0,60952	24.484,91	8.061,60	0,00	-53.760,86	0,00	3.501,46	0,00	0,90	61.198,87	64.700,33	64.700,33
6	oferta	12.000.000,00	193,6000	Agrícola / Pastoril	93,60	100,00	1,06	0,90	0,60952	18.992,87	-4.529,56	0,00	-47.975,21	16.131,01	3.284,52	0,00	0,90	55.785,12	75.200,66	75.200,66
8	oferta	7.600.000,00	232,0000	Agrícola / Pastoril	86,80	145,20	1,08	0,90	0,60952	15.355,70	-271,73	0,00	-26.640,07	17.527,97	2.450,04	0,00	0,90	29.482,76	49.460,77	discrepante
9	oferta	18.000.000,00	194,0000	Agrícola / Pastoril	73,00	121,00	1,06	0,90	0,60952	15.355,70	14.870,78	0,00	-73.843,40	49.645,15	4.939,44	0,00	0,90	83.505,15	138.089,75	discrepante
Dados do Objeto em Questão Homogeneização Automatizada											Média - m							57.013,67	76.689,10	65.298,32
											Limite Inferior: 0,70 x m							39.909,57	53.682,37	45.708,82
											Limite Superior: 1,30 x m							74.117,76	99.695,83	84.887,82
											Desvio Padrão: s							19.251,30	35.656,89	9.617,30
											Coeficiente de Variação: v = s / m							33,77%	46,50%	14,73%

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES - 6ª TENTATIVA																						
Características do Avaliando			Area de Terras	Padrão	I LAVOURA	I PASTAGEM	I ÁREA	I TOPOG	I BENFEITORIAS	I LOCAL	Objeto:	FAZENDA CRUZ SANTA										
			ha								Local:	BAIRRO ESTREITO / ÁGUAS QUENTES - PEDREGULHO/SP										
			122,5004								Rural	86,000	14,00	1,00	0,90	0,60952	24.484,91	Homogeneização:	15 DE MAIO DE 2.025			
Elementos	Natureza	Preço (R\$)	LIM INF = 61,25	Agrícola / Pastoril	AGRICOLA	PASTORIL	FATOR	RELEVO	CONSTRUÇÕES	ESTREITO ÁGUAS QUENTES	Fatores						Unitários					
			LIM SUP = 245,00		(HA)	(HA)	ÁREA	ONDULADO	INSTALAÇÕES		f LAVOURA	f BENFEITORIAS	f PASTAGEM	f LOCAL	f ÁREA	f TOPOGR	f OFERTA	Partida	Homogeneização	Saneados		
4	oferta	8.000.000,00	130,6800	Agricola / Pastoril	12,68	118,00	1,02	0,90	0,60952	24.484,91	318.585,92	0,00	-48.559,56	0,00	897,55	0,00	0,90	55.096,42	55.993,97	55.993,97		
5	oferta	13.000.000,00	191,1800	Agricola / Pastoril	75,99	115,19	1,06	0,90	0,60952	24.484,91	8.061,60	0,00	-53.760,86	0,00	3.501,46	0,00	0,90	61.198,87	64.700,33	64.700,33		
6	oferta	12.000.000,00	193,6000	Agricola / Pastoril	93,60	100,00	1,06	0,90	0,60952	18.992,87	-4.529,56	0,00	-47.975,21	16.131,01	3.284,52	0,00	0,90	55.785,12	75.200,66	75.200,66		
8	oferta	7.600.000,00	232,0000	Agricola / Pastoril	86,80	145,20	1,08	0,90	0,60952	15.355,70	-271,73	0,00	-26.640,07	17.527,97	2.450,04	0,00	0,90	29.482,76	49.460,77	49.460,77		
										Média - m						50.390,79					61.338,93	61.338,93
Dados do Objeto em Questão										Limite Inferior: 0,70 x m						35.273,56					42.937,25	42.937,25
										Limite Superior: 1,30 x m						65.508,03					79.740,61	79.740,61
Homogeneização Automatizada										Desvio Padrão: s						14.203,31					11.152,07	11.152,07
										Coeficiente de Variação: v = s / m						28,19%					18,18%	18,18%

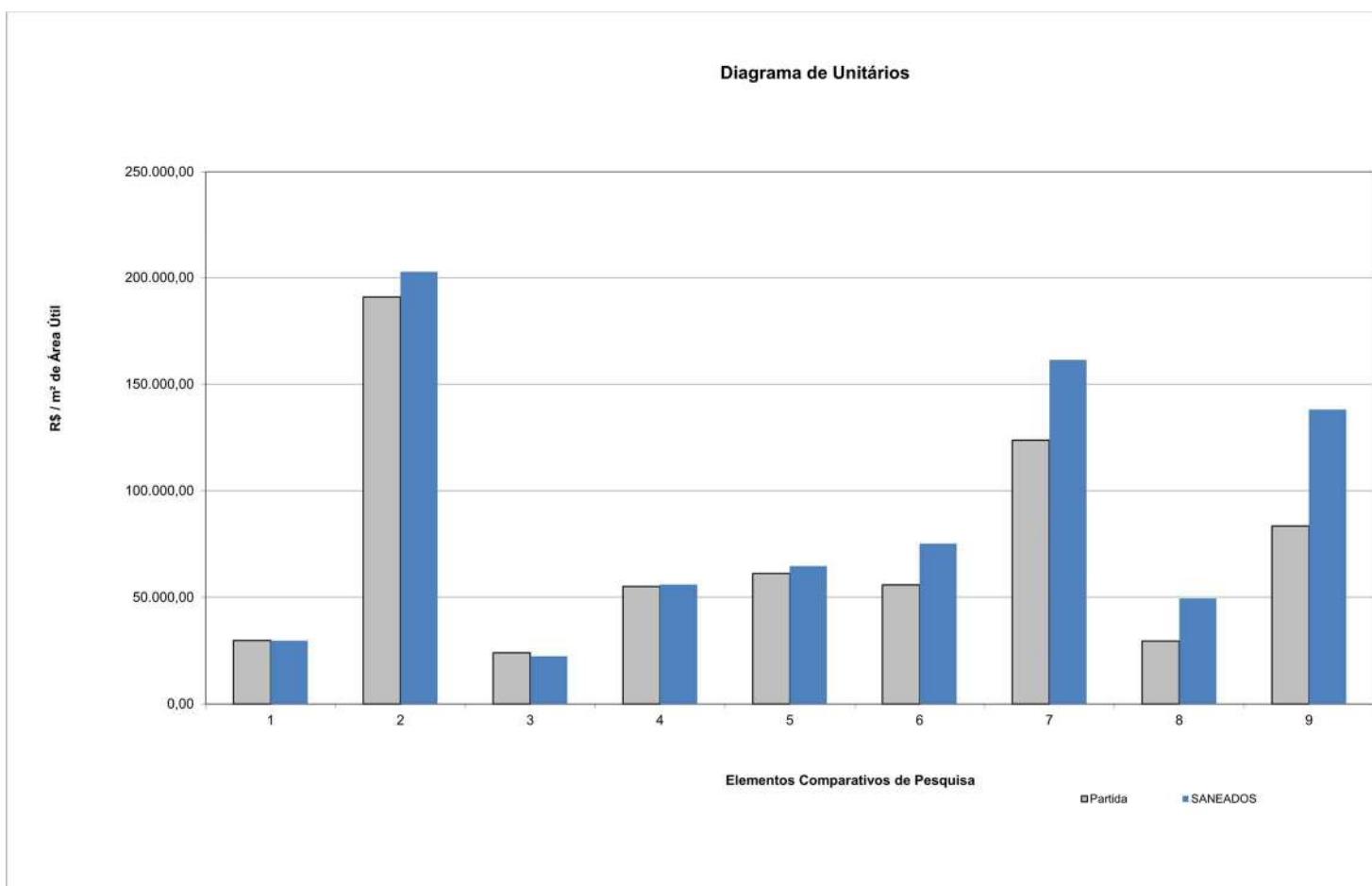
6.9.1. Valor Médio do Objeto em Questão:

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS DE PESQUISA

VALOR MÉDIO = R\$ 61.338,93 / HA

Elemento	Unitários		
	Partida	Homogeneização	Saneados
4	55.096,42	55.993,97	55.993,97
5	61.198,87	64.700,33	64.700,33
6	55.785,12	75.200,66	75.200,66
8	29.482,76	49.460,77	49.460,77
Média - m	50.390,79	61.338,93	61.338,93
Limite Inferior: 0,70 x m	35.273,56	42.937,25	42.937,25
Limite Superior: 1,30 x m	65.508,03	79.740,61	79.740,61
Desvio Padrão: s	14.203,31	11.152,07	11.152,07
Coeficiente de Variação: $v = s / m$	28,19%	18,18%	18,18%

6.9.2. Diagrama de Unitários:



6.9.3. Grau de Fundamentação:

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do bem avaliando	Completa quanto a todos os atributos analisados	Completa quanto aos atributos utilizados no tratamento	Adoção de uma situação paradigma

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	8	6	4
3	Apresentação dos dados	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Atributos relativos aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Origem dos fatores de homogeneização (conforme 7.7.2.1)	Estudos embasados em metodologia científica	Publicações	Análise do avaliador
5	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,70 a 1,40	0,50 a 2,00 ^a

GRAU I DE FUNDAMENTAÇÃO

6.9.4. Grau de Precisão:

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno do valor central da estimativa	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %

GRAU III DE PRECISÃO

6.10. Valor do Objeto em Questão:

Valor do Imóvel 2: Valor Médio de Pesquisa x Área do Imóvel =

Valor do Imóvel 2: R\$ 61.338,93/ha x 122,5004 ha =

Valor do Imóvel 2: R\$ 7.514.043,46

Valor Adotado para o Imóvel 2: R\$ 7.500.000,00

Mínimo (R\$): 6.386.936,94 (- 15%)

Valor Médio do Imóvel 2 (R\$): 7.514.043,46 (média)

Máximo (R\$): 8.641.149,98 (+ 15%)

6.11. Conclusão:

Com base nos critérios técnicos e na metodologia descritos ao longo deste Laudo, apurou-se o valor médio de R\$ 7.514.043,46 (sete milhões, quinhentos e quatorze mil, quarenta e três reais e quarenta e seis centavos) para o imóvel rural objeto da presente avaliação, considerando-se a venda à vista, em moeda corrente nacional, nesta data.

Adotando-se um fator de arredondamento inferior a 1% (um por cento) sobre o valor estimado, fixou-se, para fins práticos, o valor de mercado do Imóvel 2 em R\$ 7.500.000,00 (sete milhões e quinhentos mil reais), valor referente ao mês de maio de 2025.

7. QUESITOS

Não foram apresentados quesitos pelo M.M Juiz de Direito nem pelas partes.

8. ENCERRAMENTO

Foram obedecidos os ditames da Norma Técnica ABNT NBR 14.653-2:2011 - Avaliações de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos e Norma Técnica ABNT NBR 14.653-3:2019 - Avaliações de Bens - Parte 3 - Imóveis Rurais, da Norma de Avaliações de Imóveis do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e do Glossário de Terminologia Aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícias do IBAPE-SP.

Sem mais, aproveito o presente para agradecer a confiança depositada e reiterar meus protestos de elevada estima e distinta consideração para com Vossa Excelência; colocando-me a disposição para esclarecer quaisquer dúvidas referentes ao Laudo apresentado.

Praia Grande/SP, 15 de maio de 2.025.

(assinado digitalmente)

Vanderlei Jacob Neto

PERITO JUDICIAL

Engenheiro Civil - CREA: 507.034.838-8

Especialista "Iato sensu" em Avaliações e Perícias de Engenharia

Membro do Instituto de Engenharia: 30.790

Membro do IBAPE-SP: 1.814

Membro da APPJ: 24

vjacobneto@gmail.com / (13) 9 9611 1171

Rua Luiz Antônio de A. Vieira, nº 216 – Kinbor Office
Sala 1607 - Boqueirão - Praia Grande/SP

9. ANEXO

9.1. Anotação de Responsabilidade Técnica



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
2620250811240

1. Responsável Técnico

VANDERLEI JACOB NETO

Título Profissional: **Engenheiro Civil**

Empresa Contratada:

RNP: **2617972275**

Registro: **5070348388-SP**

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: **PARTES INTEGRANTES DO PROCESSO**

Endereço: **Avenida DOUTOR ROBERTO DE ALMEIDA VINHAS**

Complemento: **1ª Vara Cível**

Cidade: **Praia Grande**

Processo Judicial: **1013279-70.2017.8.26.0477** Data de Nomeação: **05/07/2024**

Valor: R\$ **39.900,00**

Tipo de Contratante: **Processo Judicial**

Ação Institucional:

Nº: **9101**

Bairro: **GUILHERMINA**

UF: **SP**

CEP: **11702-215**

Vinculada à Art nº:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Praça ANTONIO FIGUEROA**

Complemento: **apto. 94**

Cidade: **Praia Grande**

Data de Início: **27/02/2025**

Previsão de Término: **15/05/2025**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Residencial**

Nº: **30**

Bairro: **BOQUEIRÃO**

UF: **SP**

CEP: **11700-082**

Código:

CPF/CNPJ:

Endereço: **Estrada Estreito Mascarenhas**

Complemento: **Fazenda Cruz Santa**

Cidade: **Pedregulho**

Data de Início: **25/02/2025**

Previsão de Término: **15/05/2025**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Rural**

Nº:

Bairro:

UF: **SP**

CEP: **14470-000**

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

Elaboração

1

Avaliação

de imóveis

Quantidade

Unidade

2,00000

unidade

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

Esta ART se refere ao serviço de elaboração de laudo judicial de avaliação de dois imóveis no processo judicial nº 1013279-70.2017.8.26.0477.

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Entidade de Classe

Nenhuma

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

_____ de _____ de _____
Local data

VANDERLEI JACOB NETO - CPF: 445.109.098-96

PARTES INTEGRANTES DO PROCESSO

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo *Nosso Número*.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confes.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br
Tel: 0800 017 18 11
E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima



Valor ART R\$ 262,55

Registrada em: 14/05/2025

Valor Pago R\$

262,55

Nosso Número: 2620250811240

Versão do sistema

Impresso em: 14/05/2025 20:37:48



Autenticação de ART
2620250811240