



João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

LAUDO

DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

ÁREAS RURAIS

INTERESSADOS:

TJSP – CARTÓRIO DA 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE FRANCA

PROCESSO “EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL-CONTRATOS BANCÁRIOS”

FEITO Nº “0001268 89 2000 8 26 0196

REQTE - BANCO SISTEMA S/A

REQDO - ANTONIO ELIAS NETO (ESPÓLIO) E OUTROS

ASSUNTO:

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS RURAL

DATA:

OUTUBRO/2.025



SUMÁRIO

- 1- TÍTULO
- 2- INTERESSADOS
- 3- INTRODUÇÃO
- 4- OBJETIVOS
- 5- INFORMAÇÕES INICIAIS
- 6- PRELIMINARES
- 7- O IMÓVEL RURAL
 - 7.1 localização
 - 7.2 dados complementares
 - 7.3 descrição perimétrica
 - 7.4 descrição da micro região
 - 7.5 acessos
 - 7.6 topografia
 - 7.7 recursos hidrográficos
 - 7.8 infraestrutura
 - 7.9 classe do solo
 - 7.10 situação do imóvel
- 8.0 PESQUISAS DE MERCADO
 - 8.1 introdução
 - 8.2 homogeneização
 - 8.3 cotações
 - 8.4 pesquisas
- 9.0 HOMOGENEIZAÇÕES DE VALORES
 - 9.1 tratamentos estatísticos
- 10.0 AVALIAÇÃO DA TERRA NUA
 - 10.1 introdução
 - 10.2 metodologia e critério
- 11.0 VALOR DAS TERRAS
- 12.0 VALOR DAS BENFEITORIAS
 - 12.1 descrições
 - 12.1.1 valores básicos
 - 12.1.2 depreciação da construção
 - 12.1.4 vantagem da coisa feita
 - 12.1.5 valor das benfeitorias construção
- 13.0 VALORES TOTAIS DA GLEBA
- 14.0 ANEXOS
- 15.0 CONCLUSÃO
- 16.0 CONSIDERAÇÕES FINAIS
 - 16.1 declarações de ética
 - 16.2 encerramento



João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

1. TITULO:

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE GLEBAS RURAIS.

2. INTERESSADOS:

TJSP – CARTÓRIO DA 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE FRANCA
PROCESSO “EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL-CONTRATOS BANCÁRIOS”
FEITO Nº “0001268 89 2000 8 26 0196
REQTE - BANCO SISTEMA S/A
REQDO - ANTONIO ELIAS NETO (ESPÓLIO) E OUTROS

3. INTRODUÇÃO:

3.1 O signatário foi **NOMEADO para** proceder avaliação de glebas rurais, encontra-se devidamente habilitado para exercer esta nobre função, tendo em vista a qualificação técnica com base na RESOLUÇÃO Nº 218 do CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA (atividade nº 06), LEI FEDERAL Nº 5.194/ART. 7º, apurando os resultados, obedecendo a critérios e normas técnicos de perícias de engenharia.



4. OBJETIVOS DO PRESENTE TRABALHO:

O presente trabalho tem por objetivo obter o justo valor de mercado de compra e venda de área rural, utilizando metodologia e critérios técnicos de avaliação, no caso a NORMA designada ABNT NBR 14.653-1/14653-3, pesquisas de mercado e homogeneização dos valores pesquisados, além de ilustrar informações complementares, caracterizando as propriedades em si, para os fins de direito e responsabilidade técnica do perito.

CAPÍTULO “I” – IMÓVEL RURAL

5. DEFINIÇÕES:

IMÓVEL RURAL: prédio rústico de área contínua, qualquer que seja sua localização, que se destine ou possa se destinar a exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal, florestal ou agroindustrial (artigo 4º. da Lei 8629/93).

Imóvel na qual a atividades econômicas mais adequadas e rentáveis é de natureza agropecuária.

PREÇO: quantia pela qual se efetua ou se propõe efetuar uma transação, envolvendo um bem, um fruto ou um direito sobre ele.

VALOR DE MERCADO: quantia mais provável na qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

Valor Econômico: Valor Presente da renda líquida auferível pelo empreendimento ou pela produção vegetal, durante sua vida econômica, a uma taxa de desconto correspondente ao custo de oportunidade de igual risco.

Aproveitamento Eficiente: Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a tendência mercadológica na circunvizinhança, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente.

Contemporaneidade: Característica de dados de mercado coletados em período em que não houve variação significativa de valor no mercado imobiliário do qual fazem parte.



Custo de Oportunidade do Capital: Característica de dados de mercado coletados em período em que não houve variação significativa de valor no mercado imobiliário do qual fazem parte.

Entidades técnicas reconhecidas: Organizações e instituições, representativas dos engenheiros de avaliações e registradas no sistema CONFEA/CREA.

Fator de Classe de capacidade de uso das Terras: Fator de homogeneização que expressa simultaneamente a influência sobre o valor do imóvel rural de sua capacidade de uso e taxonomia, ou seja, das características intrínsecas e extrínsecas das terras, como fertilidade, topografia, drenagem, permeabilidade, risco de erosão ou inundação, profundidade, pedregosidade, entre outros.

Fator Situação: Fator de Homogeneização que expressa simultaneamente a influência sobre o valor do imóvel rural decorrente de sua localização e condições das vias de acesso.

Funcionalidade de Benfeitoria: Grau de adequação ou atualidade tecnológica de uma benfeitoria em função da sua viabilidade econômica no imóvel e na região.

Situação do Imóvel: Compreende a localização em relação a um centro de referência e o tipo de acesso, do ponto de vista legal e de trafegabilidade.

Terra Bruta: Terra não trabalhada, com ou sem vegetação natural.

Terra Cultivada: Terra com cultivo agrícola.

Terra Nua: Terra sem produção vegetal ou vegetação natural.

5.1 NÍVEL DE RIGOR: Parecer Técnico.

5.2 PRINCÍPIOS E RESSALVAS:

O presente relatório obedece criteriosamente aos princípios fundamentais descritos a seguir:

O presente Laudo atende as especificações e critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-1 :2001 e NBR 14653-2:2004 da ABNT - (Associação Brasileira de Normas Técnicas), além das exigências impostas por outros;



João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

Os consultores e avaliador não tem inclinação pessoal em relação a matéria envolvida neste relatório e tampouco dela auferem qualquer vantagem;

Os honorários profissionais deste Perito, não estão de forma alguma sujeita às conclusões deste relatório;

O relatório foi elaborado pelo Perito e ninguém, sendo preparado às análises e respectivas conclusões;

No presente relatório assumem-se como corretas as informações recebidas por terceiros, sendo que as fontes delas estão contidas no referido relatório;

No melhor conhecimento e crédito do perito, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente relatório, são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos;

O relatório apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, que afetam as análises, opiniões e conclusões contidas nos mesmos;

O perito assume total responsabilidade sobre a matéria de Engenharia de Avaliações, incluídas as implícitas, para o exercício de sua honrosa função, precipuamente estabelecidos em leis, códigos ou regulamentos próprios;

Para efeito de projeção partimos do pressuposto da inexistência de ônus ou gravames de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, atingindo o ativo objeto do trabalho em questão, que não os listados na presente ação;

O Laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes do Código de ética Profissional do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do Instituto de Engenharia Legal.

5.3 LIMITAÇÕES E RESPONSABILIDADES:

Para elaboração deste relatório, o perito utilizou de informações e dados de históricos auditados por terceiros ou não auditados e dados projetados e não projetados, fornecidos por escrito ou verbalmente pelas fontes, sendo assim



adotados como verdadeiros e não tem qualquer responsabilidade com relação a sua veracidade.

O escopo deste trabalho não inclui auditoria das demonstrações financeiras ou revisão de trabalhos realizados por terceiros, assim como medição in loco.

O trabalho foi desenvolvido unicamente visando os interesses e objetivos já descritos. Portanto, este relatório não deverá ser publicado, circulado, reproduzido, divulgado ou utilizado para outra finalidade que não a já mencionada, sem aprovação prévia e por escrito do Perito;

As análises e as conclusões contidas neste relatório baseiam-se em diversas premissas, realizadas na presente data, de projeções operacionais futuras, tais como:

Valores praticados no mercado, preços de venda, volumes, participações de mercado, receitas, impostos, investimentos, margem operacionais, etc.

Assim os resultados futuros podem vir a ser diferentes de qualquer previsão ou estimativa contida neste relatório.

6.0 METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO:

No presente laudo foi utilizada a metodologia descrita a seguir:

METODO COMPARATIVO DIRETO

Este método define o valor do imóvel através da comparação com dados de mercado de imóveis semelhantes.

São selecionados alguns elementos de pesquisa de imóveis similares em oferta ou negociado e opiniões de corretores e com base nestes dados determina-se o valor unitário a ser aplicado

7. INFORMAÇÕES INICIAIS PARA EXECUÇÃO DESTE LAUDO:

7.1 Na elaboração deste trabalho foram utilizados dados e informações prestadas por terceiros, na forma de documento e entrevistas verbais com os informantes.



As estimativas utilizadas neste Laudo estão baseadas nos documentos consultados e de diligências ao imóvel e a microrregião circunvizinha, percorrendo os limites da gleba, a fim de verificar atividade econômica em exploração, topografia, recursos naturais, acesso, geologia, tendência econômica das propriedades e respectiva ocupação na microrregião em estudo, na região econômica rural, como lavouras de cana de açúcar, sorgo, soja e café, destacando aqui a lavoura de café e cana de açúcar.

7.2 Adoção das áreas dos imóveis tal como documentada e indicada na documentação consultada e não como levantada in loco;

7.3 Pesquisas de mercado realizado pelo perito, junto a algumas imobiliárias da cidade de Franca / região, bem como a pessoas afeitas ao mercado, e de ofertas publicadas nos Jornais da cidade (caderno classificado), ofertas “on line” enfocando a microrregião de localização do imóvel.

7.4 Identificação das unidades construtivas existentes nas glebas, adiante definidas, em capítulo próprio.

7.5 Consultas as determinações indicadas na Norma NBR 14.653-3:2004.

SUMÁRIO EXECUTIVO:

Tendo em vista transações comerciais realizadas entre as partes, as propriedades caracterizadas nas matrículas 4.906_{38,72 hectares}, 10.357_{7,26 hectares}, 4.907_{19,6625 hectares} e 10.356_{22,4217 hectares} do 2º CRIAF foram penhorados, visando a garantia do crédito.

Para apurar o valor atualizado dos imóveis penhorados, foi o signatário nomeado perito avaliador para tal fim.

8.0 OS IMÓVEIS OBJETO DO PRESENTE LAUDO:

MATRÍCULAS nº 10.356, 4.907 10.357 e 4.906, TODAS DO 2ª CRIAF

MATRÍCULA Nº 10.356 (FAZENDA SANTANA, COMPOSTA POR 66.750 M2 NA GLEBA “03” + 157.467 M2 NA GLEBA “04”, totalizando 22,4217 hectares.

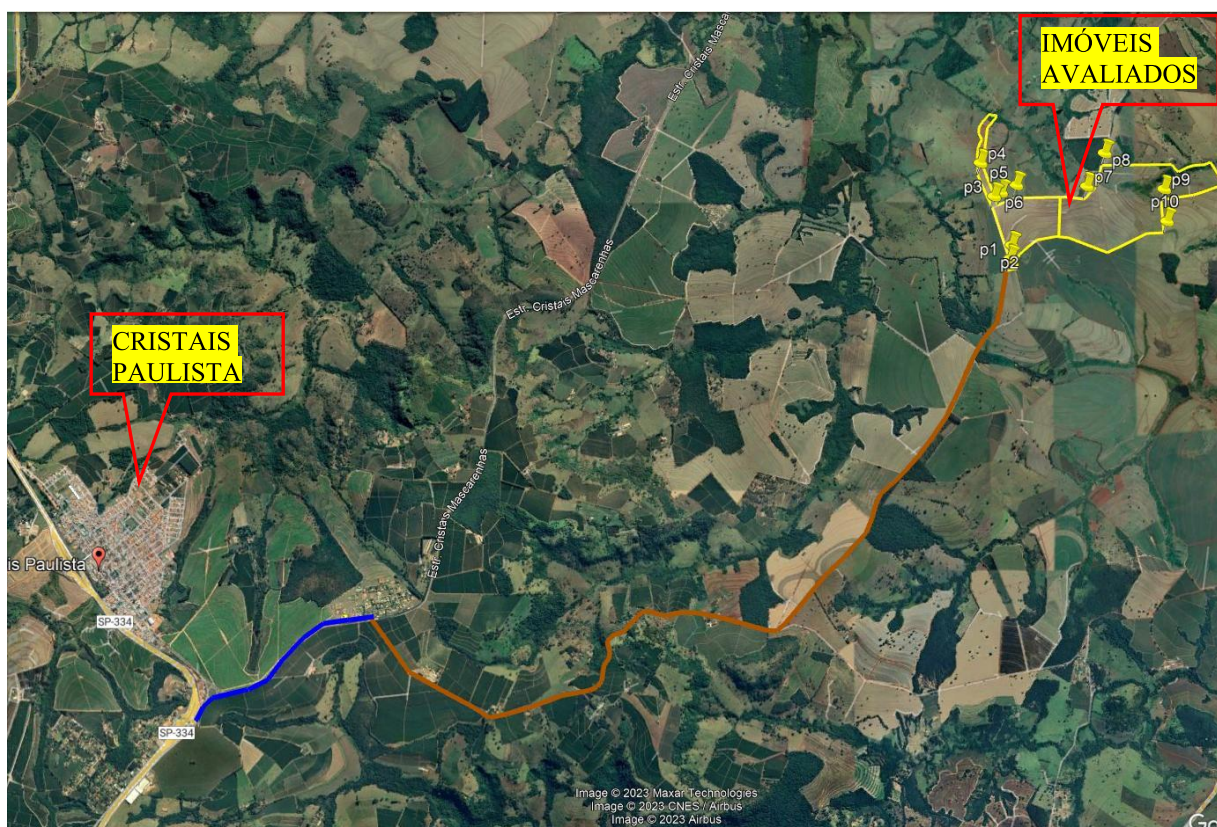
MATRÍCULA Nº 4.907 (FAZENDA RESSAQUINHA OU QUILOMBONA, COM A ÁREA DE 19,36 HECTARES + 3.025 M2, OU SEJA, 8 ALQUEIRES E ½ (MEIA QUARTA).

MATRÍCULA Nº 10.357 (SÍTIO CANOAS, 3 ALQUEIRES MAIS OU MENOS

MATRÍCULA Nº 4.906 (FAZENDA SANTANA, 16,00 ALQUEIRES MAIS OU MENOS.

LOCALIZAÇÃO:

As glebas localizam-se no município de Cristais Paulista, comarca de Franca-SP, cerca de 12,50 quilômetros da cidade de Cristais Paulista, conforme croqui de localização a seguir, linha em destaque na cor azul (rodovia pavimentada (2,30 km), na cor marrom (estrada de terra batida (10,20 km):



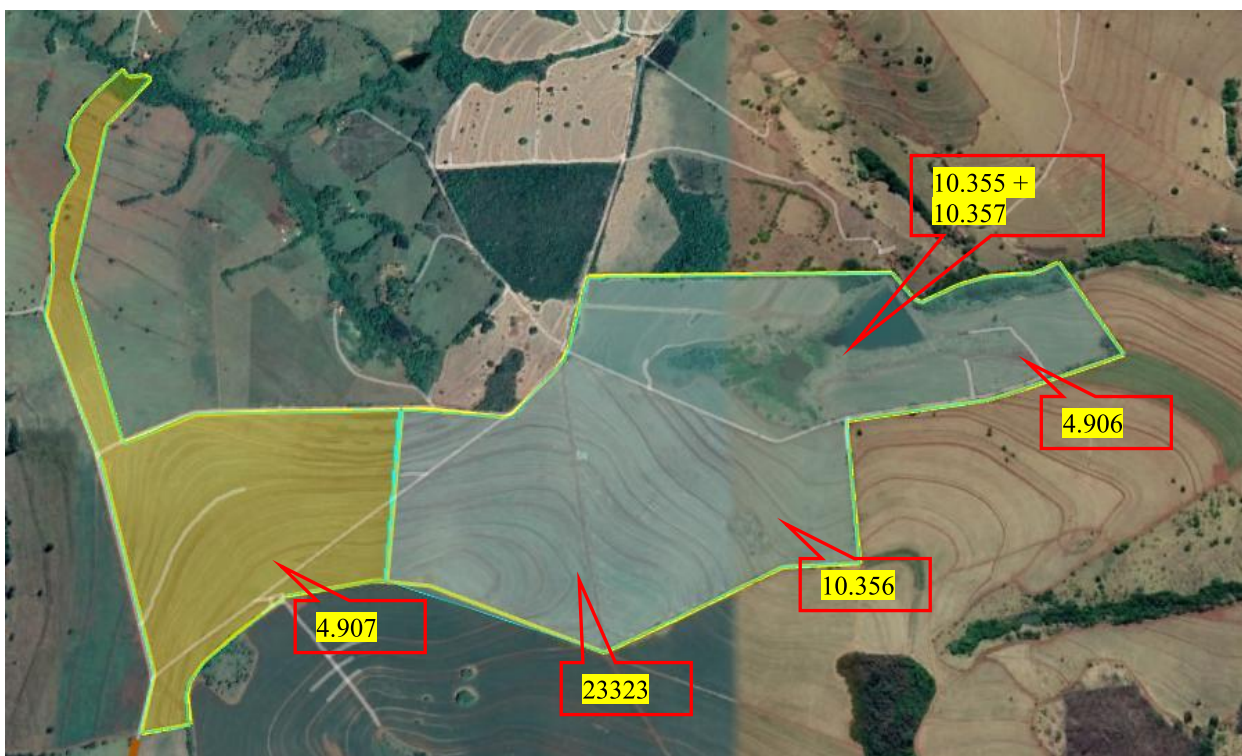
CROQUI 01, CARACTERIZANDO A PROPRIEDADE EM RELAÇÃO A CIDADE DE CRISTAIS PAULISTA-SP.

Segue CROQUI FOTOGRÁFICO, DESTACANDO AS PROPRIEDADES, FORMANDO UM SÓ TODO, AS DESCRIÇÕES TITULADAS, NÃO PERMITE IDENTIFICAR OS LIMITES DE CADA QUINHÃO.

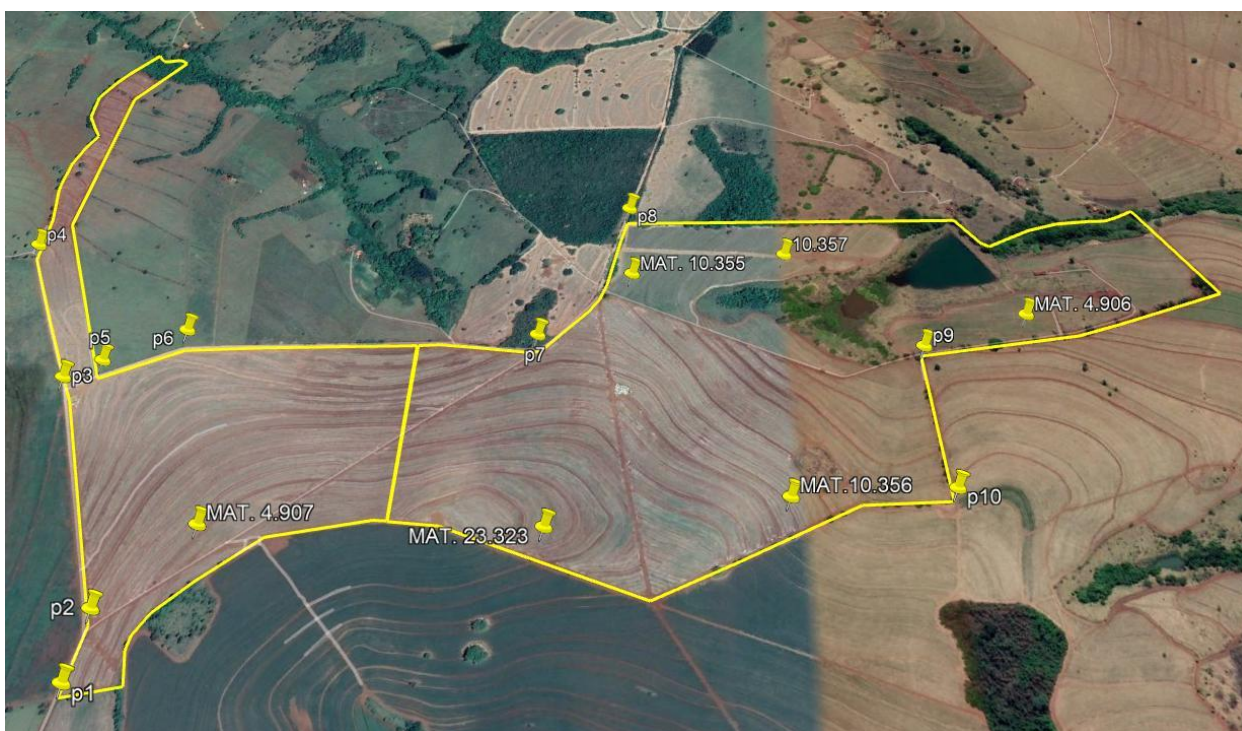


João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES



CROQUI 02> CROQUI FOTOGRÁFICO EM CLOSE, DESTACANDO A PROPRIEDADE RESSAQUINHA COMO UM TODO, JUNTO A MICROREGIÃO EM ESTUDO.





João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

08.4 DADOS COMPLEMENTARES:

Diante do fato da presente avaliação ter por mira obter o justo valor de mercado da GLEBA DE TERRA, vale salientar que a localização do imóvel tem características predominantemente rurais, além é claro de objetivar o valor pecuniário do imóvel (terras + benfeitorias)

Assim ao iniciar o presente trabalho, foi feito uma vistoria ao imóvel avaliado, além de consultas as propriedades vizinhas, percorrendo os limites da GLEBA, conferindo in loco o perímetro do imóvel, na qual estimamos os percentuais do tipo de terras, declividades, etc, ratificando os dados/características anunciadas no primeiro trabalho.

08.5 DESCRIÇÃO PERIMÉTRICA DA ÁREA: MAT. 10.356,

Segue descrição titulada (precária) do imóvel em questão.

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE FRANCA SP

Matricula 10.356

Ficha 01

M.L.B. FRANCA, 27 de outubro de 1989.

IMÓVEL:— UM QUINHÃO DE TERRAS, na Fazenda denominada SANT'ANA, no Município de Cristais Paulista, comarca, 2ª Circunscrição Imobiliária de Franca, com a área de 66.750 ms²., na gleba 03 e mais 157.467 ms²., na Gleba 4, -- compreendido nas seguintes divisas e confrontações:— Começa em uma valeta na divisa com terrenos do menor Aparecido, desta segue no rumo de 29 SE a outra valeta, desta segue no rumo de 882 SE, até encontrar uma valeta na divisa com o condomínio Natael, deste segue no rumo 882 NE, na distancia de 50 ms., até outra valeta na divisa com o condômino menor Aristeu, desta no rumo até outra valeta na divisa com o condômino Joaquim Custodio de Oliveira, deste segue no rumo de 229 NO, até outra valeta na beira do correjo, depois até este e segue por este acima, dividindo com José Tomaz de Oliveira e depois com Isolina Borges, até ficar em frente a valeta que teve principio, depois até esta valeta.--

(CONTRIBUINTE INCRA: em área maior nº 606.014.002.305-DV-6, area total de 104,0 ha., Módulo Fiscal 16,0 ha., 59 de Módulos Fiscais 6,50 e Fração Mínima de Parcelamento 2,0 ha, anteriormente 606.014.002.305, área 72,6 ha)



João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

MATRÍCULA Nº 4.907 do 2ºCRI – local.

LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL

2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
DA COMARCA DE FRANCA SP

Matrícula: 4.907 Ficha: 01

FRANCA, 12 de janeiro de 19 88

IMÓVEL: - UMA GLEBA DE TERRAS, rural agrícola e pastoril, situada na Fazenda Ressequinha ou Quilombo, no município de Cristais Paulista, desta comarca e 2ª Circunscrição Imobiliária, com a área de 19.36,00 ha., mais 3.025-ms. ou seja 8 alqueires e 1/2(meia) quarta, em terras de cerrado vermelho, toda cercada sem benfeitorias alguma, a não ser cercas externas, confrontando na sua integridade com a Fazenda Santa Cruz, de propriedade de Mario Soares, com Martins Malaquias, com o remanescente dos outorgantes, com Wilson Tomaz e ainda com o comprador.
(CONTRIBUINTE INCRA Nº 606.014.000.647, área de 77,1 ha.)

PROPRIETÁRIOS: ANTÔNIO ELIAS NETO, e sua mulher MARIA HELENA MARTINS ELIAS

MATRÍCULA Nº 10.357 do 2ºCRIA – local.

LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
DA COMARCA DE FRANCA SP

Matrícula: 10.357 Ficha: 01

M.I.B. FRANCA, 27 de outubro de 19 89.

IMÓVEL: UMA PARTE DE TERRAS, situada em Guapuã-SP., desta Comarca, 2ª - Circunscrição Imobiliária, no lugar denominado " SITIO CANOAS ", contendo 3 Alqueires mais ou menos, uma pequena casa de moradia de pau a pique e - coberta de telhas, em mau estado de conservação, pequeno pomar, monjolo e rego d'água, parte essa toda fechada por cerca de arame e confronta com - propriedades de Elísio Malta Barbosa e outros, com José Tomaz de Oliveira e com Joaquim Custodio de Mello .-

CONTRIBUINTE INCRA Nº 606.014.002.305 DV-6, Área total 104,0ha, Módulo Fiscal 16,0 ha., Nº de Módulos Fiscais 6,50 ha., Fração Mínima de Parcelamento 2,0 ha , -anteriormente 606.014.002.305, área de 72,6 ha.).

PROPRIETÁRIOS: ANTÔNIO ELIAS NETO e sua mulher MARIA HELENA MARTINS



João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

MATRÍCULA Nº 4.906 do 2ºCRI – local.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E EMPRESAS DA COMARCA DE FRANCA SP gel

Matrícula 4.906 Folia 01

FRANCA, 12 de janeiro de 1988

IMÓVEL: - UMA PARTE DE TERRAS, situada na Fazenda Sant'Ana, no município de Cristais Paulista, desta comarca, com mais ou menos 16 alqueires, compreendida dentro das seguintes divisas e confrontações: Começa em uma valeta na Divisa de Manóres de Jandira e Natael Malta, desta segue em rumo 15ºN, -- dividindo com o menor Natael, até outra valeta na divisa com o ora doador desta segue, dividindo com este último e no rumo de 88º NO, até outra valeta, desta segue no rumo de 20º NO até outra valeta, desta segue no mesmo rumo, até o córrego, por este acima, na divisa de Isolina Borges, até encontrar a cerca de arame de divisa de Joaquim Custódio de Melo, seguindo com esta pela cerca de arame até encontrar um marco e valo de divisa com Antônio Ribeiro Malta, segue com este pelo valo até encontrar uma valeta na divisa do menor Jandira, desta segue no rumo de 76º NE, dividindo com a mesma menor, até outra valeta, desta segue no rumo de 67º 15' SE até a valeta onde teve começo e fim.

(CONTRIBUINTE INCRA Nº 606.014.002.303, em área maior de 72,6 ha.)

08.6 DESCRIÇÃO DA MICRO REGIÃO:

A microrregião geoeconômica, é composta por propriedades rurais, de pequenas, médias e grandes extensões, cujas atividades é a pecuária e a agricultura, sendo as principais atividades econômicas as PASTAGENS e a CULTURA DO CAFÉ e MILHO, CANA E SOJA, destacando a cultura da cana de açúcar.

08.7 ACESSOS:

O acesso principal as glebas, partindo da Cidade de Franca-SP, segue em direção a cidade de Cristais Paulista-SP, pela Rodovia pavimentada denominada Rodovia Candido Portinari – SP-334, daí segue até o trevo de Cristais Paulista que dá acesso à região da Águas Quentes, daí segue pela vicinal (rodovia pavimentada) segue por

cerca de 2,30 quilômetros, pega a primeira saída a direita em direção a cidade de Claraval/MG/Fazenda Belo Horizonte, e segue por estrada de terra batida por cerca 11,20 km, encontrando a direita as áreas penhoradas, conhecidas como região do Ressaquinha, parte integrante de um todo maior, conforme ilustra o croqui fotográfico abaixo.



08.8 PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DAS GLEBAS AVALIANDAS:

MATRÍCULA 10.356	22,4217 hectares ou 9,26 alqueires
DIMENSÃO	pequena
DENOMINAÇÃO	FAZENDA SANTANA
EXPLORAÇÃO	Cana
ESTÁGIO	Produção
BENFEITÓRIAS	Inexistentes/sem valor comercial
RECURSOS NATURAIS	Grota d'água
FRUTOS	EXPLORAÇÃO indireta
DIREITOS	OUTROS
FERTILIDADE APARENTE	MEDIO
TEXTURA	NULO/LIGEIRO



João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

RELEVO	LEVE
DRENAGEM	LIGEIRO
PROFUNDIDADE EFETIVA	LIGEIRO
EROSÃO	LIGEIRO
PEDREGOSIDADE	NULA
DEFICIÊNCIA HÍDRICA	NULO
RISCOS DE INUNDAÇÃO	NULO
IMPEDIMENTO A MECANIZAÇÃO	LEVE
FATOR DE CAPACIDADE DE USO DA TERRA CLASSE II OUTROS	85% = 1,00 15% = 0,20

MATRÍCULA 4.907	19,66 hectares ou 8,125 alqueires
DIMENSÃO	pequena
DENOMINAÇÃO	FAZENDA RESSAQUINHA OU QUILOMBO
EXPLORAÇÃO	Cana
ESTÁGIO	Produção
BENFEITORIAS	inexistentes
RECURSOS NATURAIS	Não identificado
FRUTOS	EXPLORAÇÃO indireta
DIREITOS	OUTROS
FERTILIDADE APARENTE	MEDIO
TEXTURA	NULO/LIGEIRO
RELEVO	LEVE
DRENAGEM	LIGEIRO
PROFUNDIDADE EFETIVA	LIGEIRO
EROSÃO	LIGEIRO
PEDREGOSIDADE	NULA
DEFICIÊNCIA HÍDRICA	NULO
RISCOS DE INUNDAÇÃO	NULO
IMPEDIMENTO A MECANIZAÇÃO	LEVE
FATOR DE CAPACIDADE DE USO DA TERRA CLASSE II OUTROS	90% = 1,00 10% = 0,55



João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

MATRÍCULA 10.357	7,26 hectares ou 3,00 alqueires mais ou menos
DIMENSÃO	pequena
DENOMINAÇÃO	SÍTIO CANOAS
EXPLORAÇÃO	Cana
ESTÁGIO	Produção
BENFEITORIAS	Inexistentes/sem valor comercial
RECURSOS NATURAIS	Grota d água
FRUTOS	EXPLORAÇÃO indireta
DIREITOS	OUTROS
FERTILIDADE APARENTE	MEDIO
TEXTURA	NULO/LIGEIRO
RELEVO	LEVE
DRENAGEM	LIGEIRO
PROFUNDIDADE EFETIVA	LIGEIRO
EROSÃO	LIGEIRO
PEDREGOSIDADE	NULA
DEFICIÊNCIA HÍDRICA	NULO
RISCOS DE INUNDAÇÃO	NULO
IMPEDIMENTO A MECANIZAÇÃO	LEVE
FATOR DE CAPACIDADE DE USO DA TERRA CLASSE II OUTROS	90% = 1,00 10% = 0,20
MATRÍCULA 4.906	38,72 hectares ou 16,00 alqueires
DIMENSÃO	pequena
DENOMINAÇÃO	FAZENDA SANTANA
EXPLORAÇÃO	Cana
ESTÁGIO	Produção
BENFEITORIAS	Inexistentes/sem valor comercial
RECURSOS NATURAIS	Córrego
FRUTOS	EXPLORAÇÃO indireta
DIREITOS	OUTROS
FERTILIDADE APARENTE	MEDIO
TEXTURA	NULO/LIGEIRO
RELEVO	LEVE
DRENAGEM	LIGEIRO



João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

PROFUNDIDADE EFETIVA	LIGEIRO
EROSÃO	LIGEIRO
PEDREGOSIDADE	NULA
DEFICIÊNCIA HÍDRICA	NULO
RISCOS DE INUNDAÇÃO	NULO
IMPEDIMENTO A MECANIZAÇÃO	LEVE
FATOR DE CAPACIDADE DE USO DA TERRA	
CLASSE II	90% = 0,95
OUTROS	10% = 0,55

08.09 INFRAESTRUTURA:

Estrada terra batida.

08.11 CLASSE DE SOLO:

Predominantemente CLASSE II.

08.12 SITUAÇÃO:

A situação do imóvel é muito boa.

SEGUE REGISTRO FOTOGRÁFICO DAS GLEBAS AVALIADAS, APURADOS NA DATA DA VISTORIA.



Foto 01> Detalhe do imóvel, visto da estrada de acesso.



João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES



Foto 02> Detalhe do imóvel visto por cima.

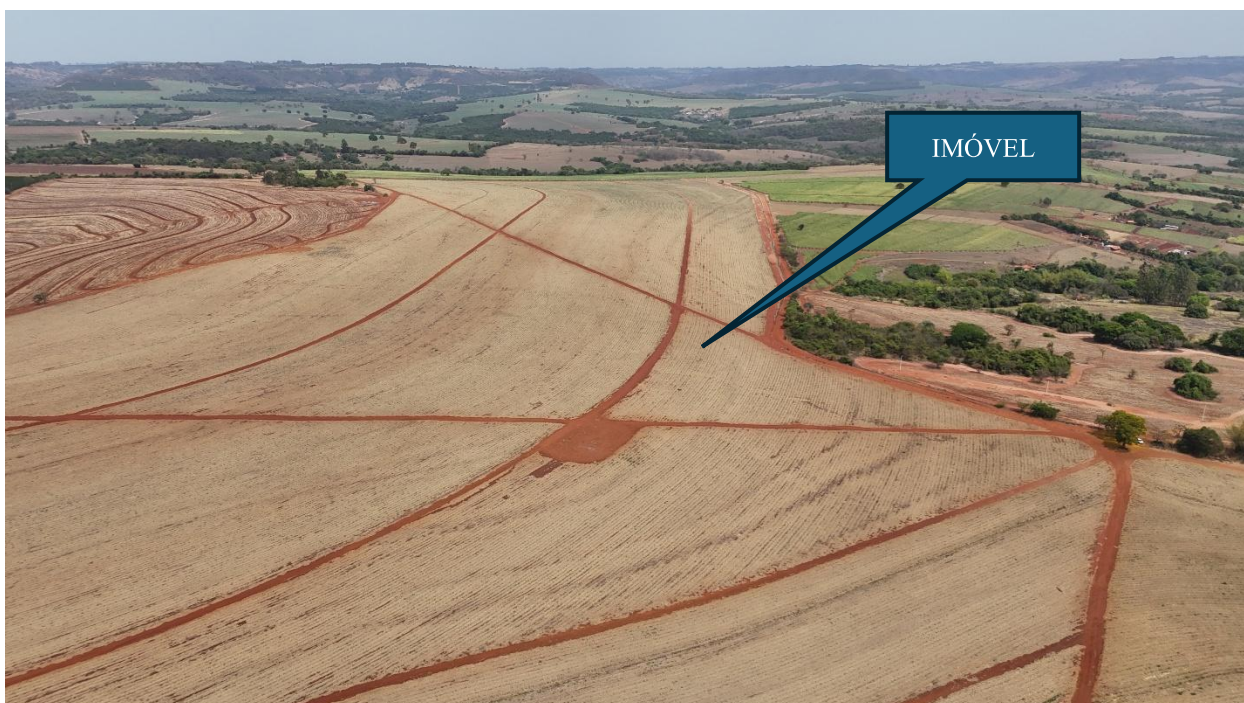


Foto 03> Detalhe do imóvel visto por cima.



Foto 04> Detalhe do imóvel visto por cima.



Foto 05> Detalhe do imóvel visto por cima



Foto 06> Detalhe do imóvel visto por cima.



Foto 07> Detalhe do imóvel visto por cima.



João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES



Foto 08> Detalhe interno do imóvel.



Foto 09> Detalhe interno do imóvel.



09.0 PESQUISAS DE MERCADO E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES:

09.1 INTRODUÇÃO:

Devido escassez de dados de mercado na cidade de Franca e região, próximos aos locais da avaliação, o signatário optou pela pesquisa em forma de cotação para a região geoeconômica.

Os valores pesquisados (coletados) foram tratados adequadamente, de modo que tornaram comparáveis ao do imóvel avaliando.

A coleta de dados foi feita para a terra considerando módulo mínimo de fracionamento, ou seja, de 2,00 hectares.

09.2 FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO:

Fator Fonte (Ff):

Muitos profissionais da área citam vários índices de fator de fonte. Índices esses que podem ser tanto de redução como de acréscimo do valor pesquisado de mercado, pois qualquer desses valores terá uma elasticidade de negociação.

O que normalmente se vê, é uma redução de 10% do valor total, ou seja, o valor encontrado em mercado multiplicado por 0,90. Mas em épocas excepcionais, como aquelas em que a movimentação é baixa e não como obter dados recentes, sugere-se então um fator de multiplicação de 0,80 . (DESLANDES).

Fator de Capacidade de Uso da Terra (Fc):

Relaciona-se diretamente duas variáveis, uma é a capacidade da terra de produzir renda, e outra é o potencial de produção da renda. Portanto, nesse procedimento, os elementos pesquisados e o imóvel avaliando são comparados de acordo com os parâmetros do Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra – ETA – Brasil/Estados Unidos, 1971, que em sua III aproximação estabelece as diferenças entre as 8 Classes de Solos, com relação a sua Capacidade de Uso (DESLANDES), sendo elas:



João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

CLASSE I	Terras cultiváveis aparentemente sem problemas especiais de conservação.
CLASSE II	Terras cultiváveis aparentemente sem problemas simples de conservação.
CLASSE III	Terras cultiváveis com problemas complexos de conservação.
CLASSE IV	Terras cultiváveis apenas ocasionalmente ou extensão limitada com sérios problemas de conservação. Terras cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes e adaptadas em geral para pastagens ou reflorestamentos.
CLASSE V	Terras cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes e adaptadas em geral para pastagens ou reflorestamento, sem problemas de conservação.
CLASSE VI	Terras cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes e adaptadas em geral para pastagens ou reflorestamentos, com problemas simples de conservação.
CLASSE VII	Terras cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas e adaptadas em geral para pastagens ou reflorestamento com problemas complexos de conservação. Terras impróprias para vegetação produtivas e próprias para proteção da fauna silvestre, para recreação ou para armazenamento de água.
CLASSE VIII	Terras impróprias para cultura, pastagens ou reflorestamento, podendo servir apenas para abrigo de vida silvestre, como ambiente de recreação ou para fins de armazenamento de água.

O Percentual de Renda Líquida com as oito classes de solos estabelecidas pela Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra, o engenheiro agrônomo O.T. MENDES SOBRINHO, propôs um escalonamento deste valor, formulando a seguinte tabela:

Capacidade de uso do solo e seu valor relativo a cada classe, em função do percentual da renda líquida.	
CLASSE DE SOLO	Escala de valor (% de renda líquida)
I	100,00
II	95,00
III	75,00
IV	55,00
V	50,00
VI	40,00
VII	30,00
VIII	20,00

Tabela I – (MOREIRA,1997)



Fator de Recursos Hídricos (Fhd): Procura corrigir a discrepância dos valores através de índices comparativos que tornam homogêneos os elementos quanto á riqueza de sua rede hidrográfica, levando em conta quantidade, a qualidade e a distribuição de águas superficiais pelas propriedades (Deslandes).

No.	TIPO	QUALIFICAÇÕES	ESCALA DE VALOR
01	Muito Bom	Recursos Naturais: margem de rios secundários, ou de grande rio, com várias nascentes perenes e intermitentes, córregos ou veredas, lagoas, etc. Recursos Artificiais: serviços de fornecimento público, cisternas, poços artesianos, açudes, represas, caixas d'água, bebedouros, etc.	Entre 1,3 e 1,50
02	Bom	Recursos Naturais: margem de rio secundário, ou de nascente perenes e intermitentes, córregos ou veredas, lagoas etc. Recursos Artificiais: cisternas, poços artesianos, açudes, represas, caixas d'água, bebedouro, etc.	Entre 1,15 e 1,29
03	Normal	Recursos Naturais: margem de rio secundário, nascentes perenes e intermitentes, córregos ou veredas, lagoas, etc. Recursos Artificiais: cisternas, poços artesianos, açudes, represas, caixas d'água, bebedouros, etc.	Entre 1,01 e 1,14
04	Regular	Recursos Naturais: nascentes perenes e intermitentes, córregos ou veredas, lagoa, etc. Recursos Artificiais: cisternas, poços artesianos, açudes, represas, caixas d'água, bebedouros etc.	Fixo 1,00
06	Muito Ruim	Inexistência de recursos naturais ou artificiais, o que impossibilita a utilização do imóvel, dentro de sua vocação regional e natural.	Entre 0,50 e 0,79

Fator acesso, segue tabela corretiva das características a serem consideradas.



João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

CONDIÇÕES	TIPO DE ACESSO	PRATICABILIDADE	ESCALA DE VALOR
Muito bom	Asfalto	Todo o Ano	1,11 a 1,20
Bom	Asfalto+ pouca terra	Todo o Ano	1,01 a 1,10
Normal	Asfalto + muita terra	Todo o Ano	1,0
Regular	Terra	Todo o Ano	1,0
Ruim	Muita Terra	Parte do Ano	0,90 a 0,99
Muito Ruim	Obstáculos	Parte do Ano	0,80 a 0,89

Fator transposição (Ftrsp):

Visa corrigir as diferenças de valores referentes ao posicionamento encontrado entre os imóveis pesquisados e o avaliando (DESLANDES).

Fator Relevo (Fr) :

Visa corrigir as diferenças entre as características topográficas dos imóveis pesquisados:

CARACTERÍSTICAS	ESCALA DE VALOR
TERRENO PLANO	1,00
ONDULADO	0,90
MANTANHOSO	0,80

Risco de Inundação (Fri) =

Visa corrigir a interferência de água superficial e aflorante no prejuízo e restrições a área de produção:

CARACTERÍSTICAS	ESCALA DE VALOR
TERRENO SECO	1,00
PARCIALMENTE INUNDÁVEL	0,90
POTENCIALMENTE INDUNDÁVEL	0,70
ALAGADO	0,60-

Fator de Correção de Área (FA) = Muitos dos fatores de área encontrado em literaturas, não conseguem satisfazer a todas as situações de correção, portanto, é necessária uma observação minuciosa do resultado alterado por este fator, como é sabido, a medida que a área de uma propriedade aumenta, seu valor unitário diminui.



João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

Se $(aep/aea) < 0,30$, então $FA =$

Se $(aep/aea) > 0,30$, então $FA =$

Sendo: Aep = Área do Elemento Pesquisado

Aea = Área do Elemento Avaliado (deslandes)

Outros Fatores: Haverá casos em que outros fatores de homogeneização podem vir a ser estudados, testados e utilizados a fim de melhor apropriar valor ao bem (Deslandes), como **exemplo Fator Pagamento á Vista, de Correção Monetária, etc.**

10.0 ELEMENTOS PESQUISADOS, após consultas de mercado para microrregião em estudo, levando em consideração culturas, classe de terra, topografia, aproveitamento, localização, etc. foram realizadas pesquisas de mercado, obtendo os seguintes resultados:

ELEMENTO 01 –

IMÓVEL OFERTA R\$165.000.000,00

430 ALQUEIRES –

PREÇO POR ALQUEIRE = R\$383.720,00

FAZENDA REGIÃO DE FRANCA

ATIVIDADE ECONOMICA CANA DE ACUÇAR





João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

Venda

R\$ 165.000.000

Fazenda para venda na região de Franca-SP com 430 alqueires sendo 320 alqueires em cana arrendada, pode plantar soja, boa de água

Descrição

Última atualização: 20/08/2025 às 14:11h | Ref: FA00644

Fazenda para venda na região de Franca-SP com 430 alqueires sendo 320 alqueires em cana arrendada, pode plantar soja, boa de água

Area total 430 alqueires / 1.040 hectares
sendo 320 alqueires em cana arrendada 55 toneladas
Já plantou soja
Boa de água com represa

ELEMENTO 02 –

IMÓVEL OFERTA R\$355.000.000,00

450 ALQUEIRES –

PREÇO POR ALQUEIRE = R\$788.000,00

FAZENDA REGIÃO DE FRANCA CRISTAIS PAULISTA

ATIVIDADE ECONOMICA CANA DE ACUÇAR



Última atualização: 24/09/2025 às 15:28h | Ref: FA3085

Faz. Santa Cruz:

Munic. Cristais Paulista

12 kms de Franca

Localizada na divisa do estado SP com est. MG, ao lado de Claraval

Área total 450 Alqs

Área de cana 337,5 alqs

Arrendamento 65 ton./alq.

Contrato vence 2028

Consecan

App/RL 21%

Média de App/RL no Est. SP é em torno de 28/30 %

Qd plantava soja 355 alq.

Endereço: Rua Adelina Finori Pasquino nº 641 – Bairro: Parque dos Lima – Franca/SP – CEP:14403-077

Contatos: Telefone: (16) 9 9969: 8398 - E-mail: engenheirotonin@gmail.com



João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

ELEMENTO 03 –

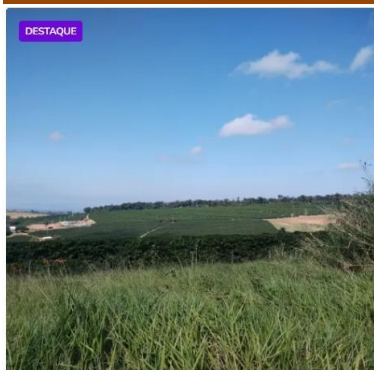
IMÓVEL OFERTA R\$48.000.000,00 HABITAT IMÓVEIS

194,54 HECTARES – 80,38 ALQUEIRES

PREÇO POR ALQUEIRE = R\$597.000,00

FAZENDA REGIÃO DE FRANCA

ATIVIDADE ECONOMICA CAFÉ



R\$ 48.000.000

Venda

(16) 99111-5 Exibir telefone

Chat

Experiência Samsung, só na Samsung. Entre e Shop

Habitat Imobiliária e Construtora

Último acesso há 2 dias

FAZENDA CAFÉ FRANCA - SP

FAZENDA DE CAFÉ À VENDA em FRANCA SP PRODUÇÃO MECANIZADA E EXCELENTE ÁGUA
? Região Produtiva | Logística Privilegiada

(194.54 hectares área total) café
? 140 hectares plantados com café
? Aproximadamente 600.000 pés de café
? Lavoura totalmente mecanizada
? Ótima topografia e solo produtivo

? Excelente disponibilidade de água
? 3 represas abastecendo toda a fazenda

? Estrutura completa:
? Casa para caseiro
? Barracão para máquinas e insumos
? 2 terreiros de secagem

? Valor por alqueire: R\$ 600.000,00
? Valor total: R\$ 48.000.000,00

ELEMENTO 04 –

IMÓVEL OFERTA R\$40.000.000,00 GOLD IMÓVEIS

68,00 ALQUEIRES

PREÇO POR ALQUEIRE = R\$588.000,00

FAZENDA REGIÃO DE FRANCA

ATIVIDADE ECONOMICA CAFÉ

Fazenda com 68 Alqueires em Café - 753 mil pés na cidade de Franca

R\$ 40.000.000



Fazenda com 68 Alqueires na cidade de Franca
Próximo do asfalto

Conheça as características deste imóvel que a Gold Imobiliária oferece:

68 Alqueires
50 alqueires em café.
18 alqueires reserva e app.
753 mil pés de café
Café está arrendado até 2029 - arrendamento 650 sacos por safra
Benfeitorias completa
Padrão da terra cultura
1.150 metros de altitude
Topografia plana e levemente escorrido
Documentação em ordem

Endereço: Rua Adelina Finori Pasquino nº 641 – Bairro: Parque dos Lima – Franca/SP – CEP:14403-077
Contatos: Telefone: (16) 9 9969: 8398 - E-mail: engenheirotonin@gmail.com



João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

ELEMENTO 05 –

IMÓVEL OFERTA R\$40.000.000,00 GOLD IMOVEIS

68,00 ALQUEIRES

PREÇO POR ALQUEIRE = R\$588.000,00

FAZENDA REGIÃO DE FRANCA

ATIVIDADE ECONOMICA CAFÉ

ELEMENTO 06

LUCIANO CRISTAIS PAULISTA - TERRA CANA/SORGO/SOJA - 98128 0268

Valor	R\$450.000,00
Área	Alqueire
Fator Fonte	0,90
Fator de Capacidade de Uso da Terra	
Fator de Classe I predominante	1,00
Fator de Riscos Hídricos	1,00
Fator de Acesso	1,00
Fator Transposição	1,00
Fator Relevo	1,00
Fator Risco de Inundação	1,00
Fator Correção de área	1,00
Resultado	R\$405.000,00
Fonte: Opinião	Luciano Cristais Paulista Eng. Pessoa Afeita Mercado

ELEMENTO 07

TERRA CANA/SORGO/SOJA

Valor	R\$380000,00
Área	Alqueire
Fator Fonte	0,90
Fator de Capacidade de Uso da Terra	
Fator de Classe I predominante	1,00
Fator de Riscos Hídricos	1,00
Fator de Acesso	1,00
Fator Transposição	1,00
Fator Relevo	1,00



João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

Fator Risco de Inundação	1,00
Fator Correção de área	1,00
Resultado	R\$342.000,00
Fonte: Opinião	Carrijo COCAPEC FRANCA 3711 6200

ELEMENTO 08	
Valor	R\$450.000,00
Área	Alqueire
Fator Fonte	0,90
Fator de Capacidade de Uso da Terra	
Fator de Classe I predominante	1,00
Fator de Riscos Hídricos	1,00
Fator de Acesso	1,00
Fator Transposição	1,00
Fator Relevo	1,00
Fator Risco de Inundação	1,00
Fator Correção de área	1,00
Resultado	R\$405.000,00
Fonte: Opinião	Edson Castro Couto Rosa Eng. Agrônomo – 3402 7144 Pessoa Afeita ao Mercado Franca/sp

10.1 HOMOGENIZAÇÃO DOS VALORES:

F1 – Oferta	F2-Acesso	F3-Aproveitamento
F4-Localização	F5-Renda	F6 – Topografia.

Valor Médio = (R\$383.700 + R\$788.000 + R\$597.000 X 0,80 + R\$588.000 X 0,80 + R\$450.000,00 + R\$380.000,00 + R\$ 450.000,00) / 7 = R\$ 485.671,00

Valores Extremos = Superior = R\$631.372,00

Inferior = R\$339.970,00



João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

Elimina a segunda Amostra.

Valor Médio 2 = (R\$383.700 + R\$597.000 X 0,80 + R\$588.000 X 0,80 + R\$450.000,00 + R\$380.000,00 + R\$ 450.000,00) / 6 = R\$ 435.283,00

Valor do Alqueire Terra Classe II com lavoura de Cana = R\$435.282,00 X 0,90 x 1,05

Valor médio do alqueire de Terra com cana na região = R\$ 411.340,00 ou R\$ 169.975,00/hectares.

11. CÁLCULO DO VALOR DA TERRA:

11.1 MATRÍCULA Nº 10.356 – 22,42,17 hectares

Situação = Muito Boa

Fator LOCAL = 1,00

Fator Acesso = 1,00

Fator Topografia = 1,00

Fator Aproveitamento 85% classe II = FATOR 1,00
 15% classe VIII = FATOR 0,20

Fator Cultura Cana/Sorgo/Soja = 1,00

V.U.B médio resultante = R\$169.975,00/hectares

Área Cultura = 85,00 % = RL 1,00

Área Outras =15,00% = RL 0,20

Classe Terra Predominante = II

Fc = 1,00

VALOR DA TERRA CONSIDERANDO AS CARACTERÍSTICAS DA GLEBA COMO UM TODO
 = (22,4217 X 0,15 X 0,20 X R\$169.975,00) + (22,4217 X 0,85 X 1,00 X R\$169.995,00)
 = R\$ 3.353.815,00



João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

11.2 MATRÍCULA Nº 4.907 - 19,66,25 hectares

Situação = Muito Boa

Fator LOCAL = 1,00

Fator Acesso = 1,00

Fator Topografia = 1,00

Fator Aproveitamento 90% classe II = FATOR 1,00
 10% classe IV = FATOR 0,55

Fator Cultura Cana/Sorgo/Soja = 1,00

V.U.B médio resultante = R\$169.975,00/hectares

Área Cultura = 90,00 % = RL 1,00

Área Outras = 10,00% = RL 0,55

Classe Terra Predominante = II

Fc = 1,00

VALOR DA TERRA CONSIDERANDO AS CARACTERÍSTICAS DA GLEBA COMO UM TODO
 = (R\$169.995,00 x 19,6625 (0,90 x 1,00)) + (0,10 x 0,55) x R\$169.995,00 X 19,6625
)) = **R\$3.191.758,00**

11.3 MATRÍCULA Nº 10.357 – 7,26,00 hectares

Situação = Muito Boa

Fator LOCAL = 1,00

Fator Acesso = 1,00

Fator Topografia = 1,00

Fator Aproveitamento 90% classe II = FATOR 1,00
 10% classe VIII = FATOR 0,20

Fator Cultura Cana/Sorgo/Soja = 1,00



João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

V.U.B médio resultante = R\$169.995,00

Área Cultura = 90,00 % = RL 1,00

Área Outras = 10,00% = RL 0,20

Classe Terra Predominante = II

Fc = 1,00

Outros VB – Represas = R\$100.000,00

VALOR DA TERRA CONSIDERANDO AS CARACTERÍSTICAS DA GLEBA COMO UM TODO
 $= (7,26 \times 0,10 \times 0,20 \times R\$169.995,00) + (7,26 \times 0,90 \times 1,00 \times R\$169.995,00) = R\$ 1.234.400,00$

11.4 MATRÍCULA Nº 4.906 - 38,7200 hectares

Situação = Muito Boa

Fator LOCAL = 1,00

Fator Acesso = 1,00

Fator Topografia = 1,00

Fator Aproveitamento 90% classe II = FATOR 0,95
 10% classe IV = FATOR 0,55

Fator Cultura Cana/Sorgo/Soja = 1,00

V.U.B médio resultante = R\$169.995,00

Área Cultura = 90,00 % = RL 0,95

Área Outras = 10,00% = RL 0,55

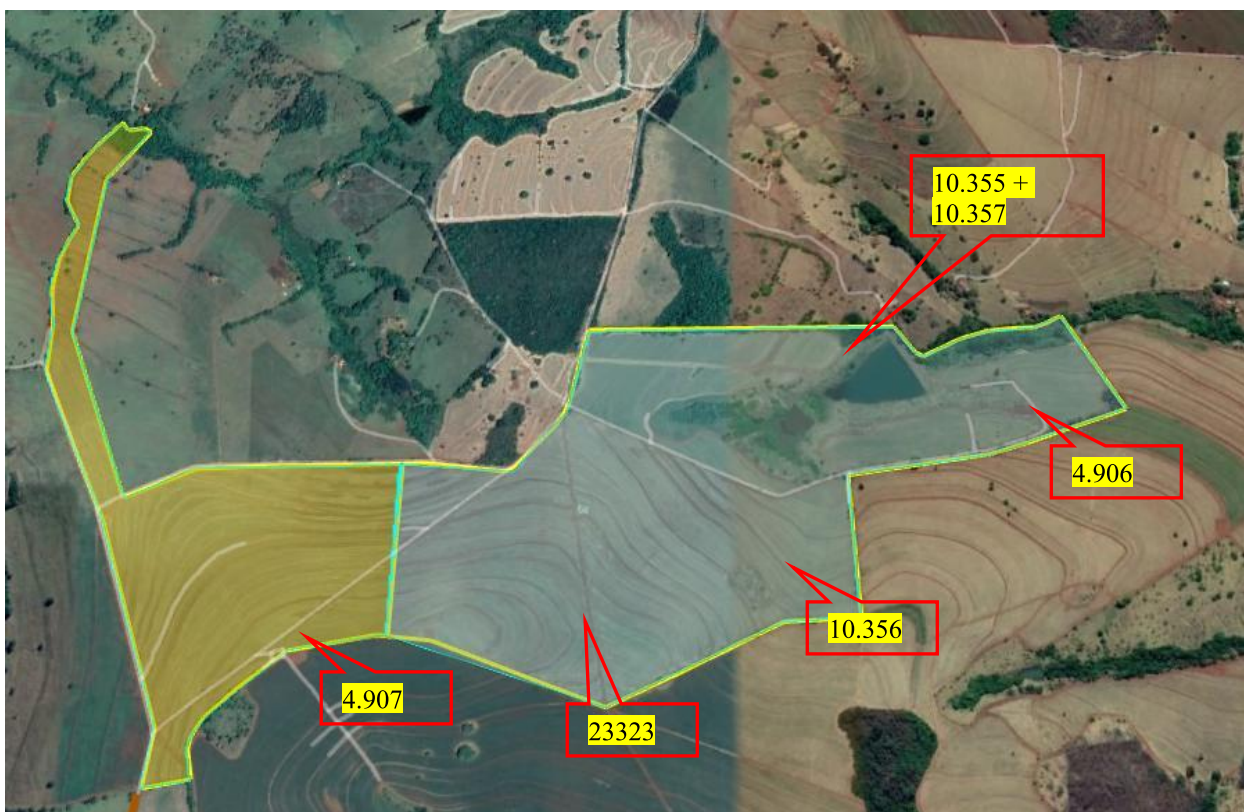
Classe Terra Predominante = II

Fc = 1,00

VALOR DA TERRA CONSIDERANDO AS CARACTERÍSTICAS DA GLEBA COMO UM TODO
 $= (R\$169.995,00 \times 38,72 (0,90 \times 0,95)) + (0,10 \times 0,55) \times R\$169.995,00 \times 38,72) = R\$5.990.000,00$

12.0 BENFEITORIAS:**INTRODUÇÃO:**

Não foram identificadas benfeitorias não reprodutivas na propriedade, que agregam valor econômico ao imóvel.

13.0 CARACTERIZAÇÃO GERAL DA PROPRIEDADE COMPOSTA POR VÁRIAS MATRÍCULAS, ALÉM DAS PENHORADAS, formando uma só propriedade:**14.0 VALOR TOTAL DA GLEBA (valor da terra nua + valor das benfeitorias)**

MATRÍCULA Nº 10.356	VALOR TOTAL	COTA CONSIDERADA	VALOR DA COTA PARTE PENHORADA
PARTE INTEGRANTE DA FAZ. SANTANA/RESSAQUINHA CANOAS	R\$3.353.815,00	100%	R\$3.353.815,00



João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

MATRÍCULA Nº 4.907 PARTE INTEGRANTE DA FAZ. RESSAQUINHA/SANTANA/ CANOAS	VALOR TOTAL	COTA CONSIDERADA	VALOR DA COTA PARTE PENHORADA
	R\$3.191.758,00	<u>100%</u>	R\$3.191.758,00

MATRÍCULA Nº 10.357 PARTE INTEGRANTE DA FAZ. SANTANA, CANOAS, RESSAQUINHA	VALOR TOTAL	COTA CONSIDERADA	VALOR DA COTA PARTE PENHORADA
	R\$1.234.400,00	<u>100%</u>	R\$1.234.400,00

MATRÍCULA Nº 4.906 PARTE INTEGRANTE DA FAZ. SANTANA, CANOAS, RESSAQUINHA	VALOR TOTAL	COTA CONSIDERADA	VALOR DA COTA PARTE PENHORADA
	R\$5.990.000,00	<u>100%</u>	R\$5.990.000,00

15.0 CONCLUSÃO:

Segundo o The Appraisal of Real State, editado pelo American Institute Of Real Estate Appraisers, “O valor de mercado de um bem imóvel é criado, mantido, modificado ou anulado pela interrelação das quatro grandes forças que motivam as atividades humanas.

Estas Forças são “ideais sociais e padrões, ajustes econômicos e mudanças, regulamentos políticos e governamentais, e forças físicas e naturais”.

Diante do exposto e conforme o trabalho de avaliação estimo na presente data como VALOR do imóvel caracterizado na MATRÍCULA Nº 10.356 do 2º CRIAF descrito no corpo do LAUDO, o montante de R\$3.353.815,00 (TRES MILHÕES, TREZENTOS E CINQUENTA E TRES MIL, OITOCENTOS E QUINZE REAIS).



João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

E como VALOR do imóvel caracterizado na MATRÍCULA Nº 4.907 do 2º CRIAF descrito no corpo do LAUDO, o montante de R\$3.191.758,00 (TRES MILHÕES, CENTO E NOVENTA E UM MIL, SETECENTOS E CINQUENTA E OITO REAIS).

E como VALOR do imóvel caracterizado na MATRÍCULA Nº 10.357 do 2º CRIAF descrito no corpo do LAUDO, o montante de R\$1.234.400,00 (UM MILHÃO, DUZENTOS E TRINTA E QUATRO MIL, QUATROCENTOS REAIS).

E como VALOR do imóvel caracterizado na MATRÍCULA Nº 4.906 do 2º CRIAF descrito no corpo do LAUDO, o montante de R\$5.990.000,00 (CINCO MILHÕES, NOVECIENTOS E NOVENTA MIL REAIS).

TOTALIZANDO O VALOR DE R\$13.769.973,00 (TREZE MILHÕES, SETECENTOS E SESENTA E NOVE MIL, NOVECIENTOS E SETENTA E TRES REAIS)

ABORDAGEM DOS QUESITOS:

1. Poderia o(a) senhor(a) perito(a) informar qual a sede municipal mais próxima? Qual a distância? A qualidade do acesso entre a sede municipal e o imóvel avaliado? O acesso é feito através de vias pavimentadas ou não pavimentadas? Quantos quilômetros de cada via?

RESPOSTA: A sede municipal mais próxima é Cristais Paulista-SP. Em relação aos acessos e suas características, por gentileza consultar o item 8.7 do corpo do laudo

2. Poderia o(a) senhor(a) perito(a) apresentar a planta com as poligonais georreferenciadas do ativo e sua localização? Qual a área total do imóvel avaliado?

RESPOSTA: As áreas e divisas do imóvel foram determinadas com base nas **limitações físicas existentes no local** e nas **áreas tituladas** constantes na documentação apresentada.

Plantas com poligonais georreferenciadas e seus respectivos memoriais descritivos **não foram disponibilizados à Perícia** para análise ou anexação ao laudo.



João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

3. Poderia o(a) senhor(a) perito(a) descrever brevemente a região do imóvel avaliado? Quais são as principais atividades econômicas da região? Existem agroindústrias próximas ao imóvel avaliado, como usinas de açúcar/etanol, unidades de armazenamento de grãos e frigoríficos? Qual é a precipitação média da região?

RESPOSTA: O município de Cristais Paulista é um grande produtor de café, o que gera quase toda a renda da cidade, além de uma considerável produção leiteira, além de outras atividades com exploração de sorgo, cana de açúcar, milho.

Apresenta uma altitude de cerca de 820 metros na região em estudo, influências de Usinas Etanol com Usina Alta Mogiana Açúcar e Álcool, Cevasa, Usina Buriti, também conta com diversos estabelecimentos para armazenamento de grãos (CAFÉ), destacando a COCAPEC. A precipitação média anual na região de Franca, na qual encontra o Município de Cristais Paulista é de 1.500 mm.

4. Poderia o(a) senhor(a) perito(a) informar a denominação do imóvel, dimensões, limites, confrontações e posse?

RESPOSTA: Por gentileza, consultar o corpo do laudo.

5. Poderia o(a) senhor(a) perito(a) informar qual é a destinação atual do imóvel? Existem recursos naturais no interior do imóvel, como rios, lagoas ou represas? O imóvel possui energia elétrica, sinal de telefonia e rede viária interna?

RESPOSTA: O imóvel apresenta exploração econômica por lavouras de cana de açúcar, há represa, /grota água, rede viária interna visando a exploração agrícola, por gentileza, consultar o encarte fotográfico do corpo do laudo para maiores informações.

6. Poderia o(a) senhor(a) perito(a) apresentar o croqui ou mapa de uso de ocupação do imóvel?

RESPOSTA: Por gentileza, consultar os croquis fotográficos do corpo do laudo.

7. Poderia o(a) senhor(a) perito(a) informar a quantidade de hectares produtivos, destacando a quantidade de hectares destinados à agricultura, pecuária, silvicultura e vegetação nativa?

RESPOSTA: Por gentileza, consultar o item 11 do corpo do laudo, que destaca o percentual de enquadramento de classe de terra de cada área.



8. Poderia o(a) senhor(a) perito(a) caracterizar a aptidão agrícola dos solos encontrados dentro do imóvel avaliado? Qual é a classificação, a nível de Ordem, dos solos encontrados nas áreas produtivas do imóvel?

RESPOSTA: A área apresenta aptidão para culturas de café, milho, soja, cana de açúcar, quanto a classe de solos, por gentileza, vide resposta ao quesito anterior.

9. Poderia o(a) senhor(a) perito(a) informar qual é a declividade do imóvel avaliado? Poderia o(a) senhora(a) perito(a) informar se existem melhoramentos para conservação de solos, como curvas de nível?

RESPOSTA: Conforme exposto no corpo do laudo, o imóvel apresenta áreas com declividade leve cerca de 3,5 a 4,00%, outras leve a médio, cerca de 6%, e curvas de níveis adequadas as lavouras em exploração.

10. Poderia o(a) senhor(a) perito(a) caracterizar as construções e instalações presentes no interior do imóvel, apresentando as dimensões, estado de conservação, idade estimada e vida útil?

RESPOSTA: Prejudicado, conforme exposto no corpo do laudo, a perícia não identificou no imóvel avaliando, construções que agregam valor.

11. Poderia o(a) senhor(a) perito(a) caracterizar as produções vegetais presentes no interior do imóvel, indicando qual é a cultura, estado vegetativo e estado fitossanitário aparente?

RESPOSTA: Conforme exposto no corpo do laudo, o imóvel apresenta exploração econômica por lavouras de cana de açúcar.

12. Poderia o(a) senhor(a) perito(a) caracterizar as atividades pecuárias des envolvidas no imóvel, indicando espécie, raça e categoria dos animais. Poderia o(a) senhor(a)perito(a) descrever aspectos relacionados ao manejo e alimentação dos animais?

RESPOSTA: Por gentileza, vide resposta ao quesito anterior.

13. Poderia o(a) senhor(a) perito(a) informar se existem outras atividades realizadas no interior do imóvel, como presença de agroindústrias, turismo rural, hotelaria e mineração?



João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

RESPOSTA: Não.

14. Poderia o(a) senhor(a) perito(a) informar se existem áreas de assentamento, quilombolas, reservas indígenas ou unidades de conservação próximas ou mesmos obrepostas aos imóveis de objeto avaliado?

RESPOSTA: Não.

15. Poderia o(a) senhor(a) perito(a) indicar se o imóvel possui servidões, usufrutos, comodatos ou contratos de arrendamento?

RESPOSTA: Segundo consta, o imóvel apresenta exploração através de contrato de arrendamento.

16. Poderia o(a) senhor(a) perito(a) apresentar as amostras de mercado e memorial de cálculo, conforme norma ABNT NBR 14.653-3.17. Poderia o(a) senhor(a) perito(a) informar qual é o Grau de Fundamentação?

RESPOSTA: Nível de Conclusão Normal, consultar o corpo do laudo para maiores esclarecimentos, especialmente aos elementos pesquisados.

18. Poderia o(a) senhor(a) perito(a) informar o Valor de Mercado e o Valor de Liquidação Forçada do imóvel avaliado?

RESPOSTA: Por gentileza, consultar o item conclusão do laudo.

15.1 CONSIDERAÇÕES FINAIS:

Declarações do perito tendo em vista o código de ética profissional (Resolução nº 205 - CONFEA).

O perito declara que o presente laudo de avaliação obedece criteriosamente aos seguintes princípios:

- a) O laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada, que afetam as análises, opiniões e suas conclusões;
- b) Para a propriedade em estado foi empregado o método mais recomendado, com cuidadosa pesquisa de valores de mercado e devida compatibilidade e homogeneização;



João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

- c) O signatário inspecionou pessoalmente a propriedade avaliada e o laudo foi elaborado por si e mais ninguém, a não ser o próprio avaliador, 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 desse laudo;
- f) O avaliador não tem nenhuma inclinação pessoal em relação a matéria envolvida neste laudo no presente, nem contempla para o futuro, qualquer interesse aos bens objeto desta avaliação;
- g) A titulação do imóvel não foi examinada, sendo considerada perfeita e livre de quaisquer ônus ou gravame.

15.2 ENCERRAMENTO:

O presente laudo de avaliação, consta de 41 folhas impressas somente no anverso com um anexo, sendo, portanto, todas assinadas,

Fica o perito a disposição das partes interessadas, para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

Franca, 07 de outubro de 2.025.

João Batista Tonin -Engenheiro Civil Perito Avaliador



João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE FRANCA/SP.

PROCESSO nº “0001268-89.2000.8.26.0196”

JOÃO BATISTA TONIN, perito avaliador nomeado junto aos autos da AÇÃO de “EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – CONTRATOS BANCÁRIOS” que requer BANCO SISTEMA S/A CONTRA ANTONIO ELIAS NETO (ESPÓLIO) E OUTROS, em trâmite perante este D. JUÍZO, em vista o despacho de fls. 1.143, vem mui respeitosamente apresentar esclarecimentos pertinentes:

FLS. 1.139/1.140:

1- Com base no laudo apresentado, o mesmo informa o motivo de diferenciação dos imóveis que estão colocados à venda na região, os quais constam avaliação de R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais) o alqueire para o imóvel dos Executados, avaliado em R\$380.000,00 (trezentos e oitenta mil reais o alqueire).

2- Poderia informar com base no questionamento acima, qual motivo da divergência?

RESPOSTA: Conforme detalhado no corpo do laudo, a avaliação baseou-se em uma rigorosa pesquisa de mercado com foco em terras de **Classe II**.

A amostragem coletada apresentou uma amplitude de valores entre R\$ 355.000,00 e R\$ 597.000,00 por alqueire. Essa variação é justificada pelo nível de infraestrutura das propriedades (como a presença de lavouras de café e benfeitorias específicas para tal atividade).



João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

Após o tratamento estatístico e o saneamento da amostra — considerando variáveis como **relevo, topografia, localização, acesso e fator de oferta** — o valor de mercado para terras de Classe II (aptas para cana-de-açúcar) na região foi fixado em **R\$ 411.340,00/alqueire**.

A divergência de valores apontada pela parte decorre da **capacidade de uso do solo** das áreas avaliadas.

Diferente dos imóveis paradigma de R\$ 450.000,00/alqueire, as áreas objeto deste laudo não são compostas integralmente por terras de Classe II.

Existem porções enquadradas nas **Classes IV e VIII**, que possuem limitações de uso e, conseqüentemente, menor valor de mercado.

Exemplificando a variação conforme a qualidade da terra no próprio processo:

- **Matrícula nº 10.357:** Avaliada em **R\$ 411.466,67/alqueire** (maior predominância de terras produtivas).
- **Matrícula nº 4.907:** Avaliada em **R\$ 392.831,75/alqueire** (presença de restrições físicas/ambientais).
- **Matrícula nº 10.356:** Avaliada em **R\$ 361.981,13/alqueire** (presença de restrições físicas/ambientais).
- **Matrícula nº 4.906:** Avaliada em **R\$ 374.375,00/alqueire** (presença de restrições físicas/ambientais).

Portanto, o valor de R\$ 380.000,00 mencionado reflete a **média ponderada** entre as diferentes classes de terra e aptidões agrícolas encontradas especificamente nos imóveis dos Executados.

3- Há algo “diferente” na propriedade dos Requeridos que a diferem das demais, e a desvaloriza?

RESPOSTA: Não foram identificadas anomalias atípicas. No entanto, o fator determinante para a diferenciação de valor é a **heterogeneidade da capacidade de uso do solo**. Enquanto as propriedades paradigma possuem predominância de terras Classe II, benfeitorias não reprodutivas, culturas de café, a área em questão apresenta porções enquadradas nas Classes IV e VIII (conforme detalhado no corpo do laudo), as quais possuem limitações de exploração que impactam diretamente no valor de mercado.



João Batista Tonin - Engenheiro Civil

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

4- O imóvel dos Requeridos possui nascente de água? Se sim, tais nascente não valorizam o imóvel?

RESPOSTA: Sim. Conforme detalhado na resposta ao quesito nº 5 (fls. 1111), o imóvel possui represa e grotas d'água (Matrículas 10.357 e 4.906). É importante ressaltar que tais recursos hídricos foram **devidamente computados no método comparativo**, influenciando positivamente a nota de aproveitamento e localização do imóvel. Portanto, o valor final de avaliação já contempla a valorização conferida por essas benfeitorias naturais.

Fica este Perito a disposição para outros esclarecimentos que se fizerem necessários.

Franca, 29 de janeiro de 2026.

João Batista Tonin -Engenheiro Civil Perito Avaliador