

Laudo de Avaliação de Imóvel e área construída

Engenheiro Civil José Wandir Petroccelli Junior

Avaliação de imóvel rural situado a entrada da estrada de acesso de Monte Alto para Vista Alegre, km 05, de número de matrícula 5761 do CRI de Monte Alto, denominado Sítio Água Limpa

- Área: 4,31 hectares ou 1,78 alqueires
- Valor do bem: R\$ 610.000,00
- Processo: 0002132-08.2014.8.26.0368

Data base: novembro/2023

SUMÁRIO

1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	3
1.1 – Interessados	3
1.2 – Proprietários	3
1.3 – Objetivo e Finalidade	3
1.3.1 – Identificação do Imóvel.....	3
1.3.2 – Macrorregião do imóvel periciado (Monte Alto-SP).....	4
1.3.3 – Finalidade.....	7
1.4 – Atividades Básicas	7
1.5 – Conceito de valor e avaliação de bens	8
1.6 – Condições e Limitações.....	9
1.7 – Diagnóstico de Mercado	9
2 – METODOLOGIA	10
2.1 - Método comparativo direto de dados de mercado	10
2.1.1 - Método comparativo direto de dados de mercado por Tratamento por Fatores	10
2.2 – Especificação da Avaliação, Precisão e Grau de Fundamentação	11
2.2.1 – Grau de Fundamentação e Nível de Precisão (terra nua).....	12
2.2.2 – Grau de Fundamentação Benfeitorias reprodutivas e não reprodutivas.....	14
2.2.3 – Grau de Fundamentação Método Evolutivo	14
2.3 – Aproveitamento eficiente	15
3 – DESCRIÇÃO DOS OBJETOS.....	16
3.1 – Localização	16
3.1.2 – Acesso	16
3.1.3 – Ocupações circunvizinhas.....	17
3.1.5 – Características do Imóvel	17
4 – COLETA DE DADOS.....	18
5 – DA AVALIAÇÃO	18
5.1 – Da avaliação da terra nua.....	19
5.1.1 - Valor Unitário.....	19
5.1.2 - Valor Unitário Médio	19
5.1.3 - Valor Unitário Específico.....	20
5.2 – Do valor das benfeitorias não reprodutivas	20
5.2.1 - Das casas	20
5.2.2 – Do barracão	21

5.2.3 – Do posto artesiano.....	23
5.2.4 – Dos cálculos das benfeitorias não reprodutivas.....	23
5.2.5 – Das benfeitorias reprodutivas	23
5.3 – Do valor total do imóvel.....	24
6 – CONCLUSÃO	25
7 – QUESITOS.....	25
ENCERRAMENTO	26
ANEXO A – RELATÓRIO AMOSTRAS INFER32 (TERRA NUA)	33
ANEXO B – DADOS DAS AMOSTRAS DOS TERRENOS	39
ANEXO C – MATRÍCULA 5761	41
ANEXO D – TABELA DEPRECIÇÃO ROSS-HEIDECHE	44
ANEXO E – TABELA DE VIDA ÚTIL DE BUREAU	46
ANEXO F – CARACTERIZAÇÃO DOS PROJETOS PADRÃO	47
ANEXO G – ACESSO (ESCALA MENDES SOBRINHO)	48
REFERÊNCIA BIBLIOGRÁFICA	49

1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

José Wandir Petrocelli Junior, portador do RG: 41.574.365-5 SSP/SP, inscrito no Conselho Regional de Engenharia pelo CREA/SP nº: 5070680509, e registrado no Conselho Federal de Engenharia – CONFEA RNP: 2619365970, membro do AEAAT (Associação dos Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos de Taquaritinga). Graduado em Engenharia Civil pelo Instituto Taquaritinguense de Ensino Superior – ITES e Pós-Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias na Instituição Anhanguera Educacional.

1.1 – Interessados

Nome: Cooperativa de Crédito Credicitrus; Paulo Roberto Joaquim dos Reis; Natália Miquelin Vidotto; Francisco Aguielo Vidotto; Marcely Miani Guarnieri.

1.2 – Proprietários

Nome: Francisco Aguielo Vidotto e Sônia Maria Zechunelli Vidotto.

1.3 – Objetivo e Finalidade

A presente Avaliação tem por objetivo determinar o valor justo de mercado do imóvel do item 1.3.1. O imóvel em questão encontra-se situado no perímetro rural do Município de Monte Alto. É objeto deste trabalho efetuar a vistoria no imóvel, levantando os elementos necessários para a obtenção de valor justo.

1.3.1 – Identificação do Imóvel

Trata-se de imóvel rural denominado Sítio Água Limpa situado a estrada de Monte Alto a Vista Alegre, com entrada no KM 05, no Município de Monte Alto. Área de 4,3076 hectares, ou 1,78 alqueires, com inscrição no Incra sob o número 612065002208-1.



Imagem 1: Perímetro aproximado do imóvel (destacado em amarelo)

1.3.2 – Macrorregião do imóvel periciado (Monte Alto-SP)

Monte Alto é um município brasileiro localizado na Região Metropolitana de Ribeirão Preto (RMRP) no interior do estado de São Paulo. Está a 350 quilômetros da capital paulista. A altitude média da sede do município é de 735 metros. Sua população em 2019 era de aproximadamente 50.498 habitantes, o que a faz a 93ª maior cidade do interior do estado. Faz parte do grupo de municípios com IDH elevado, ocupando a 96ª posição no estado de São Paulo. O

município é formado pela sede (que inclui o povoado de Ibitirama) e pelo distrito de Aparecida do Monte Alto (no passado chamado Montesina), localizado a 20 Km do centro da cidade.

Monte Alto conta com várias indústrias siderúrgicas, de peças automotivas e de motopeças, como a Cestari, a Fundação Lanfredi, a polmatec redutores, a Fundação BB Ltda, a Quinelato Freios e a Dia-Frag além das indústrias de artefatos de borracha, como a BMA e a multinacional Hutchinson e das indústrias alimentícias, como a Fugini e a CEPÊRA. Sua agricultura é caracterizada pela predominância da pequena propriedade rural e pela policultura, com destaque para a cebola, a manga, a goiaba e a cana-de-açúcar. É considerada a cidade-berço e a primeira cidade-sede dos Jogos Abertos do Interior, a maior competição esportiva amadora da América Latina.

O município é referência nacional em Paleontologia. Possui um museu que abriga centenas de fósseis de dinossauros e animais pré-históricos encontrados na região.

Monte Alto foi construída exatamente sobre o divisor de águas entre a bacia hidrográfica do Mogi Guaçu e a bacia hidrográfica do Turvo-Grande. A altitude média é de 735m, entretanto, alguns pontos ultrapassam os 800m.

A população monte-altense, até o começo do século XX, era formada majoritariamente por portugueses e seus descendentes. Até mesmo o fundador de Monte Alto, Porfírio Luís de Alcântara Pimentel, era descendente de portugueses. Houve também a chegada de muitos nordestinos, descendentes de portugueses, cuja migração não se confunde com as grandes migrações nordestinas iniciadas sobretudo a partir da década de 1950.

A partir da década de 1920 começam a chegar os italianos e os alemães. Pouco depois chegam os japoneses. Assim, italianos, alemães e japoneses alterariam a composição da população e seriam discriminados pela então elite monte-altense, especialmente durante a Segunda Grande Guerra. Dedicar-se-iam principalmente à agricultura e posteriormente, pouco a pouco, à indústria.

Atualmente há em Monte Alto predomínio do setor secundário e do setor terciário da economia. Entretanto, o setor primário permanece como atividade importante, destacando-se a cultura da cebola e a produção de frutas para exportação. Monte Alto possui indústrias de grande porte que, juntamente com as indústrias de pequeno porte, conferem perfil industrial ao município, cuja população urbana ultrapassa os 93% da população total.

Monte Alto possui o clima tropical de altitude, que se evidencia acima dos 600m e se caracteriza por apresentar verões chuvosos e quentes e invernos secos e frios, em que geadas e temperaturas muito próximas do ponto de congelamento não são incomuns. Segundo a classificação climática de Köppen, Monte Alto possui o clima Cwa, que é assim caracterizado: a primeira letra, que é “C” e é sempre maiúscula, informa que se trata de um clima mesotérmico, com a temperatura média do mês mais frio inferior a 18 °C e superior a –3 °C e que há pelo menos um mês em que a temperatura média é igual ou superior a 10 °C. A segunda letra, que é “w” e é frequentemente minúscula, explicita que as chuvas ocorrem predominantemente no verão, e que o mês menos chuvoso tem precipitação inferior a 60mm. A terceira letra, que é “a” e é sempre minúscula, indica que os verões são quentes, com a temperatura média do mês mais quente igual ou superior a 22 °C.

Monte Alto se destaca pela excelente qualidade de vida que apresenta de acordo com alguns índices publicados. O IDH de Monte Alto é de 0,813, o que coloca o município no grupo dos que têm IDH elevado e na 96ª posição no estado de São Paulo. Outro índice que reflete a qualidade de vida no município é o Índice FIRJAN de Desenvolvimento Municipal 2010 (ano base 2007) em que Monte Alto atingiu a pontuação de 0,8909, que apontou o município como o 21º melhor do Brasil para se viver. Ainda, o Governo do Estado de São Paulo criou o Índice Futuridade, que informa a respeito das condições de vida da população idosa em um município e, nesse índice, Monte Alto atingiu a 11ª melhor colocação entre os 645 municípios paulistas.

Fonte: https://pt.wikipedia.org/wiki/Monte_Alto



Imagem 2: Localização do município de Monte Alto destacado em vermelho

https://pt.wikipedia.org/wiki/Monte_Alto#/media/Ficheiro:SaoPaulo_Municip_MonteAlto.svg em

08/11/2023

1.3.3 – Finalidade

Avaliação de valor do imóvel e devidas construções para fins de processo de execução de número 0002132-08.2014.8.26.0368.

1.4 – Atividades Básicas

Etapas desenvolvidas durante a realização do trabalho avaliatório.

- Vistoria efetuada em 31/10/2023 com início às 09:00;
 - Acompanhada por:
 - Antônio Carlos Vidotto;
- Diagnóstico de mercado;

- Coleta de dados: procedidas através de levantamentos realizados em anúncios, anúncios, classificados, empresas imobiliárias, corretores de imóveis e contato direto na região onde situa o imóvel.
- Escolha e justificativa da metodologia e critérios de avaliação;
- Cálculo do valor do Imóvel;
- Considerações finais e conclusão.

1.5 – Conceito de valor e avaliação de bens

Valor de mercado é a expressão monetário de um bem na data da referência da avaliação, numa situação em que as partes, conhecedora das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas a negociação.

“Valor de mercado: quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente”, extraído da NBR14653-1.

“A avaliação de bens, de seus frutos e direitos é uma análise técnica para identificar ou indicadores de viabilidade econômica, para um determinado objetivo, finalidade radas determinadas premissas, ressalvas e condições limitantes, claramente explicitada. “Extraído da NBR14653-1.

Esse valor corresponde também ao preço que se definiria em um mercado de concorrência adequada, caracterizado pelas seguintes premissas:

- Homogeneidade dos bens levados a mercado;
- Número elevado de compradores e vendedores de tal sorte que não possam individualmente ou em grupos, alterar o mercado;
- Inexistência de influências externas;
- Racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as tendências deste;
- Perfeita mobilidade dos fatores e de participantes, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída do mercado;

De acordo com a União Panamericana de Associações de Avaliação (UPAV):

- O Valor de um bem depende da finalidade da avaliação e da definição aplicável para o caso específico em análise, no momento estabelecido para o trabalho avaliatório.

A União Panamericana das Associações de Avaliações (UPAV) adota a definição contida na Norma IVS-1:

- “5.2 – Valor de Mercado: a quantia estimada pelo qual um bem poderia ser negociado na data da avaliação, entre um comprador disposto a comprar e um vendedor disposto a vender, em uma transação livre, através de comercialização adequada, em que as partes tenham agido com informação suficiente, de maneira prudente e sem coração.”

1.6 – Condições e Limitações

Este Laudo de Avaliações segue as condições e limitações abaixo relacionadas:

Neste trabalho computamos como corretos os elementos documentais consultados e as informações **prestadas por terceiros, de boa fé e confiáveis.**

O trabalho apresentado e os resultados finais são válidos apenas para a sequência metodológica apresentada, sendo vedada a utilização desta Avaliação em conexão com qualquer outro.

A responsabilidade técnica pelo presente trabalho encontra-se explicitada na legislação que disciplina o exercício da profissão, bem como em regulamentos elaborados pelo respectivo conselho profissional.

Para fugir à finalidade principal deste trabalho, dispensamos **considerações legais de mérito, concernentes a títulos, invasões, hipotecas, superposição de divisas, etc, providências estas que consideramos de caráter jurídico;**

Por último, esta avaliação vale apenas para a finalidade a que se destina, conforme item 1.3.3, razão pela qual é vedada seu uso por outros fins diferente daquele já citado.

1.7 – Diagnóstico de Mercado

A região do imóvel rural é caracterizada pela predominância de cultivo de cítricos, com destaque para o limão, e consideráveis locais de cultivos de cana de açúcar, se encontram na região (em um raio de 100 km), muitas usinas de produção de álcool e açúcar. Mais precisamente dentro do

município de Monte Alto, temos destaque para o cultivo de cebola, porem há alguns anos esse tipo de cultivo desacelerou na região, mas ainda é encontrado nas propriedades do município. Milho e goiaba também são cultivadas nessa região.

Alguns produtores da região faz o uso de suas terras, não apenas com o cultivo de plantas, mas também na criação de animais, como porcos, aves e gado.

As áreas no qual o solo predominante é do tipo arenoso, predomina-se o cultivo de limão, por possuírem capacidade de crescerem em lugares com pouca retenção de água, como é o caso do solo arenoso, porém podemos encontrar na região entre Monte Alto e Jaboticabal, solos areno-argiloso.

O desempenho do mercado e sua liquidez é considerado como NORMAL.

O solo do imóvel rural pode se entender como um solo areno-argiloso.

Máquinas agrícolas e equipamentos agrícolas portáteis não são objeto da avaliação e nem da lide.

2 – METODOLOGIA

Será aplicado com os preceitos das NBR 14653-1 e NBR14653-3 utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para avaliação da terra nua, especificamente o método por tratamento de fatores, e o Método Evolutivo, compondo a avaliação das benfeitorias não reprodutivas com método de quantificação de custo, e para as benfeitorias com o método de quantificação da renda.

2.1 - Método comparativo direto de dados de mercado

“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.” NBR14653-1

O Método comparativo de dados de mercado é para avaliação de bens e realizado com base na comparação de dados de mercado que possuem atributos semelhantes aos do bem avaliando. Define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características, identificando o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos e características dos elementos comparáveis, constituintes da amostra pesquisada.

2.1.1 - Método comparativo direto de dados de mercado por Tratamento por Fatores

Utiliza-se fatores de homogeneização e saneamento de amostras com relação ao bem avaliando.

2.1.2 - Método Evolutivo

O método evolutivo é utilizado em caso de um imóvel construído num terreno que tenha benfeitorias. Nesse cenário, o valor da área construída é calculado independentemente do valor do terreno, quando não encontrado imóveis semelhantes para que seja determinada uma média. O método evolutivo consiste em descobrir o custo básico das benfeitorias.

2.1.3 – Conceitos

2.1.3.1 - Terra nua

“Terra sem a consideração de benfeitorias.” NBR14653-3 (item 3.22)

2.1.3.2 - Valor da Terra Nua

“Diferença entre o valor total do imóvel e o valor de suas benfeitorias, considerada, quando for o caso, a existência de passivos ou ativos ambientais” NBR14653-3 (item 3.23)

2.1.3.3 - Cultura permanente e transitória

Cultura permanente: aquele que produz frutos por anos seguidos depois de plantada, como por exemplo os pés de frutos; limão, laranja; manga, etc.

Cultura temporária: culturas de curta duração, como ciclo vegetativo curto e que precisam novo plantio para dar frutos; milho, soja, feijão, amendoim, cebola, etc.

As culturas encontradas no local da desapropriação são do tipo permanente.

2.2 – Especificação da Avaliação, Precisão e Grau de Fundamentação

A NBR14653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais) em seu item 8, determina que uma avaliação será especificada em decorrência de prazos demandados,

recursos despendidos, disponibilidade de dados de mercado e natureza do tratamento a ser empregado, tudo isto relativo à fundamentação e precisão, assim definidos:

“A Fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis”.

“A Precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza) da metodologia e dos instrumentos utilizados”.

O nível de precisão está condicionado à qualidade, confiabilidade e ao tratamento dos elementos estudados. Para tal precisão, impõe ainda, a confiabilidade de cada um dos elementos estudados seja assegurada quanto:

- Idoneidade e a completa identificação das fontes;
- Descrição das características;
- Características, usando-se critérios técnicos comprovados, coeficientes, índices, fatores, sempre com a citação de fontes;
- Levantamentos de campo, utilizando-se técnicas e equipamentos adequados;
- Visita de campo;
- Levantamento e coleta de dados amostrais para avaliação do imóvel objeto deste trabalho;
- Levantamento de documentos necessários para a elucidação dos fatos referente a avaliação;
- Utilização de material fotográfico, com o objetivo de uma melhor visualização do imóvel;

Os graus de fundamentação e precisão foram definidos na NBR14653-3 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos)

2.2.1 – Grau de Fundamentação e Nível de Precisão (terra nua)

Análise do grau de fundamentação e precisão do referido trabalho, de acordo com a norma da ABNT NBR 14653-3:2019

Tabela de Grau de Fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Itens	Descrição	Grau			
		3	2	1	Laudo
1	Caracterização do bem avaliando	Completa quanto a todas os atributos analisados	Completa quanto aos atributos utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	8	6	4	3
3	Apresentação dos dados	<i>Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto</i>	<i>Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem</i>	<i>Atributos relativos aos dados e variáveis efetivamente utilizados na modelagem</i>	3
4	Origem dos fatores de homogeneização	<i>Estudos embasados em metodologia científica</i>	<i>Publicações</i>	<i>Análise do avaliador</i>	2
5	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*	3
* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado a amostra seja menos heterogênea					
Total de pontos obtidos					14
Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores					
<i>Graus</i>	<i>III</i>	<i>II</i>	<i>I</i>	<i>LAUDO</i>	
<i>Pontos Mínimos</i>	13	8	5		
<i>Itens obrigatórios no grau correspondente</i>	<i>2,4 e 5 no mínimo no Grau III e os demais no Grau II</i>	<i>2,4 e 5 no mínimo no Grau II e os demais no Grau I</i>	<i>Todos, no mínimo no Grau I</i>	2	
Grau de precisão da estimativa do valor no caso de utilização de tratamento de fatores					
<i>Descrição</i>	<i>Grau III</i>	<i>Grau II</i>	<i>Grau I</i>	<i>LAUDO</i>	

<i>Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa</i>	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	≤ 50	3
<p><i>Analisando todas as exigências da NBR 14.653-3 citadas acima e a pontuação atingida pelo presente laudo, concluímos que foi alcançado o Grau de Fundamentação 2 e Precisão 3</i></p>				

2.2.2 – Grau de Fundamentação Benfeitorias reprodutivas e não reprodutivas

Tabela de Grau de Fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores custos de benfeitorias					
Itens	Descrição	Grau			Laudo
		3	2	1	
1	Estimativa de valor de custo de benfeitorias reprodutivas	Pela utilização do método da capitalização da renda no grau III de fundamentação ou Pelo custo de formação com utilização de orçamento analítico	Pela utilização do método da capitalização da renda no grau II de fundamentação ou Pelo custo de formação com base em publicações	Pela utilização do método da capitalização da renda no grau I de fundamentação ou Pelo custo de formação fornecido por terceiros	1

2.2.3 – Grau de Fundamentação Método Evolutivo

Análise do grau de fundamentação de acordo com a norma da ABNT NBR 14653-2:2011 para o Método Evolutivo					
Tabela de Grau de Fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores					
Itens	Descrição	Grau			Laudo
		3	2	1	
1	Estimativa do valor do terre nua	Grau III no método comparativo ou involutivo	Grau II no método comparativo ou involutivo	Grau I no método comparativo ou involutivo	2
2	Estimativa de custos de reedição	Grau III da fundamentação do método de quantificação de custo	Grau II da fundamentação do método de quantificação de custo	Grau I da fundamentação do método de	1

				quantificação de custo	
3	Fator de comercialização	<i>Inferido em mercado semelhante</i>	<i>Justificado</i>	<i>Arbitrado</i>	2
* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado a amostra seja menos heterogênea					
Total de pontos obtidos					5
Conforme NBR 14653:2 item 9.2.1.1 - Para atingir o Grau III, são obrigatórias:					
a) apresentação do laudo na modalidade completa;					OK
b) identificação completa dos endereços dos dados de mercado, bem como das fontes de informação					OK
c) valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central					OK
Conforme NBR 14653:2 item 9.2.1.2 - Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:					
a) na Tabela acima, identificam-se três campos (Graus III, II e I) e itens;					
b) o atendimento a cada exigência do Grau 1 terá 1 ponto; do Grau II terá 2 pontos e do Grau III terá 3 pontos;					
c) o enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à tabela abaixo.					
Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores					
Graus	III	II	I	LAUDO	
<i>Pontos Mínimos</i>	8	5	3	O	
<i>Itens obrigatórios no grau correspondente</i>	<i>1 e 2 com o 3, no mínimo no grau 1</i>	<i>1 e 2 no mínimo no grau II</i>	<i>Todos, no mínimo no Grau I</i>	1	

2.3 – Aproveitamento eficiente

Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a atual e efetiva tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente.

3 – DESCRIÇÃO DOS OBJETOS

Avaliação de lote de terras em área rural com benfeitorias reprodutivas, não reprodutivas compreendendo edificações e barracão, conforme descrito no capítulo 3.1.5.

3.1 – Localização

O posicionamento do imóvel dentro do perímetro rural possui as características de endereço conforme capítulo 1.3.1

- Referência Principal de via pública: Estrada de Monte Alto à Vista Alegre

3.1.2 – Acesso

Na estrada de Monte Alto a Vista Alegre, no sentido Monte Alto a Vista Alegre, próximo ao km 05, vire á esquerda em via de terra batida, no acesso ao denominado bairro Água Limpa.



Imagem 3: Entrada para a via de terra batida

Percorra por aproximadamente 855 metros na via de terra até a primeira bifurcação, defletindo levemente a esquerda. Após, continue em um trecho sinuoso de terra por aproximadamente 1090 metros e vire a esquerda. Após, percorra aproximadamente 65 metros até chegar na segunda bifurcação, permaneça à direita e percorre aproximadamente 130 metros, até virar à esquerda. Após, vire à direita e percorra 45 metros aproximadamente. Após, vire à esquerda e percorra 175 metros até chegar na entrada da propriedade. Principal via pública:

- Estrada de Monte Alto à Vista Alegre;



Imagem 4: Caminho na via de terra batida

3.1.3 – Ocupações circunvizinhas

O local é ocupado por imóveis com características semelhantes aos da avaliação, predominância do cultivo de limão.

O imóvel fica próximo a áreas urbanas do Município de Monte Alto.

Distante aproximadamente 8,5 quilômetros do centro da cidade de Monte Alto (18 minutos), polo comercial mais próximo.

3.1.5 – Características do Imóvel

Benfeitorias reprodutivas: A área do imóvel rural tem o tamanho de 4,3076 hectares ou 1,8, possuem neste perímetro a produção de limão taiti em aproximadamente 3,60 hectares, com aproximadamente 1305 pés, em estágio de crescimento, com aproximadamente 6 meses de plantação. O solo do local é do tipo areno-argiloso e topografia com declive tênue.

A propriedade rural é considerada pequena, de acordo com a NBR14653-3, com aproximadamente 0,308 módulos fiscais (o módulo fiscal em Monte Alto é de 14 hectares).

Pequena: até 4 módulos fiscais	Média: de 4 a 15 módulos fiscais	Grande: maior que 15 módulos fiscais
--------------------------------	----------------------------------	--------------------------------------

Benfeitorias não reprodutivas: possui um barracão, uma casa e um posto artesiano, sendo descrito as características logo abaixo.

- Barracão: com área de 200 metros quadrados (10 m x 20 m), construído sob estrutura metálica, sustentada por colunas em aço armado com 4 barras cada e (entrelaçados nos travamentos). Cobertura em telha galvanizada sem fechamento de paredes.
- Casa: com área de aproximadamente 105 metros quadrados (10 m x 10,5 m), construída em alvenaria de tijolo maciço assentadas em argamassa de cal, areia e argila, esquadrias de madeira (portas e janelas) com características rústicas, remetendo que a construção ocorreu há tempos. Ambientes: duas salas, duas cozinhas, quatro quartos e banheiro do lado de fora. Edificação necessitando reparos importantes a “quase sem valor”.
- Posto artesiano: com capacidade de 30 mil litros de água, sem sistema de bombeamento funcionando.

4 – COLETA DE DADOS

É o pilar de qualquer avaliação, pois compreende a etapa inicial, onde serão levantados dados relativos a imóveis com características semelhantes ao avaliando, cujos tratamentos seguintes fornecerão estrutura técnica ao Laudo de Avaliação.

Para uma melhor comparação entre todos os elementos da amostra, foi realizada uma pesquisa seletiva, onde todos os imóveis semelhantes ao avaliando são terrenos na mesma região com semelhanças nas características de mercado, fazendo um recorte bem representativo do mercado imobiliário local.

5 – DA AVALIAÇÃO

Este profissional, optou por avaliar o imóvel de acordo com o somatório do valor da terra nua com o valor das benfeitorias (produtivas e não reprodutivas), aplicando-se um fator de

comercialização devidamente justificado, tal metodologia consiste na Avaliação do Método Evolutivo, no qual o valor da terra nua foi encontrado através da Metodologia Comparativo Direto de Dados de Mercado e a avaliação das benfeitorias através da quantificação de custo e receita.

Após percorrido sobre os procedimentos de identificação e avaliação do bem, seguiremos com as questões avaliatória.

5.1 – Da avaliação da terra nua

5.1.1 - Valor Unitário

Foi desenvolvida a pesquisa imobiliária, conforme anexo A e B, no qual este profissional encontrou o valor unitário do alqueire da região.

5.1.2 - Valor Unitário Médio

O valor unitário médio do alqueire da região foi de R\$ 291.936,91. Considera-se esse valor, com a média de todas as amostras, **homogeneizadas**, porém sem o devido saneamento destas.

Observa-se nenhuma amostra se encontra fora do intervalo admitido por este profissional de 20% para mais ou para menos. Considerando que a média simples sem tratamentos de homogeneização foi de R\$ 337.885,89, o intervalo para validação das amostras está entre R\$ 270.308,71 e R\$ 405.463,06 conforme informação no cabeçalho da planilha.

Amostras que serão excluídas do valor unitário específico:

Amostras											Intervalo da Média		
											20%	R\$ 270.308,71	
											R\$ 405.463,06		
Nº Pesquisa	TIPO DE PESQUISA	Área (alqueire)	Valor (R\$)	VU (R\$/alq)	Corretores Informante	F. Topografia	Fatores ou Variáveis			F. BR e BNR - Benfeitorias Reprodutivas e Não	Homogeneização	VU homogeneizado (R\$/alq)	Eliminar
							F. Oferta	F. Acesso (Anexo F)					
1	Transacionado	3,00	R\$ 1.000.000,00	R\$ 333.333,33	Vale do Minho	Plana ou suave	1,00	Ótima	0,900	1,00	0,90	R\$ 300.000,00	Não
2	Oferta	3,40	R\$ 1.050.000,00	R\$ 308.823,53	Miquilin Pontes	Plana ou suave	0,90	Muito Boa	0,947	1,00	0,85	R\$ 263.312,69	Não
3	Oferta	8,50	R\$ 2.720.000,00	R\$ 320.000,00	Larraz Imóveis	Plana ou suave	0,90	Boa	1,000	0,95	0,86	R\$ 273.600,00	Não
4	Oferta	18,00	R\$ 5.760.000,00	R\$ 320.000,00	Larraz Imóveis	Plana ou suave	0,90	Muito Boa	0,947	1,00	0,85	R\$ 272.842,11	Não
5	Oferta	1,29	R\$ 500.000,00	R\$ 387.596,90	Valdemar Capotele	Plana ou suave	0,90	Muito Boa	0,947	1,00	0,85	R\$ 330.477,36	Não
6	Oferta	2,00	R\$ 800.000,00	R\$ 400.000,00	Valdemar Capotele	Levemente em declive	0,90	Muito Boa	0,947	1,00	0,85	R\$ 341.052,63	Não
7	Oferta	3,00	R\$ 1.000.000,00	R\$ 333.333,33	Valdemar Capotele	Plana ou suave	0,90	Muito Boa	0,947	1,00	0,85	R\$ 284.210,53	Não
8	Transacionado	3,00	R\$ 900.000,00	R\$ 300.000,00	Valdemar Capotele	Plana ou suave	1,00	Ótima	0,900	1,00	0,90	R\$ 270.000,00	Não
				Média VU Simples	R\$ 337.885,89						Média Final	R\$ 291.936,91	

* maiores informações sobre as amostras, vide anexo B

5.1.3 - Valor Unitário Específico

O valor unitário específico do alqueire encontrado também foi de R\$ 291.936,91. Considera-se no valor unitário específico a média de todas as amostras **homogeneizadas e saneadas**, ou seja, exclui-se as amostras que ficaram fora devido ao tratamento e saneamento, como pode inferir da imagem abaixo, nenhuma amostra ficou fora do intervalo, sendo todas aproveitadas. Intervalo da média de 20% para mais ou para menos (chegar na imagem do capítulo 5.1.2).

O valor avaliado da terra nua de 1,78 alqueire (4,3076 hectares) conforme relatório no anexo A e disponibilidade do anexo B, foi encontrado através do cálculo abaixo:

$$V. \text{ terra nua} = \text{área} \times \text{valor/alqueire}$$

$$V. \text{ terra nua} = 1,78 \times \text{R\$ } 291.936,91$$

$$V. \text{ terra nua} = \text{R\$ } 519.647,70$$

Valor da terra nua de R\$ 519.647,70

5.2 – Do valor das benfeitorias não reprodutivas

O valor das benfeitorias não reprodutivas foi desenvolvido com base no valor do metro quadrado construído do Sinduscon de São Paulo aplicado o fator de depreciação de Ross-Heidecke. Após, foi multiplicado pela área da benfeitoria.

5.2.1 - Das casas

O valor da área edificada foi encontrado da seguinte forma. Analisando as classificações do CUB do Sinduscon de São Paulo, as casas correspondem ao padrão R1-N (Residência Unifamiliar padrão Normal).

$$CB = \text{área equivalente} \times \text{CUB Sinduscon para o padrão selecionado} \times \text{depreciação}$$

Onde:

- **CB**, representa o valor da construção (custo das benfeitorias);
- **Área**, representa a área da benfeitoria (construção);

- **CUB Sinduscon**, representa o valor do custo unitário básico do Sinduscon do Estado de São Paulo para o padrão selecionado;

Mês	Custo da construção no Estado de São Paulo - 2023 - padrão R1-N											
	R\$/m ²				Índice - Base Fev/07=100				Variação %			
	Global	Mão-de-obra	Material	Adm	Global	Mão-de-obra	Material	Adm	Global	Mão-de-obra	Material	Adm
Jan	2.289,39	1.325,88	868,91	94,60	-	-	-	-	-0,01%	0,00%	-0,02%	0,00%
Fev	2.289,83	1.326,33	868,90	94,60	-	-	-	-	0,02%	0,03%	0,00%	0,00%
Mar	2.289,14	1.327,56	866,98	94,60	-	-	-	-	-0,03%	0,09%	-0,22%	0,00%
Abr	2.296,12	1.337,08	864,44	94,60	-	-	-	-	0,30%	0,72%	-0,29%	0,00%
Mai	2.329,65	1.369,82	864,17	95,66	-	-	-	-	1,46%	2,45%	-0,03%	1,12%
Jun	2.344,53	1.381,83	866,48	96,22	-	-	-	-	0,64%	0,88%	0,27%	0,59%
Jul	2.348,33	1.386,70	864,65	96,98	-	-	-	-	0,16%	0,35%	-0,21%	0,79%
Ago	2.349,50	1.386,70	865,82	96,98	-	-	-	-	0,05%	0,00%	0,14%	0,00%
Set	2.348,87	1.387,37	864,52	96,98	-	-	-	-	-0,03%	0,05%	-0,15%	0,00%
Out	2.346,99	1.387,37	862,44	97,18	-	-	-	-	-0,08%	0,00%	-0,24%	0,21%
Nov												
Dez												

Fonte: SindusCon-SP-FGV

Recorte de planilha de séries históricas do CUB Sinduscon de São Paulo R1-N de **R\$ 2.346,99**, disponível em: <https://sindusconsp.com.br/servicos/cub/>

- **Depreciação das casas**; representa o percentual de depreciação com base na tabela de Ross-Heidecke (anexo D) conjugado com a análise de vida útil do projeto conforme tabela de Bureau (anexo E), para um prédio de construção de aproximadamente 60 anos, temos a vida útil do projeto de: **85,71%** (60 anos do prédio dividido por 70 VUP – tabela de Bureau). O prédio foi considerado como “necessitando de reparo importante a edificação sem valor – D”.

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A	B	C	D	E	F	G	H
	0,00%	0,32%	2,52%	8,09%	18,10%	33,20%	52,60%	75,20%
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496

Extraído do anexo D, para vida útil de 60 anos e estado de conservação “necessitando de reparo importante a edificação sem valor – D”, o coeficiente de depreciação que será aplica, será de 0,0496.

5.2.2 – Do barracão

O valor da área edificada dos barracões foi encontrado da seguinte forma. Analisando as classificações do CUB do Sinduscon de São Paulo, optou-se por classificar os barracões na categoria GI (Galpão Industrial), porém atribuiu-se coeficiente de 0,25 de área equivalente, pois o barracão não

possui a área administrativa e nem fechamento em alvenaria, conforme descrição do CUB para GI (anexo D).

$$CB = \text{área equivalente} \times \text{CUB Sinduscon} \times \text{depreciação}$$

Onde:

- **CB**, representa o valor da construção (custo das benfeitorias);
- **Área**, representa a área da benfeitoria (construção);
- **CUB Sinduscon**, representa o valor do custo unitário básico do Sinduscon do Estado de São Paulo para Galpão Industrial;

Mês	R\$/m²				Índice - Base Fev/07=100				Variação %			
	Global	Mão-de-obra	Material	Adm	Global	Mão-de-obra	Material	Adm	Global	Mão-de-obra	Material	Adm
Jan	1.099,76	589,77	509,99	0,00	-	-	-	-	-0,13%	0,00%	-0,28%	-
Fev	1.097,90	589,97	507,93	0,00	-	-	-	-	-0,17%	0,03%	-0,40%	-
Mar	1.094,10	590,52	503,58	0,00	-	-	-	-	-0,35%	0,09%	-0,88%	-
Abr	1.094,53	594,75	499,78	0,00	-	-	-	-	0,04%	0,72%	-0,75%	-
Mai	1.109,97	609,32	500,65	0,00	-	-	-	-	1,41%	2,45%	0,17%	-
Jun	1.117,50	614,66	502,84	0,00	-	-	-	-	0,68%	0,88%	0,44%	-
Jul	1.117,81	616,83	500,98	0,00	-	-	-	-	0,03%	0,35%	-0,37%	-
Ago	1.118,80	616,83	501,97	0,00	-	-	-	-	0,09%	0,00%	0,20%	-
Set	1.117,18	617,13	500,05	0,00	-	-	-	-	-0,14%	0,05%	-0,38%	-
Out	1.116,54	617,13	499,41	0,00	-	-	-	-	-0,06%	0,00%	-0,13%	-
Nov												
Dez												

Fonte: SindusCon-SP; FGV

Recorte de planilha de séries históricas do CUB Sinduscon de São Paulo GI de **R\$ 1.116,54** disponível em: <https://sindusconsp.com.br/servicos/cub/>

- **Depreciação do barracão**; representa o percentual de depreciação com base na tabela de Ross-Heidecke (anexo D) conjugado com a análise de vida útil do projeto conforme tabela de Bureau (anexo E), para um barracão de aproximadamente 25 anos, temos a vida útil do projeto de: **41,66%** (25 anos do prédio dividido por 60 VUP – tabela de Bureau). O barracão foi considerado como “necessitando de reparo simples – D”.

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A	B	C	D	E	F	G	H
	0,00%	0,32%	2,52%	8,09%	18,10%	33,20%	52,60%	75,20%
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740

Extraído do anexo D, para vida útil de 25 anos e estado de conservação “necessitando de reparo simples e importante – D”, o coeficiente de depreciação que será aplica, será de 0,5748.

5.2.3 – Do posto artesiano

O valor foi obtido da pesquisa de mercado com a respectiva depreciação de máquinas e equipamentos de forma arbitrado pelo conhecimento de mercado do profissional, conforme planilha de cálculo do capítulo 5.2.4.

5.2.4 – Dos cálculos das benfeitorias não reprodutivas

Benfeitoria	Área (m2) ou unidade	Área equivalente (m2) ou unidade	CUB Sinduscon ou pesquisa de mercado	Depreciação	Valor
Casa	105,00	94,50	R\$ 2.346,99	0,0496	R\$ 11.000,81
Barracão	200,00	40,00	R\$ 1.116,54	0,5748	R\$ 25.671,49
Posto Artesiano	1,00	1,00	R\$ 35.000,00	0,25	R\$ 8.750,00
				Total	R\$ 45.422,30

Benfeitorias não reprodutivas avaliadas em R\$ 45.422,30

5.2.5 – Das benfeitorias reprodutivas

Atualmente, o único cultivo que a propriedade possui é a plantação de limoeiro, em estágio inicial. Nesta fase os pés geram apenas despesas, o lucro para esse tipo de cultivo irá ocorrer no 6º ano, fonte: Relatório Agrifundário - Casa da Agricultura. Para o cálculo do valor da benfeitoria, este profissional irá multiplicar a área em alqueire pelo valor do seu primeiro ano de lucro (sexto ano de cultivo)

Valor lucro do cultivo no sexto ano, R\$ 8.600,00

Área de cultivo, aproximadamente 1,5 alqueire (3,6 hectares de cultivo)

Valor Cultivo = **1,5 (alqueire) x R\$ 8.600,00**

Valor do Cultivo = R\$ 12.900,00

Benfeitorias reprodutivas avaliadas em R\$ 12.900,00**5.3 – Do valor total do imóvel**

O valor total do imóvel objeto deste trabalho será a soma do valor da terra nua mais as benfeitorias, multiplicado pelo fator de comercialização:

$$V_f = (V_{tn} + CBNR + CBR) \times F_c$$

Onde:

V_f é valor final;

V_{tn} é o valor da terra nua;

CBNR é custo das benfeitorias não reprodutivas;

CBR é custo das benfeitorias reprodutivas;

F_c é fator de comercialização.

De acordo com a Norma 14653-1 e 14653-3, o fator de comercialização é definido pelo avaliador, de acordo com o “sentimento de mercado” do imóvel avaliando, liquidez, e avaliação de parâmetros e paradigmas que pode ser entendido como um “F_c” depreciado ou majorado. A região é composto de propriedades de pequeno porte no qual vizinhos se tornam potencial compradores para a expansão de seus cultivos, podendo pagar mais pelo que realmente a propriedade “poderia valer”. A atribuição do F_c para este perito neste cenário de avaliação é de 1,05.

Concluindo o cálculo, logo:

$$V_f = (R\$ 519.647,70 + R\$ 45.422,30 + R\$ 12.900,00) \times 1,05$$

$$V_f = 606.868,50$$

$$V_f = \mathbf{R\$ 606.868,50}$$

R\$ 606.868,50 (valor total da propriedade)

6 – CONCLUSÃO

O valor do imóvel rural calculado no capítulo 5.3 foi de R\$ 606.868,50, para fins didáticos é permitido por norma ao avaliador o arredondamento do valor. Diante disso, defino o valor da propriedade rural objeto deste trabalho em: **R\$ 610.000,00.**

R\$ 610.00,00 (seiscentos e dez mil reais)

7 – QUESITOS

1 - Qual o tamanho da propriedade rural? Em módulos rurais (termo correto – módulos fiscais), qual seria a classificação da propriedade?

R: A propriedade rural é considerada pequena, de acordo com a NBR14653-3, com aproximadamente 0,308 módulos fiscais (o módulo fiscal em Monte Alto é de 14 hectares).

Pequena: até 4 módulos fiscais	Média: de 4 a 15 módulos fiscais	Grande: maior que 15 módulos fiscais
--------------------------------	----------------------------------	--------------------------------------

2 – Há culturas, plantações, benfeitorias no imóvel? R: Sim

...É possível descrevê-las e atribuir valores as mesmas?

R:

Benfeitorias reprodutivas: cultivo de limão – valor R\$ 12.900,00 – descrição vide capítulo 3.1.5.

Benfeitorias não reprodutivas: casa, barracão e posto artesiano – valor R\$ 45.422,30 – descrição vide capítulo 3.1.5.

Para elucidação desse quesito, recomendado leitura do capítulo 5.2.

3 – Considerando a plantação/cultura existente, trata-se de grande produção ou somente para economia familiar?

Pela inspeção no local, caracteriza-se como regime de economia familiar: pequena produção de cultivo de limoeiro, cuidada por membro da família em regime de colaboração (no caso seu filho

Carlos), não existe funcionários. O Sr. Carlos informou que não existe mais criação de galinhas e outros animais devido ao aumento dos custos para os cuidados.

ENCERRAMENTO

Diante do trabalho de Avaliação exposto, dou por encerrado, o Laudo Pericial de Avaliação de Imóvel com um total de 49 páginas, 4 imagens, registro fotográfico (nos anexos) com 11 fotos, 7 anexos, sendo um deles o relatório de avaliação do Infer 32.

Taquaritinga, 14 de novembro de 2023.
Sem mais,

José Wandir Petrocelli Junior
Engenheiro Civil - CREA: 5070680509

REGISTRO FOTOGRÁFICO

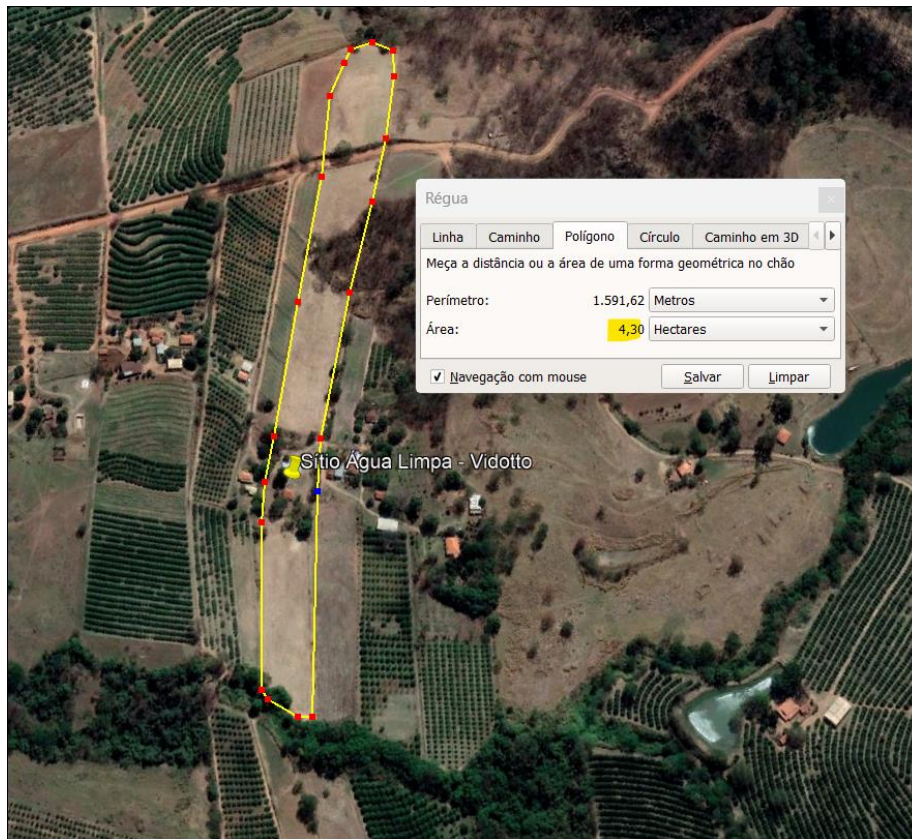


Foto 1: Perímetro da propriedade



Foto 2: Barracão



Foto 3: Casa



Foto 4: Casa (por outro ângulo)



Foto 5: “Primeira” área – cultivo de limão



Foto 6: Poço artesiano



Foto 7: “Primeira” área – cultivo de limão



Foto 8: “Primeira” área – cultivo de limão



Foto 9: “Segunda” área – cultivo de limão



Foto 10: “Terceira” área – cultivo de limão



Foto 11: “Quarta” área – cultivo de limão

ANEXO A – RELATÓRIO AMOSTRAS INFER32 (TERRA NUA)Amostra

Nº Am.	«Área»	«Valor»	V.U.	F. Oferta	F. BR e NBR	Fat. Acesso
1	3,00	1.000.000,00	333.333,33	1,00	1,00	0,90
2	3,40	1.050.000,00	308.823,53	0,90	1,00	0,9474
3	8,50	2.720.000,00	320.000,00	0,90	0,95	1,0000
4	18,00	5.760.000,00	320.000,00	0,90	1,00	0,9474
5	1,29	500.000,00	387.596,90	0,90	1,00	0,9474
6	2,00	800.000,00	400.000,00	0,90	1,00	0,9474
7	3,00	1.000.000,00	333.333,33	0,90	1,00	0,9474
8	3,00	900.000,00	300.000,00	1,00	1,00	0,9000

Nº Am.	«Conjunto»	Valor Homog.	«Acesso Im.»	«Acesso amostras»
1	0,90	300.000,00	0,9000	1,0000
2	0,85	263.321,47	0,9000	0,9500
3	0,85	273.600,00	0,9000	0,9000
4	0,85	272.851,20	0,9000	0,9500
5	0,85	330.488,37	0,9000	0,9000
6	0,85	341.064,00	0,9000	0,9000
7	0,85	284.220,00	0,9000	1,0000
8	0,90	270.000,00	0,9000	0,9000

Os fatores individuais devem ficar entre 0,80 e 1,25.

O conjunto de fatores utilizados na avaliação deve ficar entre 0,80 e 1,25.

Todas as amostragens estão dentro deste limite.

Variáveis marcadas com "«" e "»" não serão usadas nos cálculos.

Descrição das Variáveis

Valor a avaliar:

- Valor Homog.: Valor Unitário com o devido saneamento e tratamento dos dados amostrais. Em R\$ por alqueire. *Equação:*
[Valor Homogeneizado]

Valores e coeficientes de homogeneização:

- Área: Tamanho da área em metros quadrados. (*variável não utilizada no modelo*)
- Valor: Valor de oferta ou transação da amostra selecionada. (*variável não utilizada no modelo*)
- V.U.: Valor Unitário do alqueire sem o devido saneamento de dados.
Equação:
[Valor]/[Área]
- F. Oferta: Fator que define valores para amostras com valor ofertado e amostras com valor transacionado; sendo 0,90 para valor ofertado e 1,00 para valores transacionados (vendidos).
- F. BR e NBR: Fator de benfeitorias reprodutivas e não reprodutivas a fim de homogeneizar o valor do alqueire

excluindo as benfeitorias, equalizando um valor de terra nua. Atribuído 1,00 para amostras que possuem apenas a terra nua ou benfeitorias irrisórias

- **Fat. Acesso:** Fator que avalia a localização da propriedade através de seu acesso, conforme anexo F do trabalho de avaliação de tabela do Engenheiro Mendes Sobrinho, sendo a relação do índice do imóvel avaliando, que é de 1,00 (Ótima)

- **Conjunto** (*variável não utilizada no modelo*)

Equação:

$$[F. Oferta] * [F. BR e NBR] * [Fat. Acesso]$$

- **Acesso Im.:** Referência de acesso do imóvel avaliando atribuído em ótima, fator 1,00. (*variável não utilizada no modelo*)

- **Acesso amostras:** Referência de acesso das amostras atribuído em "muito boa" - fator 0,95 e "boa" - fator 0,90. (*variável não utilizada no modelo*)

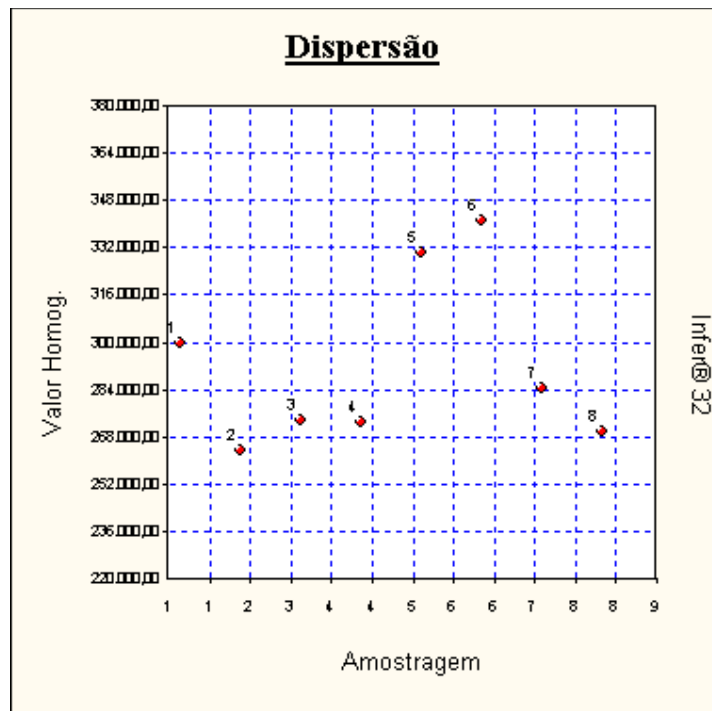
Estadísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 8
Nº de graus de liberdade : 7

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Valor Homog.	291943,13	29337,5134	10,05%

Número mínimo de amostragens: 3.

Dispersão dos elementos



Dispersão em Torno da Média

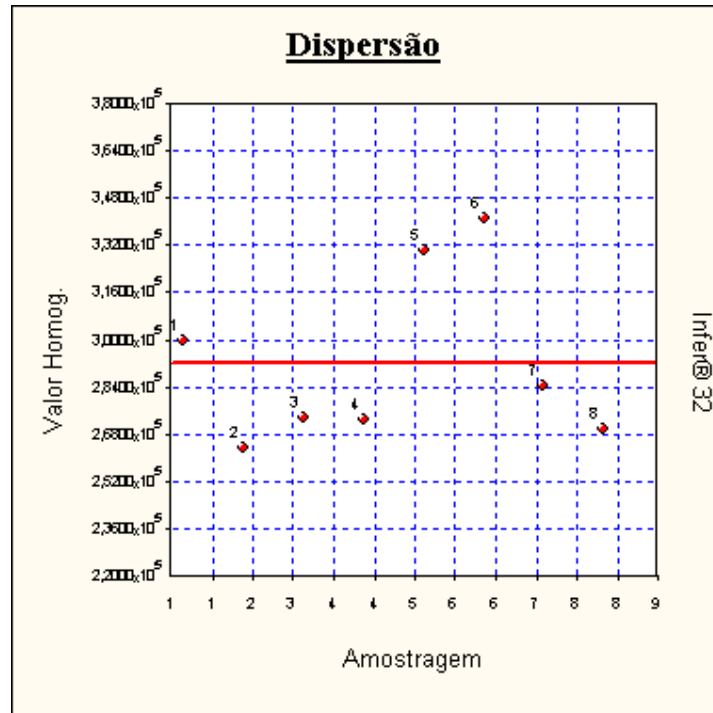


Tabela de Desvios

Desvios em torno da média.

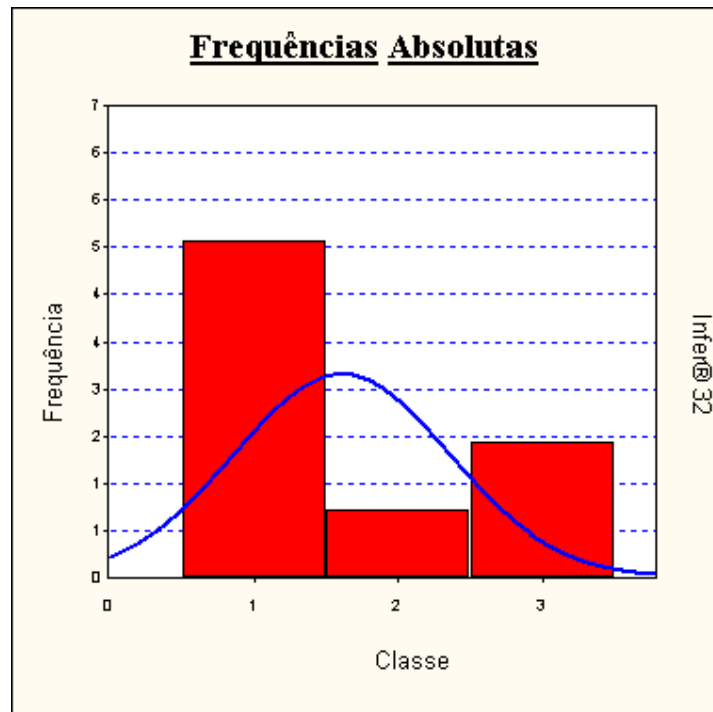
Nº Am.	Observado	Média	Desvio	Normalizado	Studentizado
1	3,0000x10 ⁵	2,9194x10 ⁵	8056,8700	0,2746	0,2935
2	2,6332x10 ⁵	2,9194x10 ⁵	-28621,6600	-0,9755	-1,0429
3	2,7360x10 ⁵	2,9194x10 ⁵	-18343,1300	-0,6252	-0,6684
4	2,7285x10 ⁵	2,9194x10 ⁵	-19091,9300	-0,6507	-0,6957
5	3,3048x10 ⁵	2,9194x10 ⁵	38545,2400	1,3138	1,4045
6	3,4106x10 ⁵	2,9194x10 ⁵	49120,8700	1,6743	1,7899
7	2,8422x10 ⁵	2,9194x10 ⁵	-7723,1300	-0,2632	-0,2814
8	2,7000x10 ⁵	2,9194x10 ⁵	-21943,1300	-0,7479	-0,7995

Nº Am.	Quadrático
1	6,4913x10 ⁷
2	8,1919x10 ⁸
3	3,3647x10 ⁸
4	3,6450x10 ⁸
5	1,4857x10 ⁹
6	2,4128x10 ⁹
7	5,9646x10 ⁷
8	4,8150x10 ⁸

Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	$2,6332 \times 10^5$	$2,8923 \times 10^5$	5	62,50	$2,7279 \times 10^5$
2	$2,8923 \times 10^5$	$3,1514 \times 10^5$	1	12,50	$3,0000 \times 10^5$
3	$3,1514 \times 10^5$	$3,4106 \times 10^5$	2	25,00	$3,3577 \times 10^5$

Histograma



Amostragens eliminadas

Todas as amostragens foram utilizadas.

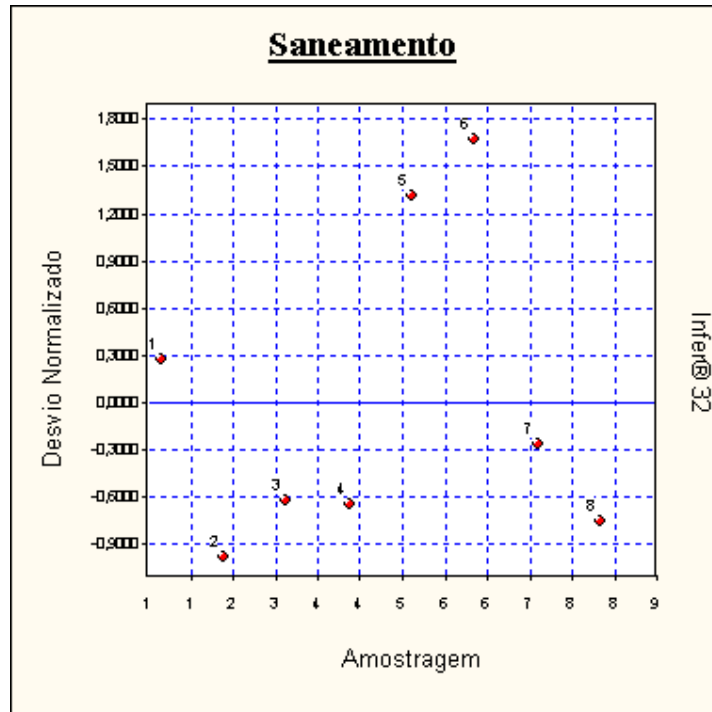
Amostragens a serem saneadas

Critério de saneamento:

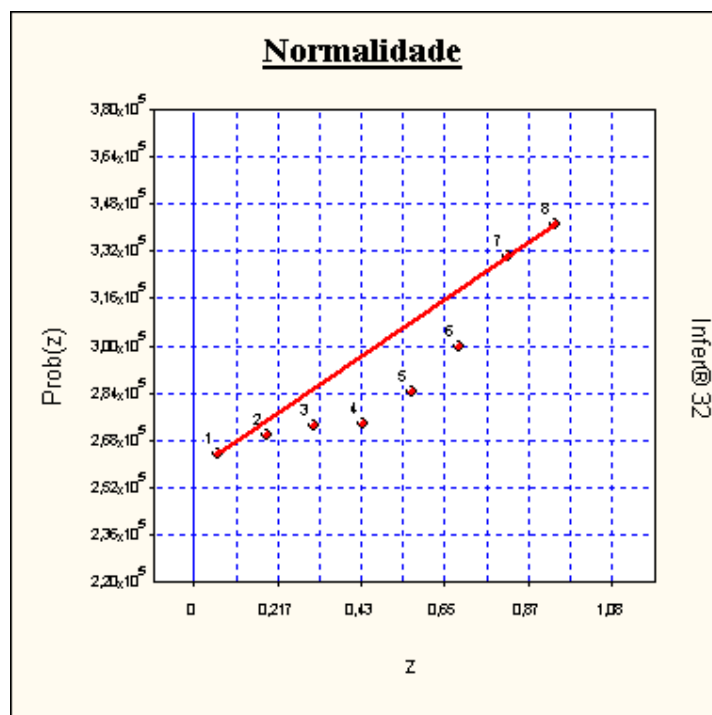
Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.

Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo.

Gráfico de Representação do Saneamento



Reta de Normalidade



Formação dos Valores

Estima-se Valor Homog. do Terra nua = R\$/alq 291.936,91

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:

Mínimo: R\$/alq 277.267,01

Máximo: R\$/alq 306.619,25

Para um Área de 1,78 alq, teremos:

Valor obtido = R\$ 519.647,70

Valor mínimo = R\$ 493.535,27

Valor máximo = R\$ 545.782,27

ANEXO B – DADOS DAS AMOSTRAS DOS TERRENOS

Amostras											Intervalo da Média	R\$ 270.308,71	
											20%	R\$ 405.463,06	
Nº Pesquisa	TIPO DE PESQUISA	Área (alqueire)	Valor (R\$)	VU (R\$/alq)	Corretores Informante	F. Topografia	F. Oferta	F. Acesso (Anexo F)		F. BR e BNR - Benfeitorias Reprodutivas e Não Reprodutivas	Homogeneização	VU homogeneizado (R\$/alq)	Eliminar
1	Transacionado	3,00	R\$ 1.000.000,00	R\$ 333.333,33	Vale do Minho	Plana ou suave	1,00	Ótima	0,90	1,00	0,90	R\$ 300.000,00	Não
2	Oferta	3,40	R\$ 1.050.000,00	R\$ 308.823,53	Miquilim Pontes	Plana ou suave	0,90	Muito Boa	0,94	1,00	0,85	R\$ 263.312,69	Não
3	Oferta	8,50	R\$ 2.720.000,00	R\$ 320.000,00	Larraz Imóveis	Plana ou suave	0,90	Boa	1,00	0,95	0,86	R\$ 273.600,00	Não
4	Oferta	18,00	R\$ 5.760.000,00	R\$ 320.000,00	Larraz Imóveis	Plana ou suave	0,90	Muito Boa	0,94	1,00	0,85	R\$ 272.842,11	Não
5	Oferta	1,29	R\$ 500.000,00	R\$ 387.596,90	Valdemar Capotele	Plana ou suave	0,90	Muito Boa	0,94	1,00	0,85	R\$ 330.477,36	Não
6	Oferta	2,00	R\$ 800.000,00	R\$ 400.000,00	Valdemar Capotele	Levemente em declive	0,90	Muito Boa	0,94	1,00	0,85	R\$ 341.052,63	Não
7	Oferta	3,00	R\$ 1.000.000,00	R\$ 333.333,33	Valdemar Capotele	Plana ou suave	0,90	Muito Boa	0,94	1,00	0,85	R\$ 284.210,53	Não
8	Transacionado	3,00	R\$ 900.000,00	R\$ 300.000,00	Valdemar Capotele	Plana ou suave	1,00	Ótima	0,90	1,00	0,90	R\$ 270.000,00	Não
				Média VU Simples	R\$ 337.885,89						Média Final	R\$ 291.936,91	

Disponibilidade

Nº Pesquisa	TIPO DE PESQUISA	Área (alqueire)	Valor (R\$)	VU (R\$/alq)	Localização	Corretores Informante	Contato	Disponibilidade:
1	Transacionado	3,00	R\$ 1.000.000,00	R\$ 333.333,33	Em Guariroba distrito de Taquaritinga, a beira da rodovia Washington Luiz	Vale do Minho	16 99962 5587	Informado pessoalmente
2	Oferta	3,40	R\$ 1.050.000,00	R\$ 308.823,53	Monte Alto - após o trevo do pedágio de Monte Alto, aproximadamente a 1,5 km da rodovia	Miquilin Pontes	16 99144 7732	de-3-alqueires-pau
3	Oferta	8,50	R\$ 2.720.000,00	R\$ 320.000,00	Santa Adélia	Larraz Imóveis	16 99174 4723	rar/sp/santa-adelia
4	Oferta	18,00	R\$ 5.760.000,00	R\$ 320.000,00	Monte Alto	Larraz Imóveis	16 99174 4723	prar/sp/monte-alto
5	Oferta	1,29	R\$ 500.000,00	R\$ 387.596,90	Rodovia Nemésio Cadetti, 1 km após a "Royal", em frente a propriedade de Valter Valério	Valdemar Capotele	16 99788 3727	Informado pessoalmente
6	Oferta	2,00	R\$ 800.000,00	R\$ 400.000,00	Distrito de Jurupema - à esquerda da entrada de Jurupema, passando o córrego.	Valdemar Capotele	16 99788 3727	Informado pessoalmente
7	Oferta	3,00	R\$ 1.000.000,00	R\$ 333.333,33	Município de Agulha - Estrada de Agulha para Fernandos Prestes	Valdemar Capotele	16 99788 3727	Informado pessoalmente
8	Transacionado	3,00	R\$ 900.000,00	R\$ 300.000,00	Beira da Washington Luiz, aproximadamente próximo ao km 333 sentido Norte à esquerda	Valdemar Capotele	16 99788 3727	Informado pessoalmente

Nº Pesquisa	TIPO DE PESQUISA	Área (alqueire)	Valor (R\$)	Disponibilidade:
1	Transacionado	3,00	R\$ 1.000.000,00	Informado pessoalmente
2	Oferta	3,40	R\$ 1.050.000,00	https://www.miquilinpontes.com.br/imovel/sitio-de-3-alqueires-paulista-centro-monte-alto/SI0010-MIQV?from=sale
3	Oferta	8,50	R\$ 2.720.000,00	https://www.larrazimoveis.com.br/comprar/sp/santa-adelia/santa-adelia-zona-rural/sitio/73019941
4	Oferta	18,00	R\$ 5.760.000,00	https://www.larrazimoveis.com.br/comprar/sp/monte-alto/zona-rural-monte-alto/sitio/73307382
5	Oferta	1,29	R\$ 500.000,00	Informado pessoalmente
6	Oferta	2,00	R\$ 800.000,00	Informado pessoalmente
7	Oferta	3,00	R\$ 1.000.000,00	Informado pessoalmente
8	Transacionado	3,00	R\$ 900.000,00	Informado pessoalmente

ANEXO C – MATRÍCULA 5761

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Visualização de Matrícula
LIVRO N.2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: Uma área de terras situada neste distrito, município e comarca de Monte Alto, na Fazenda Água Limpa, contendo 4,30,76ha. (quatro hectares, trinta ares e setenta e seis centiares) ou seja 1,78 (um alqueire e setenta e sete centésimos) de alqueire de terras, contendo uma casa e uma tulha de tijolos, um barracão de madeira, cobertes de telhas, fornos e luz e mais pequenas benfeitorias, e que se confronta com Jaime Mantovani, Airton Manoel dos Santos, Manoel Suzuki, José Wilson Falcão e quem mais de direito, cadastrado no Incra com a área de 4,8, área utilizada 4,8, área aproveitável 4,8, med. fiscal 14,0, nº mod. fiscais 01, fração mínima parcelamento 4,8, sob número 612.065.002.202-1, pelo valor de Cr\$33.600,00. **PROPRIETÁRIOS:** GUERINO VIDOTTO, Cíc 156565518-49 e sua mulher D. JOANA DOS SANTOS VIDOTTO, também conhecida e que se assina JOANA MANOEL DOS SANTOS VIDOTTO, filha de Pedro Manoel dos Santos e D. Maria Maria dos Santos, brasileiros, proprietários, casados no regime da comunidade de bens, residentes nesta cidade a rua Tiradentes nº41. **TÍTULO ACQUISITIVO:** Transcrição número 22-414, Livro 3Y, fls.229, do Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Jabotocabal. - Monte Alto, 05 de junho de 1981. O Escrever. Aut. (Pedro Penhabel Molina).

R-1/5.761 - Conforme escritura pública de doação com reserva de usufruto lavrada aos 26 de maio de 1961, pelo Segundo Cartório de Notas e Oficinas de Justiça desta comarca, Livro 46, fls.125, os proprietários acima qualificados **PAIÃO** e **FRANCISCO AGUINELMO VIDOTTO**, Cíc 480647938-15 e sua mulher D. SONIA MARIA ZECQUINELLI VIDOTTO, filha de Amanda Zecquini e D. Gracinda Zecquini; e **ANTONIO ROBERTO VIDOTTO**, Cíc 612273158-72 e sua mulher D. MARIA DE LOURDES DI MADOE VIDOTTO, filha de João de Madoe e D. Aparecida de Madoe, residentes na fazenda Água Limpa; e **ODILON VIDOTTO**, Cíc 517964198-04 e sua mulher D. MARILDA DA C. VIDOTTO, filha de Guerine Vidotto e D. Joana dos Santos Vidotto, residentes em Londrina, Estado de Paraná, a rua Campe Largo nº73, Jardim Santo Antonio; e **ADELVO ALVES FERREIRA**, Cíc 004615719-00 e sua mulher D. GEORGINA VIDOTTO FERREIRA, filha de Guerine Vidotto e D. Joana dos Santos Vidotto, residentes em Maringá, Estado de Paraná, a rua Resário Martins, 583; e **ARLINDO SILVEIRO**, Cíc 26399558-53 e sua mulher D. HELENA VIDOTTO SILVEIRO, filha de Guerine Vidotto e D. Joana dos Santos Vidotto, residentes nesta cidade a rua Dr. Raul da Rocha Medeiros, nº374; e **DALCIR ZANGIROLAMI**, Cíc 401257428-20 e sua mulher D. ANTONIA VIDOTTO ZANGIROLAMI, filha de Guerine Vidotto e D. Joana dos Santos Vidotto; e **JOSÉ APARECIDO PIOVEZAN**, Cíc 152484298-20 e sua mulher D. MARINA AUGUSTA VIDOTTO PIOVEZAN, filha de Guerine Vidotto e

SOLICITADO POR: JOSE JUNIOR - CPF/CNPJ: *** 862 868-*** DATA: 31/10/2023 08:07:30 - VALOR: R\$ 20,48

Visualização de Matrícula

D. Joana dos Santos Vidotto, residentes nesta cidade a rua Ananias de Carvalho nº242 e Marechal Deodoro da Fonseca 217, todos brasileiros, casados no regime da comunidade de bens, proprietários, e a qual rétro matriculada pelo valor de Cr\$150.000,00 (cento e cinquenta mil cruzeiros). Monte Alto, 05 de junho de 1981. O Escrever. Aut. (Pedro Penhabel Molina).

Deste: Cr\$1.500,00-EmoIs:-Cr\$300,00-Taxa:-Cr\$225,00-Total:-Cr\$2.025,00- GUIAS 009/010 - 08/06/81 RECIBO 8.378-8

R-2/5.761 - **CHEDORES:** GUERINO VIDOTTO, e sua mulher D. JOANA DOS SANTOS VIDOTTO, também conhecida e que se assina JOANA MANOEL DOS SANTOS VIDOTTO, rétro qualificados. **DEVIDORES:** FRANCISCO AGUINELMO VIDOTTO e s/m. SONIA MARIA ZECQUINELLI VIDOTTO; ANTONIO ROBERTO VIDOTTO e s/m. D. MARIA DE LOURDES DI MADOE VIDOTTO; ODILON VIDOTTO e s/m. MARILDA DA C. VIDOTTO; ADELVO ALVES FERREIRA e s/m. GEORGINA VIDOTTO FERREIRA; ARLINDO SILVEIRO e s/m. HELENA VIDOTTO SILVEIRO; DALCIR ZANGIROLAMI e s/m. ANTONIA VIDOTTO ZANGIROLAMI; JOSÉ APARECIDO PIOVEZAN e s/m. D. MARINA AUGUSTA VIDOTTO PIOVEZAN rétro qualificados. **TÍTULO:** USUFRUTO. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura pública de doação com reserva de usufruto lavrada aos 26 de maio de 1961, pelo Segundo Cartório de Notas e Oficinas de Justiça desta comarca, Livro 46, fls.125. **VALOR:** Não consta. 1/3 - Cr\$50.000,00 (cinquenta mil cruzeiros). Monte Alto, 05 de junho de 1981. O Escrever. Aut. (Pedro Penhabel Molina).

Deste: Cr\$1.500,00-EmoIs:-Cr\$300,00-Taxa:-Cr\$225,00-Total:-Cr\$2.025,00- GUIAS 009/010 - 08/06/81 RECIBO 8.378-8

AV-3/5.761 - **CANCELAMENTO DE USUFRUTO** - Prot.1-L,Ord.53.152 de 19/11/98. Conforme requerimento datado de 18 de novembro de 1998 e certidão de óbitos anexas, fica CANCELADO o USUFRUTO objeto do R-2/5.761 supra, em virtude do falecimento dos usufrutuários - senhores GUERINO VIDOTTO e JOANA DOS SANTOS VIDOTTO. Monte Alto, 04 de dezembro de 1998. O Substituto do Oficial: (José Ricardo Carvalho).

Emol.R\$2,60-Estado:R\$0,70-C.Serventia:R\$0,52-TOTAL:R\$3,82- Relação nº 224/98 Mic. 1.165 RECIBO 53.152

R-4/5.761 - **FORMAL DE PARTILHA** - Prot.1-L,Ord.62.564 de 12/06/2002. Conforme **FORMAL DE PARTILHA** extraído aos 16 de outubro de 2000, dos autos de sobrepartilha dos bens deixados por **ARLINDO SILVEIRO** (Proc. nº 323/2000), assinado pela M.M. Juíza de Direito da 1ª. Vara Cível desta comarca Dra. Anna Paula de Oliveira Dala Dea Benetti Favali, a **VÍDUA MEIIRA:** HELENA VIDOTTO segue fls.02

SOLICITADO POR: JOSE JUNIOR - CPF/CNPJ: *** 862 868-*** DATA: 31/10/2023 08:07:30 - VALOR: R\$ 20,48

Visualização de Matrícula
LIVRO N.2 - REGISTRO GERAL

SILVEIRO, RG. nº 19.814.191-SSP-SP, CÍC. nº 291.094.148-51, brasileira, do lar, residente e domiciliada nesta cidade, a Rua Dr. Raul da Rocha Medeiros nº 364; e **OS HERDEIROS FILHOS: GENIR DO CARMO SILVEIRO TREBESCHI**, RG. nº 19.814.193-SSP-SP, CÍC. nº 291.800.998-90, do lar, casado sob o regime da comunidade universal de bens anteriormente à Lei 6.515/77 com **EDUARDO ALMEIDA**, RG. nº 4.200.964-SSP-SP, CÍC. nº 327.410.228-87, motorista, residentes e domiciliados nesta cidade no endereço acima; e **VALDIR SILVEIRO**, RG. nº 8.310.979-SSP-SP, CÍC. nº 002.740.398-60, pedreiro, casado sob o regime da comunidade universal de bens na vigência de Lei 6.515/77, nos termos da escritura de pacto antenuptial registrada na serventia de Bebedouro-SP, sob nº 8.263, Lº 3-F, com d. **MARIA ISABEL PADOVANI SILVEIRO**, RG. nº 9.823.990-SSP-SP, CÍC. nº 979.207.118-00, do lar, residentes e domiciliados nesta cidade, a Rua Dr. Raul da Rocha Medeiros nº 374, e **ADQUIRAM A PARTE IDRAL** correspondente a 4/28 avos no imóvel objeto desta matrícula, que foi avaliada por R\$1.257,14 (hum mil, duzentos e cinquenta e sete reais e quatorze centavos), cabendo à viúva meira parte no valor de R\$628,57 ou 2/28 avos; e a cada herdeiro filho parte no valor de R\$314,28 ou 1/28 avos. Monte Alto, 02 de junho de 2002. O Substituto do Oficial: (José Ricardo Carvalho). Emol.R\$67,45-Estado:R\$18,24-C.Serventia:R\$13,49-TOTAL:R\$99,15- Relação nº 122/2002 Mic. 2.032 RECIBO 62.564

AV-5/5.761 - **INCRA E NIRE** - Prot.1-L,Ord.69.865 de 29/11/2004. Conforme Certificado de Cadastro do Imóvel Rural - OCIR, expedido para os exercícios de 2000/2001/2002, e feita a presente averbação para ficar constando que o imóvel objeto desta matrícula está cadastrado no INCRA sob nº 612065 002208-1, Mod.Rural 0,0 has. - nº Mod.Rurais 0,00 - Mod.Fiscal 14,0 has. - nº Mod.Fiscais 0,31 - Ed.Min.Parc. 0,0 has. - Área total 4,3 has., em nome de Francisco Aguiuelmo Vidotto, residente nesta cidade, a Rua Tiradentes nº 41 - CEP. 15.910-000, com a denominação de "SÍTIO ÁGUA LIMPA", localizada na Estrada Monte Alto à Vista Alegre do Alto e está cadastrado na Receita Federal sob nº 3.439.183-5. Monte Alto, 30 de novembro de 2004. O Substituto do Oficial: (José Ricardo Carvalho). Emol. R\$67,45-Estado:R\$18,24-C.Serventia:R\$13,49-TOTAL:R\$99,15- Relação nº 221/2004 Mic. 2.619 RECIBO 69.865

R-6/5.761 - **FORMAL DE PARTILHA** - Prot.1-L,Ord.69.865 de 29/11/2004. Conforme **FORMAL DE PARTILHA** extraído aos 26/10/2004, dos autos de Arrolamento de bens deixados por JOSÉ APARECIDO PIOVEZAN (Proc. nº 1.238/2002), assinado pelo M.M. Juiz de Direito da 2ª. Vara Cível desta comarca Dr. Gustavo Scaf de Molon, a **VÍDUA MEIIRA:** MARINA AUGUSTA VIDOTTO, RG. nº 19.813.061-SSP-SP, CÍC. nº 056.518.998-04, do lar, separada judicialmente, residente e domiciliada em Vista Alegre do Alto, a Rua Maranhão nº 207; e **OS HERDEIROS FILHOS:** JOSÉ SANTO PIOVEZAN, RG. nº 15.724.767-SSP-SP, CÍC. nº 039.962.908-45, separado judicialmente, vendedor, residente e domiciliado no endereço supra; **CARLOS OSMAR PIOVEZAN**, RG. nº 17.976.753-SSP-SP, CÍC. nº 043.125.018-90, contador, casado sob o regime da comunidade parcial de bens na vigência de Lei 6.515/77 com d. segue no verso

SOLICITADO POR: JOSE JUNIOR - CPF/CNPJ: *** 862 868-*** DATA: 31/10/2023 08:07:30 - VALOR: R\$ 20,48

Visualização de Matrícula

SILVIA REGINA ESTEVO ARAÇÓ PIOVEZAN, RG. nº 19.813.061-SSP-SP, do lar, residentes e domiciliados na cidade de Teixeira de Freitas-Ba, a Rua Engenheiro Eduardo Pires nº 38; e **LUCIANA PIOVEZAN DE SOUZA**, RG. nº 22.084.083-0-SSP-SP, CÍC. nº 152.509.398-30, do lar, casada sob o regime da comunidade parcial de bens na vigência de Lei 6.515/77 com **FERNANDES DE SOUZA**, RG. nº 25.513.772-2-SSP-SP, CÍC. nº 166.952.428-01, comerciante, residentes e domiciliados em Vista Alegre do Alto, a Rua Maranhão nº 207, todos brasileiros, **ADQUIRAM PARTE IDRAL** correspondente a 6/42 avos no imóvel objeto desta matrícula, que foi avaliada por R\$1.278,57 (hum mil, duzentos e setenta e oito reais e cinquenta e sete centavos), cabendo à viúva meira parte no valor de R\$639,28 e a cada herdeiro filho parte no valor de R\$319,09. Valor Venal: R\$3.835,71. Monte Alto, 30 de novembro de 2004. O Escrever. Aut. (José Ricardo Carvalho). O Substituto do Oficial: (Eduardo José de Almeida). Relação nº 221/2004 Mic. 2.619 RECIBO 69.865

AV-7/5.761 - **DOCUMENTOS** - Prot.1-L,Ord.70.699 de 07/03/2005. Conforme fotocópias autenticadas microfilmadas nesta serventia, o Sr. FRANCISCO AGUINELMO VIDOTTO é portador da cédula de identidade RG. nº 4.424.012-SSP-SP e sua mulher D. SONIA MARIA ZECQUINELLI VIDOTTO é portadora da cédula de identidade RG. nº 15.324.598-SSP-SP. Monte Alto, 14 de Março de 2005. O Substituto do Oficial: (Eduardo José de Almeida). Relação nº 049/2005 Mic. 2.689 RECIBO 70.699

AV-8/5.761 - **REG. DE CASAMENTO E DOCUMENTOS** - Prot.1-L,Ord.70.699 de 07/03/2005. Conforme consta da certidão de casamento expedida aos 23/11/1956, pelo Registro Civil desta cidade e fotocópias autenticadas microfilmadas nesta serventia, o Sr. ANTONIO ROBERTO VIDOTTO, RG. nº 6.889.456-SSP-SP, é casado com d. MARIA DE LOURDES DI MADOE VIDOTTO, RG. nº 13.727.014-SSP-SP, sob o regime da comunidade universal de bens anteriormente à Lei 6.515/77. Monte Alto, 14 de Março de 2005. O Substituto do Oficial: (Eduardo José de Almeida). Relação nº 049/2005 Mic. 2.689 RECIBO 70.699

AV-9/5.761 - **REG. DE CASAMENTO E DOCUMENTOS** - Prot.1-L,Ord.70.699 de 07/03/2005. Conforme consta do R-3/9.926 efetuado nesta serventia, o Sr. ODILON VIDOTTO, RG. nº 1.930.061-SSP-PR, CÍC. nº 571.964.198-04, é casado com d. MARILDA CARLOS VIDOTTO, RG. nº 1.962.990-SSP-PR, CÍC. nº 365.932.229-68, sob o regime da comunidade de bens anteriormente à Lei 6.515/77. Monte Alto, 14 de Março de 2005. O Substituto do Oficial: (Eduardo José de Almeida). Relação nº 049/2005 Mic. 2.689 RECIBO 70.699

AV-10/5.761 - **DOCUMENTOS** - Prot.1-L,Ord.70.699 de 07/03/2005. Conforme fotocópias autenticadas microfilmadas nesta serventia, o d. GEORGINA VIDOTTO FERREIRA é segue fls. 03

SOLICITADO POR: JOSE JUNIOR - CPF/CNPJ: *** 862 868-*** DATA: 31/10/2023 08:07:30 - VALOR: R\$ 20,48

Visualização de Matrícula

Matrícula: 70.699
Folha: 03
Registro de Imóveis do Estado de São Paulo

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

continuação de fls. 02

portadora da cédula de identidade RG nº 4.431.613-7-SSP-PR e seu marido Sr. ADELIO ALVES FERREIRA é portador da cédula de identidade RG. nº 276.335-4-SSP-PR. Monte Alto, 14 de Março de 2005. O Substituto do Oficial: (Eduardo José de Almeida) - RECIBO: 70.699
Relação nº 049/2005 MIC. 2.689

AV-11/5.761:- - REG. DE CASAMENTO E DOCUMENTOS -
Prot.1-L,Ord.70.699 de 07/03/2005. Conforme consta da certidão de casamento expedida aos 23/11/1964, pelo Registro Civil desta cidade e fotocópias autenticadas microfilmadas nesta cidade, o Sr. DALCYR ZANGEROLAMI, RG. nº 8.204.157-SSP-SP, é casado com d. ANTONIA VIDOTTO ZANGEROLAMI, RG. nº 9.902.882-SSP-SP, CPF. nº 246.332.888-65, sob o regime da comunhão universal de bens anteriormente à Lei 6.515/77, Monte Alto, 04 de Março de 2005. O Substituto do Oficial: (Eduardo José de Almeida) - RECIBO: 70.699
Relação nº 049/2005 MIC. 2.689

R-12/5.761:- - VENDA E COMPRA -
Prot.1-L,Ord.70.699 de 07/03/2005. Conforme escritura pública lavrada aos 01/03/2005, pelo 2º Tabelião de Notas desta cidade, L.º 126, fls. 394, os Srs. ANTONIO ROBERTO VIDOTTO e sua mulher d. MARIA DE LOURDES DI MABRO VIDOTTO; ODILON VIDOTTO e sua mulher d. MARILDA CARLOS VIDOTTO; GEORGINA VIDOTTO FERREIRA e seu marido ADELIO ALVES FERREIRA; HELSNA VIDOTTO SYLVERIO; GENIR DO CARMO SILVERIO TEDESCHI e seu marido ZIDIO TEDESCHI; VALDIR SYLVERIO e sua mulher d. MARIA ISABEL PADOVAN SYLVERIO; DALCYR ZANGEROLAMI e sua mulher d. ANTONIA VIDOTTO ZANGEROLAMI; MARINA AUGUSTA VIDOTTO; LUCIANA PIOVEZAN DE SOUZA e seu marido FERNANDES DE SOUZA; JESUS SANTO PIOVEZAN; CARLOS OSMAR PIOVEZAN e sua mulher d. SILVIA REGINA ESTEVO AMARAL PIOVEZAN, retro qualificados **VENDEM** as partes IDEIAS CORRESPONDENTES À 6,7 (SEIS SÉTIMOS) que possuem no imóvel a: FRANCISCO AGUINELO VIDOTTO e sua mulher d. SONIA MARIA ZECHINELLI VIDOTTO, retro qualificados, casados sob o regime da comunhão universal de bens anteriormente à Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade à rua Tiradentes nº 41, Jd. Paraíso, OBS: Com a presente aquisição, os outorgados compradores assumem a responsabilidade por toda a dívida de VALOR: R\$18.000,00 (dezoito mil reais), Monte Alto, 14 de março de 2005. O Substituto do Oficial: (Eduardo José de Almeida) - RECIBO: 70.699
Relação nº 049/2004 Mic. 2.689

R-13/5.761:- - HIPOTECA CEDULAR -
Prot.1-L,Ord. 71.481 de 14/06/2005. DEVEDORES:- FRANCISCO AGUINELO VIDOTTO e sua mulher d. SONIA MARIA ZECHINELLI VIDOTTO, retro qualificados. CREDOR:- BANCO NOSSA CAIXA S/A, agência de Monte Alto, CNPJ. nº 43.073.394/0139-36. TÍTULO:- HIPOTECA CEDULAR - 1º GRAU. FORMA DO TÍTULO:- Cédula Rural Fidejussória e Hipotecária emitida nesta cidade aos 03 de fevereiro de 2006. VALOR-PRazo-JUROS:- R\$28.000,00 (vinte e oito mil reais), com vencimento em 12 de dezembro de 2005. JUROS à taxa efetiva de 7,25% ao ano, equivalentes a 0,58504 ao mês. - segue no verso =

SOLICITADO POR: JOSE JUNIOR - CPF/CNPJ: *** 882.888-**- DATA: 31/10/2023 08:07:30 - VALOR: R\$ 20,48

Visualização de Matrícula

Matrícula: 71.481
Folha: 06
Registro de Imóveis do Estado de São Paulo

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

Monte Alto, 16 de junho de 2005. O Substituto do Oficial: (Eduardo José de Almeida) - RECIBO: 71.481
Relação nº 112/2005 MIC. 2.752
Penhor Cédular registrado sob nº 15.627, Lº 3-RA.-

AV-14/5.761:- - CANCELAMENTO DE HIPOTECA -
Prot.1-M,Ordem 73.598 de 20/01/2006. Conforme recibo firmado pelo Banco credor aos 03 de janeiro de 2006, fica devidamente CANCELADO o R-13/5.761 retro, em virtude do pagamento de dívida. Monte Alto, 24 de janeiro de 2006. O Substituto do Oficial: (Eduardo José de Almeida) - RECIBO: 73.598
Relação nº 017/2006 MIC. 2.903
Vide AV-1, no Registro nº 15.627, Lº 3-RA.-

R-15/5.761:- - HIPOTECA CEDULAR -
Prot.1-M,Ord. 73.828 de 15/02/2006. DEVEDORES:- FRANCISCO AGUINELO VIDOTTO e sua mulher d. SONIA MARIA ZECHINELLI VIDOTTO, retro qualificados. CREDOR:- BANCO NOSSA CAIXA S/A, agência de Monte Alto, CNPJ. nº 43.073.394/0139-36. TÍTULO:- HIPOTECA CEDULAR - 1º GRAU. FORMA DO TÍTULO:- Cédula Rural Fidejussória e Hipotecária emitida nesta cidade aos 03 de fevereiro de 2006. VALOR-PRazo-JUROS:- R\$28.000,00 (vinte e oito mil reais), com vencimento em 21 de novembro de 2006. JUROS à taxa efetiva de 7,25% ao ano, equivalentes a 0,58504 ao mês. Monte Alto, 17 de fevereiro de 2006. O Substituto do Oficial: (Eduardo José de Almeida) - RECIBO: 73.828
Relação nº 035/2006 MIC. 2.903
Penhor Cédular registrado sob nº 16.123, Lº 3-RA.-

AV-16/5.761:- - PRORROGAÇÃO DE PRAZO -
Prot.1-N,Ordem 76.278 de 08/11/2006. Conforme aditivo à CRH nº 170205-0 lavrado nesta cidade aos 23 de outubro de 2006, as partes, de comum acordo, resolvem prorrogar o prazo da cédula objeto do R-15/5.761 supra, em virtude da seguinte forma: data da parcela: 21/11/2007, no valor de R\$4.000,00 correspondendo a 100% do saldo devedor. Monte Alto, 13 de novembro de 2006. O Substituto do Oficial: (Eduardo José de Almeida) - RECIBO: 76.278
Vide AV-1, Reg. 16.123, Lº 3-RA.-

AV-17/5.761:- - CANCELAMENTO DE HIPOTECA -
Prot.1-P,Ordem 80.240 de 14/12/2007. Conforme recibo firmado pelo Banco credor aos 07 de dezembro de 2007, fica devidamente CANCELADO o R-15/5.761 supra, em virtude do pagamento de dívida. Monte Alto, 18 de dezembro de 2007. O Substituto do Oficial: (Eduardo José de Almeida) - RECIBO: 80.240
Relação nº 236/2007 MIC. 2.903
Vide AV-2, no Registro nº 16.123, Lº 3-RA.-

segue fls. 04

SOLICITADO POR: JOSE JUNIOR - CPF/CNPJ: *** 882.888-**- DATA: 31/10/2023 08:07:30 - VALOR: R\$ 20,48

Visualização de Matrícula

Matrícula: 80.995
Folha: 03
Registro de Imóveis do Estado de São Paulo

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

continuação de fls. 03

R-18/5.761:- - HIPOTECA CEDULAR -
Prot.1-Q,Ord. 80.995 de 03/03/2008. DEVEDORES:- FRANCISCO AGUINELO VIDOTTO e sua mulher d. SONIA MARIA ZECHINELLI VIDOTTO, retro qualificados. CREDOR:- BANCO NOSSA CAIXA S/A, agência de Monte Alto, CNPJ. nº 43.073.394/0139-36. TÍTULO:- HIPOTECA CEDULAR - 1º GRAU. FORMA DO TÍTULO:- Cédula Rural Fidejussória e Hipotecária emitida nesta cidade aos 29 de fevereiro de 2008. VALOR-PRazo-JUROS:- R\$30.000,00 (trinta mil reais), com vencimento em 28 de novembro de 2008, juros à taxa efetiva de 6,75% ao ano, equivalentes a 0,54598 ao mês. Monte Alto, 05 de março de 2008. O Substituto do Oficial: (Eduardo José de Almeida) - RECIBO: 80.995
Relação nº 44/2008 MIC. 2.903
Penhor Cédular registrado sob nº 17.553, Lº 3-RA.-

R-19/5.761:- - HIPOTECA CEDULAR -
Prot.1-S,Ord. 85.200 de 06/04/2009. DEVEDORES:- FRANCISCO AGUINELO VIDOTTO e sua mulher d. SONIA MARIA ZECHINELLI VIDOTTO, retro qualificados. CREDOR:- BANCO NOSSA CAIXA S/A, agência de Monte Alto, CNPJ. nº 00.000.000/6289-80. TÍTULO:- HIPOTECA CEDULAR - 3º GRAU, com a anuidade do Banco Nossa Caixa S/A. FORMA DO TÍTULO:- Cédula Rural Fidejussória e Hipotecária emitida nesta cidade aos 22 de janeiro de 2010. VALOR-PRazo-JUROS:- R\$56.912,00 (cinquenta e seis mil, novecentos e doze reais), com vencimento em 22 de novembro de 2010, juros à taxa efetiva de 6,75% ao ano, equivalentes a 0,50504 ao mês. Monte Alto, 23 de fevereiro de 2010. O Substituto do Oficial: (Eduardo José de Almeida) - RECIBO: 90.331
Relação nº 035/2009 MIC. 2.903
CRH registrada sob nº 18.809, Lº 3-RA.-

AV-21/5.761:- - INCORPORAÇÃO -
Prot.1-V,Ordem 94.947 de 06/12/2010. Conforme AV-25/9.916, Livro 2-RG, desta serventia, de acordo com a cópia da Ata da AGE realizada em 30 de novembro de 2009, publicada no Diário Oficial do Estado em 10/12/2009, o BANCO NOSSA CAIXA S/A, foi incorporado pelo BANCO DO BRASIL S/A. Monte Alto, 08 de dezembro de 2010. O Substituto do Oficial: (Eduardo José de Almeida) - RECIBO: 94.947
Relação nº 228/2010 MIC. 2.903

segue no verso

SOLICITADO POR: JOSE JUNIOR - CPF/CNPJ: *** 882.888-**- DATA: 31/10/2023 08:07:30 - VALOR: R\$ 20,48

Visualização de Matrícula

Matrícula: 80.995
Folha: 03
Registro de Imóveis do Estado de São Paulo

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

AV-22/5.761:- - PRORROGAÇÃO DE PRAZO -
Prot.1-V,Ordem 94.947 de 06/12/2010. Conforme aditivo à CRH nº 62.00079-9 lavrado nesta cidade aos 30 de novembro de 2010, as partes, de comum acordo, resolveram prorrogar o prazo da cédula objeto do R-18/5.761 retro, fixando o seu novo vencimento para 22 de novembro de 2015, sem prejuízo do vencimento estipulado, o FINANCIADOR obriga-se a recolher ao FINANCIADOR, em amortização a esta dívida, 05 (cinco) parcelas com vencimentos em 22/11/2011, 22/11/2012, 22/11/2013, 22/11/2014 e 22/11/2015, nos valores correspondentes ao saldo devedor verificado nas respectivas datas. (Entende-se como saldo devedor o valor do capital/principal liberado na conta vinculada ao financiamento, acrescidos dos encargos financeiros pactuados, subtraídos os valores já pagos). Monte Alto, 08 de dezembro de 2010. O Substituto do Oficial: (Eduardo José de Almeida) - RECIBO: 94.947
Vide AV-1, no Registro nº 18.809, Livro 3-RA.-


AV-23/5.761:- - ART. 615-A DO CPC -
Prot.1-Y,Ord.102.111 de 27/01/2012. Conforme requerimento datado de 27/01/2012 e certidão expedida aos 27/03/2012, pelo Distribuidor Civil desta comarca, foi distribuída em 26/01/2012, AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL sendo o VALOR DA CAUSA: R\$18.000,00 (dezoito mil reais), figurando como EXEQUENTE: ANTONIO AUGUSTO MESTRE, CIG. nº 057.798.988-04 e como EXECUTADO: FRANCISCO AGUINELO VIDOTTO, retro qualificado. Monte Alto, 03 de fevereiro de 2012. O Escrivão: (José Ricardo Carvalho). O Substituto: (Eduardo José de Almeida) - RECIBO: 102.111
Relação nº 25/2012 MIC. 2.903

AV-24/5.761:- - CANCELAMENTO DE AVERBAÇÃO -
Prot.1-Y,Ord.103.693 de 24/04/2012. Conforme requerimento datado de 23/04/2012, o Sr. Antonio Augusto Mestre requer a presente averbação para ficar consignado o CANCELAMENTO a AV-23/5.761 supra. Monte Alto, 07 de maio de 2012. O Escrivão: (José Ricardo Carvalho). O Substituto: (Eduardo José de Almeida) - RECIBO: 103.693
Relação nº 85/2012 MIC. 2.903

AV-25/5.761:- - ART. 615-A DO CPC -
Prot.1-Z,Ord.103.999 de 09/05/2012. Conforme requerimento datado de 09/04/2012 e certidão expedida aos 20/04/2012, pelo Distribuidor Civil desta comarca, foi distribuída em 03/04/2012, AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL sendo o VALOR DA CAUSA: R\$36.061,59 (trinta e seis mil, oitenta e um reais e cinquenta e nove centavos), figurando como EXEQUENTE: COOPERATIVAS COOPERATIVA DE PRODUTORES RURAIS inscrita no CNPJ sob nº 45.236.791/0001-91, com sede na cidade de Bebedouro-SP, na Praça Barão do Rio Branco nº 09 e como EXECUTADOS: FRANCISCO AGUINELO VIDOTTO e SONIA MARIA ZECHINELLI VIDOTTO, retro qualificados. Monte Alto, 18 de Maio de 2012. O Escrivão: (José Ricardo Carvalho). O Substituto: (Eduardo José de Almeida) - RECIBO: 103.999
Relação nº 96/2012 MIC. 2.903

segue fl. 05

SOLICITADO POR: JOSE JUNIOR - CPF/CNPJ: *** 882.888-**- DATA: 31/10/2023 08:07:30 - VALOR: R\$ 20,48

 ONR MATRÍCULA 5.761	Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis	Visualização do Registro de Imóveis MONTE ALTO - ESTADO DE SÃO PAULO
LIVRO Nº 2		REGISTRO GERAL
<p>AV-26/5.761:- - <u>continuação de fl.04</u> - - <u>CANCELAMENTO DE AVERBAÇÃO</u> - Prot.1-Z,Ord.104.743 de 25/06/2012. Conforme Termo de Cancelamento de Averbação datado de 15/06/2012, a CooperCitrus Cooperativa de Produtos Rurais requer a presente averbação para ficar consignado o CANCELAMENTO a AV-25/5.761 retro. Monte Alto, 10 de Julho de 2012. O Oficial: <u>Mauro</u> (Bel.Oswaldo Ney de Miranda).- Relação nº <u>1247/2012</u> RECIBO 104.743</p>		
<p>AV-27/5.761:- - <u>PENHORA</u> - Prenotação nº 148.785, de 30/03/2023. DEVEDORES: NATALIA MIQUELIN VIDOTTO, CPF. 406.331.388-35 e FRANCISCO AGUINELO VIDOTTO, retro qualificado. CREDORA: COOPERATIVA DE CRÉDITO CREDICITRUS, CNPJ 54.037.916/0001-45. TÍTULO: PENHORA de 50,00% do imóvel. FORMA DO TÍTULO: Certidão expedida aos 29/03/2023, pela 1ª Vara do Foro desta Comarca, extraída dos autos de Execução Civil que a credora move contra os devedores (0002132.08.2014.8.26.0368). VALOR: R\$35.149,62 (trinta e cinco mil, cento e quarenta e nove reais e sessenta e dois centavos). Depositário: Francisco Aquinele Vidotto, Monte Alto, 12 de abril de 2023. O Escrevente Autorizado: <u>Fábio da Costa Vitorio</u>.- Relação nº 69/2023 Selo Digital 1206263310000000152798237</p>		
PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CANCELAMENTO		
Visualização em www.registro.org.br		
ONR Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis		
SOLICITADO POR: JOSE JUNIOR - CPF/CNPJ: ***.852.858-** DATA: 31/10/2023 08:07:30 - VALOR: R\$ 20,48		

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

ANEXO E – TABELA DE VIDA ÚTIL DE BUREAU

Lista de Vida Útil de Imóveis (Bureau of Internal Revenue)			
IMÓVEL	TIPO	PADRÃO	VIDA ÚTIL (em anos)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5
		SIMPLES	10
	CASA	DE MADEIRA	45
		RÚSTICO	60
		ECONÔMICO, SIMPLES ou MÉDIO	70
		FINO ou LUXO	60
	APARTAMENTO	ECONÔMICO, SIMPLES ou MÉDIO	60
		FINO ou LUXO	50
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO ou SIMPLES	70
		MÉDIO	60
		FINO ou LUXO	50
	LOJA	70	
INDUSTRIAL	ARMAZÉM		75
	GALPÃO	RÚSTICO ou SIMPLES	60
		MÉDIO	80
		SUPERIOR	80
	COBERTURA	RÚSTICO ou SIMPLES	20
		SUPERIOR	30
FÁBRICA		50	
RURAL	SILO		75
	DEMAIS CONSTRUÇÕES RURAIS		60
BANCO			70
HOTEL			50
TEATRO			50

ANEXO F – CARACTERIZAÇÃO DOS PROJETOS PADRÃO**CARACTERIZAÇÃO DOS PROJETOS-PADRÃO CONFORME A ABNT NBR 12721:2006**

SIGLA	NOME E DESCRIÇÃO
RI-B	Residência unifamiliar padrão baixo: 1 pavimento, com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área para tanque.
RI-N	Residência unifamiliar padrão normal: 1 pavimento, 3 dormitórios, sendo um suite com banheiro, banheiro social, sala, circulação, cozinha, área de serviço com banheiro e varanda (abrigo para automóvel).
RI-A	Residência unifamiliar padrão alto: 1 pavimento, 4 dormitórios, sendo um suite com banheiro e closet, outro com banheiro, banheiro social, sala de estar, sala de jantar e sala íntima, circulação, cozinha, área de serviço completa e varanda (abrigo para automóvel).
RPIQ	Residência unifamiliar popular: 1 pavimento, 1 dormitório, sala, banheiro e cozinha.
PIS	Residência multifamiliar - Projeto de interesse social: Térreo e 4 pavimentos-tipo. Pavimento térreo: Hall, escada, 4 apartamentos por andar, com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área de serviço. Na área externa estão localizados o cômodo da guarita, com banheiro e central de medição. Pavimento-tipo: Hall, escada e 4 apartamentos por andar, com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área de serviço.
PP-B	Residência multifamiliar - Prédio popular - padrão baixo: térreo e 3 pavimentos-tipo. Pavimento térreo: Hall de entrada, escada e 4 apartamentos por andar com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área de serviço. Na área externa estão localizados o cômodo de lixo, guarita, central de gás, depósito com banheiro e 16 vagas descobertas. Pavimento-tipo: Hall de circulação, escada e 4 apartamentos por andar, com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área de serviço.
PP-N	Residência multifamiliar - prédio popular - padrão normal: Pilotis e 4 pavimentos-tipo. Pilotis: Escada, elevador, 32 vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo, depósito, hall de entrada, salão de festas, copa, 3 banheiros, central de gás e guarita. Pavimento-tipo: Hall de circulação, escada, elevadores e quatro apartamentos por andar, com três Dormitórios, sendo um suite, sala de estar/jantar, banheiro social, cozinha, área de serviço com banheiro e varanda.
RS-B	Residência multifamiliar padrão baixo: Pavimento térreo e 7 pavimentos-tipo. Pavimento térreo: Hall de entrada, elevador, escada e 4 apartamentos por andar, com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área para tanque. Na área externa estão localizados o cômodo de lixo e 32 vagas descobertas. Pavimento-tipo: Hall de circulação, escada e 4 apartamentos por andar, com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área para tanque.
RS-N	Residência multifamiliar, padrão normal: Garagem, pilotis e oito pavimentos-tipo. Garagem: Escada, elevadores, 64 vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo depósito e instalação sanitária. Pilotis: Escada, elevadores, hall de entrada, salão de festas, copa, 2 banheiros, central de gás e guarita. Pavimento-tipo: Hall de circulação, escada, elevadores e quatro apartamentos por andar, com três dormitórios, sendo um suite, sala estar/jantar, banheiro social, cozinha, área de serviço com banheiro e varanda.
RS-A	Residência multifamiliar, padrão alto: Garagem, pilotis e oito pavimentos-tipo. Garagem: Escada, elevadores, 48 vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo, depósito e instalação sanitária. Pilotis: Escada, elevadores, hall de entrada, salão de festas, salão de jogos, copa, 2 banheiros, central de gás e guarita. Pavimento-tipo: Halls de circulação, escada, elevadores e 2 apartamentos por andar, com 4 dormitórios, sendo um suite com banheiro e closet, outro com banheiro, banheiro social, sala de estar, sala de jantar e sala íntima, circulação, cozinha, área de serviço completa e varanda.
R16-N	Residência multifamiliar, padrão normal: Garagem, pilotis e 16 pavimentos-tipo. Garagem: Escada, elevadores, 128 vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo depósito e instalação sanitária. Pilotis: Escada, elevadores, hall de entrada, salão de festas, copa, 2 banheiros, central de gás e guarita. Pavimento-tipo: Hall de circulação, escada, elevadores e quatro apartamentos por andar, com três dormitórios, sendo um suite, sala de estar/jantar, banheiro social, cozinha e área de serviço com banheiro e varanda.
R16-A	Residência multifamiliar, padrão alto: Garagem, pilotis e 16 pavimentos-tipo. Garagem: Escada, elevadores, 96 vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo, depósito e instalação sanitária. Pilotis: Escada, elevadores, hall de entrada, salão de festas, salão de jogos, copa, 2 banheiros, central de gás e guarita. Pavimento-tipo: Halls de circulação, escada, elevadores e 2 apartamentos por andar, com 4 dormitórios, sendo um suite com banheiro e closet, outro com banheiro, banheiro social, sala de estar, sala de jantar e sala íntima, circulação, cozinha, área de serviço completa e varanda.
CSL-8	Edifício comercial, com lojas e salas: Garagem, pavimento térreo e 8 pavimentos-tipo. Garagem: Escada, elevadores, 64 vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo, depósito e instalação sanitária. Pavimento térreo: Escada, elevadores, hall de entrada e lojas. Pavimento-tipo: Halls de circulação, escada, elevadores e oito salas com sanitário privativo por andar.
CSL-16	Edifício comercial, com lojas e salas: Garagem, pavimento térreo e 16 pavimentos-tipo. Garagem: Escada, elevadores, 128 vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo, depósito e instalação sanitária. Pavimento térreo: Escada, elevadores, hall de entrada e lojas. Pavimento-tipo: Halls de circulação, escada, elevadores e oito salas com sanitário privativo por andar.
CAL-S	Edifício comercial andares-livres: Garagem, pavimento térreo e oito pavimentos-tipo. Garagem: Escada, elevadores, 64 vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo, depósito e instalação sanitária. Pavimento térreo: Escada, elevadores, hall de entrada e lojas. Pavimento-tipo: Halls de circulação, escada, elevadores e oito andares corridos com sanitário privativo por andar.
GI	Galpão industrial: Área composta de um galpão com área administrativa, 2 banheiros, um vestiário e um depósito

ANEXO G – ACESSO (ESCALA MENDES SOBRINHO)

Situação	CAMINHO DE ACESSO (Tipo de estrada)	PRATICABILIDADE (durante o ano)	Índice
Ótima	Todo o percurso em estrada asfaltada - categoria Rodovia Estadual, incluindo-se também acessos derivados em estradas de terra - até 1 km	Permanente	1,00
Muito boa	Todo o percurso ou a maior parte dele, em estrada asfaltada - categoria Rodovia Vicinal (mínimo 3/4) admitindo-se parte do trajeto em estrada de terra, no máximo com distância até 3 km	Permanente	0,95
Boa	Todo o percurso ou a maior parte dele, em estrada não pavimentada (terra), tipo Estrada Municipal	Permanente	0,90
Desfavorável	Todo o percurso ou parte dele, em estrada não pavimentada (terra), com trajeto através de	Não satisfatória	0,80
Má	Todo o percurso ou parte dele, em estrada não pavimentada (terra), com trajeto através de estradas secundárias ou servidões de passagem contendo fechos (porteiros)	Problema em época de chuva	0,75
Péssima	Todo o percurso ou parte dele, em estrada não pavimentada (terra), com trajeto através de estradas secundárias ou servidões de passagem contendo porteiros ou interceptação por córregos	Problema até em época de seca	0,70

A tabela acima é utilizada no fator acesso. A conversão das amostras é realizada tomando como comparação o imóvel avaliando, realizando o seguinte cálculo.

$$\text{Fator Acesso} = 0,90 \text{ (índice do imóvel avaliando)} / \text{Índice da amostra}$$

REFERÊNCIA BIBLIOGRÁFICA

NBR 14653-1 Avaliação de bens Parte 1: Procedimentos gerais

NBR14653-2 Avaliação de bens Parte 2: Imóveis Urbanos

https://pt.wikipedia.org/wiki/Ribeir%C3%A3o_Preto

A União Panamericana das Associações de Avaliações (UPAV) adota a definição contida na Norma IVS-