

**EXMA SRA DRA JUIZA DE DIREITO DA 5ª VARA CIVEL DA
COMARCA DE FRANCA - SP**

PROCESSO: 1017936-15.2023.8.26.0196

JOÃO TURIDO TREVIZANI, engenheiro civil ,perito judicial nomeado pôr Vossa Excelencia junto aos autos da AÇÃO de “EXECUÇÃO DE TITULO EXTRAJUDICIAL – CHEQUE “ , que apresenta como Requerente FACTORING PADUA LTDA e como Requerida RUTH APARECIDA CASTALDI SALVIANO,em tramite este D.JUIZO,vem mui respeitosamente ,após a realização dos estudos e diligencia ,apresentar os resultados a que chegou, através do seu LAUDO PERICIAL

Franca 26,de maio de 2025

João Turido Trevizani
Perito oficial CREA 0400384623

1.0) TITULO

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL e IMÓVEL
URBANO

2.0) INTERESSADOS

CARTÓRIO DA QUINTA VARA CÍVEL DA COMARCA DE FRANCA SP.

FEITO : 1017936-15.2023.8.26.0196

CHEQUE
PROCESSO: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL –

REQUERENTE : FACTORING PADUA LTDA

.

REQUERIDA : RUTH APARECIDA CASTALDI SALVIANO

3.0) INTRODUÇÃO

O signatário nomeado pelo ilustre JUIZ, para proceder avaliação judicial , encontra-se habilitado para exercer esta nobre função tendo em vista qualificação técnica conforme Resolução nº 218 do CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA (Atividade 06) ,apurando ao final o valor dos bens ,obedecendo os critérios e normas técnicas de avaliações .

4.0) OBJETIVOS DO PRESENTE TRABALHO :

O presente trabalho tem pôr mira proceder vistoria técnica ao imóvel rural Sitio Sta Edwirge B com área total de 10,55,00 há (Dez hectares e cinquenta e cinco ares) em Ribeirão Corrente SP oriundo da matrícula 17.677 da 2ª Circunscrição Imobiliária de Franca SP e o imóvel urbano situado a Rua Raul Montes Torres n º 970 Vila Santa Luzia nesta cidade e Comarca de Franca SP oriundo da matrícula 15.839 2ª Circunscrição Imobiliária de Franca SP, observando suas características visando obter o justo valor de mercado tendo em vista ao Processo : **1017936-15.2023.8.26.0196** em tramite perante a 5º Vara Cível da Comarca de Franca SP

5.0) DEFINIÇÕES:

IMÓVEL RURAL: A lei nº 4.504 de 30 de novembro de 1964 (Estatuto da Terra), e a Lei nº 8629 de 25/02/1993) definem como sendo o prédio rústico de área continua, qualquer que seja sua localização, que se destine ou possa se destinar a exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal, florestal ou agroindustrial
Imóvel na qual a atividades econômicas mais adequadas e rentáveis é de natureza agropecuária.

LATOSSOLO AMARELO : apresenta boas condições físicas de retenção de umidade e boa permeabilidade ,intensivamente utilizado para a produção de cana de açúcar.

SERVIDÃO DE PASSAGEM : um ato voluntario entre os proprietários ,por meio do qual um dos imóveis adquire o direito de utilizar um caminho de acesso através do segundo imóvel, aumentando assim sua utilidade e que se constitui diante da liberdade dos proprietários em contratar.

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 onde 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 onde 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 laudo obedece criteriosamente aos princípios fundamentais descritos a seguir:

O presente Laudo atende as especificações e critérios estabelecidos

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;

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

No presente relatório assumem-se como corretas as informações recebidas por terceiros, sendo que as fontes das mesmas 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 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 e Agronomia

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.

7.0) 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 circunvizinhas, a gleba foi percorrida na data previamente estabelecida sendo que não foram indicados assistentes técnicos pelas partes., sendo constatado a tendência econômica das propriedades e respectiva ocupação na micro região em estudo, como lavouras de cana de açúcar, soja e café. Com, tendência para café.

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

7.3 Foram realizadas pesquisas de mercado pelo perito, junto a algumas imobiliárias das cidades de Franca , Nuporanga e Orlândia, bem como a pessoas afeitas ao mercado, ofertas “on line” enfocando a microrregião de localização do imóvel.

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

SUMÁRIO EXECUTIVO:

Tendo em vista transações comerciais realizadas entre as partes, as propriedades caracterizada na matrícula 17.677 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Franca situado em Ribeirão Corrente e Matrícula 15.839 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Franca foram penhoradas , sendo o este perito nomeado para proceder a avaliação das propriedades em questão.

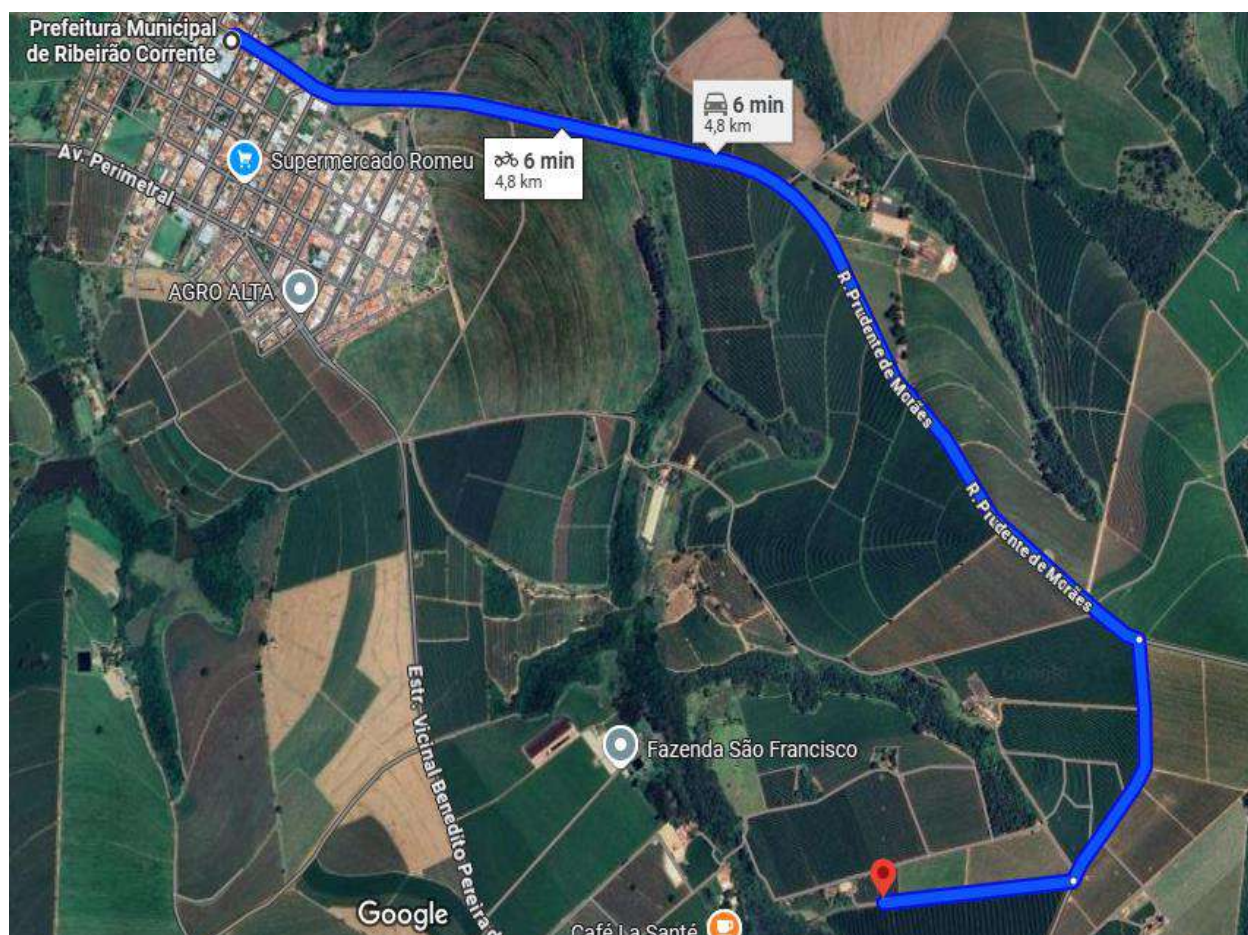
8.0 IMÓVEIS OBJETO DO PRESENTE LAUDO:

IMÓVEL 1

MATRÍCULA Nº 17.677 DE FRANCA SP (SÍTIO STA EDWIRGES – Ribeirão Corrente)

LOCALIZAÇÃO:

Localiza-se no Município de Ribeirão Corrente -SP, cerca de 4,8 KM da cidade de Ribeirão Corrente , conforme croqui de localização a seguir:



08.1) 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 avaliando na data pré estabelecida onde estava presente a Requerida ,tendo signatário percorrendo os limites da GLEBA Sitio santa Edwirges , conferindo in loco o perímetro do imóvel, na qual estimamos os percentuais do tipo de terras, declividades, etc, tal como será qualificado na identificação dos valores de referência.

Não foram indicados assistentes técnicos

08.2) DESCRIÇÃO TITULADA DA ÁREA: matrícula 17.677

CNM: 123828.2.0017677-30

LIVRO Nº 2 — REGISTRO
GERAL

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

Matrícula
17.677

Folha
01

FRANCA, 08 de janeiro de 1993.

IMÓVEL: UMA GLEBA DE TERRAS, situada no município de Ribeirão Corrente-SP, desta comarca e 2ª Circunscrição Imobiliária de Franca-SP, denominado SÍTIO SÃO LUCAS, com a área de 10,55,00 ha (dez hectares e cinquenta e cinco ares), sem benfeitoria, circunscrita dentro do seguinte perímetro e com fronteiras: Tem início em um pequeno córrego na confrontação das divisas de Ovídio José Cunha com José Machado Filho; daí segue pelo córrego acima por 98,00 m (noventa e oito metros), confrontando com Ovídio José Cunha; daí deflete à esquerda deixando o córrego, seguindo rumo 86º 15' NE por 253,00 m (duzentos e cinquenta e três metros); daí segue à direita rumo 78º 30' SE por 711,00 m (setecentos e onze metros), confrontando neste percurso com a área remanescente do imóvel, pertencente a José Roberto Pereira; daí deflete à esquerda rumo 41º 30' NE por 28,90 m (vinte e oito metros e noventa centímetros), confrontando com Geneville Micalle; daí deflete à esquerda rumo 18º 00' NW por 151,00 m (cento e cinquenta e um metros); daí deflete à esquerda rumo 84º 30' NW por 389,00 m (trezentos e oitenta e nove metros), confrontando neste percurso com a área de servidão adquirida por José Machado Filho; daí segue à esquerda por cerca rumo 87º 30' NW por 535,50 m (quinhentos e trinta e cinco metros e cinquenta centímetros) até o ponto de início, confrontando com José Machado Filho.

(CONTRIBUINTE - INCRA em área maior Nº 606.081.001.597-1, área total de 93,4 ha, módulo fiscal 16,0 ha, nº de módulos fiscais 5,62 ha, e a fração mínima de parcelamento de 2,0 ha.).

PROPRIETÁRIOS: JOSÉ ROBERTO PEREIRA, RG. nº 8.670.641-SSP-SP, CPF/MF. nº 832.711.558-87, brasileiro, agricultor, casado no regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77 com MARIA EURÍPA DE LIMA PEREIRA, brasileira, do lar, filha de Sebastião Lima e de Hilda Zoneti de Lima, CPF/MF. nº 138.599.568-84, residentes e domiciliados em Ribeirão Corrente-SP.

(continua no verso) ...

eoc

Matrícula
17.677

Ficha
01
verso

REGISTRO ANTERIOR: M/ 7.062 deste Cartório.

O ESCRIVENTE AUTORIZADO:


EDNILSON DE O. CAMPOS
Escrivente Autorizado

eoc

AV.1/17.677, em 08 de janeiro de 1.993.

Conforme R.3 da matrícula nº 7.062 deste Cartório, sobre o imóvel desta --
matrícula pesa um direito de usufruto vitalício à favor de ANA MACHADO PE--
REIRA, brasileira, viúva, do lar, filha de Augusto Joaquim Machado e Inã--
cia Maria de Jesus, CPF. nº 126.108.798-49, residente e domiciliada na Fa--
zenda Santa Cecília, no município de Ribeirão Corrente-SP.

O ESCRIVENTE AUTORIZADO:


EDNILSON DE O. CAMPOS
Escrivente Autorizado

eoc

AV.2/17.677, em 08 de janeiro de 1.993.

Por escritura de venda e compra lavrada em 18 de Dezembro de 1.992, nas --
notas do Cartório do Registro Civil e Anexos de Ribeirão Corrente-SP (Lº --
23, fls.90/93), consta que o imóvel desta matrícula confronta no rumo de --
84º 30' NW por 389,00 m com José Machado de Oliveira e José Machado Filho --
(anteriormente com a Área de Servidão adquirida por José Machado Filho); --
no rumo de 89º 30' NW por 535,50 m confronta com José Machado de Oliveira --
e José Machado Filho (anteriormente com José Machado Filho).

O ESCRIVENTE AUTORIZADO:


EDNILSON DE O. CAMPOS
Escrivente Autorizado

eoc

(continua na ficha nº 02) ...

eoc

LIVRO N.º 2 — REGISTRO
GERAL

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

Matrícula
17.677

Ficha
02

FRANCA, 08 de janeiro de 1993.

(continuação da ficha nº 01)...

R.3/17.677, em 08 de janeiro de 1.993.

Por escritura de venda e compra mencionada na AV.2, JOSÉ ROBERTO PEREIRA e sua mulher MARIA EURÍPA DE LIMA PEREIRA, já qualificados, transmitiram a nua propriedade do imóvel desta matrícula à LOURIVAL GOMES FILHO, RG. nº 6.873.802-SSP-SP, CPF. nº 979.362.358-68, brasileiro, agricultor, casado no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77 com NEUSA RAMOS GOMES, RG. nº 28.268.957-6-SSP-SP, brasileira, do lar, residentes e domiciliados em Ribeirão Corrente-SP, pelo preço de CR\$ ----- 13.333.333,34.

O ESCRIVENTE AUTORIZADO:


EDNILSON DE O. CAMPOS
Escrivente Autorizado

eoc

R.4/17.677, em 08 de janeiro de 1.993.

Por escritura de venda e compra mencionada na AV.2, ANA MACHADO PEREIRA, já qualificada, transmitiu o usufruto vitalício do imóvel desta matrícula à LOURIVAL GOMES FILHO, casado com NEUSA RAMOS GOMES, já qualificados, pelo preço de CR\$ 6.666.666,67.

O ESCRIVENTE AUTORIZADO:


EDNILSON DE O. CAMPOS
Escrivente Autorizado

eoc

AV.5/17.677, em 08 de janeiro de 1.993.

Conforme escritura de venda e compra mencionada na AV.2, consta que o imóvel desta matrícula, denomina-se atualmente SITIO SANTA EDWIGES.

(continua no verso) ...

eoc

Matrícula
17.677

Ficha
02
verso

O ESCRIVENTE AUTORIZADO: 
EDNILSON DE O. CAMPOS
Escrivente Autorizado

eoc

Av. 6 - (cancelamento do usufruto por confusão)
em 17 de outubro de 1996.

Procede-se à presente averbação para constar que *fica cancelado o usufruto vitalício*, mencionado na Av. 01 da presente, em virtude das vendas feitas nos Rs. 03 e 04 desta matrícula.

SUBSTITUTO DO OFICIAL: 
(ÁLFIO CARILLO JÚNIOR)

Av. 7 - (alteração do nº de módulos fiscais)
em 17 de outubro de 1996.

Pela escritura de 11 de outubro de 1996, lavrada no Cartório de Registro Civil e Anexos de Ribeirão Corrente-SP., Livro nº 25 Folhas nº 180/183, instruída com o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural, do exercício de 1995, expedido pelo INCRA, procedo à presente averbação para constar que o nº de módulos fiscais do imóvel objeto desta matrícula, é atualmente: **5,83**.

SUBSTITUTO DO OFICIAL: 
(ÁLFIO CARILLO JÚNIOR)

R. 8 - (venda e compra)
em 17 de outubro de 1996.

Pela escritura mencionada na Av. 07, os proprietários **LOURIVAL GOMES FILHO**, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua José Diniz Moreira nº 1727, e sua mulher **NEUSA RAMOS GOMES**, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua João Vilaça da Silva nº 530, já qualificados, venderam o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$ 18.000,00 a **FREDERICO SALVIANO**, RG nº 4.464.161-SSP/SP., CPF nº 742.359.668-04, brasileiro, aposentado, casado no regime da comunhão universal de bens, antes da lei nº 6.515/77, com **RUTH APARECIDA CASTALDINI SALVIANO**, RG nº 11.212.355-SSP/SP., brasileira, do lar, residentes e domiciliados

(continua na ficha nº 03)...

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL2.º REGISTRO IMOBILIÁRIO E ANEXOS
DA COMARCA DE FRANCA - SP

22

Matrícula

17.677

Ficha

03

FRANCA, 17 de outubro de 19 96

(continuação da ficha nº 02)... nesta cidade, na Rua Raul Montes Torres nº 920, Vila Santa Luzia. Valor Venal R\$ 19.403,54.

SUBSTITUTO DO OFICIAL:

(ÁLFIO CARILHO JÚNIOR)

Av. 9/17.677 - (alteração de cadastro)

em 03/03/2021. Prenotação nº 212.471 de 24/02/2021. Selo Digital: 1238283311C4580021247121M

Pela Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária nº 150607, emitida em 23 de fevereiro de 2021, em Franca-SP, Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR nº 35828144209, do exercício de 2020, expedido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União de Imóvel Rural, código de controle nº 87A7.4C78.958C.0014, emitida às 12:51:10 do dia 14.09.2020, válida até 13.03.2021 e Documento de Informação e Atualização Cadastral - DIAC, do exercício de 2020, ambos expedidos pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, procedo à presente averbação para constar que o imóvel rural objeto desta matrícula encontra-se atualmente cadastrado no **INCRA sob código nº 000.043.708.399-1; denominação: Sítio Santa Edwirges; classificação fundiária: minifúndio; localização: Estrada Vicinal Ribeirão Corrente; município sede: Ribeirão Corrente-SP; área total (ha): 10,5000; módulo rural (ha): 17,0689; nº de módulos rurais: 0,58; módulo fiscal (ha): 16,0000; nº de módulos fiscais: 0,6500; fração mínima de parcelamento (ha): 2,00; declarante: Frederico Salviano, CPF nº 742.359.668-04; nacionalidade: brasileira e nº do imóvel na Receita Federal - NIRF: 5003547-9.** Averbação sem valor declarado, em conformidade com o item 2.1 da Tabela de Custas e Emolumentos aprovada pela Lei Estadual nº 11.331/2002.

A ESCRIVENTE:

(RENATA BRAZ FARIA ORTENZI)

Av. 10/17.677 - (inscrição no CAR)

em 03/03/2021. Prenotação nº 212.471 de 24/02/2021. Selo Digital: 1238283E11C4590021247121Y

Pela Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária mencionada na Av. 09 e Comprovante de Inscrição emitido em 10.09.2019 pelo Sistema Ambiental Paulista - Sistema Integrado de Gestão Ambiental - SIGAM, procedo à presente averbação, prevista no Código

Matrícula

17.677

Ficha

03

Verso

Florestal - Lei nº 12.651/2012, para constar que foi realizada a declaração no Sistema Nacional de Cadastro Ambiental Rural, tendo sido o imóvel objeto desta matrícula **inscrito no CAR sob nº SP-3543105-78A599FD1BDD43F888992644EB7E896B**. Averbação sem valor declarado, em conformidade com o item 2.1 da Tabela de Custas e Emolumentos aprovada pela Lei Estadual nº 11.331/2002 e item 2.5 das Notas Explicativas que integra a mesma tabela.

A ESCRIVENTE:

(RENATA BRAZ FARIA ORTENZI)

R. 11/17.677 - (hipoteca)

em 03/03/2021. Prenotação nº 212.471 de 24/02/2021. Selo Digital: 1238283211C45A0021247121K

Pela Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária mencionada na Av. 09, o **avalista e garantidor hipotecante: FREDERICO SALVIANO**, filho de João Salviano e Ida Paschoal, produtor agropecuário, endereço eletrônico não informado, residente e domiciliado na Rua José Expedito do Nascimento, 1925, Residencial Meireles, na cidade de Franca-SP, CEP: 14407-268, e sua mulher a **garantidora hipotecante: RUTE APARECIDA CASTALDINI SALVIANO**, CPF nº 358.217.868-43, filha de Danti Castaldini e Alduina Torsone Castaldini, nascida em 10.07.1951, endereço eletrônico não informado, residente e domiciliada na Rua Raul Montes Torres, 920, Jardim Conceição Leite, na cidade de Franca-SP, CEP: 14405-377, já qualificados, hipotecaram o imóvel objeto desta matrícula, à credora **COOPERATIVA DE CRÉDITO SICOOB CRED-ACIF (Nome Fantasia: SICOOB CRED-ACIF)**, inscrita no CNPJ sob nº 04.013.172/0001-50, endereço eletrônico credacif@credacif.com.br, com sede na Avenida Cláudio da Cruz Ribeiro, 2651, Parque do Castelo, na cidade de Franca-SP CEP: 14403-211, registrada na JUCESP sob NIRE nº 35400063301 em 21.08.2000. **Representante Legal / Procurador:** não identificado no título, **Beneficiário Final:** não identificado no título, para garantia da dívida e cumprimento das obrigações do presente título. Comparece ainda, na qualidade de **emitente, garantidor pignoratício e fidejussor:** **ALUISIO FREDERICO SALVIANO**, CPF nº 293.969.668-35, filho de Frederico Salviano e Ruth Aparecida Castaldini Salviano, brasileiro, produtor agropecuário, casado, endereço eletrônico não informado, residente e domiciliado na Rua Francisca Ferreira de Salles, 1830, Residencial Meireles, na cidade de Franca-SP, CEP: 14407-266. **Valor total da dívida financiada:** R\$ 141.079,87, que será paga ao credor ou à sua ordem. **Taxa de Juros e encargos incidentes:** efetiva de juros remuneratórios de 6,50% a.a. na forma do título, do qual constam ainda multas e outras obrigações

continua na ficha 04

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL



CNS 12382-8
2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE FRANCA - SP

Matricula

17.677

Ficha

04

FRANCA, 03 de março de 2021

Natureza/origem dos recursos: financiamentos rurais - custeio agrícola. **Forma, Local e Meio de Pagamento:** 01 parcela, com vencimento para 29 de outubro de 2021, com débito em conta corrente, em moeda corrente, pagável na praça de Franca-SP. Sujeitando-se as partes contratantes às demais cláusulas e condições constantes da Cédula, que fica arquivada neste Oficial de Registro de Imóveis, em microfilme. Registro em conformidade com o item 9 da Tabela de Custas e Emolumentos aprovada pela Lei Estadual nº 11.331/2002 c/c Lei nº 13.986/2020.

A ESCRIVENTE:

(RENATA BRAZ FARIA ORTENZI)

Av. 12/17.677 - (cancelamento de hipoteca)

em 15/10/2021. Prenotação nº 218.146 de 07/10/2021. Selo Digital: 1238283311F9DF0021814621G

Fica cancelada a hipoteca, no valor de R\$ 141.079,87, objeto do R. 11 da presente, em virtude de quitação dada pela credora **COOPERATIVA DE CRÉDITO SICOOB CRED-ACIF (Nome Fantasia: SICOOB CRED-ACIF)**, já qualificada, **Representantes Legais / Procuradores:** PAULO ROBERTO MANHANI, RG nº 9.527.401, CPF nº 833.845.378-15, diretor operacional, endereço eletrônico não informado, residente e domiciliado na Rua Elias Nassif Sobrinho, 841, Bairro São Joaquim, na cidade de Franca-SP, CEP: 14406-346, e DONIZETI TRIDICO, RG nº 8.203.429, CPF nº 862.335.308-06, diretor administrativo, endereço eletrônico não informado, residente e domiciliado na Rua Couto Magalhães, apto. 303, Jardim Consolação, na cidade de Franca-SP, CEP: 14400-020, **Beneficiário Final:** não identificado no título, nos termos do Instrumento Particular datado de 05 de outubro de 2021, em Franca-SP. Averbção com valor declarado, em conformidade com o item 2 da Tabela de Custas e Emolumentos aprovada pela Lei Estadual nº 11.331/2002 c/c artigo 56 da Lei 13.986/2020.

A ESCRIVENTE:

(RENATA BRAZ FARIA ORTENZI)

R. 13/17.677 - (hipoteca)

em 04/01/2022. Prenotação nº 219.788 de 07/12/2021. Selo Digital: 12382832110F1F0021978822A

Pela Cédula Rural Hipotecária nº 40/02314-1, emitida em 03 de dezembro de 2021, em Franca-SP, os **intervenientes garantidores FREDERICO SALVIANO**, eletricitista, e

Matrícula

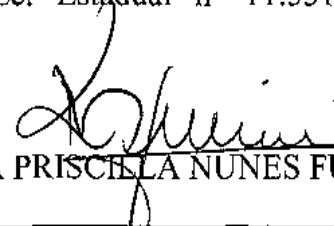
17.677

Ficha

04

Verso

sua mulher **RUTH APARECIDA CASTALDINI SALVIANO**, residentes e domiciliados na Rua Raul Montes Torres, 920, Vila Santa Luzia, na cidade de Franca-SP, CEP: 14405-377, já qualificados, hipotecaram o imóvel objeto desta matrícula, ao **credor: BANCO DO BRASIL S/A (Nome Fantasia: DIREÇÃO GERAL)**, inscrito no CNPJ sob nº 00.000.000/0001-91, com sede no Setor Autarquias Norte, Quadra 5, Lote B, Torres I, II e III, Asa Norte, na cidade de Brasília-DF, CEP: 70040-912, endereço eletrônico secex@bb.com.br, criado pela Lei nº 4.595 de 31.12.1964, por sua agência Agro Franca-SP, localizada na Avenida Dr. Ismael Alonso Y Alonso, Centro, na cidade de Franca-SP, CEP: 14400-770, inscrita no CNPJ sob nº 00.000.000/7771-29, endereço eletrônico age7647@bb.com.br, **Representante Legal / Procurador:** não identificado no título, **Beneficiário Final:** não identificado no título, para garantia da dívida e cumprimento das obrigações do presente título. Comparece ainda, na qualidade de **emitente: ALUISIO FREDERICO SALVIANO**, nascido em 28.09.1979, agricultor, endereço eletrônico aluisiofredericosalviano083@gmail.com, já qualificado. **Valor total da dívida financiada:** R\$ 184.487,52, que será paga ao credor, ou à sua ordem. **Taxa de Juros e encargos incidentes:** efetiva de 4,5% a.a. na forma do título, do qual constam ainda multas e outras obrigações. **Natureza/origem dos recursos:** crédito rural. **Forma, Local e Meio de Pagamento:** 06 prestações anuais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 20.09.2024 e a última em 20.09.2029, sendo as parcelas no valor nominal de R\$ 30.747,92, cada uma acrescida de encargos financeiros apurados no período, com débito em conta corrente, em moeda corrente, pagáveis na praça de Franca-SP. Sujeitando-se as partes contratantes às demais cláusulas e condições constantes da Cédula, que fica arquivada neste Oficial de Registro de Imóveis, em microfilme. Registro em conformidade com o item 1 da Tabela de Custas e Emolumentos aprovada pela Lei Estadual nº 11.331/2002 c/c artigo 56 da Lei 13.986/2020.

A ESCRIVENTE:

 (KALINKA PRISCILLA NUNES FURINI GELO)

Av. 14/17.677 - (CNM - Livro 02 Registro Geral - Matrícula)

em 26/10/2023. Prenotação nº 238.483 de 09/10/2023. Selo Digital: 1238283E11F4CC0023848323Z

Procede-se à presente averbação, nos termos do provimento 143 de 25 de abril de 2023, do Conselho Nacional de Justiça, e de conformidade com o artigo 213, inciso I, letra "a" da Lei nº 6.015/73, para constar que, nesta data, **a presente matrícula recebeu o**

continua na ficha 05

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERALCNS 12382-8
2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE FRANCA - SP

Matrícula

17.677

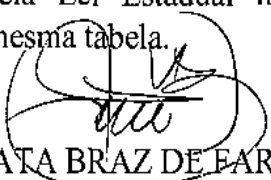
Ficha

05

FRANCA, CNM: 123828.2.0017677-30

número do Código Nacional de Matrícula (CNM - 123828.2.0017677-30). Averbação sem valor declarado, em conformidade com o item 2.1 da Tabela de Custas e Emolumentos aprovada pela Lei Estadual nº 11.331/2002 e item 2.5 das Notas Explicativas que integra a mesma tabela.

A ESCRIVENTE:


(RENATA BRAZ DE FARIA)
Av. 15/17.677 - *(averbação de distribuição)*

em 26/10/2023. Prenotação nº 238.483 de 09/10/2023. Selo Digital: 1238283311F2500023848323K

Pela Certidão Judicial datada de 15 de setembro de 2023, expedida pelo Coordenador do Cartório da 1ª Vara Cível da Comarca de Franca-SP., Fernando Veloso Diniz, extraída dos autos (Processo Digital nº 1022402-52.2023.8.26.0196), instruída com requerimento da exequente datado de 09 de outubro de 2023, procedo a presente averbação, nos termos e para os efeitos do artigo 828 do Código de Processo Civil, para constar que aos 11 de setembro de 2023, ***foi distribuída e admitida por aquele Juízo, a Ação de Execução de Título Extrajudicial***, à cuja causa foi atribuído o valor de R\$ 18.149,26, em que figuram como exequente **TORREPEL COURO E COMÉRCIO EIRELI** (nome fantasia: TORREPEL), CNPJ nº 29.367.739/0001-18, NIRE JUCESP nº 35602375753, com sede na Avenida Alberto Pulicano, 2941, Distrito Industrial, Franca-SP, CEP: 14406-100, endereço eletrônico não informado, representante legal: Márcio Aurélio de Sousa, CPF nº 183.325.848-76, brasileiro, beneficiário final: não identificado no título, e executada **RUTH APARECIDA CASTALDINI SALVIANO**, já qualificada. Averbação sem valor declarado, em conformidade com o item 2.1 da Tabela de Custas e Emolumentos aprovada pela Lei Estadual nº 11.331/2002 c/c Parecer 266/2010-E - Processo CG 2009/126792 da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo.

A ESCRIVENTE:


(RENATA BRAZ DE FARIA)
Av. 16/17.677 - *(existência de penhor)*

em 06/11/2023. Prenotação nº 238.371 de 05/10/2023. Selo Digital: 1238283E11EF2900238371231

Procede-se à presente averbação de conformidade com o artigo 167, II, item 34, da Lei 6.015/1973, para constar que no imóvel objeto desta matrícula, ***estão localizados os bens***

Matrícula

17.677

Ficha

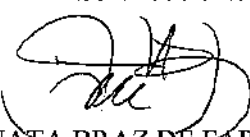
05

Verso

CNM: 123828.2.0017677-30

vinculados em penhor rural, conforme Cédula de Crédito Bancário nº 40/05708-9, emitida em 04 de outubro de 2023, em Franca-SP, devidamente registrado sob o nº **20.541** no Livro 3-Auxiliar deste 2º Oficial de Registro de Imóveis. Averbação sem valor declarado, em conformidade com o item 2.1 da Tabela de Custas e Emolumentos aprovada pela Lei Estadual nº 11.331/2002 e item 2.5 das Notas Explicativas que integra a mesma tabela.

A ESCRIVENTE:

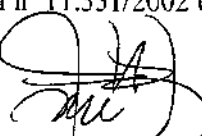

(RENATA BRAZ DE FARIA)

Av. 17/17.677 - (*existência de penhor*)

em 10/11/2023. Prenotação nº 238.522 de 11/10/2023. Selo Digital: 1238283E11F13200238522234

Procede-se à presente averbação de conformidade com o artigo 167, II, item 34, da Lei 6.015/1973, para constar que no imóvel objeto desta matrícula, **estão localizados os bens vinculados em penhor rural**, conforme Cédula Rural Pignoratícia nº 764.704.510, emitida em 05 de outubro de 2023, em Franca-SP, devidamente registrado sob o nº **20.547** no Livro 3-Auxiliar deste 2º Oficial de Registro de Imóveis. Averbação sem valor declarado, em conformidade com o item 2.1 da Tabela de Custas e Emolumentos aprovada pela Lei Estadual nº 11.331/2002 e item 2.5 das Notas Explicativas que integra a mesma tabela.

A ESCRIVENTE:


(RENATA BRAZ DE FARIA)

Av. 18/17.677 - (*averbação de distribuição*)

em 22/12/2023. Prenotação nº 240.376 de 19/12/2023. Selo Digital: 123828331106960024037623E

Pela Certidão Judicial datada de 15 de agosto de 2023, extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2/2001, veiculada através da Central Registradores de Imóveis – Protocolo AC003136875, expedida pelo Escrivão Judicial I do Cartório da 5ª Vara Cível da Comarca de Franca-SP., Carlos Alberto Frare, extraída dos autos (Processo Digital nº 1017936-15.2023.8.26.0196), instruída com requerimento da exequente datado de 18 de dezembro de 2023, procedo a presente averbação, nos termos e para os efeitos do artigo 828 do Código de Processo Civil, para constar que aos 24 de julho de 2023, **foi distribuída e admitida por aquele Juízo, a**

continua na ficha 06



2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE FRANCA - SP

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

REGISTRO

17.677

Ficha

06

CNM

123828.2.0017677-30

Ação de Execução de Título Extrajudicial, à cuja causa foi atribuído o valor de R\$ 584.824,14, em que figuram como exequente **FACTORING PADUA LTDA** (nome fantasia: não consta), CNPJ nº 03.693.246/0001-84, NIRE JUCESP nº 35216151669, com sede na Rua Antônio Belmonte, 2070, sala 102, Jardim Veneza, Franca-SP, CEP: 14403-059, endereço eletrônico factoringpadua@hotmail.com, representante legal e beneficiário final: não identificados no título e executada **RUTH APARECIDA CASTALDINI SALVIANO**, já qualificada. Averbação sem valor declarado, em conformidade com o item 2.1 da Tabela de Custas e Emolumentos aprovada pela Lei Estadual nº 11.331/2002 c/c Parecer 266/2010-E - Processo CG 2009/126792 da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo.

A ESCRIVENTE:

(SILVIA CRISTINA DE MOURA OLIVEIRA)

Av. 19/17.677 - (averbação de distribuição)

em 01/04/2024. Prenotação nº 242.664 de 11/03/2024. Selo Digital: 12382833112FE20024266424S

Pela Certidão Judicial datada de 19 de fevereiro de 2024, expedida pelo Escrivão Judicial I do Cartório da 5ª Vara Cível da Comarca de Franca-SP., Carlos Alberto Frare, extraída dos autos (Processo Digital nº 1028163-64.2023.8.26.0196), instruída com requerimento do exequente datado de 01 de março de 2024, procedo a presente averbação, nos termos e para os efeitos do artigo 828 do Código de Processo Civil, para constar que aos 10 de novembro de 2023, **foi distribuída e admitida por aquele Juízo, a Ação de Execução de Título Extrajudicial**, à cuja causa foi atribuído o valor de R\$ 150.221,39, em que figuram como exequente **CARLOS HENRIQUE DA CUNHA MARTINS**, RG nº M-3.020.417-SSP-MG, CPF nº 506.967.006-97, brasileiro, empresário, casado, residente e domiciliado na Rua Comandante Salgado, 1625, apto. 41, Centro, Franca-SP, CEP: 14400-400, endereço eletrônico não informado, e executados **FREDERICO SALVIANO** e **RUTH APARECIDA CASTALDINI SALVIANO**, já qualificados. Averbação sem valor declarado, em conformidade com o item 2.1 da Tabela de Custas e Emolumentos aprovada pela Lei Estadual nº 11.331/2002 c/c Parecer 266/2010-E - Processo CG 2009/126792 da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo.

A ESCRIVENTE:

(FERNANDA CRISTINA FREITAS DA SILVA)

Modelo 01

continua no verso

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

REGISTRO
17.677

Ficha
06

Verso

CNM

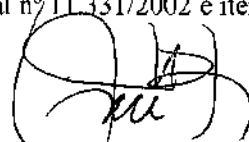
123828.2.0017677-30

Av. 20/17.677 - (*existência de penhor*)

em 16/04/2024. Prenotação nº 242.860 de 18/03/2024. Selo Digital: 1238283E11349A0024286024K

Procede-se à presente averbação de conformidade com o artigo 167, II, item 34, da Lei 6.015/1973, para constar que no imóvel objeto desta matrícula, ***estão localizados os bens vinculados em penhor rural***, conforme Cédula de Crédito Bancário nº 40/06070-5, emitida em 22 de janeiro de 2024, em Franca-SP, devidamente registrado sob o nº **20.738** no Livro 3-Auxiliar deste 2º Oficial de Registro de Imóveis. Averbação sem valor declarado, em conformidade com o item 2.1 da Tabela de Custas e Emolumentos aprovada pela Lei Estadual nº 11.331/2002 e item 2.5 das Notas Explicativas que integra a mesma tabela.

A ESCRIVENTE:

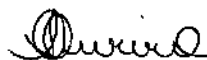

(RENATA BRAZ DE FÁRIA)

Av. 21/17.677 - (*existência de penhor*)

em 22/05/2024. Prenotação nº 244.137 de 26/04/2024. Selo Digital: 1238283E1140610024413724D

Procede-se à presente averbação de conformidade com o artigo 167, II, item 34, da Lei 6.015/1973, para constar que no imóvel objeto desta matrícula, ***estão localizados os bens vinculados em penhor rural***, conforme Contrato de Abertura de Teto e Outras Avenças nº 764.705.886, que se regerá pela Lei nº 13.476/2017, datado nesta cidade de Franca-SP, em 18 de abril de 2024, devidamente registrado sob o nº **20.782** no Livro 3-Auxiliar deste 2º Oficial de Registro de Imóveis. Averbação sem valor declarado, em conformidade com o item 2.1 da Tabela de Custas e Emolumentos aprovada pela Lei Estadual nº 11.331/2002 e item 2.5 das Notas Explicativas que integra a mesma tabela.

A ESCRIVENTE:


(SILVIA CRISTINA DE MOURA OLIVEIRA)

Av. 22/17.677 - (*existência de penhor*)

em 27/09/2024. Prenotação nº 249.067 de 19/09/2024. Selo Digital: 1238283E117E7500249067243

Procede-se à presente averbação de conformidade com o artigo 167, II, item 34, da Lei 6.015/1973, para constar que no imóvel objeto desta matrícula, ***estão localizados os bens vinculados em penhor rural***, conforme Cédula de Crédito Bancário nº 40/06757-2, emitida em 18 de setembro de 2024, em Franca-SP, devidamente registrado sob o nº

continua na ficha 07



2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE FRANCA - SP

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

REGISTRO

17.677

Ficha

07

CNM

123828.2.0017677-30

20.921 no Livro 3-Auxiliar deste 2º Oficial de Registro de Imóveis. Averbação sem valor declarado, em conformidade com o item 2.1 da Tabela de Custas e Emolumentos aprovada pela Lei Estadual nº 11.331/2002 e item 2.5 das Notas Explicativas que integra a mesma tabela.

A ESCRIVENTE:

(RENATA BRAZ DE FÁRIA)

Av. 23/17.677 - (penhora)

em 10/10/2024. Prenotação nº 249.565 de 04/10/2024. Selo Digital: 123828331185F000249565242

Pela Certidão Judicial extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2/2001, veiculada através do Ofício Eletrônico - Protocolo de Penhora Online nº PH000537145 de 04.10.2024, extraída dos autos (processo nº 1017936-1520238260196) de Execução Civil do 5º Ofício Cível da Comarca de Franca-SP, emitida pelo Escrivão Diretor Carlos Alberto Frare, movida por **FACTORING PADUA LTDA**, já qualificada, contra **RUTH APARECIDA CASTALDINI SALVIANO**, já qualificada, procedo à presente averbação, nos termos do artigo 799 inciso IX c/c artigo 844 do Código de Processo Civil Brasileiro, para constar que foi penhorada a totalidade do imóvel objeto desta matrícula, para garantia da dívida de R\$ 584.824,14, conforme decisão proferida em 18 de janeiro de 2024, embora a executada **Ruth Aparecida Castaldini Salviano casada com Frederico Salviano seja proprietária de parte ideal correspondente a 50% do imóvel**, ficando reservado aos demais condôminos, alheios à execução, a garantia do direito de preferência na arrematação e a reserva, a seu favor do produto da alienação até o limite do quinhão de cada um deles, tendo sido nomeada fiel depositária **RUTH APARECIDA CASTALDINI SALVIANO**, já qualificada. Para garantia da dívida foi penhorado o presente imóvel, juntamente com o imóvel da Matrícula nº 15.839 deste Oficial de Registro de Imóveis. Base de cálculo para fins de registro R\$ 292.412,07. Averbação em conformidade com o item 10 da Tabela de Custas e Emolumentos aprovada pela Lei Estadual nº 11.331/2002.

A ESCRIVENTE:

(RENATA BRAZ DE FÁRIA)

08.3) 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 DE CANA , CAFÉ e MILHO, E SOJA, destacando a cultura da cana de café.

08.4) ACESSOS:

O acesso principal a gleba Sítio Santa Edwirges , partindo de Ribeirão Corrente SP sentido Franca Rodovia Vicinal asfaltada Prudente de Moraes por 3 ,00 Km e posteriormente por estrada de terra batida por 1,8 Km , percorrendo uma distância de cerca de 4,8 quilômetros.

A estrada de terra batida, apresenta em boas condições de tráfego e conservação, com possibilidade de trafegabilidade ao ano todo.

08.5) PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA GLEBA AVALIANDA:

MATRÍCULA 17.677	10.55.00. hectares ou 4,2369 alqueires
DIMENSÃO	Media
DENOMINAÇÃO	SÍTIO STA EDWIRGES
EXPLORAÇÃO	CAFE
ESTÁGIO	Produção
BENFEITORIAS	Sem beifeitorias
RECURSOS NATURAIS	Córrego/grota
FRUTOS	EXPLORAÇÃO in
DIREITOS	OUTROS
FERTILIDADE APARENTE	MEDIO
TEXTURA	NULO/LIGEIRO
RELEVO	LEVE a MÉDIO
DRENAGEM	LIGEIRO
PROFUNDIDADE EFETIVA	LIGEIRO
EROSÃO	LIGEIRO
PEDREGOSIDADE	NULO
DEFICIÊNCIA HÍDRICA	NULO
RISCOS DE INUNDAÇÃO	NULO
IMPEDIMENTO A MECANIZAÇÃO	NULO
FATOR DE CAPACIDADE DE USO DA TERRA	92 = 1,00
CLASSE II	05% = 0,30
CLASSE V	03% = 0,20
CLASSE VIII	

08.6) INFRAESTRUTURA:

Estrada terra batida.

08.7) CLASSE DE SOLO:

Predominantemente CLASSE II.

08.8) SITUAÇÃO:

A situação do imóvel é muito boa.

09.0) PESQUISAS DE MERCADO E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES:

09.1) INTRODUÇÃO:

Devido a escassez de dados de mercado na cidade de Ribeirão Corrente, 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:

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 valo (% 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.

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 Relevô (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 INUNDÁVEL	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.

Se $(aep/aea) < 0,30$, então $FA =$

Se $(aep/aea) > 0,30$, então $FA =$

Sendo: $aep = \text{Área do Elemento Pesquisado}$
 $Aea = \text{Área do Elemento Avaliado (deslandes)}$

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

RILDO IMÓVEIS – TERRA CAFE - 993934441	
Valor	R\$ 650.000,00
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	1,10
Fator Transposição	1,00
Fator Relevo	1,00
Fator Risco de Inundação	1,00
Fator Correção de área	1,00
Resultado	R\$585.00,00
Fonte: Opinião	Rildo -Corretor — 993934441

ELEMENTO 02

MARCIO -ENGENHEIRO AGRONOMO TERRA CAFE	
Valor	R\$ 750.000,00
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	1,10
Fator Transposição	1,00
Fator Relevo	1,00
Fator Risco de Inundação	1,00
Fator Correção de área	1,00
Resultado	R\$675.000,00
Fonte: Opinião	Marcio engenheiro agrônomo pessoa afeita ao mercado de terras --991848691

ELEMENTO 03

ROGERIO ENGENHEIRO AGRONOMO – TERRA CAFE	
Valor	R\$700.000,00
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	1,10
Fator Transposição	1.00
Fator Relevo	1,00
Fator Risco de Inundação	1,00
Fator Correção de área	1,00
Resultado	R\$630.000,00
Fonte: Opinião	Rogério Engenheiro Agrônomo pessoa afeita ao mercado de terras 991250550

ELEMENTO 04

PENINHA – ENGENHEIRO AGRONOMO – TERRA CAFÉ	
Valor	R\$ 650.000,00
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	1,10
Fator Transposição	1.00
Fator Relevo	1,00
Fator Risco de Inundação	1,00
Fator Correção de área	1,00
Resultado	R\$ 585.000,00
Fonte: Opinião	Engenheiro Agrônomo – pessoa afeita ao mercado de terras Peninha – 9 8125 2979

ELEMENTO 05

IMOBILIARIA AIZ PAULO –TERRA CAFE - 999950361	
Valor	R\$700.000,00
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	1,10
Fator Transposição	1,00
Fator Relevo	1,00
Fator Risco de Inundação	1,00
Fator Correção de área	1,00
Resultado	R\$630.000,00
Fonte: Opinião	Aiz Paulo corretor imóveis 999950361

ELEMENTO 06

PAULO MENDES CORRETOR IMOVEIS – TERRA CAFÉ

Valor	R\$670.000,00
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	1,10
Fator Transposição	1,00
Fator Relevo	1,00
Fator Risco de Inundação	1,00
Fator Correção de área	1,00
Resultado	R\$603.000,00
Fonte: Opinião	Paulo Mendes corretor imóveis 99184 8691

ELEMENTO 07

HENRIQUE ENGENHEIRO AGRONOMO -TERRA CAFÉ	
Valor	R\$630.000,00
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	1,10
Fator Transposição	1,00
Fator Relevo	1,00
Fator Risco de Inundação	1,00
Fator Correção de área	1,00
Resultado	R\$ 567.000,00
Fonte: Opinião	Henrique engenheiro agrônomo pessoa afeita ao mercado de terras 9 92536165

11.0)Tabela de homogeneização dos valores pesquisados

amostra	V.Oferta (R\$)	A.equiv.(há)	V.Unit.(R\$/há)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	V.hom(R\$/ha)
<u>1</u>	<u>650.000,00</u>	<u>2,42</u>	<u>268.595,00</u>	<u>,9</u>	<u>1,0</u>	<u>1,1</u>	<u>1,0</u>	<u>1,0</u>	<u>1,0</u>	<u>265.910,00</u>
<u>2</u>	<u>750.000,00</u>	<u>2,42</u>	<u>309.917,00</u>	<u>,9</u>	<u>1,0</u>	<u>1,1</u>	<u>1,0</u>	<u>1,0</u>	<u>1,0</u>	<u>306.817,00</u>
<u>3</u>	<u>700.000,00</u>	<u>2,42</u>	<u>289.256,00</u>	<u>,9</u>	<u>1,0</u>	<u>1,1</u>	<u>1,0</u>	<u>1,0</u>	<u>1,0</u>	<u>286.363,00</u>
<u>4</u>	<u>650.000,00</u>	<u>2,42</u>	<u>268.595,00</u>	<u>,9</u>	<u>1,0</u>	<u>1,1</u>	<u>1,0</u>	<u>1,0</u>	<u>1,0</u>	<u>265.910,00</u>
<u>5</u>	<u>700.000,00</u>	<u>2,42</u>	<u>289.256,00</u>	<u>,9</u>	<u>1,0</u>	<u>1,1</u>	<u>1,0</u>	<u>1,0</u>	<u>1,0</u>	<u>286.363,00</u>
<u>6</u>	<u>670.000,00</u>	<u>2,42</u>	<u>276.859,00</u>	<u>,9</u>	<u>1,0</u>	<u>1,1</u>	<u>1,0</u>	<u>1,0</u>	<u>1,0</u>	<u>274.090,00</u>
<u>7</u>	<u>630.000,00</u>	<u>2,42</u>	<u>260.330,00</u>	<u>,9</u>	<u>1,0</u>	<u>1,1</u>	<u>1,0</u>	<u>1,0</u>	<u>1,0</u>	<u>257.726,70</u>

F1: Oferta F2 :Aproveitamento F3 : Acesso F4:Localização F5: Superfície F6 : Solo

11.1)Tratamento Matemático Estatístico

Numero de amostras(Ud) : 7
Grau de liberdade(Ud) : 6
Menor Valor (R\$/ha) : 257.727,27
Maior valor (R\$/ha): 306.818,18
Somatório dos valores Homogeneizados.....(R\$ /ha): 1.943181,82
Numero de intervalos de classe(Ud) : 4

Amplitude de classe(R\$/ha) : 12.272,73

Media aritmética (R\$/ha): 277.597,40

Mediana (R\$ /ha): 274.090,00

Desvio médio (R\$/ha): 13.358,07

Desvio padrão(R\$/ha): 16.772,49

11.2) Saneamento das amostras(CRITERIO DE CHAUVENET)

D/S Critico (Tabela de CHAUVENET) = 1,80

TESTANDO A AMOSTRA DO VALOR MAIS REDUZIDO

D/S calc = (Media – Menor valor) / Desvio padrão

D/S calc. Para Menor Valor= 1,1847

TESTANDO A AMOSTRA DO VALOR MAIS ELEVADO

D/S calc = (Maior valor- Media) / Desvio padrão

D/S calc. Para Maior Valor= 1,7422

* Todas as amostras são validas

11.3) Distribuição amostral

Coeficiente de variação (%) = (desvio padrão/ media) x100

Coeficiente de variação (CV)(%) = 6,04

11.4) Intervalo de confiança :

$$\text{Limite Inferior (Li)} = \text{Media} - (\text{TC x desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ Amostra})^{0,50}$$

$$\text{Limite Superior (Ls)} = \text{Media} + (\text{TC x desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ Amostra})^{0,50}$$

Adotado a distribuição “t” de Student ,onde :

Nível de confiança.....(%) =	80
TC (Tabela de Student)..... .(ud) =	1,44
Limite inferior unitário (Li)(R\$/ha)=	268.468,66
Estimativa de tendência central(R\$/ha)=	277.597,40
Limite superior unitário (Ls)..... ..(R\$/ha)=	286.726,15
Amplitude do intervalo de confiança em torno da est. de tendência central...(%) =	3,29

$$\text{Amplitude do inter de conf . de 80 \% em torno da est. de tendência central...(\%) = 3,29}$$

$$\text{Grau de fundamentação (NBR 14653/2011).....(ud)= 2}$$

$$\text{Grau de precisão (NBR 14653/2011).....(ud)= 3}$$

11.5) Campo de Arbítrio

Limite de arbítrio inferior unitário (LAI).....(R\$/há)=	235.957,79
Estimativa de tendência central(R\$/ha)=	277.597,40
Limite de arbítrio superior unitário (LAs).....(R\$/ha)=	319.237,01

Considerando as análises ,conclui-se que o valor do há do imóvel objeto nesta data é : R\$ 278.000,00 ,estando dentro do campo de arbítrio :

12.0) CÁLCULO DO VALOR DA TERRA:

Situação = Muito Boa

Fator LOCAL = 1,00

Fator Acesso = 1,00 (observado na pesquisa)

Fator Topografia = 1,00

Fator Aproveitamento 92% classe II = FATOR 0,95
 5% classe V= FATOR 0,50
 3 % classe VIII= FATOR 0,20

Fator Cultura Cafe = 1,00

V.U.B médio resultante = R\$278.000,00

Área Cultura = 92,00 % = RL 1,0

Área Classe V = 05,00 % = RL 0,50

Área Classe VIII = 03,00 % = RL 0,20

Classe Terra Predominante = II

Fc = 1,00

VALOR DA TERRA NUA CONSIDERANDO AS CARACTERÍSTICAS DA GLEBA COMO UM TODO = $R\$278.000,00 \times 10,55 \{ (0,92 \times 1,00) + (0,05 \times 0,30) + (0,03 \times 0,20) \} = \mathbf{R\$2.759.859,00}$

13.0) VALOR DAS BENFEITORIAS

AVALIAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES

A metodologia para calculo do valor das construções aplica-se o seguinte critério

Adota-se o valor unitário com base em índices específicos , reduzindo-se estes valores em função da depreciação relacionada a idade aparente ,estado de conservação dos imóveis .

Apresenta uma residência sede com área de 120,00 m2 padrão proletário

2 galpões padrão proletário rustico

Residencia (padrão proletário)

Area efefetiva 120,00 m2

V.unitario = 0,50 RS 2.264,04

KD =0 ,470

VCI =0,50 x R\$ 2.264,04 x0,470 x 120,00 m2

VCI = R\$ 56.646,00

Galpões

Area efefetiva 100,00 m2

V.unitario = 0,35 x RS 2.264,04 x 100,00 m2

KD =0 ,405

VC2 =0,35 x R\$ 2.264,04 x0,405 x 100,00 m2

VC2 = R\$ 32.092,00

Valor Total das Benfeitorias (Edificações)

V.T benf = R\$ 88.738,00 (Oitenta e oito mil setecentos e trinta e oito reais)

VALOR TOTAL DA GLEBA (valor da terra nua + valor das benfeitorias)

MATRÍCULA N°	VALOR TOTAL TERRA NUA	VALOR BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS	VALOR DA PROPRIEDADE
17677	R\$ <u>2.759.859,00</u>	<u>R\$ 88.738,00</u>	<u>R\$ 2.848.597,00</u>

VG1= R\$ 2.848.597,00(Dois milhões oitocentos e quarenta e oito mil quinhentos e noventa e sete reais

13.0) AVALIAÇÃO IMÓVEL 2

Matricula 15.839 2ª Circunscrição Imobiliária da Comarca de Franca SP

13.1- PROVIDENCIAS INICIAIS

Para proceder o presente trabalho, foram efetuadas vistorias ao IMÓVEL externamente , para a coleta de subsídios e elementos para avaliação, à seguir foi feita consulta a Divisão de Cadastro Físico da PMF , a fim de coletar dados físicos referentes ao IMÓVEL.

Após análise para a presente avaliação, foi efetuada pesquisa de mercado imobiliário na cidade de Franca SP , enfocando a região de localização do IMÓVEL, além de pesquisas junto a empresas e casas comerciais do ramo imobiliário, visando obter as cotações dos mesmos, para fins de avaliação do imóvel.

14- PRELIMINARES

Após as providenciais iniciais, levando em consideração as dificuldades, diligências, vistorias, exames, análises e estudos, passamos a proceder o trabalho.

15. VISTORIA AO IMÓVEL OBJETO

Foi efetuada vistoria a parte externa do imóvel situado á Rua Raul Montes Torres nº 920 Bairro Vila Santa Luzia visando conhecer da melhor maneira possível e atualizada o imóvel avaliando e o contexto imobiliário a que o mesmo pertence, daí resultando condições para a adequada orientação da coleta de dados para a realização do trabalho, sendo considerado para fins de avaliação o preço médio de mercado .

Obs : Na data e horário previamente agendado o signatário dirigiu-se ao local permanecendo por 30 minutos ,não sendo atendido ,sendo portanto avaliação realizada com os dados e informações disponíveis .

15.1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:

15.1.1ASPECTOS FÍSICOS:

Topografia	Regularizada
Natureza predominante do solo	Solo media consistência
Ocupação Predominante	Residências padrão médio/ comercio

15.1.2. ASPECTOS LIGADOS À INFRA-ESTRUTURA URBANA :

A região e atendida por todos os melhoramentos urbanos disponíveis, até a presente data, no Município, quais sejam: rede de água potável, rede de esgoto sanitário, galerias de águas pluviais, pavimentação asfáltica , rede elétrica domiciliar e pública, além de outros usuais.

15.1.3 ASPECTOS LIGADOS À LOCALIZAÇÃO:

Imóvel é constituído de um terreno com área de 250,00 m2 e uma residência com área edificada cadastrada de 158,20m2

Imóvel pertencente ao 2º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Franca SP -SP oriundo da Matrícula 15.839,cadastro Municipal 01112080110401

CNM: 123828.2.0015839-15

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

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

Matrícula
15.839

Ficha
01

[Assinatura]

FRANCA, 29 de Janeiro de 19 92.

IMÓVEL: UM PRÉDIO RESIDENCIAL, situado nesta cidade de Franca-SP, 2ª Circunscrição Imobiliária, à RUA RAUL MONTES TORRES nº 920, e seu respectivo terreno composto do lote 04 da quadra 17, da VILA SANTA LUZIA, com frente no lado par da referida rua, distante 11,00 m (onze metros) da esquina com a Rua Abrão Bittar, e na quadra completada pela divisa do loteamento, medindo 10,00 m (dez metros) de frente na citada rua; igual dimensão no fundo, confrontando com parte do lote 06, por 25,00 m (vinte e cinco metros) de ambos os lados, confrontando de um lado com o lote 03, e do outro lado com o lote 05, encerrando a área de 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

(CONTRIBUINTE Nº 1.12.08.011.04.01).

PROPRIETÁRIOS: FREDERICO SALVIANO, RG. nº 4.464.161-SSP-SP, eletricitista, e sua mulher RUTY APARECIDA CASTALDINI SALVIANO, RG. 11.212.355-SSP-SP, do lar, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, antes da Lei nº 6.515/77, CPF. conjunto nº 742.359.668-04, aqui residentes e domiciliados.

REGISTRO ANTERIOR: M/ 2.253 do 1º CRIA Local.

O ESCRIVENTE AUTORIZADO:

[Assinatura]

SILVANA MARTINA DE MOURA
Escrivente Autorizada

eoc

AV.1/15.839, em 29 de janeiro de 1.992.

Conforme R.6 da matrícula nº 2.253 do 1º CRIA Local, sobre o imóvel desta matrícula pesa uma hipoteca a favor da CAIXA ECONÔMICA DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A, com sede na Capital deste Estado, inscrita no CGC/MF. sob nº 43.073.394/0001, no valor de CR\$ 600.000,00 equivalente a NCZ\$ 0,60 e correspondente a CR\$ 0,60, pagáveis em 300 prestações mensais, à taxa

(continua no verso) ...

eoc

15.1.4. SERVIÇOS PUBLICOS E COMUNITARIOS

O imóvel e servidos pôr : coleta de lixo, escolas, transporte coletivo, escolas ,comercio , saúde, segurança, lazer.

15.1.5. ASPECTOS LIGADOS AOS LOGRADOUROS

O imóvel confronta com as seguinte via pública:

Rua Raul Montes Torres

15.2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:

15.2.1. ASPECTOS FÍSICOS:

- Topografia	Regularizada
- Natureza do solo	Bôa consistência
- Infra-estrutura urbana	Toda disponível no loteamento



Vista localização do imóvel

16 – IMÓVEL OBJETO DA LIDE

16.1. - LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto da presente avaliação, esta localizado em área urbana da cidade de Franca SP .

16.2. -- TOPOGRAFIA E GEOLOGIA DO SOLO

Situação topográfica	F1
Terreno considerado em pesquisa	1,00

16.3. - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Os melhoramentos públicos existentes nas áreas utilizadas como parâmetro, são: rede de água potável, rede coletora de esgotos, rede de energia elétrica, rede de telefonia, galeria de águas pluviais, iluminação pública, coleta de lixo domiciliar, arborização, meios normais de transporte coletivo, limpeza e conservação viária, pavimentação asfáltica, e outros usuais.

16.4. - ZONA DE INFLUÊNCIA

A Zona de Influência de localização do imóvel é mista, possuindo em sua vizinhança loteamento residenciais médio/popular com boa ocupação comercial .

17.0 – CONSTRUÇÃO

De acordo com levantamento ao Cadastro Físico constatou-se que no local apresenta edificação padrão médio no alinhamento idade aparente de 15 anos , com área cadastrada **158,20m2** ,distribuídos assim :garagem ,sala de estar ,dormitórios ,cozinha ,banheiro social ,piso cerâmico ,cobertura com telhas cerâmicas , no geral encontra-se em bom estado de conservação ,necessitando de reparos simples ,não apresenta pintura em sua fachada.

17.0 - AVALIAÇÃO

17.1. - INTRODUÇÃO

O imóvel em questão, situado no Município e Comarca de Franca - SP, pelas características já citadas pode-se afirmar que encontra-se em boa posição dentro do bairro .

17.2.- METODOLOGIA

A metodologia básica aplicável para avaliação de lotes urbanos localizados dentro da mesma micro-região geo/econômica ,análoga é o método Comparativo com nível de precisão normal ,nos termos do itens 6 e 7 da NBR/5676 da ABNT.

17.2.1. - MÉTODO COMPARATIVO/ EVOLUTIVO

É aquele que define o valor do imóvel ou suas partes construtivas ,Terreno é obtido através da comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares ,levando-se em consideração o custo de reprodução da construção com as devidas depreciações

17.3. - VALOR UNITÁRIO DO LOTE PADRÃO

Para a aplicação dos métodos descritos e em vista das características da área avalianda, se faz necessário determinar o valor unitário de um lote urbanizado na região do imóvel avaliando. No caso, teremos como situação paradigma, um lote padrão com os melhoramentos públicos implantados nos referidos bairros confrontantes , já que essas características são as de maior ocorrência na região onde se localiza o imóvel avaliando.

Dessa forma, os elementos de pesquisa imobiliária serão ajustados para essa situação paradigma, pela aplicação dos seguintes fatores de homogeneização recomendados pelas normas de avaliação:

17.3.1.- FATOR DE OFERTA (Ff):

Os elementos de pesquisa coletados como ofertas sofrerão a aplicação de um fator de oferta de $Ff = 0,90$ (desconto de 10%), para cobrir uma natural elasticidade de negociação.

Os elementos de pesquisa coletados como negócios realizados sofrerão a aplicação de um fator de oferta de $Ff = 1,0$

17.3.2. – FATOR LOCALIZAÇÃO

Nos elementos de pesquisa será aplicado um fator de localização, tendo em vista a posição da área avaliada em relação aos lotes de terrenos levantados, determinados no caso em função de observação local e estimativa dos corretores imobiliários que para o caso são os loteamentos confrontantes, caso em tela 1,0.

17.3.3. - FATOR TESTADA

No caso em tela considerado 1,0

17.3 .4 – FATOR ESQUINA

No caso em tela considerado 1,00

17.4. - PESQUISAS/HOMOGENEIZAÇÃO

Os terrenos, imóvel avaliando, segundo fatores retromensionados, cujos cálculos se encontram demonstrados em planilha acostada a este laudo, obedecem assim as normas de pesquisas imobiliárias e de homogeneização.

17.5. - COTAÇÕES

As cotações/informações, foram coletadas de tal forma a adequar o terreno ao valor de mercado.

situação paradigma: Pmí = 20,00 m Fr = 10,00 m
Zona de Norma: ^a ZN Pma = 40,00 m

Vila santos Dumont
,santa Luzia , Jd
Conceição leite

Pesquisa: Terrenos vagos – Bairros.

Elem. 01 : Tipo : Terreno Área: 250,00 m² Valor: R\$ 250,000,00 Condições.:
Local: Vila santos Dumont À vista
Situação: ½ de quadra Topografia.: Plano Superfície: Seco
Formado: Regular Frente projetada (Fp): 10,00 m Prof. Equivalente (PE): 25,00 m
Natureza: Opinião Fonte: Corretora Fone: 3713 4853 Nome do informante: Edna

Coefficientes e fatores de homogeneização:

Esquina. (Ce): 1 Prof. (Cp): 1 Test. (Cf): 1 Topofrafia (Ft): 1
Local (Fl) : 0,9 Elast. (Fe) : 1 Consist.(Fc): 1 Melhoram. públicos (Cm): 1

Valor unitário homogeneizado: R\$1000,00/m²

Elem. 02 : Tipo : Terreno Área: 250,000 m² Valor: R\$265.000,00 Condição.:
Local: Vila santa luzia à vista
Situação: ½ de quadra Topografia: plano Superfície: Seco
Formado: Regular Frente projetada (Fp): 10,00 m Prof. Equivalente (PE): 25,000 m
Natureza: Opinião Fonte:corretor Fone: 37230008 Nome do informante: J.Edson

Coefficientes e fatores de homogeneização:

Esquina. (Ce): 1 Prof. (Cp): 1 Test. (Cf): 1 Topofrafia (Ft): 1
Local (Fl) : 0,9 Elast. (Fe) : 1 Consist.(Fc): 1 Melhoram. públicos (Cm): 1

Valor unitário homogeneizado: R\$1060,00/m²

Elem. 03 : Tipo : Terreno Área: 250,00 m² Valor: R\$ 245.000,00 Cond.:
Local: Vial santos Dumont À vista
Situação: ½ quadra Topografia: plano Superfície: Seco
Formado: Regular Frente projetada (Fp): 10,00 m Prof. Equivalente (PE): 25,00 m
Natureza: Opinião Fonte: Corretor Fone: 72221010 Nome do informante: RR Andrade

Coefficientes e fatores de homogeneização:

Esquina. (Ce): 1 Prof. (Cp): 1 Test. (Cf): 1 Topofrafia (Ft): 1
Local (Fl) : 0,9 Elast. (Fe) : 1 Consist.(Fc): 1 Melhoram. públicos (Cm): 1

Valor unitário homogeneizado: R\$979,69m²

Elem. 04 : Tipo : Terreno Área: 320,000 m² Valor: R\$.324.800,00 Condição
Local: Jardim Conceição leite à vista
Situação: ½ de quadra Topografia: plano Superfície: Seco
Formado: Regular Frente projetada (Fp): 12,00 m Prof. equivalente (PE): 26,00 m
Natureza: Opinião Fonte: Corretor Fone: 37059999 Nome do informante: Antonio carlos

Coefficientes e fatores de homogeneização:

Esquina. (Ce): 1 Prof. (Cp): 1 Test. (Cf): 1 Topofrafia (Ft): 1
Local (Fl) : 0,9 Elast. (Fe) : 1 Consist.(Fc): 1 Melhoram. públicos (Cm): 1

valor unitário homogeneizado: R\$ 1015,38/m²

Elem. 05 :	Tipo :	Terreno	Área:	250,000 m ²	Valor:	R\$259.250,00	Condições.:
	Local:	Vila Santa Luzia					à vista
	Situação:	½ de quadra	Topografia.:	Plano			Superfície: Seco
	Formado:	Regular	Frente projetada (Fp):	10,00 m	Prof. equivalente (PE):		25,00 m
		Fonte:Correto					
Natureza:	Opinião	r		Fone: 37220304		Nome do informante: Espaço	Imóveis
Coefficientes e fatores de homogeneização:							
Esquina.							
(Ce):	1,0000	Prof. (Cp): 1,0000		Test. (Cf): 1,00		Topografia (Ft): 1,0000	
Local						Melhoram. públicos	
(Fl) :	1,000	Elast. (Fe) : 1,0000		Consist.(Fc): 1,0000		(Cm): 1,0000	
Valor unitário homogeneizado:					R\$ 1037,04m²		
Elem. 06 :	Tipo :	Terreno	Área:	200,00 m ²	Valor:	R\$212.000,00	Condição.:
	Local:	Vila santos Dumont					à vista
	Situação:	½ de quadra	Topografia:	Plano			Superfície: Seco
	Formado:	Regular	Frente projetada (Fp):	10,00 m	Prof. equivalente (PE):		20,00 m
		Fonte:corretor					
Natureza:	Opinião	corretor		Fone: 37110000		Nome do informante: Alexandre	
Coefficientes e fatores de homogeneização:							
Esquina.							
(Ce):	1,0000	Prof. (Cp): 1,0000		Test. (Cf): 1,0000		Topografia (Ft): 1,0000	
Local						Melhoram. públicos	
(Fl) :	1,000	Elast. (Fe) : 1,0000		Consist.(Fc): 1,0000		(Cm): 1,0000	
Valor unitário homogeneizado:					R\$1060,00 m²		
Elem. 07 :	Tipo :	Terreno	Área:	250,00m ²	Valor:	R\$250.000,00	Cond.:
	Local:	Jardim Conceição Leite					à vista
	Situação:	½ quadra	Topografia:	plano			Superfície: Seco
	Formado:	Regular	Frente projetada (Fp):	10,00 m	Prof. equivalente (PE):		25,00 m
		Fonte: corretor					
Natureza:	Opinião			Fone: 992280770		Nome do informante: Jardini	Imóveis
Coefficientes e fatores de homogeneização:							
Esquina.							
(Ce):	1,0000	Prof. (Cp): 1,0000		Test. (Cf): 1,0000		Topografia (Ft): 1,0000	
Local						Melhoram. públicos	
(Fl) :	0,9000	Elast. (Fe) : 1,0000		Consist.(Fc): 1,0000		(Cm): 1,0000	
Valor unitário homogeneizado:					R\$1000,00/m²		

18.0 Tabela de homogeneização dos valores pesquisados

Imóv.	R\$/m2	F1	F2	R\$/m2 homog.
1	1000,00	0,90	1,00	900,00
2	1060,61	0,90	1,00	954,55
3	979,49	0,90	1,00	881,54
4	1015,38	0,90	1,00	913,85
5	1037,04	1,00	1,00	1037,04
6	1060,00	1,00	1,00	1060,00
7	1000,00	0,90	1,00	900,00

18.1 Tratamento Matemático Estatístico

Numero de amostras(Ud) : 7
 Grau de liberdade(Ud) : 6
 Menor Valor (R\$/m2) : 881,54
 Maior valor (R\$/m2): 1060,00
 Somatório dos valores Homogeneizados.....(R\$ /m2): 6646,97
 Numero de intervalos de classe(Ud) : 4
 Amplitude de classe(R\$/m2) : 44,62
 Amplitude total(R\$/m2) : 178,46
 Media aritmética (R\$/m2): 949,57
 Mediana (R\$ /m2): 913,85
 Desvio médio (R\$/m2): 57,966372
 Desvio padrão(R\$/m2): 71,517918
 Variância..... R\$/m2^2: 5114,812625

18.2 Saneamento das amostras(CRITERIO DE CHAUVENET)

D/S Critico (Tabela de CHAUVENET) = 1,80

TESTANDO A AMOSTRA DO VALOR MAIS REDUZIDO

D/S calc = (Media – Menor valor) / Desvio padrão

D/S calc. Para Menor Valor= 0,9512

TESTANDO A AMOSTRA DO VALOR MAIS ELEVADO

$D/S \text{ calc} = (\text{Maior valor} - \text{Media}) / \text{Desvio padrão}$

D/S calc. Para Maior Valor= 1,5441

* Todas as amostras são validas

18.3 Distribuição amostral

$\text{Coeficiente de variação } (\%) = (\text{desvio padrão} / \text{media}) \times 100$

Coeficiente de variação (CV)(%) = 7,52

18.4 Intervalo de confiança :

$\text{Limite Inferior } (Li) = \text{Media} - (\text{TC} \times \text{desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ Amostra})^{0,50}$

$\text{Limite Superior } (Ls) = \text{Media} + (\text{TC} \times \text{desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ Amostra})^{0,50}$

Adotado a distribuição “t” de Student ,onde :

Nível de confiança.....(%) =	80
TC (Tabela de Student).....(ud) =	1,44
Limite inferior unitário (Li)(R\$/m2)=	910,64
Estimativa de tendência central(R\$/m2)=	949,57
Limite superior unitário (Ls).....(R\$/m2)=	988,49

Amplitude do intervalo de confiança em torno da est. de tendência central...(%) = 4,10

Amplitude do inter de conf . de 80% em torno da est. de tendência central...(%) = 4,10

Grau de fundamentação (NBR 14653/2011).....(ud)= 2

Grau de precisão (NBR 14653/2011).....(ud)= 3

18.5 Campo de Arbítrio

Limite de arbítrio inferior unitário(R\$/m2)=	807,13
Estimativa de tendência central(R\$/m2)=	949,57
Limite de arbítrio superior unitário(R\$/m2)=	1092,00

Considerando as análises ,conclui-se que o valor do m2 terreno nesta data é de R\$ 950,00/m2 encontrando-se dentro do limite de arbítrio :

18.6 Valor Terreno

Dados :

Área = 250,00 m²

V_u = R\$ 950,00/m²

Demais fatores . = 1,00

VT = R\$ 950,00 x 250,00 m² x 1,00

Valor Terreno = R\$ 237.500,00 (DUZENTOS E TRINTA E SETE MIL E QUINHENTOS REAIS)

19.0) VALOR DAS CONSTRUÇÕES

19.1) DESCRIÇÕES

Vide corpo do laudo

19.2 VALORES UNITARIOS BASICOS :

Caso em tela : Residência Padrão médio R\$ 3.143,52.

19.3 DEPRECIAÇÃO DA CONSTRUÇÃO :

A depreciação de um imóvel é um termo geral e amplo ,é definida pela perda da aptidão deste imóvel ,tendo em vista as influencias que atacam os bens materiais ao longo do tempo . Para determinação dessa perda (coeficiente de depreciação) utiliza-se o método de depreciação pela idade calculado pelo valor decrescente (``diminishing balance method ``) Através da Formula :

$K_d = (1-r)^n$ onde

K_d = coeficiente de depreciação

R= Razão da depreciação

N = idade aparente

As razões a considerara são as seguintes :

- barracos4%
- Residências prolet.rust/med.com 1 dorm.....1,5%
- Residências med.sup /luxo..... 2,0 %
- apartamentos e escritórios 2,5 %
- armazéns e industrias..... 4,0%
- construções em madeira 4,0 %

Caso em tela considerado imóvel com idade aparente 15 anos ,padrão médio

$K_d = 0,73$

19.4 VALOR DA A CONSTRUÇÃO

Area = 158,20 m²

V. Unitario = R\$ 3.143,52

$K_d = 0,73$

Valor Construção = 158,20 m² x R\$ 3.143,52 x 0,73

Valor Construção = R\$ 363.032,00 (Trezentos e sessenta e três mil trinta e dois reais)

20.0) VALOR GLOBAL IMÓVEL

VALOR GLOBAL DO IMÓVEL (V. Terreno + V. construção)

VG2 = R\$ 237.500,00 + R\$ 363.032,00

VG2 = R\$ 600.532,00 (Seiscentos mil quinhentos e trinta e dois reais)

21.0) ANEXOS

ANEXO 01 – FOTOS EXTERNAS DO IMÓVEL RESIDENCIAL

ANEXO 02 – RELATÓRIO DO CONTRIBUINTE JUNTO A PREFEITURA MUNICIPAL DE FRANCA SP

ANEXO 03 – FOTOS DO IMÓVEL RURAL

22..0) - CONCLUSÃO

Conclui o signatário, que o valor do imóvel descrito no corpo do laudo situado a Rua Raul Montes Torres nº 920 Bairro Vila Santa Luzia nesta data é de R\$ 600.532,00 (SEISCENTOS MIL QUINHENTOS E TRINTA E DOIS REAIS) E NOVENTA E OITO MIL NOVECENTOS E REAIS)) e do imóvel rural Sitio Santa Edwirges situado no Município de Ribeirão Corrente SP com área de 10,55 há o valor é de RS 2.848.597,00. (Dois milhões oitocentos e quarenta e oito mil quinhentos e noventa e sete reais) perfazendo a avaliação um total de **R\$ 3.448.129,00 (Três milhões quatrocentos e quarenta e nove mil cento e vinte e nove reais)**

23.0) ENCERRAMENTO

Encerra o presente trabalho, em folhas digitalizadas , seguidas de anexos, ficando o signatário a disposição , para esclarecimentos que se fizerem necessários.

Franca 26 de maio de 2025.

ANEXO 01



Vista frontal do imóvel



Vista frontal do imóvel



Vista frontal do imóvel

ANEXO 02



Prefeitura Municipal de Franca

Rua Frederico Moura, 1517 - Cidade Nova - Franca/SP - Cep: 14401-150

Relatório Contribuinte (Internet)

Franca, 26 de Maio de 2025

Cadastro

01112080110401

Contribuinte

MAURILIO DE MELO MARTINS E ADRIANA APARECIDA SALVIANO MARTINS

Controle Cadastro

12682

Endereço

RUA RAUL MONTES TORRES, 00920

Endereço Entrega

Complemento

VILA SANTA LUZIA

Bairro

FRANCA/SP

Cidade/UF

20057309809

Cap

14405377

Fone

34022944

Endereço

RUA RAUL MONTES TORRES, 00920

Endereço Imóvel

Complemento

L 04 Q 17

Bairro

VILA SANTA LUZIA

Lote/Quadra

4/17

Caudonado

N

Testada

10.00

Área Terreno

250.00

Zona/Descrição

8/A

Alíquota Terreno

1.00

Fator Geométrico

250.0

Fração Ideal

1.0

Muro/Passeio

Sim

Iluminação

Sim

Limpeza

Sim

Asfalto

Sim

Nº Frontes

Uma Frente

Pedologia

Normal

Topografia

Regular

Req. Geométrica

Normal

Tipo Imóvel

Residencia

Ident. Imóvel

Particular

Informações referentes ao Imóvel

Alíquota Construção

2.00

Área Total

158.20

Área Construída

158.20

Área Aberta

30.00

Área não Integrada

0.00

Quadra Esportiva (M²)

0.00

Área Piscina (M²)

0.00

Depr. Conservação

Nova ou em bom estado de conservação

Tipo Edificação

Edificação com até dois pavimentos exceto galpão

Depr. Garagem

Outros Imóveis

Inst. Hidráulica

Interna

Inst. Elétrica

Interna

Rev. Cozinha/Banheiro

Pintura

Piso Interno

Cerâmico ou Taco

Forno

Forno

Rev. Geral Interno

Pintura Rústica

Rev. Externo

Reboco

Categoria

10.0

ANEXO 03



Vista acesso ao Sítio Santa Edwirges



Vista lavoura de café



Vista lavoura de café



Vista lavoura de café



Vista lavoura de café



Vista lavoura de café



Vista lavoura de café



Vista lavoura de café



Vista acesso ao sitio trecho em terra batida



Vista acesso ao sitio trecho em terra batida



Vista casa sede



Vista casa sede



Vista casa sede



Vista casa sede



Vista galpão



Vista galpão(tuia)