Fazenda Santa Rita

Fazenda Dois Irmão

Sacramento – MG

Caputi & Caputi
Avaliações

AVALIAÇÃO TÉCNICA
DE
IMÓVEIS RURAIS

maio | 2021

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS AUGUSTO TORTORO JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/06/2021 às 09:06 , sob o número WJMJ21409148840
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1060878-98.2019.8.26.0100 e código B0B6E48.

Caputi & Caputi
Avaliações

RELATÓRIO N° 2021/083

55 19 3302 6092
www.caputiavaliacoes.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS AUGUSTO TORTORO JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/06/2021 às 09:06 , sob o número WJMJ21409148840
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1060878-98.2019.8.26.0100 e código B0B6E48.

Caputi & Caputi Avaliações

SUMÁRIO

1. OBJETIVO 3

2. ESCOPO 3

3. LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS 3

4. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO 7

4.1. CLIMA 7
4.2. RELEVO 8
4.3. VEGETAÇÃO 8
4.4. HIDROGRAFIA 9
4.5. SOLO 11
4.6. LOGÍSTICA 12

5. DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS 15

5.1. FAZENDA SANTA RITA – MATRÍCULA 618 15
5.2. FAZENDA DOIS IRMÃO – MATRÍCULA 11.723 17
5.3. ROTEIRO DE ACESSO 18
5.4. UTILIZAÇÃO DAS ÁREAS DAS MATRÍCULAS 19

6. AMBIENTAL 21

6.1. SITUAÇÃO AMBIENTAL 22

7. AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS 22

7.1. METODOLOGIA 22
7.2. VALOR DA TERRA NUA 24
7.3. VALOR DAS BENFEITORIAS 25
7.4. RESULTADO GERAL DA AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS 26

8. TERMO 28

ANEXOS

ANEXO I – TRATAMENTO POR FATORES

ANEXO II – PLANILHAS DE HOMOGENEIZAÇÃO

ANEXO III – ELEMENTOS AMOSTRAIS

ANEXO IV - VALOR DAS CONSTRUÇÕES CIVIS E BENFEITORIAS

ANEXO V - CLASSIFICAÇÃO DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

ANEXO VI – ACERVO FOTOGRÁFICO

ANEXO VII – DOCUMENTAÇÃO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS AUGUSTO TORTORO JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/06/2021 às 09:06 , sob o número WJMJ21409148840
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1060878-98.2019.8.26.0100 e código B0B6E48.

Caputi & Caputi

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO
FAZENDAS SANTA RITA E DOIS IRMÃO

Solicitante: Banco Santander

Proprietários: Srs.Ronaldo José Genari e outros

Finalidade do trabalho: Avaliação a valor de mercado de imóveis rurais

Objetos: Imóveis rurais

Imóveis: Fazendas Santa Rita e Dois Irmão

Área total: 275,6170 hectares

Município: Sacramento

Estado: Minas Gerais

Relatório: 2021/083

Data base: 19 de maio de 2021

Contratada: **Caputi & Barbalho** Engenharia Agronômica

CREA – São Paulo – n.º 0000812683
CNPJ – 10.491.998/0001-28

Endereço da contratada:

Rua Samuel Neves, 1823 – Jardim Europa
Piracicaba – SP
CEP 13416-404
Brasil

Responsáveis Técnicos:

Engenheiro Agrônomo Carlos Eduardo Weis Barbalho

CREA – São Paulo – n.º 5063382601

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS AUGUSTO TORTORO JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/06/2021 às 09:06 , sob o número WJMJ21409148840
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1060878-98.2019.8.26.0100 e código B0B6E48.

Caputi & Caputi Avaliações

Piracicaba, 21 de maio de 2019

Banco Santander

E-mail: eunicegbruder@santander.com.br>

Data base: 19 de maio de 2021

Prezado Senhor,

Este estudo apresenta o resultado final da avaliação técnica dos imóveis rurais de propriedade de Ronaldo José Genari e outros, conforme definido no objetivo do trabalho, descrito a seguir.

Os imóveis denominados Fazendas Santa Rita e Dois Irmão foram vistoriados fisicamente em 20 de maio de 2021 por engenheiro especializado em avaliações e peritagens.

Foram definidos o objetivo do trabalho, a descrição da região e dos imóveis, o resultado de avaliação das propriedades e a descrição da metodologia de avaliação adotada. Além disso, foram acrescentados os anexos com os tratamentos por fatores, as planilhas de homogeneização dos valores pesquisados, a descrição das amostras pesquisadas, classificação do grau de fundamentação, o valor das construções civis e benfeitorias, o acervo de fotografias e documentação.

Não foi objetivo deste trabalho a apuração da efetiva propriedade dos imóveis, assim como a averbação ou incidência de qualquer tipo de ônus incidente sobre os mesmos.

As áreas informadas das propriedades foram obtidas por meio de consulta aos documentos que nos foram fornecidos por V. Sa, não sendo objeto deste trabalho qualquer medição a campo para validação das informações oferecidas.

O avaliador declara não possuir nenhum interesse financeiro ou envolvimento pessoal com os proprietários em relação à avaliação dos imóveis objetos deste laudo.

O emprego dos resultados obtidos, tanto parcialmente como em sua totalidade, assim como a transferência física ou verbal do mesmo para outros, somente poderá ser efetuada após anuência por escrito da **Caputi & Barbalho**.

55 19 3302 6092
www.caputiavaliacoes.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS AUGUSTO TORTORO JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/06/2021 às 09:06 , sob o número WJMJ21409148840
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1060878-98.2019.8.26.0100 e código B0B6E48.

Caputi & Caputi

1. OBJETIVO

O Banco Santander contratou a **Caputi & Barbalho** Engenharia Agronômica Ltda. com o objetivo de prestar serviços técnicos especializados de avaliação patrimonial a valor de mercado de fazendas de propriedade de Ronaldo José Genari e outros para fins de quantificação do ativo imobilizado.

2. ESCOPO

O presente trabalho tem como finalidade a vistoria *in loco* das matrículas que compõem os imóveis rurais denominados Fazendas Santa Rita e Dois Irmão, localizados no município de Sacramento, estado de Minas Gerais.

Segundo informações contidas nos documentos fornecidos, os imóveis avaliados possuem 275,6170 hectares no total.

3. LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

As Fazendas Santa Rita e Dois Irmão localizam-se no município de Sacramento, estado de Minas Gerais.

Sacramento é um município brasileiro situado no sudoeste do estado, a 480 quilômetros da capital, Belo Horizonte. Sua população é de 26.374 habitantes, segundo censo do IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), distribuídos em uma área de 3.073,268 km². Localiza-se a uma latitude 19° 51' 54" sul e a uma longitude 47° 26' 24" oeste, a uma altitude média de 832 metros.

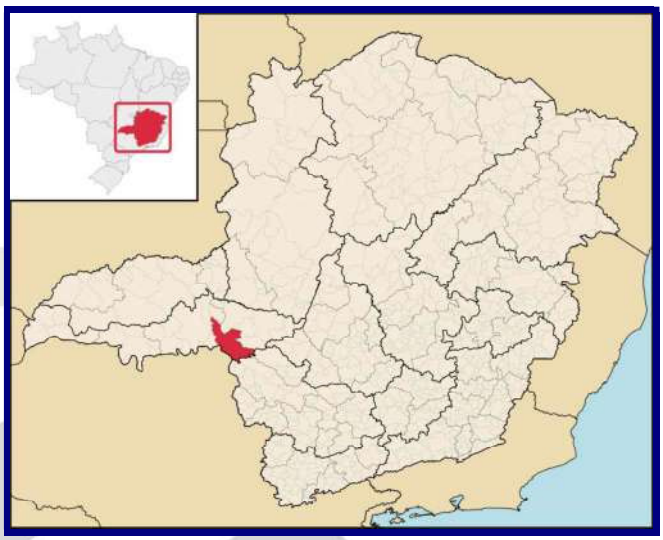


Figura 1. Localização do município de Sacramento - MG, onde se situam as Fazendas Santa Rita e Dois Irmão

55 19 3302 6092
www.caputiavaliacoes.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS AUGUSTO TORTORO JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/06/2021 às 09:06 , sob o número WJMJ21409148840
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1060878-98.2019.8.26.0100 e código B0B6E48.

Caputi & Caputi

Foram cadastrados nas fazendas avaliadas os seguintes pontos com as coordenadas geográficas:

Imóvel	Matrícula	Município - UF	Coordenada Geográfica
Fazenda Santa Rita	**618**	Sacramento - MG	20°03'01.88"S e 46°55'00.68"O
Fazenda Dois Irmão	**11.723**	Sacramento - MG	20°00'44.86"S e 47°04'21.03"O

Quadro 1. Coordenadas geográficas dos imóveis avaliados

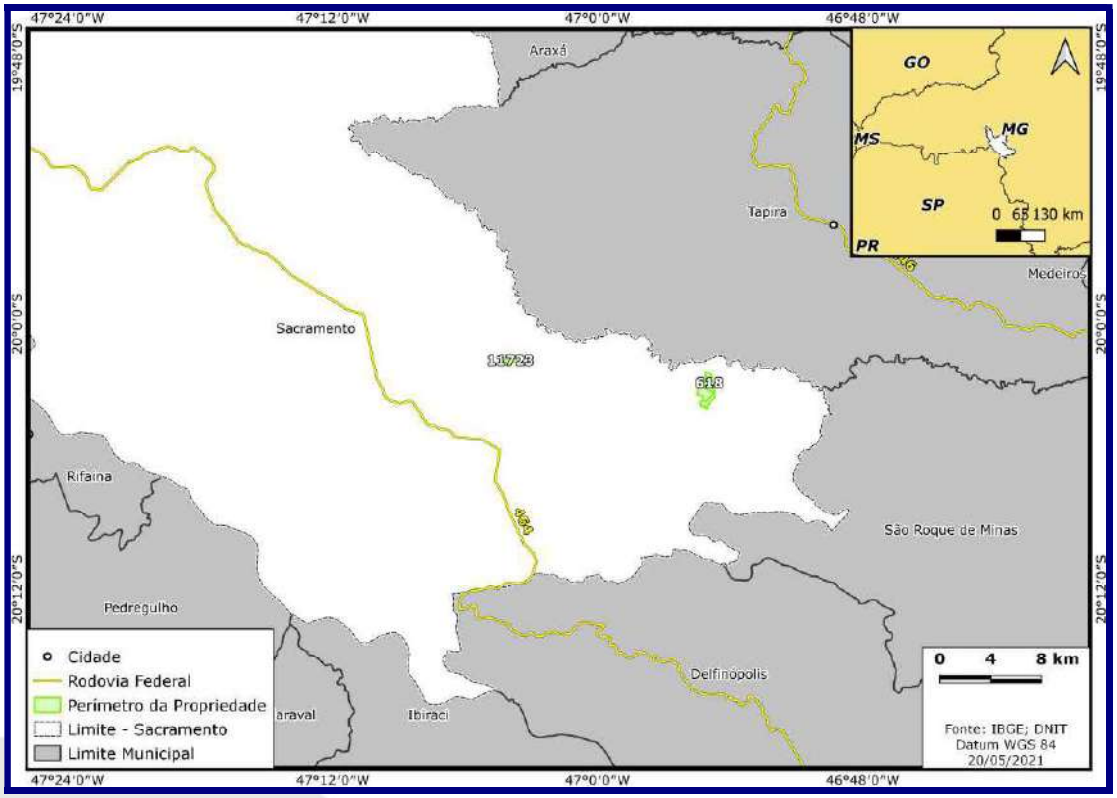


Figura 2. Localização das Fazendas Santa Rita e Dois Irmão

55 19 3302 6092
www.caputiavaliacoes.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS AUGUSTO TORTORO JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/06/2021 às 09:06 , sob o número WJMJ21409148840
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1060878-98.2019.8.26.0100 e código B0B6E48.

Caputi & Caputi

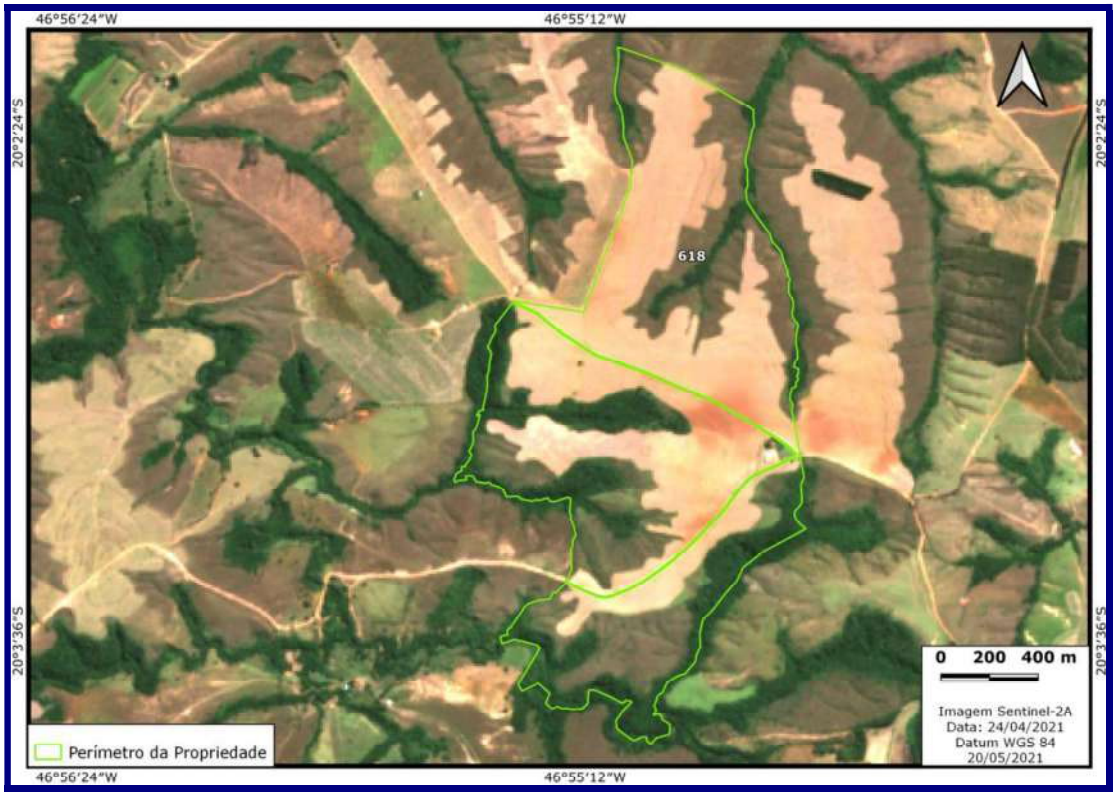


Figura 3. Perímetro da Fazenda Santa Rita

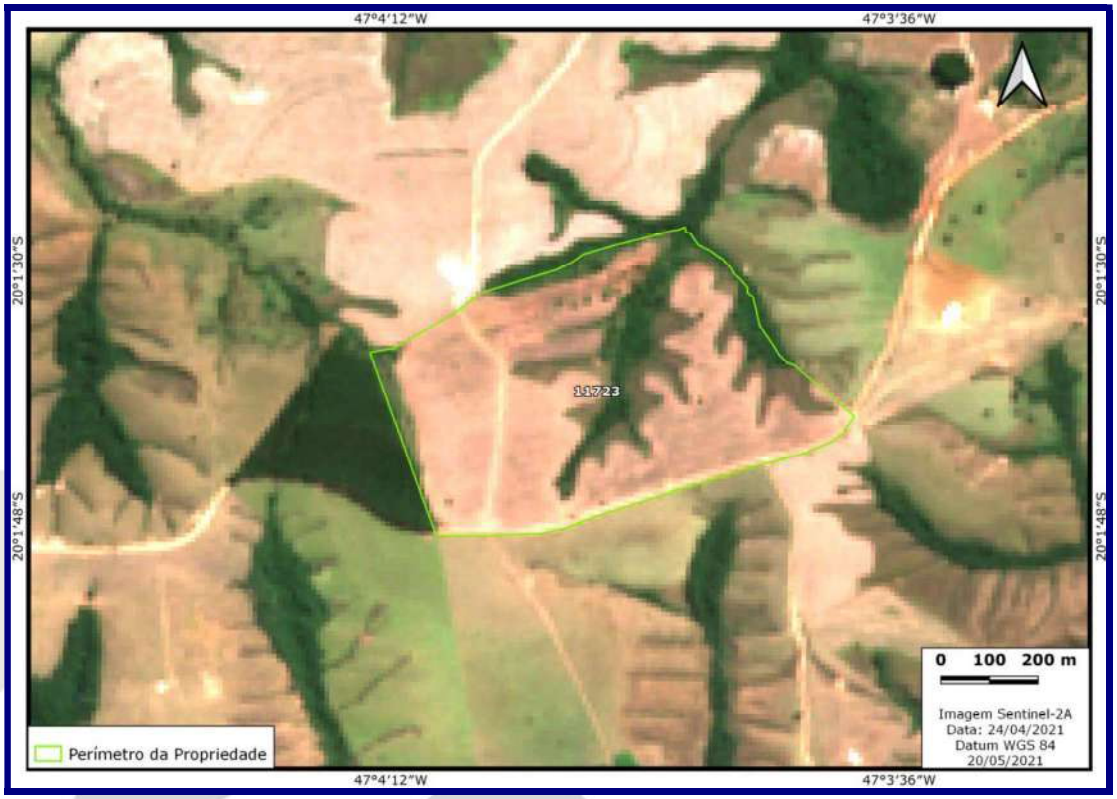


Figura 4. Perímetro da Fazenda Dois Irmão

55 19 3302 6092
www.caputiavaliacoes.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS AUGUSTO TORTORO JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/06/2021 às 09:06 , sob o número WJMJ21409148840
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1060878-98.2019.8.26.0100 e código B0B6E48.

Figura 5. Localização das Fazendas Santa Rita e Dois Irmãos quanto à presença de áreas indígenas, áreas embargadas, áreas quilombolas, unidades de conservação e assentamento rural

Os Assentamentos mais próximos das fazendas avaliadas são:

- Projeto Olhos D'Água, localizado a 3,8 quilômetros da propriedade de matrícula 11.723 e consolidado em 18/01/1999;
- Projeto Nova Bom Jardim, localizado a 14 quilômetros da propriedade de matrícula 618 e consolidado em 26/12/1996.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS AUGUSTO TORTORO JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/06/2021 às 09:06 , sob o número WJMJ21409148840
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1060878-98.2019.8.26.0100 e código B0B6E48.

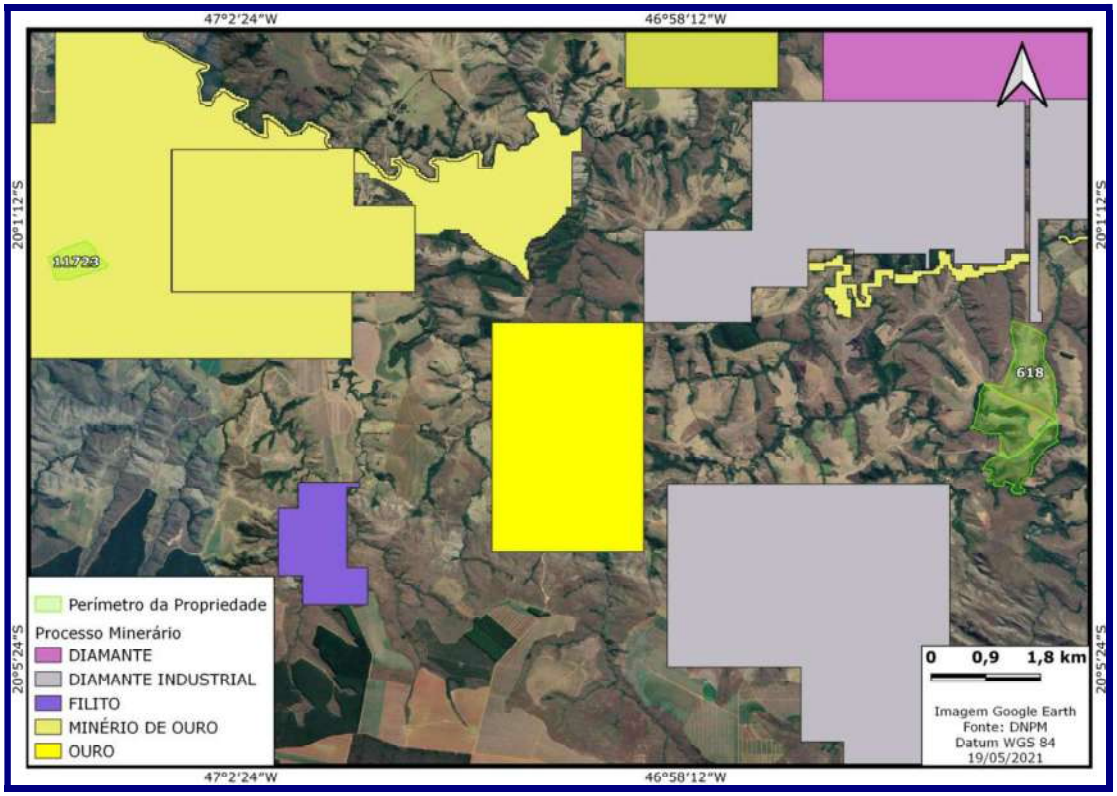


Figura 6. Localização das Fazendas Santa Rita e Dois Irmãos quanto à presença de áreas com processos minerários

De acordo com os dados no DNPM (Departamento Nacional de Produção Mineral) parte do imóvel de matrícula 11.723 encontra-se em área com requerimento de pesquisa para extração de minério de outro (processo 830471/2021).

4. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

4.1. Clima

O clima da região de Sacramento - MG é classificado como tropical com maior pluviosidade no verão. A temperatura média no inverno é de 20,6 °C, e no verão é de 22,7 °C. A precipitação anual média é de 1.646 mm, de acordo com dados da Agritempo/Embrapa.

Pluviosidade - Média e Dispersão												
	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
Média (mm)	296	222	221	88	45	17	13	17	65	125	230	307

Quadro 2. Índice de precipitação na região de Sacramento - MG
Fonte: Agritempo / Embrapa

55 19 3302 6092
www.caputiavaliacoes.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS AUGUSTO TORTORO JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/06/2021 às 09:06 , sob o número WJMJ21409148840 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1060878-98.2019.8.26.0100 e código B0B6E48.

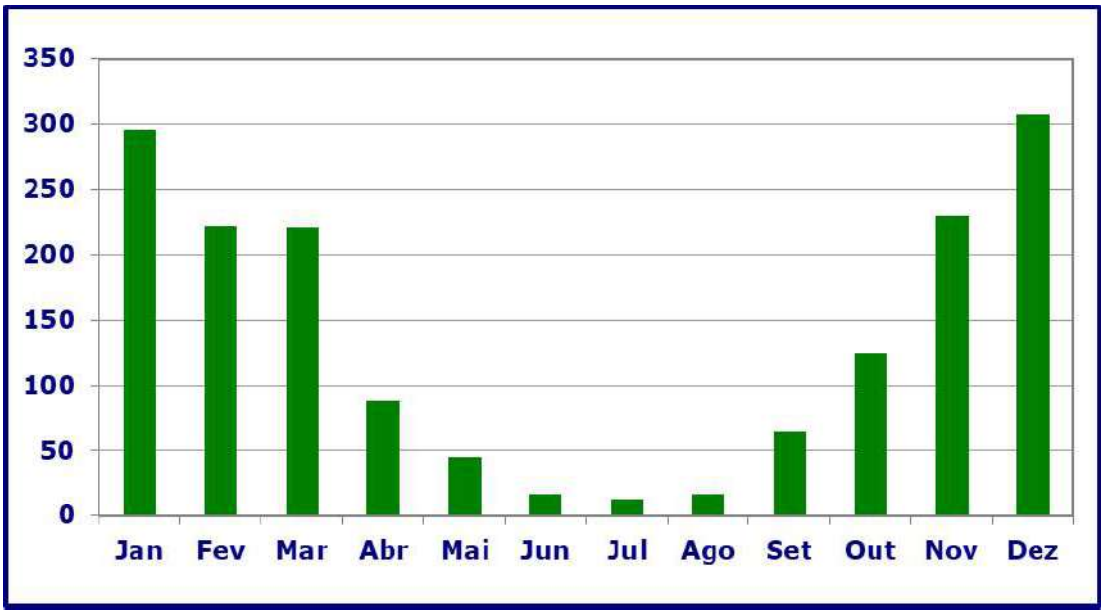


Figura 7. Pluviosidade média mensal da região de Sacramento - MG
Fonte: Agritempo / Embrapa

4.2. Relevo

A região de Sacramento - MG apresenta relevo como 40% plano, 40% ondulado e 20% montanhoso, refletindo-se em um modelado de extenso e contínuo planalto dissecado, com predominância de formas tabulares e planas, e as veredas, que são feições comuns nos topos dos planaltos.

4.3. Vegetação

A vegetação predominante na região de Sacramento - MG é de cerrado.

Apresenta-se com árvores de aspecto tortuoso, preferencialmente de clima estacional, mas podendo também ser encontrado sob climas ombrófilos. As características de tortuosidade, as folhas coriáceas e a pouca estatura de seus indivíduos derivam da natureza edáfica, estando relacionadas ao alto teor de alumínio de seus solos. A estrutura e a biomassa da cobertura vegetal aumentam em uma razão direta com a fertilidade e profundidade do solo, desde o campo limpo até o cerradão.

No bioma Cerrado as estações seca e chuvosa são bem definidas. A vegetação compõe-se de gramíneas, arbustos e árvores. Abriga importantes espécies da fauna: tamanduá, tatu, anta, jibóia, cascavel e o cachorro-do-mato, entre outras. Algumas delas estão ameaçadas de extinção, como é o caso do lobo-guará, do veado-campeiro e do pato-mergulhão.

55 19 3302 6092
www.caputiavaliacoes.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS AUGUSTO TORTORO JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/06/2021 às 09:06 , sob o número WJMJ21409148840
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1060878-98.2019.8.26.0100 e código B0B6E48.

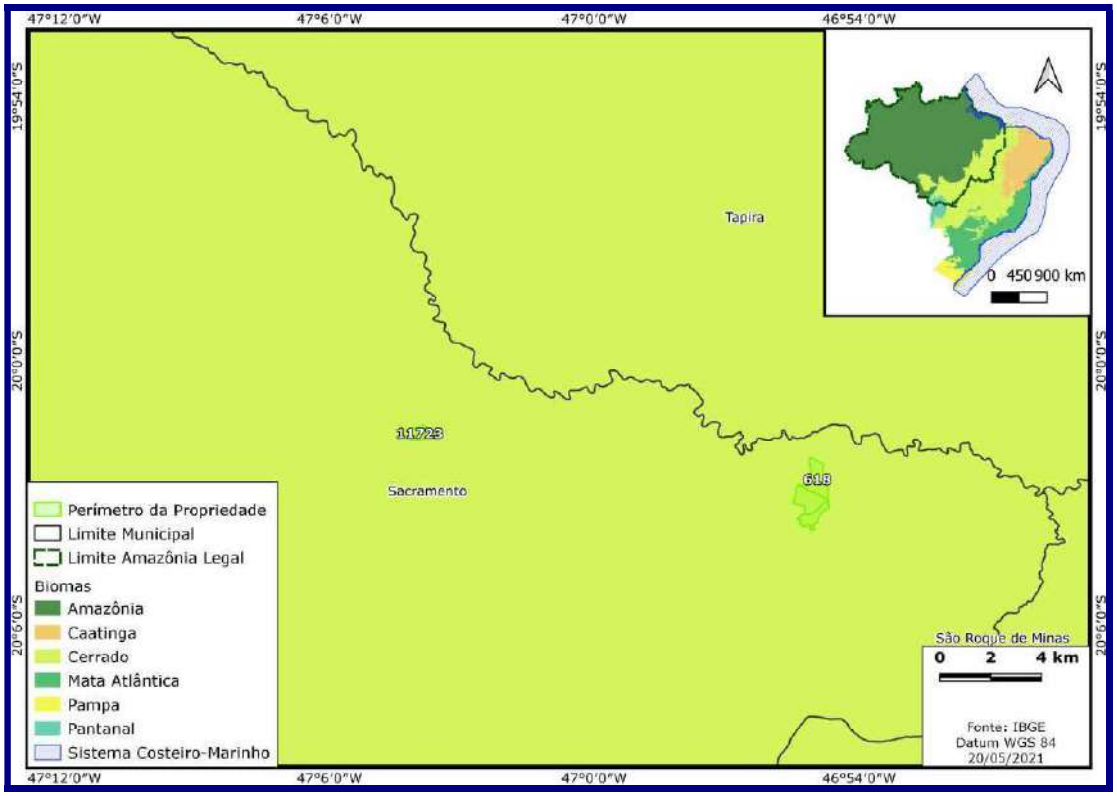


Figura 8. Mapa de biomas da região de Sacramento - MG*, onde se situam as Fazendas Santa Rita e Dois Irmão*

4.4. Hidrografia

Pela região de Sacramento - MG passam o Rio Araguari, Ribeirão Fazendinha, Ribeirão João Inácio, entre outros córregos e riachos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS AUGUSTO TORTORO JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/06/2021 às 09:06 , sob o número WJMJ21409148840
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1060878-98.2019.8.26.0100 e código B0B6E48.

Figura 9. Mapa da região hidrográfica de Sacramento - MG
Fonte: Agência Nacional de Águas (ANA)

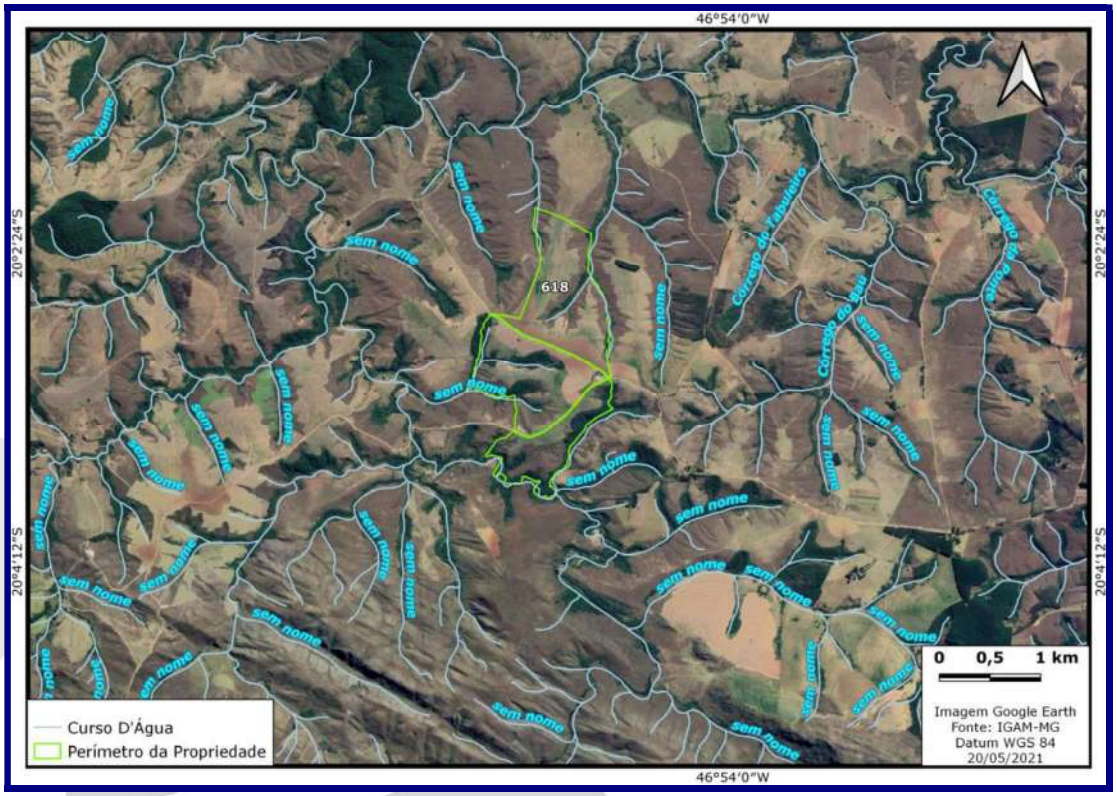


Figura 10. Mapa da região hidrográfica de Sacramento - MG
Fonte: Agência Nacional de Águas (ANA)

55 19 3302 6092
www.caputiavaliacoes.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS AUGUSTO TORTORO JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/06/2021 às 09:06 , sob o número WJMJ21409148840
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1060878-98.2019.8.26.0100 e código B0B6E48.

Caputi & Caputi

4.5. Solo

Na região de Sacramento - MG, a predominância, de acordo com dados do IBGE, é de solos classificados como Cambissolo Háplico Alumínico, Cambissolo Háplico Tb Distrófico e Neossolo Litólico Distrófico.

Os cambissolos são solos pouco desenvolvidos, com presença de fragmentos de rochas e minerais primários, fraco desenvolvimento de estrutura e cor. Devido à heterogeneidade do material de origem, das formas de relevo e das condições climáticas, as características destes solos variam muito de um local para outro. Assim, a classe comporta desde solos fortemente até imperfeitamente drenados, de rasos a profundos, de cor bruna ou bruno-amarelada até vermelho escuro, e de alta a baixa saturação por bases e atividade química da fração argila.

Os neossolos são solos pouco evoluídos, devido à reduzida atuação dos processos pedogenéticos, seja pelas características inerentes ao material originário ou pelos fatores de formação (clima, relevo ou tempo), que podem impedir ou limitar a evolução dos solos.

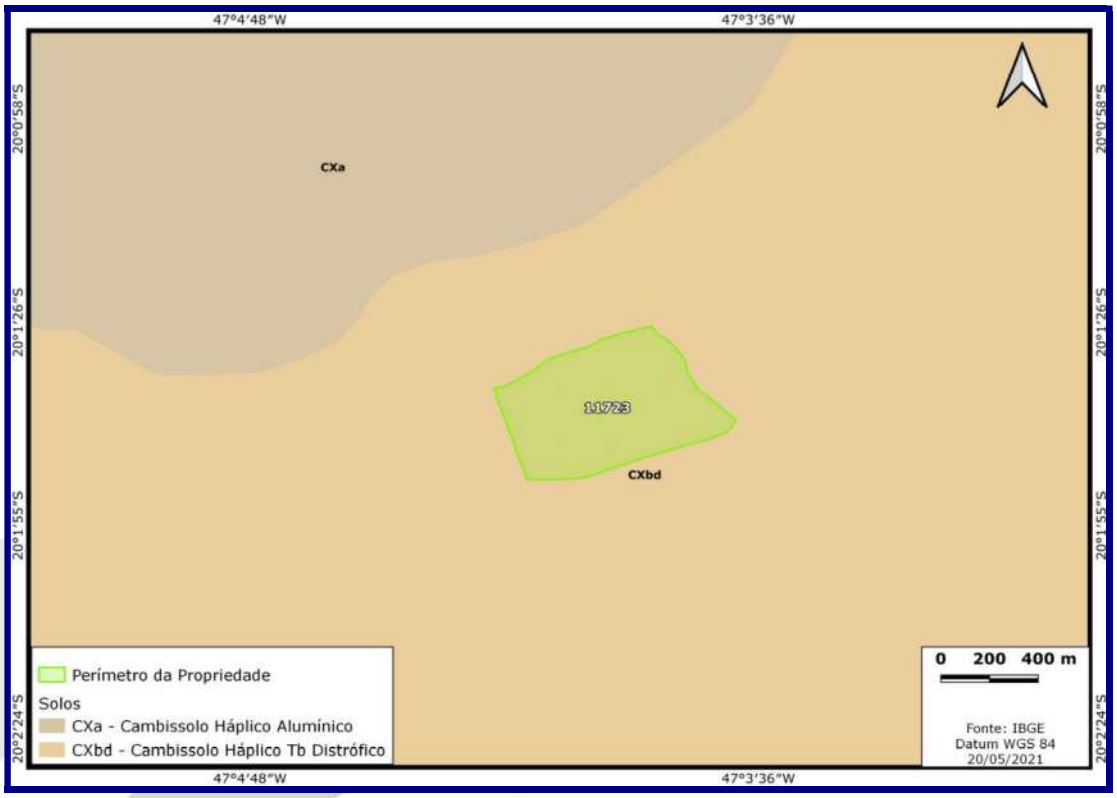


Figura 11. Mapa de tipos de solos da região de Sacramento - MG
Fonte: IBGE

55 19 3302 6092
www.caputiavaliacoes.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS AUGUSTO TORTORO JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/06/2021 às 09:06 , sob o número WJMJ21409148840
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1060878-98.2019.8.26.0100 e código B0B6E48.

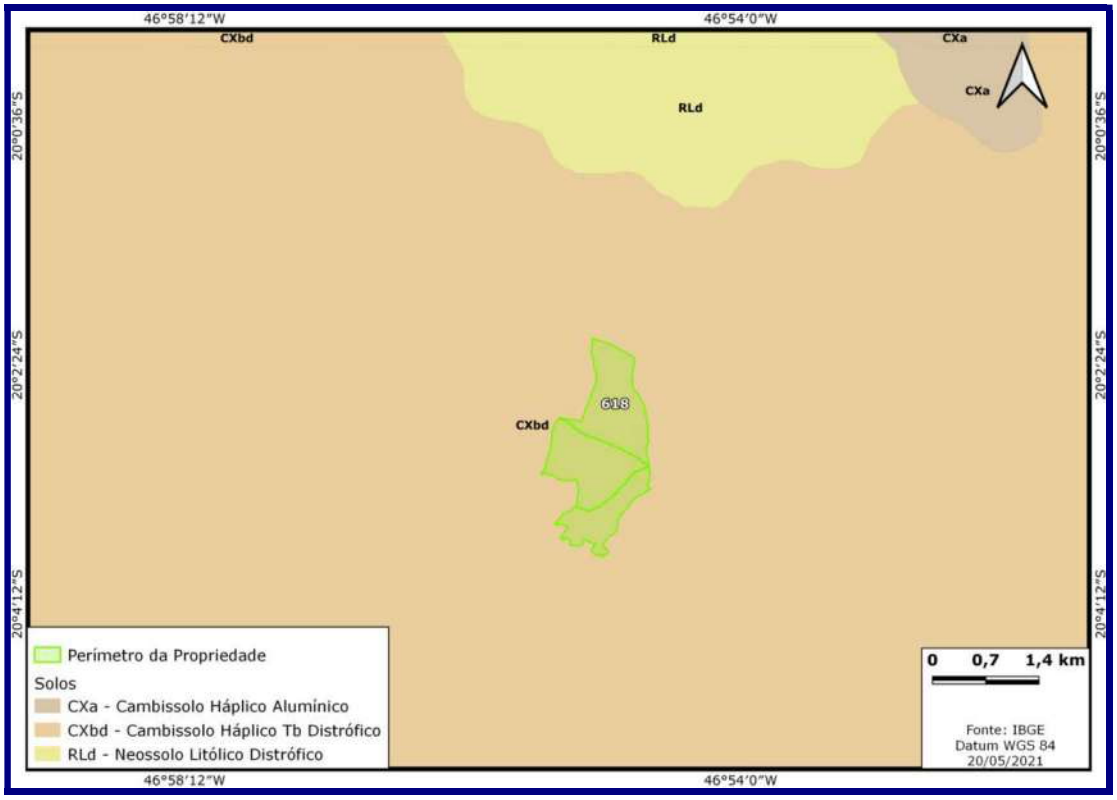


Figura 12. Mapa de tipos de solos da região de Sacramento - MG
Fonte: IBGE

4.6. Logística

4.6.1. Rodovias

O estado de Minas Gerais possui uma extensão rodoviária de 273.241,8 quilômetros, sendo 247.260,8 quilômetros de rodovias não pavimentadas (90% do total) e 25.981,0 quilômetros de rodovias pavimentadas (10% do total), de acordo com dados preliminares do Plano Nacional de Viação. Além disso, existem mais 3.287,9 quilômetros de rodovias planejadas para o estado. As principais rodovias federais que cortam Minas Gerais são BR-040, BR-116, BR-135, BR-251, BR-262, BR-381, BR-050, BR-259 e BR-365.

Do total da malha rodoviária do estado, 32,9% possui condições consideradas boas ou ótimas; 36,6% das rodovias são consideradas deficientes e 30,5% ruins ou péssimas.

Para comparação, a média brasileira é de 13,6% de estradas pavimentadas, de um total de 1.583.331,5 quilômetros da malha rodoviária. Do total da malha, 42,6% são consideradas boas ou ótimas, 30,5% são deficientes e 26,9% são ruins ou péssimas.

55 19 3302 6092
www.caputiavaliacoes.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS AUGUSTO TORTORO JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/06/2021 às 09:06 , sob o número WJMJ21409148840
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1060878-98.2019.8.26.0100 e código B0B6E48.

Figura 13. Mapa de rodovias do estado de Minas Gerais

4.6.2. Ferrovias

O sistema ferroviário do estado de Minas Gerais, com 5.300 quilômetros de extensão, é formado por três importantes ferrovias: a Estrada de Ferro Vitória a Minas – EFVM, a Ferrovia Centro-Atlântica – FCA e a MRS Logística. A primeira faz conexão com outras ferrovias, integrando os estados do Espírito Santo, Minas Gerais, Goiás, Mato Grosso, Mato Grosso do Sul e Tocantins e o Distrito Federal e tendo acesso privilegiado aos principais portos do Espírito Santo. A FCA, por sua vez, é o principal eixo de conexão entre as Regiões Nordeste, Sudeste e Centro-Oeste do Brasil, enquanto a MRS Logística, com seus 1,7 mil quilômetros de trilhos, interliga os Estados do Rio de Janeiro, Minas Gerais e São Paulo.

Figura 14. Mapa da rede ferroviária no estado de Minas Gerais

55 19 3302 6092
www.caputiavaliacoes.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS AUGUSTO TORTORO JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/06/2021 às 09:06 , sob o número WJMJ21409148840
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1060878-98.2019.8.26.0100 e código B0B6E48.

Caputi & Caputi

4.6.3. Hidrovias

O estado de Minas Gerais conta com a Hidrovia do São Francisco, que constitui uma das formas mais econômicas de ligação entre o Centro-Sul e o Nordeste do Brasil.

O rio Paranaíba representa grande potencial hidroviário na região, sendo considerado navegável, de acordo com a lei n°5.917/1973.

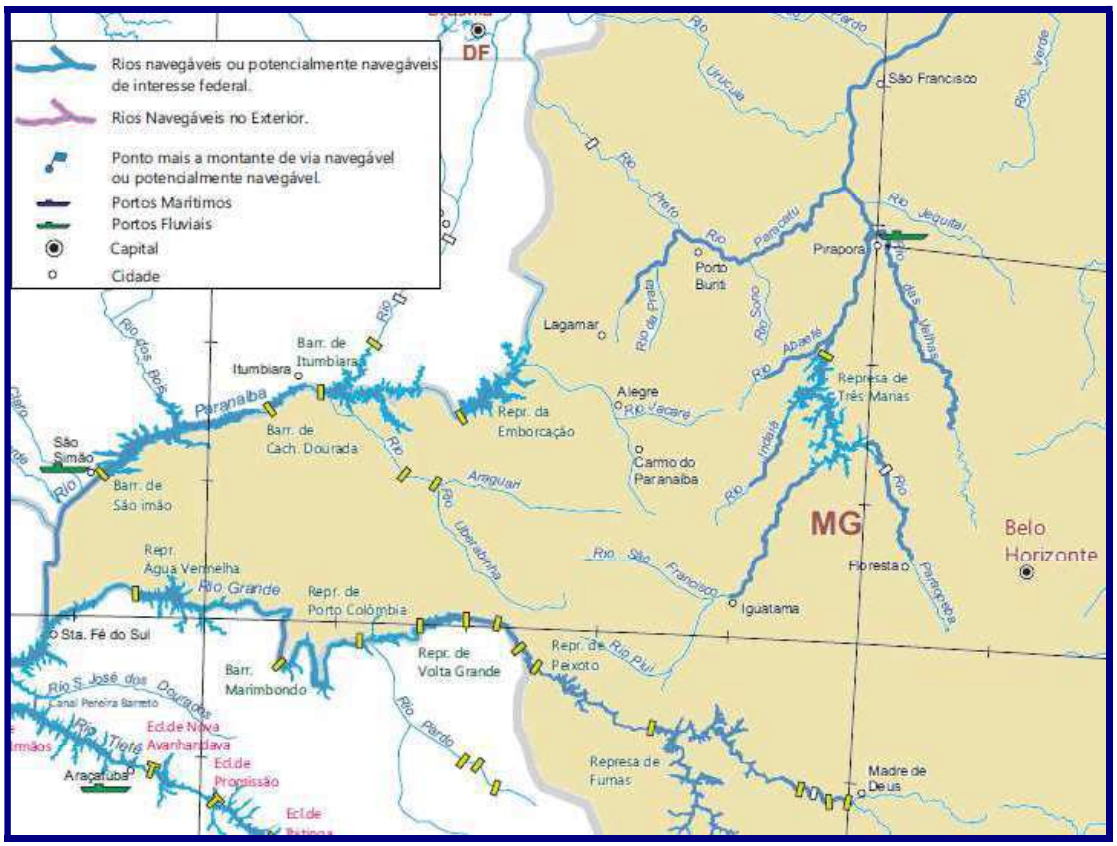


Figura 15. Mapa hidroviário do estado de Minas Gerais

4.6.4. Portos

O porto mais próximo de Sacramento, por rodovias, é o de Santos - SP, que fica a aproximadamente 644 quilômetros de distância.

55 19 3302 6092
www.caputiavaliacoes.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS AUGUSTO TORTORO JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/06/2021 às 09:06 , sob o número WJMJ21409148840
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1060878-98.2019.8.26.0100 e código B0B6E48.

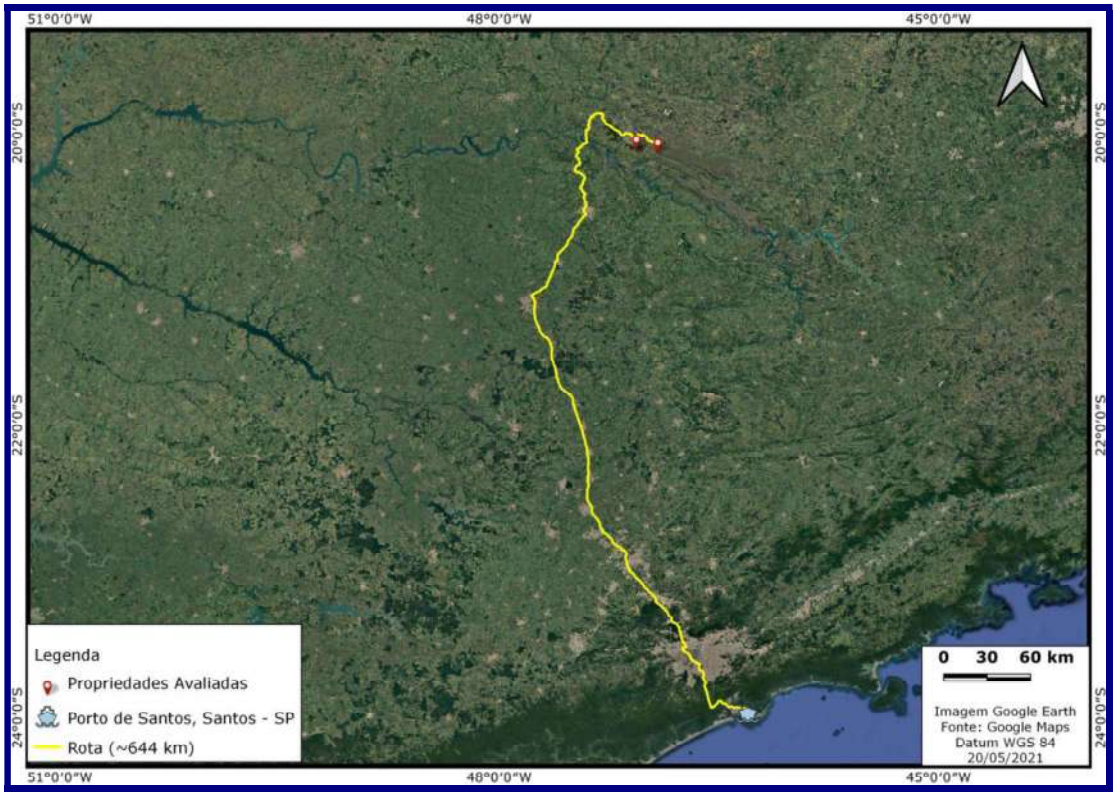


Figura 16. Rota das fazendas avaliadas até o porto de Santos - SP

4.6.5. Armazéns

No estado de Minas Gerais há 1.188 armazéns, com capacidade total de armazenamento de 10,011606 milhões de toneladas de grãos, de acordo com dados da Companhia Nacional de Abastecimento (Conab). Na região onde se localizam os imóveis avaliados, há 10 armazéns com capacidade de armazenamento de 107.040 toneladas de grãos.

5. DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

5.1. Fazenda Santa Rita – Matrícula 618

5.1.1. Características do imóvel

Imóvel rural denominado Fazenda Santa Rita com área de 236,9 hectares, localizado no município de Sacramento nas coordenadas 20°03'01.88"S e 46°55'00.68"O, no bioma dos Cerrado. Localiza-se a 81 quilômetros do municipio de Sacramento, tendo seu acesso por via pavimentada e via não pavimentada. Atualmente, 50% por pastagens e o restante é ocupado por mata nativa. O clima é classificado como Aw - Clima tropical, com inverno seco; de acordo com a

55 19 3302 6092
www.caputiavaliacoes.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS AUGUSTO TORTORO JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/06/2021 às 09:06 , sob o número WJMJ21409148840
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1060878-98.2019.8.26.0100 e código B0B6E48.

Köppen e Geiger. A temperatura média anual é de 21,5 °C e a pluviosidade média anual é de 1646 mm.

5.1.2. Roteiro de acesso

Partindo-se de Sacramento, pegue a BR-464 por 13 quilômetros até a estrada de terra, percora mais 68 quilômetros até o imóvel.

5.1.3. Área e ocupação das terras

O imóvel possui 236,0981 hectares de área total, segundo informações contidas em sua matrícula, sendo 116,6094 hectares abertos e cultivados com pastagem, 1,5318 hectares ocupados por estradas e benfeitorias e 117,9569 hectares de vegetação nativa.

5.1.4. Topografia

Até 30% acidentado.

5.1.5. Solo

Predominância de solos tipo cambissolo háplico Tb distrófico (Figura 11), e possuem bom nível de fertilidade natural. É imprescindível o emprego de corretivos e fertilizantes.

5.1.6. Hidrografia

O imóvel possui córregos.

5.1.7. Construções civis e benfeitorias

O imóvel possui as seguintes construções civis e benfeitorias:

- Galpão;
- Casa.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS AUGUSTO TORTORO JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/06/2021 às 09:06 , sob o número WJMJ21409148840
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1060878-98.2019.8.26.0100 e código B0B6E48.

Caputi & Caputi Avaliações

5.2. Fazenda Dois Irmão – Matrícula 11.723

5.2.1. Características do imóvel

Imóvel rural denominado Fazenda Dois Irmão com área de 39,5 hectares, localizado no município de Sacramento nas coordenadas 20°00'44.86"S e 47°04'21.03"O, no bioma dos Cerrado. Localiza-se a 81 quilômetros do municipio de Sacramento, tendo seu acesso por via pavimentada e via não pavimentada. Atualmente, 70% por pastagens e o restante é ocupado por mata nativa. O clima é classificado como Aw - Clima tropical, com inverno seco; de acordo com a Köppen e Geiger. A temperatura média anual é de 21,5 °C e a pluviosidade média anual é de 1646 mm.

5.2.2. Roteiro de acesso

Partindo-se de Sacramento, pegue a BR-464 por 13 quilômetros até a estrada de terra, percora mais 68 quilômetros até o imóvel.

5.2.3. Área e ocupação das terras

O imóvel possui 39,5189 hectares de área total, segundo informações contidas em sua matrícula, sendo 26,3791 hectares abertos e cultivados com pastagem, 1,2314 hectares ocupados por estradas e benfeitorias e 11,9084 hectares de vegetação nativa.

5.2.4. Topografia

Pouco ondulado.

5.2.5. Solo

Predominância de solos tipo cambissolo háplico Tb distrófico (Figura 12), e possuem bom nível de fertilidade natural. É imprescindível o emprego de corretivos e fertilizantes.

5.2.6. Hidrografia

O imóvel possui córregos.

5.2.7. Construções civis e benfeitorias

O imóvel não possui construções civis ou benfeitorias consideráveis.

55 19 3302 6092
www.caputiavaliacoes.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS AUGUSTO TORTORO JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/06/2021 às 09:06 , sob o número WJMJ21409148840
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1060878-98.2019.8.26.0100 e código B0B6E48.

Caputi & Caputi Avaliações

5.3. Roteiro de acesso

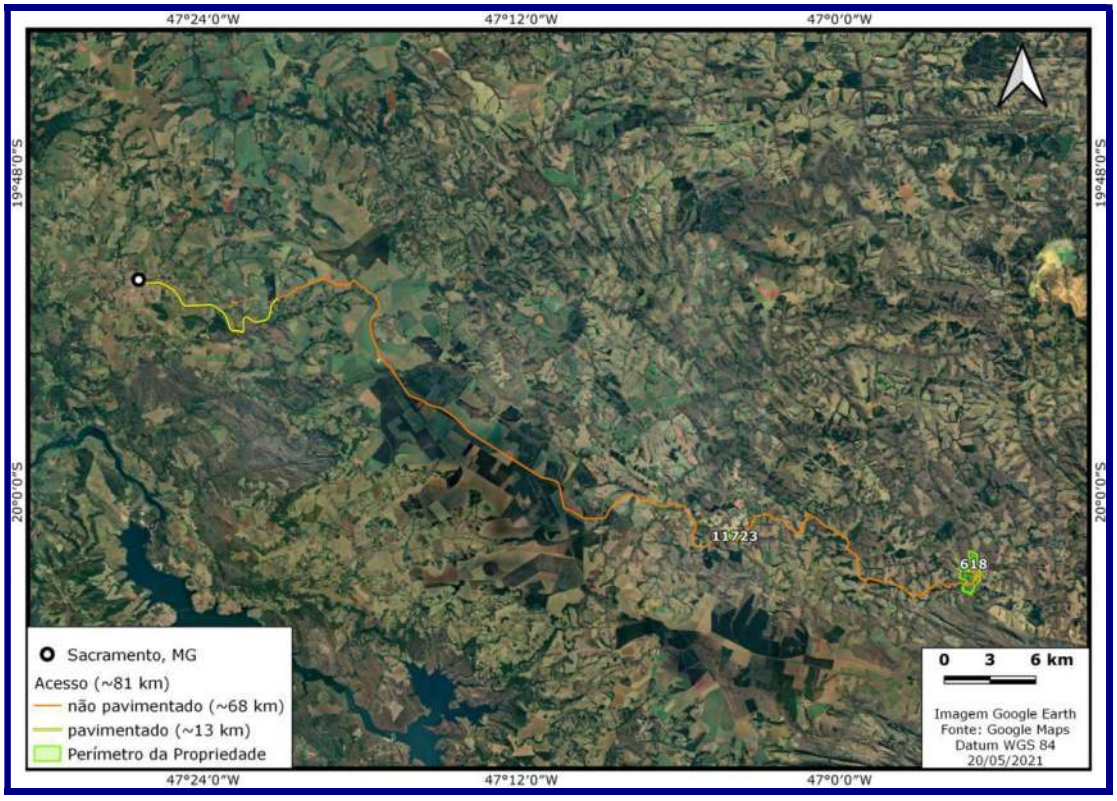


Figura 17. Roteiro de acesso das Fazendas Santa Rita e Dois Irmão

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS AUGUSTO TORTORO JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/06/2021 às 09:06 , sob o número WJMJ21409148840
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1060878-98.2019.8.26.0100 e código B0B6E48.

Caputi & Caputi Avaliações

5.4. Utilização das áreas das matrículas

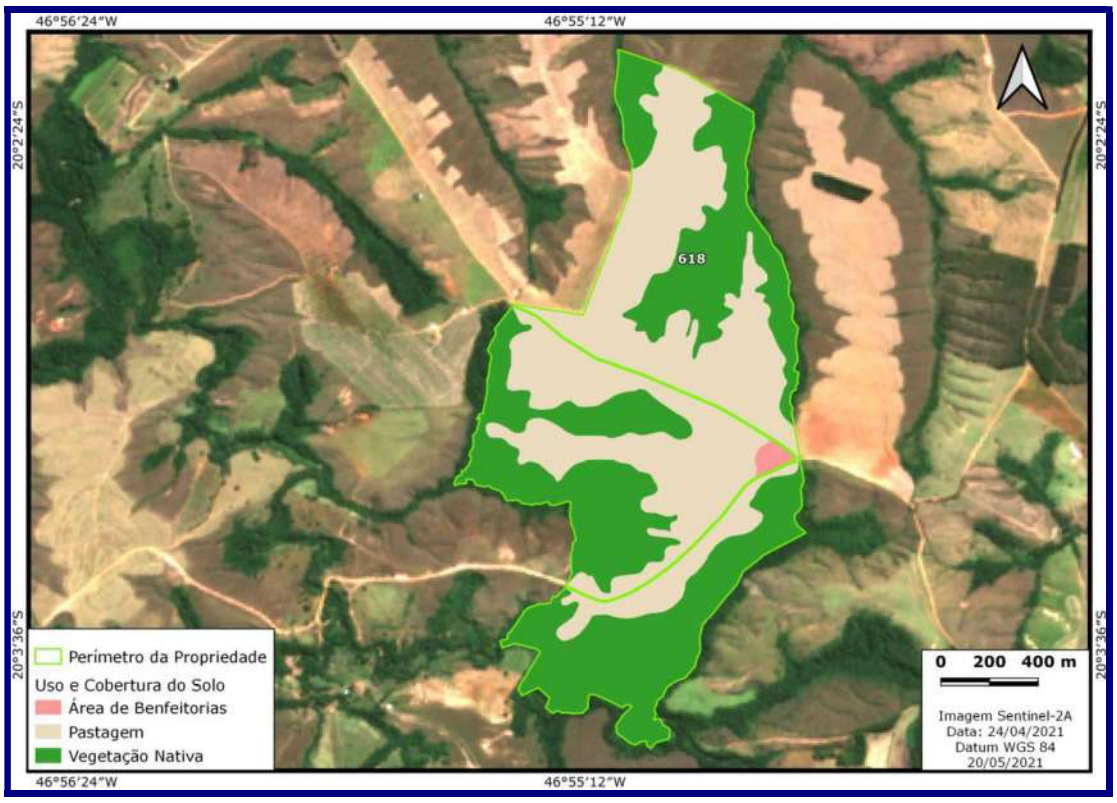


Figura 18. Uso do solo da Fazenda Santa Rita

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS AUGUSTO TORTORO JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/06/2021 às 09:06 , sob o número WJMJ21409148840
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1060878-98.2019.8.26.0100 e código B0B6E48.

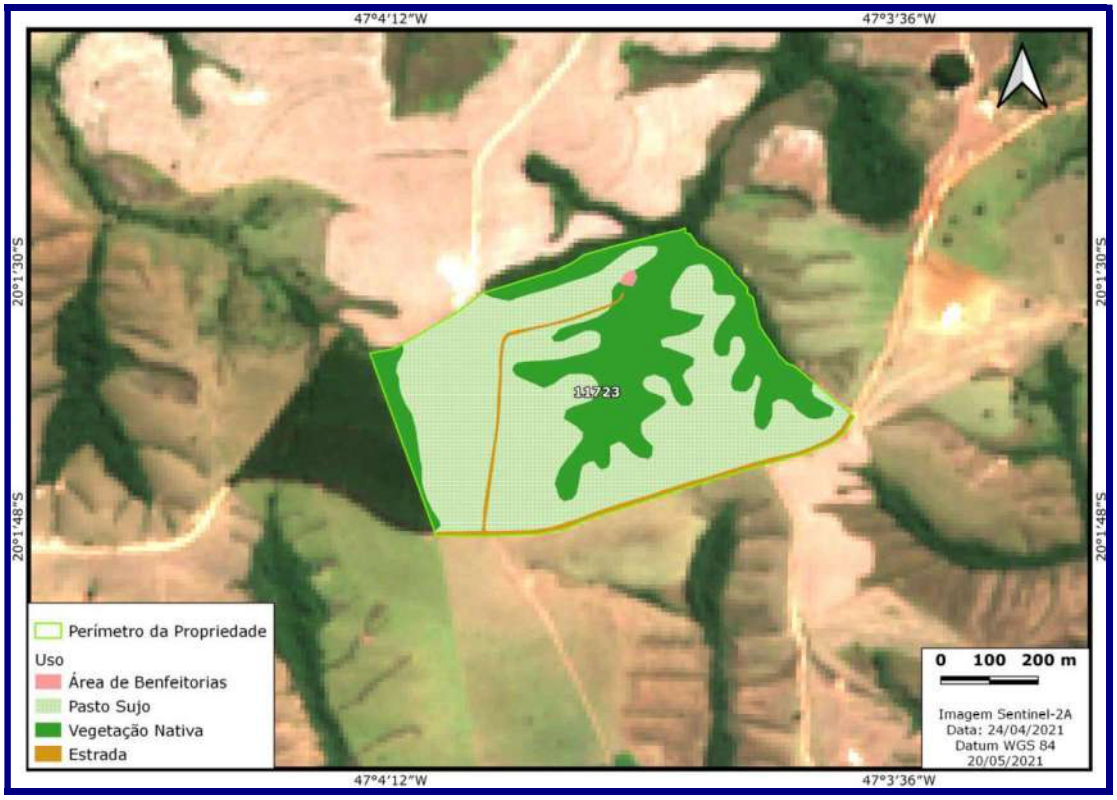


Figura 19. Uso do solo da Fazenda Dois Irmãos

Imóvel	Matrícula	Área Total (ha)	Área de Pastagens (ha)	Área de Benfeitorias (ha)	Área de vegetação nativa (ha)
Fazenda Santa Rita	**618**	236,0981	116,6094	1,5318	117,9569
Fazenda Dois Irmão	**11.723**	39,5189	26,3791	1,2314	11,9084
Total		**275,6170**	**142,9885**	**2,7632**	**129,8653**

Quadro 3. Uso e tamanho das áreas das matrículas avaliadas que compõem as Fazendas Santa Rita e Dois Irmão

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS AUGUSTO TORTORO JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/06/2021 às 09:06 , sob o número WJMJ21409148840
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1060878-98.2019.8.26.0100 e código B0B6E48.

Imóvel	Matrícula	Área Total (ha)	Percentual de área em classe III	Percentual de área em classe VIII
Fazenda Santa Rita	**618**	**236,0981**	50,04%	49,96%
Fazenda Dois Irmão	**11.723**	**39,5189**	69,87%	30,13%

Quadro 4. Percentual das classes de uso do solo das matrículas avaliadas que compõem a Fazenda Santa Rita e Dois Irmão

6. AMBIENTAL

De acordo com a Legislação Ambiental, os imóveis rurais denominados Fazendas Santa Rita e Dois Irmão, localizados no estado de Minas Gerais, devem possuir uma área mínima de Reserva Legal de 20% da área total das propriedades.

As informações inerentes às áreas de Reserva Legal e/ou Áreas de Preservação Permanente são fornecidas pelo cliente. A existência das áreas de Reserva Legal e Áreas de Preservação Permanente foram verificadas somente de forma visual, durante a vistoria aos imóveis.

Região	Bioma	Área de Reserva Legal (%)
Amazônia Legal	Cerrado ** Floresta Tropical **	35% 80%
Outras regiões	Demais biomas	20%

Quadro 5. Exigência quanto áreas de Reserva Legal

**Uma exceção é quando as áreas de reserva legal em regiões de Cerrado e Floresta Tropical na Amazônia Legal já tenham sido averbadas com 20% e 50%, respectivamente, limites da legislação anterior.

De qualquer forma, o percentual de conservação da Reserva Legal ou compensação da mesma deve sempre ser consultado diretamente no órgão ambiental do Estado correspondente, principalmente no caso de áreas próximas aos limites entre os biomas de cerrado e de floresta tropical, na Amazônia Legal.

55 19 3302 6092
www.caputiavaliacoes.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS AUGUSTO TORTORO JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/06/2021 às 09:06 , sob o número WJMJ21409148840
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1060878-98.2019.8.26.0100 e código B0B6E48.

Local		APP exigida
	Largura do Rio	
Às margens dos rios ou de qualquer curso d'água	Até 10 m	30 m de cada lado
	De 10 a 50 m	50 m de cada lado
	De 50 a 200 m	100 m de cada lado
	De 200 a 500 m	200 m de cada lado
	> 600 m	500 m de cada lado
Ao redor de nascentes e olhos d'água		50 m de raio
Topo de morros, serras, montanhas		Toda a área
Encostas com declive superior a 45°		Toda a área
Altitude superior a 1.800 m		Toda a área
Bordas de tabuleiros ou chapadas, a partir da linha de ruptura do relevo		Faixa igual ou superior a 100 m em projeções horizontais

Quadro 6. Exigência quanto a Áreas de Preservação Permanente

6.1. Situação ambiental

Imóvel	Matrícula	Averbação de R.L na matrícula	Área de mata nativa (%)	Legislação Ambiental vigente (%)
Fazenda Santa Rita	**618**	Possui CAR nºMG-3156908-7AD898F2D7D34100810A472D12A671AB	50,0%	20,0%
Fazenda Dois Irmão	**11.723**	Possui CAR nº MG-3156908-24C8.30FC.956C.43AD.BFCF.8559.5AF4.A12D	30,1%	20,0%

Quadro 7. Situação ambiental das matrículas avaliadas, de acordo com a legislação ambiental vigente

7. AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

7.1. Metodologia

Esta avaliação foi elaborada segundo as normas do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e da NBR 14653 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas. **O grau de fundamentação I e precisão III**.

A norma oficial de avaliação de imóveis rurais para o Brasil é a NBR 14653-3/04, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). Como a própria Norma recomenda, para a sua aplicação é necessário consultar a Lei Federal nº 4.504 de 30/11/1994 (Estatuto da Terra) e o Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra (ETA/MA).

Além desta, também existe a Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP, aprovada em Agosto de 1994, a qual fixa procedimento para elaboração de laudos. Neste caso, o capítulo que interessa corresponde ao item 6.4.6 - Requisitos Complementares Envolvendo Imóveis Rurais.

55 19 3302 6092
www.caputiavaliacoes.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS AUGUSTO TORTORO JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/06/2021 às 09:06 , sob o número WJMJ21409148840
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1060878-98.2019.8.26.0100 e código B0B6E48.

Caputi & Caputi

Realizamos a avaliação patrimonial dos bens pertencentes aos grupos de bens supracitados em concordância com a metodologia descrita a seguir, com o intuito de determinar os seguintes valores:

7.1.1. Valor de Mercado

O valor de mercado trata-se do valor mais provável de um bem, num razoável limite de tempo, numa circunstância em que o comprador encontra-se interessado, porém não obrigado a adquirir este bem, e o vendedor encontra-se disposto a vender, mas não obrigado, numa determinada data, dentro das condições do mercado vigentes na ocasião. Os valores obtidos não representam os valores efetivos de negociação, devendo ser assumidos como valor de referência. O valor efetivo de negociação é estabelecido de forma particular num mercado livre de compra e venda.

É caracterizado pelas premissas e informações, aprovisionadas pela corporação, além de Normas Técnicas específicas e vistorias e inspeções "in loco".

Este valor pode advir do valor de reprodução ou reposição, abatendo-se as parcelas resultantes da depreciação.

7.1.2. Valor de Reprodução ou Reposição

Valor de Reprodução ou de Reposição é considerado como o investimento necessário à aquisição de bens novos, idênticos ou com características e capacidades semelhantes aos existentes.

7.1.3. Vida Útil Remanescente

É o período de tempo estimado que um determinado bem se prestará funcionalmente e economicamente para o seu devido propósito. Dentre os diversos métodos previstos para a avaliação de bens do ativo imobilizado, os aplicados foram:

a. Método Evolutivo:

Determina o valor total do imóvel através da reunião de métodos, a partir do valor do terreno, ponderado o custo de reprodução das benfeitorias adequadamente depreciadas e o fator de comercialização.

b. Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:

Determina o valor de mercado de um bem o comparando com outros similares, através de seus preços de comercialização e oferta, ponderando as suas características análogas, adequando através do emprego de fatores, que visam corrigir eventuais diferenças entre o bem objeto da avaliação e os bens comercializados ou disponíveis no mercado.

55 19 3302 6092
www.caputiavaliacoes.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS AUGUSTO TORTORO JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/06/2021 às 09:06 , sob o número WJMJ21409148840
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1060878-98.2019.8.26.0100 e código B0B6E48.

Caputi & Caputi Avaliações

c. Método do Valor Econômico:

É a avaliação do valor econômico de um ativo, determinado pelo Fluxo de Caixa Futuro Descontado a Valor Presente. Como apenas o caixa disponibiliza numerário para novos investimentos ou para pagamento de dividendos, o Fluxo de Caixa Descontado lastreia-se no conceito de que o valor econômico de um ativo em uso está diretamente relacionado ao valor presente dos fluxos de caixa líquidos obtidos pelas operações futuras geradas com este ativo.

7.2. Valor da Terra Nua

Define-se terra nua como o imóvel rural despojado das benfeitorias (construções, instalações e melhoramentos), das culturas permanentes e temporárias, das árvores e florestas plantadas e das pastagens cultivadas ou melhoradas.

O preço da terra, por hectare, foi obtido pelo "Método Comparativo Direto de Dados do Mercado". Ou seja, após levantamento efetuado em imobiliárias, corretores e pessoas ligadas ao meio rural, comparou-se a fazenda com outras semelhantes que estão à venda ou que foram vendidas, situadas na mesma região, utilizando-se o método comparativo direto, bem como a avaliação in loco deste avaliador.

7.2.1. Cálculo do Valor homogeneizado pelo método comparativo de mercado

Pelo método de comparativo de mercado, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por hectare) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F_1: Localização
F_2: Acesso
F_3: Topografia
F_4: Aguada
F_5: Solo
F_6: Tamanho
F_7: Mercado

Fator final homogeneizado da amostra: $F_h = F_1 * F_2 * F_3 * F_4 * F_5 * F_6 * F_7$

55 19 3302 6092
www.caputiavaliacoes.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS AUGUSTO TORTORO JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/06/2021 às 09:06 , sob o número WJMJ21409148840
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1060878-98.2019.8.26.0100 e código B0B6E48.

Valor Unitário Homogeneizado: X_i: F_h * V_o, onde V_o é o valor em R$ da amostra informado pelo agente de mercado.

Média: $X = \sum(X_i)/n$

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - X_i)^2)/(n-1)}$

7.2.2. Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |X_i - X|/S < VC$

7.2.3. Cálculo da amplitude do intervalo de confiança

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$, onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student (na referência da tabela As - 1, onde As é o número de amostras saneadas), para 80% de confiança e t (n-1) graus de liberdade.

Para o cálculo do Valor de Mercado do Terreno considerou-se como Valor Médio Saneado e Homogeneizado por hectare dos imóveis avaliados.

Portanto, o valor total da terra bruta dos imóveis rurais Fazendas Santa Rita e Dois Irmão, localizados nos municípios de Sacramento - MG é de:

Imóvel	Matrícula	Valor da Terra Nua (R$/ha)	Área Total (ha)	Valor Total da Terra Nua (R$)
Fazenda Santa Rita	**618**	17.059,19	236,0981	4.027.643,00
Fazenda Dois Irmão	**11.723**	27.823,78	39,5189	1.099.565,00
Total			**275,6170**	**5.127.208,00**

Quadro 8. Cálculo do valor da terra bruta das matrículas avaliadas que compõem as Fazendas Santa Rita e Dois Irmão

7.3. Valor das Benfeitorias

Utilizando o preconizado pelo "Método da Quantificação do Custo", definido pelas Normas NBR 14653-1 e NBR 14653-3 da ABNT – Associação Brasileira de

55 19 3302 6092
www.caputiavaliacoes.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS AUGUSTO TORTORO JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/06/2021 às 09:06 , sob o número WJMJ21409148840
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1060878-98.2019.8.26.0100 e código B0B6E48.

Caputi & Caputi Avaliações

Normas Técnicas, através da reprodução dos custos de seus elementos obteve-se o valor de reposição desse grupo de bens.

A composição de custos, para a data-base da avaliação, foi elaborada através de orçamento sintético baseado no nosso banco de dados, cotações com construtoras locais e de publicações especializadas.

As áreas construídas utilizadas para o cálculo dos valores advieram de medições no local, documentação e levantamentos fornecidos pela contratante.

Os valores das construções civis e benfeitorias foram depreciados tecnicamente empregando-se o método de Ross-Heidecke, que pondera individualmente o estado de conservação e a vida útil.

Considerando o cálculo do valor das benfeitorias no Anexo IV, as benfeitorias são avaliadas em:

Unidade	Valor de Mercado das Construções Civis (R$)
Fazenda Santa Rita - matrícula n° 618	**309.700,00**
GALPÃO - Edificação térrea, com piso de cimento; sem fechamento lateral, com pilares de metal ustentando a cobertura. Cobertura com telhas de alumino apoiadas em estrutura metalica.	217.700,00
CASA - Edificação térrea, com piso de azulejo; fechamento lateral em alvenaria e tijolos de barro, com revestimento interno e externo em tinta. Cobertura com telhas de alumínio apoiadas em estrutura metalica.	92.000,00
Total	**309.700,00**

Quadro 9. Construções civis e benfeitorias que compõe a Fazenda Santa Rita

7.4. Resultado geral da avaliação dos imóveis

Sobre o valor de mercado foi aplicado fator de desconto que originou o valor de liquidação forçada.

O valor de liquidação forçada trata-se do valor mais provável de um bem, num breve prazo de tempo, numa situação em que o comprador encontra-se interessado, porém não impelido a comprar e o vendedor encontra-se compelido a vender.

A taxa do valor de liquidação forçada foi calculada utilizando-se a seguinte fórmula:

55 19 3302 6092
www.caputiavaliacoes.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS AUGUSTO TORTORO JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/06/2021 às 09:06 , sob o número WJMJ21409148840
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1060878-98.2019.8.26.0100 e código B0B6E48.

Caputi & Caputi Avaliações

$$PV = \frac{FV}{(1+i)^n}$$

Onde,
PV = Valor presente
FV = Valor futuro
i = Taxa de juros
n = tempo de venda (em anos)

Tempo de venda (n) em anos:	3,00
Despesas de venda e comissão:	10,00%
Total de descontos do preço inicial	10,00%
Valor para cálculo (FV)	90,00%
Taxa de juros CDI (anual) (i)	3,50%
Taxa de manutenção, segurança e benfeitorias (anual):	1,34%
Desconto atratividade	6,00%
Aliquota ITR	1,30%
Taxa de Liquidação forçada (PV):	**0,66**

Portanto, a taxa de desconto empregada foi de 34%

Imóvel	Grupo de Bens	Área (ha)	Valor de Mercado (R$)	Valor de Liquidação Forçada (R$)	Valor unitário (R$/ha)
Fazenda Santa Rita	Terrenos Construções civis	236,0981	4.027.643,00 309.700,00	2.662.086,63 204.697,44	17.059,19
Total - Matrícula 618			**4.337.343,00**	**2.866.784,07**	18.370,94
Fazenda Dois Irmão	Terrenos	39,5189	1.099.565,00	753.119,95	27.823,78
Total - Matrícula 11.723			**1.099.565,00**	**753.119,95**	27.823,78
Total Geral		**275,6170**	**5.436.908,00**	**3.619.904,03**	

Quadro 10. Planilha geral de análise do valor das matrículas avaliadas que compõem as Fazendas Santa Rita e Dois Irmão

55 19 3302 6092
www.caputiavaliacoes.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS AUGUSTO TORTORO JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/06/2021 às 09:06 , sob o número WJMJ21409148840
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1060878-98.2019.8.26.0100 e código B0B6E48.

Caputi & Caputi

8. TERMO

Finaliza-se o presente relatório de vistoria física e avaliação de imóveis rurais, composto de 28 (vinte e oito) folhas, sendo a última datada e assinada e mais 07 (sete) anexos.

Piracicaba - SP, 21 de maio de 2019.

Caputi & Barbalho Engenharia Agronômica Ltda.
CREA - São Paulo – n.º 0000812683

Eng. Agr. Carlos Eduardo Weis Barbalho
Engenheiro Agrônomo
CREA - São Paulo – n.º 5063382601
(19) 3302-6092 / (19) 9 9772-4555
Caputi & Barbalho Avaliações

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS AUGUSTO TORTORO JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/06/2021 às 09:06 , sob o número WJMJ21409148840
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1060878-98.2019.8.26.0100 e código B0B6E48.

Caputi & Caputi Avaliações

ANEXO I

TRATAMENTO POR FATORES

55 19 3302 6092
www.caputiavaliacoes.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS AUGUSTO TORTORO JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/06/2021 às 09:06 , sob o número WJMJ21409148840
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1060878-98.2019.8.26.0100 e código B0B6E48.

Caputi & Caputi Avaliações

ANEXO I

TRATAMENTO POR FATORES

Conforme descrito anteriormente, foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado na determinação dos valores de mercado das terras objeto desta avaliação. Dessa forma, os valores de mercado foram calculados com base na comparação com outros imóveis semelhantes, considerando as suas características equivalentes.

Portanto, adequações ocorreram através do emprego de fatores, que visam corrigir eventuais diferenças entre o bem objeto da avaliação e os bens comercializados ou disponíveis no mercado.

Abate-se o valor das benfeitorias das amostras. Estima-se através da descrição obtida, o valor das benfeitorias existentes nas amostras e desconta-se este valor para que se possa comparar terra nua com terra nua.

Os fatores de correção empregados foram:

Fatores de correção						
Localização	**Acesso**	**Topografia**	**Aguadas**	**Solo**	**Tamanho**	**Mercado**

A seguir apresentamos as premissas consideradas nas ponderações dos fatores de correção adotados:

LOCALIZAÇÃO

Localização ou situação é um item que exerce influência significativa no valor da terra nua.

O critério de julgamento da localização de um imóvel rural refere-se, principalmente, à qualidade dos acessos e à proximidade dos mercados consumidores dos produtos explorados e às fazendas da microrregião.

Esta proximidade, entretanto, não se mede em metros ou poucos quilômetros. Muitas vezes, distâncias entre duas propriedades superiores a 50 km não correspondem a qualquer diferença de valor.

Considere-se, por exemplo, uma propriedade que se dedique à exploração pecuária de grande porte, localizada no limite urbano de uma cidade bastante populosa, que não possua, entretanto, um frigorífico, em cotejo com outra propriedade submetida à mesma exploração e possuindo as mesmas

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS AUGUSTO TORTORO JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/06/2021 às 09:06 , sob o número WJMJ21409148840
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1060878-98.2019.8.26.0100 e código B0B6E48.

Caputi & Caputi Avaliações

características, porém afastada vários quilômetros do perímetro urbano, contando com a proximidade de um frigorífico capaz de absorver a sua produção. Certamente a segunda propriedade terá um valor superior à primeira, para aquele tipo de exploração.

LOCALIZAÇÃO	
ATÉ 10 KM	1,00
10 A 35 KM	0,90
> 35 KM	0,85
> 60 KM	0,80
> 100 KM	0,70
> 200 KM	0,60

ACESSO

O tipo de pavimentação das estradas que dão acesso à propriedade, seguida pela distância da mesma até os centros de interesse agro-econômico e a trafegabilidade da mesma nas diversas épocas do ano.

ACESSO	
ACESSO ÓTIMO	1,00
ACESSO MUITO BOM	0,95
ACESSO BOM	0,90
ACESSO DESFAVORÁVEL	0,80
ACESSO RUIM	0,75
ACESSO PÉSSIMO	0,70

TOPOGRAFIA

A topografia dos solos das amostras é comparada diretamente com o imóvel avaliando, considerando-se os percentuais dos relevos encontrados e as limitações permanentes.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS AUGUSTO TORTORO JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/06/2021 às 09:06 , sob o número WJMJ21409148840
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1060878-98.2019.8.26.0100 e código B0B6E48.

Caputi & Caputi Avaliações

TOPOGRAFIA	
PLANA	1,00
POUCO ONDULADO	0,95
ATÉ 30% ACIDENTADO	0,90
30% A 40% ACIDENTADO	0,85
30 A 50% ACIDENTADO	0,80
MAIS DE 50% ACIDENTADO	0,75
MUITO ACIDENTADO	0,70

AGUADAS

Dependendo da região em estudo, o potencial hídrico é fator extremamente preponderante.

O fator aguadas refere-se ao volume de cursos d'água nas propriedades, ou seja, capacidade de irrigação ou fornecimento de água para os rebanhos, ou mesmo captação de água através de poços.

AGUADAS	
GRANDE VOLUME	1,00
RIOS	0,95
CÓRREGOS	0,90
RIACHOS	0,85
CURSOS D'ÁGUA (NÃO PERENES)	0,80
POÇOS RASOS	0,75
POÇOS PROFUNDOS	0,70
SEM ÁGUA	0,60

SOLO

Neste fator, as terras foram enquadradas nas Classes de Capacidade de Uso. Esta classificação estabelece classes homogêneas de terras baseadas no grau de limitação do uso. Na caracterização das classes de Capacidade de Uso, leva-se em consideração a maior ou menor complexidade das práticas conservacionistas, quais sejam: as de controle de erosão e as de melhoramento do solo (calagens, adubação, etc.).

As Classes de Capacidade de Uso são as seguintes:

Classe I: São terras que têm nenhuma ou pequenas limitações permanentes ou riscos de depauperamento. São áreas já com exploração agrícola e corrigidas,

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS AUGUSTO TORTORO JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/06/2021 às 09:06 , sob o número WJMJ21409148840
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1060878-98.2019.8.26.0100 e código B0B6E48.

próprias para culturas anuais climaticamente adaptadas, com produção de colheitas entre médias e elevadas sem práticas ou medidas especiais de conservação do solo. Normalmente, são solos profundos, de fácil mecanização, com boa retenção de umidade no perfil, bom teor de argila e média a alta fertilidade. São áreas planas ou com declividades muito suaves, sem riscos de inundação, sem grandes restrições climáticas e sem afloramentos de rocha ou qualquer outra condição que possa prejudicar o uso de máquinas agrícolas. As práticas comuns de melhoria e manutenção da fertilidade do solo, inclusive a rotação de culturas e aplicação de corretivos e fertilizantes, devem ser usadas nas terras de classe I.

Classe II: Terras com limitações moderadas para o seu uso. Estão sujeitas a riscos moderados de depauperamento, mas são terras boas, que podem ser cultivadas desde que lhes sejam aplicadas práticas especiais de conservação do solo, de fácil execução, para produção segura e permanente de colheitas entre médias e elevadas, de culturas anuais adaptadas à região.

Classe III: São terras que quando cultivadas sem cuidados especiais estão sujeitas a severos riscos de depauperamento, principalmente no caso de culturas anuais. Requerem medidas intensas e complexas de conservação ou de correção do solo, a fim de poderem ser cultivadas segura e permanentemente, com produção média a elevada, de culturas anuais adaptadas. Esta classe pode apresentar variações (subclasses), de acordo com a natureza do fator restritivo de uso.

Classe IV: São terras que apresentam riscos ou limitações permanentes quando usadas para culturas anuais. Os solos podem ter fertilidade natural boa ou razoável, mas não são adequados para cultivos intensivos e contínuos. Usualmente, devem ser mantidas com pastagens, mas podem ser suficientemente boas para certos cultivos ocasionais.

Classe V: São terras planas, ou com declives muito suaves, praticamente livres de erosão, mas impróprias para serem exploradas com culturas anuais, e que podem, com segurança, serem apropriadas para pastagens, florestas ou mesmo para algumas culturas permanentes, sem a aplicação de técnicas especiais. Embora se apresentando praticamente planas e não sujeitas à erosão, não são adaptadas para exploração com culturas anuais comuns, em razão de impedimentos permanentes, tais como muito baixa capacidade de armazenamento de água, encharcamento, adversidade climática, frequente risco de inundação, pedregosidade ou afloramento de rochas.

Classe VI: Terras impróprias para culturas anuais, mas que podem ser usadas para produção de certos cultivos permanentes úteis, como pastagens, florestas e algumas permanentes protetoras do solo, como seringueira e cacau, desde que adequadamente manejadas. O uso com pastagens ou culturas permanentes protetoras deve ser feito com restrições moderadas, com práticas especiais de conservação do solo, uma vez que mesmo sob esse tipo de vegetação, são medianamente suscetíveis de danificação pelos fatores de depauperamento do solo. São terras declivosas, com pedregosidade (30-50%), pequena produtividade (Areais Quartzosas em terrenos não planos), solos muito úmidos, com pequenas ou nulas possibilidades de drenagem ou terras com limitações climáticas muito severas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS AUGUSTO TORTORO JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/06/2021 às 09:06 , sob o número WJMJ21409148840
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1060878-98.2019.8.26.0100 e código B0B6E48.

Caputi & Caputi

Classe VII: Terras que por serem sujeitas a muitas limitações permanentes, além de serem impróprias para culturas anuais, apresentam severas limitações mesmo para certas culturas permanentes protetoras do solo, pastagens e florestas. Sendo altamente suscetíveis de danificação, exigem severas restrições de uso, com práticas especiais. Normalmente, são muito íngremes, erodidas, pedregosas ou com solos muito rasos, ou ainda com deficiência de água muito grande.

Classe VIII: Terras impróprias para serem utilizadas com qualquer tipo de cultivo inclusive o de florestas comerciais ou para produção de qualquer outra forma de vegetação permanente de valor econômico. Prestam-se apenas para proteção e abrigo da fauna e flora silvestre, para fins de recreação e turismo ou armazenamento de água em açudes (áreas de preservação permanente).

SOLO	
Classe I	1,00
Classe II	0,95
Classe III	0,75
Classe IV	0,55
Classe V	0,50
Classe VI	0,40
Classe VII	0,30
Classe VIII	0,20

TAMANHO

Os imóveis rurais tem variações significativas no tamanho, portanto a dimensão das propriedades é um dos fatores também considerados. Há regiões onde propriedades agrícolas pequenas tem valor comercial incrementado e em outras áreas semelhantes sequer provocam interesse, deve-se, portanto estudar a região e constatar como se comporta o mercado imobiliário para este fator.

Para obtenção do coeficiente de tamanho Ct, a formula foi adaptada: função exponencial da proporção entre a área do elemento (Ae) e a do avaliando referência (Aa), pela seguinte expressão:

$Ct = (Ar / Ae)^f$

Quando $(Ar / Ae) > 1,3$; então o expoente f será 0,125.

Quando $(Ar / Ae) < 0,7$; então o expoente f será 0,25.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS AUGUSTO TORTORO JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/06/2021 às 09:06 , sob o número WJMJ21409148840
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1060878-98.2019.8.26.0100 e código B0B6E48.

Caputi & Caputi Avaliações

MERCADO

Tratando-se de amostras comercializadas ou de opiniões obtidas aplica-se para este fator o coeficiente 1,00, tratando-se de oferta, dentro de valores praticados no mercado, são aplicados coeficientes menores, conforme o entendimento do avaliador, para ajustar a margem de negociação entre o preço pedido e o que efetivamente será transacionado.

A verificação desta margem é feita comparando-se diversas ofertas com várias negociações efetivamente realizadas.

MERCADO	
NEGÓCIOS TRANSACIONADOS E OPINIÃO BALIZADA	100%
NEGOCIAÇÕES EM ANDAMENTO	100-90%
OFERTAS E VALORES ESPECULATIVOS	90-80%

FATORES DE CORREÇÃO DOS IMÓVEIS AVALIADOS

Imóvel	Matrícula	Localização	Acesso	Topografia	Aguada	Solo
Fazenda Santa Rita	**618**	0,85	0,90	0,90	0,90	0,48
Fazenda Dois Irmão	**11.723**	0,85	0,90	0,95	0,90	0,58

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS AUGUSTO TORTORO JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/06/2021 às 09:06 , sob o número WJMJ21409148840
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1060878-98.2019.8.26.0100 e código B0B6E48.

Caputi & Caputi Avaliações

ANEXO II

PLANILHAS DE HOMOGENEIZAÇÃO

55 19 3302 6092
www.caputiavaliacoes.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS AUGUSTO TORTORO JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/06/2021 às 09:06 , sob o número WJMJ21409148840
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1060878-98.2019.8.26.0100 e código B0B6E48.

ANEXO II
PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES PESQUISADOS

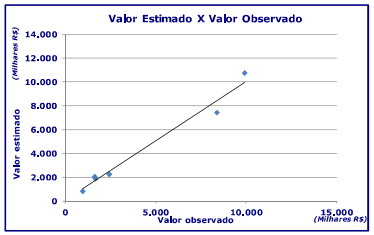
Caputi & Caputi Avaliações

Ronaldo José Genari e outros
Fazenda Santa Rita
Matrícula nº 618
Município de Sacramento - MG

Data-base: ***19 de maio de 2021***

Nº.	Município - UF	Fontes de Informações	Área Total (ha)	Valor Informado (R$)	Valor das Construções civis (R$)	Condição de Pagamento	Valor Terra Nua (R$)	Valor Unitário (R$/ha)	Fatores de correção								Valor Unitário homogeneizado (R$/ha)	Saneamento 1 (R$/ha)	Saneamento 2 (R$/ha)	Saneamento 3 (R$/ha)	Valor unitário saneado (R$/ha)
									Localização	Acesso	Topografia	Aguadas	Solo	Tamanho	Mercado	TOTAL					
1	Município de Sacramento - MG	Sra. Adriana - (11) 94722-0832 - corretor	435,00	10.000.000	1.000.000	1+0	9.000.000	20.690	0,94	1,00	0,95	0,95	1,13	1,08	0,90	0,93	19.276,36	19.276,36	19.276,36	19.276,36	19.276,36
2	Município de Sacramento - MG	Sr. Marcos - (16) 99222-2454 - corretor	110,35	3.000.000	-	1+0	3.000.000	27.186	0,85	0,95	0,95	1,00	0,89	0,91	0,90	0,55	15.061,96	15.061,96	15.061,96	15.061,96	15.061,96
3	Município de Sacramento - MG	Sr. Rodrigo - (16) 99174-4723	121,00	2.800.000	-	1+0	2.800.000	23.140	0,94	1,00	1,00	1,00	0,74	0,92	0,90	0,58	13.434,24	13.434,24	13.434,24	13.434,24	13.434,24
4	Município de Sacramento - MG	Sr. Rodolfo - (16) 99961-8852 - corretor	48,40	1.520.000	-	1+1	1.494.300	30.874	0,94	1,00	1,06	1,00	0,90	0,82	0,90	0,66	20.437,03	20.437,03	20.437,03	20.437,03	20.437,03
5	Município de Sacramento - MG	Sr. Ferreira - (16) 99965-2591 - corretor	132,00	4.200.000	420.000	1+0	3.780.000	28.636	0,94	1,00	1,00	1,00	0,81	0,93	0,90	0,64	18.386,79	18.386,79	18.386,79	18.386,79	18.386,79
6	Município de Tapira - MG	Sr. Victor - (34) 98839-6668 - corretor	630,50	14.000.000	-	1+0	14.000.000	22.205	0,94	0,95	1,06	1,00	0,74	1,13	0,90	0,71	15.758,76	15.758,76	15.758,76	15.758,76	15.758,76

Cálculo do valor de mercado	
Área (ha) :	236,0981
Valor unitário adotado (R$/ha) :	17.059,19
Valor de mercado (R$) :	**4.027.643,00**



Valor unitário médio :	17.059,19	17.059,19	17.059,19	17.059,19	17.059,19
Valor unitário médio + 30%	22.176,95	22.176,95	22.176,95	22.176,95	22.176,95
Valor unitário médio - 30% :	11.941,43	11.941,43	11.941,43	11.941,43	11.941,43
Desvio padrão :	2.716,93	2.716,93	2.716,93	2.716,93	2.716,93
Coeficiente de variação (CV) :	0,16	0,16	0,16	0,16	0,16
Elementos utilizados :	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00
Valor unitário adotado :					**17.059,19**
Amplitude do Intervalo de Confiança :					**19,19%**
Limite inferior (*) :					**15.422,04**
Limite superior (*) :					**18.696,34**
Graus de liberdade (n-1) :					**5,00**
t Student - Teste bicaudal p/ nível de confiança 80% (t α/2) =					**1,476**

Observações : (*) Limites inferior e superior referentes a intervalo de confiança com 80 % de certeza mínima (Distribuição de t de Student)
As amostras homogeneizadas foram saneadas considerando-se como limite superior a média mais o desvio padrão e como limite inferior a média menos o desvio padrão.
O gráfico mostra a dispersão dos dados amostrais em relação a uma linha ideal. Quanto mais próximos da bissetriz estiverem os pontos, melhor a significância dos parâmetros adotados.
Os valores das amostras pesquisadas foram homogeneizados e saneados excluindo-se os valores de melhoramentos e benfeitorias do cálculo. Estes valores foram estimados conforme descrição detalhadas pelas fontes de informações,

Avaliador: Carlos Eduardo Weis Barbalho
Formação: Eng. Agrônomo formado pela ESALQ
Website: www.caputiavaliacoes.com.br
e-mail: carlos@caputiavaliacoes.com.br
Tel.: (19) 3302-6092 / (19) 9 9772-4555
Crea: 5063382601

55 19 3302 6092
www.caputiavaliacoes.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS AUGUSTO TORTORO JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/06/2021 às 09:06 , sob o número WJMJ21409148840 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1060878-98.2019.8.26.0100 e código B0B6E48.

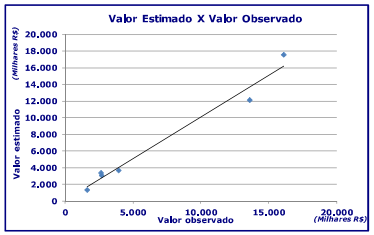
Caputi & Caputi Avaliações

Ronaldo José Genari e outros
Fazenda Dois Irmão
Matrícula nº 11.723
Município de Sacramento - MG

Data-base: ***19 de maio de 2021***

Nº.	Município - UF	Fontes de Informações	Área Total (ha)	Valor Informado (R$)	Valor das Construções civis (R$)	Condição de Pagamento	Valor Terra Nua (R$)	Valor Unitário (R$/ha)	Fatores de correção								Valor Unitário homogeneizado (R$/ha)	Saneamento 1 (R$/ha)	Saneamento 2 (R$/ha)	Saneamento 3 (R$/ha)	Valor unitário saneado (R$/ha)
									Localização	Acesso	Topografia	Aguadas	Solo	Tamanho	Mercado	TOTAL					
1	Município de Sacramento - MG	Sra. Adriana - (11) 94722-0832 - corretor	435,00	10.000.000	1.000.000	1+0	9.000.000	20.690	0,94	1,00	1,00	0,95	1,39	1,35	0,90	1,51	31.279,73	31.279,73	31.279,73	31.279,73	31.279,73
2	Município de Sacramento - MG	Sr. Marcos - (16) 99222-2454 - corretor	110,35	3.000.000	-	1+0	3.000.000	27.186	0,85	0,95	1,00	1,00	1,09	1,14	0,90	0,90	24.441,03	24.441,03	24.441,03	24.441,03	24.441,03
3	Município de Sacramento - MG	Sr. Rodrigo - (16) 99174-4723	121,00	2.800.000	-	1+0	2.800.000	23.140	0,94	1,00	1,06	1,00	0,91	1,15	0,90	0,94	21.799,72	21.799,72	21.799,72	21.799,72	21.799,72
4	Município de Sacramento - MG	Sr. Rodolfo - (16) 99961-8852 - corretor	48,40	1.520.000	-	1+1	1.494.300	30.874	0,94	1,00	1,12	1,00	1,10	1,05	0,90	1,10	34.014,25	34.014,25	34.014,25	34.014,25	34.014,25
5	Município de Sacramento - MG	Sr. Ferreira - (16) 99965-2591 - corretor	132,00	4.200.000	420.000	1+0	3.780.000	28.636	0,94	1,00	1,06	1,00	1,00	1,16	0,90	1,04	29.836,23	29.836,23	29.836,23	29.836,23	29.836,23
6	Município de Tapira - MG	Sr. Victor - (34) 98839-6668 - corretor	630,50	14.000.000	-	1+0	14.000.000	22.205	0,94	0,95	1,12	1,00	0,91	1,41	0,90	1,15	25.571,72	25.571,72	25.571,72	25.571,72	25.571,72

Cálculo do valor de mercado	
Área (ha) :	39,5189
Valor unitário adotado (R$/ha) :	27.823,78
Valor de mercado (R$) :	**1.099.565,00**



Valor unitário médio :	27.823,78	27.823,78	27.823,78	27.823,78	27.823,78
Valor unitário médio + 30%	36.170,91	36.170,91	36.170,91	36.170,91	36.170,91
Valor unitário médio - 30% :	19.476,65	19.476,65	19.476,65	19.476,65	19.476,65
Desvio padrão :	4.628,59	4.628,59	4.628,59	4.628,59	4.628,59
Coeficiente de variação (CV) :	0,17	0,17	0,17	0,17	0,17
Elementos utilizados :	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00
Valor unitário adotado :					**27.823,78**
Amplitude do Intervalo de Confiança :					**20,05%**
Limite inferior (*) :					**25.034,71**
Limite superior (*) :					**30.612,85**
Graus de liberdade (n-1) :					**5,00**
t Student - Teste bicaudal p/ nível de confiança 80% (t α/2) =					**1,476**

Observações : (*) Limites inferior e superior referentes a intervalo de confiança com 80 % de certeza mínima (Distribuição de t de Student)
As amostras homogeneizadas foram saneadas considerando-se como limite superior a média mais o desvio padrão e como limite inferior a média menos o desvio padrão.
O gráfico mostra a dispersão dos dados amostrais em relação a uma linha ideal. Quanto mais próximos da bissetriz estiverem os pontos, melhor a significância dos parâmetros adotados.
Os valores das amostras pesquisadas foram homogeneizados e saneados excluindo-se os valores de melhoramentos e benfeitorias do cálculo. Estes valores foram estimados conforme descrição detalhadas pelas fontes de informações,

Avaliador: Carlos Eduardo Weis Barbalho
Formação: Eng. Agrônomo formado pela ESALQ
Website: www.caputiavaliacoes.com.br
e-mail: carlos@caputiavaliacoes.com.br
Tel.: (19) 3302-6092 / (19) 9 9772-4555
Crea: 5063382601

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS AUGUSTO TORTORO JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/06/2021 às 09:06 , sob o número WJMJ21409148840 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1060878-98.2019.8.26.0100 e código B0B6E48.

Caputi & Caputi Avaliações

ANEXO III

ELEMENTOS AMOSTRAIS

55 19 3302 6092
www.caputiavaliacoes.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS AUGUSTO TORTORO JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/06/2021 às 09:06 , sob o número WJMJ21409148840
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1060878-98.2019.8.26.0100 e código B0B6E48.

Caputi & Caputi Avaliações

1

Tipo do Imóvel Rural
Fonte de Informação Sra. Adriana - (11) 94722-0832 - corretora
Área Total (ha) 435,00
Mercado Oferta
Município - UF Sacramento - MG
Localização
Localiza-se ás margens da Represa do Estreito, no município de Sacramento - MG.

Acesso
Acesso por via não pavimentada.
Topografia
Pouco ondulado.
Recursos hídricos
Rios.
Percentual de classe de solos

I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
0%	0%	40%	0%	0%	0%	0%	60%

Ocupação e exploração econômica Pastagem.
Área aberta (%) 40%

Construções civis e benfeitorias
0
Valor informado (R$): 10.000.000,00
Valor estimado das contruções civis (R$) 1.000.000,00
Condição de pagamento: 1+0 pagamentos
Valor total da terra nua (R$): 9.000.000,00
Valor unitário da terra nua (R$/ha): 20.689,66
Data de coleta mai/21

2

Tipo do Imóvel Rural
Fonte de Informação Sr. Marcos - (16) 99222-2454 - corretor
Área Total (ha) 110,35
Mercado Oferta
Município - UF Sacramento - MG
Localização
Localiza-se próximo à cidade de Sacramento - MG.

Acesso
Acesso por via não pavimentada.
Topografia
Pouco ondulado.
Recursos hídricos
Córregos.
Percentual de classe de solos

I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
0%	0%	61%	0%	0%	0%	0%	39%

Ocupação e exploração econômica Pastagem.
Área aberta (%) 61%

Construções civis e benfeitorias
0
Valor informado (R$): 3.000.000,00
Valor estimado das contruções civis (R$) 0,00
Condição de pagamento: 1+0 pagamentos
Valor total da terra nua (R$): 3.000.000,00
Valor unitário da terra nua (R$/ha): 27.185,73
Data de coleta mai/21

3

Tipo do Imóvel Rural
Fonte de Informação Sr. Rodrigo - (16) 99174-4723
Área Total (ha) 121,00
Mercado Oferta
Município - UF Sacramento - MG
Localização
0

Acesso
Acesso por via não pavimentada.
Topografia
Ondulado.
Recursos hídricos
Córregos.
Percentual de classe de solos

I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
0%	0%	80%	0%	0%	0%	0%	20%

Ocupação e exploração econômica Pastagem.
Área aberta (%) 80%

Construções civis e benfeitorias
0
Valor informado (R$): 2.800.000,00
Valor estimado das contruções civis (R$) 0,00
Condição de pagamento: 1+0 pagamentos
Valor total da terra nua (R$): 2.800.000,00
Valor unitário da terra nua (R$/ha): 23.140,50
Data de coleta mai/21

4

Tipo do Imóvel Rural
Fonte de Informação Sr. Rodolfo - (16) 99961-8852 - corretor
Área Total (ha) 48,40
Mercado Oferta
Município - UF Sacramento - MG
Localização
0

Acesso
Acesso por via não pavimentada.
Topografia
Ondulado.
Recursos hídricos
Córregos.
Percentual de classe de solos

I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
0%	0%	60%	0%	0%	0%	0%	40%

Ocupação e exploração econômica Pastagem.
Área aberta (%) 60%

Construções civis e benfeitorias
0
Valor informado (R$): 1.520.000,00
Valor estimado das contruções civis (R$) 0,00
Condição de pagamento: 1+1 pagamentos
Valor total da terra nua (R$): 1.494.299,52
Valor unitário da terra nua (R$/ha): 30.873,96
Data de coleta mai/21

5

Tipo do Imóvel Rural
Fonte de Informação Sr. Ferreira - (16) 99965-2591 - corretor
Área Total (ha) 132,00
Mercado Oferta
Município - UF Sacramento - MG
Localização
Localiza-se a 23 quilômetros da cidade de Rifaina - MG, no município de Sacramento - MG.

Acesso
Acesso por via não pavimentada.
Topografia
Ondulado.
Recursos hídricos
Córregos.
Percentual de classe de solos

I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
0%	0%	70%	0%	0%	0%	0%	30%

Ocupação e exploração econômica Pastagem.
Área aberta (%) 70%

Construções civis e benfeitorias
0
Valor informado (R$): 4.200.000,00
Valor estimado das contruções civis (R$) 420.000,00
Condição de pagamento: 1+0 pagamentos
Valor total da terra nua (R$): 3.780.000,00
Valor unitário da terra nua (R$/ha): 28.636,36
Data de coleta mai/21

6

Tipo do Imóvel Rural
Fonte de Informação Sr. Victor - (34) 98839-6668 - corretor
Área Total (ha) 630,50
Mercado Oferta
Município - UF Tapira - MG
Localização
Localiza-se a 23 quilômetros da cidade de Araxá - MG, no município de Tapira - MG.

Acesso
Acesso por via não pavimentada.
Topografia
Ondulado.
Recursos hídricos
Córregos.
Percentual de classe de solos

I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
0%	0%	81%	0%	0%	0%	0%	19%

Ocupação e exploração econômica Pastagem.
Área aberta (%) 81%

Construções civis e benfeitorias
0
Valor informado (R$): 14.000.000,00
Valor estimado das contruções civis (R$) 0,00
Condição de pagamento: 1+0 pagamentos
Valor total da terra nua (R$): 14.000.000,00
Valor unitário da terra nua (R$/ha): 22.204,60
Data de coleta mai/21

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS AUGUSTO TORTORO JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/06/2021 às 09:06 , sob o número WJMJ21409148840
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1060878-98.2019.8.26.0100 e código B0B6E48.

Caputi & Caputi Avaliações

ANEXO IV

VALOR DAS CONSTRUÇÕES CIVIS E BENFEITORIAS

55 19 3302 6092
www.caputiavaliacoes.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS AUGUSTO TORTORO JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/06/2021 às 09:06 , sob o número WJMJ21409148840
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1060878-98.2019.8.26.0100 e código B0B6E48.

Caputi & Caputi Avaliações

GRUPO DE BENS: CONSTRUÇÕES CIVIS E BENFEITORIAS

Cliente: Grupo Genari ***Data-base: 19 de maio de 2021***

Nº	Descrição	Data Construção	Área (m²)	Valor de Reposição (R$)	Fator de Depreciação (Kd)	Valor de Mercado (R$)	Vida útil Reman. (Anos)
	Fazenda Santa Rita - Matrícula nº 618						
1	GALPÃO - Edificação térrea, com piso de cimento; sem fechamento lateral, com pilares de metal ustentando a cobertura. Cobertura com telhas de alumino apoiadas em estrutura metalica.	2000	390	365.300,00	0,60	217.700,00	29
2	CASA - Edificação térrea, com piso de azulejo; fechamento lateral em alvenaria e tijolos de barro, com revestimento interno e externo em tinta. Cobertura com telhas de alumínio apoiadas em estrutura metalica.	2000	90	154.400,00	0,60	92.000,00	29
	Total (R$)			**519.700,00**		**309.700,00**	

Avaliador: Carlos Eduardo Weis Barbalho
Formação: Eng. Agrônomo formado pela ESALQ
Website: www.caputiavaliacoes.com.br
e-mail: carlos@caputiavaliacoes.com.br
Tel.: (19) 3302-6092 / (19) 9 9772-4555
Crea: 5063382601

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS AUGUSTO TORTORO JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/06/2021 às 09:06 , sob o número WJMJ21409148840
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1060878-98.2019.8.26.0100 e código B0B6E48.

Caputi & Caputi Avaliações

ANEXO V

CLASSIFICAÇÃO QUANTO AO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

55 19 3302 6092
www.caputiavaliacoes.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS AUGUSTO TORTORO JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/06/2021 às 09:06 , sob o número WJMJ21409148840
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1060878-98.2019.8.26.0100 e código B0B6E48.

ANEXO IV
CLASSIFICAÇÃO QUANTO AO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Caputi & Caputi Avaliações

Tabela 1 – Grau de fundamentação para a avaliação de benfeitorias							
Item	Descrição	GRAU					
		III	pt	II	pt	I	pt
1	Estimativa de valor ou custo de benfeitorias reprodutivas	Pela utilização do método da capitalização da renda no grau III de fundamentação ou Pelo custo de formação com a utilização de orçamento analítico	3	Pela utilização do método da capitalização da renda no grau II de fundamentação ou Pelo custo de formação com base em publicações	2	Pela utilização do método da capitalização da renda no grau I de fundamentação ou Pelo custo de formação fornecido por terceiros	1
2	Estimativa de valor ou custo de benfeitorias não reprodutivas	Apuração de mais da metade do custo total das benfeitorias não reprodutivas por meio de orçamento analítico ou sintético, com depreciação calculada por metodologia consagrada	3	Apuração de mais da metade do custo total das benfeitorias não reprodutivas com base em publicações de custos totais e unitários, com depreciação arbitrada	2	Apuração de menos da metade do custo total das benfeitorias não reprodutivas nas condições do grau III ou do grau II para este item	1

O enquadramento global do laudo é a soma dos pontos obtidos em cada item, multiplicada pela participação relativa do item no valor global das benfeitorias, com arredondamento de casas decimais para valores inteiros.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS AUGUSTO TORTORO JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/06/2021 às 09:06 , sob o número WJMJ21409148840
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1060878-98.2019.8.26.0100 e código B0B6E48.

ANEXO IV
CLASSIFICAÇÃO QUANTO AO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Caputi & Caputi Avaliações

Tabela 2 – Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores							
Item	Descrição	GRAU					
		III	pt	II	pt	I	pt
1	Caracterização do bem avaliado	Completa quanto a todos os atributos analisados	3	Completa quanto aos atributos utilizados no tratamento	2	Adoção de uma situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	12	3	5	2	3	1
3	Apresentação dos dados	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	3	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	2	Atributos relativos aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	1
4	Origem dos fatores de homogeneização	Estudos embasados em metodologia científica	3	Publicações	2	Análise do avaliador	1
5	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	3	0,70 a 1,40	2	0,50 a 2,00*	1

* No caso de utilização de menos de cinco dados pesquisados, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados pesquisados, a amostra seja menos heterogênea.

Tabela 3 Enquadramento segundo o grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores			
	Grau		
	III	II	I
Pontos mínimos	13	8	5
Itens obrigatórios	2, 4 e 5 no grau III os demais no mínimo no grau II	2,4 e 5 no grau II e os demais no mínimo grau I	Todos, no mínimo no grau I

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS AUGUSTO TORTORO JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/06/2021 às 09:06 , sob o número WJMJ21409148840
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1060878-98.2019.8.26.0100 e código B0B6E48.

ANEXO IV
CLASSIFICAÇÃO QUANTO AO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Caputi & Caputi Avaliações

Tabela 4 – Grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo							
Item	Descrição	GRAU					
		III	pt	II	pt	I	pt
1	Estimativa do valor da terra nua	Grau III de fundamentação no método comparativo direto de dados de mercado* ou pelo método involutivo	3	Grau II de fundamentação no método comparativo direto de dados de mercado* ou pelo método involutivo	2	Grau I de fundamentação no método comparativo direto de dados de mercado* ou pelo método involutivo	1
2	Avaliação das benfeitorias	Grau III de fundamentação na avaliação das benfeitorias ou no caso de inexistência	3	Grau II de fundamentação na avaliação das benfeitorias	2	Grau I de fundamentação na avaliação das benfeitorias	1
* Admite-se a retirada prévia do valor ou custo das benfeitorias dos imóveis que compõem a amostra, para efeito da aplicação do método comparativo direto de dados de mercado, conforme 8.4.2.							

Tabela 5 Enquadramento segundo o grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo			
	Grau		
	III	II	I
Pontos mínimos	6	4	2
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2	1 e 2	Todos, no mínimo no grau I

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS AUGUSTO TORTORO JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/06/2021 às 09:06 , sob o número WJMJ21409148840
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1060878-98.2019.8.26.0100 e código B0B6E48.

Caputi & Caputi

ANEXO VI

ACERVO FOTOGRÁFICO

55 19 3302 6092
www.caputiavaliacoes.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS AUGUSTO TORTORO JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/06/2021 às 09:06 , sob o número WJMJ21409148840
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1060878-98.2019.8.26.0100 e código B0B6E48.

Caputi & Caputi

FAZENDA SANTA RITA

Pastagem

Plantação de frutíferas

Casa

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS AUGUSTO TORTORO JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/06/2021 às 09:06 , sob o número WJMJ21409148840
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1060878-98.2019.8.26.0100 e código B0B6E48.

Caputi & Caputi Avaliações

Galpão

Pastagem

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS AUGUSTO TORTORO JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/06/2021 às 09:06 , sob o número WJMJ21409148840
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1060878-98.2019.8.26.0100 e código B0B6E48.

Caputi & Caputi Avaliações

FAZENDA DOIS IRMÃO

Pastagem degradada

Pastagem degradada

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS AUGUSTO TORTORO JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/06/2021 às 09:06 , sob o número WJMJ21409148840
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1060878-98.2019.8.26.0100 e código B0B6E48.

Caputi & Caputi Avaliações

ANEXO VII

DOCUMENTAÇÃO

55 19 3302 6092
www.caputiavaliacoes.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS AUGUSTO TORTORO JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/06/2021 às 09:06 , sob o número WJMJ21409148840
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1060878-98.2019.8.26.0100 e código B0B6E48.

Caputi & Caputi
Avaliações

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS AUGUSTO TORTORO JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/06/2021 às 09:06 , sob o número WJMJ21409148840
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1060878-98.2019.8.26.0100 e código B0B6E48.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO - FORO CENTRAL CÍVEL - 6ª VARA CÍVEL
Praça João Mendes s/nº, 6º andar - salas nº 627/629, Centro - CEP 01501-900,
Fone: 21716090, São Paulo-SP - E-mail: sp6cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às19h00min

DECISÃO

Processo Digital nº:	**1060878-98.2019.8.26.0100**
Classe - Assunto	**Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários**
Exequente:	**BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**
Executado:	**Ronaldo Jose Genari e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Lúcia Caninéo Campanhã.**

Vistos.

Na inércia do executados, homologo o valor atribuído ao bem penhorado descrito nas matrículas 618 e 11.723 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Sacramento/MG (fls.142) de R$ 5.436.908,00 (fls.276), em maio de 2019 (fls.277).

Faculta-se ao próprio exequente a indicação do leiloeiro.

Após, à praça, providenciando o exequente o necessário, observando lance mínimo de 60% e, por ora, vedado o parcelamento do preço.

Justifica-se tal medida, neste primeiro momento, como forma de incentivar lances à vista para fins de imediata satisfação do crédito, levantando a devedora o valor que sobejar, de maneira menos onerosa.

No mais, fixo o percentual de comissão de 5% sobre o valor arrematação.

Junte a exequente certidão atualizada da matrícula dos imóveis contendo a averbação da penhora e providencie a atualização monetária da avaliação pela Tabela Prática do E. Tribunal de Justiça de São Paulo.

Fls.309/311: Ciência aos executados do demonstrativo atualizado do débito.

Oportunamente, intime-se o leiloeiro, via portal dos auxiliares, para informar nos autos a data da praça, providenciando o necessário para esse fim, nos termos do art.899 do Código de Processo Civil, realizando as intimações necessárias, inclusive indicando advogado para receber publicações nos autos.

Int.

São Paulo, 16/08/2021.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIA CANINEO CAMPANHA, liberado nos autos em 16/08/2021 às 16:54 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1060878-98.2019.8.26.0100 e código B740547.