LEI N.º 2.928

"Autoriza o Municipio a desapropriar bem imóvel rural de propriedade de Arides Milke, Esposa e Outros e dá outras providências."

MARCELO CAPELINI, Prefeito do Municipio de Artur Nogueira, comarca de Mogi Mirim, estado de São Paulo, no uso de minhas atribuições e prerrogativas legais,

FAÇO SABER que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º Fica o Poder Executivo Municipal, em conformidade com o Decreto 056 de 05 de junho de 2009, autorizado a desapropriar a Gleba B do **IMÓVEL** denominado *"Núcleo Campos Sales"*, localizado no perímetro rural do municipio de Artur Nogueira, comarca de Mogi Mirim – SP, objeto da matricula n.º 16.500, cadastrado no INCRA sob n.º 624039.014540-6, pertencente a **ARIDES MILKE, Esposa e Outros**, assim descrito: uma área de terras com área de 20.500,00 metros quadrados, que "inicia-se no ponto 02, situado na divisa da propriedade de Jacob Schwarz Filho, a Gleba A de propriedade da Prefeitura Municipal de Artur Nogueira e a referida gleba. Deste ponto, segue com rumo SW 39º35'51" NE por uma distância de 77,64 metros até o ponto 03; deste ponto, segue com um rumo SW 40º13'53" NE por uma distância de 104,45 metros até o ponto 04, até aqui confrontando com a propriedade de Jacob Schwarz Filho; deste ponto, deflete à direita e segue com rumo NW 49°58'00" SE por uma distância de 216,56 metros até o ponto 05, confrontando com a propriedade de Guilherme Milke; deste ponto, segue com o rumo NW 50°25'14" SE por uma distância de 8m19 metros até o ponto 06, ainda confrontando com a propriedade de Guilherme Milke; deste ponto, deflete à direita e segue com o rumo NW 89°01'11" SE, por uma distância de 289,12 metros até o ponto 02, onde teve início esta descrição, confrontando com a Gleba A, de propriedade da Prefeitura Municipal de Artur Nogueira, perfazendo uma área de **20.500,00 m²**", sendo esta parte da área total de 60.500,00m2 ou 6,05,00 hectares, registrada no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Mogi Mirim-SP, com Matricula sob nº 16.500.

Parágrafo Único – A área de terreno descrita neste artigo destinar-se-á à implantação do aperfeiçoamento do sistema de tratamento de esgoto no município pela autarquia SAEAN – Serviço de Água e Esgoto de Artur Nogueira.

Art. 2º Pela aquisição do imóvel descrito no Artigo 1º, o SAEAN – Serviço de Água e Esgoto de Artur Nogueira fica autorizado a pagar o valor máximo de R$ 105.951,79 (Cento e Cinco Mil, Novecentos e Cinqüenta e Um Reais e Setenta e Nove Centavos), de acordo com o incluso laudo de avaliação anexo, elaborado pelo perito judicial, Eng. Civil José Otávio Salvador.

Art. 3º As despesas cartorárias e tributárias resultantes da desapropriação do imóvel em questão correrão à conta exclusiva do SAEAN – Serviço de água e Esgoto de Artur Nogueira, sem quaisquer ônus ao proprietário.

Art. 4º Para suportar as despesas oriundas da desapropriação autorizada por esta lei, fica o Poder Executivo autorizado a abrir crédito especial no valor de **R$ 105.951,79** (Cento e Cinco Mil, Novecentos e Cinqüenta e Um Reais e Setenta e Nove Centavos), no Orçamento vigente, conforme discriminados a seguir:

1 - Órgão: 04 SAEAN
Unidade Orçamentária: 04.01 - SAEAN
Unidade Executora: 04.01.01 - SAEAN
Função: 17 - Saneamento
Subfunção: 512 – Saneamento Básico

Continuação da Lei n.º 2.928/2009.

Programa: 49 – Abastecimento de Água e Tratamento de Esgoto
Destino: 1 - Projeto
Projeto: 1027 – Aquisição
Sub. Projeto: 06 – Aquisição de Terreno para Área Institucional
Categoria Econômica: 4.4.90.61.00.0000 – Aquisição de Imóveis
Fonte de Recurso: 04 – Recurso Próprio da Administração Indireta
R$ 105.951,79

Art. 5º As despesas referidas no artigo antecedente serão custeadas com a anulação parcial, das seguintes dotações do Orçamento em vigor:

1 - Órgão: 04 - SAEAN
Unidade Orçamentária: 04.01 - SAEAN
Unidade Executora: 04.01.01 - SAEAN
Código – 1751200491.003000 – Aquis. Equip.e mat. Permanentes-SAEAN.
Categoria Econômica: - 4.4.90.52.00.0000 – Equip. Mat. Permanente
R$ 105.951,79

Art. 6º Outras despesas decorrentes da execução da presente Lei serão consignadas na dotação apropriada do orçamento vigente, suplementada se necessário.

Art. 7º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 8º Revogam-se as disposições em contrário.

Paço Municipal "Prefeito Jacob Stein". 24 de junho de 2009

MARCELO CAPELINI
Prefeito

Autor do Projeto de Lei n.º 018/2009: Senhor MARCELO CAPELINI, Prefeito Municipal.

Publicado por afixação, no quadro próprio de editais, no Paço Municipal "Prefeito Jacob Stein", na data supra, com redação oriunda do autógrafo n.º 2.606.

MAURO ALVES DA VINHA
Chefe de Gabinete

[illegible]
[illegible]
engenheiro civil
tel fax 19 3862.1871

josé otávio
engenheiro civil

LAUDO

DE

AVALIAÇÃO

Gleba de Terras Rural em bairro rural
Artur Nogueira

Proprietário – Arides Milke e sua esposa e outros

Maio / 2009

10

rua dr. josé alves, 395 sobreloja
13800 050
mogi mirim sp
tel.fax 19 3862.1871

josé otávio salvador
engenheiro civil

AO

SAEAN – SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTOS DE ARTUR NOGUEIRA - ESTADO DE SÃO PAULO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Gleba a ser destacada de imóvel rural / Artur Nogueira - SP

Proprietário – Sr. Arides Milke e sua esposa e outros

Conforme solicitação de V. Sªs passaremos a apresentar nosso Laudo de Avaliação referente ao valor da gleba de terras de interesse do SAEAN e que faz parte do imóvel rural situado no lugar denominado Núcleo Campos Sales, no perímetro rural do Município de Artur Nogueira, Estado de São Paulo.

rua dr. josé alves, 395 sobreloja
13800 050
mogi mirim sp
tel.fax 19 3862 1871



1 – SOLICITANTE :

SAEAN – SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTOS DE ARTUR NOGUEIRA

2 – PROPRIETÁRIOS :

ARIDES MILKE E SUA ESPOSA E OUTROS

3 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES : -

3.1 - OBJETIVOS DO LAUDO

Visa o presente trabalho apurar o valor atual, real e justo da gleba que se pretende destacar do imóvel de que trata este laudo, caso seja submetida às condições normais de mercado.

Referida área é de interesse do SAEAN com a finalidade de implantação do aperfeiçoamento do sistema de tratamento de esgoto em uma área de 20.500,00 (vinte mil e quinhentos) metros quadrados.

3.2 - CONSIDERAÇÕES GERAIS

NOTA 1 – Estes trabalhos não têm como objetivo o levantamento planimétrico da área atingida pela desapropriação, nem de possíveis áreas remanescentes. Em vista de tal consideração, será tomada como área efetivamente atingida aquela informada pelo solicitante.

rua dr. josé sales, 305 sobreloja
13800 050
mogi mirim sp
tel/fax 19 3862.1871

josé otávio salvador
engenheiro civil

NOTA 2 – Declaramos, de antemão, que o resultado destes trabalhos deverá refletir apenas e tão somente as condições realmente observadas no local, não existindo qualquer atitude tendenciosa de nossa parte, nem qualquer interesse, passado, presente ou futuro em relação ao bem vistoriado. Declaramos, ainda, não haver de nossa parte qualquer interesse ou pré-disposição em relação aos proprietários ou profissionais envolvidos nos trabalhos no processo de desapropriação.

4 – VISTORIA E DESCRIÇÃO :

Tendo-se dirigido este Perito ao local do imóvel no dia 17 de abril do ano corrente, por volta das 9:30 h, quando procedeu vistoria e tendo retornado à região por outras vezes para proceder à pesquisa de valores e coleta de demais elementos necessários à produção do LAUDO DE AVALIAÇÃO, pôde constatar o quanto segue:

4.1 – **TIPO DO BEM**: Imóvel rural, situado em área rural.

4.2 – **ENDEREÇO**: O imóvel em questão se trata da área remanesceu à desapropriação promovida pela municipalidade, com 40.000 m² do imóvel denominado "Núcleo Campos Sales", localizado no perímetro rural do município de Artur Nogueira, comarca de Mogi Mirim, Estado de São Paulo. Originalmente, era objeto da matricula n. 16.500 do Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca de Mogi Mirim e estava cadastrado no INCRA sob numeração 624.039.014.540-6.

4.3 – **ÁREA TOTAL**:

20.500,00 metros quadrados.

rua dr. josé alves, 295 sobreloja
13800-050
mogi mirim sp
tel.fax 19 3862.1871

josé otávio
engenheiro civil

4.4 – **DESCRIÇÃO:**

"Uma área de terras denominada 'Gleba B', com a área de 20.500,00 metros quadrados, situada no imóvel denominado 'Núcleo Campos Sales', no município de Artur Nogueira, nesta comarca, sem benfeitorias, com as seguintes medidas e confrontações: tem início no ponto 02, situado na divisa da propriedade de Jacob Schwarz Filho, a Gleba A, de propriedade da Prefeitura Municipal de Artur Nogueira e a referida gleba. Deste ponto, segue com rumo SW 39°35'51" NE por uma distância de 77,64 metros até o ponto 03; deste ponto, segue com rumo SW 40°13'53" NE por uma distância de 104,45 metros até o ponto 04, até aqui confrontando com a propriedade de Jacob Schwarz Filho; deste ponto, deflete à direita e segue com rumo NW 49°58'00" SE por uma distância de 216,56 metros até o ponto 05, confrontando com a propriedade de Guilherme Milke; deste ponto, segue com o rumo NW 50°25'14" SE por uma distância de 8,19 metros até o ponto 06, ainda confrontando com a propriedade de Guilherme Milke; deste ponto, deflete à direita e segue com o rumo NW 89°01'11" SE por uma distância de 289,12 metros até o ponto 02, onde teve início esta descrição, confrontando com a Gleba A, de propriedade de Prefeitura Municipal de Artur Nogueira".

4.5 – **SITUAÇÃO:**

4.5.1 – **A REGIÃO** - O imóvel, que possui destinação rural, está situado fora dos limites do perímetro urbano da cidade, em área predominantemente rural, ladeada por propriedades de pequeno e médio portes, com destinação agropecuária.

4.5.2 - **ITINERÁRIO DE ACESSO** – Partindo-se da Av. Dr. Fernando Arens, toma-se esta via em direção ao município de Holambra. Já na saída da cidade, existe uma rotatória. Nesta, toma-se uma estrada à direita, a estrada municipal que leva à Cosmópolis e segue-se por esta por cerca de 1.700 metros, quando se avistará uma derivação à direita. Entra-se nesta derivação, passa-se por uma ponte de tábuas e

rua dr. josé alves, 395 sobreloja
13800 050
mogi mirim sp
tel fax 19 3862 1871

josé otávio
engenheiro civil

continua-se por um caminho estreito por aproximadamente 260 metros, quando se avistará o vértice da gleba desejada pela municipalidade, situada no lado esquerdo de quem chega.

4.5.3 – **CONDIÇÕES DE ACESSO E TRÁFEGO** – O acesso até o local é transitável o ano inteiro e as estradas se encontram em bom estado de conservação, com exceção apenas a um pequeno trecho na entrada da propriedade. Em função das condições das vias e das distâncias relativas, a situação pode ser enquadrada como sendo **BOA**.

4.6 – **DESTINAÇÃO**: A propriedade estava sendo utilizada com finalidade agrícola.

4.8 – **INFRA-ESTRUTURA**: A gleba em questão está próxima da rede de energia elétrica.

4.9 – **CARACTERÍSTICAS GEO-FÍSICAS.**

Pode-se dizer que a área desejada pela municipalidade atinge um único tipo de solo, assim caracterizado:

- **Capacidade de uso e ocupação do solo** – não foram fornecidas sondagens e/ou análises físico-químicas do solo. Por meio de análise visual, segundo vistoria feita em conjunto com profissional da área de agronomia, observou-se que pode ser enquadrada como sendo de Classe III;

- **Fertilidade**: não foi fornecida qualquer análise química do solo, impossibilitando uma análise mais apurada. Visualmente, pode-se dizer que se trata de um solo de fertilidade aparente baixa;

rua dr. josé alves, 395 sobreloja
13800 050
mogi mirim sp
tel fax 19 3862 1871

josé otávio
engenheiro civil

- **Textura**: arenosa;

- **Topografia**: suave ondulada, inclinação média de 5%;

– **Drenagem**: bem drenado;

- **Profundidade do solo:** profundo;

- **Erosão**: moderada;

– **Pedregosidade**: nula;

- **Risco de Inundação**: nulo;

– **Impedimento à mecanização** - nulo.

- **Situação** – boa, dentro da seguinte classificação: ótima, muito boa, boa, desfavorável, má e péssima. Apesar do acesso à propriedade se dar por meio de estrada bem conservada quase em todo o trajeto, ao sair desta via, deve-se passar uma ponte de tábuas de condições um pouco precárias e depois deve-se tomar uma estrada particular em condições não tão boas.

NOTA: Todas as informações contidas nestes últimos tópicos foram extraídas da análise visual da terra, feita por profissional da área de agronomia, cujo laudo encontra-se encartado a este em Anexo I.

4.10 – **BENFEITORIAS**: as benfeitorias possíveis de serem observadas seriam as seguintes:

- As reprodutivas
- As não reprodutivas e
- Os equipamentos.

rua dr. josé alves, 395 sobreloja
13800 050
mogi mirim sp
tel.fax 19 3862 1871



4.10.1 - **Benfeitorias reprodutivas**: Dentro da gleba estavam sendo cultivadas as culturas de cana-de-açúcar e de milho, na proporção aproximada de 1,2 has e 0,75 has, aproximadamente.

4.10.2 - **Benfeitorias não reprodutivas**: A gleba estava fechada por cerca de mourões de eucalipto e 4 fios de arame farpado em quase todo o perímetro.

4.10.3 - **Equipamentos**: Não havia.

5 - PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

No desenvolvimento destes trabalhos não foram observadas ressalvas ou fatores limitantes.

- Foi-nos fornecida a seguinte documentação: a matrícula original do imóvel, partes dos autos de desapropriação promovido pelo solicitante em uma área de 40.000 m² dentro da mesma propriedade e o mapa geral da área.

- A área considerada para avaliação foi aquela informada pelo solicitante.

- Tomamos como sendo de boa fé as informações prestadas pelo solicitante, bem como as aquelas que nos foram prestadas quando da pesquisa de preços de mercado.

rua dr. josé alves 395 sobreloja
13800 050
mogi mirim sp
tel.fax 19 3862.1821

josé otávio
engenheiro civil

6 – DIAGNÓSTICO DO MERCADO :

O panorama regional - A região que o município se insere vem experimentando uma forte ocupação da zona rural em terras para plantio de culturas anuais, em especial a cana-de-açúcar. Em linhas gerais, observa-se uma presença marcante do cultivo de citros, milho e cana-de-açúcar, com grande oscilação periódica de preços, em especial os citros. Não há como não relacionar a oscilação dos preços das terras com a dos preços de tais produtos. No presente momento, em que se vislumbra um incremento no programa de bio-combustíveis, observa-se a expansão do plantio da cultura de cana-de-açúcar em escalas antes não vistas, valorizando aquelas terras mais próximas dos centros de processamento (usinas).

Há ainda que se observar a presença do agro-negócio, este já num formato mais moderno. Entretanto, em sua grande maioria, prevalecem pequenas propriedades rurais, muitas delas cultivadas por seus próprios proprietários e outras entregues a terceiros em contratos de arrendamento e/ou parcerias.

A gleba avalianda - Muito embora sua relativa proximidade com o centro urbano, a gleba ainda está inserida em um contexto rural e como tal deverá ser avaliada. É de se notar que seu pequeno tamanho, 20.500 m² lhe confere uma certa valorização se comparada com terras semelhantes mas de maiores dimensões.

Dado o grande número de propriedades em oferta e a irregularidade do volume de negociações, a comercialização revela uma absorção regular, podendo ser considerado de LIQUIDEZ NORMAL, mas dentro de uma faixa de valores média.

rua dr. josé alves, 295 sobreloja
13800-050
mogi mirim sp
tel fax 19 3862 1871

josé otávio
engenheiro civil

7 – METODOLOGIA EMPREGADA :

MÉTODO EMPREGADO: Método comparativo direto com dados de mercado para o valor da terra-nua e evolutivo para as benfeitorias.

NORMAS DE REFERÊNCIA

O valor do imóvel será obtido a partir das diversas parcelas que o compõe. Serão aplicados os métodos preconizados por normas específicas da ABNT:

NORMA BRASILEIRA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS
NBR-14.653-3 – AVALIAÇÃO DE BENS – PARTE 3: IMÓVEIS RURAIS

DETALHA AS DIRETRIZES E PADRÕES ESPECÍFICOS DE PROCEDIMENTOS PARA A AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS, ESPECIALMENTE QUANTO A INSTITUIÇAO DE TERMINOLOGIA, DEFINIÇÕES, SÍMBOLOS E ABREVIATURAS; CLASSIFICAÇÃO DE SUA NATUREZA; DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES BÁSICAS; DEFINIÇÃO DA METODOLOGIA BÁSICA; IDENTIFICAÇÃO DO VALOR DE MERCADO OU OUTRA REFERÊNCIA DE VALOR; ESPECIFICAÇÃO DAS AVALIAÇÕES; REQUISITOS BÁSICOS DE LAUDOS E PARECERES TÉCNICOS DE AVALIAÇAO

PARA A OBTENÇÃO DO VALOR DA TERRA NUA, APRESENTAM-SE COMO APLICÁVEIS DOIS MÉTODOS, COMPLEMENTARES ENTRE SI: O MÉTODO COMPARATIVO E O MÉTODO INDIRETO DA RENDA.

TODAVIA, ENTENDEMOS QUE DADO A EXISTÊNCIA DE SATISFATÓRIO NÚMERO DE ELEMENTOS QUE VIABILIZEM A APLICAÇÃO DO MÉTODO COMPARATIVO, ESTE SE MOSTRARÁ MAIS SEGURO E REFLETIRÁ COM MAIOR PRECISÃO A REALIDADE.

CONQUANTO PRECONIZADO, O MÉTODO DA RENDA ACABA POR ENVOLVER DIVERSAS VARIÁVEIS DE APLICAÇÃO CRITERIOSA, TAIS COMO A ADOÇÃO DA TAXA DE JUROS CONVENIENTE, BASE PARA CÁLCULO DA RENDA, ETC.

DEVERÃO SER SEPARADOS OS VALORES CORRESPONDENTES À TERRA-NUA, ÀS BENFEITORIAS PRODUTIVAS E ÀS BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS, DE ACORDO COM A SEGUINTE SISTEMÁTICA:

TERRA NUA - SÃO AVALIADAS EM FUNÇÃO DE SUA CAPACIDADE DE USO, LOCALIZAÇÃO E OUTROS FATORES, NÃO CONSIDERADAS VEGETAÇÃO E BENFEITORIAS.

rua dr. josé alves, 395 sobreloja
13800-050
mogi mirim sp
tel fax 19 3862 1871

josé otávio
engenheiro civil

BENFEITORIAS REPRODUTIVAS - ABRANGEM TODAS AS INOVAÇÕES INTRODUZIDAS NO IMÓVEL RURAL CAPAZES DE PROPORCIONAR RENDIMENTOS ATRAVÉS DA VENDA DE SEUS PRODUTOS: REFLORESTAMENTOS, PASTOS CULTIVADOS, CULTURAS PERMANENTES. A NORMA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS PRECONIZA QUE NA AVALIAÇÃO DE CULTURAS PERENES E TEMPORÁRIAS COMERCIAIS DEVERÁ SER EMPREGADO O MÉTODO DO CUSTO DE REPOSIÇÃO, ACRESCIDO DO VALOR ECONÔMICO DA PLANTAÇÃO.

TAIS BENFEITORIAS NÃO SERÃO AVALIADAS NESTE LAUDO.

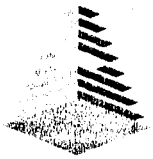
BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS - ABRANGEM TODAS AS INOVAÇÕES INTRODUZIDAS NO IMÓVEL QUE NÃO PROPORCIONAM RENDIMENTOS PRÓPRIOS. É O CASO DAS EDIFICAÇÕES EM GERAL. A NORMA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS PRECONIZA QUE NA AVALIAÇÃO DE EDIFICAÇÕES E INSTALAÇÕES SERÁ AFERIDO O PREÇO ATRAVÉS DO MÉTODO DO CUSTO DE REPOSIÇÃO.

NÍVEL DE PRECISÃO DESEJADO

De acordo com a nova instrução normativa, a antiga classificação que abrangia os níveis SUCINTO, NORMAL e RIGOROSO foi substituída pelos graus de fundamentação e de precisão, variando de I a III. Os laudos podem ser apresentados em forma de laudo completo ou laudo simplificado.

No caso, pretende-se elaborar um laudo completo, com nível de fundamentação e de precisão II, o que será observado após a conclusão do mesmo.

rua dr. josé alves, 395 sobreloja
13800 050
mogi mirim sp
tel./fax 19 3802.1871



josé
otávio
salvador
engenheiro civil

8 – AVALIAÇÃO : -

Com base nos argumentos de item "4" – Diagnóstico de Mercado e na metodologia estabelecida, desenvolveremos o cálculo do valor do imóvel, mediante o somatório dos valores das diversas parcelas que o compõem:

8 . 1 – O VALOR DA TERRA-NUA (Vt) -

8.1.1 – VALOR UNITÁRIO DA TERRA-NUA (Vut) -

Mediante o desenvolvimento de pesquisa de mercado juntado em Anexo I destes trabalhos, temos que o valor unitário, já devidamente homogeneizado, para terras com capacidade de uso e aproveitamento semelhantes ao da situação paradigma (que é o objeto desta avaliação) e que mantenham equivalência quanto à topografia, localização e acesso, sem benfeitorias produtivas e/ou não produtivas, estaria situado no patamar de **R$ 47.322,57** por hectare, equivalentes a **R$ 4,73** por metro quadrado.

8.1.2 – VALOR TOTAL DA TERRA-NUA (Vt) -

S = 20.500,00 m²

Portanto,

Vt = Vut * S
Vt = R$ 4,73/m² * 20.500,00 m²
Vt = R$ 96.965,00

rua dr. jose alves, 395 sobreloja
13800 050
mogi mirim sp
tel fax 19 3862 1871

josé otávio
engenheiro civil

8 . 2 – VALOR DAS BENFEITORIAS -

8.2.1 – VALOR DAS BENFEITORIAS REPRODUTIVAS:

8.2.1.1 – CULTURA DE CANA-DE-AÇUCAR:

Sobre a faixa de servidão, estava sendo cultivada cana-de-açúcar, por uma área aproximada de 12.000 m² ou 1,20 has.;

Como não dispusemos de detalhes a respeito da cultura, a avaliação deverá se dar para um ciclo completo de 04 safras vincendas e que, por tratar-se de cultura de ciclo curto e conhecido, deverá ser computado o custo de formação proporcional.

Na planilha de Anexo III, encontram-se os cálculos referentes ao lucro cessante da cultura de cana-de-açúcar.

$V_{b1} = V_{ub1} \times A_{b1}$,

Onde:

V_{b1} = valor da benfeitoria (R$)
V_{ub1} = Valor unitário da benfeitoria (R$/há)
A_{b1} = Área da benfeitoria (há)

E,

V_{ub1} = R$ 6.170,37/has
A_{b1} = 1,20 has

V_{b1} = R$ 6.170,37/has * 1,20 has
V_{b1} = R$ 7.404,44

8.2.1.2 – CULTURA DE MILHO:

rua dr. josé alves, 395 sobreloja
13800-050
mogi mirim sp
tel./fax 19 3862 1871

josé otávio silveira
engenheiro civil

Quando da vistoria, havia uma plantação de milho de grãos em uma área aproximada de 7.500 m², ou 0,75 has. Segundo análise feita em conjunto com Engenheiro Agrônomo (vide anexo), a cultura teria as seguintes características:

- A produtividade média seria de 110 sacas por hectare;
- O aproveitamento da cultura, no estágio em que se encontrava, seria o de colheita.

Diante das considerações acima, teríamos:

$$Vb = Vub \times Ab,$$

Onde:

Vb = valor da benfeitoria (R$)
Vub = Valor unitário da benfeitoria (R$/has)
Ab = Área da benfeitoria (has)
Vub = Vv - Vd

Vv = valor de venda
Vd = valor das despesas (no caso, a colheita)

Sendo:

Vv = R$ 20,50/sc
Vd = R$ 1,32/sc

Vub = R$ 20,50 – R$ 1,32 = R$ 19,18/sc

Ab = 7.500,00 ⇔ 0,750 has
Ab = 110 sc/has * 0,750 has = 82,50 sc

Vb = 82,50 sc * R$ 19,18/sc
Vb = R$ 1.582,35

rua de josé alves, 175 sobreloja
13800-050
mogi mirim sp
tel/fax 19 3862.1871
josé otávio salvador
engenheiro civil

$V_{ba} = V_{b1} + V_{b2}$

V_{ba} = R$ 7.404,44 + R$ 1.582,35

V_{ba} = R$ 8.986,79

8.2.2 – VALOR DAS BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS (V_{bb})

Como não havia benfeitorias reprodutivas: V_{bb} = 0 (zero)_

NOTA: Não avaliaremos as cercas de fechamento, pois, em todas as propriedades pesquisadas também havia cercas.

8.2.3 – VALOR DOS EQUIPAMENTOS (V_{bc})

Como não havia equipamentos: V_{bc} = 0 (zero)

8 . 2. 4 – VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS (V_b)

$V_b = V_{ba} + V_{bb} + V_{bc}$

V_b = R$ 8.986,79 + 0 + 0

V_b = R$ 8.986,79

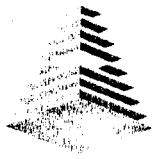
8 . 3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL (V) –

$V = V_i + V_b$

V = R$ 96.965,00 + R$ 8.986,79

V = R$ 105.951,79

rua dr. josé alves, 395 sobreloja
13800 050
mogi mirim sp
tel.fax 19 3862.1871



josé
otávio
salvador
engenheiro civil

9 – PARECER FINAL : -

COM BASE EM TUDO O QUE FOI EXPOSTO DURANTE O PRESENTE LAUDO, ATRIBUÍMOS AO IMÓVEL OBJETO DESTA AVALIAÇÃO, PARA PRESENTE DATA, O VALOR MÉDIO DE MERCADO DE R$ 105.951,79 (CENTO E CINCO MIL, NOVECENTOS E CINQÜENTA E UM REAIS E SETENTA E NOVE CENTAVOS) PARA UMA ÁREA DE 20.500,00 METROS QUADRADOS E AS BENFEITORIAS EXISTENTES SOBRE A MESMA.

rua dr. josé alves, 395 sobreloja
13800-050
mogi mirim sp
tel/fax 19 3806-1871

josé otávio salvador
engenheiro civil

10 – CONSIDERAÇÕES FINAIS : -

À disposição para esclarecimentos que porventura se fizerem necessários, dou por encerrado o presente Laudo de Avaliação, que consta de 16 (dezessels) páginas digitadas em seu anverso e de 04 (quatro) peças apresentadas em forma de anexo.

Atenciosamente,

Mogi Mirim, 04 de Maio de 2009

JOSÉ OTÁVIO SALVADOR
Engenheiro Civil
crea 060.146.929-1

rua dr. josé alves, 395 sobreloja
13800 050
mogi guaçu sp
tel.fax 19 3862 1871

josé otávio salvador
engenheiro civil

ANEXO I

ANEXO I

ANEXO I

Cálculo do Valor Unitário da Terra-Nua

rua dr. jose oliveira, 395 sobreloja
13800-050
mogi mirim sp
tel./fax 19 3862.1871

josé otávio bastos
engenheiro civil

PESQUISA DE VALORES	OFERTA	ELEMENTO	1

FONTE	Placa no local
INFORMANTE	Sr. Ismael Gianotto
ENDEREÇO	Rua Rio de Janeiro, Mogi Mirim
TEL.	9258 9459
CRECI	
CONSULTA	Sr. Ismael Gianotto (proprietário vizinho)

josé otávio salvador

PERFIL

GLEBA

REGIÃO

RURAL

DESCRIÇÃO	
ENDEREÇO	Rodovia dos Agricultores, Bairro do Malo Dontro, alt. Km 12 lado esquerdo do sentido Artur Nogueira/Mogi Mirim
VIA PARA QUAL FAZ FRENTE	Rodovia dos Agricultores (vicinal pavimentada)
DISTÂNCIA ROD. PAVIMENTADA	0
SITUAÇÃO	Ótima

OBSERVAÇÕES GERAIS	Trata-se de uma propriedade com finalidade agropecuária, em plena at
sem benfeitorias, apenas cerca	

AREA TOTAL	0,3719 ALQ. PAULISTAS	0,900000	HECTARES	9000	M2
PEDIDA	R$ 50.000,00	VALOR À VISTA	**R$**	**50.000,00**	REDUÇAO 0%
FORMA DE PAGAMENTO A COMBINAR		VALOR DE VENDA	0,9000	**R$**	**45.000,00**

BENFEITORIAS REPRODUTIVAS (POR HECTARE)

BENFEITORIA	ÁREA	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
PASTOS	0,00	R$ -	R$ -
	0,00	R$ -	R$ -
	0,00	R$ -	R$ -
.....	0,00	R$ -	R$ -
SUB- TOTAL		R$	-

BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

BENFEITORIA	VALOR NOVO	DEPRECIAÇÃO	VALOR DEPRECIADO
	R$ -	0%	R$ -
	R$ -	0%	R$ -
	R$ -	0%	R$ -
	R$ -	0%	R$ -
SUB TOTAL		**R$**	-

VALOR DA TERRA NUA	**R$**	**45.000,00**

SOLOS - PARCELAS E CLASSIFICAÇÕES SEGUNDO O USO E OCUPAÇÃO

PARCELAS	PARCELA 1	PARCELA 2	PARCELA 3
ÁREA (HECTARE)	0,90	0,00	0,00
CLASSE SEG. CAP. DE USO	III		
FATOR CONSIDERADO	0,750		

ÍNDICE AGRONÔMICO PONDERAL		**0,750**
POR ALQUEIRE	**R$**	**121.000,00**
POR HECTARE	**R$**	**50.000,00**
POR M2	**R$**	5,00

rua dr. josé alves, 395 sobreloja
13800-050
mogi mirim sp
tel/fax 19 3862 1871

josé otávio salvador
engenheiro civil

PESQUISA DE VALORES	OFERTA	ELEMENTO	2

FONTE	Placa no local
INFORMANTE	Sr. Adilson (proprietário)
ENDEREÇO	
TEL.	9111-4116
CRECI	
CONSULTA	Sr. Adilson (proprietário)

José otávio salvador

PERFIL

GLEBA

REGIÃO

RURAL

DESCRIÇÃO	
ENDEREÇO	Rodovia dos Agricultores, Bairro da Filipada, alt. Km 14 lado direito do sentido Artur Nogueira/Mogi Mirim
VIA PARA QUAL FAZ FRENTE	Rodovia dos Agricultores
DISTÂNCIA ROD. PAVIMENTADA	0
SITUAÇÃO	Ótima

OBSERVAÇÕES GERAIS	Trata-se de uma propriedade com finalidade agrícola e de lazer
com pequena casa e açude	

ÁREA TOTAL	0,2066 ALQ. PAULISTAS	0,500000	HECTARES	5000	M2

PEDIDA	R$ 60.000,00	VALOR À VISTA	**R$**	**60.000,00**	REDUÇÃO 0%
FORMA DE PAGAMENTO A COMBINAR		VALOR DE VENDA	0,9000	**R$**	**54.000,00**

BENFEITORIAS REPRODUTIVAS (POR HECTARE)

BENFEITORIA	ÁREA	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
LIMÃO NOVO	0,00	R$ -	R$ -
	0,00	R$ -	R$ -
	0,00	R$ -	R$ -
**********	0,00	R$ -	R$ -
SUB-TOTAL		R$	-

BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

BENFEITORIA	VALOR NOVO		DEPRECIAÇÃO	VALOR DEPRECIADO	
CASA	R$	25.000,00	40%	R$	15.000,00
AÇUDE	R$	15.000,00	70%	R$	4.500,00
	R$	-	0%	R$	-
	R$	-	0%	R$	-
SUB-TOTAL				R$	19.500,00

VALOR DA TERRA NUA	**R$**	34.500,00

SOLOS - PARCELAS E CLASSIFICAÇÕES SEGUNDO O USO E OCUPAÇÃO

PARCELAS	PARCELA 1	PARCELA 2	PARCELA 3
ÁREA (HECTARE)	0,50	0,00	0,00
CLASSE SEG. CAP. DE USO	III		
FATOR CONSIDERADO	0,750	-	-

ÍNDICE AGRONÔMICO PONDERAL		0,750
POR ALQUEIRE	**R$**	166.980,00
POR HECTARE	**R$**	69.000,00
POR M2	**R$**	6,90

rua dr. josé alves 395 sobreloja
13800 050
mogi mirim sp
tel fax 19 386 [illegible]

josé otávio
engenheiro civil

PESQUISA DE VALORES	OFERTA	ELEMENTO	3

FONTE	Placa no local
INFORMANTE	Sra. Nilse
ENDEREÇO	Engenheiro Coelho
TEL.	(19) 3865-2630
CRECI	
CONSULTA	Sra. Nilse (proprietária)

josé otávio
salvador

PERFIL
GLEBA

REGIÃO
RURAL

DESCRIÇÃO	
ENDEREÇO	Rodovia dos Agricultores, Bairro da Filipada, alt. Km 14 lado direito do sentido Artur Nogueira/Mogi Mirim
VIA PARA QUAL FAZ FRENTE	Estrada vicinal, não pavimentada
DISTÂNCIA ROD. PAVIMENTADA	100 metros da Rodovia dos Agricultores
SITUAÇÃO	Muito boa
OBSERVAÇÕES GERAIS com poço caipira e pequena casa	Trata-se de uma propriedade com finalidade agrícola e de lazer

ÁREA TOTAL	0,2529	ALQ PAULISTAS	0,611900	HECTARES	6119	M2	
PEDIDA	R$	35.000,00	VALOR À VISTA	R$	35.000,00	REDUÇÃO	0%
FORMA DE PAGAMENTO A COMBINAR		VALOR DE VENDA	0,9000	R$	31.500,00		

BENFEITORIAS REPRODUTIVAS (POR HECTARE)

BENFEITORIA	ÁREA	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
	0,00	R$ -	R$ -
	0,00	R$ -	R$ -
	0,00	R$ -	R$ -
**********	0,00	R$ -	R$ -
SUB-TOTAL		R$	-

BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

BENFEITORIA	VALOR NOVO		DEPRECIAÇÃO	VALOR DEPRECIADO	
CASA	R$	20.000,00	35%	R$	13.000,00
POÇO CAIPIRA	R$	3.000,00	50%	R$	1.500,00
	R$		0%	R$	-
	R$	-	0%	R$	-
SUB-TOTAL			R$		14.500,00

VALOR DA TERRA NUA	R$	17.000,00

SOLOS - PARCELAS E CLASSIFICAÇÕES SEGUNDO O USO E OCUPAÇÃO

PARCELAS	PARCELA 1	PARCELA 2	PARCELA 3
ÁREA (HECTARE)	0,61	0,00	0,00
CLASSE SEG. CAP. DE USO	III		
FATOR CONSIDERADO	0,713		-

ÍNDICE AGRONÔMICO PONDERAD		0,713
POR ALQUEIRE	R$	67.233,21
POR HECTARE	R$	27.782,32
POR M2	R$	2,78

rua dr. josé alves, 395 sobreloja
13800 050
mogi mirim sp
tel fax 19 3862 1871

josé
otávio
engenheiro civil

PESQUISA DE VALORES	REALIZADO	ELEMENTO	4

FONTE	Placa no local. Imobiliaria
INFORMANTE	Imobiliária do Mané
ENDEREÇO	Av. Dr. Fernando Arens, 540, centro, Artur Nogueira
TEL.	(19) 3877-1854
CRECI	46 142-7
CONSULTA	Sr. Manoel (corretor de imóveis)

José otávio salvador

PERFIL

GLEBA

REGIÃO

RURAL

DESCRIÇÃO	
ENDEREÇO	Rodovia dos Agricultores, Bairro Ponte de Tábua, a/l Km 17 lado direito do sentido Artur Nogueira/Mogi Mirim
VIA PARA QUAL FAZ FRENTE	Rodovia dos Agricultores (vicinal pavimentada)
DISTÂNCIA ROD. PAVIMENTADA	0
SITUAÇÃO	Ótima

OBSERVAÇÕES GERAIS: Trata-se de uma propriedade com finalidade agrícola, com uma casa d padrão construtivo, um galpão e poço calpira
A topografia é suave ondulada

ÁREA TOTAL	5,0000 ALQ. PAULISTAS	12,100000	HECTARES	121000	M2
VALOR DO NEGÓCIO	R$ 450.000,00	VALOR A VISTA	**R$**	**450.000,00**	REDUÇÃO 0%
DATA DO NEGÓCIO	HA 4 MESES	VALOR DE VENDA	1,0000	**R$**	**450.000,00**

BENFEITORIAS REPRODUTIVAS (POR HECTARE)

BENFEITORIA	ÁREA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
	0,00	R$ -	R$ -
	0,00	R$ -	R$ -
	0,00	R$ -	R$ -
**********	0,00	R$ -	R$ -
SUB-TOTAL		R$	-

BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

BENFEITORIA	VALOR NOVO	DEPRECIAÇÃO	VALOR DEPRECIADO
CASA	R$ 45.000,00	40%	R$ 27.000,00
GALPÃO	R$ 30.000,00	50%	R$ 15.000,00
POÇO	R$ 3.000,00	70%	R$ 900,00
	R$ -	0%	R$ -
SUB-TOTAL			R$ 42.900,00

VALOR DA TERRA NUA	**R$**	**407.100,00**

SOLOS - PARCELAS E CLASSIFICAÇÕES SEGUNDO O USO E OCUPAÇÃO

PARCELAS	PARCELA 1	PARCELA 2	PARCELA 3
ÁREA (HECTARE)	9,68	2,42	0,00
CLASSE SEG. CAP. DE USO	II	VII	
FATOR CONSIDERADO	0,950	0,300	-

ÍNDICE AGRONÔMICO PONDERAD		0,820
POR ALQUEIRE	**R$**	**81.420,00**
POR HECTARE	**R$**	**33.644,63**
POR M2	**R$**	**3,36**

rua dr. josé alves, 195 sobreloja
13800-050
mogi mirim sp
tel.fax 19 3862 1871

josé otávio salvador
engenheiro civil

PESQUISA DE VALORES	OFERTA	ELEMENTO	5

FONTE	Placa no local - Imobiliaria
INFORMANTE	Imobiliária do Mané
ENDEREÇO	Av. Dr. Fernando Arens, 540, centro, Artur Nogueira
TEL.	(19) 3877-1854
CRECI	45.142-7
CONSULTA	Sr. Manoel (corretor de imóveis)

josé otavio salvador

PERFIL

GLEBA

REGIÃO

RURAL

DESCRIÇÃO	
ENDEREÇO	Rodovia dos Agricultores, Bairro Ponte de Tábua, alt. Km 17 lado esquerdo do sentido Artur Nogueira/Mogi Mirim
VIA PARA QUAL FAZ FRENTE	Rodovia dos Agricultores (vicinal pavimentada)
DISTÂNCIA ROD. PAVIMENTADA	0
SITUAÇÃO	Ótima

OBSERVAÇÕES GERAIS	Trata-se de uma propriedade com finalidade agricola, sem benfeitorias

ÁREA TOTAL	2,0000 ALQ. PAULISTAS	4,840000	HECTARES	48400	M2
PEDIDA	R$ 180.000,00	VALOR À VISTA	**R$**	**180.000,00**	REDUÇÃO 0%
FORMA DE PAGAMENTO A COMBINAR		VALOR DE VENDA	0,9000	**R$**	**162.000,00**

BENFEITORIAS REPRODUTIVAS (POR HECTARE)

BENFEITORIA	ÁREA	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
	0,00	R$ -	R$ -
	0,00	R$ -	R$ -
	0,00	R$ -	R$ -
**********	0,00	R$ -	R$ -
SUB-TOTAL		R$	-

BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

BENFEITORIA	VALOR NOVO	DEPRECIAÇÃO	VALOR DEPRECIADO
	R$ -	0%	R$ -
	R$ -	0%	R$ -
	R$ -	0%	R$ -
	R$ -	0%	R$ -
SUB-TOTAL		R$	-

VALOR DA TERRA NUA	**R$**	**162.000,00**

SOLOS - PARCELAS E CLASSIFICAÇÕES SEGUNDO O USO E OCUPAÇÃO

PARCELAS	PARCELA 1	PARCELA 2	PARCELA 3
ÁREA (HECTARE)	3,630	1,21	0,00
CLASSE SEG. CAP. **DE USO**	III	VII	
FATOR CONSIDERADO	0,750	0,300	-

ÍNDICE AGRONÔMICO PONDERAD		**0,638**
POR ALQUEIRE	**R$**	**80.999,99**
POR HECTARE	**R$**	**33.471,07**
POR M2	**R$**	**3,35**

10

rua dr. josé alves, 395 sobreloja
13800-050
mogi mirim sp
tel/fax 19 3862 1821

josé otávio
engenheiro civil

PESQUISA DE VALORES	OFERTA	ELEMENTO	6

FONTE	PLACA NO LOCAL
INFORMANTE	SR. RAFAEL
ENDEREÇO	
TEL.	(19) 9240-9596
CRECI	
CONSULTA	SR. RAFAEL (PROPRIETÁRIO)

josé otávio
salvador

PERFIL

GLEBA

REGIÃO

RURAL

DESCRIÇÃO	
ENDEREÇO	Rodovia dos Agricultores, Bairro Ponte de Tábua, alt. Km 17 lado esquerdo do sentido Artur Nogueira/Mogi Mirim
VIA PARA QUAL FAZ FRENTE	Rodovia dos Agricultores (vicinal pavimentada)
DISTÂNCIA ROD. PAVIMENTADA	0
SITUAÇÃO	Ótima

OBSERVAÇÕES GERAIS	Trata-se de uma propriedade com finalidade agrícola, sem benfeitorias.

ÁREA TOTAL	0,4132 ALQ PAULISTAS	1,000000	HECTARES	10000	M2
PEDIDA	R$ 50.000,00	VALOR À VISTA	**R$**	**50.000,00**	REDUÇAO 0%
FORMA DE PAGAMENTO A COMBINAR		VALOR DE VENDA	0,9000	**R$**	**45.000,00**

BENFEITORIAS REPRODUTIVAS (POR HECTARE)

BENFEITORIA	ÁREA	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
MANDIOCA	0,00	R$ -	R$ -
LIMÃO	0,00	R$ -	R$ -
	0,00	R$ -	R$ -
**********	0,00	R$ -	R$ -
SUB-TOTAL		R$	-

BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

BENFEITORIA	VALOR NOVO	DEPRECIAÇÃO	VALOR DEPRECIADO
REPRESA	R$ -	0%	R$ -
	R$ -	0%	R$ -
	R$	0%	R$
	R$ -	0%	R$ -
SUB-TOTAL		R$	

VALOR DA TERRA NUA	**R$**	**45.000,00**

SOLOS - PARCELAS E CLASSIFICAÇÕES SEGUNDO O USO E OCUPAÇÃO

PARCELAS	PARCELA 1	PARCELA 2	PARCELA 3
AREA (HECTARE)	1,000		0,00
CLASSE SEG. CAP. DE USO	III		
FATOR CONSIDERADO	0,750		-

INDICE AGRONÔMICO PONDERAL		0,750
POR ALQUEIRE	**R$**	108.900,00
POR HECTARE	**R$**	45.000,00
POR M2	**R$**	4,50

10

rua dr. josé alves, 395 sobreloja
13800 050
mogi mirim sp
tel fax 19 3862 1821

josé otávio
engenheiro civil

PESQUISA DE VALORES	OFERTA	ELEMENTO	7

FONTE	PLACA NO LOCAL
INFORMANTE	J&D Esberci Imobiliária
ENDEREÇO	Av. Rota dos Imigrantes, 562, centro, Holambra
TEL.	(19) 3802-2030
CRECI	
CONSULTA	No site da empresa

josé otávio
salvador

PERFIL: GLEBA

REGIÃO: RURAL

DESCRIÇÃO	
ENDEREÇO	Sítio no Bairro Ortiz, Artur Nogueira
VIA PARA QUAL FAZ FRENTE	Estrada particular, não pavimentada.
DISTÂNCIA ROD. PAVIMENTADA	Há cerca de 2.100 metros da SP-332
SITUAÇÃO	Boa

OBSERVAÇÕES GERAIS: Trata-se de uma propriedade com finalidade agrícola, sem benfeitorias, e limão e com uma represa nos fundos.

ÁREA TOTAL	4,0640	ALQ. PAULISTAS	9,835000	HECTARES	98350	M2	
PEDIDA	R$	450.000,00	VALOR À VISTA	R$	450.000,00	REDUÇÃO	0%
FORMA DE PAGAMENTO A COMBINAR		VALOR DE VENDA	0,9000	R$	405.000,00		

BENFEITORIAS REPRODUTIVAS (POR HECTARE)

BENFEITORIA	ÁREA	VALOR UNITARIO		VALOR TOTAL	
MANDIOCA	0,00	R$	-	R$	-
LIMÃO	3,00	R$	5.000,00	R$	15.000,00
	0,00	R$	-	R$	-
**********	0,00	R$	-	R$	-
SUB-TOTAL		R$			15.000,00

BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

BENFEITORIA	VALOR NOVO		DEPRECIAÇÃO	VALOR DEPRECIADO	
REPRESA	R$	15.000,00	50%	R$	7.500,00
	R$	-	0%	R$	-
	R$	-	0%	R$	-
	R$	-	0%	R$	
SUB-TOTAL			R$		7.500,00

VALOR DA TERRA NUA	R$	382.500,00

SOLOS - PARCELAS E CLASSIFICAÇÕES SEGUNDO O USO E OCUPAÇÃO

PARCELAS	PARCELA 1	PARCELA 2	PARCELA 3
ÁREA (HECTARE)	9,835		0,00
CLASSE SEG. CAP. DE USO	III		
FATOR CONSIDERADO	0,675		-

ÍNDICE AGRONÔMICO PONDERAD		0,675
POR ALQUEIRE	R$	94.117,94
POR HECTARE	R$	38.891,71
POR M2	R$	3,89

ELEM.	v.unit.	classe/situaçã	classe/situaçã	equivalência	fator área	tualizaçã	v.unit.homog.	
		A	B	A/B			média bruta	média saneada
1	R$ 50.000,00	0,713	0,750	0,951	1,000	1,000	R$ 47.550,00	R$ 47.550,00
2	R$ 69.000,00	0,713	0,750	0,951	1,000	1,000	R$ 65.619,00	
3	R$ 27.782,32	0,713	0,713	1,000	1,000	1,000	R$ 27.782,32	
4	R$ 33.644,63	0,713	0,820	0,870	1,350	1,020	R$ 40.305,93	R$ 40.305,93
5	R$ 33.471,07	0,713	0,638	1,118	1,350	1,000	R$ 50.517,89	R$ 50.517,89
6	R$ 45.000,00	0,713	0,750	0,951	1,000	1,000	R$ 42.795,00	R$ 42.795,00
7	R$ 38.891,71	0,713	0,675	1,056	1,350	1,000	R$ 55.444,02	R$ 55.444,02
							R$ 47.144,88	**R$ 47.322,57**
						Limite superior	R$ 33.001,42	
						Limite inferior	R$ 61.288,34	

rua dr. josé alves, 395 sobreloja
13800 050
mogi mirim sp
tel fax 19 3862 1871
josé otávio salvador
engenheiro civil

rua dr. josé alves, 395 - sobreloja
13890-050
mogi mirim sp
tel./fax 19 3862.1871

josé otávio
engenheiro civil

CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO DO CAPITAL-TERRENO

Segundo a literatura disponível, em consonância com a normatização técnica, os métodos disponíveis para a avaliação de imóveis rurais seriam:

- Método Comparativo das Vendas;
- Método da Renda;
- Método do Custo de Reprodução e o
- Método do Máximo Aproveitamento Eficiente.

(Fonte: Princípios da Engenharia de Avaliações - Eng. Alberto Lélio Moreira - Ed. PINI).

No caso, tendo em vista a disponibilidade de elementos de pesquisa, temos que o Método Comparativo se mostrará mais eficiente, na medida em que produz relação direta entre o imóvel pesquisado e o imóvel avaliado.

Entretanto, assim como no caso de imóveis urbanos, deverá haver uma homogeneização entre os imóveis de pesquisa com aquele que é objeto da avaliação.

Neste aspecto, vários tipos de processo de homogeneização para a terra-nua se apresentam, todos com o mesmo fundamento, ou seja, o de relacionar a capacidade de uso do solo com sua localização da propriedade no tocante às condições de acesso e à proximidade com centros que lhes sejam importantes.

Um dos processos conhecidos é o do Eng. Miguel Kosma, que sub-divide a capacidade de uso em 08 (oito) classes e a localização em 06 (seis) situações. A partir deste processo, o próprio Eng. Alberto Lélio re-estruturou a referida tabela, atribuindo-lhe 08 (oito) classes e 08 (oito) situações, de forma a ampliar o leque de possibilidades de classificação.

rua dr. jose alves, 395 sobreloja
13800 050
mogi mirim sp
tel.fax 19 3862 1871
josé otávio salvador
engenheiro civil

Com base em tal tabela, será atribuído um fator para cada um dos imóveis pesquisados e também para o avaliado. A relação entre ambos, multiplicada pelo valor de cada um dos imóveis pesquisados mostrará o valor da área avaliada.

Além destes fatores (capacidade de uso e localização), também nos parece pertinente a atualização monetária dos valores (para o caso de negócios já realizados), bem como o tamanho da propriedade e o desconto sobre o valor pedido (no caso de imóveis colocados à venda).

No caso da atualização monetária (quando for o caso), deverá ser aplicada uma taxa de capitalização da ordem de 6% ao ano. Já no caso do tamanho das glebas, a pesquisa mostrou que glebas de menor tamanho possuem valores unitários maiores e vice-versa. Tendo em vista que a área objeto de avaliação possui cerca de 2,0 hectares, adotamos o seguinte critério:

- Entre 20.000 m² e 2 alqueires => 1,00
- Entre 2 e 6 alqueires => 1,50
- Entre 6 e 10 alqueires => 1,70

NOTA 1: Os elementos de pesquisa são oriundos do CADERNO DE PESQUISA RURAL que acompanha este Laudo de Avaliação.

NOTA 2: A classificação das terras (tanto as pesquisadas como a avaliada), foi feita por profissional da área de agronomia, Eng. Maximiliano Leonello Júnior, conforme laudo encartado à estes trabalhos.

CONHECIMENTO DAS MÉDIAS

A média bruta será obtida através da média aritmética de cada um dos elementos, já homogeneizados. A média saneada será conhecida pelo expurgo dos elementos que se situem além de um intervalo de 30% para cima e para baixo da média bruta.

TABELA 14 Índices agronômicos considerando classes de terrase situação para a região de Rincão/SP, abril de 2000

SITUAÇÃO		CLASSES DE CAPACIDADE DE USO							
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
		100%	95%	75%	55%	50%	40%	30%	20%
ASFALTO	100%	1,000	0,950	0,750	0,550	0,500	0,400	0,300	0,200
VICINAL I	95%	0,950	0,903	0,713	0,523	0,475	0,380	0,285	0,190
VICINAL II	90%	0,900	0,855	0,675	0,495	0,450	0,360	0,270	0,180
VICINAL III	80%	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,320	0,240	0,160
VICINAL IV	75%	0,750	0,713	0,563	0,413	0,375	0,300	0,225	0,150
VICINAL V	70%	0,700	0,665	0,525	0,385	0,350	0,280	0,210	0,140

As benfeitorias apresentadas na listagem das amostras FORAM AVALIADAS PELO ENGENHEIRO DE AVALIAÇÕES e seus valores totais são apresentados a seguir (os procedimentos utilizados são apresentados neste trabalho, no capítulo 13 e os cálculos, no capítulo 20)

Amostra	Valor total	Valor das benfeitorias	Tipo de informação
01	R$ 2.100.000	R$ 853.310,40	OFERTA
02	R$ 549.000	R$ 136.750,20	VENDA
03	R$ 1.500.000	R$ 797.003,00	OFERTA
04	R$ 2.900.000	R$ 853.760,32	OFERTA
05	R$ 2.140.000	R$ 1.363.250,72	VENDA
06	R$ 6.000.000	R$ 1.265.320,80	OFERTA
07	R$ 1.000.000	R$ 356.220,00	OFERTA
08	R$ 3.150.000	R$ 126.251,00	OFERTA
09	R$ 830.000	R$ 126.310,00	VENDA
10	R$ 500.000	R$ 152.971,00	OFERTA

Já de longa data os engenheiros de avaliações concluíram que algumas das principais diferenças entra as diversas propriedades rurais são as culturas (ou benfeitorias reprodutivas) e as construções e instalações (ou benfeitorias não reprodutivas), além de rebanhos, máquinas e equipamentos. Com base nesta percepção, criou-se o que este autor chama de uma conjugação do MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO com o MÉTODO EVOLUTIVO:

Para viabilizar este trabalho de avaliação, a recomendação é a separação do valor das culturas (ou benfeitorias reprodutivas) das construções e instalações (ou benfeitorias não reprodutivas), dos rebanhos,

rua dr. jose alves, 395 sobreloja
13800 050
mogi mirim sp
tel.fax 19 3862 1821

josé
otávio
salvador
engenheiro civil

ANEXO II

ANEXO II

ANEXO II

Laudo Agronômico

MAXIMILIANO LEONELLO JÚNIOR - Engenheiro Agrônomo - Crea 040.054.451-0
Rua Vol. Chiquito Venâncio, n.186, centro, Mogi Mirim - tel. (19) 3805 5084

LAUDO DE CLASSIFICAÇÃO DE TERRAS RURAIS

Objeto : Classificação de terras rurais segundo a capacidade de uso.

Solicitante : Eng. José Otávio Salvador

Visa o presente trabalho classificar o solo das glebas rurais que me foram apresentadas segundo a capacidade de uso do solo de cada uma delas.

- SOBRE A GLEBA AVALIANDA -

De acordo com o que nos foi mostrado pelo Eng. José Otávio Salvador, e dentro das possibilidades de que dispusemos, analisamos a gleba de terras de interesse do solicitante de que trata o Laudo em referência e passamos a tecer nosso parecer:

Tendo em vista as condições de acesso e as distâncias relativas, a propriedade pode ser enquadrada como sendo **MUITO BOA**, dentro da seguinte classificação: ótima, muito boa, boa, desfavorável, má e péssima.

Mediante análise meramente visual, observamos que, ao longo da faixa da desapropriação, existem um único tipo de solo, se considerada a capacidade de uso e ocupação do solo, que pode ser assim descrito:

Capacidade de uso e ocupação do solo : não foram fornecidas sondagens e/ou análises físico-químicas do solo. Por meio de análise visual, pode ser enquadrada como sendo de Classe III;

Fertilidade : não foi fornecida qualquer análise química do solo, impossibilitando uma análise mais apurada. Visualmente, pode-se dizer que se trata de um solo de fertilidade aparente baixa;

Textura : arenosa;

Topografia : suave ondulado, inclinação média de 5%;

Drenagem : bem drenado;

MAXIMILIANO LEONELLO JÚNIOR – Engenheiro Agrônomo – Crea 040.054.451-0
Rua Vol. Chiquito Venâncio, n.186, centro, Mogi Mirim – tel. (19) 3805-5084

Profundidade do solo	**:** profundo;
Erosão	: moderada;
Pedregosidade	: nula;
Risco de Inundação	: nulo;
Impedimento à mecanização	: nulo.

De acordo com a tabela de Kosma, podemos atribuir à área o ÍNDICE AGRONÔMICO **0,713**.

NOTA: O presente trabalho se fundamentou, exclusivamente, em análise visual, não se prestando à análises físico-químicas do solo. O objetivo do presente trabalho é apenas o de fornecer parâmetros de equivalência entre o imóvel avaliado e os pesquisados pelo Eng. Solicitante.

Nestes termos e, à disposição para prestar os devidos esclarecimentos que se fizerem necessários, dou por encerrado o presente Laudo de Avaliação.

Mogi Mirim, 23 de Abril de 2.009

MAXIMILIANO LEONELLO JÚNIOR
ENGENHEIRO AGRÔNOMO
CREA 040.054.451-0

rua dr. josé alves, 395 sala dois
13800 050
mogi mirim sp
tel fax 19 3863 1871

josé otávio
engenheiro civil

ANÁLISE AGRONÔMICA DOS ELEMENTOS DE PESQUISA

CLASSIFICAÇÃO DE TERRAS SEGUNDO O USO E OCUPAÇÃO — ELEMENTO 1

PARCELA 1		0,9 HECTARES			CLASSIFICAÇÃO GERAL	
FERTILIDADE APARENTE		ALTA	x	MÉDIA	BAIXA	MUITO BAIXA
TEXTURA	x	MÉDIA		ARENOSA		
RELEVO		PLANO (3%)	x	SUAVE ONDULADO (3 a 8%)	ONDULADO (8 a 15%)	FORTE ONDULADO (15 a 30%)
DRENAGEM	x	BEM DRENADO		MODERADA	IMPERFEITAMENTE DRENADO	MAL DRENADO
PROFUNDIDADE EFETIVA	x	PROFUNDO (mais de 1,20 m)		MÉDIO (0,50 a 1,20 m)	RASO (menos de 0,50 m)	
EROSÃO		NULO	x	MODERADO	FORTE	
PEDREGOSIDADE	x	NULA (menos de 5%)		MODERADO (5 a 10%)	FORTE (mais de 10%)	
RISCOS DE INUNDAÇÃO	x	NULO		LIGEIRO	MODERADO	FORTE
IMPEDIMENTO À MECANIZAÇÃO	x	NULO		LIGEIRO	MODERADO	FORTE
CLASSE		III	SITUAÇÃO		ÓTIMA	

OCUPAÇÃO ATUAL DAS TERRAS

CULTURA	IDADE APARENTE	ÁREA CULTIVADA (HECTARE)

CLASSIFICAÇÃO DE TERRAS SEGUNDO O USO E OCUPAÇÃO — ELEMENTO 2

PARCELA 1		0,5 HECTARES			CLASSIFICAÇÃO GERAL	
FERTILIDADE APARENTE		ALTA		MÉDIA	x BAIXA	MUITO BAIXA
TEXTURA		MÉDIA	x	ARENOSA		
RELEVO		PLANO (3%)	x	SUAVE ONDULADO (3 a 8%)	ONDULADO (8 a 15%)	FORTE ONDULADO (15 a 30%)
DRENAGEM	x	BEM DRENADO		MODERADA	IMPERFEITAMENTE DRENADO	MAL DRENADO
PROFUNDIDADE EFETIVA		PROFUNDO (mais de 1,20 m)	x	MÉDIO (0,50 a 1,20 m)	RASO (menos de 0,50 m)	
EROSÃO		NULO	x	MODERADO	FORTE	
PEDREGOSIDADE	x	NULA (menos de 5%)		MODERADO (5 a 10%)	FORTE (mais de 10%)	
RISCOS DE INUNDAÇÃO	x	NULO		LIGEIRO	MODERADO	FORTE
IMPEDIMENTO À MECANIZAÇÃO	x	NULO		LIGEIRO	MODERADO	FORTE
CLASSE		III	SITUAÇÃO		ÓTIMA	

OCUPAÇÃO ATUAL DAS TERRAS

CULTURA	IDADE APARENTE	ÁREA CULTIVADA (HECTARE)
CULTURAS ANUAIS (NENHUMA NO MOMENTO)		

rua de josé alves, 395 sobreloja
13800 050
mogi mirim sp
tel/fax 19 3862 1821

josé otávio
engenheiro civil

ANÁLISE AGRONÔMICA DOS ELEMENTOS DE PESQUISA

CLASSIFICAÇÃO DE TERRAS SEGUNDO O USO E OCUPAÇÃO — ELEMENTO 3

PARCELA 1		0,6119 HECTARES				CLASSIFICAÇÃO GERAL		
FERTILIDADE APARENTE		ALTA		MÉDIA	X	BAIXA		MUITO BAIXA
TEXTURA		MÉDIA	X	ARENOSA				
RELEVO		PLANO (3%)	X	SUAVE ONDULADO (3 a 8%)		ONDULADO (8 a 15%)		FORTE ONDULADO (15 a 30%)
DRENAGEM	X	BEM DRENADO		MODERADA		IMPERFEITAMENTE DRENADO		MAL DRENADO
PROFUNDIDADE EFETIVA		PROFUNDO (mais de 1,20 m)	X	MÉDIO (0,50 a 1,20 m)		RASO (menos de 0,50 m)		
EROSÃO		NULO	X	MODERADO		FORTE		
PEDREGOSIDADE	X	NULA (menos de 5%)		MODERADO (5 a 10%)		FORTE (mais de 10%)		
RISCOS DE INUNDAÇÃO	X	NULO		LIGEIRO		MODERADO		FORTE
IMPEDIMENTO À MECANIZAÇÃO	X	NULO		LIGEIRO		MODERADO		FORTE
CLASSE		III		SITUAÇÃO		MUITO BOA		

OCUPAÇÃO ATUAL DAS TERRAS

CULTURA	IDADE APARENTE	ÁREA CULTIVADA (HECTARE)
CULTURAS ANUAIS (NENHUMA NO MOMENTO)		

CLASSIFICAÇÃO DE TERRAS SEGUNDO O USO E OCUPAÇÃO — ELEMENTO 4

PARCELA 1		9,68 HECTARES				CLASSIFICAÇÃO GERAL		
FERTILIDADE APARENTE		ALTA	X	MÉDIA		BAIXA		MUITO BAIXA
TEXTURA	X	MÉDIA		ARENOSA				
RELEVO		PLANO (3%)	X	SUAVE ONDULADO (3 a 8%)		ONDULADO (8 a 15%)		FORTE ONDULADO (15 a 30%)
DRENAGEM	X	BEM DRENADO		MODERADA		IMPERFEITAMENTE DRENADO		MAL DRENADO
PROFUNDIDADE EFETIVA	X	PROFUNDO (mais de 1,20 m)		MÉDIO (0,50 a 1,20 m)		RASO (menos de 0,50 m)		
EROSÃO		NULO	X	MODERADO		FORTE		
PEDREGOSIDADE	X	NULA (menos de 5%)		MODERADO (5 a 10%)		FORTE (mais de 10%)		
RISCOS DE INUNDAÇÃO	X	NULO		LIGEIRO		MODERADO		FORTE
IMPEDIMENTO À MECANIZAÇÃO	X	NULO		LIGEIRO		MODERADO		FORTE
CLASSE		II		SITUAÇÃO		ÓTIMA		

PARCELA 2		2,42 HECTARES				CLASSIFICAÇÃO GERAL		
FERTILIDADE APARENTE		ALTA	X	MÉDIA		BAIXA		MUITO BAIXA
TEXTURA	X	MÉDIA		ARENOSA				
RELEVO		PLANO (3%)	X	SUAVE ONDULADO (3 a 8%)		ONDULADO (8 a 15%)		FORTE ONDULADO (15 a 30%)
DRENAGEM		BEM DRENADO		MODERADA	X	IMPERFEITAMENTE DRENADO		MAL DRENADO
PROFUNDIDADE EFETIVA		PROFUNDO (mais de 1,20 m)		MÉDIO (0,50 a 1,20 m)	X	RASO (menos de 0,50 m)		
EROSÃO		NULO	X	MODERADO		FORTE		
PEDREGOSIDADE	X	NULA (menos de 5%)		MODERADO (5 a 10%)		FORTE (mais de 10%)		
RISCOS DE INUNDAÇÃO		NULO	X	LIGEIRO	X	MODERADO		FORTE
IMPEDIMENTO À MECANIZAÇÃO		NULO		LIGEIRO		MODERADO	X	FORTE
CLASSE		VII		SITUAÇÃO		ÓTIMA		

OCUPAÇÃO ATUAL DAS TERRAS

CULTURA	IDADE APARENTE	ÁREA CULTIVADA (HECTARE)
CULTURAS ANUAIS (NENHUMA NO MOMENTO)		

rua dr. josé alves, 395 sobreloja
13800 050
mogi mirim sp
tel/fax 19 3862 1871

josé otávio
engenheiro civil

ANÁLISE AGRONÔMICA DOS ELEMENTOS DE PESQUISA

CLASSIFICAÇÃO DE TERRAS SEGUNDO O USO E OCUPAÇÃO — ELEMENTO 5

PARCELA 1	3,63 HECTARES		CLASSIFICAÇÃO GERAL	
FERTILIDADE APARENTE	ALTA	X MÉDIA	BAIXA	MUITO BAIXA
TEXTURA	X MÉDIA	ARENOSA		
RELEVO	PLANO (3%)	X SUAVE ONDULADO (3 a 8%)	ONDULADO (8 a 15%)	FORTE ONDULADO (15 a 30%)
DRENAGEM	X BEM DRENADO	MODERADA	IMPERFEITAMENTE DRENADO	MAL DRENADO
PROFUNDIDADE EFETIVA	PROFUNDO (mais de 1,20 m)	X MÉDIO (0,50 a 1,20 m)	RASO (menos de 0,50 m)	
EROSÃO	NULO	MODERADO	X FORTE	
PEDREGOSIDADE	X NULA (menos de 5%)	MODERADO (5 a 10%)	FORTE (mais de 10%)	
RISCOS DE INUNDAÇÃO	X NULO	LIGEIRO	MODERADO	FORTE
IMPEDIMENTO À MECANIZAÇÃO	X NULO	LIGEIRO	MODERADO	FORTE
CLASSE	III	SITUAÇÃO	ÓTIMA	

PARCELA 2	1,21 HECTARES		CLASSIFICAÇÃO GERAL	
FERTILIDADE APARENTE	ALTA	X MÉDIA	BAIXA	MUITO BAIXA
TEXTURA	X MÉDIA	ARENOSA		
RELEVO	PLANO (3%)	X SUAVE ONDULADO (3 a 8%)	ONDULADO (8 a 15%)	FORTE ONDULADO (15 a 30%)
DRENAGEM	BEM DRENADO	MODERADA	X IMPERFEITAMENTE DRENADO	MAL DRENADO
PROFUNDIDADE EFETIVA	PROFUNDO (mais de 1,20 m)	X MÉDIO (0,50 a 1,20 m)	X RASO (menos de 0,50 m)	
EROSÃO	NULO	X MODERADO	FORTE	
PEDREGOSIDADE	X NULA (menos de 5%)	MODERADO (5 a 10%)	FORTE (mais de 10%)	
RISCOS DE INUNDAÇÃO	NULO	LIGEIRO	MODERADO	X FORTE
IMPEDIMENTO À MECANIZAÇÃO	NULO	LIGEIRO	MODERADO	X FORTE
CLASSE	VII	SITUAÇÃO	ÓTIMA	

OCUPAÇÃO ATUAL DAS TERRAS

CULTURA	IDADE APARENTE	ÁREA CULTIVADA (HECTARE)
CULTURAS ANUAIS (NENHUMA NO MOMENTO)		

CLASSIFICAÇÃO DE TERRAS SEGUNDO O USO E OCUPAÇÃO — ELEMENTO 6

PARCELA 1	1,0 HECTARE		CLASSIFICAÇÃO GERAL	
FERTILIDADE APARENTE	ALTA	X MÉDIA	BAIXA	MUITO BAIXA
TEXTURA	X MÉDIA	ARENOSA		
RELEVO	PLANO (3%)	SUAVE ONDULADO (3 a 8%)	X ONDULADO (8 a 15%)	FORTE ONDULADO (15 a 30%)
DRENAGEM	X BEM DRENADO	MODERADA	IMPERFEITAMENTE DRENADO	MAL DRENADO
PROFUNDIDADE EFETIVA	PROFUNDO (mais de 1,20 m)	X MÉDIO (0,50 a 1,20 m)	RASO (menos de 0,50 m)	
EROSÃO	NULO	X MODERADO	FORTE	
PEDREGOSIDADE	X NULA (menos de 5%)	MODERADO (5 a 10%)	FORTE (mais de 10%)	
RISCOS DE INUNDAÇÃO	X NULO	LIGEIRO	MODERADO	FORTE
IMPEDIMENTO À MECANIZAÇÃO	X NULO	LIGEIRO	MODERADO	FORTE
CLASSE	III	SITUAÇÃO	ÓTIMA	

OCUPAÇÃO ATUAL DAS TERRAS

CULTURA	IDADE APARENTE	ÁREA CULTIVADA (HECTARE)
NÃO HAVIA CULTURA PLANTADA QUANDO DA VENDA		

CLASSIFICAÇÃO DE TERRAS SEGUNDO O USO E OCUPAÇÃO — ELEMENTO 6 7

PARCELA 1	1,0 HECTARE		CLASSIFICAÇÃO GERAL	
FERTILIDADE APARENTE	ALTA	X MÉDIA	BAIXA	MUITO BAIXA
TEXTURA	X MÉDIA	ARENOSA		
RELEVO	PLANO (3%)	X SUAVE ONDULADO (3 a 8%)	ONDULADO (8 a 15%)	FORTE ONDULADO (15 a 30%)
DRENAGEM	BEM DRENADO	MODERADA	IMPERFEITAMENTE DRENADO	MAL DRENADO
PROFUNDIDADE EFETIVA	PROFUNDO (mais de 1,20 m)	X MÉDIO (0,50 a 1,20 m)	RASO (menos de 0,50 m)	
EROSÃO	NULO	X MODERADO	FORTE	
PEDREGOSIDADE	X NULA (menos de 5%)	MODERADO (5 a 10%)	FORTE (mais de 10%)	
RISCOS DE INUNDAÇÃO	X NULO	LIGEIRO	MODERADO	FORTE
IMPEDIMENTO A MECANIZAÇAO	X NULO	X LIGEIRO	MODERADO	FORTE
CLASSE	III	SITUAÇÃO	BOA	

OCUPAÇÃO ATUAL DAS TERRAS

CULTURA	IDADE APARENTE	ÁREA CULTIVADA (HECTARE)
SEGUNDO INFORMAÇÕES DA IMOBILIÁRIA, HAVIA LAVOURAS DE MANDIOCA E DE LIMÃO		

6

rua dr. josé alves, 395 sobreloja
13800 000
mogi mirim sp
tel fax 19 3862 1671

josé
otávio
engenheiro civil

ANÁLISE AGRONÔMICA DOS ELEMENTOS DE PESQUISA

OBSERVAÇÃO:

O presente trabalho se fundamentou, exclusivamente, em análise visual, não se prestando à análises físico-químicas do solo.
O objetivo do presente trabalho é apenas o de fornecer parâmetros de equivalência entre os imóveis avaliados e os pesquisados pelo Eng. Solicitante.

MOGI MIRIM, 23 DE ABRIL DE 2009

MAXIMILIANO LEONELLI JUNIOR
ENGENHEIRO AGRÔNOMO CREA 040.054.451-0

rua dr. josé alves, 395 sobreloja
13800-050
mogi mirim sp
tel fax 19 3862 1871

josé
otávio
engenheiro civil

ANEXO III

ANEXO III

ANEXO III

Cálculo do Valor Econômico da Cana-de-Açucar

CÁLCULO DO VALOR ECONÔMICO

2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
PLANTIO (*)	TRATOS (*)	COLHEITA (*)	ADMINISTR (*)	C. TOTAL	PR EST.	PR. V. UNIT (**)	PR. V. TOT	L. PREV.	L. ATUAL. (***)	L. S/ RISCO	% AM.	VALOR ATUAL
(R$/ha)	(R$/ha)	(R$/ha)	(R$/ha)	(R$/ha)	ton/ha)	(R$/ton)	(R$/ton)	(R$)	(R$)	(R$)		
R$ 2.606.91	R$ -	R$ -		2.606,91	0	-	-	(2.606,91)	(2.606,91)	(2.606,91)	435	
R$ 547.45	R$ 464,68	R$ 1.239,59	R$ 214,60	R$ 2.466,32	90	R$ 45,20	R$ 4.068,00	R$ 1.601,68	R$ 1.601.68	R$ 1.521,60	21%	R$ 547,45
R$ 599,59	R$ 695,17	R$ 1.239,59	R$ 214,60	R$ 2.748,95	100	R$ 45.20	R$ 4.520,00	R$ 1.771,05	R$ 1.664,79	R$ 1.581,55	23%	R$ 599,59
R$ 547,45	R$ 695,17	R$ 1.239,59	R$ 214,60	R$ 2.696.81	90	R$ 45,20	R$ 4.068,00	R$ 1.371,19	R$ 1.211,58	R$ 1.151,00	21%	R$ 547,45
R$ 469,24	R$ 695,17	R$ 1.239,59	R$ 214,60	R$ 2.618.60	80	R$ 45,20	R$ 3.616,00	R$ 997,40	R$ 828,34	R$ 786,92	18%	R$ 469,24
R$ 443,17	R$ 695,17	R$ 1.239,59	R$ 214,60	R$ 2.592,53	75	R$ 45,20	R$ 3.390,00	R$ 797,47	R$ 622,58	R$ 591,45	17%	R$ 443,17
				MÉDIA	87				R$	5.632.52	100%	R$ 2.606,90

(*) - ORPLANA
(**) - CONSECANA
(***) - POUPANÇA

INDENIZAÇÃO	1º CORTE	R$ -
	2º CORTE	R$ 1.581,55
	3º CORTE	R$ 1.151.00
	4º CORTE	R$ 786.92
	5º CORTE	R$ 591,45
	CUSTO DE FORMAÇÃO	R$ 2.059,45
	TOTAL	**R$ 6.170,37** · has

rua dr. josé alves, 395 sobreloja
13800 050
mogi mirim sp
tel.fax 19 3862 1821
josé otávio
engenheiro civil

rua dr. josé alves, 395 sobreloja
13800 050
mogi mirim sp
tel.fax 19 3867 15 71

josé otávio
engenheiro civil

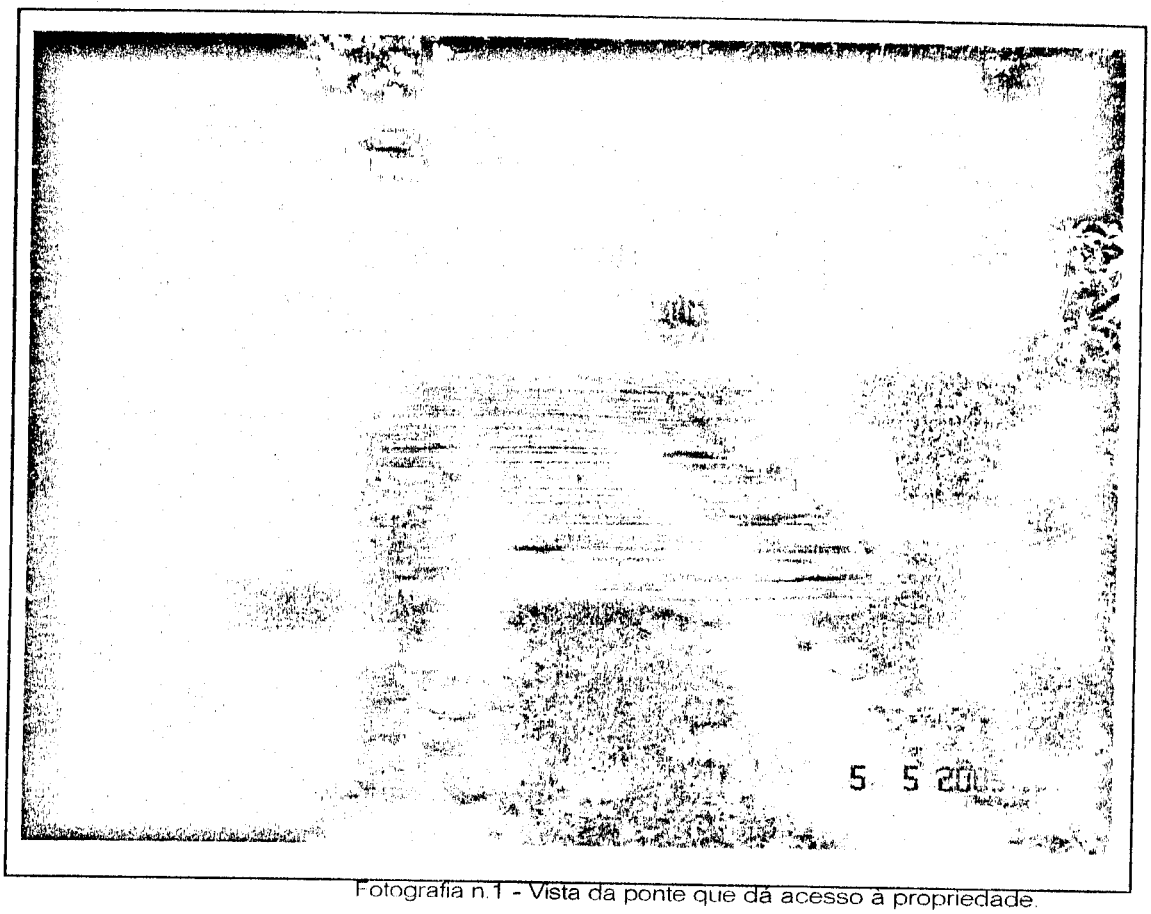
ANEXO I V

ANEXO I V

ANEXO I V

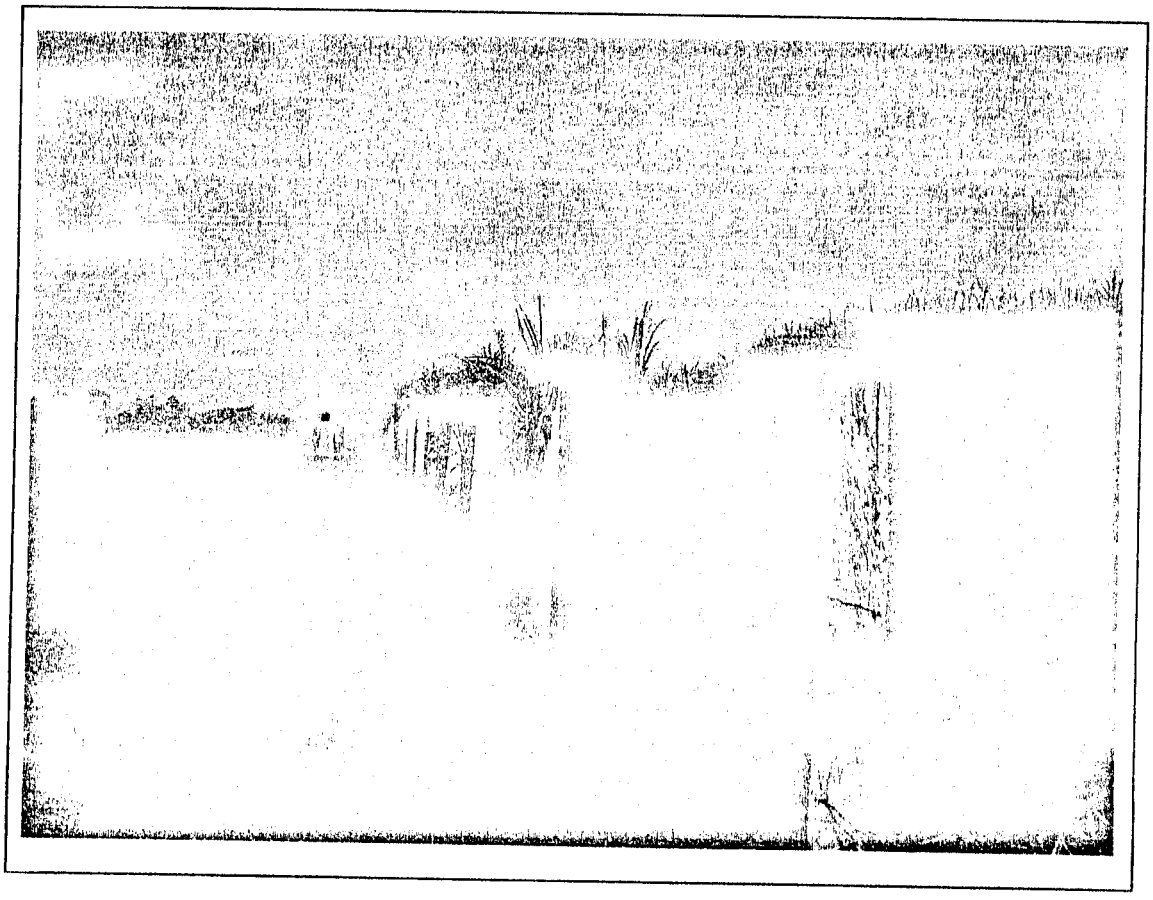
Relatório Fotográfico

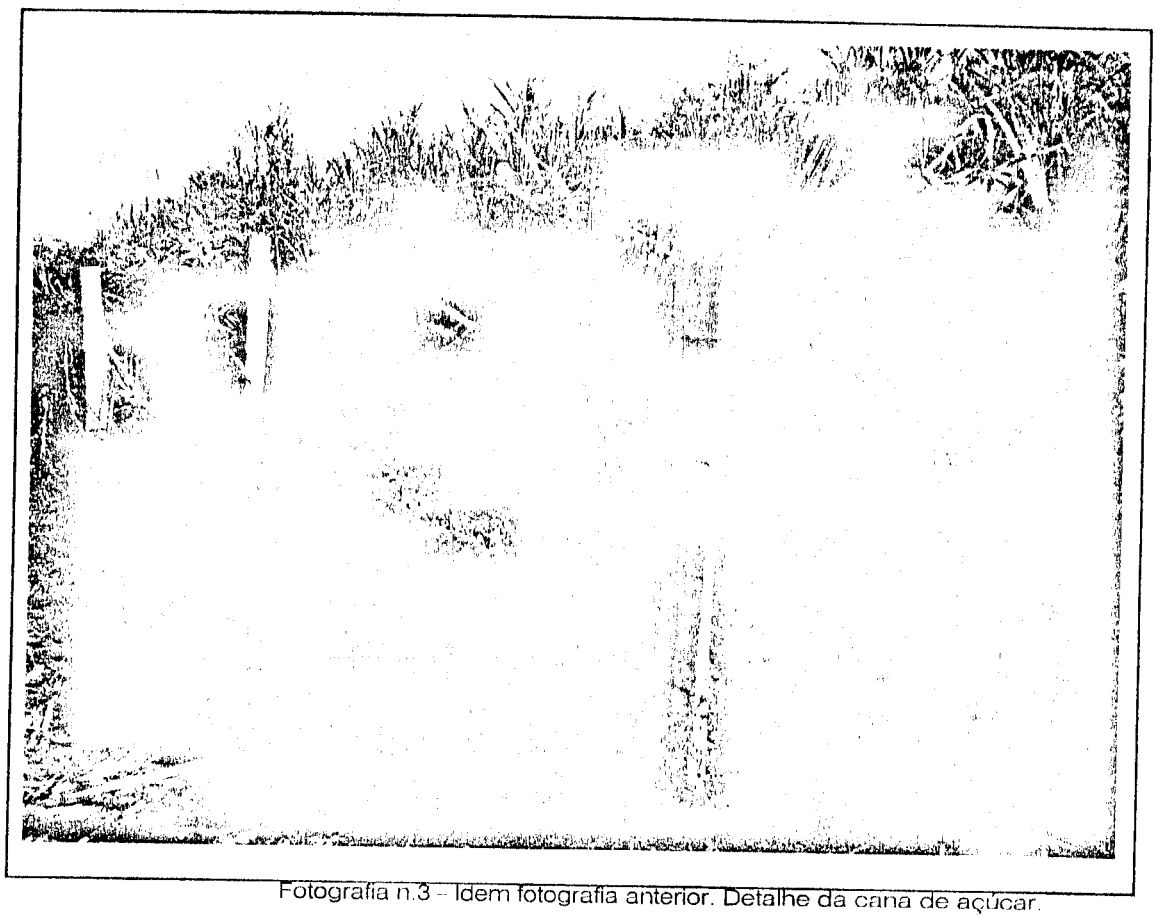
0



Fotografia n.1 - Vista da ponte que dá acesso à propriedade.

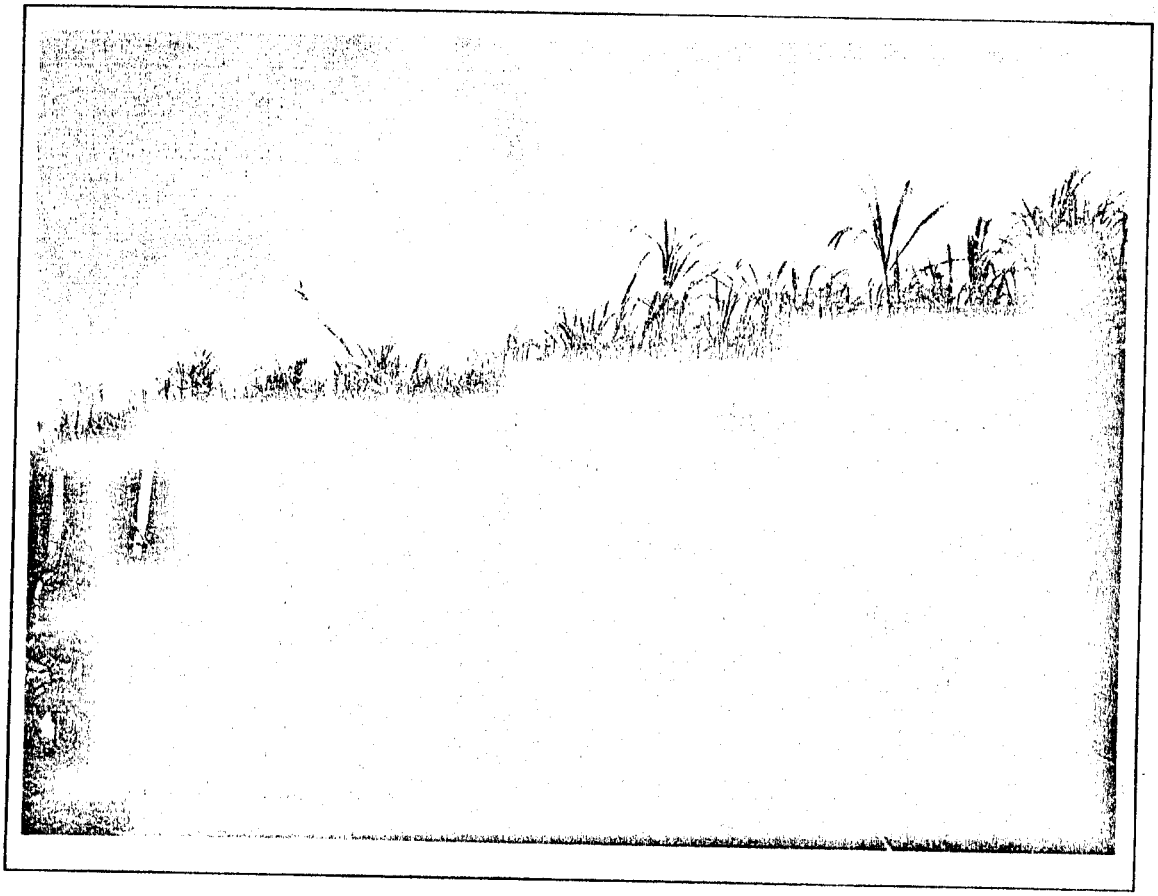
Fotografia n.2 - Vista da face do Imóvel voltada para a área que já é da prefeitura.

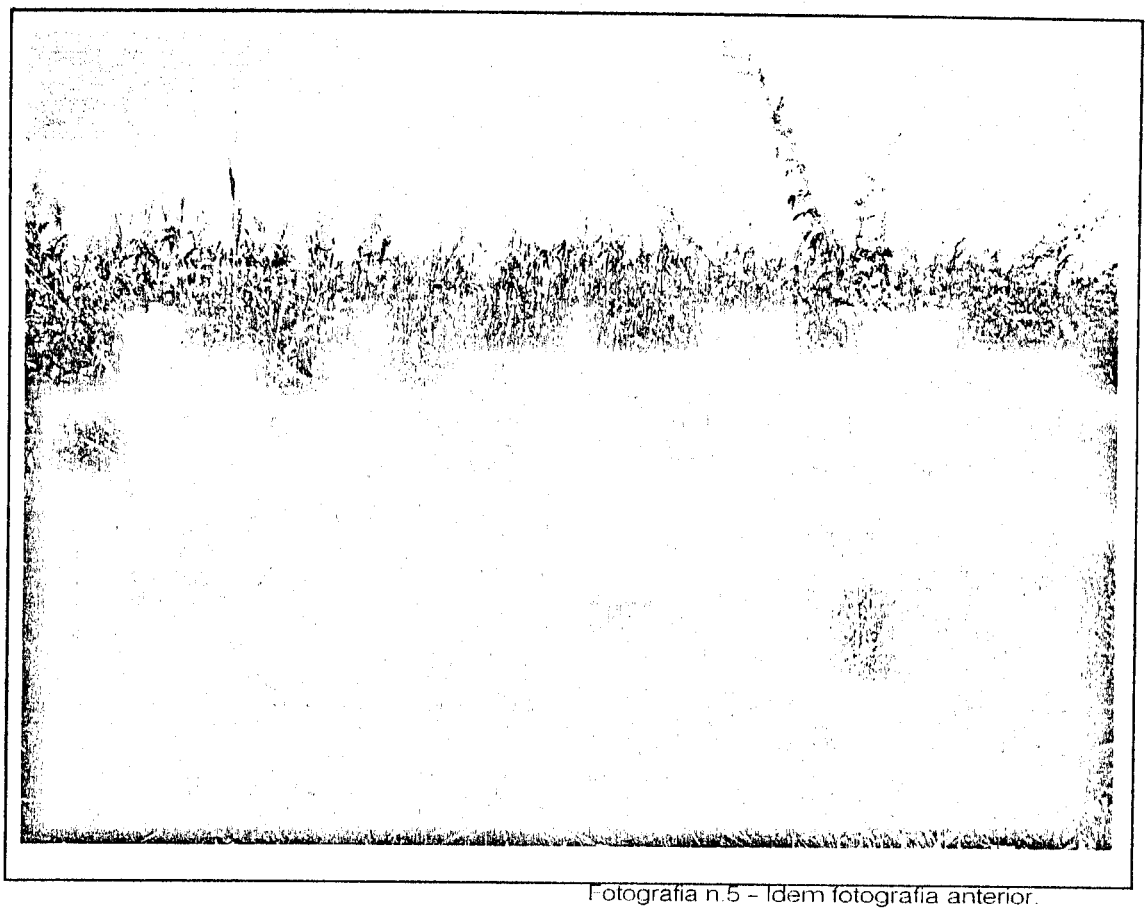




Fotografia n.3 – Idem fotografia anterior. Detalhe da cana de açúcar.

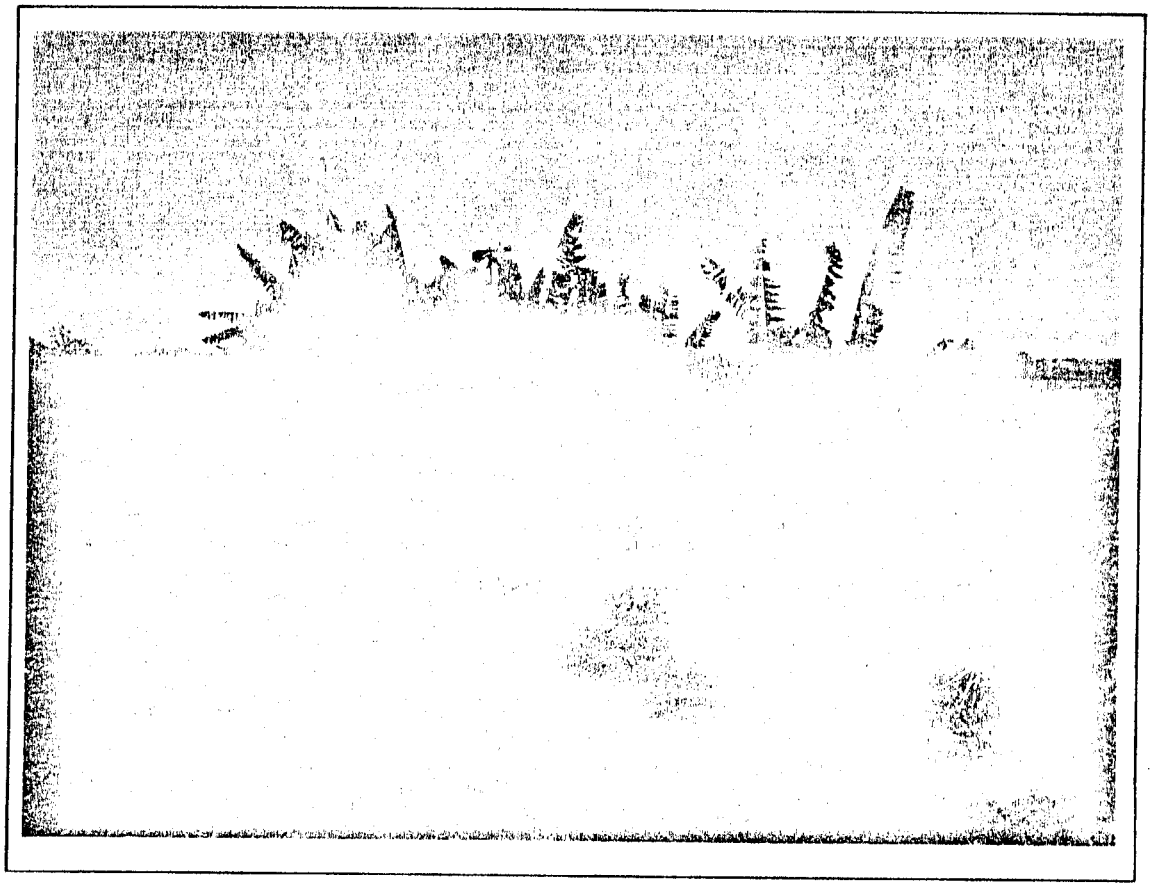
Fotografia n.4 - Vista da outra face.



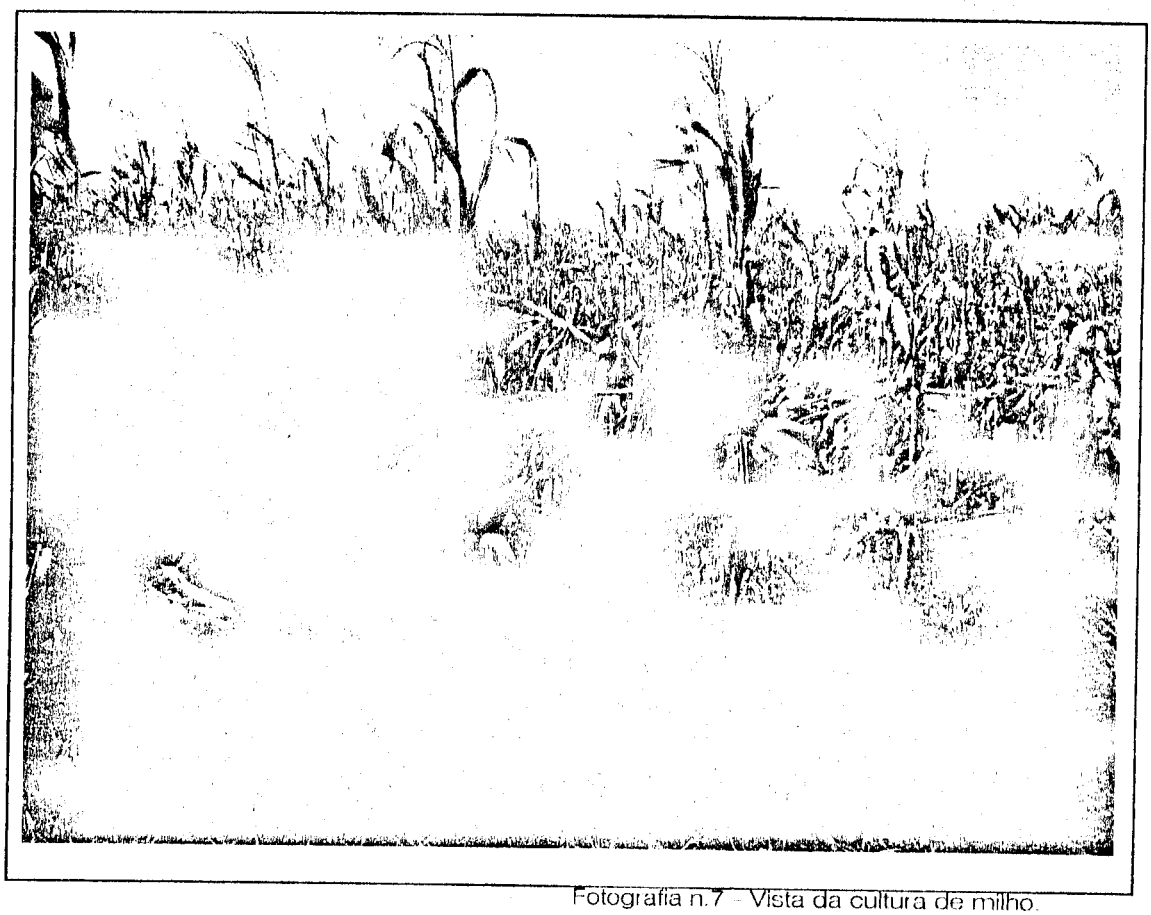


Fotografia n.5 - Idem fotografia anterior.

Fotografia n.6 - Vista da face superior, onde não há cerca.

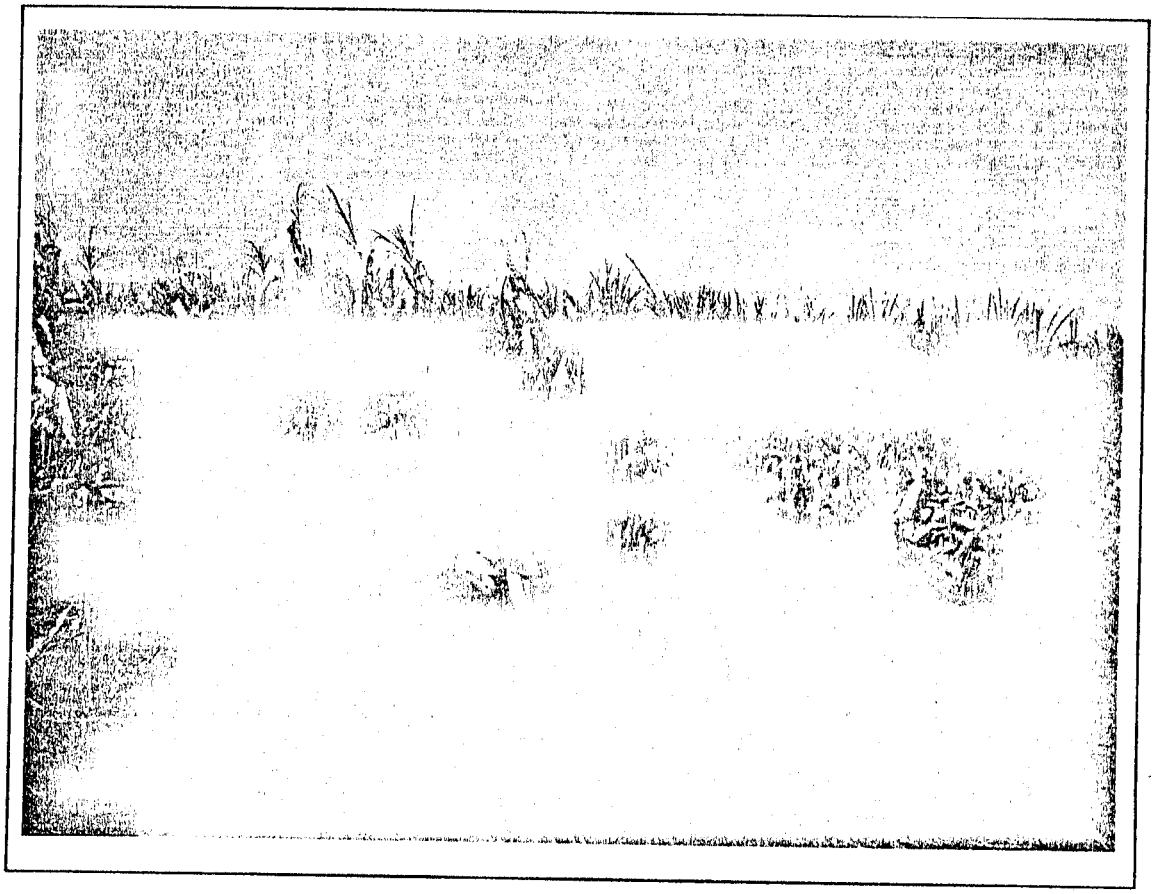


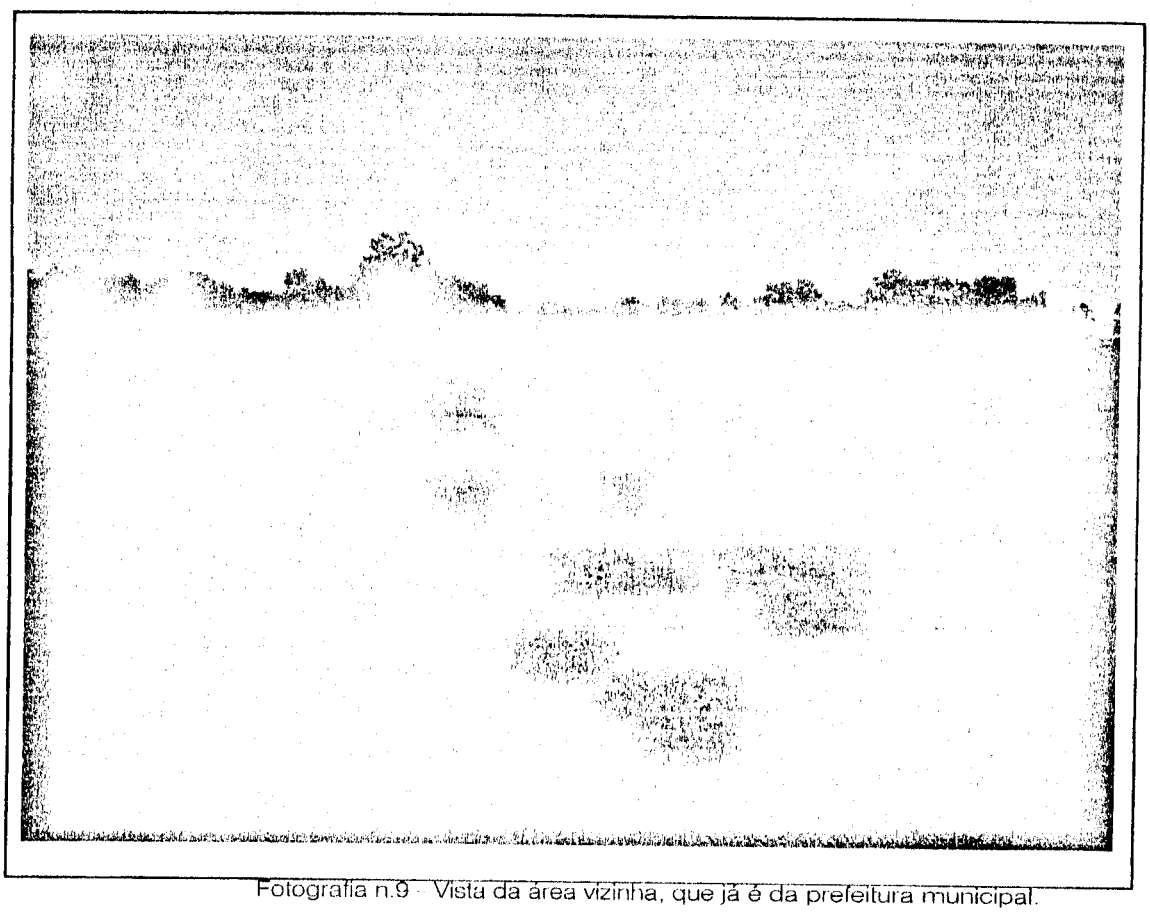
10



Fotografia n.7 - Vista da cultura de milho.

Fotografia n.8- Idem fotografia anterior.





Fotografia n.9 - Vista da área vizinha, que já é da prefeitura municipal.

Fotografia n.10 - Vista da área vizinha pela face superior.

