

Celso Henrique Marques dos Santos
Engenheiro Civil – CREA: 0685012028

PERICIAS EM ENGENHARIA CIVIL

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA TERCEIRA VARA CÍVEL DA
COMARCA DE ASSIS – ESTADO DE SÃO PAULO**

Processo Digital Nº 0006103-13.2022.8.26.0047

Classe – Assunto: Cumprimento de Sentença – Contratos Bancários

Exequente: Banco do Brasil S. A.

Executado: Jesus Vieira Bento

Celso Henrique Marques dos Santos, Engenheiro Civil, Perito Judicial nomeado no Processo em epígrafe, vem respeitosamente perante Vossa Excelência, dando por concluído os trabalhos periciais, apresentar suas conclusões fundamentadas no presente **LAUDO DE AVALIAÇÃO**, e requer sua juntada nos Autos para que produza seus efeitos.

Assis, 04 de Maio de 2026.

Celso Henrique Marques dos Santos
Perito Judicial

LAUDO DE AVALIAÇÃO

SUMÁRIO

I – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

II – VISTORIA

III – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

IV – METODOLOGIA E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

V – PESQUISA DE MERCADO

VI – RESULTADO DA AVALIAÇÃO

VII – VALOR DA PARTE PENHORADA

VIII – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

ANEXOS

**ANEXO I – Relatório Estatístico para a determinação
do valor do hectare para a região**

ANEXO II – Pesquisa de Mercado - Amostras prospectadas

ANEXO III – Situação Geográfica da Propriedade

ANEXO IV – Imagens Fotográficas realizadas durante a Vistoria

I) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

O presente Laudo de Avaliação tem como objetivo apurar o justo valor de mercado do imóvel rural denominado “Sítio Bela Vista”, localizado na Fazenda Pari Veado, na Água do Cateto, no município de Echaporã - SP, registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Assis sob a Matrícula nº 28.366 (páginas 243/245), que encontra-se com a parte ideal de 20 %, correspondente a fração do executado, penhorada na presente Demanda conforme registrado no Termo de Penhora à página 250.

O método a ser utilizado na avaliação será o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que é o método recomendado pelas Normas Técnicas, que consiste na prospecção de amostras de mercado que possibilitem alcançar um valor realista em relação ao hectare (ha) para a região onde está inserida a propriedade.

As amostras de mercado prospectadas serão homogeneizadas por fatores e os resultados obtidos após o tratamento estatístico fornecerão os limites mínimo e máximo do intervalo de confiança, cabendo ao Perito Avaliador arbitrar/definir o valor do hectare para a região dentro dos limites deste campo de arbítrio, justificando a sua decisão.

Também é importante esclarecer que todas as análises e metodologias adotadas neste Laudo de Avaliação seguirão as orientações da NBR 14653-3, que é a Norma Brasileira de avaliação de bens imóveis rurais, e obedecerão às diretrizes técnicas recomendadas pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

II) VISTORIA:

A Vistoria ao imóvel foi realizada na data de 23 de Abril de 2026, no entanto, é necessário esclarecer que foi encontrado dificuldades no acesso a propriedade pois ela não está localizada as margens de uma estrada vicinal de terra, como era a condição da propriedade rural avaliada anteriormente, pelo contrário, o acesso a propriedade somente foi possível por ela ser confrontante da Fazenda Santa Branca, que é uma propriedade rural conhecida da região e de fácil localização, ou seja, somente tomando como referência a Fazenda Santa Branca é que foi possível transitar pelas estradas de terra da região até encontrar o “Sítio Bela Vista”, neste contexto, é evidente que o acesso a propriedade é um fator negativo que será levado em consideração na avaliação da propriedade.

Com o início dos trabalhos periciais foi constatado que a propriedade rural não está sendo explorada atualmente, pois embora tenha sido constatado a presença de capim braquiária no local, indicando que em algum momento houve a exploração de pecuária na propriedade, a vegetação nativa (mato) se alastrou pela vegetação se misturando com a braquiária e tornando difícil a exploração da área, conforme pode ser facilmente constatado nas imagens fotográficas disponibilizadas no Anexo IV.

De qualquer maneira foi possível constatar um sistema de terraceamento na propriedade, que possibilita uma boa condição em relação a retenção e absorção das águas pluviais, evitando assim a formação de padrões erosivos, e o fato do córrego do Cateto passar nos fundos da

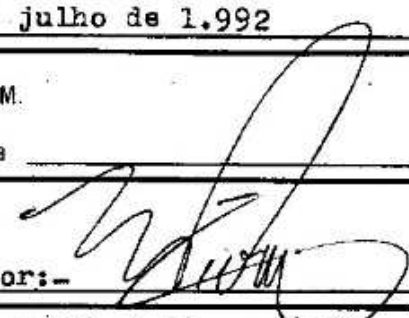
Celso Henrique Marques dos Santos

Engenheiro Civil – CREA: 0685012028

PERICIAS EM ENGENHARIA

propriedade a valoriza pois no caso de um dia ela voltar a ser explorada este importante recurso hídrico poderá fornecer uma boa condição de irrigação do solo.

III - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:**1 – Descrição conforme Matrícula nº 28.366:**

REGISTRO GERAL LIVRO N.º 2	Matrícula N.º <u>28.366</u> F. <u>01</u> ASSIS <u>27 de julho de 1.992</u>
Distrito: <u>ECHAPORÃ</u> Município: <u>ECHAPORÃ</u>	URBANO ☐ C. P. M. Rural ☐ Incra
Localização: <u>Fazenda Pari-Veado - Água do Cateto - "Sítio Bela Vista"</u>	Oficial: <u>Maiores:</u> 

IMÓVEL UM IMÓVEL RURAL, denominado "Sítio Bela Vista", com a área = de cento e dezenove hectares, quarenta e cinco ares e doze centiares - (119,4512 has.), iguais a 49,36 alqueires paulistas, inclusive 12,10 - has, aproximadamente de Matas Naturais, contendo cercas de arame, situa do na Fazenda Pari-Veado, no lugar denominado Água do Cateto, no distri to e município de Echaporã, desta comarca de Assis, destacado da área maior da Fazenda Salto do Matão, cujo imóvel se confronta pelos rumos= atuais e reconhecidos a saber: pela cabeceiras com João Parmegiani e em seguida com Antonio Silva Vieira, sucessor de Raul Figueiredo, numa extensão aproximada de 1.463,00 metros; pelo lado direito, olhando das cabeceiras com Bianca Bertoncini Totti (Fazenda Santa Branc), numa dis tância de 592,00 metros até encontrar a margem esquerda da Água do Ca teto; do lado esquerdo, com Ismael Correa dos Santos, sucessor de José Ferreira Dourado, numa distância aproximada de 923,00 metros e pelos - fundos com a Água do Cateto, em toda sua extensão desde a divisa com - Bianca Bertoncini Totti até as divisas com Ismael Correa dos Santos, - tendo em sua outra margem, Leomar e Leowal Totti.=

2 – Descrição Técnica:

- Trata-se de um imóvel rural com área registrada na Matrícula de 119.4512 hectares, correspondente à 49.36 alqueires paulistas, localizado na Fazenda Pari-Veado, na Água do Cateto, no município de Echaporã - SP, cujo acesso é por estradas de terra da região, ou seja, a propriedade não possui acesso para uma estrada vicinal de terra que permite fácil acesso a cidade de Echaporã ou a outras cidades da região, pelo contrário, a dificuldade de acesso é um ponto negativo que será levado em consideração na sua avaliação.

- Durante os trabalhos periciais foi constatado que a propriedade não está sendo explorada atualmente, pois embora tenha sido constatado a presença de capim braquiária no local, indicando que em algum momento ela teria sido explorada pela atividade pecuária, a vegetação nativa (mato) se alastrou pela vegetação se misturando com a braquiária e tornando difícil a exploração da área.

- A Topografia é inclinada no sentido do córrego do Cateto, no entanto, nada que impeça a mecanização agrícola, ou seja, ela tem potencial para a exploração agrícola e pecuária.

- Também foi constatado um sistema de terraceamento na propriedade, que possibilita uma boa condição em relação a retenção e absorção das águas pluviais, evitando a formação de padrões erosivos.

- Conforme registrado na Matrícula do imóvel há na propriedade uma área de APP, correspondente há aproximadamente 12 hectares de Matas Nativas, que terá como critério de avaliação o valor de 70 % da terra agricultável da propriedade, ou seja, esta área será depreciada em 30 % em relação ao valor do hectare agricultável, pois embora ela não possa ser explorada ela preserva os recursos hídricos, a biodiversidade e o equilíbrio ecológico da propriedade.

- Como não foi constatado nenhuma benfeitoria na propriedade o seu valor de mercado será determinado pelo valor direto da terra agricultável somado ao valor da área de APP.

- Também vale a pena registrar que o fato do córrego do Cateto passar nos fundos do imóvel agrega valor à propriedade pois contar com este importante recurso hídrico garante uma boa condição de irrigação do solo no caso de um dia ela voltar a ser explorada.

IV - METODOLOGIA E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS:

Para a avaliação da propriedade será utilizado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, onde o seu valor será apurado através da prospecção de amostras de mercado que forneçam uma referência/parâmetro em relação ao valor do hectare (ha) para a região onde está ela está inserida, para tal serão consideradas como amostras de mercado outros imóveis rurais que encontram-se à venda na região e que possuam características similares.

Sendo importante esclarecer que as amostras prospectadas durante a Pesquisa de Mercado, detalhadas no Anexo II, serão homogeneizadas por fatores conforme preconizado na NBR-14653, sendo que os fatores considerados na homogeneização foram: Fator Oferta, Fator Localização, Fator qualidade da Terra e Fator Acesso.

Para o saneamento dos valores amostrais será utilizado o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico será embasado na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras* ($n < 30$) com a distribuição “*t*” de Student com intervalo de confiança de 80 %, sendo que o respectivo relatório estatístico está disponibilizado no Anexo I.

O resultado obtido após o saneamento das amostras corresponderá ao valor do hectare para a região, ou seja, para a obtenção do valor de mercado da propriedade será necessário multiplicar o valor obtido pela área correspondente as terras agricultáveis (107.3512 ha), para em seguida multiplicar o valor obtido, depreciado em 30 %, pela área correspondente de APP (12.10 ha), conforme devidamente registrado na Matrícula nº 28.366, no entanto, o relatório estatístico fornecerá somente os limites mínimo e máximo do intervalo de confiança, cabendo ao Perito Avaliador arbitrar/definir o valor do hectare dentro dos limites deste campo de arbítrio, justificando a sua decisão.

V - PESQUISA DE MERCADO:

A pesquisa de mercado foi realizada prospectando um número suficiente de informações para a obtenção de uma amostra representativa do valor de mercado do hectare para a região, foram prospectadas amostras de outras propriedades rurais à venda e que possuem características semelhantes a propriedade rural avaliada, atendendo assim as recomendações normativas e do IBAPE.

No entanto, é necessário registrar que em virtude da pouca oferta de propriedades rurais à venda no município do Echaporã, uma vez que somente 03 propriedades rurais foram prospectadas, foi necessário ampliar o raio da pesquisa de mercado para as cidades próximas, sendo que esta ampliação no raio da pesquisa de mercado somente foi possível devido as cidades do entorno possuírem um padrão de solo similar a cidade de Echaporã, ou seja, como o padrão do solo das cidades próximas é semelhante ao solo de Echaporã foi possível considerá-las como amostras de mercado, no entanto, conforme preconizado pelas Normas Técnicas, ao se utilizar o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado é necessário homogeneizar cada amostra através de fatores de homogeneização, afinal independentemente do padrão de solo ser similar, também há outros aspectos a serem considerados em uma avaliação, ou seja, somente depois de um tratamento estatístico levando em consideração outros aspectos importantes na determinação do valor de uma propriedade, tais como, o fator oferta, o fator localização e o fator acesso, é que os valores amostrais podem ser considerados adequados para serem utilizados na avaliação.

De qualquer maneira, mesmo com as dificuldades detalhadas acima, foi possível prospectar 06 amostras de mercado que foram consideradas pertinentes pelo Critério excludente de Chauvenet, como devidamente detalhado no Anexo II, sendo todas provenientes de ofertas, ou seja, não foi obtida nenhuma informação de propriedades rurais transacionadas, também foi

Celso Henrique Marques dos Santos

Engenheiro Civil – CREA: 0685012028

PERICIAS EM ENGENHARIA

tomado o cuidado de somente serem incluídas na amostragem propriedades rurais localizadas na mesma região da propriedade rural avaliada, e independentemente delas possuírem áreas variadas, uma vez que foram prospectadas propriedades com áreas menores e maiores que a propriedade avaliada, o fato das amostras terem sido homogeneizadas fornece a Demanda um valor de mercado confiável em relação à realidade da região.

As amostras de mercado foram levantadas junto a carteiras de Imobiliárias da região, sendo consideradas, portanto, confiáveis, até porque foram coletadas dentro do princípio da boa fé e através de contato com corretores idôneos, alcançando-se assim um parâmetro satisfatório para a avaliação, conforme preconizado pelas Normas Técnicas.

VI - RESULTADO DA AVALIAÇÃO:

Conforme já esclarecido, para a avaliação do valor de mercado da propriedade foram prospectadas amostras que forneceram uma referência/parâmetro em relação ao valor do hectare para a região, além disto, todas as amostras de mercado foram homogeneizadas por fatores conforme preconizado pelas Normas Técnicas, alinhando-se, portanto, aos parâmetros e recomendações normativas, no entanto, mesmo com o tratamento estatístico das amostras foi necessário definir o valor do hectare dentro dos limites do intervalo de confiança obtidos no relatório estatístico disponibilizado no Anexo I, cabendo ao Perito Avaliador arbitrar/definir o seu valor dentro deste campo de arbítrio, justificando a sua decisão.

Neste cenário, como o relatório estatístico apontou como sendo de R\$ 51.993,01 / ha o Limite Inferior (Li) do intervalo de confiança e como sendo de R\$ 61.040,43 / ha o Limite Superior (Ls), e levando-se em consideração que a propriedade possui alguns pontos negativos, como a dificuldade de acesso, pois ela não está localizada as margens de uma estrada vicinal, além de também possuir 12 hectares de Matas Nativas (APP), o que limita o potencial de exploração agrícola, e levando-se em conta que ela também possui diferenciais positivos, tais como, possuir o córrego do Cateto nos fundos e possuir um sistema de terraceamento adequado, este Perito entende ser coerente definir o valor do hectare para a região em um patamar abaixo do centro do intervalo de confiança, ou seja, em um patamar abaixo dos R\$ 56.516,72 / ha, neste contexto, o valor do hectare para a região a ser considerado na avaliação será de **R\$ 55.000,00 / ha**, conforme detalhado no relatório estatístico do Anexo I.

Portanto, com o valor do hectare para a região definido, para estimar o valor de mercado da propriedade basta multiplicar o valor obtido pela área correspondente as terras agricultáveis (107.3512 ha), para em seguida multiplicar o valor obtido, depreciado em 30 %, pela área correspondente de APP (12.10 ha), conforme detalhado abaixo:

1 - Valor das terras agricultáveis:

$$VTa = \text{Área Agricultável (ha)} \times \text{Valor Hectare (R\$ / ha)}$$

$$VTa = 107.3512 \text{ hectares} \times \text{R\$ 55.000,00 / ha}$$

$$\underline{VTa = \text{R\$ 5.904.316,00}}$$

2 - Valor da APP:

$$\begin{aligned} V_{App} &= \text{Área APP (ha)} \times \text{Valor Hectare (R\$ / ha)} \times 70 \% \\ V_{App} &= 12.10 \text{ hectares} \times \text{R\$ } 55.000,00 / \text{ha} \times 0.70 \\ V_{App} &= \text{R\$ } 465.850,00 \end{aligned}$$

Ou seja, o valor da propriedade será estimado pela soma direta do valor das terras agricultáveis e o valor da APP, assim teremos:

$$\begin{aligned} VP &= V_{Ta} + V_{App} \\ VP &= \text{R\$ } 5.904.316,00 + \text{R\$ } 465.850,00 = \text{R\$ } 6.370.166,00 \end{aligned}$$

Aplicando a premissa normativa de variação de 1% (um por cento), conforme item 7.7.1 da NBR 14653-1, tem-se que:

VALOR DA PROPRIEDADE = R\$ 6.400.000,00
(seis milhões e quatrocentos mil reais)
Data base: Maio de 2026

VII - VALOR DA PARTE PENHORADA:

Conforme já esclarecido, a propriedade rural em questão está com a parte ideal de 20 %, correspondente a fração do executado, penhorada na presente Demanda, neste contexto, como a propriedade rural foi avaliada no patamar de R\$ 6.400.000,00 (seis milhões e quatrocentos mil reais) o valor da parte penhorada corresponderá a 20 % deste valor, assim teremos:

$$\begin{aligned} VP_p &= \text{Valor da propriedade (R\$)} \times \text{Parte Penhorada (20 \%)} \\ VP_p &= \text{R\$ } 6.400.000,00 \times 0.20 \\ VP_p &= \text{R\$ } 1.280.000,00 \end{aligned}$$

VALOR DA PARTE PENHORADA = R\$ 1.280.000,00
(um milhão, duzentos e oitenta mil reais)
Data base: Maio de 2026

VIII – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO:

O presente Laudo Pericial foi classificado quanto à fundamentação em relação a avaliação realizada como sendo **GRAU II**, uma vez que a maioria dos itens se enquadrou no Grau II da Tabela 2 da NBR 14.653-3, disponibilizada abaixo:

Tabela 2 NBR 14.653-3 – Classificação quanto ao Grau de Fundamentação			
Descrição	Grau		
	III	II	I
Caracterização do bem avaliando	Completa quanto as variáveis consideradas <i>a priori</i>	Completa quanto as variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
Quantidade mínima de dados utilizados	4 (K+1) onde K é o n° de variáveis independentes	3 (K+1), onde K é o n° de variáveis independentes	2 (K+1), onde K é o n° de variáveis independentes
Apresentação dos dados	Todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com fotos	Todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Atributos relativos aos dos dados e variáveis utilizados na modelagem
Extrapolção	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que as medidas das característ. do imóvel avaliando não sejam superiores ao dobro do Limite superior, nem inferiores à metade do Limite inferior	Admitida, desde que as medidas das característ. do imóvel avaliando não sejam superiores ao dobro do Limite superior, nem inferiores à metade do Limite inferior
Nível de significância α máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10 %	20 %	30 %
Nível de significância máximo para a rejeição da hipótese nula do modelo através do ensaio F de Snedecor	1 %	2 %	5 %

E com relação à precisão como o presente Laudo Pericial utilizou-se do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e a amplitude do intervalo de confiança foi menor que 30 %, ele foi enquadrado no **GRAU III**, conforme a Tabela abaixo:

DESCRIÇÃO	GRAU III	GRAU II	GRAU I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno do valor central da estimativa	$\leq 30 \%$	30 % - 50 %	$> 50 \%$

ANEXO I – Relatório Estatístico para a determinação do valor do hectare para a região

Para a determinação do valor do hectare para a região em que o “Sítio Bela Vista” está inserido foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com homogeneização por fatores, sendo que os fatores utilizados foram: Fator Oferta, Fator Localização, Fator qualidade da Terra e Fator Acesso.

O saneamento dos valores amostrais foi realizado 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 %, sendo que as amostras de mercado prospectadas foram ajustadas através dos fatores de homogeneização detalhados acima, resultando na Tabela de Homogeneização abaixo:

1 – Tabela de Homogeneização:

Am	Valores utilizados			Fatores de homogeneização				Valor Ajustado (Xi) (R\$ / ha)
	Valor Ofertado (R\$)	Área Propr. (ha)	Valor (R\$ / ha)	Oft	Loc	Ter	Ace	
1	7.900.000,00	121.00	65.289,26	0.90	0.90	1.10	0.90	52.355,45
2	21.450.000,00	341.22	62.862,67	0.90	0.90	1.10	1.00	56.010,64
3	10.600.000,00	141.81	74.747,91	0.90	1.00	1.00	0.90	60.545,80
4	3.000.000,00	36.30	82.644,63	0.90	1.00	1.00	0.90	66.942,15
5	40.500.000,00	641.30	63.152,97	0.90	0.90	1.10	1.00	56.269,30
6	8.000.000,00	137.94	57.996,23	0.90	1.00	1.00	0.90	46.976,95

2 – Valores homogeneizados (Xi), em R\$ / ha:

Média: $X = \sum (Xi) / n$, ou seja, **$X = 56.516,72$**

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum (X - Xi)^2 / (n-1))}$, ou seja, **$S = 6.834,67$**

3 – 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, $d = |Xi - X| / S < VC$, e como extraí-se da Tabela de Chauvenet que o Valor Crítico para 6 amostras é de **$VC = 1.73$** , teremos:

Amostra 1:	$d = 52.355,45 - 56.516,72 / 6.834,67 = 0.61 < 1.73$	(amostra pertinente)
Amostra 2:	$d = 56.010,64 - 56.516,72 / 6.834,67 = 0.07 < 1.73$	(amostra pertinente)
Amostra 3:	$d = 60.545,80 - 56.516,72 / 6.834,67 = 0.59 < 1.73$	(amostra pertinente)
Amostra 4:	$d = 66.942,15 - 56.516,72 / 6.834,67 = 1.53 < 1.73$	(amostra pertinente)
Amostra 5:	$d = 56.269,30 - 56.516,72 / 6.834,67 = 0.04 < 1.73$	(amostra pertinente)
Amostra 6:	$d = 46.976,95 - 56.516,72 / 6.834,67 = 1.40 < 1.73$	(amostra pertinente)

4 – Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança, Limite inferior (Li) e Limite superior (Ls), são os extremos dentro dos quais um valor tem 80 % de chance de se encontrar, e são determinados pelas fórmulas:

$$Li = X - [tc \times S / \sqrt{(n-1)}]$$

$$Ls = X + [tc \times S / \sqrt{(n-1)}]$$

Onde: tc = valor da Tabela de Distribuição “t” de Student para 80 % de confiança e para o grau de liberdade definido no teste 5 (n-1), ou seja, **tc = 1.48**

Portanto, teremos:

4.1- Limite Inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 56.516,72 - [1.48 \times 6.834,67 / \sqrt{(6-1)}] = \mathbf{51.993,01}$$

4.2- Limite Superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 56.516,72 + [1.48 \times 6.834,67 / \sqrt{(6-1)}] = \mathbf{61.040,43}$$

5 – Valor do hectare para a região:

A NBR 14.653-3 permite que o Perito Avaliador defina o valor do hectare para a região em que está inserida a propriedade avaliada dentro do intervalo de confiança obtido, que corresponde ao intervalo compreendido entre o valor máximo (Ls) e o valor mínimo (Li) calculados no tópico anterior, justificando a sua decisão.

Portanto, como a propriedade rural avaliada possui alguns pontos negativos, como a dificuldade de acesso, pois ela não está localizada as margens de uma estrada vicinal, e possuir 12 hectares de Matas Nativas (APP), o que limita o potencial de exploração agrícola, e também contar com diferenciais positivos, como possuir o córrego do Cateto nos fundos e possuir um sistema de terraceamento adequado, este Perito entende ser coerente definir o valor do hectare para a região em um patamar abaixo do centro do intervalo de confiança, ou seja, em um patamar abaixo dos R\$ 56.516,72/ha (cinquenta e seis mil, quinhentos e dezesseis reais e setenta e dois centavos por hectare), neste cenário, o valor do hectare para a região a ser considerado na avaliação será de:

VALOR DO HECTARE PARA A REGIÃO
R\$ 55.000,00/ha
(cinquenta e cinco mil reais/ha)

ANEXO II – Pesquisa de Mercado - Amostras prospectadas

AMOSTRA 01	
Descrição: Fazenda à venda na região de Marília/SP	
Área Total: 50.00 Alqueires	Área em ha: 121.00 ha
Valor Ofertado: R\$ 7.900.000 (sete milhões e novecentos mil reais)	
Oferta: Imóveis Bauru e região - Ref.: IM55036	Contato: (14) 99782-3522
Características: A propriedade possui pastagens com braquiária, tem várias divisões com cerca paraguaia, é boa de água e conta com 02 casas para empregado e curral de manejo.	

AMOSTRA 02	
Descrição: Fazenda à venda na região de Marília/SP	
Área Total: 141.00 Alqueires	Área em ha: 341.22 ha
Valor Ofertado: R\$ 21.450.000,00 (vinte e um milhões, quatrocentos e cinquenta mil reais)	
Oferta: Larraz Imóveis - Ref.: FA00961	Contato: (16) 4141-2228
Características: Fazenda com dupla aptidão, boa para plantio e pastagens, possui poço artesiano, casa sede e casas de funcionários, documentação em ordem.	

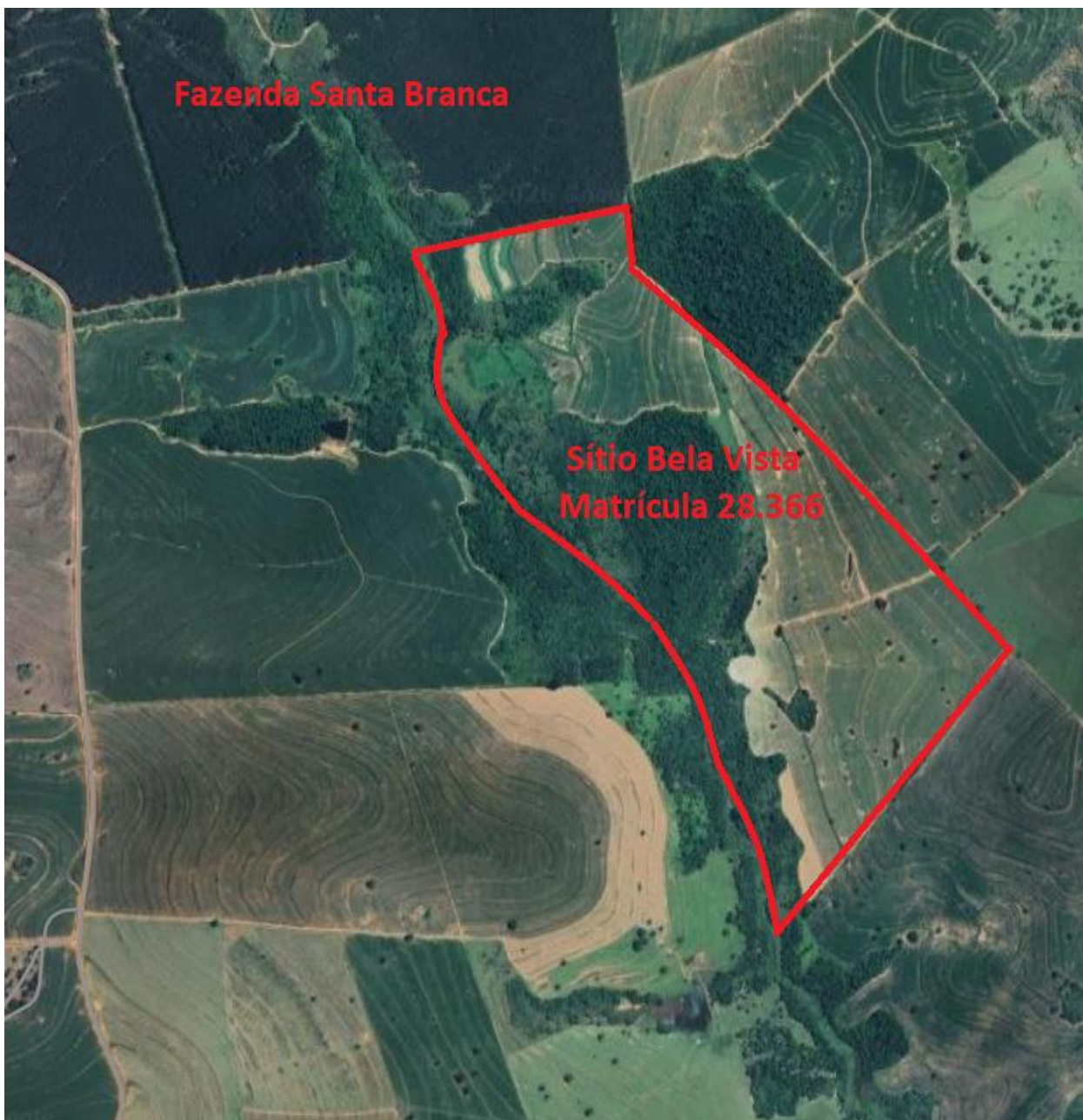
AMOSTRA 03	
Descrição: Fazenda à venda no município de Echaporã/SP	
Área Total: 58.60 Alqueires	Área em ha: 141.81 ha
Valor Ofertado: R\$ 10.600.000,00 (dez milhões e seiscentos mil reais)	
Oferta: D S Imóveis - Ref.: FA00212	Contato: (11) 98655-0899
Características: 27 alqueires arrendados para soja/grãos, 11 alqueires de pasto, 13.60 alqueires eucalipto e 7 alqueires de APP, 02 rios com nascente e sem benfeitorias.	

AMOSTRA 04	
Descrição: Sítio à venda no município Echaporã/SP	
Área Total: 15.00 Alqueires	Área em ha: 36.30 ha
Valor Ofertado: R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais)	
Oferta: Imóveis Júnior - Ref.: 085	Contato: (18) 3351-3779
Características: Propriedade formada em pasto, podendo plantar 12 Alqueires, topografia com pouco declive, possui casa sede e mangueira para gado, propriedade com rio.	

AMOSTRA 05	
Descrição: Fazenda à venda na região de Marília/SP	
Área Total: 265.00 Alqueires	Área em ha: 641.30 ha
Valor Ofertado: R\$ 40.500.000,00 (quarenta milhões e quinhentos mil reais)	
Oferta: Larraz Imóveis - Ref.: FA00995	Contato: (16) 4141-2228
Características: Fazenda montada na pecuária, toda piqueteada, 02 poços artesianos, casa sede, casa caseiro, barracão e mangueira para gado, rio na propriedade.	

AMOSTRA 06	
Descrição: Fazenda à venda no município de Echaporã / SP	
Área Total: 57.00 Alqueires	Área em ha: 137.94 ha
Valor Ofertado: R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais)	
Oferta: Imobiliária Silvana Lopes - Cód.: 2351	Contato: (18) 3322-4775
Características: 26 alqueires de mandioca, 11 alqueires de pasto arrendados, possui área para retirada de eucaliptos, fazenda entre rios.	

ANEXO III – Situação Geográfica da Propriedade



ANEXO IV – Imagens Fotográficas realizadas durante a Vistoria



Imagem 01 – “Sítio Bela Vista” - propriedade rural com área registrada na Matrícula de 119.45 hectares localizada no município Echaporã - SP, a qual não está sendo explorada atualmente.



Imagem 02 – Na propriedade foi constatado a presença de capim braquiária, indicando que um dia houve a exploração pecuária, no entanto, a vegetação nativa (mato) se alastrou pelo local.



Imagem 03 – Também foi constatado um sistema de terraceamento na propriedade, que confere a ela uma condição adequada de retenção/absorção de água pluvial, evitando padrões erosivos.



Imagem 04 – A Topografia é inclinada no sentido do córrego do Cateto, no entanto, nada que impeça a mecanização agrícola, ou seja, ela tem potencial para a exploração agrícola e pecuária.



Imagem 05 – Também há na propriedade uma área de aproximadamente 12 hectares de Matas Nativas, que preserva os recursos hídricos, a biodiversidade e o equilíbrio ecológico do local.



Imagem 06 – Não foi constatado nenhuma benfeitoria na propriedade, ou seja, o seu valor de mercado será determinado pelo valor das terras agricultáveis somado ao valor da área de APP.



Imagem 07 – No entanto, a propriedade possui alguns pontos negativos que afetam o seu valor de mercado, como a dificuldade de acesso e a área de APP, que limita o potencial de exploração.



Imagem 08 – Por outro lado, também há diferenciais positivos, tais como, possuir o córrego do Cateto nos fundos, que está adequadamente preservado pela Mata Ciliar presente no entorno.



Imagem 09 – Ou seja, o valor de mercado da propriedade será obtido somando-se o valor das terras agricultáveis (107.35 ha) com a valor da área de APP (12.10 ha), depreciado em 30 %.



Imagem 10 – No entanto, o ponto de maior impacto na avaliação foi a dificuldade de acesso, pois a propriedade não está localizada as margens de uma estrada vicinal de terra, pelo contrário, o acesso a ela somente foi possível pela confrontação com a Fazenda Santa Branca.