

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Laudo de Avaliação é uma peça técnica escrita pelo avaliador, na qual fundamenta a estimativa de valor atribuída aos bens avaliados justificando os elementos e métodos utilizados.

1. IDENTIFICAÇÃO

1.1. PROPRIEDADE: ESTÂNCIA SANTO ANTÔNIO

1.2. MUNICÍPIO: ALVINLÂNDIA - SP

1.3. MATRÍCULA: 16.323

Cartório Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Garça
Telefone 14 34062004

1.4. I.N.C.R.A. : 950.025.945.811-6

1.5. PROPRIETÁRIOS:

Antônio José Coneglian Netto
Fração Ideal: 50 %
C.P.F.: 290.188.508-02
R.G.: 27.782.263-4

Maria Helena Oliveira Coneglian
Fração Ideal: 50 %
C.P.F.: 410.493.218--39
R.G.: 52.752.842--0

1.6. LOCALIZAÇÃO

Município: Alvinlândia / SP
Microbacia Água da Barra Grande 24018-01
Bairro Barra Grande
Estrada Municipal AVL 455- Serventia de Passagem ao município de
Lupércio, estrada de terra com 3990 metros (Fonte: Plano Municipal de
Desenvolvimento Rural de Alvinlândia).

1.7. Unidade de Produção Agropecuária – U.P.A.

Cadastro junto a Secretaria da Agricultura e Abastecimento do Governo do
Estado de São Paulo

Número da U.P.A.: 018-00008

2. CROQUIS

2.1. CROQUI DO IMÓVEL “Estância Santo Antônio”



Imagem 1. Croqui do imóvel

2.1. CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

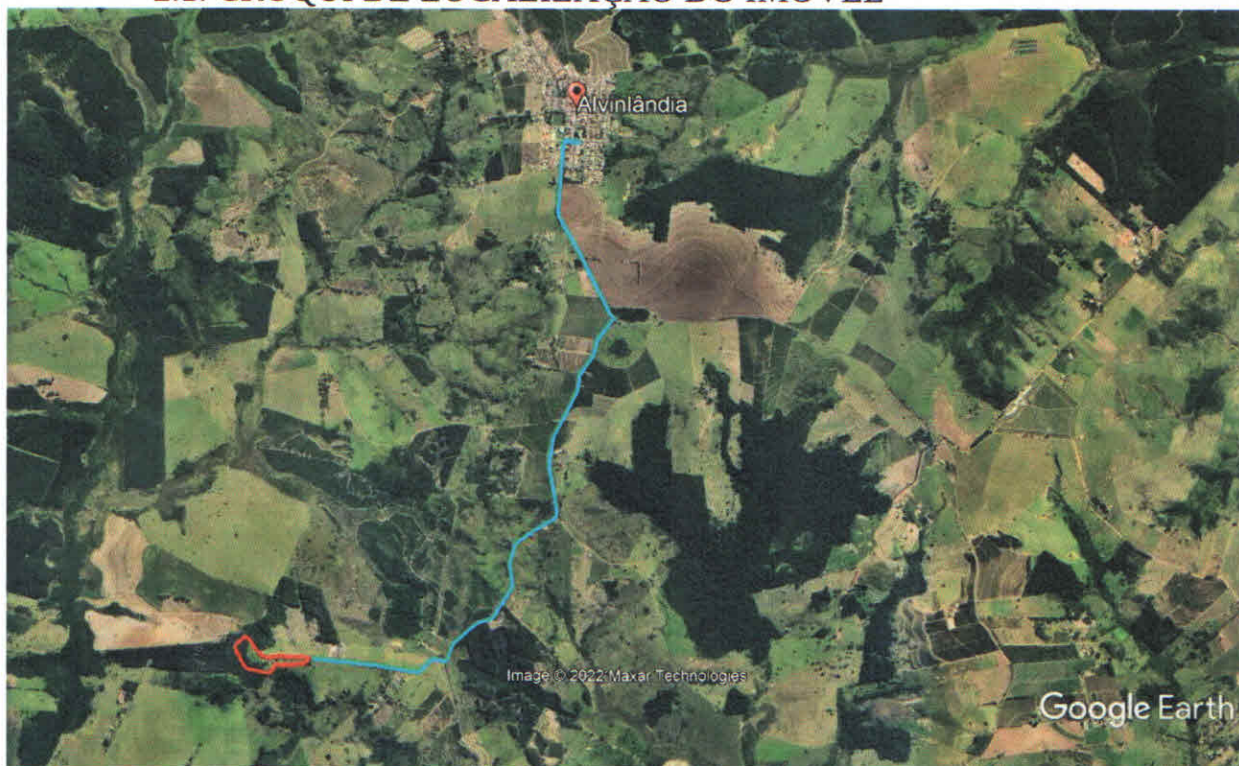


Imagem 2. Croqui de localização do imóvel (6555 m até sede do município)

CP

3. DIMENSÃO E COORDENADAS

3.1.: DIMENSÃO

Área 7,8060 hectares

3.2.: COORDENADAS DA SEDE

U.T.M. - Universal Transversa de Mercator

ZONE : 22 K

LONGITUDE UTM: 624562.12 m E

LATITUDE UTM: 7513076.44 m S

GRAUS DECIMAIS

LATITUDE: -22.484181°

LONGITUDE: -49.789158°

GRAUS, MINUTOS, SEGUNDOS

LATITUDE: 22°29'3.05"S

LONGITUDE: 49°47'20.97"O

4. CLIMA, RELEVO, TIPOS DE SOLO E CLASSE DE CAPACIDADE DE USO DE SOLO

4.1. CLIMA

De acordo com o mapa mundial de Classificação de Clima de Köppen-Geiger , o clima de Alvinlândia é classificado como CWA – Clima Tropical de Altitude, caracterizado por inverno seco e verão quente. É encontrado nas partes mais elevadas do Planalto Atlântico do Sudeste. Sofre a influência da massa de ar tropical atlântica, que provoca chuvas no período de verão. No inverno as geadas acontecem com certa frequência em virtude da ação das frentes frias originárias das massas de ar atlântica.

4.2. RELEVO

Colinas Amplas – predominam interflúvios com áreas superiores a 4 Km², topos extensos e aplainados, vertentes com perfis retilíneos e convexos. Drenagem de baixas intensidades, padrões subdendriticos, vales abertos, planícies aluviais inferiores restritas, presença eventual de lagoas perenes ou intermitentes.

4.3. TIPO DE SOLO

Argissolo Vermelho Amarelo Eutrófico Abruptico.

Este solo apresenta boa fertilidade, horizonte A raso, com textura média a arenosa, horizonte B textural (alto teor de argila) que impede a infiltração da água e entre os dois horizontes uma fina camada de textura bem arenosa, passando portanto de um horizonte arenoso para um argissolo de forma Abruptica (rápida). Apresenta problemas de conservação de solo devido à baixa infiltração de água no horizonte B.

CPB

4.4. CLASSE DE CAPACIDADE DE USO DO SOLO

Grupo A: terras passíveis de qualquer utilização, de acordo com as indicações das restrições das classes de I a IV.

Grupo B: terras impróprias para cultivos intensivos e extensivos, suportam cultivos, pastagens e reflorestamentos com restrições, de acordo com as limitações das classes V a VII.

Grupo C: terras impróprias para qualquer tipo de cultivo, sendo próprias para proteção e abrigo de flora e fauna, recreação ou turismo, correspondendo à classe VIII. Outros tipos de terreno, como rochas, praias e áreas urbanas, impróprios para cultivo, estão no Grupo C.

Classe I – apta para quaisquer culturas, sem práticas de conservação e correção do solo.

Classe II – apta para quaisquer culturas, desde que adotadas práticas simples de conservação e correção do solo.

Classe III – apta para culturas, com práticas complexas de conservação e correção do solo.

Classe IV – apta para cultivos com mínimo revolvimento do solo; adotando práticas complexas de conservação do solo, pode ser utilizada para manejos que expõem o solo ou mantém o solo sem cobertura em algum período, apenas em cultivos ocasionais ou em extensão bastante limitada.

Classe V – culturas, pastagens e reflorestamento apenas em situações especiais, indicadas em função do tipo de limitação, em geral excesso de água, com práticas de conservação do solo e da água.

Classe VI – apta para culturas permanentes, protetoras do solo ou cultivos de pequena extensão com boa cobertura no solo, para pastagens bem manejadas e reflorestamentos com práticas de conservação do solo.

Classe VII – apta apenas para pastagens bem manejadas, reflorestamentos e cultivos perenes de espécies arbóreas com práticas complexas de conservação do solo e manutenção constante de cobertura no solo.

Classe VIII – impróprias para culturas, pastagens ou reflorestamentos. Servem como abrigo e proteção para a fauna e flora silvestres, ambiente para recreação e armazenamento de água.

Observação acima definição em negrito das Classes de Capacidade de Uso do Solo da propriedade “ESTÂNCIA SANTO ANTÔNIO”.

CP



Imagem 3. Croqui de Classe de Capacidade de Uso do Solo.

CPB

5. ÁGUA

5.1. DISPONIBILIDADE

Água proveniente de poço tubular profundo, do tipo semi-artesiano, poço do qual se necessita de um conjunto de bombeamento para se extrair a água do mesmo. O sistema de bombeamento está em funcionamento.



Fotografia 1. Imagem da saída do poço

5.2. VAZÃO

Não foi efetuada teste de vazão, mantendo equipamento ligado por 24 horas ininterruptamente e coletando a água de 24 a 25 hora. Processo que deve ser efetuado pelos proprietários, devido a risco de queima de bomba entre outros.

5.3. QUALIDADE

Deve ser aferida por Laboratório de Análise de Água.

ep

5.4. DISTRIBUIÇÃO

Possui 2 reservatórios:

Sendo o primeiro um reservatório de água de 5000 litros necessitando de manutenção, devido a vazamento e portanto fora de uso.



Fotografia 1. Reservatório de 5000 litros com vazamento

Sendo o segundo um reservatório de água de 2000 litros, em funcionamento, porém com tampa inadequada, material fibra.



Fotografia 2. Base para reservatório de água em alvenaria.

CP



Fotografia 3. Detalhe de caixa de água em uso.



Fotografia 4. Poste padrão a 3 metros da pista.

5.4. ACESSO

Possui acesso pela estrada municipal a base da caixa de água e o poste padrão se localizam a 10 metros da estrada, o que facilita manutenção, substituição, etc.

5.4. Potencial de Irrigação e Sedentarização Animal.

Deve ser feita a análise de água, inexistente análise de potabilidade, para avaliação de critérios estabelecidos pela CETESB para sedentarização animal e humana.

Existe água para potencial de irrigação para agricultura, atendendo critérios da CETESB.

Necessidade de solicitação de Dispensa ou Outorga de Uso de Água junto ao D.A.E.E., bem como medidas de proteção e sanidade de acesso ao poço.

5.5. Potencial hidráulico.

O potencial hidráulico do poço é excelente pois está localizado a 602 metros de altitude em relação ao nível do mar, favorecendo o envio de água a qualquer ponto da propriedade por gravidade.

5.6. VALORES.

Especificação	Unidade	Quantidade	Valor em R\$ Unitário	Valor em R\$ Total
Poço semi artesiano	unid	1	7000	9000
Reservatório metálico 5000 litros com vazamento	unid	1	1000	1000
Reservatório fibra 2000 litros	unid	1	500	300
Base do reservatório	m²	6	250	1500
Poste Padrão de alimentação do posto	unid	1	900	900
				14000

Tabela 1. Valores da Água

CPB

6. BENFEITORIAS

6.1. Casa Sede.

Abaixo vista da casa sede, possui dois andares, sendo o térreo como visto na frente e subsolo com saída para os fundos. Construção em alvenaria, portas e janelas metálicas, telhado de telha francesa, sem garagem, piso frio com cozinha e banheiros azulejados, pisos com trincas, pintura desgastada, beiral precisando de manutenção, telhas antigas.



Fotografia 5. Vista externa da casa sede.



Fotografia 6. Vista interna da casa sede.

CPB

6.2. Casa de funcionário

Partes úmidas, banheiro e cozinha de Alvenaria, telhado em regular estado de conservação, madeiramento dando a impressão devido ao estado de conservação da mesma tratar-se de madeira de lei.



Fotografia 7. Vista externa da casa de funcionário.



Fotografia 8. Vista externa do madeiramento da casa de funcionário.

CP

6.4. ESTUFA

Estufa se encontra sem condição de reaproveitamento e uso.



Fotografia 9. Vista externa de estufa desmoronada.



Fotografia 9. Vista externa de estufa, sem perspectiva de qualquer reaproveitamento.

CPB

6.5. TERREIRO DE CAFÉ

Terreiro com piso de concreto. Área de 250 m², sendo 25 metros de comprimento por 10 metros de largura



Fotografia 9. Vista do terreiro

6.6. BARRACÃO

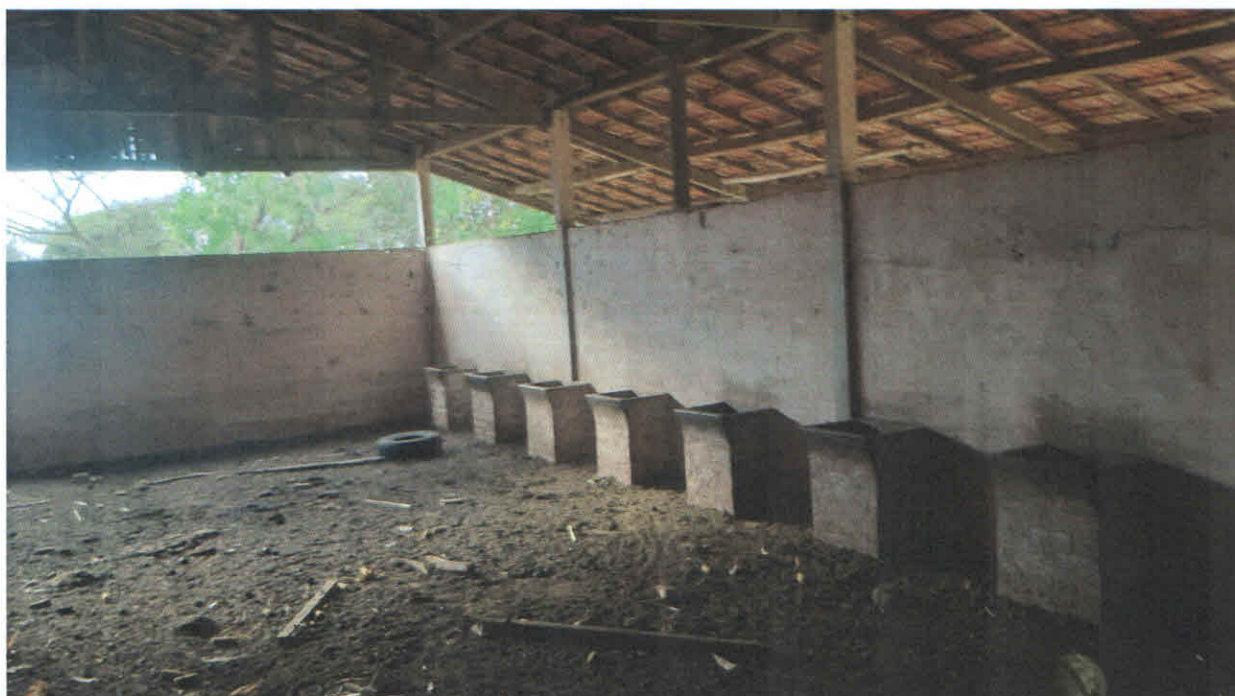
Barracão em alvenaria com piso de concreto, telha francesa, madeiramento da cobertura em boas condições. Possui sala fechada em alvenaria, banheiro e depósito.



Fotografia 10. Vista do madeiramento em boas condições



Fotografia 11. Vista externa do barracão mostrando depósito



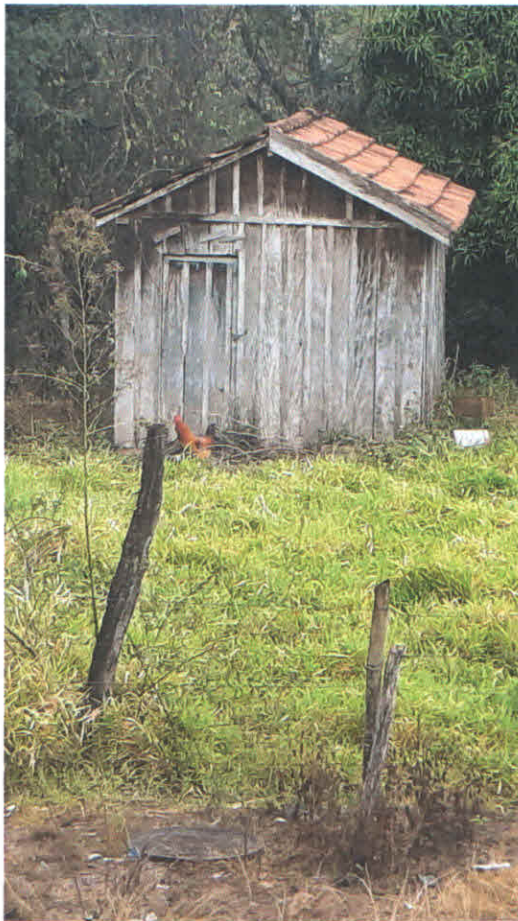
Fotografia 12. Vista do interior do barracão, antes utilizado como sala de ordenha.



Fotografia 13. Vista do interior do barracão, utilizada para ordenha Sistema Espinha de Peixe.

CPB

6.7. TULHA
Tulha em madeira.



Fotografia 14. Vista frontal da tulha

43

6.8. POSTE DO RELÓGIO DA CASA SEDE

Poste em desconformidade com as normas da CPFL, sendo que a qualquer momento pode ser solicitada a troca do poste do relógio para ser efetuada a custos do proprietário. Inclusive necessitando de substituição do poste do transformador, para poste de concreto, com os custos neste caso pela CPFL. Daí não se colocar valor pois se efetuará gasto futuro com a adequação, considerando-se assim o mesmo em péssimo estado de conservação.



Fotografia 14. Poste do medidor e poste do transformador inadequado ao uso.

CB

6.9. CERCA

A propriedade possui cerca do tipo paraguaí, rente a estrada municipal em precário estado de conservação, podendo se aproveitar em torno de 50 % dos repiques (aroeiras, sendo algumas em bom estado, grande número de repiques torados), 40 % dos balancins, desaconselhável reutilizar arame em cerca de divisa devido a remendos e oxidação, podendo se reutilizar em piquetes internos.



Fotografia 15. Visualização da cerca com repiques torados rente o solo, deficiência de balancins.

UB

6.10. BENFEITORIAS VALORAÇÃO

Especificação	Material	Unidade	Quantidade	Qualidade	Estado de Conservação	Funcionalidade	Valor em R\$ Unitário depreciado o estado de conservação	Valor em R\$ Total
Casa Sede.	Alvenaria, laje de concreto, piso nos banheiros e cozinha.	m²	170	sobrado	Precário (Coeficiente de depreciação 0,4)	Passível de utilização	480	81600
Casa de funcionário	Alvenaria e Madeira, piso de concreto telha de madeira	m²	50	térreo	Regular (Coeficiente de depreciação 0,6)	Passível de utilização	240	12000
Estufa Modelo Arco	Madeira e Plástico	m²	500	térreo	Péssimo (Coeficiente de depreciação 0,00)	Inexistente	0	0
Terreiro de Café	Piso de concreto	m²	250	térreo	Regular (Coeficiente de depreciação 0,6)	Passível de utilização	30	7500
Barracão	Alvenaria e piso de concreto	m²	200	térreo	Regular (Coeficiente de depreciação 0,6)	Passível de utilização	240	48000
Tulha	Madeira e Plástico	m²	6	térreo	Mau (Coeficiente de depreciação 0,2)	Passível de utilização	100	600
Poste do relógio de força da casa sede	Eucalipto e ferro	m	3	térreo	Péssimo (Coeficiente de depreciação 0,00)	Inexistente	0	0

Cerca paraguaia	Repiques de aroeira e de eucalipto, arame liso, lineares balancins de eucalipto	557	Frente a AVL 455	Mau (Coeficiente de depreciação 0,2)	Passível de utilização, porém extremamente deficiente em sua função	1,5	835
							150535

Tabela 2. Valores das Benfeitorias

7. TERRAS

De acordo com imagem do Google Earth, que apesar de não ser um aparelho de acurácia, possui capacidade similar ao do CAR para identificar área bem próxima a realidade, para ser mais preciso seria necessário mapear a propriedade o que demanda um custo extra aos proprietários, de acordo com o software a área de pastagem possui 4,46 ha, sendo que a parte da vegetação nativa não se consegue desenhar precisamente devido a copa das árvores e sendo assim fica fácil analisar que se a propriedade de acordo com a matrícula possui 7,8060 subtraindo-se 4,46, calcula-se então que a área de mata nativa possui 3,34 ha. Abaixo a imagem da área de pasto de Capim Mato Grosso e Brachiaria Decumbens.



Imagem 4. Croqui da Área de pastagem da propriedade

CP

Produto	Unidade	Região	Ano	Mês	Menor	Maior	Médio	Moda	Mediana	Número de Informantes	Número de Municípios
Lavoura - Aptidão boa (Terra de Cultura de Primeira)	RS/ha	Marília	2021	11	17.500,00	41.495,16	28.264,75	25.980,77	25.980,77	13	13
Lavoura - Aptidão regular (Terra de Cultura de Segunda)	RS/ha	Marília	2021	11	16.500,00	34.494,17	24.362,99	24.576,50	23.122,94	13	13
Lavoura - Aptidão restrita	RS/ha	Marília	2021	11	15.500,00	28.980,22	21.311,39	20.245,04	19.355,10	13	13
Pastagem plantada (Terra para Pastagem)	RS/ha	Marília	2021	11	14.500,00	27.005,70	19.882,47	16.804,80	18.079,95	13	13
Preservação da Fauna ou Flora (Campo)	RS/ha	Marília	2021	11	11.000,00	17.304,80	13.229,09	13.216,80	12.591,02	13	13
Silvicultura ou Pastagem natural (Terra para Reflorestamento)	RS/ha	Marília	2021	11	12.903,40	24.115,48	17.596,06	17.703,20	16.511,60	13	13

Fonte: http://ciagri.iea.sp.gov.br/nia1/precor_SEFAZ.aspx?cod_tipo=1&cod_sis=8

Acima os Valores de Referência médio de 13 municípios da região de Marília, da qual Alvinlândia faz parte, Valores de Novembro de 2021, ao final deste mês novos valores serão fornecidos pelo Instituto de Economia Agrícola. Os valores tomados serão o de maior preço devido a defasagem de 8 meses da última tomada de preços oficial.

Especificação	Unidade	Quantidade	Valor em R\$ Unitário	Valor em R\$ Total
Lavoura - Aptidão regular (Terra de Cultura de Segunda)	hectare	4,46	34494,17	153843,99
Preservação da Fauna ou Flora (Campo)	hectare	3,34	17304,8	57798,03
				211642,02

Tabela 1. Valores da Terra

8. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

ITEM	VALOR EM R\$
ÁGUA	14000
BENFEITORIAS	150535
TERRAS	211642
	376177

O imóvel Estância Santo Antônio possui um valor de R\$ 376.177,00
Trezentos e setenta e seis mil cento e setenta e sete reais.

9. RESPONSÁVEL E DATA

Alvinlândia, 14 de agosto de 2022



Engenheiro Agrônomo César Francisco Barreira

CREA: 5061406504/ D

CPF: 922.358.329-20