

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

**EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 2ª. VARA CÍVEL DA COMARCA
DE SÃO PEDRO NO ESTADO DE SÃO PAULO.**

PROCESSO nº. 1000577-57.2020.8.26.0584

GERSON NICOLAU PALMA, Engenheiro Civil indicado Assistente Técnico da Empresa Requerida na **AÇÃO CARTA PRECATÓRIA CÍVEL** que **FUNDO GARANTIDOR DE CREDITOS (FGC)** que move contra **LUSOPAR S.A. E OUTROS**, tendo procedido circunstanciado exame relativo ao teor do Laudo Oficial do ilustre colega e completado o estudo e as diligências, vem, muito respeitosamente, apresentar a **Vossa Excelência** a seguinte

MANIFESTAÇÃO TÉCNICA PARCIALMENTE DIVERGENTE

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

I. PREÂMBULO

Refere-se o presente parecer técnico à **Ação PRECATÓRIA CÍVEL** que **FUNDO GARANTIDOR DE CREDITOS (FGC)** promove contra **LUSOPAR S.A. E OUTROS**.

O ilustre colega nomeado Perito Judicial Engº Vinicius Silva Guerra Lima, avaliou as fazendas executadas, a saber:

RESUMO DAS FAZENDAS

Matricula 9.490 CRI de São Pedro	Sítio Saltinho
Matricula 30.219 CRI de São Pedro	Fazenda São Pedro Gleba A
Matricula 30.220 CRI de São Pedro	Fazenda São Pedro Gleba B
Matricula 30.221 CRI de São Pedro	Fazenda São Pedro Gleba C
Matricula 30.222 CRI de São Pedro	Fazenda Samambaia
Matricula 30.223 CRI de São Pedro	Fazenda Bela Vista
Matricula 30.224 CRI de São Pedro	Fazenda São Sebastião - Gleba A
Matricula 30.225 CRI de São Pedro	Fazenda São Sebastião - Gleba B
Matricula 30.226 CRI de São Pedro	Fazenda São Sebastião - Gleba C

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

Onde concluiu:

RESUMO

Imóvel	Denominação	Matricula	Valor de Mercado
1	Sítio Saltinho	9.490 CRI de São Pedro	R\$ 3.262.000,00
2	Fazenda São Pedro Gleba A	30.219 CRI de São Pedro	R\$ 13.503.000,00
3	Fazenda São Pedro Gleba B	30.220 CRI de São Pedro	R\$ 520.000,00
4	Fazenda São Pedro Gleba C	30.221 CRI de São Pedro	R\$ 13.050.000,00
5	Fazenda Samambaia	30.222 CRI de São Pedro	R\$ 16.107.000,00
6	Fazenda Bela Vista	30.223 CRI de São Pedro	R\$ 22.205.000,00
7	Fazenda São Sebastião - Gleba A	30.224 CRI de São Pedro	R\$ 18.907.000,00
8	Fazenda São Sebastião - Gleba B	30.225 CRI de São Pedro	R\$ 403.000,00
9	Fazenda São Sebastião - Gleba C	30.226 CRI de São Pedro	R\$ 3.016.000,00
Válido para setembro 2020			

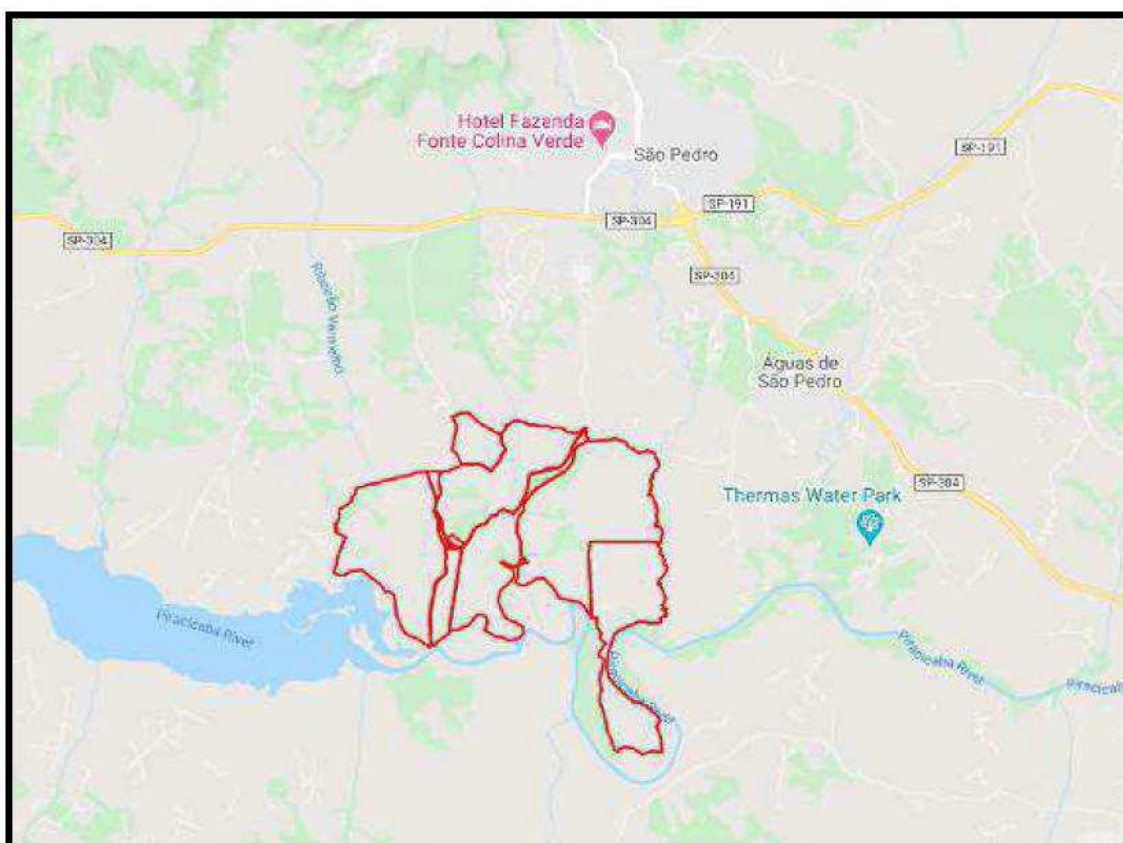
Louvado Assistente Técnico da Empresa requerida, assumiu o signatário o compromisso de bem e fielmente, sem dolo nem malícia, apresentar seu parecer sobre a lide focalizada.

E pôr discordar dos valores aferidos, por razões de ordem técnica, das conclusões do ilustre perito, como provará, e submete à apreciação do **E. JULGADOR** a presente **MANIFESTAÇÃO TÉCNICA PARCIALMENTE DIVERGENTE**.

II. QUANTO AS CONCORDÂNCIAS REFERENTES AO LAUDO DEFINITIVO

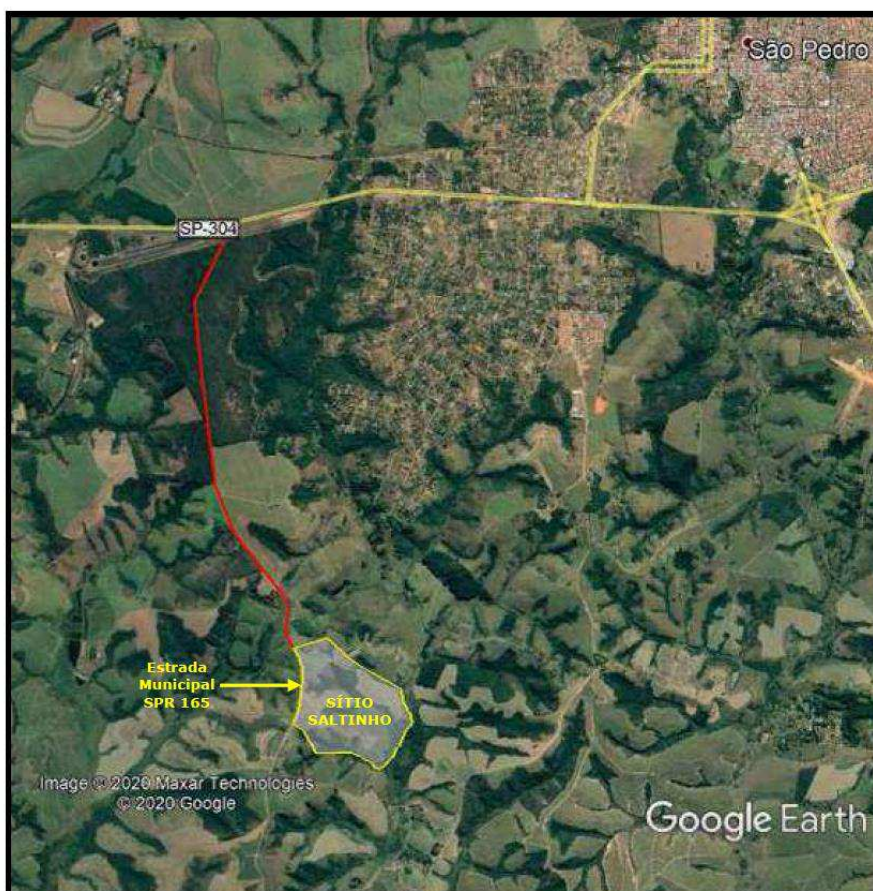
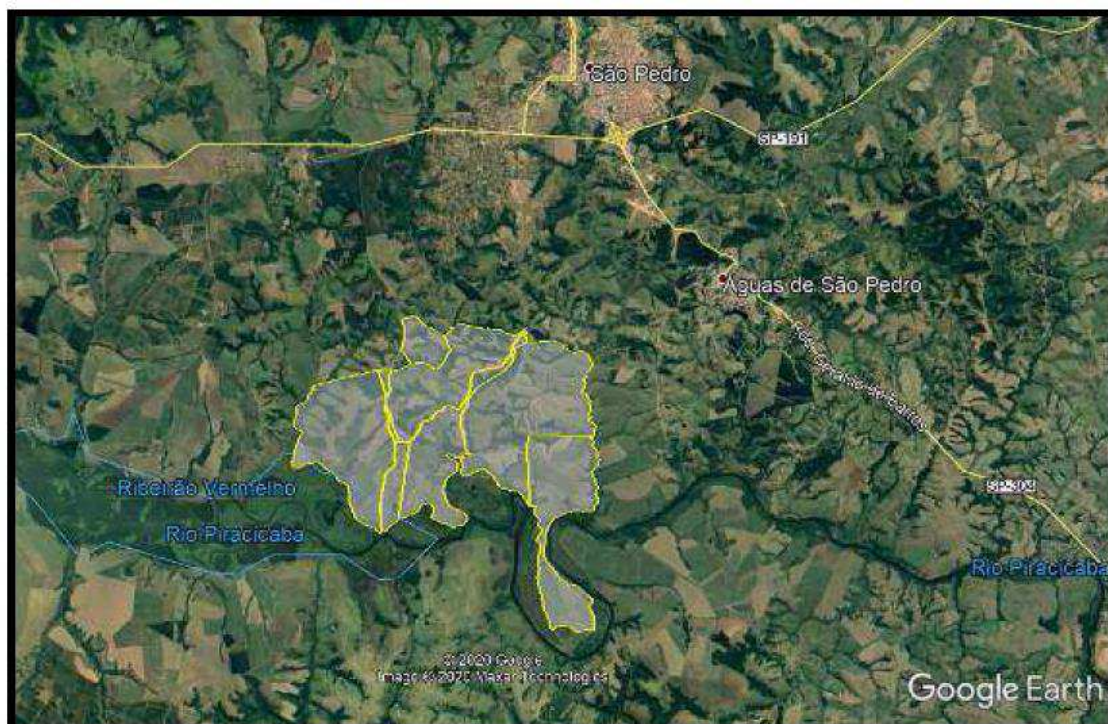
Corretas as localizações, as áreas e a metodologia aplicada nas fazendas executadas objeto da lide, nada tendo o signatário a acrescentar, apenas a ilustrar.

Os 09 imóveis objetos deste laudo situam-se no perímetro rural do município de São Pedro/SP. A reprodução do mapa e da fotografia aérea do local, retiradas do Google Maps e do Google Earth Pro, respectivamente, melhor ilustram a situação dos imóveis e de seu entorno:



Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D



*Gerson Nicolau Palma*Engenheiro Civil
CREA 48342/D

II.1. – QUANTO ÀS DIVERGÊNCIAS NA AVALIAÇÃO DAS GLEBAS EM ESTUDO

1ª DIVERGÊNCIA

O ilustre colega utilizou o conhecido método Inferência Estatística, que o signatário concorda com tal metodologia adotada, na qual aplica basicamente o Comparativo Direto de 23 (vinte e três) fazendas em que as características dos mesmos se relacionam entre si e como uma contribui para a formação do valor de venda. Porém temos que observar que as fazendas são muito produtivas em plantações de cana de açúcar, plantação de eucalipto, plantação cultivada e pastagem, que não compuseram no valor de mercado, mas demonstraram para o perito o grande potencial agrícola das fazendas objeto da lide.

Avaliar significa comparar valores, ou seja, medir o valor de alguma coisa, comparando-a com uma referência paradigma. É um ato subjetivo, onde cada pessoa mede de forma diferente sua utilidade ou necessidade e, ainda assim, de formas diferentes ao longo do tempo.

Os argumentos utilizados não podem ser generalizados e aplicados ao presente caso. A norma de Avaliações ainda indica a existência de um valor único, mas já suprimiu o adendo “qualquer que seja a finalidade as avaliação”, reconhecem que a finalidade em alguns casos específicos conduz a valores diferentes.

*Gerson Nicolau Palma*Engenheiro Civil
CREA 48342/D

Esta opção representas um avanço, mas ainda está vinculada à visão cartesiano- determinista, sendo incoerente com a visão probalística, imposta nas avaliações de nível rigoroso, a qual implica na criação de um intervalo de confiança (faixa de variação) em torno de um valor médio ou modal, mais coerente com a realidade do mercado imobiliário brasileiro, abandonando a idéia de um valor único pontual, pois estamos falando de glebas produtivas em grande escalas.

O avaliador deve estar consciente de que a sua avaliação deve interpretar, o real comportamento do mercado, e não é o mercado que deve adequar à sua forma a avaliar, como pretendem alguns avaliadores, esquecendo-se das circunstâncias em que isso ocorre. Avaliadores de imóveis de grandes portes grande, devem atentos a comprovada perda causada por não poder avaliar a parte mais importante no nosso caso as plantações destas fazendas. É evidente que, neste caso específico, os avaliadores têm importante papel na formação do real preço de mercado.

As transações do mercado imobiliário costumam envolver operações financeiras dos mais variados gêneros (financiamento, hipoteca, securitização de ativos, arrendamento mercantil, leasing, participação em shoppings , etc.) que são detalhadamente estudadas, para não causar prejuízos entre as partes.

*Gerson Nicolau Palma*Engenheiro Civil
CREA 48342/D

Para corrigir tais diferenças entre as fazendas comparadas e a avaliada devem ser tomada em questão a não aplicação da mesma e levar em consideração o valor unitário máximo e não a média saneada, pois com base em análises estatísticas da influência dessas diferenças veremos que apesar do ilustre colega não avaliar as plantações existentes, na qual é a parte mais importante das glebas em estudo.

2ª DIVERGÊNCIA

Não podemos concordar também com os índices utilizados na classificação das benfeitorias e da idade aparente, aplicada pelo ilustre colega.

Isto posta, o signatário corrige a seguir o valor real das fazendas, firmados no trabalho do Perito utilizando os mesmos elementos pesquisados, apenas atribuindo o valor unitário máximo pela falta de avaliação das plantações e dos pastos das mesmas, permitindo conforme já demonstrado, por calculo calcado em valores unitários equivocados diante não compor o valor real de mercado, porém mostrar o potencial agrícola das fazendas objetos da lide, a saber:

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

III. – VALORES DAS TERRAS NUAS LEVANDO EM CONSIDERAÇÃO O POTENCIAL AGRÍCOLA DAS FAZENDAS

Imóvel	Matrícula	Denominação	Área Total (ha)	Valor Unitário	Valor do Terreno
1	9.490	Sítio Saltinho	125,0498	R\$ 27.845,57	R\$ 3.482.082,96
2	30.219	Fazenda São Pedro Gleba A	470,3255	R\$ 26.812,78	R\$ 12.610.734,16
3	30.220	Fazenda São Pedro Gleba B	14,2243	R\$ 38.815,52	R\$ 552.123,60
4	30.221	Fazenda São Pedro Gleba C	419,6448	R\$ 28.599,69	R\$ 12.001.711,19
5	30.222	Fazenda Samambaia	586,0942	R\$ 29.890,93	R\$ 17.518.900,71
6	30.223	Fazenda Bela Vista	914,7232	R\$ 25.938,67	R\$ 23.726.703,23
7	30.224	Fazenda São Sebastião - Gleba A	730,4465	R\$ 27.993,51	R\$ 20.447.761,40
8	30.225	Fazenda São Sebastião - Gleba B	9,741	R\$ 43.850,06	R\$ 427.143,43
9	30.226	Fazenda São Sebastião - Gleba C	105,705	R\$ 30.705,94	R\$ 3.245.771,39

A seguir iremos calcular as benfeitorias das fazendas, examinando as influências e, se constatadas, levadas em conta : a área , o padrão , a idade, o estado e o estado tecnológico das benfeitorias , equipamentos , infra-estrutura e serviços comunitários, bem como outras características que possam estar contribuindo para a formação do valor.

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

III- Imóvel 1 - Sítio Saltinho.

III- 1- Terreno 125,0498 ha – Não há benfeitorias construtivas

Baseando na descrição da matrícula nº 9.490 do CRI de São Pedro, extraído do levantamento planialtimétrico fornecido pela empresa requerida, podemos observar que a mesma não possui benfeitorias construtivas e sim benfeitorias reprodutivas.

- **50% Plantação de Cana de Açúcar ;**
- **10% plantação de Eucalipto;**
- **3% plantação cultivada;**
- **2% pastagem nativa.**

Cabe nos ressaltar que o ilustre colega não levou em consideração o grande potencial agrícola da fazenda em estudo.

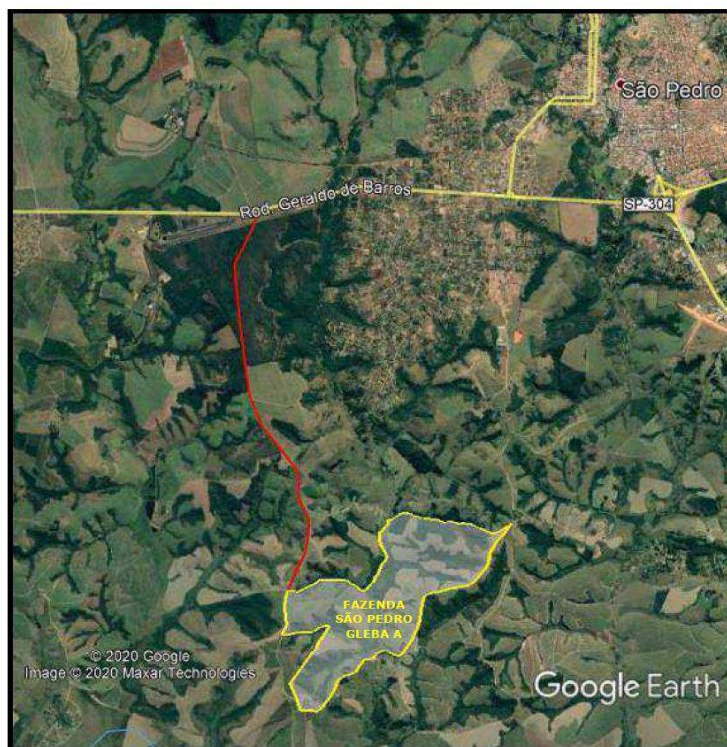


Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

II.2 - Imóvel 2 - Fazenda São Pedro Gleba A

Baseando na descrição da matrícula nº30.219 do CRI de São Pedro



TERRENO – 470,3255 ha

Benfeitoria reprodutivas – De acordo com o contrato de Compra e Venda derivado pela Empresa Agrícola Bela Vista Ltda. as plantações de Eucalipto e de cana de açúcar já se encontram Comercializadas.

Na área do imóvel 02 existem 5 (cinco) Concentração de benfeitorias sendo a :

- 1º Concentração composta por 1 (construção)
- 2º Concentração composta por 6 (construções)
- 3º Concentração composta por 11 (construções)
- 4º Concentração composta por 2 (construções)
- 5º Concentração composta por 3 (construções), a saber:

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

Galpão 1

<u>Edificação Principal</u>				
Ordem :-	31			
Classe :-	COMERCIAL			
Tipo :-	GALPÕES			
Padrão :-	MÉDIO			
Elevador :-	0			
Nível :-	2 Médio			
Faixa de Valor :-	1,32600 x R8N			
Conservação:-	E Necessitando de reparos simples			
Fator Conservação	18,1			
Idade Aparente - I _e :-	30 Anos			
Vida Referencial - I _r :-	70 Anos	I _e /I _r *100	43%	
Depreciação pelo Obsoletismo e Estado de Conservação				
Formula :-	$F_{oc} = R + K (1 - R)$			
Onde:-				
R =	Coeficiente residual correspondente ao padrão;			
K =	Coeficiente correspondente ao estado de conservação – (Ross/Heidecke)			
Aplicação				
R =	20%			
K =	0,5665	#		
F _{oc} =	0,2 + 0,5665 *(1 - 0,2) = 0,6532			
Valor das Benfeitorias				
	Área	R8N	Faixa	F _{oc}
V _B =	669,87 m2	x R\$ 1477,07 /m2	x 1,3260	x 0,6532
V _B =	R\$ 857.000,96			

Casa de colono 1

<u>Edificação Principal</u>				
Ordem :-	6			
Classe :-	RESIDENCIAL			
Tipo :-	CASA			
Padrão :-	SIMPLES			
Elevador :-	0			
Nível :-	2 Médio			
Faixa de Valor :-	1,05600 x R8N			
Conservação:-	d Entre regular e necessitando reparos simples			
Fator Conservação	8,09			
Idade Aparente - I _e :-	30 Anos			
Vida Referencial - I _r :-	70 Anos	I _e /I _r *100	43%	
Depreciação pelo Obsoletismo e Estado de Conservação				
Formula :-	F_{oc} = R + K (1 - R)			
Onde:-				
R =	Coeficiente residual correspondente ao padrão;			
K =	Coeficiente correspondente ao estado de conservação – (Ross/Heidecke)			
Aplicação				
R =	20%			
K =	0,6360	#		
F _{oc} =	0,2 + 0,636 *(1 - 0,2) = 0,7088			
Valor das Benfeitorias				
	Área	R8N	Faixa	F _{oc}
V _B =	200,00 m2	x R\$ 1477,07 /m2	x 1,0560	x 0,7088
V _B =	R\$ 221.115,25			

Cobertura Auxiliares

<u>Edificação Principal</u>				
Ordem :-	34			
Classe :-	ESPECIAL			
Tipo :-	COBERTURAS			
Padrão :-	SIMPLES			
Elevador :-	0			
Nível :-	2 Médio			
Faixa de Valor :-	0,24600 x R8N			
Conservação:-	d Entre regular e necessitando reparos simples			
Fator Conservação	8,09			
Idade Aparente - I _e :-	30 Anos			
Vida Referencial - I _r :-	70 Anos	I _e /I _r *100	43%	
Depreciação pelo Obsoletismo e Estado de Conservação				
Formula :-	F_{oc} = R + K (1 - R)			
Onde:-				
R =	Coeficiente residual correspondente ao padrão;			
K =	Coeficiente correspondente ao estado de conservação – (Ross/Heidecke)			
Aplicação				
R =	10%			
K =	0,6360	#		
F _{oc} =	0,1 + 0,636 *(1 - 0,1) = 0,6724			
Valor das Benfeitorias				
	Área		R8N	Faixa F _{oc}
V _B =	61,00 m2	x	R\$ 1477,07 /m2	x 0,2460 x 0,6724
V _B =	R\$ 14.903,69			

Casa de Colono 2

<u>Edificação Principal</u>			
Ordem :-	6		
Classe :-	RESIDENCIAL		
Tipo :-	CASA		
Padrão :-	SIMPLES		
Elevador :-	0		
Nível :-	2	Médio	
Faixa de Valor :-	1,05600	x R8N	
Conservação:-	d	Entre regular e necessitando reparos simples	
Fator Conservação	8,09		
Idade Aparente - I _e :-	30 Anos		
Vida Referencial - I _r :-	70 Anos	I _e /I _r *100	43%
Depreciação pelo Obsoletismo e Estado de Conservação			
Formula :-	$F_{oc} = R + K (1 - R)$		
Onde:-			
R =	Coeficiente residual correspondente ao padrão;		
K =	Coeficiente correspondente ao estado de conservação – (Ross/Heidecke)		
Aplicação			
R =	20%		
K =	0,6360	#	
F _{oc} =	0,2 + 0,636 *(1 - 0,2) = 0,7088		
Valor das Benfeitorias			
	Área	R8N	Faixa F _{oc}
V _B =	107,72 m2	x R\$ 1477,07 /m2	x 1,0560 x 0,7088
V _B =	R\$ 119.092,67		

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

Cobertura auxiliares 2

<u>Edificação Principal</u>				
Ordem :-	34			
Classe :-	ESPECIAL			
Tipo :-	COBERTURAS			
Padrão :-	SIMPLES			
Elevador :-	0			
Nível :-	2 Médio			
Faixa de Valor :-	0,24600 x R\$N			
Conservação:-	d Entre regular e necessitando reparos simples			
Fator Conservação	8,09			
Idade Aparente - I _a :-	30 Anos			
Vida Referencial - I _r :-	70 Anos I _a /I _r *100 43%			
Depreciação pelo Obsolescimento e Estado de Conservação				
Formula :-	F _{oc} = R + K (1 - R)			
Onde:-				
	R = Coeficiente residual correspondente ao padrão;			
	K = Coeficiente correspondente ao estado de conservação – (Ross/Heidecke)			
Aplicação				
R =	10%			
K =	0,6360 #			
F _{oc} =	0,1 + 0,636 *(1 - 0,1) =	0,6724		
Valor das Benfeitorias				
	Área	R\$N	Faixa	F _{oc}
V _B =	66,00 m2	x R\$ 1477,07 /m2	x 0,2460	x 0,6724
V _B =	R\$ 16.125,30			

Casa de Colono 3

<u>Edificação Principal</u>				
Ordem :-	6			
Classe :-	RESIDENCIAL			
Tipo :-	CASA			
Padrão :-	SIMPLES			
Elevador :-	0			
Nível :-	2 Médio			
Faixa de Valor :-	1,05600 x R\$N			
Conservação:-	d Entre regular e necessitando reparos simples			
Fator Conservação	8,09			
Idade Aparente - I _a :-	30 Anos			
Vida Referencial - I _r :-	70 Anos I _a /I _r *100 43%			
Depreciação pelo Obsolescimento e Estado de Conservação				
Formula :-	F _{oc} = R + K (1 - R)			
Onde:-				
	R = Coeficiente residual correspondente ao padrão;			
	K = Coeficiente correspondente ao estado de conservação – (Ross/Heidecke)			
Aplicação				
R =	20%			
K =	0,6360 #			
F _{oc} =	0,2 + 0,636 *(1 - 0,2) =	0,7088		
Valor das Benfeitorias				
	Área	R\$N	Faixa	F _{oc}
V _B =	85,26 m2	x R\$ 1477,07 /m2	x 1,0560	x 0,7088
V _B =	R\$ 94.261,43			

Cobertura auxiliares 3

<u>Edificação Principal</u>				
Ordem :-	34			
Classe :-	ESPECIAL			
Tipo :-	COBERTURAS			
Padrão :-	SIMPLES			
Elevador :-	0			
Nível :-	2 Médio			
Faixa de Valor :-	0,24600 x R\$N			
Conservação:-	d Entre regular e necessitando reparos simples			
Fator Conservação	8,09			
Idade Aparente - I _a :-	30 Anos			
Vida Referencial - I _r :-	70 Anos I _a /I _r *100 43%			
Depreciação pelo Obsolescimento e Estado de Conservação				
Formula :-	F _{oc} = R + K (1 - R)			
Onde:-				
	R = Coeficiente residual correspondente ao padrão;			
	K = Coeficiente correspondente ao estado de conservação – (Ross/Heidecke)			
Aplicação				
R =	10%			
K =	0,6360 #			
F _{oc} =	0,1 + 0,636 *(1 - 0,1) =	0,6724		
Valor das Benfeitorias				
	Área	R\$N	Faixa	F _{oc}
V _B =	47,29 m2	x R\$ 1477,07 /m2	x 0,2460	x 0,6724
V _B =	R\$ 11.554,02			

Casa de colono 4

<u>Edificação Principal</u>				
Ordem :-	6			
Classe :-	RESIDENCIAL			
Tipo :-	CASA			
Padrão :-	SIMPLES			
Elevador :-	0			
Nível :-	2 Médio			
Faixa de Valor :-	1,05600 x R\$N			
Conservação:-	d Entre regular e necessitando reparos simples			
Fator Conservação	8,09			
Idade Aparente - I _a :-	30 Anos			
Vida Referencial - I _r :-	70 Anos I _a /I _r *100 43%			
Depreciação pelo Obsolescimento e Estado de Conservação				
Formula :-	F _{oc} = R + K (1 - R)			
Onde:-				
	R = Coeficiente residual correspondente ao padrão;			
	K = Coeficiente correspondente ao estado de conservação – (Ross/Heidecke)			
Aplicação				
R =	20%			
K =	0,6360 #			
F _{oc} =	0,2 + 0,636 *(1 - 0,2) =	0,7088		
Valor das Benfeitorias				
	Área	R\$N	Faixa	F _{oc}
V _B =	181,87 m2	x R\$ 1477,07 /m2	x 1,0560	x 0,7088
V _B =	R\$ 201.071,15			

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

Casa de colono 5

<u>Edificação Principal</u>			
Ordem :-	6		
Classe :-	RESIDENCIAL		
Tipo :-	CASA		
Padrão :-	SIMPLES		
Elevador :-	0		
Nível :-	2 Médio		
Faixa de Valor :-	1,05600 x R\$N		
Conservação:-	d Entre regular e necessitando reparos simples		
Fator Conservação	8,09		
Idade Aparente - I _e :-	30 Anos		
Vida Referencial - I _r :-	70 Anos	I _e /I _r *100 43%	
Depreciação pelo Obsolescimento e Estado de Conservação			
Formula :-	$F_{oc} = R + K (1 - R)$		
Onde:-			
R =	Coeficiente residual correspondente ao padrão;		
K =	Coeficiente correspondente ao estado de conservação – (Ross/Heidecke)		
Aplicação			
R =	20%		
K =	0,6360	#	
F _{oc} =	0,2 + 0,636 *(1 - 0,2) = 0,7088		
Valor das Benfeitorias			
	Área	R\$N	Faixa F _{oc}
V _B =	100,00 m2	x R\$ 1477,07 /m2	x 1,0560 x 0,7088
V _B =	R\$ 110.557,63		

Casa de Colono 6

<u>Edificação Principal</u>			
Ordem :-	6		
Classe :-	RESIDENCIAL		
Tipo :-	CASA		
Padrão :-	SIMPLES		
Elevador :-	0		
Nível :-	2	Médio	
Faixa de Valor :-	1,05600	x R\$N	
Conservação:-	d	Entre regular e necessitando reparos simples	
Fator Conservação	8,09		
Idade Aparente - I _a :-	30 Anos		
Vida Referencial - I _r :-	70 Anos	I _a /I _r *100	43%
Depreciação pelo Obsolescimento e Estado de Conservação			
Formula :-	$F_{oc} = R + K (1 - R)$		
Onde:-			
R =	Coeficiente residual correspondente ao padrão;		
K =	Coeficiente correspondente ao estado de conservação – (Ross/Heidecke)		
Aplicação			
R	=	20%	
K	=	0,6360	#
F _{oc} =	0,2 + 0,636 *(1 - 0,2) = 0,7088		
Valor das Benfeitorias			
	Área	R\$N	Faixa F _{oc}
V _B =	307,64 m2	x R\$ 1477,07 /m2	x 1,0560 x 0,7088
V _B =	R\$ 340.119,48		

Depósito

<u>Edificação Principal</u>			
Ordem :-	30		
Classe :-	COMERCIAL		
Tipo :-	GALPÕES		
Padrão :-	SIMPLES		
Elevador :-	0		
Nível :-	2 Médio		
Faixa de Valor :-	0,72600 x R\$N		
Conservação:-	d Entre regular e necessitando reparos simples		
Fator Conservação	8,09		
Idade Aparente - I _a :-	30 Anos		
Vida Referencial - I _r :-	70 Anos	I _a /I _r *100 43%	
Depreciação pelo Obsolescimento e Estado de Conservação			
Formula :-	F_{oc} = R + K (1 - R)		
Onde:-			
R =	Coeficiente residual correspondente ao padrão;		
K =	Coeficiente correspondente ao estado de conservação – (Ross/Heidecke)		
Aplicação			
R =	20%		
K =	0,6360	#	
F _{oc} =	0,2 + 0,636 *(1 - 0,2) = 0,7088		
Valor das Benfeitorias			
	Área	R\$N	Faixa F _{oc}
V _B =	27,00 m2	x R\$ 1477,07 /m2	x 0,7260 x 0,7088
V _B =	R\$ 20.522,26		

Cobertura Cocho 1

<u>Edificação Principal</u>			
Ordem :-	34		
Classe :-	ESPECIAL		
Tipo :-	COBERTURAS		
Padrão :-	SIMPLES		
Elevador :-	0		
Nível :-	1 Mínimo		
Faixa de Valor :-	0,19200 x R\$N		
Conservação:-	d Entre regular e necessitando reparos simples		
Fator Conservação	8,09		
Idade Aparente - I _a :-	30 Anos		
Vida Referencial - I _r :-	70 Anos	I _a /I _r *100 43%	
Depreciação pelo Obsolescimento e Estado de Conservação			
Formula :-	F_{oc} = R + K (1 - R)		
Onde:-			
R =	Coeficiente residual correspondente ao padrão;		
K =	Coeficiente correspondente ao estado de conservação – (Ross/Heidecke)		
Aplicação			
R	= 10%		
K	= 0,6360	#	
F_{oc}	= 0,1 + 0,636 *(1 - 0,1) = 0,6724		
Valor das Benfeitorias			
	Área	R\$N	Faixa F_{oc}
V_B	70,00 m2	x R\$ 1477,07 /m2	x 0,1920 x 0,6724
V_B	R\$ 13.348,36		

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

Galpão 2

<u>Edificação Principal</u>			
Ordem :-	30		
Classe :-	COMERCIAL		
Tipo :-	GALPÕES		
Padrão :-	SIMPLES		
Elevador :-	0		
Nível :-	2 Médio		
Faixa de Valor :-	0,72600 x R\$N		
Conservação:-	d	Entre regular e necessitando reparos simples	
Fator Conservação	8,09		
Idade Aparente - I _e :-	30 Anos		
Vida Referencial - I _r :-	70 Anos	I _e /I _r *100	43%
Depreciação pelo Obsolescência e Estado de Conservação			
Formula :-	F_{oc} = R + K (1 - R)		
Onde:-			
R =	Coeficiente residual correspondente ao padrão;		
K =	Coeficiente correspondente ao estado de conservação – (Ross/Heidecke)		
Aplicação			
R =	20%		
K =	0,6360	#	
F _{oc} =	0,2 + 0,636 *(1 - 0,2) = 0,7088		
Valor das Benfeitorias			
	Área	R\$N	Faixa
			F _{oc}
V _B =	109,98 m2	x R\$ 1477,07 /m2	x 0,7260 x 0,7088
V _B =	R\$ 83.594,00		

Coberturas

<u>Edificação Principal</u>			
Ordem :-	34		
Classe :-	ESPECIAL		
Tipo :-	COBERTURAS		
Padrão :-	SIMPLES		
Elevador :-	0		
Nível :-	2 Médio		
Faixa de Valor :-	0,24600	x R\$N	
Conservação:-	d Entre regular e necessitando reparos simples		
Fator Conservação	8,09		
Idade Aparente - I _e :-	20 Anos		
Vida Referencial - I _r :-	70 Anos	I _e /I _r *100	29%
Depreciação pelo Obsolescência e Estado de Conservação			
Formula :-	$F_{oc} = R + K (1 - R)$		
Onde:-			
R =	Coeficiente residual correspondente ao padrão;		
K =	Coeficiente correspondente ao estado de conservação – (Ross/Heidecke)		
Aplicação			
R	=	10%	
K	=	0,7475	#
F _{oc} =	0,1 + 0,7475 *(1 - 0,1) = 0,7728		
Valor das Benfeitorias			
	Área	R\$N	Faixa F _{oc}
V _B =	124,58 m2	x R\$ 1477,07 /m2	x 0,2460 x 0,7728
V _B =	R\$ 34.980,30		

Mangueira

<u>Edificação Principal</u>			
Ordem :-	34		
Classe :-	ESPECIAL		
Tipo :-	COBERTURAS		
Padrão :-	SIMPLES		
Elevador :-	0		
Nível :-	1 Mínimo		
Faixa de Valor :-	0,19200 x R\$N		
Conservação:-	d Entre regular e necessitando reparos simples		
Fator Conservação	8,09		
Idade Aparente - I _e :-	20 Anos		
Vida Referencial - I _r :-	70 Anos	I _e /I _r *100 29%	
Depreciação pelo Obsolescência e Estado de Conservação			
Formula :-	F_{oc} = R + K (1 - R)		
Onde:-			
R =	Coeficiente residual correspondente ao padrão;		
K =	Coeficiente correspondente ao estado de conservação – (Ross/Heidecke)		
Aplicação			
R	= 10%		
K	= 0,7475	#	
F_{oc}	= 0,1 + 0,7475 *(1 - 0,1) = 0,7728		
Valor das Benfeitorias			
	Área	R\$N	Faixa
V_B	= 54,38 m2	x R\$ 1477,07 /m2	x 0,1920 x 0,7728
V_B	= R\$ 11.917,37		

Cobertura Cocho 3 e 4

<u>Edificação Principal</u>			
Ordem :-	34		
Classe :-	ESPECIAL		
Tipo :-	COBERTURAS		
Padrão :-	SIMPLES		
Elevador :-	0		
Nível :-	2 Médio		
Faixa de Valor :-	0,24600 x R\$N		
Conservação:-	d Entre regular e necessitando reparos simples		
Fator Conservação	8,09		
Idade Aparente - I _e :-	20 Anos		
Vida Referencial - I _r :-	70 Anos	I _e /I _r *100 29%	
Depreciação pelo Obsolescência e Estado de Conservação			
Formula :-	F_{oc} = R + K (1 - R)		
Onde:-			
	R = Coeficiente residual correspondente ao padrão;		
	K = Coeficiente correspondente ao estado de conservação – (Ross/Heidecke)		
Aplicação			
R	= 10%		
K	= 0,7475	#	
F_{oc}	= 0,1 + 0,7475 *(1 - 0,1) = 0,7728		
Valor das Benfeitorias			
	Área	R\$N	Faixa
			F_{oc}
V_B	28,00 m ²	x R\$ 1477,07 /m ²	x 0,2460 x 0,7728
V_B	R\$ 7.862,00		

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

Casa de Colono 7

<u>Edificação Principal</u>				
Ordem :-	6			
Classe :-	RESIDENCIAL			
Tipo :-	CASA			
Padrão :-	SIMPLES			
Elevador :-	0			
Nível :-	2	Médio		
Faixa de Valor :-	1,05600	x R\$N		
Conservação:-	d	Entre regular e necessitando reparos simples		
Fator Conservação	8,09			
Idade Aparente - I _e :-	30 Anos			
Vida Referencial - I _r :-	70 Anos	I _e /I _r *100	43%	
Depreciação pelo Obsolescimento e Estado de Conservação				
Formula :-	F_{oc} = R + K (1 - R)			
Onde:-				
R =	Coeficiente residual correspondente ao padrão;			
K =	Coeficiente correspondente ao estado de conservação – (Ross/Heidecke)			
Aplicação				
R =	20%			
K =	0,6360	#		
F _{oc} =	0,2 + 0,636 *(1 - 0,2) = 0,7088			
Valor das Benfeitorias				
	Área		R\$N	Faixa
				F _{oc}
V _B =	120,98 m2	x	R\$ 1477,07 /m2	x 1,0560 x 0,7088
V _B =	R\$ 133.752,62			

Casa de Colono 8

<u>Edificação Principal</u>			
Ordem :-	6		
Classe :-	RESIDENCIAL		
Tipo :-	CASA		
Padrão :-	SIMPLES		
Elevador :-	0		
Nível :-	2	Médio	
Faixa de Valor :-	1,05600	x R\$N	
Conservação:-	d	Entre regular e necessitando reparos simples	
Fator Conservação	8,09		
Idade Aparente - I _a :-	30 Anos		
Vida Referencial - I _r :-	70 Anos	I _a /I _r *100	43%
Depreciação pelo Obsolescimento e Estado de Conservação			
Formula :-	F_{oc} = R + K (1 - R)		
Onde:-			
R =	Coeficiente residual correspondente ao padrão;		
K =	Coeficiente correspondente ao estado de conservação – (Ross/Heidecke)		
Aplicação			
R =	20%		
K =	0,6360	#	
F _{oc} =	0,2 + 0,636 *(1 - 0,2) = 0,7088		
Valor das Benfeitorias			
	Área	R\$N	Faixa F _{oc}
V _B =	165,98 m2	x R\$ 1477,07 /m2	x 1,0560 x 0,7088
V _B =	R\$ 183.503,55		

Casa Sede

<u>Edificação Principal</u>				
Ordem :-	7			
Classe :-	RESIDENCIAL			
Tipo :-	CASA			
Padrão :-	MÉDIO			
Elevador :-	0			
Nível :-	2	Médio		
Faixa de Valor :-	1,38600	x R\$N		
Conservação:-	d	Entre regular e necessitando reparos simples		
Fator Conservação	8,09			
Idade Aparente - I _e :-	30 Anos			
Vida Referencial - I _r :-	70 Anos	I _e /I _r *100	43%	
Depreciação pelo Obsolescimento e Estado de Conservação				
Formula :-	F_{oc} = R + K (1 - R)			
Onde:-				
R =	Coeficiente residual correspondente ao padrão;			
K =	Coeficiente correspondente ao estado de conservação – (Ross/Heidecke)			
Aplicação				
R =	20%			
K =	0,6360	#		
F _{oc} =	0,2 + 0,636 *(1 - 0,2) = 0,7088			
Valor das Benfeitorias				
	Área	R\$N	Faixa	F _{oc}
V _B =	219,54 m2	x R\$ 1477,07 /m2	x 1,3860	x 0,7088
V _B =	R\$ 318.567,65			

Despejo

<u>Edificação Principal</u>				
Ordem :-	5			
Classe :-	RESIDENCIAL			
Tipo :-	CASA			
Padrão :-	ECONÔMICO			
Elevador :-	0			
Nível :-	2	Médio		
Faixa de Valor :-	0,78600	x R\$N		
Conservação:-	d	Entre regular e necessitando reparos simples		
Fator Conservação	8,09			
Idade Aparente - I _e :-	30 Anos			
Vida Referencial - I _r :-	70 Anos	I _e /I _r *100	43%	
Depreciação pelo Obsolescimento e Estado de Conservação				
Formula :-	F_{oc} = R + K (1 - R)			
Onde:-				
R =	Coeficiente residual correspondente ao padrão;			
K =	Coeficiente correspondente ao estado de conservação – (Ross/Heidecke)			
Aplicação				
R =	20%			
K =	0,6360	#		
F _{oc} =	0,2 + 0,636 *(1 - 0,2) = 0,7088			
Valor das Benfeitorias				
	Área	R\$N	Faixa	F _{oc}
V _B =	10,00 m2	x R\$ 1477,07 /m2	x 0,7860	x 0,7088
V _B =	R\$ 8.229,01			

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

Cobertura de Depósitos

<u>Edificação Principal</u>			
Ordem :-	5		
Classe :-	RESIDENCIAL		
Tipo :-	CASA		
Padrão :-	ECONÔMICO		
Elevador :-	0		
Nível :-	3 Máximo		
Faixa de Valor :-	0,90000 x R\$N		
Conservação:-	d Entre regular e necessitando reparos simples		
Fator Conservação	8,09		
Idade Aparente - I _a :-	30 Anos		
Vida Referencial - I _r :-	70 Anos I _a /I _r *100 43%		
Depreciação pelo Obsolescência e Estado de Conservação			
Formula :-	F _{oc} = R + K (1 - R)		
Onde:-			
	R = Coeficiente residual correspondente ao padrão;		
	K = Coeficiente correspondente ao estado de conservação - (Ross/Heidecke)		
Aplicação			
R =	20%		
K =	0,6360 #		
F _{oc} =	0,2 + 0,636 *(1 - 0,2) =	0,7088	
Valor das Benfeitorias			
	Área	R\$N	Faixa F _{oc}
V _B =	71,03 m ²	x R\$ 1477,07 /m ²	x 0,9000 x 0,7088
V _B =	R\$ 66.928,19		

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

SOMATÓRIA DAS BENFEITORIAS

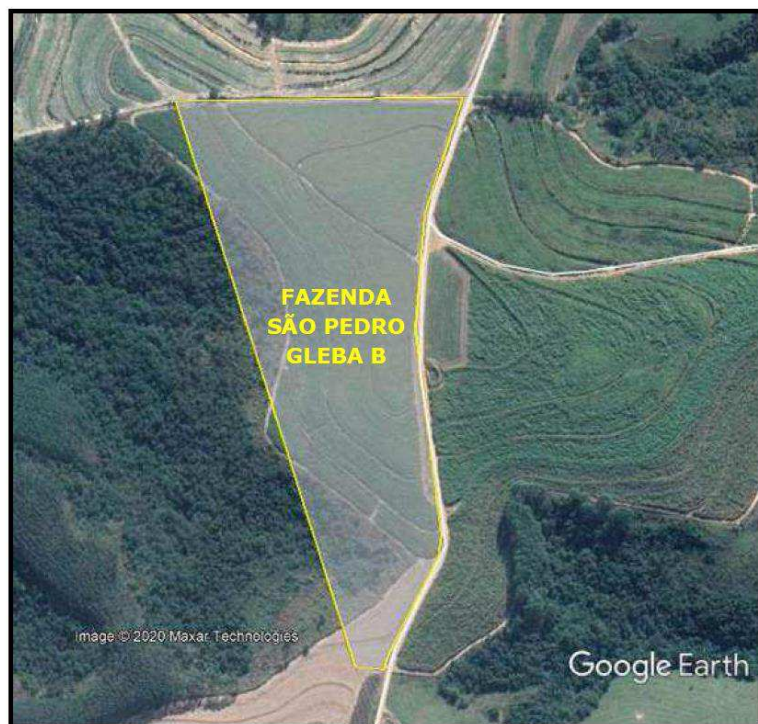
fazenda 2		imó
Benfeitorias	Descrição	Valor Total
1	Galpão 1	R\$ 857.000,96
2	Casa de Colono 1	R\$ 221.115,25
3	Cob. Auxiliares 1	R\$ 14.903,69
4	Casa de Colono 2	R\$ 119.092,67
5	Cob. Auxiliares 2	R\$ 16.125,30
6	Casa de Colono 3	R\$ 94.261,43
7	Cob. Auxiliares 3	R\$ 11.554,02
8	Casa de Colono 4	R\$ 201.071,15
9	Casa de Colono 5	R\$ 110.557,63
10	Casa de Colono 6	R\$ 340.119,48
11	Depósito	R\$ 20.522,26
12	Cob cocheo 1	R\$ 13.348,36
13	Galpão 2	R\$ 83.594,00
14	Mangueiras	R\$ 11.917,37
15	Coberturas	R\$ 34.980,30
16	Cob cocheo 3 e 4	R\$ 7.862,00
17	Curral	R\$ 85.261,85
18	Casa de Colono 7	R\$ 133.752,62
19	Casa de Colono 8	R\$ 183.503,55
20	Casa sede	R\$ 318.567,65
21	Despejo	R\$ 8.229,01
22	Cob/Depósito	R\$ 66.928,19
Benfeitorias		R\$ 2.954.268,74

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

III.3 - Imóvel 3 - Fazenda São Pedro Gleba B

Baseando na descrição da matrícula nº30.220 do CRI de São Pedro



Terreno – Fazenda São Pedro - Gleba B 14.2243ha

Benfeitoria Reprodutivas – Plantação de cana

Mata sem restrição ambiental

A plantação não compõe o valor de mercado, porém demonstra o potencial agrícola do imóvel 03.

Benfeitorias Construtivas → desprovida de edificações.

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

III.4 - Imóvel 4 - Fazenda São Pedro Gleba C

Baseando na descrição da matrícula nº30.221 do CRI de São Pedro



Terreno – 419,6448 ha

Benfeitorias

2 (duas) concentrações de benfeitorias

1ª Concentração composta por 14 construções

2ª Concentração composta por 9 construções

1ª Concentração Construções.

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

Escritório 1

<u>Edificação Principal</u>			
Ordem :-	21		
Classe :-	COMERCIAL		
Tipo :-	ESCRITÓRIO		
Padrão :-	SIMPLES		
Elevador :-	0		
Nível :-	1 Mínimo		
Faixa de Valor :-	0,97200 x R\$N		
Conservação:-	d Entre regular e necessitando reparos simples		
Fator Conservação	8,09		
Idade Aparente - I _e :-	30 Anos		
Vida Referencial - I _r :-	70 Anos	I _e /I _r *100 43%	
Depreciação pelo Obsolescência e Estado de Conservação			
Formula :-	F_{oc} = R + K (1 - R)		
Onde:-	R = Coeficiente residual correspondente ao padrão; K = Coeficiente correspondente ao estado de conservação – (Ross/Heidecke)		
Aplicação			
R	=	20%	
K	=	0,6360	#
F_{oc}	=	0,2 + 0,636 *(1 - 0,2) = 0,7088	
Valor das Benfeitorias			
	Área	R\$N	Faixa F_{oc}
V_B	343,21 m2	x R\$ 1477,07 /m2	x 0,9720 x 0,7088
V_B	R\$ 349.261,72		

Escritório 2

Cabine balança

<u>Edificação Principal</u>			
Ordem :-	20		
Classe :-	COMERCIAL		
Tipo :-	ESCRITÓRIO		
Padrão :-	ECONÔMICO		
Elevador :-	0		
Nível :-	3 Máximo		
Faixa de Valor :-	0,96000 x R\$N		
Conservação:-	d Entre regular e necessitando reparos simples		
Fator Conservação	8,09		
Idade Aparente - I _e :-	15 Anos		
Vida Referencial - I _r :-	70 Anos	I _e /I _r *100 21%	
Depreciação pelo Obsolescência e Estado de Conservação			
Formula :-	F_{oc} = R + K (1 - R)		
Onde:-	R = Coeficiente residual correspondente ao padrão; K = Coeficiente correspondente ao estado de conservação – (Ross/Heidecke)		
Aplicação			
R = 20%			
K = 0,8025	#		
F_{oc} = 0,2 + 0,8025 *(1 - 0,2) = 0,8420			
Valor das Benfeitorias			
	Área	R\$N	Faixa F _{oc}
V _B =	10,00 m2	x R\$ 1477,07 /m2	x 0,9600 x 0,8420
V _B =	R\$ 11.939,45		

Oficina /serraria

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

Edificação Principal			
Ordem :-	20		
Classe :-	COMERCIAL		
Tipo :-	ESCRITÓRIO		
Padrão :-	ECONÔMICO		
Elevador :-	0		
Nível :-	3 Máximo		
Faixa de Valor :-	0,96000 x R\$N		
Conservação:-	d Entre regular e necessitando reparos simples		
Fator Conservação	8,09		
Idade Aparente - I _a :-	15 Anos		
Vida Referencial - I _r :-	70 Anos	I _a /I _r *100 21%	
Depreciação pelo Obsolescência e Estado de Conservação			
Formula :-	F_{oc} = R + K (1 - R)		
Onde:-			
	R = Coeficiente residual correspondente ao padrão;		
	K = Coeficiente correspondente ao estado de conservação – (Ross/Heidecke)		
Aplicação			
R =	20%		
K =	0,8025	#	
F _{oc} =	0,2 + 0,8025 *(1 - 0,2) = 0,8420		
Valor das Benfeitorias			
	Área	R\$N	Faixa
V _B =	93,22 m2	x R\$ 1477,07 /m2	x 0,9600
V _B =	R\$ 111.299,57		

<u>Edificação Principal</u>			
Ordem :-	30		
Classe :-	COMERCIAL		
Tipo :-	GALPÕES		
Padrão :-	SIMPLES		
Elevador :-	0		
Nível :-	2 Médio		
Faixa de Valor :-	0,72600 x R\$N		
Conservação:-	d Entre regular e necessitando reparos simples		
Fator Conservação	8,09		
Idade Aparente - I _a :-	30 Anos		
Vida Referencial - I _r :-	70 Anos	I _a /I _r *100 43%	
Depreciação pelo Obsolescência e Estado de Conservação			
Formula :-	F_{oc} = R + K (1 - R)		
Onde:-			
	R = Coeficiente residual correspondente ao padrão;		
	K = Coeficiente correspondente ao estado de conservação – (Ross/Heidecke)		
Aplicação			
R =	20%		
K =	0,6360	#	
F _{oc} =	0,2 + 0,636 *(1 - 0,2) = 0,7088		
Valor das Benfeitorias			
	Área	R\$N	Faixa
V _B =	659,04 m2	x R\$ 1477,07 /m2	x 0,7260
V _B =	R\$ 500.925,55		

Dep. Plataforma

<u>Edificação Principal</u>			
Ordem :-	31		
Classe :-	COMERCIAL		
Tipo :-	GALPÕES		
Padrão :-	MÉDIO		
Elevador :-	0		
Nível :-	2	Médio	
Faixa de Valor :-	1,32600	x R\$N	
Conservação:-	d	Entre regular e necessitando reparos simples	
Fator Conservação	8,09		
Idade Aparente - I _a :-	30 Anos		
Vida Referencial - I _r :-	70 Anos	I _a /I _r *100	43%
Depreciação pelo Obsolescência e Estado de Conservação			
Formula :-	F_{oc} = R + K (1 - R)		
Onde:-			
R =	Coeficiente residual correspondente ao padrão;		
K =	Coeficiente correspondente ao estado de conservação – (Ross/Heidecke)		
Aplicação			
R =	20%		
K =	0,6360	#	
F _{oc} =	0,2 + 0,636 *(1 - 0,2) = 0,7088		
Valor das Benfeitorias			
	Área	R\$N	Faixa
V _B =	12,50 m2	x R\$ 1477,07 / m2	x 1,3260
V _B =			0,7088
V _B =	R\$ 17.353,15		

Oficina

<u>Edificação Principal</u>			
Ordem :-	30		
Classe :-	COMERCIAL		
Tipo :-	GALPÕES		
Padrão :-	SIMPLES		
Elevador :-	0		
Nível :-	3 Máximo		
Faixa de Valor :-	0,96000 x R\$N		
Conservação:-	d Entre regular e necessitando reparos simples		
Fator Conservação	8,09		
Idade Aparente - I _a :-	30 Anos		
Vida Referencial - I _r :-	70 Anos	I _a /I _r *100 43%	
Depreciação pelo Obsolescência e Estado de Conservação			
Formula :-	F_{oc} = R + K (1 - R)		
Onde:-			
R =	Coeficiente residual correspondente ao padrão;		
K =	Coeficiente correspondente ao estado de conservação – (Ross/Heidecke)		
Aplicação			
R =	20%		
K =	0,6360	#	
F _{oc} =	0,2 + 0,636 *(1 - 0,2) = 0,7088		
Valor das Benfeitorias			
	Área	R\$N	Faixa
			F _{oc}
V _B =	385,33 m2	x R\$ 1477,07 /m2	x 0,7088
V _B =	R\$ 387.283,36		

Refeitório

Casa de Colono 1

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

<u>Edificação Principal</u>			
Ordem :-	22		
Classe :-	COMERCIAL		
Tipo :-	ESCRITÓRIO		
Padrão :-	SIMPLES		
Elevador :-	0		
Nível :-	2	Médio	
Faixa de Valor :-	1,41000	x R\$N	
Conservação:-	d	Entre regular e necessitando reparos simples	
Fator Conservação	8,09		
Idade Aparente - I _e :-	30 Anos		
Vida Referencial - I _r :-	70 Anos	I _e /I _r *100 43%	
Depreciação pelo Obsolescência e Estado de Conservação			
Formula :-	$F_{oc} = R + K (1 - R)$		
Onde:-			
	R = Coeficiente residual correspondente ao padrão;		
	K = Coeficiente correspondente ao estado de conservação – (Ross/Heidecke)		
Aplicação			
R	= 20%		
K	= 0,6360	#	
F _{oc} =	0,2 + 0,636 *(1 - 0,2) = 0,7088		
Valor das Benfeitorias			
	Área	R\$N	Faixa
V _B =	241,96 m2	x R\$ 1477,07 /m2	x 1,4100 x 0,7088
V _B =	R\$ 357.180,28		

Edificação Principal			
Ordem :-	6		
Classe :-	RESIDENCIAL		
Tipo :-	CASA		
Padrão :-	SIMPLES		
Elevador :-	0		
Nível :-	3	Máximo	
Faixa de Valor :-	1,20000	x R\$N	
Conservação:-	d	Entre regular e necessitando reparos simples	
Fator Conservação	8,09		
Idade Aparente - I _e :-	20 Anos		
Vida Referencial - I _r :-	70 Anos	I _e /I _r *100 29%	
Depreciação pelo Obsolescência e Estado de Conservação			
Formula :-	$F_{oc} = R + K (1 - R)$		
Onde:-			
	R =	Coeficiente residual correspondente ao padrão;	
	K =	Coeficiente correspondente ao estado de conservação – (Ross/Heidecke)	
Aplicação			
R =	20%		
K =	0,7475	#	
F _{oc} =	0,2 + 0,7475 *(1 - 0,2) = 0,7980		
Valor das Benfeitorias			
	Área	R\$N	Faixa
V _B =	71,49 m2	x R\$ 1477,07 /m2	x 1,2000 x 0,7980
V _B =	R\$ 101.118,48		

Casa de colono 2

<u>Edificação Principal</u>			
Ordem :-	6		
Classe :-	RESIDENCIAL		
Tipo :-	CASA		
Padrão :-	SIMPLES		
Elevador :-	0		
Nível :-	3 Máximo		
Faixa de Valor :-	1,20000 x R\$N		
Conservação:-	d Entre regular e necessitando reparos simples		
Fator Conservação	8,09		
Idade Aparente - I _e :-	20 Anos		
Vida Referencial - I _r :-	70 Anos	I _e /I _r *100 29%	
Depreciação pelo Obsolescência e Estado de Conservação			
Formula :-	$F_{oc} = R + K (1 - R)$		
Onde:-			
	R = Coeficiente residual correspondente ao padrão;		
	K = Coeficiente correspondente ao estado de conservação – (Ross/Heidecke)		
Aplicação			
R =	20%		
K =	0,7475	#	
F _{oc} =	0,2 + 0,7475 *(1 - 0,2) = 0,7980		
Valor das Benfeitorias			
	Área	R\$N	Faixa
			F _{oc}
V _B =	102,72 m2	x R\$ 1477,07 /m2	x 1,2000 x 0,7980
V _B =	R\$ 145.291,51		

Garagem

<u>Edificação Principal</u>			
Ordem :-	34		
Classe :-	ESPECIAL		
Tipo :-	COBERTURAS		
Padrão :-	SIMPLES		
Elevador :-	0		
Nível :-	2 Médio		
Faixa de Valor :-	0,24600 x R\$N		
Conservação:-	d Entre regular e necessitando reparos simples		
Fator Conservação	8,09		
Idade Aparente - I _e :-	10 Anos		
Vida Referencial - I _r :-	70 Anos	I _e /I _r *100 14%	
Depreciação pelo Obsolescência e Estado de Conservação			
Formula :-	F_{oc} = R + K (1 - R)		
Onde:-			
R =	Coeficiente residual correspondente ao padrão;		
K =	Coeficiente correspondente ao estado de conservação – (Ross/Heidecke)		
Aplicação			
R	= 10%		
K	= 0,8460 #		
F_{oc}	= 0,1 + 0,846 *(1 - 0,1) = 0,8614		
Valor das Benfeitorias			
	Área	R\$N	Faixa
V_B	13,27 m2	x R\$ 1477,07 /m2	x 0,2460 x 0,8614
V_B	R\$ 4.153,48		

Casa de colono 3

Casa de Colono 4

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

<u>Edificação Principal</u>			
Ordem :-	6		
Classe :-	RESIDENCIAL		
Tipo :-	CASA		
Padrão :-	SIMPLES		
Elevador :-	0		
Nível :-	3 Máximo		
Faixa de Valor :-	1,20000 x R\$N		
Conservação:-	d Entre regular e necessitando reparos simples		
Fator Conservação	8,09		
Idade Aparente - I _e :-	20 Anos		
Vida Referencial - I _r :-	70 Anos	I _e /I _r *100 29%	
Depreciação pelo Obsolescência e Estado de Conservação			
Formula :-	F _{oc} = R + K (1 - R)		
Onde:-	R = Coeficiente residual correspondente ao padrão;		
	K = Coeficiente correspondente ao estado de conservação – (Ross/Heidecke)		
Aplicação			
R =	20%		
K =	0,7475 #		
F _{oc} =	0,2 + 0,7475 *(1 - 0,2) =	0,7980	
Valor das Benfeitorias			
	Área	R\$N	Faixa F _{oc}
V _B =	117,69 m2	x R\$ 1477,07 /m2	x 1,2000 x 0,7980
V _B =	R\$ 166.465,71		

<u>Edificação Principal</u>			
Ordem :-	6		
Classe :-	RESIDENCIAL		
Tipo :-	CASA		
Padrão :-	SIMPLES		
Elevador :-	0		
Nível :-	3 Máximo		
Faixa de Valor :-	1,20000 x R\$N		
Conservação:-	d Entre regular e necessitando reparos simples		
Fator Conservação	8,09		
Idade Aparente - I _e :-	30 Anos		
Vida Referencial - I _r :-	70 Anos	I _e /I _r *100 43%	
Depreciação pelo Obsolescência e Estado de Conservação			
Formula :-	F _{oc} = R + K (1 - R)		
Onde:-	R = Coeficiente residual correspondente ao padrão;		
	K = Coeficiente correspondente ao estado de conservação – (Ross/Heidecke)		
Aplicação			
R =	20%		
K =	0,6360 #		
F _{oc} =	0,2 + 0,636 *(1 - 0,2) =	0,7088	
Valor das Benfeitorias			
	Área	R\$N	Faixa F _{oc}
V _B =	201,55 m2	x R\$ 1477,07 /m2	x 1,2000 x 0,7088
V _B =	R\$ 253.214,65		

Cobertura

<u>Edificação Principal</u>			
Ordem :-	34		
Classe :-	ESPECIAL		
Tipo :-	COBERTURAS		
Padrão :-	SIMPLES		
Elevador :-	0		
Nível :-	1 Mínimo		
Faixa de Valor :-	0,19200 x R\$N		
Conservação:-	d Entre regular e necessitando reparos simples		
Fator Conservação	8,09		
Idade Aparente - I _e :-	10 Anos		
Vida Referencial - I _r :-	70 Anos	I _e /I _r *100 14%	
Depreciação pelo Obsolescência e Estado de Conservação			
Formula :-	F _{oc} = R + K (1 - R)		
Onde:-	R = Coeficiente residual correspondente ao padrão;		
	K = Coeficiente correspondente ao estado de conservação – (Ross/Heidecke)		
Aplicação			
R =	10%		
K =	0,8460 #		
F _{oc} =	0,1 + 0,846 *(1 - 0,1) =	0,8614	
Valor das Benfeitorias			
	Área	R\$N	Faixa F _{oc}
V _B =	124,80 m2	x R\$ 1477,07 /m2	x 0,1920 x 0,8614
V _B =	R\$ 30.487,50		

Cob. Auxiliar 1

Casa de Colono 5

<u>Edificação Principal</u>			
Ordem :-	6		
Classe :-	RESIDENCIAL		
Tipo :-	CASA		
Padrão :-	SIMPLES		
Elevador :-	0		
Nível :-	2 Médio		
Faixa de Valor :-	1,05600 x R\$N		
Conservação:-	d Entre regular e necessitando reparos simples		
Fator Conservação	8,09		
Idade Aparente - I _e :-	20 Anos		
Vida Referencial - I _r :-	70 Anos	I _e /I _r *100 29%	
Depreciação pelo Obsolescência e Estado de Conservação			
Formula :-	F _{oc} = R + K (1 - R)		
Onde:-	R = Coeficiente residual correspondente ao padrão;		
	K = Coeficiente correspondente ao estado de conservação – (Ross/Heidecke)		
Aplicação			
R =	20%		
K =	0,7475 #		
F _{oc} =	0,2 + 0,7475 *(1 - 0,2) =	0,7980	
Valor das Benfeitorias			
	Área	R\$N	Faixa F _{oc}
V _B =	71,21 m2	x R\$ 1477,07 /m2	x 1,0560 x 0,7980
V _B =	R\$ 88.635,74		

Casa de colono 6

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

<u>Edificação Principal</u>			
Ordem :-	34		
Classe :-	ESPECIAL		
Tipo :-	COBERTURAS		
Padrão :-	SIMPLES		
Elevador :-	0		
Nível :-	1	Mínimo	
Faixa de Valor :-	0,19200	x R\$N	
Conservação:-	d	Entre regular e necessitando reparos simples	
Fator Conservação	8,09		
Idade Aparente - I _e :-	30 Anos		
Vida Referencial - I _r :-	70 Anos	I _e /I _r *100 43%	
Depreciação pelo Obsolescimento e Estado de Conservação			
Formula :-	$F_{oc} = R + K (1 - R)$		
Onde:-			
R =	Coeficiente residual correspondente ao padrão;		
K =	Coeficiente correspondente ao estado de conservação – (Ross/Heidecke)		
Aplicação			
R =	10%		
K =	0,6360	#	
F _{oc} =	0,1 + 0,636 *(1 - 0,1) = 0,6724		
Valor das Benfeitorias			
	Área	R\$N	Faixa
			F _{oc}
V _B =	40,70 m2	x R\$ 1477,07 /m2	x 0,1920 x 0,6724
V _B =	R\$ 7.761,12		

<u>Edificação Principal</u>			
Ordem :-	6		
Classe :-	RESIDENCIAL		
Tipo :-	CASA		
Padrão :-	SIMPLES		
Elevador :-	0		
Nível :-	2 Médio		
Faixa de Valor :-	1,05600 x R\$N		
Conservação:-	d Entre regular e necessitando reparos simples		
Fator Conservação	8,09		
Idade Aparente - I _e :-	20 Anos		
Vida Referencial - I _r :-	70 Anos	I _e /I _r *100 29%	
Depreciação pelo Obsolescimento e Estado de Conservação			
Formula :-	F_{oc} = R + K (1 - R)		
Onde:-			
R =	Coeficiente residual correspondente ao padrão;		
K =	Coeficiente correspondente ao estado de conservação – (Ross/Heidecke)		
Aplicação			
R =	20%		
K =	0,7475	#	
F _{oc} =	0,2 + 0,7475 *(1 - 0,2) = 0,7980		
Valor das Benfeitorias			
	Área	R\$N	Faixa
V _B =	138,77 m2	x R\$ 1477,07 /m2	x 1,0560 x 0,7980
V _B =	R\$ 172.728,29		

Cob. Auxiliar 2

<u>Edificação Principal</u>			
Ordem :-	34		
Classe :-	ESPECIAL		
Tipo :-	COBERTURAS		
Padrão :-	SIMPLES		
Elevador :-	0		
Nível :-	2 Médio		
Faixa de Valor :-	0,24600 x R\$N		
Conservação:-	d Entre regular e necessitando reparos simples		
Fator Conservação	8,09		
Idade Aparente - I _e :-	10 Anos		
Vida Referencial - I _r :-	70 Anos	I _e /I _r *100 14%	
Depreciação pelo Obsolescimento e Estado de Conservação			
Formula :-	$F_{oc} = R + K (1 - R)$		
Onde:-			
R =	Coeficiente residual correspondente ao padrão;		
K =	Coeficiente correspondente ao estado de conservação – (Ross/Heidecke)		
Aplicação			
R =	10%		
K =	0,8460	#	
F _{oc} =	$0,1 + 0,846 *(1 - 0,1) = 0,8614$		
Valor das Benfeitorias			
	Área	R\$N	Faixa F _{oc}
V _B =	31,38 m2	x R\$ 1477,07 /m2	x 0,2460 x 0,8614
V _B =	R\$ 9.821,87		

Casa de colono 7

<u>Edificação Principal</u>			
Ordem :-	6		
Classe :-	RESIDENCIAL		
Tipo :-	CASA		
Padrão :-	SIMPLES		
Elevador :-	0		
Nível :-	2 Médio		
Faixa de Valor :-	1,05600 x R\$N		
Conservação:-	d Entre regular e necessitando reparos simples		
Fator Conservação	8,09		
Idade Aparente - I _e :-	20 Anos		
Vida Referencial - I _r :-	70 Anos	I _e /I _r *100	29%
Depreciação pelo Obsolescimento e Estado de Conservação			
Formula :-	F_{oc} = R + K (1 - R)		
Onde:-			
R =	Coeficiente residual correspondente ao padrão;		
K =	Coeficiente correspondente ao estado de conservação – (Ross/Heidecke)		
Aplicação			
R	=	20%	
K	=	0,7475	#
F _{oc}	=	0,2 + 0,7475 *(1 - 0,2) = 0,7980	
Valor das Benfeitorias			
	Área	R\$N	Faixa
			F_{oc}
V _B =	105,50 m2	x R\$ 1477,07 /m2	x 1,0560 x 0,7980
V _B =	R\$ 131.316,82		

Cob. Auxiliar 3

Casa de colono 8

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

Edificação Principal			
Ordem :-	34		
Classe :-	ESPECIAL		
Tipo :-	COBERTURAS		
Padrão :-	SIMPLES		
Elevador :-	0		
Nível :-	2	Médio	
Faixa de Valor :-	0,24600	x R\$N	
Conservação:-	d Entre regular e necessitando reparos simples		
Fator Conservação	8,09		
Idade Aparente - I _a :-	30 Anos		
Vida Referencial - I _r :-	70 Anos	I _a /I _r *100 43%	
Depreciação pelo Obsolescência e Estado de Conservação			
Formula :-	$F_{oc} = R + K (1 - R)$		
Onde:-			
R =	Coeficiente residual correspondente ao padrão;		
K =	Coeficiente correspondente ao estado de conservação – (Ross/Heidecke)		
Aplicação			
R =	10%		
K =	0,6360	#	
F _{oc} =	0,1 + 0,636 *(1 - 0,1) = 0,6724		
Valor das Benfeitorias			
	Área	R\$N	Faixa
V _B =	5,56 m2	x R\$ 1477,07 /m2	x 0,2460 x 0,6724
V _B =	R\$ 1.358,43		

Edificação Principal			
Ordem :-	6		
Classe :-	RESIDENCIAL		
Tipo :-	CASA		
Padrão :-	SIMPLES		
Elevador :-	0		
Nível :-	2	Médio	
Faixa de Valor :-	1,05600	x R\$N	
Conservação:-	d Entre regular e necessitando reparos simples		
Fator Conservação	8,09		
Idade Aparente - I _a :-	30 Anos		
Vida Referencial - I _r :-	70 Anos	I _a /I _r *100 43%	
Depreciação pelo Obsolescência e Estado de Conservação			
Formula :-	$F_{oc} = R + K (1 - R)$		
Onde:-			
R =	Coeficiente residual correspondente ao padrão;		
K =	Coeficiente correspondente ao estado de conservação – (Ross/Heidecke)		
Aplicação			
R =	20%		
K =	0,6360	#	
F _{oc} =	0,2 + 0,636 *(1 - 0,2) = 0,7088		
Valor das Benfeitorias			
	Área	R\$N	Faixa
V _B =	147,13 m2	x R\$ 1477,07 /m2	x 1,0560 x 0,7088
V _B =	R\$ 162.663,44		

Cob. Auxiliar 4

Edificação Principal			
Ordem :-	34		
Classe :-	ESPECIAL		
Tipo :-	COBERTURAS		
Padrão :-	SIMPLES		
Elevador :-	0		
Nível :-	2	Médio	
Faixa de Valor :-	0,24600	x R\$N	
Conservação:-	d Entre regular e necessitando reparos simples		
Fator Conservação	8,09		
Idade Aparente - I _a :-	30 Anos		
Vida Referencial - I _r :-	70 Anos	I _a /I _r *100 43%	
Depreciação pelo Obsolescência e Estado de Conservação			
Formula :-	$F_{oc} = R + K (1 - R)$		
Onde:-			
R =	Coeficiente residual correspondente ao padrão;		
K =	Coeficiente correspondente ao estado de conservação – (Ross/Heidecke)		
Aplicação			
R =	10%		
K =	0,6360	#	
F _{oc} =	0,1 + 0,636 *(1 - 0,1) = 0,6724		
Valor das Benfeitorias			
	Área	R\$N	Faixa
			F _{oc}
V _B =	61,07 m2	x R\$ 1477,07 /m2	x 0,2460 x 0,6724
V _B =	R\$ 14.920,79		

Este documento é propriedade intelectual do escritório de engenharia Gerson Nicolau Palma, sob o número WSPD20700240233. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 10020962-56.2020.8.26.0560 e código 924816978.

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

SOMATÓRIA DAS BENFEITORIAS

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

fazenda 4		
Benfeitorias	Descrição	Valor Total
1	Escritorio 1	R\$ 349.261,72
2	Cabine balança	R\$ 11.939,45
3	Escritorio 2	R\$ 111.299,57
4	Tanque 1	R\$ 49.151,02
5	Tanque 2	R\$ 60.705,22
6	Oficina / Serraria	R\$ 500.925,55
7	Dep. plataforma	R\$ 17.353,15
	Plataforma	R\$ 12.010,25
8	Oficina	R\$ 387.283,36
9	Refeitório	R\$ 357.180,28
10	Casa de Colono 1	R\$ 101.118,48
11	Casa de Colono 2	R\$ 145.291,51
12	Garagem	R\$ 4.153,48
13	Casa de Colono 3	R\$ 166.465,71
14	Casa de Colono 4	R\$ 253.214,65
15	Cobertura	R\$ 30.487,50
16	Casa de Colono 5	R\$ 88.635,74
17	Cob.auxiliar 1	R\$ 7.761,12
18	Casa de Colono 6	R\$ 172.728,29
19	Cob.auxiliar 2	R\$ 9.821,87
20	Casa de Colono 7	R\$ 131.316,82
21	Cob.auxiliar 3	R\$ 1.358,43
22	Casa de Colono 8	R\$ 162.663,44
23	Cob.auxiliar 4	R\$ 14.920,79
Benfeitorias		R\$ 2.969.463,17

III-5. Imóvel 5 - Fazenda Samambaia

Baseando na descrição da matrícula nº30.222 do CRI de São Pedro

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

EDIFICAÇÕES EXISTENTES

Casa de colono 1

<u>Edificação Principal</u>			
Ordem :-	5		
Classe :-	RESIDENCIAL		
Tipo :-	CASA		
Padrão :-	ECONÔMICO		
Elevador :-	0		
Nível :-	1 Mínimo		
Faixa de Valor :-	0,67200 x R\$N		
Conservação:-	d Entre regular e necessitando reparos simples		
Fator Conservação	8,09		
Idade Aparente - I _e :-	40 Anos		
Vida Referencial - I _r :-	70 Anos	I _e /I _r *100 57%	
Depreciação pelo Obsolescência e Estado de Conservação			
Formula :-	F_{oc} = R + K (1 - R)		
Onde:-	R = Coeficiente residual correspondente ao padrão;		
K =	Coeficiente correspondente ao estado de conservação – (Ross/Heidecke)		
Aplicação			
R =	20%		
K =	0,5075	#	
F _{oc} =	0,2 + 0,5075 *(1 - 0,2) = 0,6060		
Valor das Benfeitorias			
	Área	R\$N	Faixa
V _B =	133,08 m2	x R\$ 1477,07 /m2	x 0,6720 x 0,6060
V _B =	R\$ 80.048,97		

Casa de colono 2

<u>Edificação Principal</u>			
Ordem :-	5		
Classe :-	RESIDENCIAL		
Tipo :-	CASA		
Padrão :-	ECONÔMICO		
Elevador :-	0		
Nível :-	1 Mínimo		
Faixa de Valor :-	0,67200 x R\$N		
Conservação:-	d Entre regular e necessitando reparos simples		
Fator Conservação	8,09		
Idade Aparente - I _e :-	40 Anos		
Vida Referencial - I _r :-	70 Anos	I _e /I _r *100	57%
Depreciação pelo Obsolescência e Estado de Conservação			
Formula :-	F_{oc} = R + K (1 - R)		
Onde:-	R = Coeficiente residual correspondente ao padrão;		
	K = Coeficiente correspondente ao estado de conservação – (Ross/Heidecke)		
Aplicação			
R =	20%		
K =	0,5075	#	
F _{oc} =	0,2 + 0,5075 *(1 - 0,2) = 0,6060		
Valor das Benfeitorias			
	Área	R\$N	Faixa
			F _{oc}
V _B =	57,69 m2	x R\$ 1477,07 /m2	x 0,6720 x 0,6060
V _B =	R\$ 34.701,12		

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

Casa de colono 3

Edificação Principal			
Ordem :-	5		
Classe :-	RESIDENCIAL		
Tipo :-	CASA		
Padrão :-	ECONÔMICO		
Elevador :-	0		
Nível :-	1 Mínimo		
Faixa de Valor :-	0,67200 x R\$N		
Conservação:-	d Entre regular e necessitando reparos simples		
Fator Conservação	8,09		
Idade Aparente - I _a :-	40 Anos		
Vida Referencial - I _r :-	70 Anos I _r /I _a *100 57%		
Depreciação pelo Obsolescência e Estado de Conservação			
Formula :-	F _{oc} = R + K (1 - R)		
Onde:-			
	R = Coeficiente residual correspondente ao padrão;		
	K = Coeficiente correspondente ao estado de conservação – (Ross/Heidecke)		
Aplicação			
R =	20%		
K =	0,5075 #		
F _{oc} =	0,2 + 0,5075 *(1 - 0,2) =	0,6060	
Valor das Benfeitorias			
	Área	R\$N	Faixa F _{oc}
V _B =	112,05 m2 x	R\$ 1477,07 /m2 x	0,6720 x 0,6060
V _B =	R\$ 67.399,21		

RESUMO DAS BENFEITORIAS

fazenda 5		
Benfeitoria	Descrição	Valor Total
1	Casa de Colono 1	R\$ 80.048,97
2	Casa de Colono 2	R\$ 34.701,12
3	Casa de Colono 3	R\$ 67.399,20
4	Curral	R\$ 85.261,85
5	Poço artesiano	R\$ 55.562,50
	Benfeitorias	R\$ 322.973,64

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

III.6 - Imóvel 6 - Fazenda Bela Vista

Baseando na descrição da matrícula nº30.223 do CRI de São Pedro

EDIFICAÇÕES EXISTENTES

Cob. Cocho 1

<u>Edificação Principal</u>			
Ordem :-	34		
Classe :-	ESPECIAL		
Tipo :-	COBERTURAS		
Padrão :-	SIMPLES		
Elevador :-	0		
Nível :-	1 Mínimo		
Faixa de Valor :-	0,19200 x R\$N		
Conservação:-	d Entre regular e necessitando reparos simples		
Fator Conservação	8,09		
Idade Aparente - I _a :-	5 Anos		
Vida Referencial - I _r :-	20 Anos	I _a /I _r *100 25%	
Depreciação pelo Obsolescência e Estado de Conservação			
Formula :-	F_{oc} = R + K (1 - R)		
Onde:-			
R =	Coeficiente residual correspondente ao padrão;		
K =	Coeficiente correspondente ao estado de conservação – (Ross/Heidecke)		
<u>Aplicação</u>			
R =	10%		
K =	0,7750	#	
F _{oc} =	0,1 + 0,775 *(1 - 0,1) = 0,7975		
Valor das Benfeitorias			
	Área	R\$N	Faixa
			F _{oc}
V _B =	50,00 m2	x R\$ 1477,07 /m2	x 0,1920 x 0,7975
V _B =	R\$ 11.308,45		

Cob. Cocho 2

<u>Edificação Principal</u>			
Ordem :-	34		
Classe :-	ESPECIAL		
Tipo :-	COBERTURAS		
Padrão :-	SIMPLES		
Elevador :-	0		
Nível :-	1 Mínimo		
Faixa de Valor :-	0,19200 x R\$N		
Conservação:-	d Entre regular e necessitando reparos simples		
Fator Conservação	8,09		
Idade Aparente - I _a :-	5 Anos		
Vida Referencial - I _r :-	20 Anos	I _a /I _r *100	25%
Depreciação pelo Obsolescência e Estado de Conservação			
Formula :-	F_{oc} = R + K (1 - R)		
Onde:-			
R =	Coeficiente residual correspondente ao padrão;		
K =	Coeficiente correspondente ao estado de conservação – (Ross/Heidecke)		
<u>Aplicação</u>			
R =	10%		
K =	0,7750	#	
F _{oc} =	0,1 + 0,775 *(1 - 0,1) = 0,7975		
Valor das Benfeitorias			
	Área	R\$N	Faixa
			F _{oc}
V _B =	50,00 m2	x R\$ 1477,07 /m2	x 0,1920 x 0,7975
V _B =	R\$ 11.308,45		

Resumo das benfeitorias na fazenda 6

fazenda 6		
Benfeitoria	Descrição	Valor Total
1	Cob cocho 1	R\$ 11.308,45
2	Cob cocho 2	R\$ 11.308,45
3	Poço semiartesiano	R\$ 21.000,00
Benfeitorias		R\$ 43.616,90

III.7- Imóvel 7 - Fazenda São Sebastião - Gleba A

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

Baseando na descrição da matrícula nº30.224 do CRI de São Pedro Benfeitorias Construtivas → desprovida de edificações.

III.8- Imóvel 8 Fazenda São Sebastião - Gleba B

Baseando na descrição da matrícula nº30.225 do CRI de São Pedro Benfeitorias Construtivas → desprovida de edificações.

III.9 - Imóvel 9 Fazenda São Sebastião - Gleba C

Baseando na descrição da matrícula nº30.226 do CRI de São Pedro

BENFEITORIAS

<u>Edificação Principal</u>				
Ordem :-	31			
Classe :-	COMERCIAL			
Tipo :-	GALPÕES			
Padrão :-	MÉDIO			
Elevador :-	0			
Nível :-	2 Médio			
Faixa de Valor :-	1,32600 x R\$N			
Conservação :-	Entre regular e necessitando reparos simples			
Fator Conservação	8,09			
Idade Aparente - I _a :-	20 Anos			
Vida Referencial - I _r :-	60 Anos			
	$I_a/I_r \times 100$			33%
Depreciação pelo Obsolescência e Estado de Conservação				
Formula :-	$F_{oc} = R + K (1 - R)$			
Onde :-				
	R = Coeficiente residual correspondente ao padrão;			
	K = Coeficiente correspondente ao estado de conservação - (Ross/Heidecke)			
Aplicação				
R =	20%			
K =	0,7175			
F _{oc} =	$0,2 + 0,7175 \times (1 - 0,2) =$			0,7740
Valor das Benfeitorias				
	Área	R\$N	Faixa	F _{oc}
V _B =	79,00 m2	x R\$ 1477,07 /m2	x 1,3260	x 0,7740
V _B =	R\$ 119.760,24			

GALINHEIRO

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D

IV. RESUMO DAS FAZENDAS AFERIDA PELO SIGNATÁRIO

Imóvel	Matricula	Denominação	Área Total (ha)
1	9.490	Sítio Saltinho	125,0498
2	30.219	Fazenda São Pedro Gleba A	470,3255
3	30.220	Fazenda São Pedro Gleba B	14,2243
4	30.221	Fazenda São Pedro Gleba C	419,6448
5	30.222	Fazenda Samambaia	586,0942
6	30.223	Fazenda Bela Vista	914,7232
7	30.224	Fazenda São Sebastião - Gleba A	730,4465
8	30.225	Fazenda São Sebastião - Gleba B	9,741
9	30.226	Fazenda São Sebastião - Gleba C	105,705

Valor do Terreno	Benfeitoria	Resumo
R\$ 3.482.082,96	R\$ 0,00	R\$ 3.482.082,96
R\$ 12.610.734,16	R\$ 2.954.268,74	R\$ 15.565.002,90
R\$ 552.123,60	R\$ 0,00	R\$ 552.123,60
R\$ 12.001.711,19	R\$ 2.969.463,17	R\$ 14.971.174,36
R\$ 17.518.900,71	R\$ 43.616,90	R\$ 17.562.517,61
R\$ 23.726.703,23	R\$ 322.973,64	R\$ 24.049.676,87
R\$ 20.447.761,40	R\$ 0,00	R\$ 20.447.761,40
R\$ 427.143,43	R\$ 0,00	R\$ 427.143,43
R\$ 3.245.771,39	R\$ 119.760,24	R\$ 3.365.531,63

*Gerson Nicolau Palma*Engenheiro Civil
CREA 48342/D**V. - ENCERRAMENTO**

O presente trabalho contém 34 (trinta e quatro) páginas, digitalizadas apenas no anverso, todas enumeradas, sendo está datada e assinada pelo signatário.

São Paulo, 30 de outubro de 2020.

**ENGº GERSON NICOLAU PALMA**