

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ITU, ESTADO DE SÃO PAULO

Proc.: 1006516-73.2019.8.26.0286

DANILO DE MATTOS ALVES SILVA, Engenheiro Civil, CREA 5063245510/D, Membro Titular do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Perito nomeado nos autos da ação de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL promovida por FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC em face de LUSOPAR S/A e OUTROS, tendo concluído vistorias, pesquisas e estudos que se fizeram necessários, vem respeitosamente à presença de V.Exa. apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Versa o presente trabalho sobre a determinação do valor de mercado e de liquidação forçada (leilão) dos seguintes bens:

- Imóvel de uso rural, gleba n.º 7, situado na estrada Itu – Porto Feliz, bairro do Jacú, com 4,866250 hectares, objeto da matrícula 38164, município e comarca de Itu, SP;
- Imóvel de uso rural, situado na margem esquerda da estrada Itu – Porto Feliz, bairro dos Carvalhos, com $\frac{3}{4}$ de alqueires (equivalente a 1,815 hectares), objeto da matrícula 38784, município e comarca de Itu, SP.

Entende-se por valor de mercado de um bem, a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente¹.

Tal valor é baseado na premissa de “Maior e Melhor Aproveitamento” dos bens (High and Best Use), definido como: o uso, entre o razoavelmente provável e o legalmente possível, identificado como o fisicamente viável, sustentável de forma adequada, exequível financeiramente e que resulta no maior valor do imóvel², equivalente ao “Aproveitamento Eficiente” definido como aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, em uma data de referência, observada a atual e efetiva tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre diversos usos permitidos pela legislação vigente³.

¹ ABNT, 2019 – item 3.1.47, NBR 14653-1

² American Institute of Real Estate Appraisers, 1983 – The appraisal of rural property

³ ABNT, 2019, item 3.1, NBR 14653-3

Já o valor de liquidação forçada significa a condição relativa à hipótese de uma venda compulsória, ou em espaço de tempo menor que o normalmente observado no mercado⁴.

Este laudo considerou a não existência de dívidas, ônus ou gravames sobre os títulos de propriedade apresentados.

Este laudo está de acordo com os procedimentos éticos do IBAPE/SP⁵ e do RICS⁶: agir com integridade, sempre apresentar um serviço de alto nível, agir com responsabilidade, agir de forma a promover confiança na profissão e tratar a todos com respeito.

⁴ ABNT, 2019, item 3.1.46, NBR 14653-1

⁵ Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo

⁶ The Royal Institution of Chartered Surveyors

2 – PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS AVALIATIVOS

Para uma melhor compreensão da sistemática a ser adotada na avaliação do imóvel e de seus componentes, apresentaremos um sucinto resumo sobre quais são as normas que regem as avaliações no Brasil.

A norma oficial de avaliação de imóveis rurais para o Brasil é a ABNT NBR 14.653-3:2019, de autoria da Associação Brasileira de Normas Técnicas.

A ABNT NBR 14.653-3:2019 é válida para todo o território nacional, conforme Item um a seguir transcrito, por isso mesmo seu caráter geral e abrangente. Tendo em vista esta abrangência, para cada região, como a própria NBR recomenda, deverão ser levadas em consideração suas particularidades da mesma.

Escopo

Esta parte da ABNT NBR 14653 especifica procedimentos e requisitos, bem como fornece diretrizes para a avaliação de imóveis rurais, especialmente quanto a:

- a) instituição de terminologia, definições, símbolos e abreviaturas;*
- b) classificação da sua natureza;*
- c) descrição das atividades básicas;*
- d) definição da metodologia básica;*
- e) identificação do valor;*
- f) especificação das avaliações;*
- g) requisitos básicos de laudos de avaliação.*

Esta parte da ABNT NBR 14653 é exigida em todas as manifestações técnicas escritas vinculadas às atividades de avaliações de imóveis rurais, bem como seus componentes.

Essa Norma substituiu a NBR 8799/85 e a NBR 14653-3:2004, também da ABNT.

Exatamente por seu caráter de unanimidade e de oficialização pelos Tribunais, essa Norma tem sido usada sem restrições em todo o BRASIL.

Além dela, também existe a Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP, aprovada em Dezembro de 2002, a qual fixa procedimentos para elaboração de laudos (disponível em www.ibape-sp.org.br).

Neste caso, o capítulo que nos interessa corresponde ao item 6.4.7. - Requisitos Complementares Envolvendo Imóveis Rurais.

Adotaremos, portanto, na presente avaliação, basicamente as recomendações contidas nas normas ABNT NBR 14.653-3:2019 e IBAPE/SP.

A avaliação das **construções e instalações** (ou benfeitorias não reprodutivas), conforme recomendação da ABNT NBR 14.653-3:2019, temos:

10.4 Construções e instalações

10.4.1 As avaliações, quando não usado o método comparativo direto de custo, devem ser feitas através de orçamentos qualitativos e quantitativos, compatíveis com o grau de fundamentação.

10.4.2. Quando empregado o método da quantificação de custo, podem ser utilizados orçamentos analíticos, cadernos de preços ou planilhas de custos compatíveis com os mercados rurais. É recomendável que esses materiais sejam anexados ao trabalho, de acordo com o grau de fundamentação.

10.4.3. A depreciação deve levar em conta:

- a) aspectos físicos em função da idade estimada, da vida útil e do estado de conservação;*
- b) aspectos funcionais, considerando o aproveitamento da benfeitoria no contexto socioeconômico do imóvel e da região em conjunto, a obsolescência e a funcionalidade da benfeitoria.*

Disto resulta que a avaliação das construções e instalações será feita basicamente a partir de três pontos:

1. Custos oriundos do trabalho intitulado “Avaliação de Propriedades Rurais”, de autoria dos engenheiros Mitsuo Ohno e Adilson José Magossi, apresentado no III Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias. O referido trabalho foi revisado e atualizado por meio de pesquisa de preços de mercado, pelo eng. Agr. Jalcione N. N. Diniz em Junho de 2005, constituindo o "Caderno de Preços de Benfeitorias Rurais Não Reprodutivas" e sendo que, a partir desta data, os valores foram atualizados para a data da presente pesquisa, através dos índices PINI de Custos de Edificações (último disponível), deduzindo-se a depreciação em função da idade aparente, estado de conservação e funcionalidade; ou

ÍNDICES DE DEPRECIAÇÃO FÍSICA		
Estado de conservação	Exemplos de características	Fator de depreciação
Ótimo	Nova	1,00 (100%)
Bom	Necessita pintura	0,80 (80%)
Regular	+ Troca de telhas	0,60 (60%)
Precário	+ Trincas	0,40 (40%)
Mau	+ Problema estrutural	0,20 (20%)
Péssimo	Sem condições de reforma	0,00 (0%)

ÍNDICES DE DEPRECIAÇÃO FÍSICA E FUNCIONAL				
Depreciação	Depreciação Funcional			
	Adequada	Inadequada	Superada	Total
Física				
Ótimo	1,00	0,75	0,50	0,20
Bom	0,80	0,60	0,40	0,16
Regular	0,60	0,45	0,30	0,12
Precário	0,40	0,30	0,20	0,08
Mau	0,20	0,15	0,10	0,04

Onde:

- **Adequada:** edificação está perfeitamente adequada à sua utilização; está 100% aproveitada e/ou funcional e/ou utilizada, considerando o imóvel e a região num período de um ano agrícola;
 - **Inadequada:** edificação está parcialmente adequada à sua utilização; aproximadamente 75% de sua capacidade é aproveitada e/ou funcional e/ou utilizada, considerando o imóvel e a região num período de um ano agrícola;
 - **Superada:** edificação está superada, considerando as recomendações técnicas atuais, mas aproximadamente 50% de sua capacidade ainda é aproveitada e/ou funcional e/ou utilizada, considerando o imóvel e a região num período de um ano agrícola;
 - **Total:** edificação não tem utilidade alguma, servindo apenas como fonte de material usado; 20% aproveitada e/ou funcional e/ou utilizada, considerando o imóvel e a região num período de um ano agrícola.
2. Aplicação dos Custos Unitários PINI de Edificações, publicados na revista construção, para o Estado onde o imóvel localiza-se, multiplicados por um coeficiente igual a 0,50 (50%) a título de adequação e compatibilidade com o mercado de imóveis rurais onde se situa o imóvel avaliando (essa adequação faz-se necessária devido à incidência sobre o custo básico de encargos sociais, aprovação de projetos, administração, taxas municipais, estaduais e federais, etc. na zona urbana, enquanto que no meio rural existem apenas alguns encargos sociais); ou
3. Quando tratarem-se de Construções não padronizadas ou não previstas nos trabalhos citados acima, será feita a avaliação por meio de orçamentos, nos quais são determinados os custos de reposição da benfeitoria junto com lojas de materiais de construção, escritórios de engenharia, Casas da agricultura, Cooperativas e outros, baseando-se nas Tabelas de Composições de Preços para Orçamentos sugeridas pelo trabalho do Eng. Ohno e atualizado no trabalho do Eng. Diniz.

Para as **pastagens e culturas** (ou benfeitorias reprodutivas), como lavouras, pomares, reflorestamentos e outras, recomenda-se o método do valor econômico, conforme consta na ABNT NBR 14.653-3:2019, a qual prescreve:

10.5 Pastagens

10.5.1 Na avaliação em separado das pastagens plantadas, recomenda-se o emprego do custo de formação, com a aplicação de um fator de depreciação decorrente da diminuição da capacidade de suporte da pastagem.

10.5.2 Nos casos do pastoreio intensivo e das pastagens nativas, pode ser utilizado o método da capitalização da renda.

10.5.3 Também pode ser utilizado o valor presente líquido dos valores médios regionais de arrendamento de pastagens nas mesmas condições, pelo período restante de sua vida útil, deduzidos os custos diretos e indiretos, inclusive o custo da terra.

10.6 Culturas

10.6.1 Na avaliação em separado das culturas, recomenda-se o emprego do método da capitalização da renda para a identificação do valor econômico, onde devem ser observados os procedimentos previstos em 8.2.2. Convém que as planilhas de custeio sejam anexadas aos laudos.

10.6.2 Recomenda-se que o valor econômico corresponda ao valor presente líquido de um fluxo de caixa, resultante de receitas e despesas inerentes ao bem, descontado a uma taxa de atratividade de igual risco, considerado o prazo do ciclo da cultura.

10.6.3 No caso de culturas de ciclo longo em sua fase inicial ou nas de ciclo curto, admite-se utilizar, alternativamente ao método da capitalização da renda, o custo de formação, efetivado até a data da avaliação, deduzidas eventuais receitas intermediárias.

A definição de Método da Capitalização da Renda presente na ABNT NBR 14653-3:2019, é a seguinte:

8.2 Método da capitalização da renda

8.2.2 No caso de avaliação de florestas nativas com exploração econômica autorizada pelo órgão competente, pastagens e culturas, devem ser observados os procedimentos de 8.2.2.1 a 8.2.2.3.

8.2.2.1 Os rendimentos líquidos esperados devem ser considerados a partir da data de referência da avaliação até o final da vida útil.

8.2.2.2 Na determinação da renda líquida, deve-se considerar a receita bruta, deduzidos os custos e despesas diretos e indiretos, inclusive o custo da utilização da terra.

8.2.2.2.1 O custo da utilização da terra, entre outras formas, pode ser calculado por meio do custo de oportunidade sobre o capital que ela representa ou pelo seu valor de arrendamento.

8.2.2.3 A análise de risco e a taxa de desconto devem ser definidas conforme o grau de fundamentação.

Já valor econômico está definido no item 3.24 da mesma norma como:

3.24 valor econômico:

valor presente da renda líquida auferível pelo empreendimento ou pela produção agrosilvopastoril, durante sua vida econômica, a uma taxa de desconto correspondente ao custo de oportunidade de igual risco

3 – VISTORIA

3.1 – SOLOS

A situação a seguir descrita representava a realidade na data da vistoria – 18 de março de 2020.

Os imóveis vistoriados estão situados na antiga estrada Itu – Porto Feliz, hoje estrada do Jacú. Os imóveis fazem parte de um imóvel maior denominado Haras Coudelaria Rocas do Vouga, mas tem acesso independente pela estrada do Jacu.

Segundo os registros imobiliários os imóveis vistoriados têm as seguintes áreas:

Matrícula 38164	4,866250 ha
Matrícula 39784	1,8150 ha
Total	6,68125 ha

Não existem informações suficientes nas matrículas para afirmar que o imóvel vistoriado, indicado pelo gerente e pelos advogados do requerido presentes no dia da vistoria, corresponde às matrículas apresentadas. Será adotado neste laudo a área registrada para efeito de avaliação.

Os imóveis distam 8,6 km da Rodovia SP 075 por estradas de terra e 13 km do centro de Itu, e estão localizados entre as rodovias SP 075 (Sorocaba – Campinas), Castelo Branco, Marechal Rondon e SP 097 (Sorocaba – Porto Feliz).

Mapa rodoviário da região, destacando as estradas de acesso em verde.

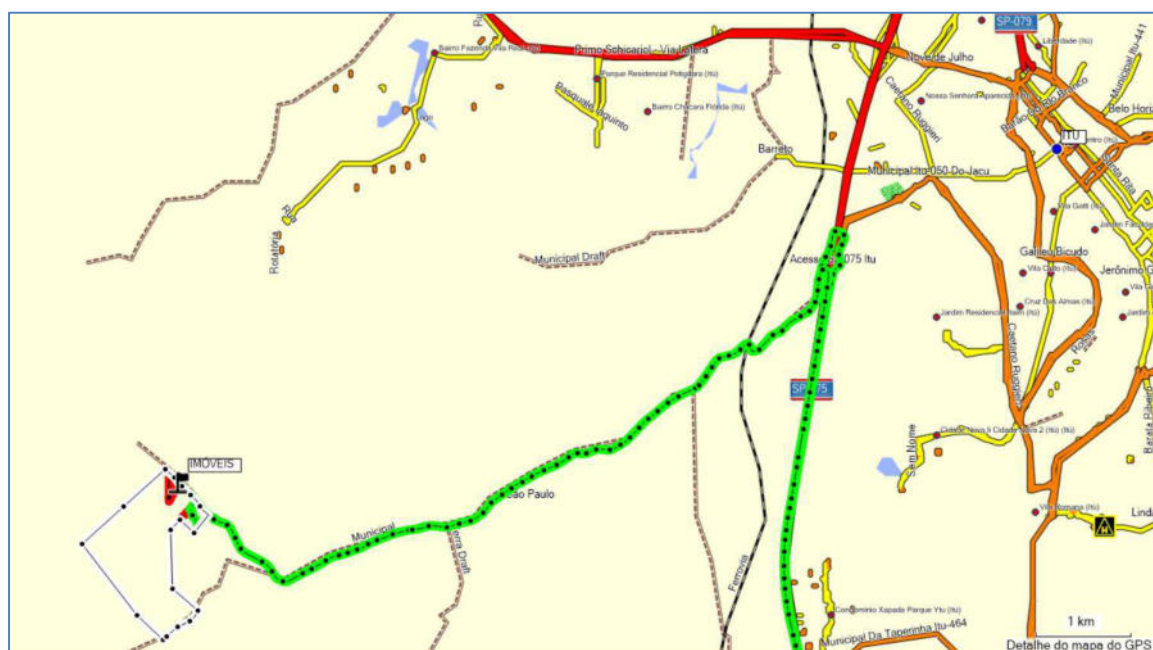
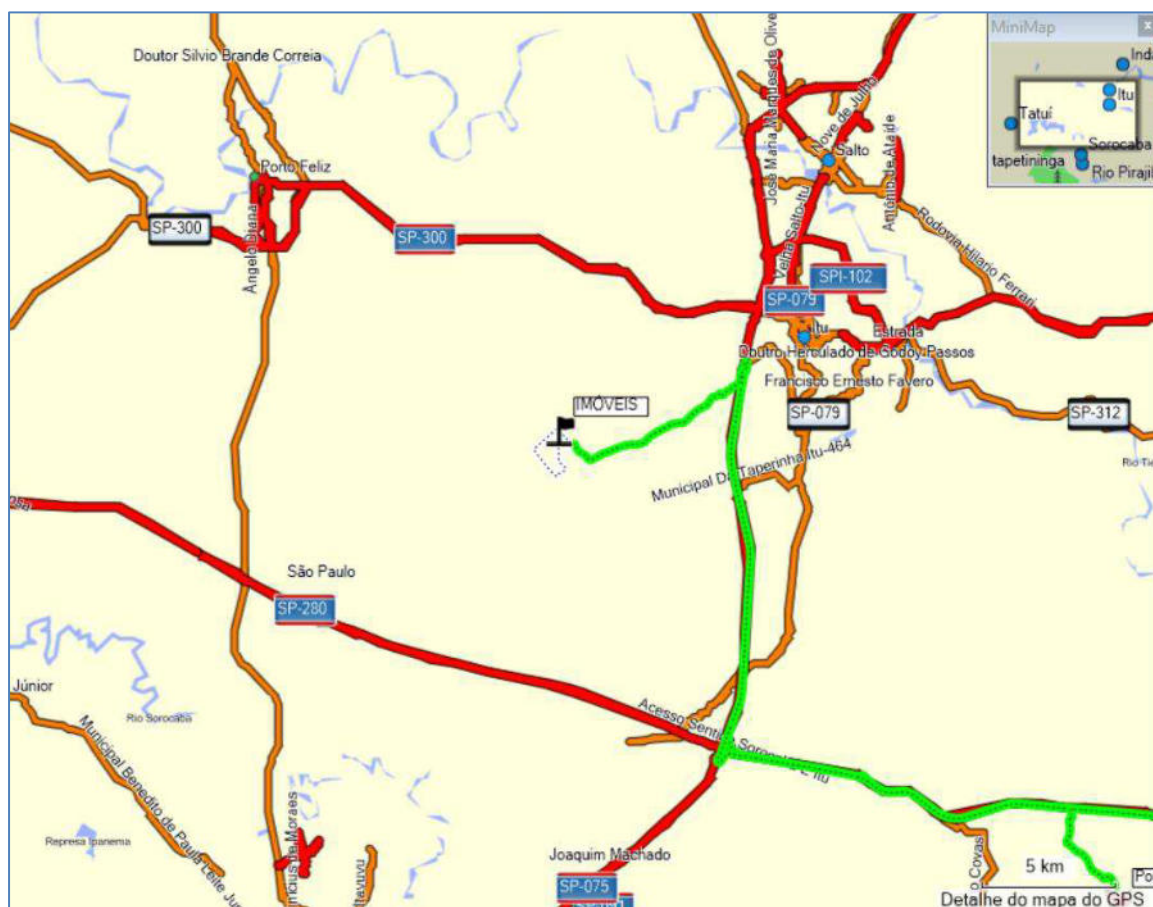
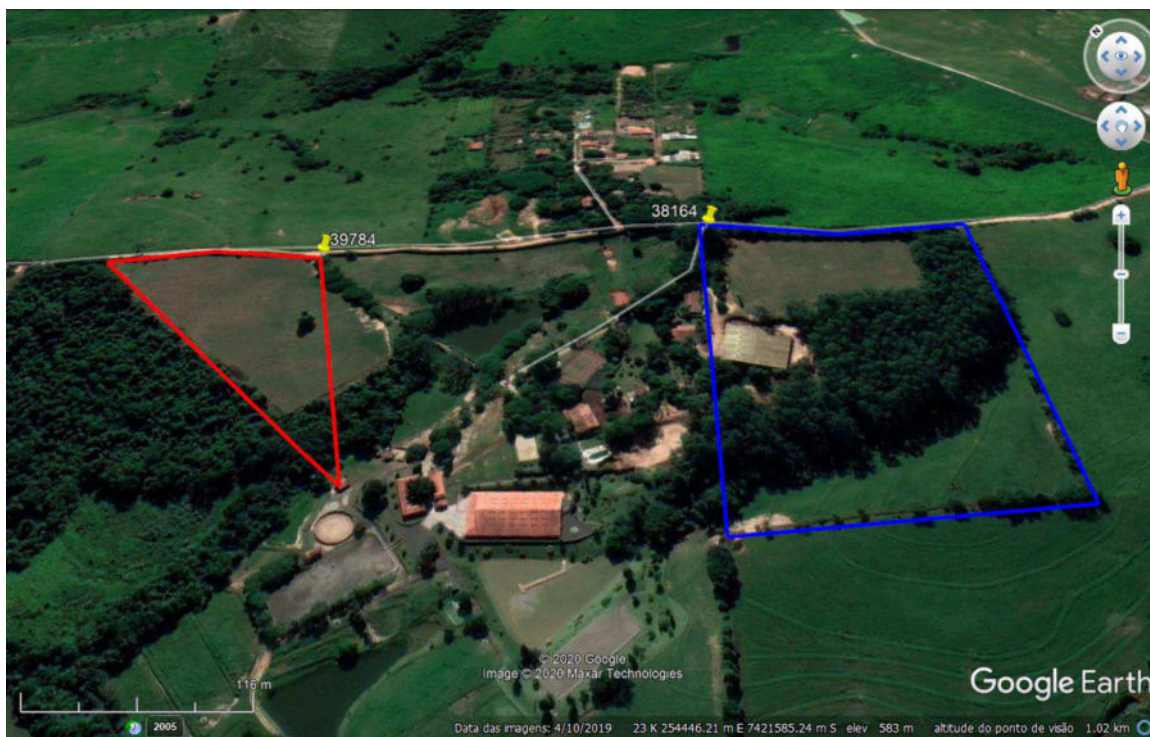


Imagem de satélite da região em 10/04/2019. Em vermelho temos os limites da matrícula 39784, em azul, os limites da matrícula 38164



A título de referência, o acesso a matrícula 38164 está na coordenada 23 K 254610 7421624 e o acesso a matrícula 39784 na coordenada 23 K 254396 7421812.

Dista cerca de 10 Km do centro da cidade de Agudos e faz parte de zona rural, com ocupação predominante de propriedades de porte médio. A propriedade possui cerca de 3 km de margem com o Rio Paraíba.

A estrada que faz o acesso ao imóvel é uma rodovia vicinal municipal de terra batida e permite o trânsito local durante todo o ano, classificando o imóvel como de SITUAÇÃO BOA, na Escala de Valores de Terras em Função das Características das Vias de Acesso à Propriedade Rural.

TABELA 1 ESCALA DE VALORES DE TERRAS SEGUNDO A SITUAÇÃO E VIABILIDADE DE CIRCULAÇÃO				
SITUAÇÃO	CIRCULAÇÃO			
	TIPO DE ESTRADA	IMPORTÂNCIA DAS DISTÂNCIAS	PRATICABILIDADE DURANTE ANO	ESCALA DE VALOR (%)
ÓTIMO	Asfaltada	Limitada	Permanente	100
MUITO BOM	Primeira classe não asfaltada	Relativa	Permanente	95
BOM	Não Pavimentada	Significativa	Permanente	90
DESAVORÁVEL	Estradas e servidões de passagem	Vias e distâncias se equivalendo	Sem condições satisfatórias	80
MÁ	Fechos nas servidões	Distâncias e classes se equivalendo	Problemas sérios na estação chuvosa	75
PÉSSIMA	Fechos e interceptadas por córregos sem pontes	-	Problemas sérios mesmo na seca	70

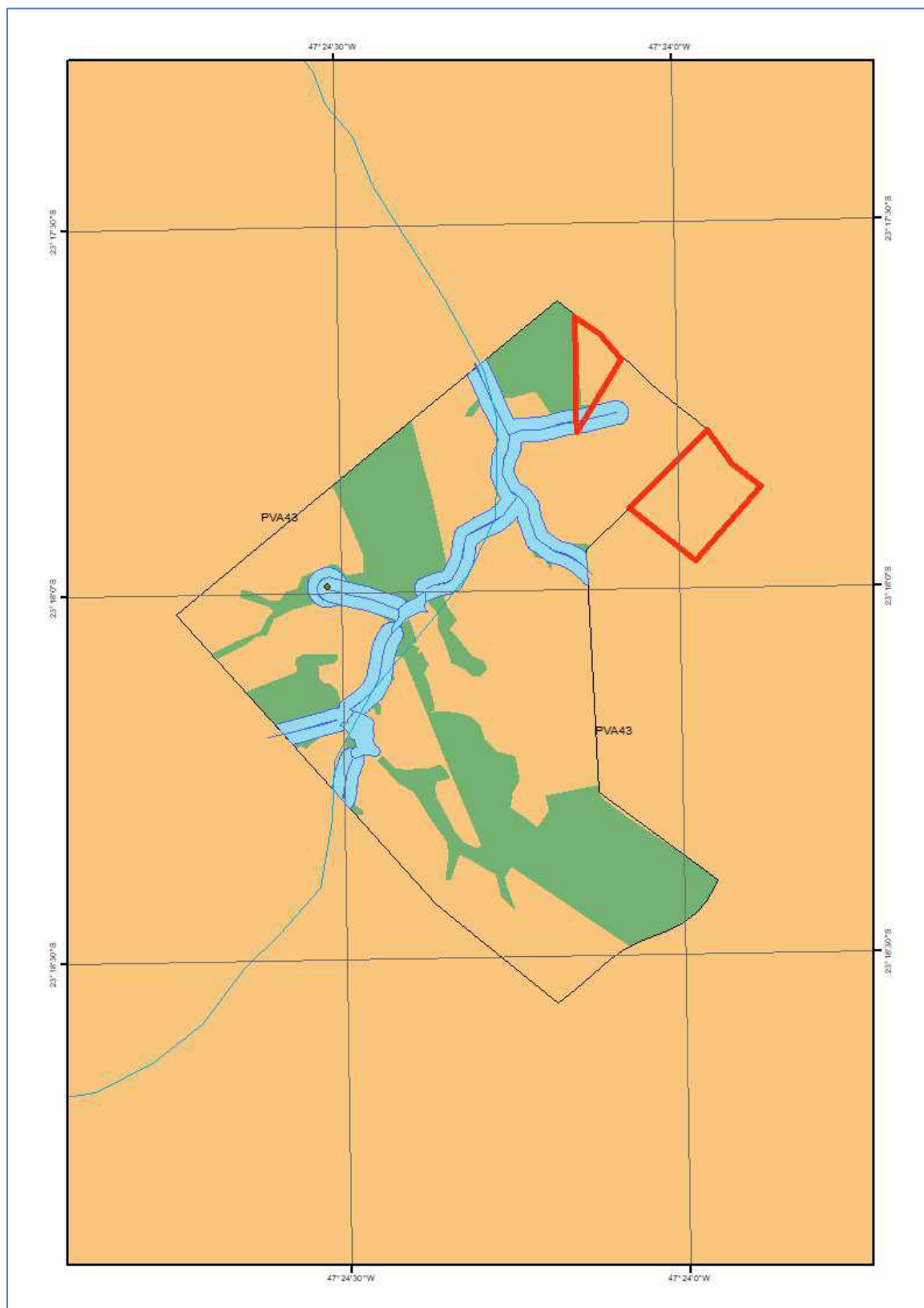
FONTE: KOZMA

A região é rica em imóveis destinados a criação de cavalos (haras) e para lazer. As explorações principais da região são o reflorestamento e a pecuária, de forma extensiva.

3.1.2. A propriedade possui relevo suave ondulado, mas não há sinais de erosão, que está controlada por plantio em nível e manutenção da cobertura vegetal.

Não há recursos hidrográficos no imóvel.

A infraestrutura pública disponível no local compõe-se de redes de energia elétrica e transporte escolar. Possui ainda serviços de conservação e limpeza das estradas. Conforme levantamento no local e análise de plantas do convênio EMBRAPA/IAC, a propriedade possui apenas um tipo de solo, denominado *PVA43 - Associação de ARGISSOLO VERMELHO-AMARELO típico, textura média com cascalho/argilosa com cascalho + NEOSSOLO LITÓLICO, A moderado, textura média com cascalho, ambos Distróficos, A moderado, fase relevo ondulado* (segundo EMBRAPA-CNPS, 1999).



Mapa Pedológico do Estado de São Paulo

Conforme classificação por Capacidade de Uso da Terra, III aproximação, essas terras enquadram-se como CLASSE III e VI, segundo o Manual para Levantamento Utilitário do Meio Físico e classificação de Terras no Sistema de Capacidade de Uso, da Sociedade Brasileira de Ciência do Solo e Coordenadoria de conservação do Solo e da Água, da Secretaria de Recursos Naturais, da Secretaria Nacional da produção Agropecuária, do Ministério da Agricultura.

Este sistema por capacidade de uso é uma classificação técnica, originalmente desenvolvido nos Estados Unidos, representando um grupamento qualitativo de tipos de solos sem considerar a localização ou as características econômicas da terra: diversas características e propriedades são sintetizadas, visando à obtenção de classes homogêneas de terras, em termos do propósito de definir sua máxima capacidade de uso sem risco de degradação do solo, especialmente no que diz respeito à erosão acelerada.

Os grupos de solos existentes no imóvel são descritos como, segundo Lepsch (Manual para Levantamento Utilitário do Meio Físico e classificação de Terras no Sistema de Capacidade de Uso; 1983):

ARGISSOLO VERMELHO-AMARELO

Identificação no campo: geralmente ocorre em relevo ondulado ou forte ondulado, apresenta cor amarelada ou vermelho-amarelada no horizonte B, o qual em geral apresenta maior teor de argila do que o horizonte A.. Normalmente apresenta cerosidade, especialmente se a textura for argilosa ou muito argilosa.

Potencialidades: se for eutrófico (saturação por bases (V%) $\geq 50\%$; retenção por alumínio (m%) $< 50\%$ e retenção de cátions (RC) $> 1,5 \text{ cmol}(+)/\text{kg}$ argila), haverá condições favoráveis para o enraizamento ao longo do perfil. Outro aspecto favorável ao enraizamento ocorre por ser normalmente profundo.

Limitações: os aspectos da paisagem e do próprio solo contribuem para que o processo erosivo se constitua no fator dos mais limitantes, pois o relevo é movimentado e o solo apresenta gradiente textural (média do teor de argila do horizonte B dividido pela média do teor de argila do horizonte A) em geral alto, especialmente se ocorrer o caráter abrupto, ou seja, se o teor de argila do horizonte B for muito maior do que no horizonte A na região de contato entre estes horizontes. Se for álico (saturação por bases (V%) <50%; retenção por alumínio (m%) ≥50% e retenção de cátions (RC) > 1,5 cmol(+)/kg argila) ou distrófico (saturação por bases (V%) <50%; retenção por alumínio (m%) <50% e retenção de cátions (RC) > 1,5 cmol(+)/kg argila), haverá baixo potencial nutricional no horizonte B. Baixo teor de água disponível às plantas se a textura do horizonte A for arenosa. Solo sujeito à compactação se o horizonte A for especialmente de textura média ou mais argilosa.

NEOSSOLOS LITÓLICOS

Compreendem solos rasos, onde geralmente a soma dos horizontes sobre a rocha não ultrapassa 50 cm, estando associados normalmente a relevos mais declivosos.

As limitações ao uso estão relacionadas a pouca profundidade, presença da rocha e aos declives acentuados associados às áreas de ocorrência destes solos. Estes fatores limitam o crescimento radicular, o uso de máquinas e elevam o risco de erosão.

Sua fertilidade está condicionada à soma de bases e à presença de alumínio, sendo maior nos eutróficos e mais limitada nos distrófios e álicos. Os teores de fósforo são baixos em condições naturais.

São normalmente indicados para preservação da flora e fauna, mas em algumas regiões, verifica-se que estes solos são utilizados, como nos estados de São Paulo e Minas Gerais, para produção de café e milho; com milho, feijão e soja em Santa Catarina e com viticultura e pastagem no Estado do Rio Grande do Sul. Fonte: Agência Embrapa de Informação Tecnológica.

Que se classifica como:

TERRAS CLASSE III

São terras que quando cultivadas sem cuidados especiais, estão sujeitas a severos riscos de depauperamento, principalmente no caso de culturas anuais. Requerem medidas intensas e complexas de conservação do solo, a fim de poderem ser cultivadas segura e permanentemente, com produção média a elevada, de culturas anuais adaptadas.

Esta classe pode apresentar variações (subclasses), de acordo com a natureza do fator restritivo de uso. Os principais fatores limitantes são: a declividade (moderado), drenagem deficiente, escassez de água no solo (regiões semiáridas não irrigadas) e pedregosidade. Frequentemente, essas limitações restringem muito a escolha das espécies a serem cultivadas, ou a época do plantio ou operações de preparo e cultivo do solo. A classe III admite as seguintes subclasses:

Subclasse IIIe: terras com declividades moderadas (classe de declive entre 5 e 10%), relevo suavemente ondulado a ondulado, com deflúvio rápido, com riscos severos à erosão sob cultivos intensivos, podendo apresentar erosão laminar moderada e/ou sulcos superficiais e rasos frequentes, também em terrenos com declives da classe entre 2 e 5% e solos muito erodíveis, como aqueles com mudança textural abrupta;

TERRAS CLASSE VI

Terras impróprias para culturas anuais, mas que podem ser usadas para produção de certos cultivos permanentes úteis, como pastagens, florestas e algumas permanentes protetoras do solo, como seringueira e cacau, desde que adequadamente manejadas. O uso com pastagens ou culturas permanentes protetoras deve ser feito com restrições moderadas, com práticas especiais de conservação do solo, uma vez que, mesmo sob esse tipo de vegetação, são medianamente suscetíveis de danificação pelos fatores de depauperamento do solo.

Normalmente as limitações que apresentam, são em razão da declividade excessiva ou pequena profundidade do solo, ou presença de pedras impedindo emprego de máquinas agrícolas. Quando a pluviosidade da região é adequada para culturas, as limitações da classe VI residem em geral, na declividade excessiva, na pequena profundidade do solo ou na pedregosidade. Nas regiões semiáridas, a escassez de umidade, muitas vezes, é a principal razão para o enquadramento da terra na classe VI.

Subclasse VIe: terras que, sob pastagem (ou, eventualmente, com culturas permanentes protetoras do solo, como por exemplo: seringueira, cacau ou banana), são medianamente suscetíveis à erosão, com relevo ondulado e declividades acentuadas (classe de declive entre 10 e 15%, ou entre 5 e 10% para solos muito erodíveis), propiciando deflúvio moderado a severo; dificuldades severas de moto mecanização, pelas condições topográficas, com risco de erosão que pode chegar a muito severo; presença de erosão em sulcos rasos muito frequentes ou sulcos profundos frequentes;

Subclasse VI: terras constituídas por solos rasos ou, ainda, com pedregosidade (30-50%) e/ou rochas expostas na superfície. Outra condição que pode caracteriza-las é a pequena produtividade dos solos, como no caso das Areias Quartzosas em terrenos não planos;

Segundo Lepsch (1983)⁷ toda classificação técnica deve ser apoiada em determinado número de pressuposições, estabelecidas em função dos objetivos que se tem em vista e das condições socioeconômicas da área de trabalho. A seguir transcrevemos as principais destas pressuposições que nos levaram a enquadrar as terras nas respectivas classes de capacidade de uso.

(i) A classificação de capacidade de uso das terras, desenvolvida para auxiliar o planejamento de práticas de Conservação do solo, deve ser feita através da Interpretação de levantamento do meio físico efetuado no campo. Ela é baseada em combinações de efeito do clima, características e propriedades da terra relacionadas com os riscos de erosão, limitações de uso, capacidade produtiva e manejo do solo. são consideradas como permanentes, dentre outras: o declive, textura, profundidade efetiva do solo, efeitos anteriores da erosão, permeabilidade, capacidade de retenção de água, tipo de argilo-minerais. Arbustos, árvores ou tocos possíveis de serem removidos e deficiências de fertilidade do solo que podem ser normalmente corrigidas com corretivos do solo (calcário ou gesso) e adubos, não são consideradas como características permanentes. Em resumo, as condições temporárias, ainda que possam ser importantes para o planejamento, não servem de base à classificação;

⁷ Lepsch, I. F., (Coord.) *Manual para Levantamento Utilitário do Meio Físico e Classificação de Terras no Sistema de Capacidade de Uso*, Campinas, Sociedade Brasileira da Ciência do Solo, 1983

(ii) A água sobre a superfície do solo, ou excesso de água no perfil, a falta de água para produção adequada, a presença de pedras, de sais solúveis e/ou sódio trocável, como também o risco de inundação, não são considerados como limitações permanentes quando sua remoção ou prevenção é praticável, caso em que a execução é tida como melhoramento menor, o que implica em condições de solos tais que tornem possível a remoção da limitação, com recursos que podem ser financiados individualmente pelo proprietário das terras;

(iii) Terras passíveis de serem melhoradas, com recursos do proprietário, por obras de drenagem, irrigação, remoção de pedras, de excesso de sais ou sódio trocável, proteção contra inundações, ou seja, por melhoramentos menores, são classificadas de acordo com suas limitações contínuas de uso e/ou risco de depauperamento, como se os melhoramentos já estivessem implantados e em uso. O custo inicial de sistemas, proteção e melhoramento em glebas individuais não influenciam na classificação. O fato de certos solos planos muito produtivos, mas mal drenados, estarem nas classes II, III ou IV, indica os diferentes graus de limitação permanente, para o uso e/ou risco de depauperamento. Somente onde não for possível melhoramentos menores as terras devem ser classificadas de acordo com as limitações presentes de uso;

(iv) A capacidade de uso de determinada área só pode ser mudada quando são instalados grandes projetos de recuperação (melhoramentos maiores), que vão transformar permanentemente as limitações de uso ou reduzir por longos períodos os riscos de deterioramento do solo ou dano nos cultivos ou, ainda, quando ocorrem mudanças para pior, de difícil solução, como nos depósitos de erosão ou desbarrancamentos extensos. No primeiro caso (mudança para melhor), estão incluídos os polders ou estruturas para controle de inundações, sistemas de drenagem, suprimento de água para irrigação, remoção de pedras e nivelamento de terrenos com voçorocas, em larga escala. Pequenas barragens, terraços ou práticas de conservação do solo sujeitas a mudanças em sua eficácia em um curto período de tempo não estão incluídos nesta suposição. No segundo caso (mudança para pior) estão incluídos os desastres ocasionais por grandes inundações ou trombas d'água;

(v) Terras com topografia suave, mas com limitações físicas à moto mecanização, tais como áreas pedregosas, ou de drenagem inviável, em que espécies comumente cultiváveis só podem ser plantadas e colhidas manualmente, não são colocadas nas classes I, II ou III. Essas áreas, caso possam ser utilizadas para culturas perenes ou anuais, podem ser enquadradas na classe IV, definida como própria para cultivos ocasionais, ou em extensão limitada. Contudo, isso não significa que equipamento mecânico não possa ser usado em algumas terras das classes V, VI e VII.

A curva de "solos x valor" que melhor representa a região é a seguir apresentada:

TABELA 2 Capacidade de uso dos solos e valor relativo de cada classe		
CLASSES DE USO	CRITÉRIO	ESCALA DE VALOR (%)
I	terras para culturas, sem problemas de conservação, fertilidade, exige adubação de manutenção, renda líquida de orizicultura	100
II	terras de culturas, com pequenos problemas de conservação, fertilidade exige práticas simples (nivelamento), renda líquida de orizicultura	95
III	terras de culturas, com sérios problemas de conservação, fertilidade exige práticas complexas (terraceamento), renda líquida de orizicultura	75
IV	terras de culturas ocasionais (2 anos) e pastagens (3 anos), sem problemas de conservação, renda líquida de agricultura em 1 ano associada à de pastagem em 4 anos	55
V	terras só de pastagens, sem problemas de conservação, renda líquida de pecuária leiteira	50
APP e RL	Áreas de preservação permanente e Reserva legal	40
VI	terras só de pastagens, pequenos problemas de conservação, fertilidade exige práticas simples, renda líquida de pecuária leiteira	40
VII	terras de florestas, sérios problemas de conservação, fertilidade exige práticas complexas (estradas de acesso), renda líquida de exploração silvícola	30
VIII	terras de abrigo de vida silvestre, sem problemas de conservação, renda líquida de eventual exploração piscícola	20

Fonte: Mendes Sobrinho e Kozma, adaptada por Lima (2011)

3.2 – PRODUÇÕES VEGETAIS (BENFEITORIAS REPRODUTIVAS)

Os imóveis possuem apenas pastagens de gramínea Coast Cross, em bom estado fitossanitário.

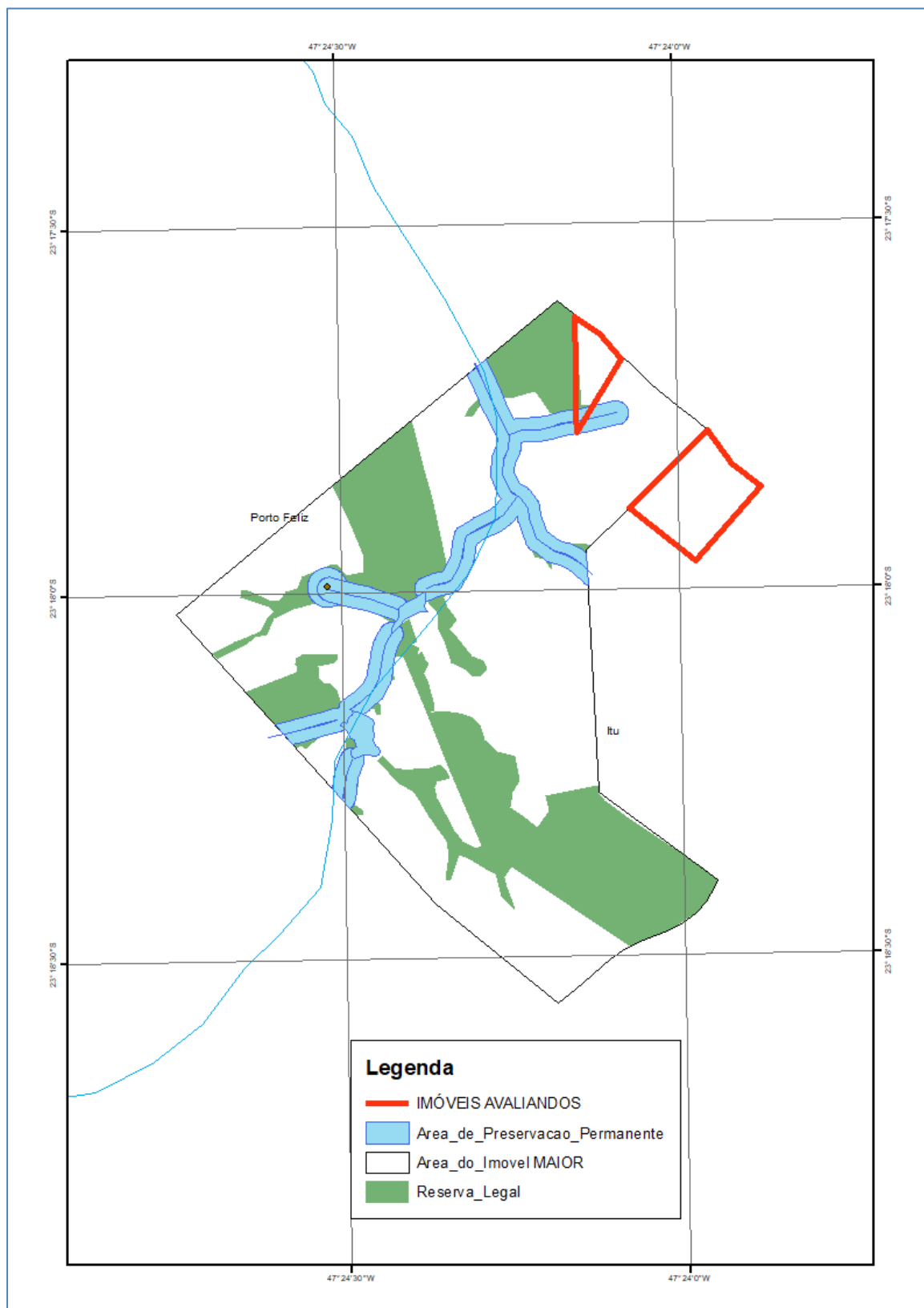
3.3 – EDIFICAÇÕES (BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS)

Existe no imóvel objeto da matrícula 38164 uma cobertura revestida com telhas metálicas sobre estrutura metálica, colunas de metálicas, piso de concreto revestido com cimento liso, fechamento lateral parcial com telhas metálicas, com instalação elétrica e hidráulica, em bom estado de conservação, com área construída de 1.400,00 m².

3.4 – LEGISLAÇÃO AMBIENTAL E DE REGISTROS PÚBLICOS

Este laudo considerou o imóvel livre de passivos e ônus para efeito de avaliação, uma vez que desconheço multas aplicadas sobre o mesmo.

Como já explicamos, os imóveis fazem parte de um imóvel maior. Para essa área maior encontramos o Cadastro Ambiental Rural – CAR, reproduzido a seguir.



Cadastro Ambiental Rural da área maior.

Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro no CAR: SP-3523909-9C02020F22684482B76D19CEB233C6D8	Data de Cadastro: 22/06/2015 10:44	Data da última retificação: 08/10/2019 11:15
---	---------------------------------------	---

Dados do Imóvel

Área do Imóvel: 123,7696 ha	Módulos Fiscais: 10,31
Coordenadas Centróide:	Latitude: 23°18'04,24" S
Município: Itu	Longitude: 47°24'17,36" O
Condição: Aguardando análise	Unidade da Federação: SP
Situação: Ativo	Data da análise do CAR: -
Aderiu ao Programa de Regularização Ambiental: Não informado	
Condição do PRA: -	

Cobertura do Solo

Descrição	Área (ha)
Área total de Remanescentes de Vegetação Nativa	45,6293
Área total de Uso Consolidado	2,7698
Área total de Servidão Administrativa	0,0000

Reserva Legal

Situação da reserva legal: Não Analisada

Descrição	Área (ha)
Área de Reserva Legal Averbada vetorizada	0,0000
Área de Reserva Legal Aprovada não averbada vetorizada	0,0000
Área de Reserva Legal Proposta vetorizada	45,6293
Total de Reserva Legal declarada pelo proprietário/possuidor	45,6293

Áreas de Preservação Permanente (APP)

Descrição	Área (ha)
Áreas de Preservação Permanente	0,0000

Áreas de Uso Restrito

Descrição	Área (ha)
Áreas de Uso Restrito	0,0000

CAR - Cadastro Ambiental Rural

Cadastro Ambiental Rural da área maior.

Para os imóveis avaliandos não há documentos indicando a existência de Reserva Legal conforme definido no Código Florestal (Lei Federal n.º 12.651 de 25/05/2012).

Como esta legislação não está totalmente regulamentada a inexistência da Reserva Legal pode se transformar em passivo ambiental, que pode ou não gerar um ônus ou obrigação de fazer.

Para os imóveis avaliandos, não há documentos indicando as Áreas de Preservação Permanente (APP) conforme definido no Código Florestal (Lei Federal n.º 12.651 de 25/05/2012) de forma que nos permita verificar se existe a necessidade de recomposição da vegetação.

Analogamente a reserva legal, como esta legislação não está totalmente regulamentada a necessidade de recomposição da vegetação situada em APP pode se transformar em passivo ambiental, que pode ou não gerar um ônus ou obrigação de fazer.

Foi encontrada documentação comprovando que o imóvel de área maior está incluído no Cadastro Ambiental Rural (CAR) conforme definido no Código Florestal (Lei Federal n.º 12.651 de 25/05/2012).

Com relação à Lei n.º 10.267/01, regulamentada pelos Decretos n.º 4.449/02 e n.º 5.570/05, os imóveis avaliandos não estão certificados no Sistema Geodésico Brasileiro (georreferenciado).

3.5 – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



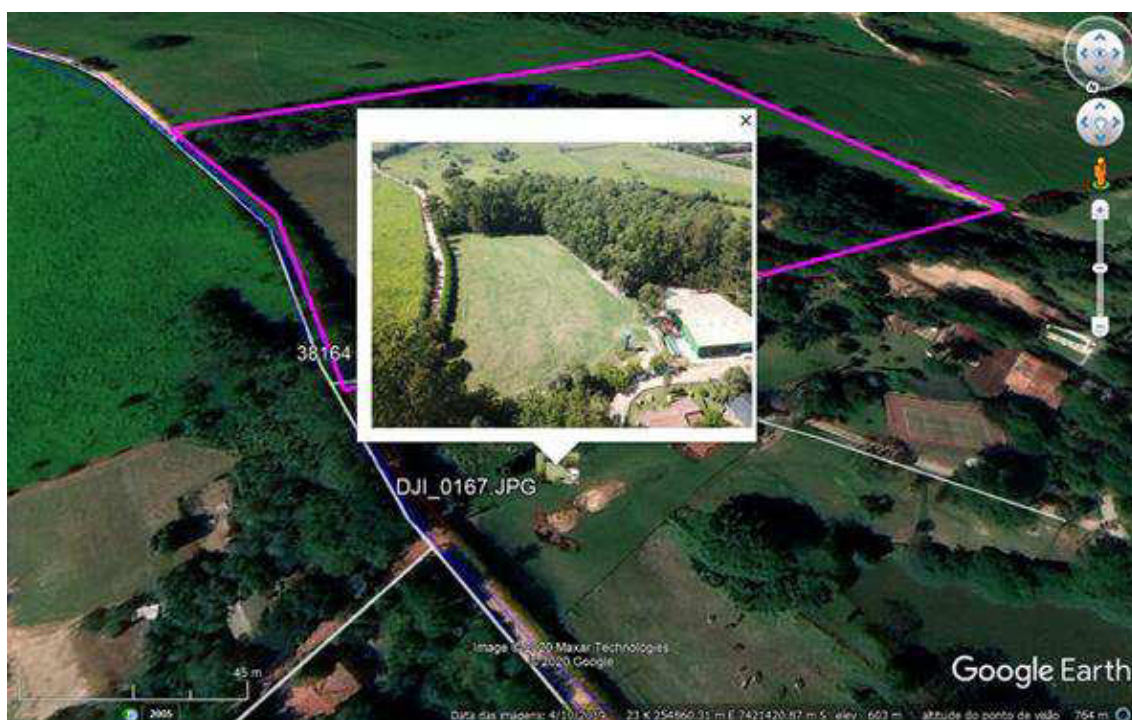
Foto 01: Vista da matrícula 38164 e da cobertura



Registro de localização da foto acima



Foto 02: Vista da matrícula 38164 e da cobertura



Registro de localização da foto acima



Foto 03: Vista da matrícula 38164



Registro de localização da foto acima



Foto 04: Vista da matrícula 39784



Registro de localização da foto acima



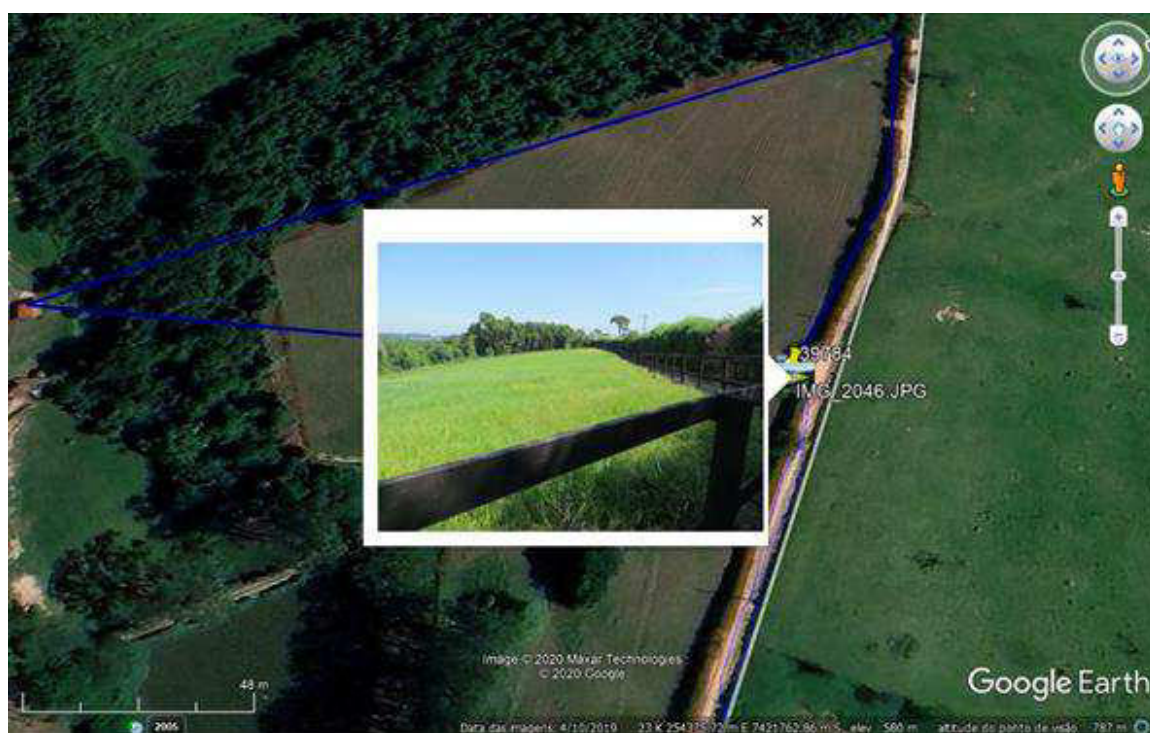
Foto 05: Vista da matrícula 38164



Registro de localização da foto acima

DANILO MATTOS

Engenheiro Civil - Avaliações e Perícias de Engenharia

**Foto 06:** Vista da matrícula 39784

Registro de localização da foto acima



Foto 07: Vista externa da cobertura



Foto 08: Vista interna da cobertura



Foto 09: Vista interna da cobertura



Foto 10: Vista interna da cobertura

3.6 – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

Matrícula 39.784

fls. 795

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
DA COMARCA DE ITU - SP

matrícula — 39.784 ficha — 01

Itu, 18 de dezembro de 19 91

Um terreno situado no bairro dos Carvalhos, neste município, -
contendo a área de, mais ou menos, 3/4 de alqueires, dentro -
das seguintes divisas: começa em um ponto à margem esquerda /
da estrada municipal de Itu-Porto Feliz, segue acompanhando -
essa estrada, sempre pela mesma margem, até encontrar a divi-
sa com Décio de Paula Leite Novaes e sua mulher Maria Luiza -
Franco Novaes, desse ponto converge à direita, seguindo em li-
nha reta por mais ou menos 227,00m, sempre fazendo divisa com
Décio de Paula Leite Novaes e sua mulher, até o ponto de par-
tida.-

Matrícula 38.164

fls. 791

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
DA COMARCA DE ITU - SP

matrícula — 38.164 ficha — 01

Itu, 18 de outubro de 19 91.

Um imóvel rural, sem denominação, constituído pela gleba nº/-
07, situado na estrada de Itu-Porto Feliz, no bairro do Jacú/
neste município, contendo a área de 4.86,62,50 hectares ou se-
jam 48.662,50m2, dentro das seguintes divisas: "começa na beir-
ra da estrada Itu-Porto Feliz, um padrão de pedra, segue em /
linha reta 250,00m dividindo com José Francischinelli Filho, -
faz canto e segue à direita 214,00m até um outro padrão de pe-
dra, dividindo com Angelo Francischinelli; faz canto e segue /
em linha reta 215,00m dividindo com Luiz Marcelo até a estr-
da velha; faz canto e segue até o ponto de partida na exten-
são de 196,00m, dividindo com a estrada de rodagem Itu-Porto-
Feliz".

4 – APROXIMAÇÃO DE VALOR PELO MERCADO

4.1 – TERRAS

Para a avaliação de bens, recomendam as Normas Internacionais de Avaliação IVS⁸ e RICS⁹ os enfoques de mercado, de renda e de custo. As normas brasileiras da ABNT para avaliação de bens classificaram estes enfoques nos seguintes métodos: [a] Comparativo direto de dados de mercado (Enfoque de mercado; Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra); [b] da Capitalização da Renda (Enfoque da renda; Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis); [c] Evolutivo (Enfoque de mercado associado com Enfoque da renda e do custo; Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização); [d] Involutivo (Enfoque da renda; Identifica o valor dos bens, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto); e [e] os métodos para identificar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento onde os procedimentos avaliatórios usuais junto com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros.

⁸ International Valuation Standards do Conselho de Normas Internacionais de Avaliação (IVSC)

⁹ Avaliação RICS - Normas Profissionais ou Red Book (Royal Institution of Chartered Surveyors)

A abordagem de valor de uma avaliação depende de seu objetivo e finalidade, as principais abordagens de valor dizem respeito à identificação do valor de mercado e de valores com características específicas¹⁰ sendo:

a) abordagem pelo valor de mercado:

É identificada a quantia mais provável pela qual um bem seria transacionado no mercado.

Alguns tipos de valor podem traduzir ou se identificar com o valor de mercado:

- o valor econômico, quando forem adotadas condições e taxas de desconto médias praticadas no mercado;
- o valor patrimonial, quando, em situações específicas, a soma dos valores dos bens do patrimônio corresponder ao valor de mercado;
- o valor em risco, quando o bem for segurado pelo valor de mercado (caso usual do automóvel);

b) abordagem por valores específicos:

Refere-se aos valores distintos do valor de mercado, entre eles:

- o valor especial, que reflete características ou premissas relevantes apenas para um comprador especial, desconsideradas na identificação do valor de mercado. O valor econômico, quando forem adotadas premissas vinculadas

¹⁰ ABNT NBR 14653-1:2019, item 0.3

- a um comprador especial (por exemplo: taxas de desconto, isenções fiscais, projeções de receitas e despesas), adquire o caráter de um valor especial;
- o valor patrimonial, pois a soma dos valores dos bens componentes do patrimônio usualmente não representa o seu valor de mercado;
 - o valor de liquidação forçada, que difere do valor de mercado, em razão de condições especiais destinadas a comercializar o bem em prazo inferior ao usual;
 - o valor em risco, que identifica o montante para fins de cobertura securitária do bem, de acordo com critérios estabelecidos na apólice, quando diferentes do valor de mercado;
 - o valor sinérgico, quando as sinergias estiverem disponíveis a um comprador determinado (por exemplo, caso de combinação de fluxos de caixa de empresas do mesmo segmento e união de terrenos com ganho de aproveitamento).

Em função da finalidade e disponibilidade de dados contemporâneos à data da avaliação, a identificação do valor será feita através do enfoque de mercado pelo método comparativo direto de dados de mercado.

A. SELECIONAMENTO DE DADOS

Foram escolhidos dados exclusivamente de locais pertencentes à mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, dando preferência a dados com os mesmos tipos de solos.

Neste caso, os solos da propriedade avalianda, enquadram-se na Classes III e VII de Capacidade de Uso das Terras, correspondente ao Argissolo Vermelho-Amarelo, com relevo suave ondulado, situação Boa ou Vicinal II na Escala de Valores de Terras em Função das Características das Vias de Acesso à Propriedade Rural.

B. TRATAMENTO DE DADOS

Para a presente pesquisa foram seguidos os ditames recomendados pela NBR 14.653-3:2019 NORMA BRASILEIRA REGISTRADA para AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS RURAIS, da Associação Brasileira de Normas Técnicas, ABNT, utilizando-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com aplicação do tratamento por fatores.

A homogeneização utilizou como PARADIGMA: áreas rurais, sem benfeitorias, com pastagens, com aproveitamento agropecuário, com cercas, rede de distribuição interna de energia (luz), telefone, estradas internas e rede de distribuição interna de água, com passivo ambiental conforme o item 3.4 deste laudo, enquadradas nas Classes III e VII de Capacidade de Uso das Terras, Situação Boa ou Vicinal II, com índice agrônomo igual a 0,612 assim identificado:

ÍNDICE AGRÔNOMO	ÁREA (ha)	CLASSE	ÍNDICE Classe/Sit		ÁREA	CLASSE	ÍNDICE Classe/Sit		ÁREA
0,612	6,68125	I	1,00	0,9	0,0000	V	0,50	0,9	0,0000
SITUAÇÃO	0,900	II	0,95	0,9	0,0000	VI	0,40	0,9	1,33625
		III	0,75	0,9	5,34500	VII	0,30	0,9	0,0000
		IV	0,55	0,9	0,0000	APP e RL	0,40	0,9	0,0000

1. FATOR DE FONTE (OFERTA): obtido através de um desconto de 10% para compensar a elasticidade natural das ofertas.

2. PREÇO PADRÃO (q): obtido obedecendo aos critérios das Normas para Avaliações de Imóveis Rurais, fazendo-se a correção da(s):

2.1. SITUAÇÃO em função da tabela criada pelo engenheiro Hélio de Caires a partir da proposição do engenheiro Otávio Teixeira Mendes Sobrinho (Tabela 1);

2.2. CLASSES DE CAPACIDADE DE USO DO SOLO a partir das escalas de valores da curva de preços sugerida por Mendes Sobrinho, que representa a variação relativa entre as diversas classes de solos existentes no município em estudo (Tabela 2):

Estas tabelas foram condensadas em uma correlacionando o tipo de solo e a situação:

TABELA 3 - FATORES DE PONDERAÇÃO NA OBTENÇÃO DO VALOR DAS TERRAS RÚSTICAS SEGUNDO A CLASSE DE CAPACIDADE DE USO E SITUAÇÃO									
SITUAÇÃO		CLASSE DE CAPACIDADE DE USO							
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
		100%	95%	75%	55%	50%	40%	30%	20%
ASFALTO	100%	1,000	0,950	0,750	0,550	0,500	0,400	0,300	0,200
VICINAL I	95%	0,950	0,903	0,713	0,523	0,475	0,380	0,285	0,190
VICINAL II	90%	0,900	0,855	0,675	0,495	0,450	0,360	0,270	0,180
VICINAL III	80%	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,320	0,240	0,160
VICINAL IV	75%	0,750	0,713	0,563	0,413	0,375	0,300	0,225	0,150
VICINAL V	70%	0,700	0,665	0,525	0,385	0,350	0,280	0,210	0,140

2.3. CONSTRUÇÕES E INSTALAÇÕES - foram utilizados custos oriundos do trabalho intitulado “Avaliação de Propriedades Rurais” de autoria dos engenheiros Mitsuo Ohno e Adilson José Magossi apresentado no III Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias. O referido trabalho foi revisado e atualizado através de pesquisa de preços de mercado, pelo eng. Agr. Jalcione N. N. Diniz em janeiro de 2005, sendo que a partir desta data os valores foram atualizados para a data da presente pesquisa, através dos índices PINI de Custos de Edificações (última unidade disponível) deduzindo-se a depreciação em função da idade aparente, estado de conservação e funcionalidade.

2.4. PRODUÇÕES VEGETAIS - foram utilizados os valores econômicos conforme recomendação do item 10.3 da ABNT NBR 14653-3, contabilizando os rendimentos líquidos futuros em valor presente, considerando as condições fitossanitárias, produtividade esperada e taxa de risco climático.

3. A atualização não será necessária, uma vez que todos os elementos são contemporâneos à data deste laudo – Abril de 2020.

C. DADOS COLETADOS E CÁLCULOS

OBSERVAÇÃO	1			
MUNICÍPIO:	Itu		ESTADO:	SP
Sítio rural à venda, Itaim Mirim, Itu. Sítio com 29 alqueires, próximo a Rod. Marechal Rondon, apenas 300 mts de terra, topografia mista, dividida com arame liso em vários pastos. A propriedade possui casa sede com 4 dormitórios sendo 3 suítes, suíte master com hidro, ampla cozinha, despensa, 4 salas, varanda fechada em vidro com vista para piscina, salão de festa, a sede é toda cercada com alambrado, acesso da porteira toda calçada em concreto. Mangueira com acesso para descarga de animais, balança para pesagem, casa e escritório com banheiro para o serviço. Possui uma área de preservação na divisa com 4 tanques com peixe, várias nascentes, poço artesiano, muita água. Também tem 3 casas de caseiro, baia e piquete. Seu imóvel Itu (11) 4022-6620 (11) 996784341, Douglas.				
OFERTA				R\$ 10.000.000,00
SOLOS/SITUAÇÃO	ÁREA (ha)	CLASSE	SITUAÇÃO	FATOR
III, vicinal I	49,13	0,75	0,95	0,713
VI, vicinal I	21,05	0,40	0,95	0,380
				-
				-
ÁREA TOTAL	70,18		F. Ponderado	0,613
BENFEITORIAS:	DIMENSÃO	UNITÁRIO	CONSERVAÇÃO	VALOR
casa sede	350,00	2.000,00	0,60	R\$ 420.000,00
piscina	50,00	500,00	0,60	R\$ 15.000,00
salão de festas	150,00	2.000,00	0,60	R\$ 180.000,00
mangueira completa	60.000,00	1,00	0,60	R\$ 36.000,00
tanques	40.000,00	4,00	0,60	R\$ 96.000,00
casas e baias	400,00	1.200,00	0,60	R\$ 288.000,00
VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS				R\$ 1.035.000,00
DATA	abr/20		ÍNDICE ATUALIZ.	
HOMOGENEIZAÇÃO				
Valor Bruto (R\$/ha) sem homogeneização				142.490,74
FATOR ELASTICIDADE DA INFORMAÇÃO =			0,90	9.000.000,00
(VALOR À VISTA - VALOR DAS BENFEITORIAS) ÷ ÁREA =				113.493,87
FATOR CLASSE e SITUAÇÃO = PARADIGMA ÷ OBSERVAÇÃO =				0,9984
Outros fatores		F. observação	F. Paradigma	Parad÷Observ
ÁREA ABERTA		1,0000	1,0000	1,0000
FATOR DISTÂNCIA	m	1,0000	1,0000	1,0000
FATOR MANEJO	td	1,0000	1,0000	1,0000
UNITÁRIO = Vv x FATOR CLASSE e SITUAÇÃO x F. DISTÂNCIA x F. MANEJO. =				
	UNITÁRIO/ha =		R\$ 113.312,28	
seguem fotos				

Fotos do dado 01



DANILO MATTOS

Engenheiro Civil - Avaliações e Perícias de Engenharia

OBSERVAÇÃO	2			
MUNICÍPIO:	Itu		ESTADO:	SP
Sítio para Venda em Itu, pé no asfalto, frente para rodovia Marechal Rondon, próximo ao condomínio Fazenda Vila Real de Itu. Com 138.000,00m², ou 5,7 alqueires paulista, o sítio tem ampla área de pastagem, lago, reserva, 600 m frente para rodovia, 7km do centro da cidade. Aceita permuta de até 25% do valor do sítio. Excelente oportunidade para quem quer um sítio mas não abre mão do conforto. Possui 1 casa sede, e 1 casa de caseiro. Maiores informações entrar em contato. Seu imóvel Itu (11) 4022-6620 (11) 996784341, Douglas				
OFERTA				R\$ 6.300.000,00
SOLOS/SITUAÇÃO	ÁREA (ha)	CLASSE	SITUAÇÃO	FATOR
III, Asfalto	11,04	0,75	1,00	0,750
VI, asfalto	2,76	0,40	1,00	0,400
				-
				-
ÁREA TOTAL	13,80		F. Ponderado	0,680
BENFEITORIAS:	DIMENSÃO	UNITÁRIO	CONSERVAÇÃO	VALOR
construções, instalações, maquinario e produções vegetais sem valor comercial				R\$ 0,00
				,
VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS				R\$ 0,00
DATA	abr/20		ÍNDICE ATUALIZ.	-
HOMOGENEIZAÇÃO				
Valor Bruto (R\$/ha) sem homogeneização				456.521,74
FATOR ELASTICIDADE DA INFORMAÇÃO =			0,90	5.670.000,00
(VALOR À VISTA - VALOR DAS BENFEITORIAS) ÷ ÁREA =				410.869,57
FATOR CLASSE e SITUAÇÃO = PARADIGMA ÷ OBSERVAÇÃO =				0,9000
Outros fatores		F. observação	F. Paradigma	Parad+Observ
ÁREA ABERTA		1,0000	1,0000	1,0000
FATOR DISTÂNCIA	m	1,0000	1,0000	1,0000
FATOR MANEJO	td	1,0000	1,0000	1,0000
UNITÁRIO = Vv x FATOR CLASSE e SITUAÇÃO x F. DISTÂNCIA x F. MANEJO. =				
	UNITÁRIO/ha =		R\$ 369.782,61	
seguem fotos				

DANILO MATTOS

Engenheiro Civil - Avaliações e Perícias de Engenharia

Fotos do dado 02

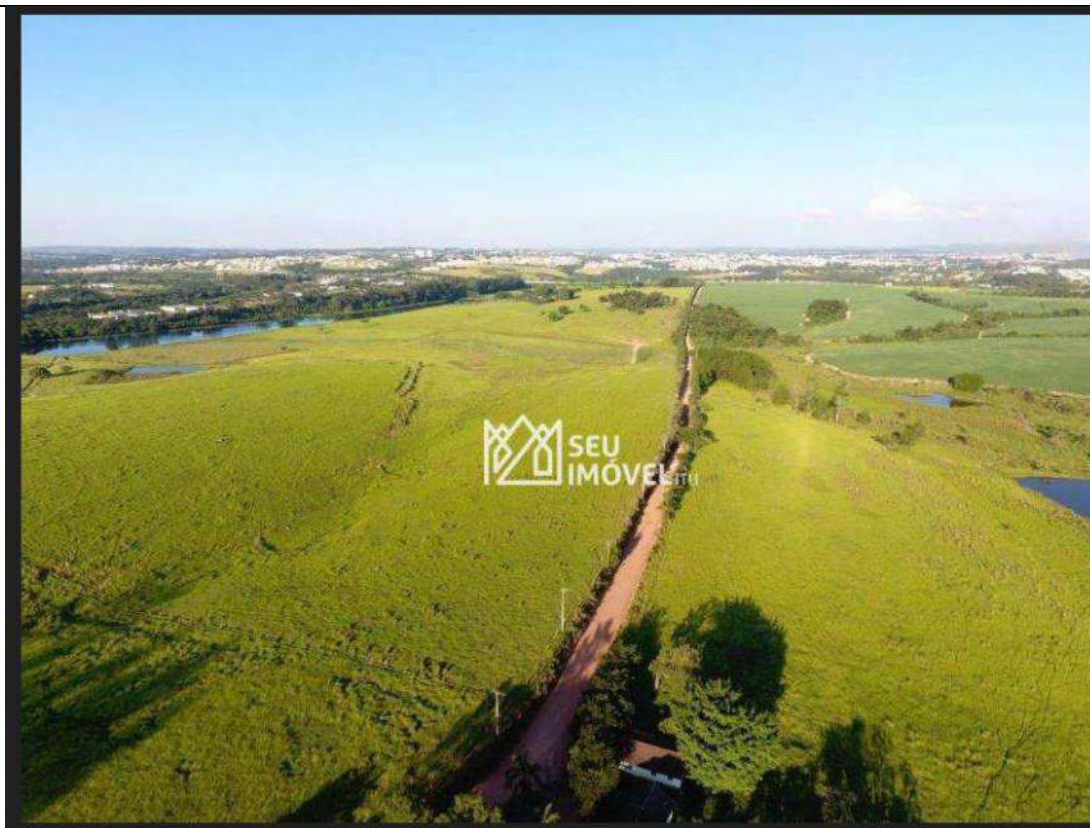


DANILO MATTOS

Engenheiro Civil - Avaliações e Perícias de Engenharia

OBSERVAÇÃO	3			
MUNICÍPIO:	Itu		ESTADO:	SP
Fazenda à venda com 197,41 hectares (81,57 alqueires paulista) Dentro do plano diretor de Salto-SP, limites com estradas municipal e vicinal. Potencial para loteamentos residenciais, condomínios residenciais, haras, centro esportivos, projeto hoteleiro, fazenda de criação de gado e equinos, plantação de cana de açúcar, etc. Agende uma visita para conhecer esta belíssima propriedade. Seu imóvel Itu (11) 4022-6620 (11) 996784341, Douglas.				
OFERTA				R\$ 40.000.000,00
SOLOS/SITUAÇÃO	ÁREA (ha)	CLASSE	SITUAÇÃO	FATOR
III, vicinal I	78,96	0,75	0,95	0,713
VI, vicinal I	59,22	0,40	0,95	0,380
APP, RL	59,22	0,40	0,95	0,380
				-
ÁREA TOTAL	197,40		F. Ponderado	0,513
BENFEITORIAS:	DIMENSÃO	UNITÁRIO	CONSERVAÇÃO	VALOR
construções, instalações, maquinario e produções vegetais				R\$ 2.500.000,00
VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS				R\$ 2.500.000,00
DATA	abr/20		ÍNDICE ATUALIZ.	-
HOMOGENEIZAÇÃO				
Valor Bruto (R\$/ha) sem homogeneização				202.634,25
FATOR ELASTICIDADE DA INFORMAÇÃO =			0,90	36.000.000,00
(VALOR À VISTA - VALOR DAS BENFEITORIAS) ÷ ÁREA =				169.706,18
FATOR CLASSE e SITUAÇÃO = PARADIGMA ÷ OBSERVAÇÃO =				1,1930
Outros fatores		F. observação	F. Paradigma	Parad+Observ
ÁREA ABERTA		1,0000	1,0000	1,0000
FATOR DISTÂNCIA	m	1,0000	1,0000	1,0000
FATOR MANEJO	td	1,0000	1,0000	1,0000
UNITÁRIO = Vv x FATOR CLASSE e SITUAÇÃO x F. DISTÂNCIA x F. MANEJO. =				
	UNITÁRIO/ha =		R\$ 202.459,47	
seguem fotos				

Fotos do dado 03



DANILO MATTOS

Engenheiro Civil - Avaliações e Perícias de Engenharia

OBSERVAÇÃO	4			
MUNICÍPIO:	Itu		ESTADO:	SP
Haras com 14 Alqueires, com 26 Baías para cavalo, pasto lago, plano e próximo do Jockey Club Sorocaba a 7 quilômetros da Castelo Branco e a 8 quilômetros da Marechal Rondon, com pasto cercados com divisão de piquetes e água abundante, confira ou acesse nosso site- www.temsorocabaimoveis.com.br . ID IMOVEIS LTDA - ME (15) 3316-0623 (15) 99707-0231				
OFERTA				R\$ 7.500.000,00
SOLOS/SITUAÇÃO	ÁREA (ha)	CLASSE	SITUAÇÃO	FATOR
III, vicinal I	20,33	0,75	0,95	0,713
VI, vicinal I	13,55	0,40	0,95	0,380
				-
				-
ÁREA TOTAL	33,88		F. Ponderado	0,580
BENFEITORIAS:	DIMENSÃO	UNITÁRIO	CONSERVAÇÃO	VALOR
construções, instalações, maquinario e produções vegetais				R\$ 750.000,00
VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS				R\$ 750.000,00
DATA	abr/20		ÍNDICE ATUALIZ.	-
HOMOGENEIZAÇÃO				
Valor Bruto (R\$/ha) sem homogeneização				221.369,54
FATOR ELASTICIDADE DA INFORMAÇÃO =			0,90	6.750.000,00
(VALOR À VISTA - VALOR DAS BENFEITORIAS) ÷ ÁREA =				177.095,63
FATOR CLASSE e SITUAÇÃO = PARADIGMA ÷ OBSERVAÇÃO =				1,0552
Outros fatores		F. observação	F. Paradigma	Parad+Observ
ÁREA ABERTA		1,0000	1,0000	1,0000
FATOR DISTÂNCIA	m	1,0000	1,0000	1,0000
FATOR MANEJO	td	1,0000	1,0000	1,0000
UNITÁRIO = Vv x FATOR CLASSE e SITUAÇÃO x F. DISTÂNCIA x F. MANEJO. =				
	UNITÁRIO/ha =		R\$ 186.871,31	
seguem fotos				

Fotos do dado 04



DANILO MATTOS

Engenheiro Civil - Avaliações e Perícias de Engenharia

OBSERVAÇÃO	5			
MUNICÍPIO:	Itu		ESTADO:	SP
Sítio à venda(km 12) Estrada Itu/Porto Feliz. Belo sítio à venda, com 13 alqueires, com 5 casas. Aceita -se imóvel como parte de pagamento. MBS imóveis - (11) 4022-6104 (11) 99518-6057				
OFERTA				R\$ 4.500.000,00
SOLOS/SITUAÇÃO	ÁREA (ha)	CLASSE	SITUAÇÃO	FATOR
III, vicinal I	23,60	0,75	0,95	0,713
VI, vicinal I	7,87	0,40	0,95	0,380
				-
				-
ÁREA TOTAL	31,47		F. Ponderado	0,630
BENFEITORIAS:	DIMENSÃO	UNITÁRIO	CONSERVAÇÃO	VALOR
construções, instalações, maquinario e produções vegetais				R\$ 562.500,00
VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS				R\$ 562.500,00
DATA	abr/20		ÍNDICE ATUALIZ.	-
HOMOGENEIZAÇÃO				
Valor Bruto (R\$/ha) sem homogeneização				142.993,33
FATOR ELASTICIDADE DA INFORMAÇÃO =				0,90
(VALOR À VISTA - VALOR DAS BENFEITORIAS) ÷ ÁREA =				110.819,83
FATOR CLASSE e SITUAÇÃO = PARADIGMA ÷ OBSERVAÇÃO =				0,9714
Outros fatores		F. observação	F. Paradigma	Parad+Observ
ÁREA ABERTA		1,0000	1,0000	1,0000
FATOR DISTÂNCIA	m	1,0000	1,0000	1,0000
FATOR MANEJO	td	1,0000	1,0000	1,0000
UNITÁRIO = Vv x FATOR CLASSE e SITUAÇÃO x F. DISTÂNCIA x F. MANEJO. =				
	UNITÁRIO/ha =		R\$ 107.650,38	
seguem fotos				

DANILO MATTOS

Engenheiro Civil - Avaliações e Perícias de Engenharia

Fotos do dado 05



DANILO MATTOS

Engenheiro Civil - Avaliações e Perícias de Engenharia

OBSERVAÇÃO	6			
MUNICÍPIO:	Itu		ESTADO:	SP
Fazenda a venda em Itu, região privilegiada entre Itu e Porto Feliz, totalmente voltada para bovinos, ótima topografia, rica em água com vários lagos na propriedade, vários poços artesianos, casas de colonos, fabrica de ração e confinamento para 5.000 cabeças de gado(em estado de abandono) somente o pasto formado. São duas glebas de terra, podendo ser vendidas separadamente. Primeira gleba com 75 alqueires paulista (1.815.000 m²), segunda gleba com 135 alqueires paulista (3.267.000 m²). DS imóveis, Anselmo Carlos Debernardi (11) 4023-2322 (11) 98655-0899				
OFERTA	508,2			R\$ 31.655.000,00
SOLOS/SITUAÇÃO	ÁREA (ha)	CLASSE	SITUAÇÃO	FATOR
III, vicinal II	177,87	0,75	0,90	0,675
VI, vicinal II	152,46	0,40	0,90	0,360
VII, vicinal II	127,05	0,30	0,90	0,270
VIII, vicinal II	50,82	0,20	0,90	0,180
ÁREA TOTAL	508,20		F. Ponderado	0,430
BENFEITORIAS:	DIMENSÃO	UNITÁRIO	CONSERVAÇÃO	VALOR
construções, instalações, maquinario e produções vegetais				R\$ 540.000,00
VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS				R\$ 540.000,00
DATA	abr/20		ÍNDICE ATUALIZ.	-
HOMOGENEIZAÇÃO				
Valor Bruto (R\$/ha) sem homogeneização				62.288,47
FATOR ELASTICIDADE DA INFORMAÇÃO =		0,90		28.489.500,00
(VALOR À VISTA - VALOR DAS BENFEITORIAS) ÷ ÁREA =				54.997,05
FATOR CLASSE e SITUAÇÃO = PARADIGMA ÷ OBSERVAÇÃO =				1,4233
Outros fatores		F. observação	F. Paradigma	Parad+Observ
ÁREA ABERTA		1,0000	1,0000	1,0000
FATOR DISTÂNCIA	m	1,0000	1,0000	1,0000
FATOR MANEJO	td	1,0000	1,0000	1,0000
UNITÁRIO = Vv x FATOR CLASSE e SITUAÇÃO x F. DISTÂNCIA x F. MANEJO. =				
	UNITÁRIO/ha =		R\$ 78.277,30	
seguem fotos				

Fotos do dado 06



DANILO MATTOS

Engenheiro Civil - Avaliações e Perícias de Engenharia

OBSERVAÇÃO	7			
MUNICÍPIO:	Itu		ESTADO:	SP
LINDO SÍTIO entre Itu e Cabreúva DE 10 ALQUEIRES, NÃO HÁ PEDREGULHOS, PRONTO PARA CULTIVO, RESERVA DE ÁGUA NATURAL. Bonafide imóveis (11) 4523-5757 (11) 97544-6419				
OFERTA				R\$ 3.500.000,00
SOLOS/SITUAÇÃO	ÁREA (ha)	CLASSE	SITUAÇÃO	FATOR
III, vicinal I	19,36	0,75	0,95	0,713
IV, vicinal I	4,84	0,55	0,95	0,523
				-
				-
ÁREA TOTAL	24,20		F. Ponderado	0,675
BENFEITORIAS:	DIMENSÃO	UNITÁRIO	CONSERVAÇÃO	VALOR
sem benfeitorias				R\$ 0,00
VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS				R\$ 0,00
DATA	abr/20		ÍNDICE ATUALIZ.	-
HOMOGENEIZAÇÃO				
Valor Bruto (R\$/ha) sem homogeneização				144.628,10
FATOR ELASTICIDADE DA INFORMAÇÃO =			0,90	3.150.000,00
(VALOR À VISTA - VALOR DAS BENFEITORIAS) ÷ ÁREA =				130.165,29
FATOR CLASSE e SITUAÇÃO = PARADIGMA ÷ OBSERVAÇÃO =				0,9067
Outros fatores		F. observação	F. Paradigma	Parad+Observ
ÁREA ABERTA		1,0000	1,0000	1,0000
FATOR DISTÂNCIA	m	1,0000	1,0000	1,0000
FATOR MANEJO	td	1,0000	1,0000	1,0000
UNITÁRIO = Vv x FATOR CLASSE e SITUAÇÃO x F. DISTÂNCIA x F. MANEJO. =				
	UNITÁRIO/ha =		R\$ 118.020,87	
seguem fotos				

Fotos do dado 07

DANILO MATTOS

Engenheiro Civil - Avaliações e Perícias de Engenharia

OBSERVAÇÃO	8			
MUNICÍPIO:	Itu		ESTADO:	SP
SÍTIO em Itu com 79000 m ² Estrada do Jacu Em boa localização Casa sede antiga com 4 dormitórios Fogão a lenha na cozinha Casa de caseiro Quarto para guardar ferramentas Cachoeira Pociça Barracão grande Várias árvores frutíferas, manga, jabuticaba, uvaia, banana, etc. Plantação de cana e capim Poço caipira Acude na divisa- Aceita como parte de pagamento 50 % em imóveis Brasil imóveis Itu (11) 4013-5414, (11) 97024-5410				
OFERTA				R\$ 1.500.000,00
SOLOS/SITUAÇÃO	ÁREA (ha)	CLASSE	SITUAÇÃO	FATOR
III, vicinal II	5,93	0,75	0,90	0,675
VI, vicinal II	1,98	0,40	0,90	0,360
				-
				-
ÁREA TOTAL	7,91		F. Ponderado	0,596
BENFEITORIAS:	DIMENSÃO	UNITÁRIO	CONSERVAÇÃO	VALOR
construções, instalações, maquinario e produções vegetais				R\$ 187.500,00
VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS				R\$ 187.500,00
DATA	abr/20		ÍNDICE ATUALIZ.	-
HOMOGENEIZAÇÃO				
Valor Bruto (R\$/ha) sem homogeneização				189.633,38
FATOR ELASTICIDADE DA INFORMAÇÃO =				0,90
(VALOR À VISTA - VALOR DAS BENFEITORIAS) ÷ ÁREA =				146.965,87
FATOR CLASSE e SITUAÇÃO = PARADIGMA ÷ OBSERVAÇÃO =				1,0268
Outros fatores		F. observação	F. Paradigma	Parad+Observ
ÁREA ABERTA		1,0000	1,0000	1,0000
FATOR DISTÂNCIA	m	1,0000	1,0000	1,0000
FATOR MANEJO	td	1,0000	1,0000	1,0000
UNITÁRIO = Vv x FATOR CLASSE e SITUAÇÃO x F. DISTÂNCIA x F. MANEJO. =				
	UNITÁRIO/ha =		R\$ 150.904,56	
seguem fotos				

Fotos do dado 08



DANILO MATTOS

Engenheiro Civil - Avaliações e Perícias de Engenharia

OBSERVAÇÃO	9			
MUNICÍPIO:	Itu		ESTADO:	SP
Casa de campo a venda com 96.800 m², na melhor localização entre as cidades de Itu e Porto Feliz, muita natureza, excelente casa sede, lazer completo e ótima vista. Açude; Água; Área de serviço; Cerca; Churrasqueira; Cozinha; Lavanderia; Pastagem; Piscina; Quintal; Varanda; Seu imóvel Itu (11) 4022-6620 (11) 996784341, Douglas. R\$ 1.500.000,00				
OFERTA				R\$ 1.500.000,00
SOLOS/SITUAÇÃO	ÁREA (ha)	CLASSE	SITUAÇÃO	FATOR
III, vicinal I	6,29	0,75	0,95	0,713
VI, vicinal I	3,39	0,40	0,95	0,380
				-
				-
ÁREA TOTAL	9,68		F. Ponderado	0,596
BENFEITORIAS:	DIMENSÃO	UNITÁRIO	CONSERVAÇÃO	VALOR
construções, instalações, maquinário e produções vegetais				R\$ 225.000,00
VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS				R\$ 225.000,00
DATA	abr/20		ÍNDICE ATUALIZ.	-
HOMOGENEIZAÇÃO				
Valor Bruto (R\$/ha) sem homogeneização				154.958,68
FATOR ELASTICIDADE DA INFORMAÇÃO =				0,90
(VALOR À VISTA - VALOR DAS BENFEITORIAS) ÷ ÁREA =				116.219,01
FATOR CLASSE e SITUAÇÃO = PARADIGMA ÷ OBSERVAÇÃO =				1,0268
Outros fatores		F. observação	F. Paradigma	Parad+Observ
ÁREA ABERTA		1,0000	1,0000	1,0000
FATOR DISTÂNCIA	m	1,0000	1,0000	1,0000
FATOR MANEJO	td	1,0000	1,0000	1,0000
UNITÁRIO = Vv x FATOR CLASSE e SITUAÇÃO x F. DISTÂNCIA x F. MANEJO. =				
	UNITÁRIO/ha =		R\$ 119.333,68	
seguem fotos				

Fotos do dado 09



DANILO MATTOS

Engenheiro Civil - Avaliações e Perícias de Engenharia

OBSERVAÇÃO	10			
MUNICÍPIO:	Itu		ESTADO:	SP
Sítio a venda em Porto Feliz com 217.800 m² ampla casa sede estilo colonial com 5 suítes, piscina, churrasqueira, quadra de tênis, belo jardim e pastagem. Fica perto de Itu. Água; Área de serviço; Casa de colono; Cerca; Churrasqueira; Cozinha; Estrada Interna; Lavanderia; Pastagem; Pavimentação; Piscina; Quintal; Varanda; Seu imóvel Itu (11) 4022-6620 (11) 996784341, Douglas. R\$ 1.900.000,00				
OFERTA				R\$ 1.900.000,00
SOLOS/SITUAÇÃO	ÁREA (ha)	CLASSE	SITUAÇÃO	FATOR
III, vicinal III	7,62	0,75	0,80	0,600
VI, vicinal III	14,16	0,40	0,80	0,320
				-
				-
ÁREA TOTAL	21,78		F. Ponderado	0,418
BENFEITORIAS:	DIMENSÃO	UNITÁRIO	CONSERVAÇÃO	VALOR
construções, instalações, maquinario e produções vegetais				R\$ 285.000,00
VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS				R\$ 285.000,00
DATA	abr/20		ÍNDICE ATUALIZ.	-
HOMOGENEIZAÇÃO				
Valor Bruto (R\$/ha) sem homogeneização				87.236,00
FATOR ELASTICIDADE DA INFORMAÇÃO =			0,90	1.710.000,00
(VALOR À VISTA - VALOR DAS BENFEITORIAS) ÷ ÁREA =				65.427,00
FATOR CLASSE e SITUAÇÃO = PARADIGMA ÷ OBSERVAÇÃO =				1,4641
Outros fatores		F. observação	F. Paradigma	Parad+Observ
ÁREA ABERTA		1,0000	1,0000	1,0000
FATOR DISTÂNCIA	m	1,0000	1,0000	1,0000
FATOR MANEJO	td	1,0000	1,0000	1,0000
UNITÁRIO = Vv x FATOR CLASSE e SITUAÇÃO x F. DISTÂNCIA x F. MANEJO. =				
	UNITÁRIO/ha =		R\$ 95.791,67	
seguem fotos				

Fotos do dado 10



QUADRO RESUMO

Observação	UNITÁRIO (R\$/ha)	ÁREA (ha)	índice agrônômico	tipo de informação
6	R\$ 78.277,30	508,20	0,430	OFERTA
10	R\$ 95.791,67	21,78	0,418	OFERTA
5	R\$ 107.650,38	31,47	0,630	OFERTA
1	R\$ 113.312,28	70,18	0,613	OFERTA
7	R\$ 118.020,87	24,20	0,675	OFERTA
9	R\$ 119.333,68	9,68	0,596	OFERTA
8	R\$ 150.904,56	7,91	0,596	OFERTA
4	R\$ 186.871,31	33,88	0,580	OFERTA
3	R\$ 202.459,47	197,40	0,513	OFERTA
2	R\$ 369.782,61	13,80	0,680	OFERTA
Verificação de dados semelhantes pelo índice agrônômico				
Limite inferior			0,70	0,428
Limite Superior			1,40	0,857
MÉDIA SIMPLES do valor unitário			R\$ 154.240,41	
VERIFICAÇÃO DOS DISCREPANTES em relação a média simples				
Limite Inferior		±30%	R\$107.968,29	
Limite Superior			R\$200.512,53	
MÉDIA SANEADA PARA O IMÓVEL AVALIANDO/ha			R\$ 137.689	
data base - abril de 2020				
DESVIO PADRÃO			R\$ 31.271,11	
Número de dados efetivamente utilizados			5	
COEFICIENTE DE VARIAÇÃO			22,71%	
Intervalo de Confiança a 80%				
LIMITE INFERIOR		±16,71%	R\$ 114.685,94	
LIMITE SUPERIOR			R\$ 160.692,06	
Campo de arbítrio				
LIMITE INFERIOR		±15%	R\$ 117.036,00	
LIMITE SUPERIOR			R\$ 158.342,00	

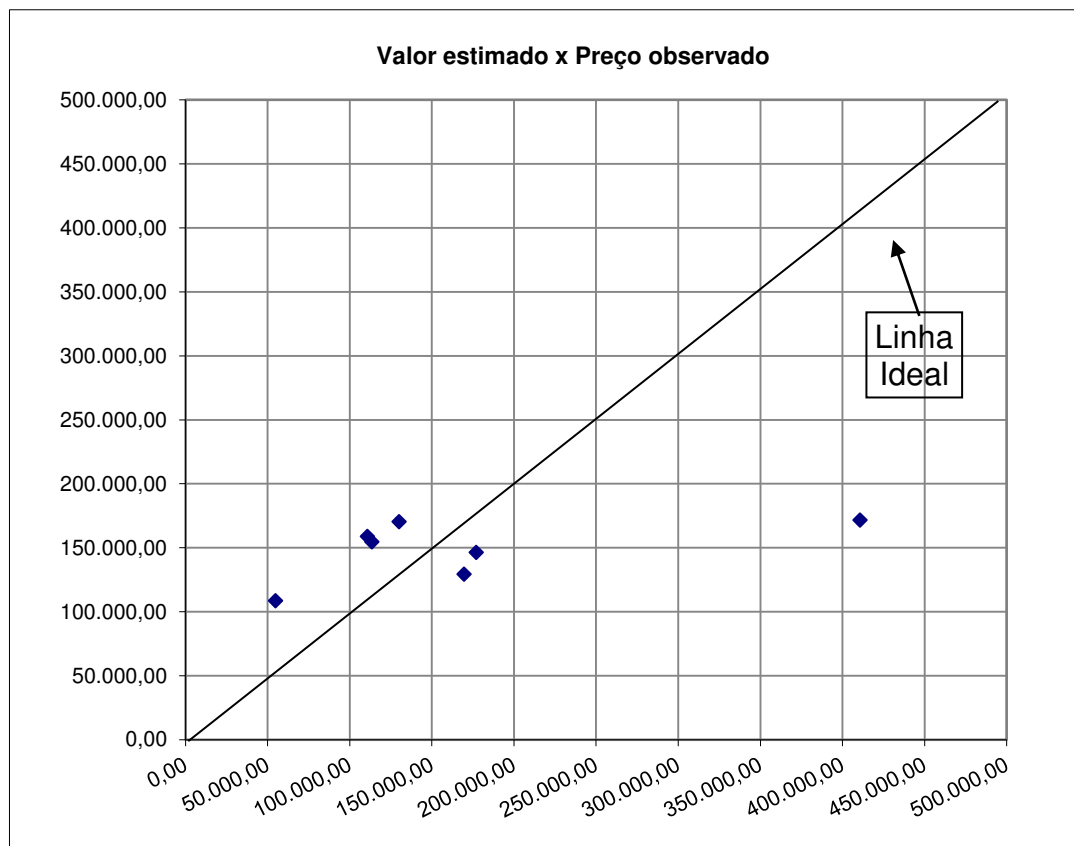
VALOR DO ha DE TERRA

Índice agrônômico 0,612

R\$ 137.689,00

O procedimento estatístico para homogeneização e saneamento da amostra de dados é comprovado pela análise dos resíduos matemáticos e plotagem da curva “preços observados x valores estimados”, como apresentamos a seguir.

Nesta tabela e no gráfico pode-se observar que todas as observações que apresentam resíduos superiores a 30% foram descartadas no saneamento, demonstrando que os fatores de homogeneização utilizados estão adequados ao propósito.



ANÁLISE DE RESÍDUOS - Escala de solos:			Mendes Sobrinho	
Observação	Preço observado R\$/ha	Valor estimado R\$/ha	Resíduos (observado - estimado)	% Resíduo (resíduo ÷ observado)
1	113.493,87	154.492,44	-40.998,57	-36,12%
2	410.869,57	171.378,23	239.491,34	58,29%
3	169.706,18	129.289,76	40.416,42	23,82%
4	177.095,63	146.175,55	30.920,08	17,46%
5	110.819,83	158.776,89	-47.957,06	-43,27%
6	54.997,05	108.371,53	-53.374,48	-97,05%
7	130.165,29	170.118,10	-39.952,81	-30,69%
8	150.904,56	150.207,98	696,58	0,46%
9	116.219,01	150.207,98	-33.988,97	-29,25%
10	65.427,00	105.347,21	-39.920,21	-61,01%
SOMA DOS QUADRADOS DOS RESÍDUOS			7,12E+10	

A expressão do valor da terra será:

$$V_{\text{TERRA}} = S \times q =$$

onde:

S = área do imóvel

q = unitário básico de pesquisa

do que resulta, para a matrícula 38164:

$$V_{\text{TERRA}} = 4,866250 \text{ ha} \times \text{R\$ } 137.689,00/\text{ha} =$$

$$V_{\text{TERRA}} = \text{R\$ } 670.029,10 \approx \text{R\$ } 670.000,00$$

VALOR DA TERRA

Matrícula 38164

R\$ 670.000,00

E para a matrícula 39784:

$$V_{\text{TERRA}} = 1,8150 \text{ ha} \times \text{R\$ } 137.689,00/\text{ha} =$$

$$V_{\text{TERRA}} = \text{R\$ } 244.460,54 \approx \text{R\$ } 245.000,00$$

VALOR DA TERRA

Matrícula 39784

R\$ 245.000,00

4.2 – EDIFICAÇÕES (BENFEITORIAS NÃO PRODUTIVAS)

Existe no imóvel objeto da matrícula 38164 uma cobertura revestida com telhas metálicas sobre estrutura metálica, colunas de metálicas, piso de concreto revestido com cimento liso, fechamento lateral parcial com telhas metálicas, com instalação elétrica e hidráulica, em bom estado de conservação, com área construída aproximada de 1.400,00 m².

A Benfeitoria será avaliada tomando-se por base os critérios e os Valores Unitários de Venda estabelecidos a partir dos estudos “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2019” e estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - Conversão dos Coeficientes H82QN para R8-N – janeiro/2011”, ambos do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia”.

Levando em consideração a área ponderada, a idade aparente e a classificação das benfeitorias existentes na cobertura e o valor de R8-N publicado para o mês de Abril de 2020 (último índice publicado até a data de elaboração do presente Laudo de Avaliação), tem-se os seguintes valores de construção:

Identificação	Valor unitário			F.O.C.	Áreas (m²)	Valor das Benfeitorias (R\$)
Cobertura	0,142	x	1433,26	0,402	1.400	114.400,23
					Total	114.400,23

Assim, o Valor da Benfeitoria, em números redondos, é:

<p>VALOR DA BENFEITORIA</p> <p>Abril de 2020</p> <p>R\$144.000,00</p>

4.3 – PRODUÇÕES VEGETAIS (BENFEITORIAS PRODUTIVAS)

O valor das pastagens está incluído no valor da terra.

4.4 – VALOR DO IMÓVEL DA MATRÍCULA 38164

A aproximação de valor pelo mercado corresponde, neste caso, ao método evolutivo, onde o valor do imóvel será igual à soma dos valores determinado pela aproximação do mercado:

da terra	R\$ 670.000,00
das benfeitorias	R\$ 144.000,00
IMÓVEL	R\$ 814.000,00

Sendo assim:

<p>VALOR DO IMÓVEL Matrícula 38164 Abril de 2020 pelo Método Comparativo e Evolutivo R\$ 814.000,00</p>
--

4.5 – VALOR DO IMÓVEL DA MATRÍCULA 39784

A aproximação de valor pelo mercado corresponde, neste caso, ao método comparativo direto de dados de mercado porque não existem benfeitorias neste imóvel:

<p>VALOR DO IMÓVEL Matrícula 39784 Abril de 2020 pelo Método Comparativo R\$ 245.000,00</p>
--

A presente avaliação, em razão do número de dados pesquisados e considerando o tratamento estatístico adotado, enquadra-se perfeitamente entre os graus de fundamentação e precisão preconizados pela Norma ABNT NBR 14.653-3:2019.

5 – QUESITOS DO AUTOR

1 - Pede-se ao Sr. perito que descreva os imóveis objeto da lide, detalhando características físicas como área construída, divisão interna e idade e área de terreno.

Resposta: A descrição dos imóveis encontra-se exposta no item 3 deste laudo.

2 - Qual a documentação de titularidade dos imóveis? A descrição constante na matrícula permite a perfeita identificação com os imóveis avaliandos?

Resposta: A documentação foi juntada nos autos pelas partes. Não, a descrição constante nas matrículas não permite a perfeita identificação dos imóveis avaliandos. A indicação dos limites dos imóveis foi feita pelo gerente da fazenda e pelos advogados do requerido.

3 - Onde se localiza os imóveis objeto da avaliação? Pede-se ao Sr. perito que descreva as características da localização do imóvel, pedindo-se descrever as condições de infraestrutura urbana presentes no local, distâncias de núcleos de comércio local e central, situação de ocupação do entorno informando a ocupação predominante, padrão das construções do entorno, densidade ocupacional do bairro e distância a polos de valorização regional.

Resposta: Os imóveis se localizam em Itu, SP e suas características encontra-se descritas no item 3 deste laudo.

4 - As benfeitorias existentes estão devidamente averbadas nas matrículas? Se negativo qual o custo de legalização das mesmas se possível for.

Resposta: Não, as benfeitorias não estão averbadas nas matrículas. Prejudicado, a estimativa de custos referentes à legalização de benfeitorias não averbadas nas matrículas foge do escopo da perícia.

5 - As pesquisas utilizadas na avaliação são contemporâneas a data atual e situam-se no entorno do local dos imóveis avaliandos? Pede-se juntar mapa assinalando a posição georreferenciada dos comparativos em relação ao imóveis avaliandos.

Resposta: Sim, os dados da pesquisa são contemporâneos e as informações estão expostas no item 4 deste laudo.

6 - As amostras de dados comparativos são referentes a transações efetivamente realizadas ou são apenas ofertas? Em caso de uso de ofertas, foi aplicado o necessário tratamento para compensar os sobrepreços normalmente existentes nestes preços? Qual tratamento foi aplicado?

Resposta: Os dados são de ofertas. Foi aplicado um fator de -10% para compensar a superestimativa natural das ofertas. Foi aplicado o tratamento por fatores.

7 - Foi utilizado o método comparativo de dados de mercado, conforme recomenda a Norma NBR 14.653/2? Caso negativo, pede-se justificar a não utilização do método recomendado pelas normas.

Resposta: Foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado seguindo as recomendações da norma ABNT NBR 14653-3:2019, pois a avaliação trata de imóveis rurais. A norma citada no quesito não se aplica, pois se refere a avaliação de imóveis urbanos.

8 - Foram aplicadas as devidas correções para homogeneização dos comparativos para ajuste às condições dos imóveis avaliados? Pede-se detalhar os ajustes aplicados na avaliação de terreno e benfeitorias.

Resposta: Sim, as correções para homogeneização dos comparativos para ajuste às condições dos imóveis avaliados foram aplicadas e os detalhes encontra-se expostos no item 4 deste laudo.

9 - Qual a condição atual de liquidez do mercado imobiliário? Foi levada em conta na avaliação o tempo adicional que se consegue efetivamente comercializar os imóveis em função das condições de recessão do mercado?

Resposta: A condição atual de liquidez é incerta. Não é possível determinar tais condições em função das restrições e impactos associados ao COVID-19.

10 - Qual a metodologia que o Sr. perito adotou para apuração do valor de venda dos imóveis?

Resposta: Foi adotado o método comparativo direto de dados de mercado com aplicação do tratamento por fatores seguindo os conceitos estabelecidos na NBR 14653-3:2019.

11 - Qual o grau de fundamentação e precisão alcançados na avaliação realizada em função das tabelas constantes na Norma NBR 14.653/2? Foi alcançado pelo menos o grau mínimo exigido para avaliações judiciais? Caso contrário pede-se justificar o motivo.

Resposta: Não existe exigência nas normas ABNT para “avaliações judiciais”. O laudo atendeu as exigências previstas na NBR 14653-3:2019.

12 - Levando-se em conta as questões abordadas nos quesitos anteriores, informe qual o valor justo de mercado dos imóveis para as condições atuais do mercado.

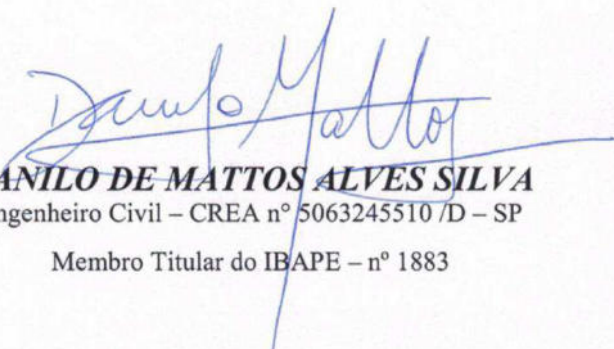
Resposta: Conforme exposto no item 4 deste Laudo, os valores de mercado dos imóveis para Abril de 2020 são:

- R\$ 245.000,00 para a matrícula 39784
- R\$ 814.000,00 para a matrícula 38164

6 – ENCERRAMENTO

Encerrados os trabalhos, foi redigido, editado e impresso este Laudo de Avaliação, que se compõe de 70 (setenta) folhas escritas de um só lado, digitalizadas e enumeradas, com exceção desta última que vai assinada e datada.

São Paulo, 18 de maio de 2020.



DANILO DE MATTOS ALVES SILVA
Engenheiro Civil – CREA nº 5063245510 /D – SP
Membro Titular do IBAPE – nº 1883