



MUNICÍPIO DE SEBASTIANÓPOLIS DO SUL

CNPJ 52.879.780/0001-95

Estado de São Paulo

Rua São Sebastião, nº 389 - Centro - CEP: 15180-000 - Fone/Fax: (17) 3837-1210 / 3837-1233 - Sebastianópolis de Sul - SP

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

NOME DO PROFISSIONAL: **MARCOS ANTONIO BORTOLETO**

CPF: **058.344.628-04**

CREA-SP: **50600380002/D**

RNP: **2618712625**

ART: **28027230190894606**

PERÍODO DA COLETA DE DADOS: **01/05/2019 A 30/06/2019**

O presente laudo técnico de avaliação de terras tem por objetivo o valor da terra nua (VTN) no município de Sebastianópolis do Sul, Estado de São Paulo.

1. METODOLOGIA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO POR HECTARE DA TERRA NUA.

1.1. Considerações Gerais

A metodologia de avaliação utilizada para determinar o valor unitário por hectare da terra nua em Sebastianópolis do Sul, Estado de São Paulo, foi estabelecida conforme características do mercado imobiliário local do ano de 2018.

Este método utilizado é assim chamado porque o avaliador formula e emite juízo sobre o valor do imóvel, comparando os valores de mercado de imóveis semelhantes, baseando-se esta comparação, nas características dos mesmos.

A partir de pesquisa de valores, para determinação dos preços básicos unitários por hectare da terra nua, deu-se com a coleta de dados dos valores de mercado do município de Sebastianópolis do Sul, Estado de São Paulo.

O quadro amostral ficou concluído após reuniões com representantes do setor imobiliário no âmbito da abrangência de mercado do município.

Quando ao levantamento de informações coletadas, as mesmas foram extraídas de transações efetuadas recentemente na região ou de ofertas anunciadas.

Obs. Os respectivos valores de terra nua encontrados são referentes a época, assim sendo, tais valores deverão ser atualizados conforme mercado imobiliário local ou regional de acordo



MUNICÍPIO DE SEBASTIANÓPOLIS DO SUL

CNPJ 52.879.780/0001-95

Estado de São Paulo

Rua São Sebastião, nº 389 - Centro - CEP: 15180-000 - Fone/Fax: (17) 3837-1210 / 3837-1233 - Sebastianópolis de Sul - SP

com cada época e variação do mercado. Apresentando no cenário as características e os objetivos do presente laudo técnico, preferiu-se por adequação monetária tomada por base os preços de terras pesquisados, sendo que os mesmos serão considerados na conclusão deste laudo técnico.

1.2. Conceitos

É importante a definição de alguns conceitos básicos, pois esclarece as etapas da pesquisa do trabalho, homogeneização, fixação dos valores e avaliação. Todo imóvel analisado possui alguns diferenciais que implicam diretamente em seu maior ou menor valor, caso estas sejam valorizadas ou desvalorizadas respectivamente.

Diversos fatores podem ser analisados em um imóvel quanto a sua avaliação de mercado, sendo os mais comuns e facilmente mensuráveis:

- a) acessibilidade;
- b) distância do centro urbano ou consumidor;
- c) nível de manejo;
- d) uso de aptidão agrícola dos solos.

1.2.1. Acessibilidade

O fator de valorização acessibilidade corresponde ao acesso direto ou não a propriedade, que podem ser classificadas de cinco maneiras distintas, avaliadas sob o ponto de vista de sua construção, conservação e manutenção.

Ótima – imóveis servidos por rodovias pavimentadas;

Muito Boa – Imóveis servidos por rodovias não asfaltadas, porém com ótima faixa de rolamento, ótima visibilidade, sem aclives acentuados e com manutenção constante do poder público;

Boa – Imóveis servidos por rodovias cascalhadas ou não, com boa faixa de rolamento, mas com limitações quanto a largura, aclives e manutenção;

Regular – Estradas construídas espontaneamente, sem nenhum anteprojeto ou projeto, restritas ao tráfego de veículos leves, denominadas estradas rurais, com boa trafegabilidade durante todo o ano.

1.2.2. Distância do Núcleo Urbano ou Consumidor



MUNICÍPIO DE SEBASTIANÓPOLIS DO SUL

CNPJ 52.879.780/0001-95

Estado de São Paulo

Rua São Sebastião, nº 389 - Centro - CEP: 15180-000 - Fone/Fax: (17) 3837-1210 / 3837-1233 - Sebastianópolis do Sul - SP

O fator de valorização distância do núcleo urbano ou consumidor corresponde a distância do imóvel em relação ao núcleo urbano não interessando qual o porte do mesmo, se vila cidade e etc. desta forma pode-se identificar quatro situações distintas de valorização de um imóvel:

Muito próximo – o imóvel deve situar-se de zero a 5 (cinco) quilômetros do centro urbano;

Próximo – o imóvel situa-se de 5 (cinco) a 10 (dez) quilômetros do centro urbano;

Distante – o imóvel situa-se de 10 (dez) a 15 (quinze) quilômetros do centro urbano;

Muito distante – o imóvel situa-se acima de 16 (dezesesseis) quilômetros do centro urbano.

1.2.3. Uso e Aptidão Agrícola Dos Solos

O fator de valorização uso e aptidão agrícola dos solos se divide em cinco categorias;

Manejo Avançado – caracteriza-se pela adoção de práticas agrícolas que demonstram o interesse do proprietário na obtenção de produtividade altas e na conservação das características desejáveis da propriedade. Assim nesse manejo o solo estará sendo usado conforme sua aptidão agrícola e a aplicação de capital serão intensa tanto mecanização, como no manejo integrado de pragas e doenças, conservação do solo, variedades melhoradas, nisso refletindo em um alto nível tecnológico da propriedade rural.

Manejo Semi Avançado – caracteriza-se pela adoção de práticas agrícolas que levam a obtenção de produtividades médias e a conservação das características desejáveis da propriedade. Nesse tipo de manejo o solo estará sendo usado conforme sua aptidão agrícola, mas a aplicação de capital será menor em relação ao manejo avançado, pois a mecanização não estará presente em todas as fases da operação e serão aplicadas práticas agrícolas menos tecnificada, bem como na utilização de defensivos e variedades melhoradas, sendo que algumas dessas poderão não ser usadas, refletindo um médio nível tecnológico.

Manejo Tradicional – são práticas agrícolas que demonstram o desinteresse do proprietário na obtenção de boas produtividades e na conservação das características desejáveis da propriedade. Nesse manejo o solo estará sendo usado respeitando pouca a sua aptidão agrícola. Praticamente não a aplicação de capital para o manejo, melhoramento e conservação das condições das pastagens e lavouras.

Manejo Primitivo – são práticas agrícolas que demonstram que o proprietário está interessado em agricultura extrativista, onde não há preocupação nenhuma com a aptidão do solo, nem com melhoramento e conservação do mesmo, refletindo em um baixo nível tecnológico.

Manejo Improdutivo – são práticas que se caracterizam pela não exploração da propriedade, devido a pouca aptidão do solo ou exagerada declividade do terreno, a excessiva pedregosidade ou por se tratar de área de proteção ambiental.



MUNICÍPIO DE SEBASTIANÓPOLIS DO SUL

CNPJ 52.879.780/0001-95

Estado de São Paulo

Rua São Sebastião, nº 389 - Centro - CEP: 15180-000 - Fone/Fax: (17) 3837-1210 / 3837-1233 - Sebastianópolis de Sul - SP

1.3. Situações Paradigma

O valor da terra depende de diversas variáveis tais como:

A cavidade de produzir em função de suas características pedológicas;

A forma de conduzir o sistema de produção da propriedade;

A distância aos centros consumidores associada as condições de trafegabilidade da estrada de acesso ao imóvel.

Desta forma a identificação do valor básico unitário do hectare da terra nua foi elaborada e conciliada para situação que mais se assemelha as condições da região, ou seja, para o tipo de imóvel que aparece com mais frequência e que é denominado de “situação paradigma” ou “situação modelo”.

Acesso Regular;

Distante do Centro Consumidor 05 a 10 quilômetros;

Manejo Avançado;

Terras Mecanizadas;

Pagamento a Vista.

1.4. Homogeneização

Realizada a pesquisa, avaliada a amostra e identificada a situação paradigma, os elementos foram trabalhados adequadamente de modo a tornar compatíveis entre si, num método denominado “homogeneização” que para áreas rurais envolve basicamente os seguintes itens:

Ajuste ao Valor Presente;

Correção da Elasticidade da Informação;

Influência da Distância ao Centro Urbano Consumidor;

Influência da Acessibilidade;

Influência do Uso e Aptidão Agrícola do Solo;

Influência do Nível de Manejo.

Considerando os parâmetros obtidos na realização do estudo, onde adotamos as bases fornecidas pelo mercado imobiliário local.



MUNICÍPIO DE SEBASTIANÓPOLIS DO SUL

CNPJ 52.879.780/0001-95

Estado de São Paulo

Rua São Sebastião, nº 389 - Centro - CEP: 15180-000 - Fone/Fax: (17) 3837-1210 / 3837-1233 - Sebastianópolis do Sul - SP

Aplicando a média ponderada entre eles e também observando os valores médios dos municípios vizinhos dentro das características climáticas, percebe-se que a nossa referência local, está na média dos outros. Isto vem se justificando por vários parâmetros e resultados obtidos ao longo dessas últimas décadas tais como.

Alto nível de produtividade agrícola;

Excelente condições climáticas;

Infraestrutura em constante melhoria;

Melhoria consistente na qualidade de vida.

Diante do exposto, foi desta forma que se definiu o valor básico por hectare da terra nua (VTN) a ser praticado em Sebastianópolis do Sul, Estado de São Paulo, para imóveis rurais no ano de 2019.

Ano	Lavoura aptidão boa	Lavoura aptidão regular	Lavoura aptidão restrita	Pastagem plantada	Silvicultura ou Pastagem natural	Preservação da Fauna ou Flora
2019	21.500,00	18.500,00	17.000,00	19.000,00	18.000,00	17.000,00

MARCOS ANTONIO BORTOLETO

CREA-SP: 50600380002/D