



**Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 4ª Vara
Cível do Foro de Santos, SP.**

Perito :- Marcio Monaco Fontes
Processo :- 1000864-43.2007.8.26.0562
Autos :- Cumprimento de sentença
Requerente :- Niver Lines Shipping Company Sa
Requerido :- Alca Atacadista de Alimentos Ltda

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO





SUMÁRIO

I	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	4
II	VISTORIA	5
II.1	Situação e Características Gerais	6
II.2	Zoneamento	11
III	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	12
IV	CRITÉRIOS E METODOLOGIA	24
IV.1	Definições	24
IV.2	Método Evolutivo	25
IV.3	Método Comparativo	27
IV.4	Tratamento por fatores.....	29
IV.5	Zonas de características homogêneas	34
IV.6	Verificação do Grau de Ajustamento	35
IV.7	Grau de precisão.....	35
IV.8	Método Ross/Heidecke	37
V	AVALIAÇÃO	40

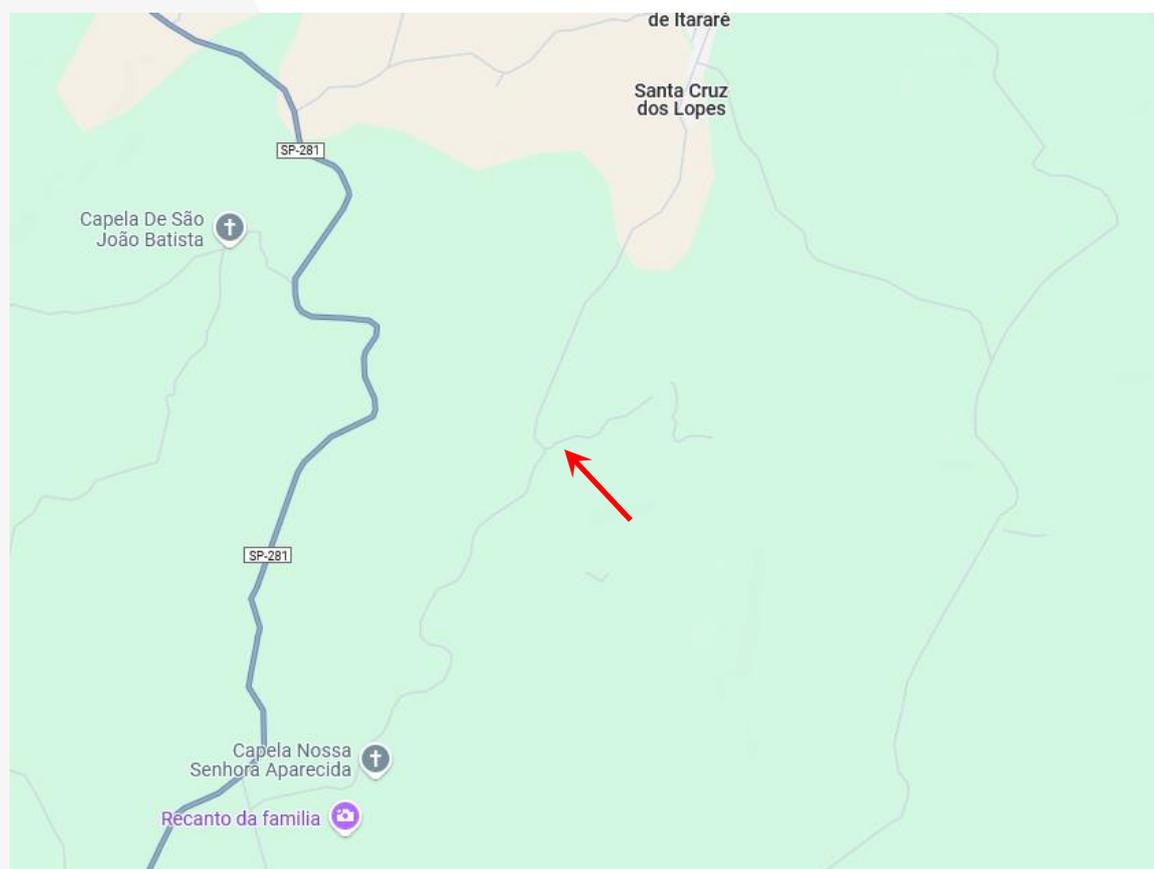


V.1	Obtenção do valor metro quadrado do Terreno.....	40
V.1.i	Pesquisa de Campo.....	40
V.2	Fatores Homogeneizantes	52
V.2.i	Grau de Precisão	56
V.2.ii	Grau de Fundamentação.....	56
VI	VALOR TOTAL DO IMÓVEL.....	58
VI.1	Valor Total.....	58
VI.2	Fração Penhorada.....	60
VI.3	Grau de Fundamentação	61
VII	ENCERRAMENTO	62

I CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para o imóvel denominado Fazenda São José, localizada no Bairro de Itopava - Itararé/SP, matriculada sob o № 9.480 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itararé - SP.

Na imagem abaixo, tem-se o mapa de logradouros da cidade de Itararé, onde nota-se a Estrada que dá acesso ao imóvel avaliando indicada pela seta na cor vermelha.



Acima, temos uma imagem do "Google Maps", onde foi possível identificar, através da seta vermelha, a estrada que dá acesso ao imóvel avaliando.

II VISTORIA

Inicialmente destaca-se que, este Profissional procedeu com o agendamento da vistoria ao imóvel objeto com a devida antecedência, via e-mail às partes, em cumprimento ao disposto do art. 474 – A do CPC, informando a data e horário da realização dos trabalhos.

Contudo, na data agendada as partes não compareceram.

Além disso, após contato com residentes e trabalhadores da região, constatou-se que o imóvel está localizado em endereço diverso daquele indicado à fl. 1255, conforme demonstrado abaixo:





Por fim, destaca-se que não houve a disponibilização da documentação solicitada às fls. 1558/1562, motivo pelo qual foram consideradas as informações constantes nos autos, em conjunto com aquelas obtidas quando da diligência ao imóvel para determinação do valor de mercado da área objeto.

II.1 Situação e Características Gerais

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para o imóvel denominado Fazenda São José, localizada no Bairro de Itopava - Itararé/SP, matriculada sob o № 9.480 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itararé - SP.

A imagem aérea a seguir, ilustra a localização do imóvel avaliando.



Na ilustração acima, tem-se uma tomada do "Google Earth" onde destaca-se a localização do imóvel avaliando.

De acordo com o Sistema de Posicionamento Global, conhecido por GPS (do acrônimo do inglês *Global Positioning System*), é um sistema de posicionamento por satélite, utilizado para determinação da posição de um receptor na superfície da Terra ou em órbita. O sistema GPS pode ser utilizado por qualquer pessoa, gratuitamente, necessitando apenas de um receptor que capte o sinal emitido pelos satélites.

O receptor capta os sinais emitidos pelos satélites e calcula a sua posição com base nas distâncias a estes, a qual é dada por latitude e longitude, coordenadas geodésicas referentes ao sistema WGS84.

Os receptores de GPS de hoje são extremamente precisos, onde certos fatores atmosféricos e outras fontes de erro podem afetar a

A Estrada Itararé - Itopava, para qual o imóvel faz frente possui os seguintes melhoramentos públicos:

Item	Melhoramento conforme art. 32 § 1º do CTN	Melhoramento existente	Melhoramento não existente	Observação
I	Meio fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais.		X	
II	Abastecimento de água.		X	
III	Sistema de esgotos e fossa séptica.		x	
IV	Rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar.		x	
V	Escola primária ou posto de saúde (distância máxima de 3 Km)		X	

A tabela acima demonstra os melhoramentos públicos existentes na via.

A seguir, tem-se demonstrações da Estrada Itararé - Itopava, para qual o imóvel faz frente:

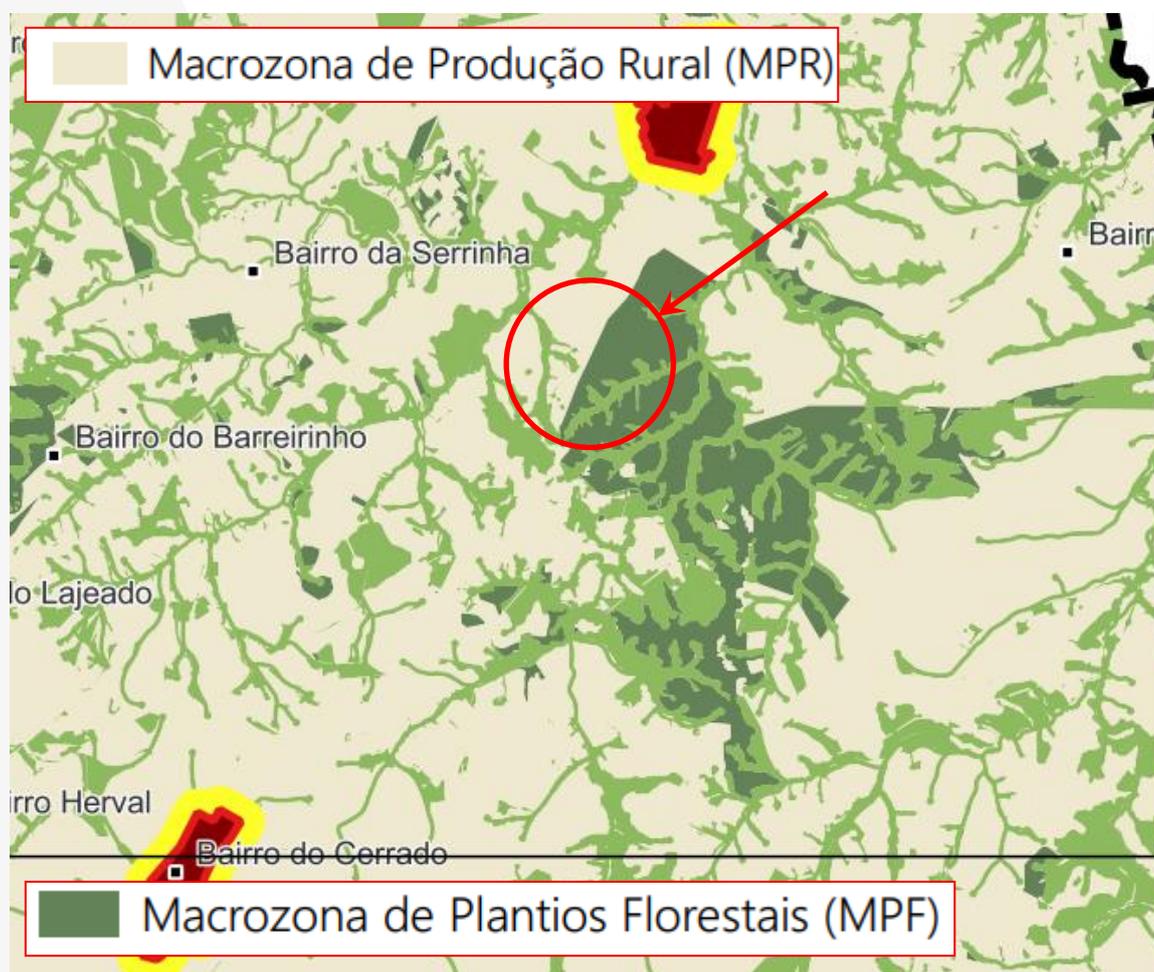


Nas imagens acima, bem como abaixo, temos tomadas da Estrada Itararé - Itopava, onde nota-se a inexistência de melhoramentos públicos.



II.2 Zoneamento

O Plano Diretor Municipal, dispõe sobre o zoneamento, uso e ocupação do solo no Município de Itararé, a qual identifica e classifica o imóvel avaliando como **MPR - Macrozona de Produção Rural e MPF - Macrozona de Plantios Florestais**, conforme observa-se no mapa ilustrado a seguir.



Acima tem-se o mapa das Área Urbanas do Município de Itararé, onde nota-se que os zoneamentos em que imóvel avaliando está inserido.

III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Em análise aos autos, identificou-se a matrícula do imóvel avaliando, Nº 9.480, do Cartório Registro de Imóveis de Itararé - SP, às fls. 1133/1144, cuja descrição perimétrica vem apresentada a seguir:

IMÓVEL:- Uma área de terreno rural, sem benfeitorias, doravante denominado " FAZENDA SÃO JOSÉ ", desmembrada do imóvel denominado " Fazenda Santa Rita ", situada neste município e Comarca de Itararé-SP, no bairro do Itopava, com 124,25 alqueires paulistas, ou 300,6886 hectares, com as seguintes divisas confrontações e metragens: Partindo do marco 19-A, canto da divisa com Herondino Ferreira de Moura e novamente com Herondino Ferreira de Moura, sucessor de Gerolamo Ometto Nardim; - segue em reta, por uma cerca de arame farpado, com rumo e distância de mais ou menos 86º 31' SW - 183,50 (cento e oitenta e tres metros e cinquenta centímetros), até o marco nº 20 (vinte), dividindo com Herondino Ferreira de Moura, daí deflete à esquerda mais ou menos 117º 58' e segue em reta por cerca de arame farpado, com rumo e distância de mais ou menos 31º 27' SE, 365,15 (trezentos e sessenta e cinco metros e quinze centímetros), até o marco nº 21 (vinte e um), dividindo com Airton Berino de Almeida; daí deflete à direita, mais ou menos 103º 36' e segue em reta, por cerca de arame farpado com rumo e distância de mais ou menos 72º 09' SW e 616,33 (seiscentos e dezesseis metros e trinta e tres centímetros), até o marco nº 22 (vinte e dois), encontro da cerca com um córrego terminando aqui a divisa com Airton Berino de Almeida daí deflete à esquerda e sobe pelo córrego, dividindo com Zeico Sab e Antonio de Genaro, sucessores de Francisco Antonio Chiafitelli, até o marco 133 (cento e trinta e tres), encontro do córrego com uma cerca com rumo e distância de mais ou menos 28º 04' SW, 453,61 (quatrocentos e cinquenta e tres metros e sessenta e um centímetros) até o marco nº 134 (cento e trinta e quatro), dividindo com Antonio de Genaro, sucessor de Francisco Antonio Chiafitelli, daí deflete à esquerda, mais ou menos 86º 49' e segue em reta por cerca de arame farpado, com (CONTINUA NO VERSO)...

Acima, tem-se uma cópia parcial da certidão de matrícula Nº 9.480, do CRI de Itararé - SP.



(com) rumo e distância mais ou menos 58º 45' e 427,55 (quatrocentos e vinte e sete metros e cinquenta e cinco centímetros) até o marco nº 135 (cento e trinta e cinco), mourão da porteira da estrada de Itararé-Itopava, dividindo com Leonor Ferreira de Mello e seu filhos, sucessores de Avelino Ferreira; daí deflete à esquerda e segue pela estrada de rodagem municipal-Itararé-Itopava, no sentido de quem vai ao Bairro do Itopava, por 1.400,00 (hum mil e quatrocentos metros) até o marco 135-B (cento e trinta e cinco B) confrontando até aqui com o quinhão nº 01 (um) de João Benedetti Idalgo, em seguida continua pela referida estrada por 1.310,00 (hum mil, trezentos e dez metros) até o marco 303-A (trezentos e tres A) no encontro da estrada com uma cerca, confrontando até aqui com o quinhão nº 02 (dois) de Pedro Benedetti Hidalgo; daí deflete à esquerda e segue com rumo 77º 17' NW, por uma distância de 1.729,94 (hum mil, setecentos e vinte e nove metros e noventa e quatro centímetros) confrontando por cerca de arame farpado com Narciso Alonso, Armando Alonso, Euzébio Alonso, Eloy Santo e Herondino Ferreira de Moura, todos sucessores de Gerolamo Ometto Nardim, até encontrar o marco 19-A (dezenove A), onde se iniciou a presente descrição.-----

Portanto, conforme descrito na Matrícula, o imóvel possui uma área total de **3.006.886,00m² (três milhões, seis mil, oitocentos e oitenta e seis metros quadrados).**

Assim, após a devida vistoria *in-situ*, foram colhidos os elementos necessários para descrição da área em questão, a qual possui formato irregular.

Área Total3.006.886,00m²
 Topografia Ondulada
 Formato Irregular
 Consistência Seco
 Acessibilidade Boa

A seguir, tem-se imagens do imóvel avaliando, onde nota-se suas características de topografia, consistência e acessibilidade.



Nas imagens acima e abaixo, tem-se tomadas do imóvel, onde nota-se suas características.





Nas imagens acima e abaixo, tem-se tomadas do imóvel, onde nota-se suas características.





Nas imagens acima e abaixo, tem-se tomadas do imóvel, onde nota-se suas características.





Nas imagens acima e abaixo, tem-se tomadas do imóvel, onde nota-se suas características.





Nas imagens acima e abaixo, tem-se tomadas do imóvel, onde nota-se suas características.





Nas imagens acima e abaixo, tem-se tomadas do imóvel, onde nota-se suas características.





Nas imagens acima e abaixo, tem-se tomadas do imóvel, onde nota-se suas características.





Nas imagens acima e abaixo, tem-se tomadas do imóvel, onde nota-se suas características.





Nas imagens acima e abaixo, tem-se tomadas do imóvel, onde nota-se suas características.





Nas imagens acima e abaixo, tem-se tomadas do imóvel, onde nota-se suas características.



IV CRITÉRIOS E METODOLOGIA

IV.1 Definições

Conforme ABNT NBR 14.653-3 – Avaliação de Bens – Parte 3: Imóveis Rurais, imóvel rural define-se como: *“imóvel com vocação para exploração animal ou vegetal, qualquer que seja a sua localização”*.

Os imóveis rurais são ainda classificados, quanto a sua dimensão e exploração, conforme descrito abaixo:

- **Dimensão**
 - a) Pequeno → até 04 (quatro) módulos fiscais;
 - b) Médio → de 04 (quatro) a 15 (quinze) módulos fiscais;
 - c) Grande → acima de 15 (quinze) módulos fiscais.

- **Exploração**
 - a) Não explorado;
 - b) De lazer e turismo;
 - c) De agricultura;

Ademais, os imóveis rurais, possuem como componentes, terras, benfeitorias, máquinas e equipamentos, veículos, semoventes, recursos naturais, frutos e diretos.

Com relação as terras, estas são enquadradas de acordo com o Sistema de Classificação de Capacidade de Uso das Terras, conforme Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra – III – aproximação, e, classificadas quanto ao seu estágio de exploração.

Já as benfeitorias, possuem como componentes, produção vegetal (culturas), construções e instalações, obras e trabalhos de melhorias das terras.

Desta feita, tendo em vista a natureza do bem, os métodos de avaliação adotados vêm descritos nos tópicos a seguir:

IV.2 Método Evolutivo

Conforme enuncia a NBR 14.653 – Avaliações de Bens, a composição do valor total do imóvel avaliando pelo Método Evolutivo, pode ser obtida pela conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerando o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciados e o fator de comercialização. Ou seja:

$$V_I = (V_T + C_B) \times FC$$

Onde:

V_I = Valor do Imóvel

V_T = Valor do Terreno

C_B = Custo de Reedição da Benfeitoria

FC = Fator de Comercialização, que pode ser maior ou menor que a unidade, em função da conjuntura do mercado em estudo na época da avaliação;

Assim, o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2017, define que, *“o emprego do Valor de Venda de edificações em substituição ao respectivo custo de reedição constitui um mero artifício matemático que está em consonância com Método Evolutivo e com a ABNT NBR 14.653-2:2011 – Avaliações de Imóveis Urbanos”*.

Além disso, em seu item 3.1.2 temos que:

3.1.2 O presente estudo calculou, com o uso do Método Evolutivo e do procedimento que é detalhado no Apêndice I, os Valores de Venda das edificações, que diferem dos seus respectivos custos de reedição porque já contemplam o Fator de Comercialização Médio e/ou equivalente observado no mercado à época em que foi pesquisado.

Portanto, para a apuração do valor de mercado de um imóvel, temos a seguinte equação:

$$V_I = V_T + V_B$$

Onde:

V_I = Valor de Mercado do Imóvel

V_T = Valor do Terreno

V_B = Valor de Venda da Benfeitoria ou da Edificação

O Valor de Venda da Benfeitoria ou Edificação (V_B) é calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$V_B = CUB \times P_C \times A_C \times FOC$$

Onde:

P_C = Índice referente à tipologia e padrão construtivo da edificação em apreço, definido com base na sua similaridade com os padrões constantes na Norma de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de 2017

A_C = Área construída da edificação em apreço

FOC = Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação referente à edificação em apreço

CUB = Custo unitário Básico da Construção Civil do Estado de São Paulo

Assim sendo, tem-se que:

$$V_I = (V_T + C_B) \times FC$$

e

$$V_I = V_T + V_B$$

Desta forma temos que, quando da utilização do Estudo Valores de Venda da Benfeitoria ou da Edificação, o Fator de Comercialização já está embutido no V_b (Valor da Venda das Edificações).

$$(V_T + C_B) \times FC = V_T + V_B$$

IV.3 Método Comparativo

Para a determinação do justo e real valor do imóvel ora avaliando, o perito valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, NBR 14.653-1 – Parte 01 – Procedimentos Gerais, bem como da Norma para Avaliação de Imóveis Rurais do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP e NBR 14.653-3.

A referida Norma preconiza que para a escolha do método deve ser analisada a natureza do bem, a finalidade da avaliação e na disponibilidade de dados de mercado, podendo-se ser utilizado 05 (cinco) métodos: método comparativo, método evolutivo, método involutivo, método da capitalização da renda e método da quantificação do custo.

Para o caso vertente, diante das características do imóvel avaliando situado em área rural, a metodologia mais adequada a ser aplicada à avaliação do bem em questão é o método Comparativo, o qual é usado no caso da existência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.

Nas avaliações, temos como base método comparativo de dados de mercado que consiste em se determinar o valor do imóvel pela

comparação com outros similares, pelo preço de venda, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem a mesma renda tem valor igual ou guardam proporcionalidade linear. No processo comparativo entre o imóvel em exame e os pesquisados foi levado em conta, às características intrínsecas de cada um e adaptando-se as diversas condições de fórmulas próprias. Consideram-se também os coeficientes de transposição, de solo, situação, área e outros.

Portanto, a apuração do valor básico unitário do imóvel foi feita através do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com a Norma de Avaliação e Perícia de Engenharia do – IBAPE/SP e NBR 14.653-3.

Para tanto se procedeu a uma cuidadosa pesquisa de elementos, colhida em imobiliárias dessa região, cujo tratamento de homogeneização encontra-se no presente trabalho.

A pesquisa, sempre que possível, deve compreender áreas de dimensões equivalentes e próximas ao avaliando. Em havendo necessidade os elementos de pesquisa serão homogeneizados, visando corrigir fatores tais como localização, capacidade de uso, trafegabilidade, aproveitamento da área permitida, diferentes grandezas de áreas, topografia, melhoramentos públicos disponíveis, zona de ocupação, níveis econômicos da região, bem como o potencial de crescimento, entre outros. Somente de posse disso é que poderemos determinar o que se conhece por **VALOR DE MERCADO** para uma unidade padrão (elemento paradigma).

Essa pesquisa serviu de base para o cálculo do valor unitário, tudo como recomendam as Normas em vigor, adotando-se neste

trabalho o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, com tratamento dos dados pela metodologia de **TRATAMENTO POR FATORES**.

IV.4 Tratamento por fatores

O tratamento por fatores corresponde à aplicação da teoria cartesiana à engenharia de avaliações. Ou seja, nele é admitido que o problema maior possa ser dividido em vários problemas menores (problema da localização, problema da testada, problema da profundidade, etc.), que são ajustados INDIVIDUALMENTE, perante uma situação de referência, adotada como paradigma.

Neste tratamento, devem ser utilizados fatores indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. A norma permite, alternativamente, a adoção de fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

O fator oferta é utilizado em face da superestimativa dos dados de oferta ocasionados pela elasticidade do mercado imobiliário, razão pela qual é descontado um valor de 10% sobre o valor original da oferta.

- Fator área: É utilizado em função da dimensão dos elementos componentes da amostra;

Assim, de acordo com as informações contidas no Livro Curso Básico de Engenharia Legal de Avaliações, 2º edição, temos que o fator área deverá ser calculado pelas seguintes equações:

$$Fa = \left[\frac{\text{área do elemento pesquisado}}{\text{área do elemento avaliando}} \right]^{\frac{1}{4}} ; \text{ quando a diferença for inferior a 30\%;}$$

$$Fa = \left[\frac{\text{área do elemento pesquisado}}{\text{área do elemento avaliando}} \right]^{\frac{1}{8}} ; \text{ quando a diferença for superior a 30\%;}$$

- Fator topografia: É usado mediante análise das condições topográficas dos elementos componentes da amostra, podendo ser utilizados os seguintes fatores corretivos genéricos:

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em acive até 10%	5%	1,05
Em acive até 20%	10%	1,11
Em acive acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

- Fator Nota Agronômica: A Nota Agronômica, ou Capacidade Potencial de Uso do Solo, refere-se à condição máxima de uso das terras sob determinada intensidade de prática conservacionista, tendo em vista sua aplicação no planejamento territorial estratégico.

Assim, inicialmente, define-se o paradigma a ser utilizado no processo de homogeneização, determinando seu índice de classe de solo

através da escala de Mendes Sobrinho, com base nos dados colhidos quando da vistoria.

De posse das informações sobre as características morfológicas, física e química dos elementos comparativos, observadas quando da vistoria ou com o auxílio de mapas de solos existentes, é possível estabelecer a distribuição percentual das classes de solo do local, determinando o índice para cada um dos dados de mercado.

As classificações de solo existentes, representam um grupamento qualitativo de tipos de solo, onde não leva-se em consideração a localização ou as características econômicas da terra.

Assim, o sistema de Classes de Capacidade de Uso do solo, possuem 04 (quatro) níveis hierárquicos, são eles: grupos, classes, subclasses e unidades, descritos e caracterizados conforme abaixo:

- **Grupos:** indicam o grau de intensidade do uso da terra.

GRUPOS	CARACTERÍSTICAS
A	Terras passíveis de qualquer utilização, de acordo com as indicações das restrições das classes de I a IV
B	Terras impróprias para cultivos intensivos e extensivos, suportam cultivos, pastagens e reflorestamentos com restrições, de acordo com as limitações das classes V a VII
C	Terras impróprias para qualquer tipo de cultivo, sendo próprias para proteção e abrigo de flora e fauna, recreação ou turismo, correspondendo à classe VIII. Outros tipos de terreno, como rochas, praias e áreas urbanas, impróprios para cultivo, estão no Grupo C

- **Classes:** dizem respeito ao grau de limitação de uso. Abaixo, tem-se a relação proposta por Mendes Sobrinho, a qual foi elaborada com dados obtidos pelo processo de apuração da renda líquida (RL) de explorações

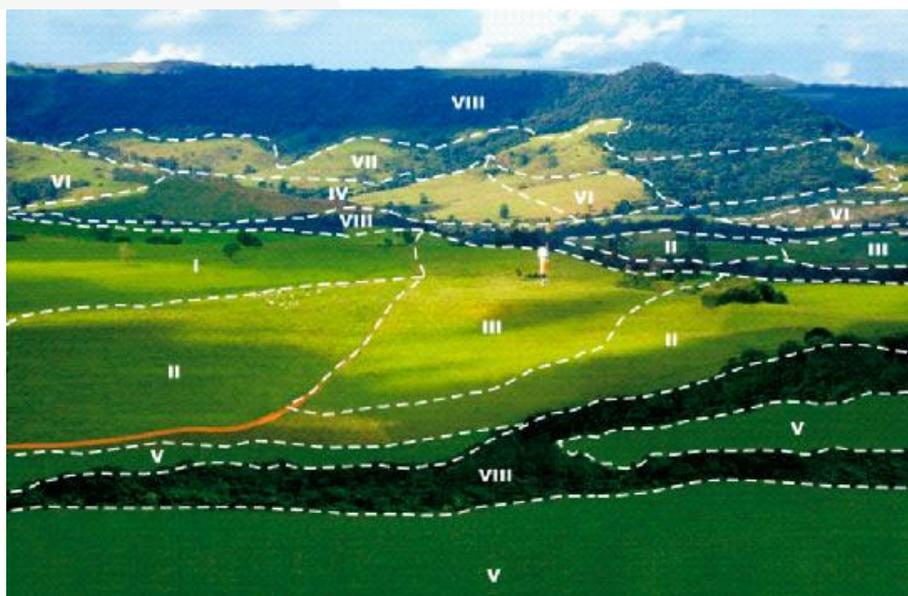
rurais, que refletem a renda da terra de cada classe de uso. O valor das terras oscila entre 100% para a Classe I e 20% para a Classe VIII, conforme verifica-se abaixo:

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)

Acima, tem-se tabela das classes de uso de solo, elaborada por Mendes Sobrinho.

Abaixo, tem-se uma representação esquemática das classes de capacidade de uso, para efeito de planejamento:



Representação esquemática do enquadramento de uma área nas diferentes Classes de Capacidade de Uso para efeito de planejamento. Fonte: Google Earth – Adaptação Tom Ribeiro (CECOR/CATI/SAA).

Assim, o fator classe de capacidade de uso do solo é obtido através da combinação da capacidade de uso do solo e da situação do imóvel, sob o ponto de vista da circulação e acessibilidade.

Abaixo, tem-se a tabela de Classificação das Vias, onde nota-se os fatores depreciativos em relação à situação do imóvel quanto à sua via de acesso.

Ordem	Classificação	ACESSIBILIDADE	DEPRECIÇÃO	FATOR
1	Ótima	Imóvel com face para rodovia asfaltada; importância limitada das distâncias	-	1,00
2	Muito Boa	Imóvel servido por rodovia de primeira classe, não pavimentada; importância relativa das distâncias.	5%	1,05
3	Boa	Imóvel servido por rodovia não pavimentada mas que ofereça seguras condições de praticabilidade durante todo o ano; importância significativa das distâncias	10%	1,11
4	Desfavorável	Imóvel servido por estradas e servidões de passagem, que não ofereçam satisfatórias condições de praticabilidade; vias e distâncias se equivalendo.	20%	1,25
5	Má	Imóvel servido por estradas e servidões de passagem interceptada por fechos, com sérios problemas de praticabilidade na estação chuvosa; distância e classe de estrada se equivalendo.	25%	1,33
6	Péssima	Imóvel servido por estradas e servidões de passagem com sérios problemas na praticabilidade mesmo na estação seca, interceptada por córregos e ribeirões, sem pontes, com vau cativo ao volume de águas.	30%	1,43
7	Encravada (Decreto 10.106/99)	Rios ou áreas encravadas	50%	2,00

Acima, tem-se tabela de situação dos imóveis, em relação à sua via de acesso.

De forma a tornar os valores obtidos permanentes e invariáveis, Miguel Kosma elaborou uma tabela para a combinação dos valores de classe de solo e situação dos imóveis, que vem a seguir apresentada:

Valores das terras rústicas segundo a capacidade de uso e sua situação								
Classe	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
Situação	100%	95%	75%	55%	50%	40%	30%	20%
Otima 100%	1,000	0,950	0,750	0,550	0,500	0,400	0,300	0,200
Muito boa 95%	0,950	0,903	0,713	0,523	0,475	0,380	0,285	0,190
Boa 90%	0,900	0,855	0,810	0,495	0,450	0,360	0,270	0,180
Desfavorável 80%	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,320	0,240	0,160
Má 75%	0,750	0,713	0,563	0,413	0,375	0,300	0,225	0,150
Péssima 70%	0,700	0,665	0,525	0,385	0,350	0,280	0,210	0,140

Acima, tem-se tabela da combinação dos fatores classe de solo e situação do imóvel.

A situação paradigma média adotada no presente trabalho será a seguinte:

- Área:3.006.886,00m²
- Topografia Ondulado
- Consistência Seco
- Acessibilidade Boa
- Classe de Solo Classe I

IV.5 Zonas de características homogêneas

A retro mencionada Norma classifica os bairros da Região de acordo com suas características de diferenciação em quatro grupos, totalizando onze zonas, cujos critérios e recomendações servem para o ajuste do imóvel avaliando em relação à região geoeconômica em que se insere.

Quando da vistoria empreendida, este Profissional analisou as características geoeconômicas do imóvel em questão, assim como da região, enquadrando o imóvel avaliando na 12ª Zona Rural.

A 12ª Zona é identificada pela presença de áreas extensas destinadas a agricultura, ou casas de veraneio.

IV.6 Verificação do Grau de Ajustamento

De acordo com o item B.1.2.1 da NBR 14653-3, para a utilização do tratamento por fatores, considera-se como dado de mercado com atributos semelhantes àqueles em que cada um dos fatores de homogeneização, calculados em relação ao imóvel avaliando, estejam contidos no intervalo entre 0,5 a 1,50.

E, em seu item B.1.2.2, resta definido que “O preço homogeneizado de cada dado amostral, resultado da aplicação de todos os fatores de homogeneização, deve estar contido no intervalo de 0,50 a 1,50, em relação ao preço observado no mercado”.

IV.7 Grau de precisão

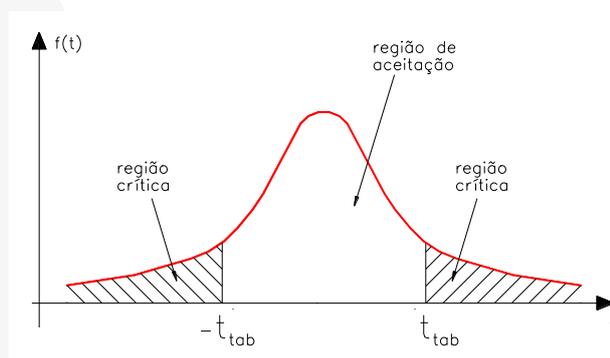
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 3 da norma.

Tal intervalo de confiança, em se tratando de amostra, deve ser calculado com base na função densidade t-student, ilustrada abaixo:

$$f(t) = \frac{\Gamma\left(\frac{\nu+1}{2}\right)}{\Gamma\left(\frac{\nu}{2}\right) \cdot \sqrt{\pi\nu}} \left(1 + \frac{t^2}{\nu}\right)^{-\frac{(\nu+1)}{2}}, -\infty \leq t \leq \infty$$

Os valores de t advindos da função densidade, para probabilidades conhecidas, encontram-se tabelados, em função do nível de significância adotada (que vai depender do grau de fundamentação que se queira atingir) e do número de graus de liberdade.

O gráfico a seguir representa a função densidade de t-Student



Uma vez obtida a estatística t-student (função do nível de confiança e do número de graus de liberdade), pode-se calcular o intervalo de confiança pela expressão apresentada a seguir:

$$\bar{X} - \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}} \leq \mu \leq \bar{X} + \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}}$$

Onde:

\bar{X} = centróide amostral;

S = desvio-padrão amostral;

t = estatística t-Student para $\alpha = 20\%$ e um GL definido;

n = número de elementos da amostra;

IV.8 Método Ross/Heidecke

Para a determinação do justo e real valor da benfeitoria ora avalianda, o Jurisperito se louvará no conhecido e consagrado estudo **“VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/2017”**.

O presente estudo dos Valores de Edificações de Imóveis Urbanos tem por objetivo apresentar elementos para o cálculo do valor de venda de construções de imóveis urbanos na região metropolitana de São Paulo, acrescentando conceitos que visam atender aos tipos de construção e os valores nela previsto.

O referido estudo fulcro o valor da benfeitoria do imóvel com base na sua idade, estado de conservação, padrão construtivo e custos unitários básicos de construção (CUB's) fornecidos por órgãos independentes, como o índice H82N fornecido pelo SINDUSCON.

Os principais fatores aplicáveis para a correta avaliação das benfeitorias de Imóveis Urbanos são a Idade Aparente e a Depreciação, uma vez que estes recaem somente sobre a parcela do capital benfeitoria.

O método Ross/Heidecke é um método comumente empregado para a avaliação de residências, onde deverá ser considerada a sua depreciação em face da idade aparente, obsolescência, bem como o estado de conservação e o tipo e acabamento da construção em questão.

Para se apurar um valor de uma benfeitoria de um imóvel urbano, deve-se primeiramente fixar seu padrão construtivo, de forma a obter seu valor unitário, respeitando os seus respectivos intervalos de variações para cada tipo de padrão. Este referido valor unitário está

vinculado ao valor do R8N, um índice referente ao padrão construtivo que dá o valor por metro quadrado da construção.

Depois de estabelecido o padrão construtivo da benfeitoria, multiplica-se o valor unitário desta pelo Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação (Foc), de modo que, assim, se possa levar em consideração a depreciação.

$$\text{Foc} = R + K * (1 - R)$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal;

K = Coeficiente de Ross/Heidecke

Para se obter o coeficiente “K”, foi estabelecido no referido estudo uma relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie) e sua vida referencial (Ir), assim como, seu Estado de Conservação.

Uma vez obtido o Foc, pode-se calcular o valor da benfeitoria através da seguinte fórmula:

$$V_B = \text{Área (m}^2\text{)} * R8N * \text{Valor Unitário} * \text{Foc}$$

Onde:

VB = Valor da Benfeitoria (R\$);

Área = área total construída (m²);

R8N = Índice (R\$/m²);

Valor Unitário = coeficiente referente ao padrão construtivo (sem unidade);

Foc = fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (sem unidade).



Os custos de construção são estimados com base no custo unitário básico (CUB) acrescido do custo para fundações especiais, elevadores, taxa de administração da obra, lucro ou remuneração da construtora, etc.

V AVALIAÇÃO

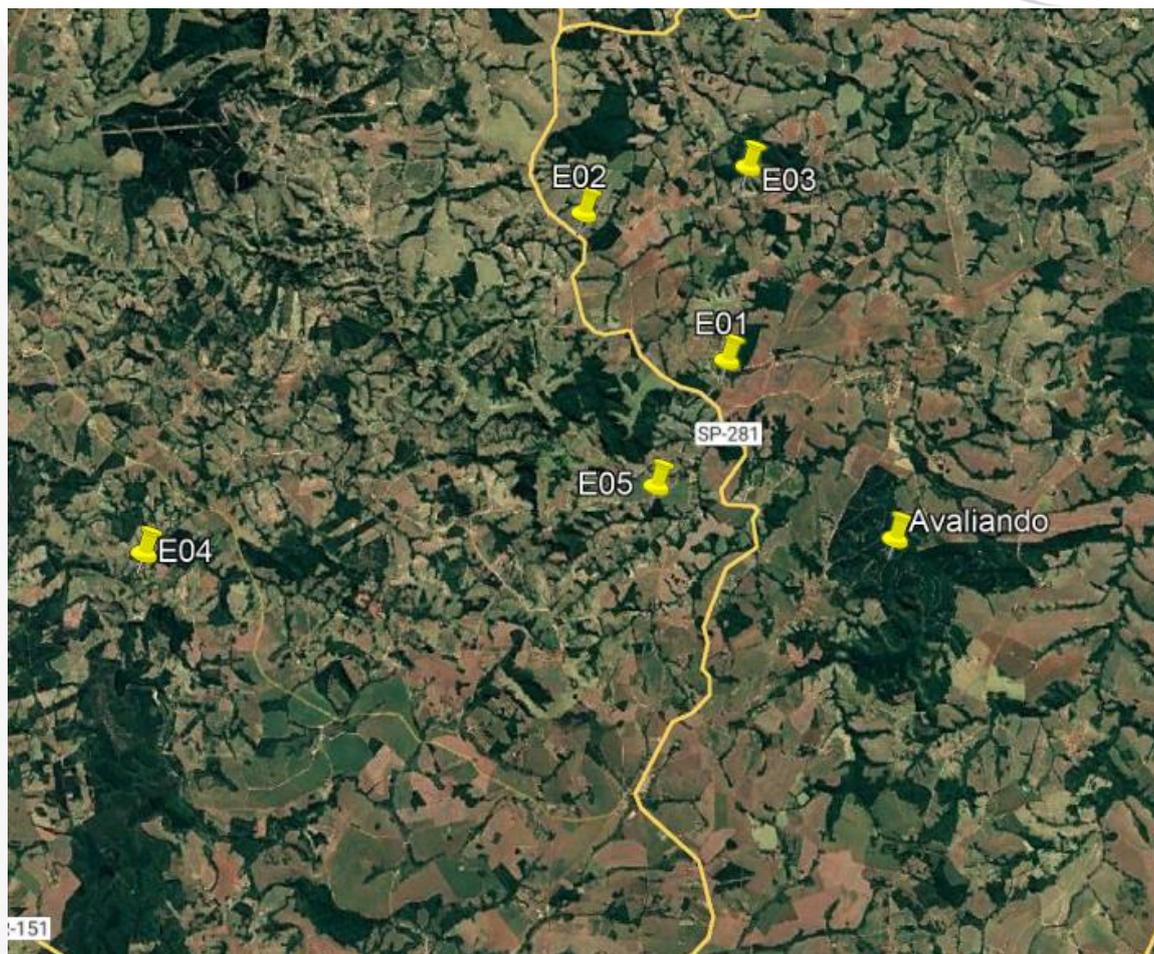
V.1 Obtenção do valor metro quadrado do Terreno

V.1.i Pesquisa de Campo

Nesta importante fase do trabalho, percorreu-se a diversas regiões contíguas à área do imóvel avaliando, na busca de elementos em oferta ou efetivamente transacionados, priorizando elementos que guardassem semelhança com o imóvel avaliando e sempre que possível, se situassem na mesma região geoeconômica do mesmo, com o fito de obter uma amostragem representativa e sem qualquer viés.

Como, aprioristicamente, não se sabia quais eram as variáveis importantes na formação do preço no local do imóvel avaliando, o signatário procedeu a minudente estudo, enfocando não somente a área dos elementos amostrais, mas também seus padrões construtivos, estados de conservação, idades estimadas, localizações e demais detalhes julgados importantes no mercado imobiliário.

Assim, foi possível obter, a princípio, 05 (cinco) elementos, os quais foram tratados posteriormente por tratamento por fatores, como segue:



Acima temos uma imagem do “Google Earth”, onde nota-se a localização dos elementos da pesquisa, em relação aos imóveis avaliando.



ELEMENTO 01					
Endereço: <u>Acesso pela Rodovia Aparicio Biglia Filho</u> Cidade: <u>Itararé/SP</u> Bairro: Bairro Serrinha IF: <u>1</u> Sector: <u>-</u> Quadra: <u>-</u> Lat <u>23°57'24.05"S</u> Long <u>49°19'41.05"O</u>		Ofertante: <u>We Home Imóveis</u> Informante: <u>We Home Imóveis</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(19) 97401-0390</u> Data: <u>jun/25</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda--sítio-4-quartos-zona-rural-bairros-itarare-com-garagem-200m2-venda-RS30400000-id-2548493977/?source=ranking%2Crp</u>			
DADOS DO ELEMENTO					
Área Total (m²): 3.678.400,00m²		Zona de Ocupação: Rural			
Testada Principal (m): 100,00m		Topografia: Ondulado			
Testada Secundária (m): -		Consistência do Terreno: Terreno Seco			
Profundidade Equivalente (m): 36784,00m		Classificação do Solo: Classe 1			
		Acessibilidade: Boa			
BENFEITÓRIAS					
Construção 1			Construção 2		
Padrões	Área	Idade	Padrões	Área	Idade
Comercial Galpões Médio	1008,00m²	8	Residencial Casa Médio	200,00m²	35
Classe de Conservação		e	Classe de Conservação		e
Termo		2	Termo		2
Ir = 80	%vida: 0		Ir = 70	%vida: 1	
K = 0,774	R = 20		K = 0,512	R = 20	
Foc: 0,819164			Foc: 0,6095		
Fator de ponderação do padrão: 1,659			Fator de ponderação do padrão: 2,154		
R8N: R\$ 2.067,04/m²			R8N: R\$ 2.067,04/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO			VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 2.831.565,79			R\$ 542.748,07		
Construção 3			ELEMENTO		
Padrões	Área	Idade			
Comercial Galpões Econômico	226,28	30			
Classe de Conservação		e			
Termo		30			
Ir = 60	%vida: 1				
K = 0,512	R = 20				
Foc: 0,6095					
Fator de ponderação do padrão: 0,609					
R8N: R\$ 2.067,04/m²					
VALOR DA CONSTRUÇÃO			VALOR UNITÁRIO DE TERRENO		
R\$ 173.614,52			R\$ 007,30/m²		
VALOR TOTAL			VALOR UNITÁRIO DE TERRENO		
R\$ 30.400.000,00			R\$ 007,30/m²		



Venda / SP / Fazendas/Sítios à venda em Itararé / Zona Rural

Venda **R\$ 30.400.000** * Condomínio não informado IPTU não informado

200 m² 4 quartos 1 banheiro 2 vagas Aceita animais Varanda

Fazenda/Sítio com 4 Quartos e 1 banheiro à Venda, 200 m² por R\$ 30.400.000

(Código do anunciante: FA00172 | Código no Viva Real: 2548493977)

Excelente Fazenda a venda em Itararé-SP

- Área total 152 alqueires
- Área plantada 110 alqueires
- Área de reserva 30 alqueires
- Área de pasto 12 alqueires
- Topografia plana e levemente ondulada
- Terra mista escura a vermelha (Benfeitorias)
- Galpão de alvenaria de 48m x 21m : 1.008m²
- Casa de Alvenaria de 200m² com 04 quartos, sala, cozinha, banheiro.
- 01 casa de caseiro com 02 quartos, sala, cozinha e banheiro.

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: fazenda/sítio/chácara, Área Rural, 360 - Zona Rural, Itararé - SP que

Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

Fale com o anunciante

(19) 97401-... Ver telefone

WhatsApp

Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 01.



ELEMENTO 02					
Endereço: <u>Rodovia Aparicio Biglia Filho</u> Cidade: <u>Itararé/SP</u> Bairro: <u>CAÇADOR</u> IF: <u>1</u> Setor: <u>-</u> Quadra: <u>-</u> Lat: <u>23°53'24.84"S</u> Long: <u>49°21'46.03"O</u>		Ofertante: <u>Especo Imóveis</u> Informante: <u>Especo Imóveis</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(15) 99654-4819</u> Data: <u>jun/25</u> Site: <u>https://www.espacoimoveislda.com.br/imovel/sitio-a-venda-cacador-itarare-sp/4073</u>			
DADOS DO ELEMENTO					
Área Total (m²):		595.666,06m²			
Zona de Ocupação:		Rural			
Topografia:		Ondulado			
Testada Principal (m):		100,00m			
Consistência do Terreno:		Terreno Seco			
Testada Secundária (m):		-			
Classificação do Solo:		Classe 1			
Profundidade Equivalente (m):		5956,66m			
Acessibilidade:		Ótima			
BENFEITÓRIAS					
Construção 1			Construção 2		
Padrões	Área	Idade	Padrões	Área	Idade
Residencial Casa Simples	265,80m²	10	Comercial Galpões Econômico	369,19m²	10
Classe de Conservação		e	Classe de Conservação		e
Termo		2	Termo		2
Ir = 70	%vida:	0	Ir = 60	%vida:	0
K = 0,754	R = 20		K = 0,738	R = 20	
Foc:		0,80291504	Foc:		0,79004036
Fator de ponderação do padrão:		1,497	Fator de ponderação do padrão:		0,609
R8N:		R\$ 2.067,04/m²	R8N:		R\$ 2.067,04/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO			VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 660.382,04			R\$ 367.168,47		
Construção 3			ELEMENTO		
Padrões	Área	Idade			
Sem Edificação	0,00	0			
Classe de Conservação		0			
Termo		0			
Ir = 0	%vida:				
K = 0,000	R = 0				
Foc:		0			
Fator de ponderação do padrão:		0			
R8N:		R\$ 2.067,04/m²			
VALOR DA CONSTRUÇÃO					
R\$ 0,00					
VALOR TOTAL			VALOR UNITÁRIO DE TERRENO		
R\$ 7.000.000,00			R\$ 010,03/m²		



Sítio à venda, CAÇADOR - Itararé/SP | Cód.: 4073

CAÇADOR - Itararé

IPTU: R\$ 0,00

Condomínio: R\$ 0,00

R\$ 7.000.000,00

Venda



ENTRAMOS EM CONTATO

Nome...

Email...

Telefone/Celular

Olá, gostaria de receber mais informações sobre o imóvel no CAÇADOR, Itararé. O código do imóvel é 4073. Aguardo retorno.

Ao informar meus dados, eu concordo com a [Política de Privacidade](#).

ENVIAR MENSAGEM

COMPARTILHE ESTE IMÓVEL



LIGUE AGORA

Endereço
Rua XV de Novembro, 312 - Centro,
Itararé - SP, 18460007

DESCRIÇÃO

Sítio com área de 24,6143 alqueires, Bairro Caçador, Itararé-SP 27 km, divisa com asfalto, água de mina, 01 açude, topografia ondulada, terra branca, 13,96 alqueires, mecanizável (agricultura), 1,51 alqueires de pasto, e 9,12 alqueires reserva, Documentos em ordem, valor R\$ 7.000.000,00.

Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 02.



ELEMENTO 03			
Endereço: Estrada Municipal com acesso pela Rodovia Aparício Bispo Cidade: Itararé/SP Bairro: CERRADO IF: 08 Setor: - Quadra: - Lat: 23°54'46.64"S Long: 49°19'21.50"O		Ofertante: Espaço Imóveis Informante: Espaço Imóveis Tipo: oferta Telefone: (15) 99654-4820 Data: jun/25 Site: https://www.espacoimoveisltada.com.br/imovel/fazenda-a-venda-cerrado-itarare-sp/4174	
DADOS DO ELEMENTO			
Área Total (m²): 726.968,00m²		Zona de Ocupação: Rural	
Testada Principal (m): 100,00m		Topografia: Ondulado	
Testada Secundária (m): -		Consistência do Terreno: Terreno Seco	
Profundidade Equivalente (m): 7269,68m		Classificação do Solo: Classe 1	
		Acessibilidade: Boa	
BENFEITORIAS			
Construção 1		Construção 2	
Padrões	Área	Idade	
Sem Edificação	0,00m²	0	
Classe de Conservação	0		
Termo		0	
Ir = 0	%vida:		
K = 0,000	R = 0		
Foc: 0		Foc: 0	
Fator de ponderação do padrão: 0		Fator de ponderação do padrão: 0	
R8N: R\$ 2.067,04/m²		R8N: R\$ 2.067,04/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR DA CONSTRUÇÃO	
R\$ 0,00		R\$ 0,00	
Construção 3		ELEMENTO	
Padrões	Área	Idade	
Sem Edificação	0,00	0	
Classe de Conservação	0		
Termo		0	
Ir = 0	%vida:		
K = 0,000	R = 0		
Foc: 0			
Fator de ponderação do padrão: 0			
R8N: R\$ 2.067,04/m²			
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 0,00		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
VALOR TOTAL		R\$ 005,85/m²	
R\$ 4.250.000,00			



Fazenda à venda, CERRADO - Itararé/SP | Cód.: 4174

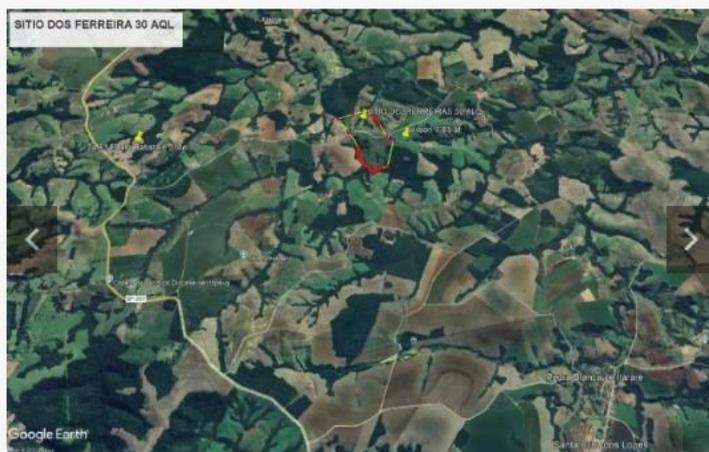
📍 CERRADO - Itararé

R\$ 4.250.000,00

📉 IPTU: R\$ 0,00

Venda

📉 Condomínio: R\$ 0,00



DESCRIÇÃO

Fazenda com área de 30,04 alqueires, Bairro Cerrado/Pedra Branca, Município de Itararé - distante 30 km da cidade sendo 25km asfalto, 5km de terra , topografia plana/ondulada, 10 alqueires em plantio, 13 alqueires em pasto 07 alqueires de mato, geo, car, escriturado, valor R\$ 4.250.000,00

ENTRAMOS EM CONTATO

Nome...

Email...

Telefone/Celular:

Olá, gostaria de receber mais informações sobre o imóvel no CERRADO, Itararé. O código do imóvel é 4174. Aguardo retorno.

Ao informar meus dados, eu concordo com a [Política de Privacidade](#).

ENVIAR MENSAGEM

COMPARTILHE ESTE IMÓVEL



LIGUE AGORA

📍 Endereço
Rua XV de Novembro, 312 - Centro,
Itararé - SP, 18460007

Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 03.



ELEMENTO 04					
Endereço: <u>Estrada Municipal com acesso pela Estrada Itararé</u> Cidade: <u>Itararé/SP</u> Bairro: <u>Bela Vista</u> IF: <u>0.6</u> Setor: <u>-</u> Quadra: <u>-</u> Lat: <u>23° 59.977'S</u> Long: <u>49° 28.134'O</u>		Ofertante: <u>mfg negócios imobiliários</u> Informante: <u>mfg negócios imobiliários</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(15) 99104-6487</u> Data: <u>jun/25</u> Site: <u>https://www.chavesnamao.com.br/imovel/chacara-a-venda-3-quartos-sp-itarare-zona-rural-4m2-RS615000/id-30809302/?origin=galleryOverlay</u>			
DADOS DO ELEMENTO					
Área Total (m²): 113.982,00m²		Zona de Ocupação: Rural			
Testada Principal (m): 100,00m		Topografia: Ondulado			
Testada Secundária (m): -		Consistência do Terreno: Terreno Seco			
Profundidade Equivalente (m): 1139,82m		Classificação do Solo: Classe 1			
		Acessibilidade: Boa			
BENFEITORIAS					
Construção 1			Construção 2		
Padrões	Área	Idade	Padrões	Área	Idade
Residencial Casa Econômico	67,30m²	25	Sem Edificação	0,00m²	0
Classe de Conservação	c		Classe de Conservação	0	
Termo	2		Termo	0	
Ir = 70	%vida:	0	Ir = 0	%vida:	
K = 0,619	R = 20		K = 0,000	R = 0	
Foc: 0,69480704			Foc: 0		
Fator de ponderação do padrão: 1,07			Fator de ponderação do padrão: 0		
R8N: R\$ 2.067,04/m²			R8N: R\$ 2.067,04/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO			VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 103.421,76			R\$ 0,00		
Construção 3			ELEMENTO		
Padrões	Área	Idade			
Sem Edificação	0,00	0			
Classe de Conservação	0				
Termo	0				
Ir = 0	%vida:				
K = 0,000	R = 0				
Foc: 0					
Fator de ponderação do padrão: 0					
R8N: R\$ 2.067,04/m²					
VALOR DA CONSTRUÇÃO					
R\$ 0,00					
VALOR TOTAL			VALOR UNITÁRIO DE TERRENO		
R\$ 615.000,00			R\$ 004,49/m²		



← Anúncio
5 Fotos
Mapa





Venda

R\$ 615.000

Condomínio ⓘ
IPTU

[Ver parcelas](#)

Não informado
Não informado

Área Rural, Zona Rural, Itararé/SP

Mensagem

Agendar visita

Mensagem
Olá, gostaria de mais informações so...

Nome:

Email:

Telefone:

[Enviar mensagem](#)

Ao enviar, você afirma que leu, compreendeu e concordou com os nossos [Termos de Uso](#) e [Política de Privacidade](#).

Chácara / sítio com 3 quartos à venda na Área Rural, Zona Rural, Itararé

Área total
4m²

Quartos:
3

Garagens:
--

Banheiros:
1

Descrição

Última atualização: 29/05/2025 às 07:35h | Ref: 17086

Sítio em Itararé spenbsp; no quadro com 4.71 alqueires terreno 150m² área construída itararé spenbsp;

2 alqueires de eucaliptoensbsp;
Topografia ondulado

Características do imóvel:
1 casa de alvenaria com
3 dormitórios simplesensbsp;
sala

(15) 9978... [Ver](#) [WhatsApp](#)

Anunciante
Mfg Negócios Imobiliários

CRECI 158357
4000 imóveis cadastrados

Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 04.



ELEMENTO 05					
Endereço: Estrada Municipal com acesso pela Rodovia Aparício Bis Cidade: Itararé/SP Bairro: Bairro Serrinha IF: 0,8 Setor: - Quadra: - Lat: 23°59'4,90"S Long: 49°20'43,03"O		Ofertante: jrimoveis Informante: jrimoveis Tipo: oferta Telefone: (15) 3531-2295 Data: jun/25 Site: https://jrimoveisitarare.com.br/jrimoveis/imovel/sitio--venda-itarare-sp/552177			
DADOS DO ELEMENTO					
Área Total (m²): 116.160,00m²		Zona de Ocupação: Rural			
Testada Principal (m): 100,00m		Topografia: Ondulado			
Testada Secundária (m): -		Consistência do Terreno: Terreno Seco			
Profundidade Equivalente (m): 1161,60m		Classificação do Solo: Classe 1			
		Acessibilidade: Boa			
BENFEITORIAS					
Construção 1			Construção 2		
Padrões	Área	Idade	Padrões	Área	Idade
Comercial Galpões Econômico	153,80m²	20	Sem Edificação	0,00m²	0
Classe de Conservação	c		Classe de Conservação	0	
Termo	2		Termo	0	
Ir = 60	%vida:	0	Ir = 0	%vida:	
K = 0,639	R = 20		K = 0,000	R = 0	
Foc: 0,71141636			Foc: 0		
Fator de ponderação do padrão: 0,609			Fator de ponderação do padrão: 0		
R8N: R\$ 2.067,04/m²			R8N: R\$ 2.067,04/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO			VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 137.735,65			R\$ 0,00		
Construção 3			ELEMENTO		
Padrões	Área	Idade			
Sem Edificação	0,00	0			
Classe de Conservação	0				
Termo	0				
Ir = 0	%vida:				
K = 0,000	R = 0				
Foc: 0					
Fator de ponderação do padrão: 0					
R8N: R\$ 2.067,04/m²					
VALOR DA CONSTRUÇÃO					
R\$ 0,00					
VALOR TOTAL			VALOR UNITÁRIO DE TERRENO		
R\$ 720.000,00			R\$ 005,01/m²		



SÍTIO à Venda, Itararé - SP

Valor: R\$720.000

Código do anúncio 01904



2/14

Gostou desse imóvel?
Entre em contato conosco.

Nome

Telefone

Email

Mensagem

Características

Descrição

Sítio com 4,8 Alqueires Contendo Pasto, Poço, Ribeirinha, 3 Alqueires de Lavoura.
25 Km da Cidade de Itararé-Sp
23 Km de Asfalto e 2,6 Km de Terra.

Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 05.

V.2 Fatores Homogeneizantes

Este Perito adotou os seguintes fatores homogeneizantes na pesquisa realizada, os quais vem descritos a seguir:

- **Fator Oferta:** foi aplicada, para elementos em ofertas, uma depreciação de 10% de seu valor, a fim de vislumbrar a elasticidade do mercado imobiliário. Tal fator encontra justificativa na prática Profissional;

A aplicação do fator fonte forneceu os seguintes resultados (já descontados o valor da construção, quando for o caso):

Ref.	Valor Unitário
ELEMENTO 01	R\$ 6,47/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 8,85/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 5,26/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 3,95/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 4,39/m ²

- **Fator Nota Agronômica:** De acordo com o item B.2 da ABNT NBR 14.653-3: 2004, resultou na seguinte tabela:

Ref.	Valor Unitário	Nota Agronômica			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 6,47/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 6,47/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 8,85/m ²	0,90	-0,89	-0,10	R\$ 7,97/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 5,26/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 5,26/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 3,95/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3,95/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 4,39/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 4,39/m ²

- **Fator Índice Fiscal/Local:** Calculado segundo recomendação do item 10.3.2 da NORMA IBAPE – 2011.

Ref.	Valor Unitário	Localização			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 6,47/m ²	0,80	-1,29	-0,20	R\$ 5,18/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 8,85/m ²	0,80	-1,77	-0,20	R\$ 7,08/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 5,26/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 5,26/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 3,95/m ²	1,33	1,32	0,33	R\$ 5,26/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 4,39/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 4,39/m ²

- **Topografia e Consistência:** De acordo com o item 10.5 da NORMA IBAPE – 2011, resultaram nas seguintes tabelas:

Ref.	Valor Unitário	Topografia			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 6,47/m ²	1,11	0,71	0,11	R\$ 7,19/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 8,85/m ²	1,11	0,97	0,11	R\$ 9,82/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 5,26/m ²	1,11	0,58	0,11	R\$ 5,84/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 3,95/m ²	1,11	0,43	0,11	R\$ 4,38/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 4,39/m ²	1,11	0,48	0,11	R\$ 4,88/m ²

Ref.	Valor Unitário	Consistência			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 6,47/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 6,47/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 8,85/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 8,85/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 5,26/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 5,26/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 3,95/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3,95/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 4,39/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 4,39/m ²

- **Fator Área:** É utilizado em função da dimensão dos elementos componentes da amostra;

De forma a identificar possível correlação entre o valor unitário por metro quadrado e a variável área dos elementos comparativos, procedeu-se a um teste estatístico, cujo resultado pode ser mais bem apreciado no gráfico de dispersão a seguir:

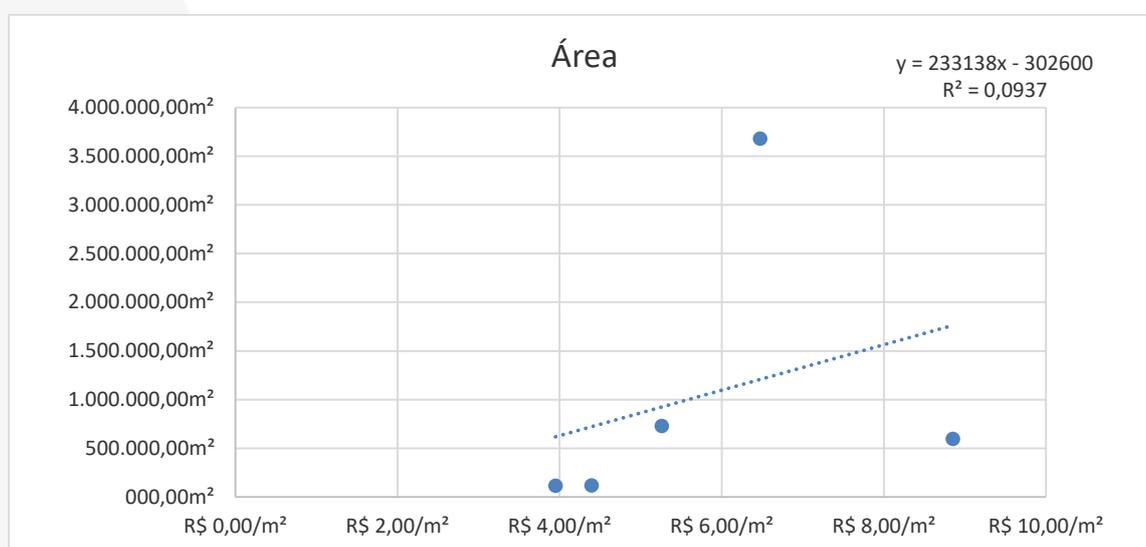


Gráfico 01 – Valor Unitário *versus* Área de Terreno.

Como podemos observar no gráfico acima, o Valor Unitário por metro quadrado não possui correlação com a variável área de terreno, uma vez que o R^2 resultou em um valor próximo a zero (0,0937), razão pela qual, este Profissional entende que a área dos elementos comparativos não exerce influência sobre o valor unitário do terreno.

- ✓ **Atualização:** Todos os elementos são válidos para o mês de **Junho de 2025**.

O grande diferencial da nova norma é que é preciso proceder à combinação dos fatores supra a fim de selecionar uma que represente o verdadeiro valor unitário de venda de lotes na região.

Para cada combinação supra, fez-se o cálculo do valor médio, do desvio-padrão, do coeficiente de variação (CV) e dos limites de Chauvenet, como mostram as tabelas a seguir:

Ref.	Combinação
1	R\$ 05,89/m ²
2	R\$ 07,17/m ²
3	R\$ 05,84/m ²
4	R\$ 05,70/m ²
5	R\$ 04,88/m ²
média	R\$ 05,90/m²
desvio	R\$ 00,82/m ²
CV	14%
Linferior	R\$ 4,13/m²
Lsuperior	R\$ 7,66/m²

Após as iterações de praxe (feitas de forma automática pelo software), elencou o jurisperito como combinação representativa da formação do valor unitário do mercado local a “combinação”, exposta na tabela supra, na qual forneceu um Valor Unitário de **R\$ 5,90/m² (Cinco Reais e Noventa Centavos por Metro Quadrado)** conforme destacado em amarelo na tabela.

V.2.i Grau de Precisão

Conforme acima relatado, a nova norma estabelece que a combinação selecionada deve ser classificada em um grau de precisão, função da amplitude do intervalo de confiança de 80% para a média, que procedendo-se aos cálculos (automaticamente pelo programa), obtém-se a tabela a seguir:

PRECISÃO - NBR 14653	
Média Saneada	R\$ 5,90/m ²
Desvio-Padrão	R\$ 0,82/m ²
Erro-Padrão	0,56
IC(significância=20%)	R\$ 5,33/m ² < VUmed < R\$ 6,46/m ²
Amplitude do IC	19%
Grau III	

Da tabela supra, certifica o signatário que o modelo proposto atingiu **GRAU III DE PRECISÃO**.

V.2.ii Grau de Fundamentação

Conforme exposto no item IV.6 Verificação do Grau de Ajustamento, o resultado da aplicação de todos os fatores de homogeneização, deve estar contido no intervalo de 0,50 a 1,50.

Assim, os valores unitários por metro quadrado homogeneizados, de cada elemento comparativo resultou dentro do intervalo 0,50 a 1,50, conforme exposto na tabela abaixo:

Ref.	Vu	Combinação	FG
1	6,47	5,89	0,91
2	8,85	7,17	0,81
3	5,26	5,84	1,11
4	3,95	5,70	1,44
5	4,39	4,88	1,11

Onde:

- Ref = elemento de referência;
- Vu = valores unitários não homogeneizados;
- Combinação = valores unitários homogeneizados;
- FG = fator de ajuste global;

Apresenta-se a seguir o gráfico da bissetriz:

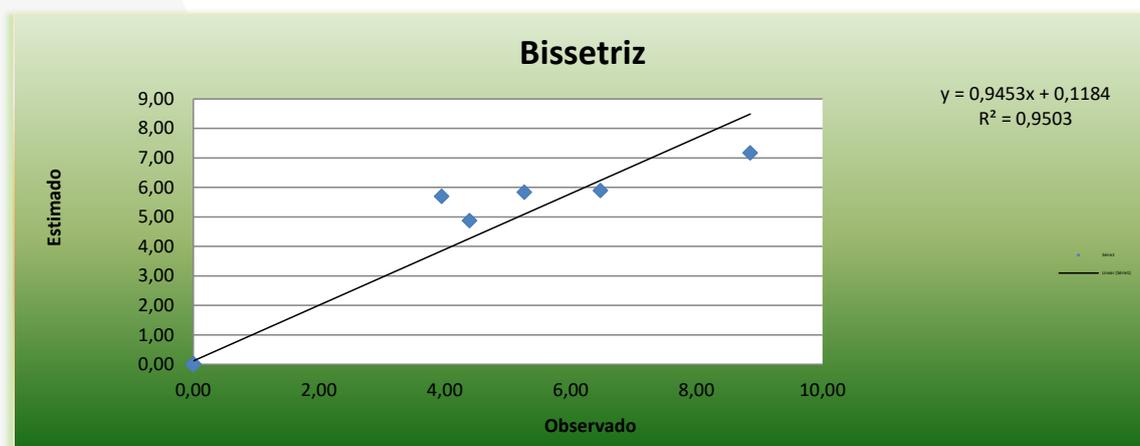


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

A) ELEMENTOS DISCREPANTES: Por não se afastarem da faixa supra.

Não houve valores discrepantes.

B) VALOR MÉDIO SANEADO OU UNITÁRIO PROPOSTO PARA UMA GLEBA SITUADA NO MUNICÍPIO DE ITARARÉ/SP, É DE:

$$Q = R\$ 5,90/m^2$$

**(Cinco Reais e Oitenta e Noventa Centavos por Metro Quadrado)
Junho/2025**

VI VALOR TOTAL DO IMÓVEL

VI.1 Valor Total

Com fulcro no valor unitário de terreno calculado no item retro, pode-se calcular o valor total do terreno, conforme segue:

IMÓVEL AVALIANDO		
Área do Avaliando	3.006.886,00 m ²	
VU Homogeneizado	R\$ 05,90 /m ²	
Zona	Rural	
Topografia	Ondulado	
Consistência	Terreno Seco	
Acessibilidade	Boa	
Solo	Classe 1	
Aplicação do Fator Topografia		
Topografia	Fator	Diferença
Ondulado	1,11	0,11
Aplicação do Fator Consistência		
Consistência	Fator	Diferença
Terreno Seco	1	0
VU CORRIGIDO	R\$ 005,31/m²	
VALOR TOTAL DO AVALIANDO	R\$ 15.969.574,59	



Para a obtenção do valor unitário por metro quadrado conforme tabela acima, este signatário valeu-se da seguinte formula;

$$VU_c = VU / (1 + (F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) + (F_4 - 1))$$

Onde:

VU_c = Valor Unitário Corrigido

VU = Valor Unitário

F₁ = Fator de Topografia

F₂ = Fator de Consistência

$$V_T = R\$ 15.969.574,59$$

**(Quinze Milhões, Novecentos e Sessenta e Nove Mil,
Quinhentos e Setenta e Quatro Reais e Cinquenta e Nove
Centavos)
Junho/2025**



VI.2 Fração Penhorada

Conforme decisão de fls. 1161/1162, fora deferida a penhora de 40% do imóvel matriculado sob o Nº 9.480 do Cartório de Registro de Imóveis de Itararé/SP.

Desta feita, o valor correspondente a 40% do imóvel penhorado é de:

$$V_{40\%} = R\$ 15.969.574,59 \times 40\%$$

$$V_T = R\$ 6.387.829,84$$

(Seis Milhões, Trezentos e Oitenta e Sete Mil, Oitocentos e Vinte e Nove Reais e Oitenta e Quatro Centavos)

Junho/2025

VI.3 Grau de Fundamentação

A tabela a seguir apresenta o cálculo da fundamentação do presente trabalho técnico de avaliação, a saber:

Item	Descrição	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores avaliados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção da situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo Autor do Laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas à todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*

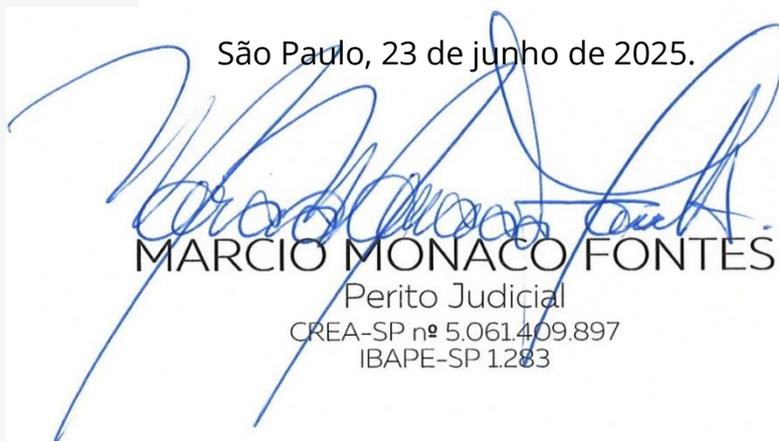
*No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Os campos identificados pela cor cinza mostram os resultados obtidos no presente trabalho técnico. De posse da tabela supra, pode-se enquadrar o presente trabalho de avaliação no GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO.

VII ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial de Avaliação, que vai editado em 62 (sessenta e duas) folhas todas em seu anverso, seguindo esta última datada e assinada para todos os fins de Direito, colocando-se a inteira disposição deste R. Juízo para quaisquer outros esclarecimentos que se tornarem necessários.

São Paulo, 23 de junho de 2025.



MARCIO MONACO FONTES
Perito Judicial
CREA-SP nº 5.061.409.897
IBAPE-SP 1.283

Em atenção ao que determina o Provimento Nº 755/01 do Conselho Superior da Magistratura, Artigo 5º, publicado no Diário Oficial do Estado de São Paulo, em 07/06/01, este Signatário informa, que se encontra arquivado nesta E. Vara, à disposição das partes, seu "Curriculum Vitae", acompanhado dos documentos exigidos pelos demais Artigos.

Tel: (11) 3101-2672 - e-mail: pericias@monacofontes.com.br

Para mais informações, entre em contato conosco através do QR Code

