

Exma Sra. Dra. Juíza de Direito da Vara Cível do Foro da Comarca de Itariri

PROCESSO N° 1001941-47.2016.8.26.0441

MANUEL MARTINS POITENA, Engenheiro Civil, CREA 0600265267, Avaliador Judicial nomeado na CARTA PRECATÓRIA oriunda da 33ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL – COMARCA DE SÃO PAULO – CAPITAL, extraída da AÇÃO DE PROCEDIMENTO COMUM – COMBUSTÍVEIS E DERIVADOS requerida por PETROBRÁS DISTRIBUIDORA S/A contra a MINI POSTO SANTA ROSA LTDA E OUTROS, tendo concluído o seu trabalho, vem mui respeitosamente solicitar a liberação de seus honorários depositados e conforme comprovante já anexado.

Itariri, 18 de setembro de 2017.



- Avaliador Judicial –

Exma Sra. Dra. Juíza de Direito da Vara Cível do Foro da Comarca de Itariri

PROCESSO N° 1001941-47.2016.8.26.0441

MANUEL MARTINS POITENA, Engenheiro Civil, CREA 0600265267, Avaliador Judicial nomeado na CARTA PRECATÓRIA oriunda da 33ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL – COMARCA DE SÃO PAULO – CAPITAL, extraída da AÇÃO DE PROCEDIMENTO COMUM – COMBUSTÍVEIS E DERIVADOS requerida por PETROBRÁS DISTRIBUIDORA S/A contra a MINI POSTO SANTA ROSA LTDA E OUTROS, vem mui respeitosamente apresentar o seu LAUDO DE AVALIAÇÃO, o qual requer a sua oportuna juntada aos Autos.

Itariri, 18 de setembro de 2017.



- Avaliador Judicial -

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. OBJETIVO

O principal objetivo deste trabalho é a elaboração de estudos para identificar, vistoriar e auferir o valor de UM IMÓVEL, denominado SÍTIO SÃO NICOLA, objeto da Matrícula nº 6526 do CRI de Peruíbe, situado no Distrito de Raposo Tavares, nas imediações da Estrada que se dirige ao Rio Guanhanhã na zona rural do Município de Itariri.

2. PRELIMINARES - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Em princípio, cumpre-se observar que na petição que instruiu a estimativa de honorários, este Avaliador Judicial ponderou que as Partes deveriam trazer a real localização do imóvel, visto que a descrição contida na Matrícula faz menção a uma estrada, sem, contudo, existir uma denominação.

A zona rural em Raposo Tavares é extensa e servida por inúmeras estradas que possuem denominações específicas e que determinam orientações para a identificação do imóvel. Por diversas vezes, este Profissional esteve no Distrito de Raposo Tavares com o intuito de localizar o Sítio São Nicola, porém não conseguiu, prejudicando, assim, assegurar uma vistoria com antecipação, além de impor atraso na elaboração deste Parecer.

Com base nos nomes dos proprietários dos imóveis confrontantes, pode obter uma provável localização do sítio que pertenceu ao Sr. Paulo Jordão, visto que, conforme relatado, o mesmo havia falecido em acidente automobilístico na Rodovia Padre Manoel da Nóbrega.



Assim é que, partindo-se da Vila de Raposo Tavares, tomando-se a estrada que se dirige ao Bairro de Areia Branca, toma-se à direita a estrada que dá acesso à região do Rio Guanhanhã e, posteriormente, toma-se à direita outra estrada junto a uma igreja com as instalações já precárias acessando-se o referido imóvel após o percurso de cerca de 400,00 metros.

Conforme descrito na Matrícula nº 6526 do CRI de Peruíbe, trata-se de uma sorte de terras, denominada Sítio São Nicola, situada em Raposo Tavares, zona rural do Município de Itariri que assim se descreve: "é delimitado por um polígono regular cuja demarcação se inicia em um ponto denominado nº 01, colocado à margem esquerda da estrada interna do sítio e desta com rumo $75^{\circ}50'SE$, segue com uma linha em uma distância de 220,00 metros até encontrar o Ponto nº 02; deste deflete à esquerda com uma linha de 440,00 metros encontra-se no Ponto nº 03 que situa-se na encosta de cima de uma estrada principal que por ali passa; deste último Ponto deflete à esquerda com um ângulo de $102^{\circ}41'$ e com esta direção segue uma linha de uma extensão de 220,00 metros até encontrar o Ponto nº 04; deste Ponto deflete à esquerda com um ângulo de $77^{\circ}19'$ e uma distância de 440,00 metros encontra-se o Marco nº 01, Marco este onde foi dado início a este levantamento topográfico, confrontando-se a linha do Ponto nº 02 pelo lado direito com áreas de propriedade de Zeniti Ishiyama e sua Mulher; do Ponto nº 02 ao Ponto nº 03 confronta-se com Manoel de Freitas; do Ponto nº 03 ao nº 04 confronta-se com a propriedade de Taru Igue; do nº 04 ao nº 01 confronta-se com o restante da propriedade de Zeniti Ishiyama e sua Mulher, encerrando esse perímetro uma área total de 96.800,00 m², ou 9,68 hectares"

O imóvel está sob responsabilidade do Sr. Camilo Rodrigues Pereira e família, que residem no local e trabalhava para o Sr. Paulo, porém, após a sua morte, houve visita de alguns herdeiros, mas não ocorreu mais retorno, mantendo-se a sua permanência no local sem quaisquer orientações e remuneração.



Segundo o Sr. Camilo, o local onde reside localiza-se no Sítio Santa Rita, havendo 03 residências, sendo uma por Ele ocupada e as outras duas para os filhos. Há bananal, lago com peixes, nascente natural, possuindo topografia ondulada a montanhosa, superfície seca, acesso direto pela estrada principal e servido por energia elétrica.

O Sr. Camilo mostrou-nos a área que seria o Sítio São Camilo, que estaria logo após este Sítio Santa Rita e percorrendo-se a mesma estrada. Esta sorte de terras possui topografia ondulada a montanhosa, superfície seca, nascente natural, sendo seccionada por rede de energia elétrica, mas sem servir o imóvel, necessitando de ligação.

O acesso ao seu interior faz-se pela estrada existente, verificando-se que a vegetação natural e em regeneração ocupa a maioria de sua porção, existindo por volta de 3.500 bananeiras nanica e prata em estado regular de conservação, necessitando de um melhor trato cultural. Há área com pasto, mas, também, por falta de trato, ocorreu regeneração da vegetação, encontrando-se, atualmente, impróprio para utilização.

A área junto à estrada principal encontra-se tomada por vegetação natural e em regeneração, havendo em diminuta porção algumas bananeiras, mas já sufocadas pela mata. Nota-se mais para o seu interior a existência de bananal já mencionado, cujo acesso faz-se através de uma "pinguela" sobre um ribeirão, observando-se, logo após, que existia um portão apoiado sobre alvenaria de tijolo aparente, mas encoberto pela vegetação.

Passando-se este muro, por "picada", há uma estrada que percorre o interior do bananal e por onde eram recolhidas as bananas cortadas para posterior carregamento. Para se ter acesso com veículos, necessária a construção de ponte sobre o ribeirão. Junto a esta estrada, existem duas casas em alvenaria, em estado precário e sem condições de utilização e aproveitamento, visto que necessitam de muitos reparos.



O Sr. Camilo, na medida do possível, encontra-se conservando este bananal, inclusive com plantio de novas unidades, além de plantar mandioca, pimenta e algumas culturas de rápida produção para sobrevivência. Entende-se necessária uma demarcação topográfica, embora mostrados alguns marcos divisórios.

2.1 LOCALIZAÇÃO – MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Já mencionado que o acesso ao imóvel faz-se através da Estrada da Areia Branca, tomando-se à direita a estrada que se tem acesso ao Rio Guanhanhã. Até o sítio percorre-se cerca de 3,50 Km da Vila de Raposo Tavares em estrada cascalhada e em estado regular de conservação, tornando-se em estado precário nos dias chuvosos

Estas estradas servem inúmeros sítios com predominância da cultura da banana nanica e prata, havendo alguns pastos para gados e cavalos. Estas estradas são servidas por rede de energia elétrica e transporte urbano com destino ao Bairro da Areia Branca, onde há inúmeras residências e algum comércio.

Escola pública, comércio de âmbito local e posto de saúde encontram-se na Vila de Raposo Tavares, sendo que melhores estabelecimentos comerciais situam-se no centro comercial de Itariri, distante cerca de 4,00 Km da Vila de Raposo Tavares com acesso pela Rodovia Padre Manoel da Nóbrega.

De uma maneira geral, o acesso ao local é bom a regular, necessitando de conservação pelo poder público municipal, embora torne-se prejudicada nos dias chuvosos, dificultando a circulação de veículos.



2.2. RESTRIÇÕES AMBIENTAIS

A Lei Federal nº 9.985 de 18/07/2000 instituiu o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza, estabelecendo critérios e normas para a criação, implantação e gestão das unidades de conservação. Dividiu as unidades de conservação em dois grupos, sendo: I – Unidades de Proteção Integral e II – Unidades de Uso Sustentável.

Definiu os Parques como Unidade de Proteção Integral objetivando a preservação de ecossistemas naturais de grande relevância ecológica e beleza cênica....

Esta Lei estabeleceu no seu Artigo 11, § 1º, que o Parque é de posse e domínio públicos, sendo que as áreas particulares incluídas em seus limites serão desapropriadas, de acordo com o que dispõe a lei....

2.2.1 PARQUE ESTADUAL DA SERRA DO MAR

O Parque Estadual da Serra do Mar foi criado através do Decreto Estadual nº 10.351, editado no Diário Oficial em 31/08/1977 com a finalidade de assegurar a integral proteção à flora, à fauna, às belezas naturais, bem como para garantir sua utilização a objetivos educacionais, recreativos e científicos (Art. 1º). É constituído por aproximadamente 315.000 hectares, distribuídos pelos Municípios de Cunha a Pedro de Toledo.

Em 06/03/1979, foi editado o Decreto nº 13.313, dando nova redação ao caminamento do Parque Estadual descrito no Artigo 2º do Decreto nº 10.351, incorporando área situada na região de Picinguaba, em Ubatuba e retificando a linha perítrica entre os Pontos P₂₅ e P₃₀, abrangendo área urbanizada. Com base na descrição de seu caminamento, verifica-se que o imóvel não é abrangido pelo mesmo

O Governo Federal editou lei criando a Área de Proteção Ambiental Cananéia, Peruíbe e Iguape, ou APA-CIP envolvendo extensa região e sendo uma Unidade de Uso Sustentável.

Em 06 de junho de 1985, a Secretaria de Cultura do Estado de São Paulo, através da Resolução 40 do Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Artístico, Arqueológico e Turístico do Estado de São Paulo - CONDEPHAAT, tombou a área abrangida pela APA - CIP e áreas localizadas acima da cota 40 de alguns morros isolados existentes na região, verificando-se, pois, que a área desta sorte de terras se encontra abrangida pelo referido tombamento e pela APA-CIP.

O tombamento visa prioritariamente articular e consolidar as múltiplas iniciativas do poder público, que vem criando inúmeros parques, reservas e áreas protegidas ao longo desta faixa, do mais alto significativo para a preservação da natureza e manutenção da qualidade ambiental.

Através do tombamento, proibiu a retirada não autorizada previamente pelo CONDEPHAAT de terra ou rocha, assim como a predação da fauna e flora e a introdução de espécies exóticas, a fim de não modificar o "status" natural do conjunto de seres vivos que se inter-relacionam.

Portanto, com base no retro exposto, o aproveitamento e uso desta sorte de terras deve respeitar os ditames estabelecidos por esta unidade de conservação e pelo tombamento. Registra-se, ainda, que, por existir regeneração da vegetação, para sua supressão, há necessidade de licenciamento junto aos órgãos ambientais estaduais e, sobretudo, adequar-se aos pressupostos exigidos pelo Código Florestal.



3. AVALIAÇÃO

O valor do imóvel será obtido através do Método Comparativo de Mercado e pela seguinte fórmula:

$$V_t = A * q \quad \text{onde}$$

A = área total do imóvel

q = valor básico unitário

3.1 ÁREA DO IMÓVEL

Conforme já mencionado na descrição da matrícula, sendo:

Matrícula nº 3158 do CRI de Peruíbe.....A = 09,68 hectares, ou 04,00 alqueires..

3.2 VALOR BÁSICO UNITÁRIO

Este valor básico unitário foi obtido através do Método Comparativo, conforme pesquisa de valores de 07 elementos localizados na zona rural da região, tendo-se:

$$q = \text{R\$ } 19.143,00/\text{alq}$$

MÊS BASE = SETEMBRO DE 2017.



3.3 VALOR DO IMÓVEL

Aplicando-se a fórmula, tem-se:

$$V_t = R\$ 19.143,00 * 04,00$$

$$V_{t1} = R\$ 77.000,00 \text{ (Setenta e sete mil reais).}$$

O valor total do imóvel designado como Sítio São Nicola com 04,00 alqueires ou 9,68 hectares, localizado no Distrito de Raposo Tavares, Zona Rural do Município de Itariri, objeto da Matrícula nº 6526 do CRI de Peruíbe, corresponde a R\$ 77.000,00 (Setenta e sete mil reais), à vista.

MÊS BASE = SETEMBRO DE 2017.



MANUEL MARTINS POITENA
Engenheiro Civil - CREA 0600265267

REPORTAGEM FOTOGRÁFICA



ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS
Itanhaém - Fone (013) 3422-2007



Foto nº 1 – Vista da estrada principal que secciona o imóvel e é proveniente da Estrada que une a Vila de Raposo Tavares ao Bairro de Areia Branca. Esta posição encontra-se junto à divisa do Sítio Santa Rita, segundo o Sr. Camilo. À direita existe um córrego e, após, há bananal e pasto em estado regular de conservação.



Foto nº 2 – Outra vista da estrada principal que secciona o imóvel e é proveniente da Estrada que une a Vila de Raposo Tavares ao Bairro de Areia Branca. Esta posição encontra-se quase que na metade do imóvel, segundo o Sr. Camilo. Notar algumas bananeiras sem trato cultural e vegetação predominante.

MANUEL MARTINS POITENA
Engenheiro Civil - CREA 0600265267



Foto nº 3 – Outra vista da estrada principal que secciona o imóvel e é proveniente da Estrada que une a Vila de Raposo Tavares ao Bairro de Areia Branca. Esta posição encontra-se quase que na divisa com a antiga propriedade de Zeniti Ishiyama que foi alienada e desmembrada em módulos rurais. Notar, à direita, algumas bananeiras sem trato cultural e vegetação predominante. Ainda, à direita, após esta encosta, está a divisa com Taru Igue que possui bananal com acesso pela estrada que se dirige ao Bairro Guanhanhã.

MANUEL MARTINS POITENA
Engenheiro Civil - CREA 0600265267



Foto nº 4 – Vista da divisa com a antiga propriedade de Zeniti Ishiyama que foi alienada e desmembrada em módulos rurais. Notar, à direita, vegetação que recobre o Sítio São Nicola e que predomina na maioria de sua área.



Foto nº 5 – Vista de muro em tijolo aparente e que suportava antigo portão por onde se tem acesso à estrada interna após a ultrapassagem do ribeirão através da “pinguela”. Observar que não existe conservação, predominando a vegetação regenerada já em estágio secundário.

MANUEL MARTINS POITENA
Engenheiro Civil - CREA 0600265267



Foto nº 6 – Vista da estrada interna que se tem acesso através da “pinguela”. Observar bananal existente e com pouco trato cultural, prejudicando a qualidade da fruta. Os trabalhos estão sendo realizados pelo Sr. Camilo.

MANUEL MARTINS POITENA
Engenheiro Civil - CREA 0600265267



Foto nº 7 – Outra vista do bananal existente e com pouco trato cultural, prejudicando a qualidade da fruta. Os trabalhos estão sendo realizados pelo Sr. Camilo. Esta região encontra-se abaixo do leito da estrada, porém apresenta-se com superfície seca.



Foto nº 8 – Outra vista do bananal existente e com pouco trato cultural, prejudicando a qualidade da fruta. Segundo o Sr. Camilo, a divisa do Sítio São Nicola encontra-se junto ao eucalipto, sendo esta região ondulada.



Foto nº 9 – Outra vista do interior do Sítio São Nicolau, observando-se uma das casas existentes, em alvenaria de bloco aparente e em estado precário, necessitando de ampla reforma. Não há rede de energia elétrica.



Foto nº 10 – Outra vista do interior do Sítio São Nicolau, observando-se a outra casa existente, em alvenaria de bloco rebocada, com algumas esquadrias e cobertura com telha cerâmica. Notar estado precário, havendo ataque de cupim e necessitando de ampla reforma. As casas são acessadas pela estrada interna, distando cerca de 100,00 metros da estrada principal após a passagem pela "pinguela."

CÓPIA DE PARTE DE PLANTA DO ATLAS MOSTRANDO AS
UNIDADES DE CONSERVAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL





ÁREAS DE CONSERVAÇÃO AMBIENTAL E OUTROS ESPAÇOS PROTEGIDOS - MAPA 5 -

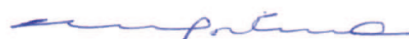
LEGENDAS CARTOGRÁFICAS

— Limite Estadual — Limite Municipal — Área Urbana — Limite de Município — Localidade — Curso d'Água Perene, Intermitente — Reservatório — Curva de Nível	— Auto-Estrada — Estrada Pavimentada — Estrada Sem Pavimentação — Prefixo de Estrada Federal — Prefixo de Estrada Estadual — Estrada de Ferro	- Parque Estadual - APA - Área de Proteção Ambiental-Estadual - ZVS - Zona de Vida Silvestre da APA - Sobreposição APA Serra do Mar e PE Intervalles	- Sobreposição ZVS da APA Serra do Mar e PE Intervalles - Sobreposição EE Xitúe e APA Serra do Mar - Área Natural Tombada - Unidades de Conservação Ambiental Representadas em outras Folhas
--	--	---	---

4. ENCERRAMENTO

Este Laudo de Avaliação contém 10 folhas timbradas, datilografadas de um só lado, fotos, cópias de desenhos, Anexos, todas rubricadas e esta última datada e assinada.

Itariri, 18 de setembro de 2017.



- Avaliador Judicial -

MANUEL MARTINS POITENA
Engenheiro Civil - CREA 0600265267

CÓPIA DE PLANTA DE LOCALIZAÇÃO



ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS
Itanhaém • Fone (013) 3422-2007

CARTOGRAFIA

FIA

SC. 1:50 000

174

276

278

280

282

284

286

288

fls. 118

OBTENÇÃO DO VALOR BÁSICO
UNITÁRIO DA ÁREA



OBTENÇÃO DO VALOR BÁSICO UNITÁRIO

1. PRELIMINARES

Para obtenção do valor básico unitário da propriedade rural, será adotado o Método Comparativo, que consiste em pesquisar valores no livre mercado imobiliário e compará-los. A Norma Brasileira recomenda que, para comparação, os elementos pesquisados devem ser semelhantes. Como no livre mercado imobiliário, há dificuldades em encontrarem-se elementos semelhantes, existe a necessidade da homogeneização dos mesmos.

O roteiro básico para obtenção do valor unitário da propriedade rural será o preconizado no livro Princípio de Engenharia de Avaliações do Engº Alberto Lélío Moreira, no seu Capítulo 12 - Avaliação de Propriedades Rurais.

2. HOMOGENEIZAÇÃO

Os elementos pesquisados devem ser homogeneizados quanto a:

2.1. PREÇO

O preço dos elementos deve ser à vista e relativo a uma única data. Quando os valores forem provenientes de ofertas, devem ser multiplicados por um fator de fonte e igual a 0,90.

Para atualização dos valores, serão utilizados os índices de preços ao consumidor ou IPC da FIPE, porém somente para um período de 06 meses.

2.2. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

As características físicas mais importantes de uma propriedade rural são:

- aproveitamento da terra, isto é, se a terra é própria para cultivo agrícola, de pastagens, de campos, matas nativas ou cultivo florestal, etc.
- topografia do terreno, se ele é plano, ondulado, montanhoso, etc.
- qualidade do solo.
- disponibilidade de irrigação natural ou artificial.

Estas características físicas medem a capacidade do uso da propriedade e foram classificadas através da Escala de Norton, que estabeleceu :

Classe I - Terras próprias para culturas, sem problemas de conservação, exigindo somente adubação e manutenção.

Classe II - Terras próprias para culturas, com pequenos problemas de conservação, exigindo práticas simples de conservação da fertilidade.

Classe III - Terras próprias para culturas, com sérios problemas de conservação, exigindo práticas conservacionistas complexas.

Classe IV - Terras próprias para culturas, ocasionalmente, não devendo ser usadas para culturas mais do que dois anos consecutivos, seguindo-se de preferência, a pastagem, por período de três anos.

Classe V - Terras próprias somente para pastagens, sem problemas de conservação.

Classe VI - Terras próprias para pastagens, com problemas simples de conservação.

Classe VII - Terras próprias para florestas.

Classe VIII - Terras próprias somente para abrigo da vida silvestre.

2.3. LOCALIZAÇÃO - SITUAÇÃO

A localização ou situação de um imóvel rural é muito importante sob o ponto de vista da circulação, isto é, deve-se verificar o maior ou menor afastamento do imóvel do centro consumidor e das vias de acesso, analisando-se o estado e condições das estradas que servem o imóvel. Muitas vezes a curta distância de uma sede municipal, cuja ligação se faz por estrada em péssimas condições, confere uma situação menos favorável a determinado imóvel, se comparado a uma propriedade com maior distância, porém servida por via asfaltada.

A Escala recomendada para classificação das propriedades rurais, conforme a situação, é a Escala de Mendes Sobrinho que estabelece :

Situação ótima - 100% - Imóvel com face para rodovia asfaltada, importância limitada das distâncias.

Situação muito boa - 95% - imóvel servido por rodovia de primeira classe, não pavimentada, importância relativa das distâncias.

Situação boa - 90% - Imóvel servido por rodovia não pavimentada, mas que ofereça seguras condições de praticabilidade, durante o ano todo, importância significativa das distâncias.

Situação desfavorável - 80% - Imóvel servido por estradas e servidões de passagem, que não ofereçam satisfatórias condições de praticabilidade, vias e distância se equivalendo.

Situação má - 75% - Como a anterior, porém interceptada por fechos nas servidões e com problemas sérios de praticabilidade na estação chuvosa, distâncias e classe de estradas se equivalendo.

Situação péssima - 70% - Como a anterior, com sérios problemas de praticabilidade mesmo na estação seca, interceptada por córregos e ribeirões, sem pontes, com vau cativo ao volume das águas.

2.4. TABELA PARA HOMOGENEIZAÇÃO

Para adequar o valor das propriedades rurais conforme a classe e situação, foi idealizada uma tabela, onde houve o desdobramento da situação desfavorável em mais três outras situações, tornando o relacionamento mais completo.

Para calcular o valor do coeficiente, adentra-se à tabela com a classe e situação da propriedade. Assim, a tabela para homogeneização será:

	Classe I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
Situação _____								
ótima	1,00	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50	0,40	0,30
Muito boa	0,90	0,81	0,72	0,63	0,54	0,45	0,36	0,27
Boa	0,80	0,72	0,64	0,56	0,48	0,40	0,32	0,24
Regular	0,70	0,63	0,56	0,49	0,42	0,35	0,28	0,21
Sofrível	0,60	0,54	0,48	0,42	0,36	0,30	0,24	0,18
Inconven.	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,25	0,20	0,15
Má	0,40	0,36	0,32	0,28	0,24	0,20	0,16	0,12
Péssima	0,30	0,27	0,24	0,21	0,18	0,15	0,12	0,09

2.5 OUTROS ATRIBUTOS

O valor das propriedades rurais é, ainda, função da topografia, superfície e melhoramentos públicos que as servem. Quando houver disparidade entre estes atributos, para homogeneização, serão utilizados os fatores de ponderação calculados pelo Engº João Ruy Canteiro, prevendo-se:

2.5.1 TOPOGRAFIA

plana.....1,00
ondulada.....0,90
montanhosa.....0,80

2.5.2 SUPERFÍCIE

seca.....1,00
úmida.....0,90
brejosa.....0,70
alagada.....0,50

2.5.3 MELHORAMENTOS PÚBLICOS

sem nenhum.....1,00
energia elétr.....0,15
iluminação.....0,05
telefone.....0,05
água potável.....0,15

2.5.4 BENFEITORIAS

Para as benfeitorias introduzidas no imóvel, estas serão adequadas através de coeficientes que traduzirão o tipo, quantidade, qualidade, estado, etc. Assim, tem-se :

a) EDIFICAÇÕES

Sem nenhuma.....	1,00
Casas precárias.....	1,10 a 1,25
Casas modestas.....	1,30 a 1,45
Casas médias.....	1,50 a 1,65
Casas ótimas.....	1,70 a 2,00

b) CULTURAS

Sem nenhuma.....	1,00
Bananal médio.....	1,10 a 1,30
Bananal bom.....	1,35 a 1,50
Bananal ótimo.....	1,55 a 2,00
Sem pasto.....	1,00
Pasto pequeno.....	1,10 a 1,25
Pasto médio.....	1,30 a 1,45
Pasto bom.....	1,50 a 1,80
Frutíferas.....	1,05 a 1,60
Reflorestamento.....	1,40 a 1,60



2.5.5 DIVERSIDADE DE ÁREA

Como o valor das propriedades rurais é função das suas dimensões e havendo diversidade das áreas, para homogeneização, serão utilizados os fatores de gleba, prevendo-se:

Áreas com até 1,0 alq.....	2,00
Áreas com 1,0 até 2,0 alq.....	1,90
Áreas com 2,0 até 5,0 alq.....	1,70
Áreas com 5,0 até 30 alq.....	1,50
Áreas com 30 até 50 alq.....	1,30
Áreas com 50 até 200,0 alq.....	1,20
Áreas com 200,0 até 300,0 alq.....	1,10
Áreas acima de 300,0 alq.....	1,00

2.6 VALOR BÁSICO UNITÁRIO

O valor básico unitário será obtido através da média saneada dos elementos pesquisados e devidamente homogeneizados mediante o relacionamento com um elemento paradigma, cujos atributos sejam conhecidos.



2.7 SITUAÇÃO PARADIGMA

Tomando-se um imóvel como paradigma, cujos atributos correspondem a:

CLASSE = Terras próprias para culturas, com sérios problemas de conservação, exigindo práticas conservacionistas complexas - **Classe III**

SITUAÇÃO = **Situação boa - 90%** - Imóvel servido por rodovia não pavimentada, mas que ofereça seguras condições de praticabilidade, durante o ano todo, importância significativa das distâncias.

COEFICIENTE.....0,64

TOPOGRAFIA = ondulada a montanhosa.....0,85

SUPERFÍCIE = seca.....1,00

MELHOR. PÚBLICOS = energia e água.....1,30

BENFEITORIAS

Casas precárias.....1,10

Bananal médio.....1,25

Pasto pequeno.....1,10

Árvores frutíferas – algumas.....1,05

FATOR GLEBA – 04,034 alq.....1,70

Fator de ponderação = $\Sigma F_p = 0,85 + 1,00 + 1,30 + 1,10 + 1,25 + 1,10 + 1,05 + 1,00 - 7,00 = 1,55$

2.8. ELEMENTOS PESQUISADOS

Os elementos pesquisados e devidamente homogeneizados são:

2.8.1 ELEMENTO 01

FONTE - FRANÇA IMÓVEIS

FONE - 3418-2000 - Itariri

Oferta de sítio localizado em Ana Dias, com acesso por estrada asfaltada, distante 3,5 Km do Centro de Peruíbe, topografia plana, com lago, árvores frutíferas, pasto, casa ótima c/ piscina e servida por energia, água e telefone.

DIMENSÃO : 10,00 alqueires

PREÇO À VISTA : R\$ 600.000,00

CLASSE = II

SITUAÇÃO = ótima

Coefficiente = 0,90

Fator gleba....1,50

FATORES DE PONDERAÇÃO

topografia 1,00

superfície 1,00

eq. urbanos 1,35

BENFEITORIAS

Casas.....2,00

Bananal (médio).....1,30

Frutíferas.....1,30

Pasto.....1,50

$$\text{Fator de ponderação} = \Sigma F_p = 1,00 + 1,00 + 1,35 + 2,00 + 1,30 + 1,30 + 1,50 + 1,00 - 7,00 = 2,65$$

valor básico unitário

$$q_1 = R\$ \frac{600.000,00}{10,00} \times 0,90 \times \frac{0,64}{0,90} \times \frac{1,55}{2,65} \times \frac{1,70}{1,50}$$

$$q_1 = R\$ 25.455,00/\text{alq.}$$

2.8.2 ELEMENTO 02

FONTE – TONINHO GOES IMÓVEIS

FONE - 3456 - 1978 - Peruíbe

Oferta de sítio localizado em Ana Dias, zona rural de Itariri, servido por estrada cascalhada, energia elétrica, telefone, com topografia ondulada, residência boa e demais benfeitorias.

DIMENSÃO : 10,00 alqueires

PREÇO À VISTA : R\$ 350.000,00

CLASSE = III

SITUAÇÃO = muito boa

Coefficiente = 0,72

Fator gleba.... 1,50

FATORES DE PONDERAÇÃO

topografia.. 0,90

superfície 1,00

eq. urbanos 1,35

BENFEITORIAS

Casas ótimas..... 1,60

Bananal (médio)..... 1,30

Frutíferas..... 1,20

Pasto..... 1,00

Fator de ponderação = $\Sigma F_p = 0,90 + 1,00 + 1,35 + 1,60 + 1,30 + 1,20 + 1,00 + 1,00 - 7,00 = 2,35$

valor básico unitário

$$q_2 = R\$ \frac{350.000,00}{10,00} \times 0,90 \times \frac{0,64}{0,72} \times \frac{1,55}{2,35} \times \frac{1,70}{1,50}$$

$$q_2 = R\$ 20.931,00/\text{alq}$$

2.8.3 ELEMENTO 03

FONTE – FRANKLYN DOMINGUES IMÓVEIS

FONE - 3418 -1639 - ITARIRI

Oferta de sítio localizado a 5,0 Km do Centro de Pedro de Toledo, zona rural, com frente para estrada cascalhada Ribeirão do Luiz II, com topografia ondulada, com energia elétrica, pasto, curral, lagos, casa média, etc.

DIMENSÃO : 26,80 alqueires

PREÇO À VISTA : R\$ 400.000,00

CLASSE = V

SITUAÇÃO = regular

Coefficiente = 0,42

Fator gleba....1,50

FATORES DE PONDERAÇÃO

topografia. 0,90

superfície 1,00

eq. urbanos 1,15

BENFEITORIAS

Casas médias.....1,30

Bananal (médio).....1,10

Frutíferas.....1,10

Pasto.....1,50

Fator de ponderação = $\Sigma F_p = 0,90 + 1,00 + 1,15 + 1,30 + 1,10 + 1,10 + 1,50 + 1,00 - 7,00 = 2,35$

valor básico unitário

$$q_3 = R\$ \frac{R\$ 400.000,00}{26,80} \times 0,90 \times \frac{0,64}{0,42} \times \frac{1,55}{2,35} \times \frac{1,70}{1,50}$$

$$q_3 = R\$ 15.301,00/\text{alq.}$$

2.8.4 ELEMENTO 04

FONTE – FAUSTO BATISTA

FONE - 3422 -3490 - Itanhaém

Oferta de sítio localizado na zona rural de Itanhaém, com acesso por Estrada do Rio Branco, pavimentada, distante 12,0 km de Itanhaém, servido por energia elétrica, telefone, topografia ondulada, com casa sede, casa de caseiro, lago, bananal e algumas árvores frutíferas.

DIMENSÃO : 38,00 alqueires

PREÇO À VISTA : R\$ 1.200.000,00

CLASSE = II

SITUAÇÃO = ótima

Coefficiente = 0,90

Fator gleba.... 1,30

FATORES DE PONDERAÇÃO

topografia 0,90

superfície... 1,00

eq. urbanos 1,35

BENFEITORIAS

Casas médias..... 1,30

Bananal..... 2,00

Frutíferas..... 1,10

Pasto pequeno..... 1,20

Fator de ponderação = $\Sigma F_p = 0,90 + 1,00 + 1,35 + 1,30 + 2,00 + 1,10 + 1,20 + 1,00 - 7,00 = 2,55$

valor básico unitário

$$q_4 = R\$ \frac{1.200.000,00}{38,00} \times 0,90 \times \frac{0,64}{0,90} \times \frac{1,55}{2,55} \times \frac{1,70}{1,30}$$

$$q_4 = R\$ 13.933,00/\text{alq.}$$

2.8.5 ELEMENTO 05

FONTE – MARCOS OLIVEIRA IMÓVEIS

FONE - 3425-3898 – Itanhaém.

Oferta de sítio localizado na zona rural de Itariri, com acesso por estrada cascalhada, próxima ao Juréia Park, Raposo Tavares, energia elétrica e topografia montanhosa. Distante cerca de 3,00 Km da Rodovia, com casa sede, frutíferas, etc..

DIMENSÃO : 11,00 alqueires

PREÇO À VISTA : R\$ 150.000,00

CLASSE..... = IV

SITUAÇÃO = muito boa

Coefficiente = 0,63

Fator gleba.....1,50

FATORES DE PONDERAÇÃO

topografia 0,80

superfície 1,00

eq. urbanos 1,15

BENFEITORIAS

Casas1,30

Bananal.....1,10

Pasto1,00

Frutíferas.....1,20

Fator de ponderação = $\Sigma F_p = 0,80 + 1,00 + 1,15 + 1,30 + 1,10 + 1,20 + 1,00 + 1,00 - 7,00 = 1,55$

valor básico unitário

$$q_5 = R\$ \frac{150.000,00}{11,00} \times 0,90 \times \frac{0,64}{0,63} \times \frac{1,55}{1,55} \times \frac{1,70}{1,50}$$

$$q_5 = R\$ 14.130,00/\text{alq}$$

2.8.6 ELEMENTO 06

FONTE – PROPRIETÁRIA – SRA OTIMA

LOCAL – BAIRRO TRÊS BARRAS – Itariri.

Oferta de sítio localizado na Estrada das Três Barras, zona rural de Itariri, servido por energia elétrica, telefone, cascalhada, topografia ondulada a montanhosa, com casas para empregados, excelente bananal e distante 7,0 Km do Centro de Itariri.

DIMENSÃO : 10,00 alqueires

PREÇO À VISTA : R\$ 350.000,00

CLASSE..... = II

SITUAÇÃO = muito Boa

Coefficiente = 0,81

Fator gleba..... 1,50

FATORES DE PONDERAÇÃO

topografia 0,85

superfície.. 1,00

eq. urbanos 1,25

BENFEITORIAS

Casas boas..... 1,50

Bananal Excel..... 2,00

Pasto..... 1,00

Frutíferas..... 1,10

Fator de ponderação = $\Sigma F_p = 0,85 + 1,00 + 1,25 + 1,50 + 2,00 + 1,00 + 1,10 + 1,00 - 7,00 = 1,70$

valor básico unitário

$$q_6 = \text{R\$ } \frac{350.000,00}{10,00} \times 0,90 \times \frac{0,64}{0,81} \times \frac{1,55}{1,70} \times \frac{1,70}{1,50}$$

$$q_6 = \text{R\$ } 25.719,00/\text{alq.}$$

2.8.7 ELEMENTO 07

FONTE – MAURÍCIO FRANÇA IMÓVEIS

FONE - 3419 -1302 – Peruíbe.

Oferta de sítio localizado na Estrada da Água Fria, 2,0 Km do Centro de Pedro de Toledo, com frente para estrada cascalhada, local denominado Água Fria, com topografia ondulada e com energia elétrica, água e telefone, 6,0 alq. de pasto, piscina, etc.

DIMENSÃO : 7,00 alqueires

PREÇO À VISTA : R\$ 300.000,00

CLASSE = III

SITUAÇÃO = muito boa

Coefficiente = 0,72

Fator gleba....1,50

FATORES DE PONDERAÇÃO

topografia. 0,90

superfície 1,00

eq. urbanos 1,35

BENFEITORIAS

Casas ótimas.....2,00

Bananal (médio).....1,30

Frutíferas.....1,20

Pasto.....1,50

Fator de ponderação = $\Sigma F_p = 0,90 + 1,00 + 1,35 + 2,00 + 1,30 + 1,20 + 1,50 + 1,00 - 7,00 = 3,25$

valor básico unitário

$$q_7 = R\$ \frac{300.000,00}{07,00} \times 0,90 \times \frac{0,64}{0,72} \times \frac{1,70}{1,50} \times \frac{1,55}{3,25}$$

$$q_7 = R\$ 18.532,00/\text{alq.}$$

2.9. QUADRO RESUMO

Resumindo-se os elementos pesquisados e homogeneizados,
tem-se:

$$q_1 = \text{R\$ } 25.455,00/\text{alq}$$

$$q_2 = \text{R\$ } 20.931,00/\text{alq}$$

$$q_3 = \text{R\$ } 15.301,00/\text{alq}$$

$$q_4 = \text{R\$ } 13.933,00/\text{alq}$$

$$q_5 = \text{R\$ } 14.130,00/\text{alq}$$

$$q_6 = \text{R\$ } 25.719,00/\text{alq}$$

$$q_7 = \text{R\$ } 18.532,00/\text{alq}$$

$$\text{TOTAL} = \text{R\$ } 134.001,00/\text{alq}$$

Valor médio

$$q_m = \text{R\$ } \frac{134.001,00}{7}$$

$$q_m = \text{R\$ } 19.143,00/\text{alq}$$

Média saneada

$$\text{Valor mínimo} = \text{R\$ } 565,00 \times 0,70 = \text{R\$ } 13.940,00/\text{alq}$$

$$\text{Valor máximo} = \text{R\$ } 565,00 \times 1,30 = \text{R\$ } 25.885,00/\text{alq}$$

Verifica-se que não há elementos discrepantes, portanto, valor
básico unitário, será o valor médio:

$$q = \text{R\$ } 19.143,00/\text{alq}$$

Mês base = Setembro de 2017.

