



SECRETARIA DA AGRICULTURA E ABASTECIMENTO
FUNDAÇÃO INSTITUTO DE TERRAS DO ESTADO DE SÃO PAULO
"JOSÉ GOMES DA SILVA"
DIRETORIA ADJUNTA DE RECURSOS FUNDIÁRIOS



LAUDO TÉCNICO DE VISTORIA E AVALIAÇÃO



IMÓVEL: ASSENTAMENTO PORTO FELIZ (Parte).

PROPRIETÁRIO: Fazenda do Estado de São Paulo

MATRÍCULA: n.º 25.503 - CRI Porto Feliz (Parte).

ÁREA MEDIDA: 994,0926 ha (Todo Assentamento).

ÁREA AVALIADA: 3,0512 h (Área aproximada).

MUNICÍPIO/UF: Porto Feliz/SP.

RESPONSÁVEIS TÉCNICOS:

André Silva dos Santos
Analista Des. Agrário III-B
Eng.º Agrônomo
Fundação ITESP

Camilo Sebastião Bonadio
Analista Des. Agrário V-C
Eng.º Agrônomo
Fundação ITESP

1.0. – INTERESSADO:

Fazenda do Estado de São Paulo.

1.1. – Objetivo e considerações preliminares:

O presente trabalho tem por objetivo relatar a vistoria e proceder a avaliação de parte, do imóvel denominado Assentamento Porto Feliz, localizado no Município de Porto Feliz, SP, de propriedade da Fazenda do Estado de São Paulo, conforme matrícula n.º 25.503 do Registro de Imóveis de Porto Feliz.



1.2. – Especificação da avaliação:

A avaliação imobiliária da área destacada do Assentamento Porto Feliz, foi realizada considerando os procedimentos de da NBR 14653-1/2001-Avaliação de Bens–Parte 1: Procedimentos Gerais, NBR 14653-2/2011 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP e da NBR n° 14.653-3/2019.

O Laudo de Avaliação tem por objetivo verificar o valor do imóvel, considerando a área destacada objeto desta avaliação, observando alguns aspectos como: localização do imóvel, melhor uso do imóvel, dimensão do imóvel, bem como as relações imobiliárias e mercadológicas na região de inserção do imóvel avaliando.

Conforme item 10.3 da NBR 14.653-1:2001, o presente laudo de avaliação é de uso restrito.

A avaliação do imóvel foi realizada nos dias 12, 13, 16 e 17 de dezembro de 2024.

1.3. - Denominação: Assentamento PORTO FELIZ – (Parte).

Discriminação	Área em ha
Área total do imóvel georreferenciada	994,0926
Área considerada na avaliação	3,0512

1.4. – Resumo da avaliação:

Área do imóvel	m ²	30.512,00
Valor benfeitorias	R\$	0,00
Valor do m ²	R\$/m ²	281,23
Data base	mm/aaaa	12/2024
Valor do imóvel (R\$)	Médio	8.580.889,76

2.0. - IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO:

Fazenda do Estado de São Paulo.

3.0. - IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

Denominação do Imóvel: Assentamento Porto Feliz.

Município: Porto Feliz/SP

Matrícula: n.º 25.503 - CRI Porto Feliz.

Área medida georreferenciada: 994,0926 ha.

Área considerada na avaliação: 3,0512 ha.

Roteiro de acesso ao imóvel: Pela faixa de domínio da Rodovia Castelo Branco (SP 280), km 102 Oeste + 350 m, coordenadas UTM:(E = 238569, S = 7417563) e (E = 238530, N = 7417721).

4.0 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DA ÁREA DE INFLUÊNCIA DO IMÓVEL:

4.1. Asp ctos sócio-econ micos do município e região:

A  rea de interesse localiza-se no município de PORTO FELIZ, situado a 120 km de São Paulo e 32 km de Sorocaba, e limita-se com os municípios de Itu, Sorocaba, Elias Fausto, Capivari, Rafard, Tietê e Boituva, principal acesso pela Rodovia Marechal Rondon, ficando a cerca de 12,0 km da Rodovia Presidente Castelo Branco SP 300, acessado Rodovia Dr. Ant nio Pires de Almeida SP 097.

O município é cortado pelo rio Tietê, e seus dois afluentes, rio Piracicaba e rio Sorocaba, possuindo topografia ondulada a suave ondulada e estando a uma altitude de 523m. O município pertence à região metropolitana de Sorocaba, ocupando uma área de 556,6 km² (sexto maior município do estado de SP) e com população estimada em 2022 pelo IBGE de 56.497 habitantes. A origem do município se deu através de um povoado na margem esquerda do rio Tietê, no ano de 1693, nas terras de Antonio Cardos Pimentel, os índios nativos, chamavam o local de Ararituaba, que em tupi significa “Lugar da Pedra de Arara”.



Figura 1. Localização do município de Porto Feliz – SP

Um decreto de 13 outubro de 1797, elevou o povoado   categoria de vila e mudou o nome para Vila de Porto Feliz e em 1.858 no dia 16 de abril, a Vila de Porto Feliz foi elevada a categoria de cidade. A riqueza econ mica do município está baseada na produção agropecuária, com as principais atividades agrícolas na cana-de-açúcar, laranja, uva e mandioca.

4.2. - Estrutura Fundiária:

Segundo o Projeto **LUPA (2016/2017)** da Secretaria de Agricultura e Abastecimento, distribuídos em sua maioria em pequenas propriedades com mão de obra familiar. Conforme o levantamento das unidades produtivas, os estratos de área de 0-50 ha totalizam 912 unidades produtivas (UPAs), e grandes propriedades (146 propriedades excedem 50 hectares).

TABELA 448.1 - Estatísticas Agrícolas, Município de Porto Feliz, Estado de São Paulo, 2016/17.					
ITEM	UNIDADE	N.DE UPAs	MÍNIMO	MÉDIO	MÁXIMO
Área das UPAs com (0, 1] ha	hectare	-	-	-	-
Área das UPAs com (1, 2] ha	hectare	17	1,2	1,9	2,0
Área das UPAs com (2, 5] ha	hectare	176	2,1	3,6	5,0
Área das UPAs com (5, 10] ha	hectare	232	5,1	7,9	10,0
Área das UPAs com (10, 20] ha	hectare	236	10,1	14,9	20,0
Área das UPAs com (20, 50] ha	hectare	251	20,2	31,1	49,9
Área das UPAs com (50, 100] ha	hectare	73	50,2	69,7	99,5
Área das UPAs com (100, 200] ha	hectare	39	103,0	143,0	198,5
Área das UPAs com (200, 500] ha	hectare	21	200,9	297,9	440,0
Área das UPAs com (500, 1.000] ha	hectare	9	508,2	640,3	801,0
Área das UPAs com (1.000, 2.000] ha	hectare	3	1.069,8	1.170,7	1.252,5
Área das UPAs com (2.000, 5.000] ha	hectare	1	2.132,4	2.132,4	2.132,4
Área das UPAs com (5.000, 10.000] ha	hectare	-	-	-	-
Área das UPAs acima de 10.000 ha	hectare	-	-	-	-
Fonte: Secretaria de Agricultura e Abastecimento, CDRS/IEA, Projeto LUPA.					

4.3. – Formação geológica:

O mapeamento geomorfo/pedológico do município de Porto Feliz, a qual está situada na depressão Periférica paulista cujo relevo predominante é o de colinas amplas de topos convexos e vales bem encaixados sobre solos do tipo Latossolos Vermelho Amarelos, Nitossolos, Cambissolos, Neossolos Litólicos e Gleissolos e sedimentos associados à Formação Tatuí, Formação Tietê com a Formação Rio Bonito, com dominância de siltitos e diamictitos. As características do substrato rochoso apresentam fatores estratigráficos e tectônicos revelando níveis preferenciais de intrusões de diabásio como a Formação Irati, o contato do Tubarão com o cristalino e a parte basal da Formação Botucatu. Todas essas características conferem à essa região de alta diversidade de litológica e um padrão de fragilidade alto com relação à propensão à processos erosivos decorrentes de solos desnudos, expostos aos intensos processos desencadeados pelas atividades antrópicas bem como pelos processos naturais, sobretudo nas áreas mais dissecadas. Palavras chave: Geomorfologia, solos, planejamento ambiental. (Fonte: Departamento de Geografia USP Prof. Dr.

Jurandir Luciano Sanches Ross)

4.4. – Geomorfologia e relevo:

O relevo e os solos do município de Porto Feliz apresentam características relativamente simples de serem compreendidas. Grande parte das terras do município estão representadas por relevo em forma de colinas de topos convexos e vertentes com declividades até 20%, sendo predominante as declividades até 12%. Como basicamente prevalecem estas litologias de arenitos finos (Formação Tatuí) sobreposto aos diamictitos, siltitos e argilitos (Formação Tietê), os aspectos morfológicos e pedológicos acompanham as influências litológicas. (Fonte: Departamento de Geografia USP Prof. Dr. Jurandir Luciano Sanches Ross)

4.5. – Clima:

Porto Feliz tem um clima quente e temperado. A precipitação é significativa, com precipitação mesmo durante o mês mais seco. A classificação climática de Koppen_Geiger identifica este padrão meteorológico específico como pertencente à categoria Cfa. Em Porto Feliz a temperatura média é de 21,2°C. A média de precipitação é de 1.330 mm ano, esta localizado no hemisfério Sul.

Dados climatológicos do município de Porto Feliz – SP.

	Janeiro	Fevereiro	Março	Abril	Maior	Junho	Julho	Agosto	Setembro	Outubro	Novembro	Dezembro
Temperatura média (°C)	23.6	23.8	23	21.7	18.9	17.7	17.5	19	20.9	22.3	22.3	23.4
Temperatura mínima (°C)	20	20	19.3	17.6	14.7	13.3	12.6	13.6	15.8	17.6	18.2	19.4
Temperatura máxima (°C)	28.1	28.6	27.7	26.8	24.1	23.5	23.6	25.6	27.3	28.2	27.5	28.3
Chuva (mm)	245	164	133	65	65	47	44	37	83	113	146	188
Umidade(%)	78%	78%	78%	74%	72%	72%	69%	63%	63%	68%	73%	76%
Dias chuvosos (d)	16	13	12	6	5	4	3	3	6	9	11	14
Horas de sol (h)	8.7	9.0	8.4	8.0	7.3	7.7	8.1	8.7	8.6	8.6	8.2	8.6

Fonte: Climate.

4.6. - Vegetação:

As características da vegetação de Porto Feliz, SP, são marcadas pela presença de diferentes formações vegetais, típicas do bioma Cerrado e da transição entre o Cerrado e a Mata Atlântica, A região apresenta uma diversidade de espécies adaptadas às condições climáticas, como períodos secos e chuvas sazonais.

A vegetação predominante é composta por elementos do Cerrado, como árvores de pequeno porte, arbustos e gramíneas. Além disso, há áreas de transição

onde se mesclam características do Cerrado com elementos da Mata Atlântica, resultando em uma vegetação mais densa.

4.7. – Hidrografia:

O município de Porto Feliz é cortado pelo rio Tietê, tendo como seus principais afluentes, o rio Piracicaba e o rio Sorocaba.

5. ZONEAMENTO.

O imóvel avaliando conforme Lei Complementar n.º 244/2022, á área esta localizada em ZTR – Zona Turística e Recreativa.

6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE REFERÊNCIA.

6.1. Método comparativo de dados de mercado

Para o cálculo do valor unitário da área, adotou-se este método, com elementos de pesquisa praticados junto ao mercado imobiliário local, corretores atuantes e negociação direta com o proprietário, relativos a outros de características similares ou devidamente homogeneizados.

6.2. Critério

Os elementos pesquisados foram devidamente homogeneizados e integram o Laudo de Avaliação. O saneamento foi feito pelo método do desvio padrão.

O coeficiente de homogeneização utilizado foi:

-Fator oferta (elasticidade de preços da amostra)

6.2.1. Fundamentação da definição dos fatores utilizados:

6.2.1.1 Fator oferta (elasticidade de preços da informação).

A estimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9

(desconto de 10% sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.

6.3. Pesquisa de preços.

Pesquisas imobiliárias atendem o disposto da norma técnica, que define que o levantamento de dados tem como objetivo a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliando esteja inserido e constitui a base do processo avaliatório.

A pesquisa, foi realizada utilizando elementos ofertados no site www.imoveisfazendaboavista.com.br/imoveis/porto-feliz/boa-vista-village do empreendimento que faz divisa com a área avalianda.

ELEMENTOS DE PESQUISA

1.Elemento nº 01

Data: Dezembro/2024

2.Endereço: Fazenda Boa Vista Village

Local: Porto Feliz, SP.

Área: (m²) 3.850,00

Testada: (m²)

Bairro:

Lote:

3.Informante: www.imoveisfazendaboavista.com.br/imoveis/pporto-feliz/boa-vista-village

Cargo ou função: Site

4.Endereço:

Fone:

5.Tipo: ☐ Opinião ☐ Negócio realizado ☒ Oferta
☐ Comp. compra/venda ☐ Certidão ☐ Anúncio de jornal

6.Data da Transação:

7.Valor Total do Imóvel:(R\$) 8.470.000,00

8.Forma de pagamento: À Vista

9.Situação: ☐ Esquina ☒ Meio da Quadra ☐ Encravado
10.Topografia: ☒ Plano ☐ Aclive ☐ Declive
11.Uso: ☒ Residencial ☐ Comercial ☐ Industrial

12. Melhoramentos Públicos da Região

☒	Rede de Água	☒	Pavimentação	☒	Rede Elétrica
☒	Rede de Esgoto	☐	Terra Batida	☒	Iluminação Pública
☐	Rede de Água Pluvial	☒	Guias e Sarjetas	☒	Telefonia
☒	Segurança Pública	☒	Coleta de Lixo	☐	Outros - especificar

Informações Complementares: TERRENO SECO



ELEMENTOS DE PESQUISA

1.Elemento nº 02

Data: Dezembro/2024

2.Endereço: Fazenda Boa Vista Village

Local: Porto Feliz, SP.

Área: (m²) 3.500,00

Testada: (m²)

Bairro:

Lote:

3.Informante: www.imoveisfazendaboavista.com.br/imoveis/pporto-feliz/boa-vista-village

Cargo ou função: Site

4.Endereço:

Fone:

5.Tipo: ☐ Opinião ☐ Negócio realizado ☒ Oferta
☐ Comp. compra/venda ☐ Certidão ☐ Anúncio de jornal

6.Data da Transação:

7.Valor Total do Imóvel:(R\$) 7.000.000,00

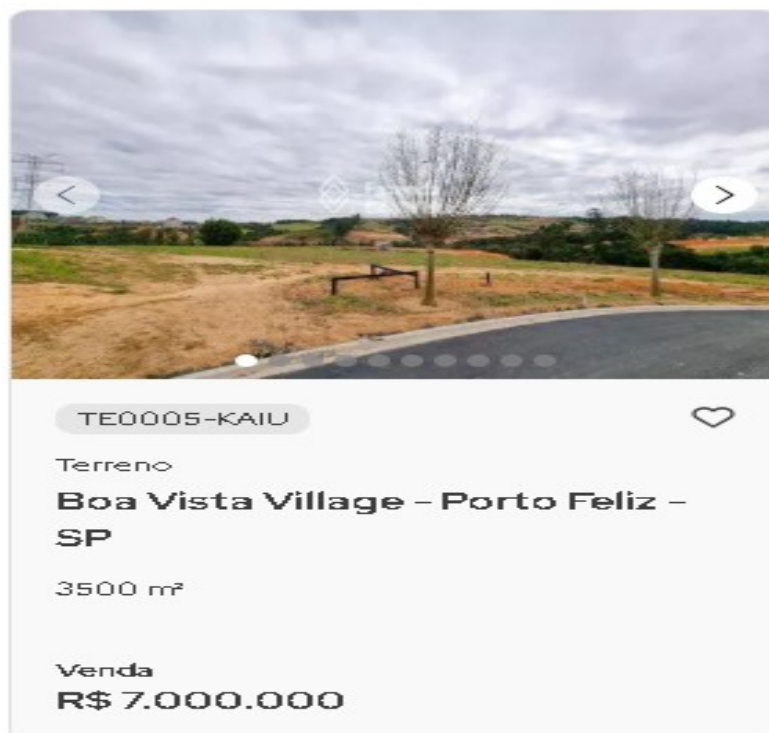
8.Forma de pagamento: À Vista

9.Situação: ☐ Esquina ☒ Meio da Quadra ☐ Encravado
10.Topografia: ☒ Plano ☐ Aclive ☐ Declive
11.Uso: ☒ Residencial ☐ Comercial ☐ Industrial

12. Melhoramentos Públicos da Região

☒	Rede de Água	☒	Pavimentação	☒	Rede Elétrica
☒	Rede de Esgoto	☐	Terra Batida	☒	Iluminação Pública
☐	Rede de Água Pluvial	☒	Guias e Sarjetas	☒	Telefonia
☒	Segurança Pública	☒	Coleta de Lixo	☐	Outros - especificar

Informações Complementares: TERRENO SECO



ELEMENTOS DE PESQUISA

1.Elemento nº 03

Data: Dezembro/2024

2.Endereço: Fazenda Boa Vista Village

Local: Porto Feliz, SP.

Área: (m²) 3.317,00

Testada: (m²)

Bairro:

Lote:

3.Informante: www.imoveisfazendaboavista.com.br/imoveis/pporto-feliz/boa-vista-village

Cargo ou função: Site

4.Endereço:

Fone:

5.Tipo: ☐ Opinião ☐ Negócio realizado ☒ Oferta
☐ Comp. compra/venda ☐ Certidão ☐ Anúncio de jornal

6.Data da Transação:

7.Valor Total do Imóvel:(R\$) 6.300.000,00

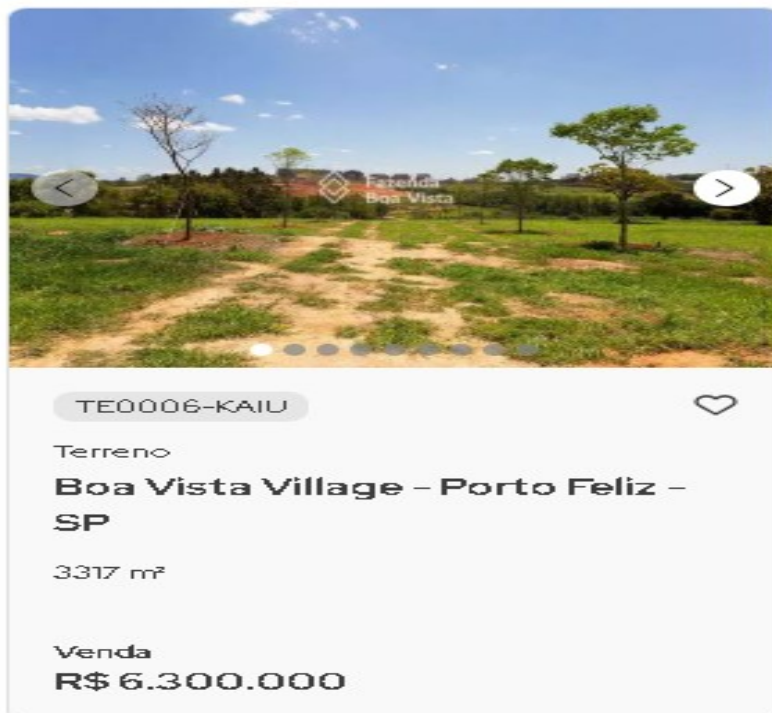
8.Forma de pagamento: À Vista

9.Situação: ☐ Esquina ☒ Meio da Quadra ☐ Encravado
10.Topografia: ☒ Plano ☐ Aclive ☐ Declive
11.Uso: ☒ Residencial ☐ Comercial ☐ Industrial

12. Melhoramentos Públicos da Região

☒	Rede de Água	☒	Pavimentação	☒	Rede Elétrica
☒	Rede de Esgoto	☐	Terra Batida	☒	Iluminação Pública
☐	Rede de Água Pluvial	☒	Guias e Sarjetas	☒	Telefonia
☒	Segurança Pública	☒	Coleta de Lixo	☐	Outros - especificar

Informações Complementares: TERRENO SECO



ELEMENTOS DE PESQUISA

1.Elemento nº 04

Data: Dezembro/2024

2.Endereço: Fazenda Boa Vista Village

Local: Porto Feliz, SP.

Área: (m²) 2.728,00

Testada: (m²)

Bairro:

Lote:

3.Informante: www.imoveisfazendaboavista.com.br/imoveis/pporto-feliz/boa-vista-village

Cargo ou função: Site

4.Endereço:

Fone:

5.Tipo: ☐ Opinião ☐ Negócio realizado ☒ Oferta
☐ Comp. compra/venda ☐ Certidão ☐ Anúncio de jornal

6.Data da Transação:

7.Valor Total do Imóvel:(R\$) 4.920.000,00

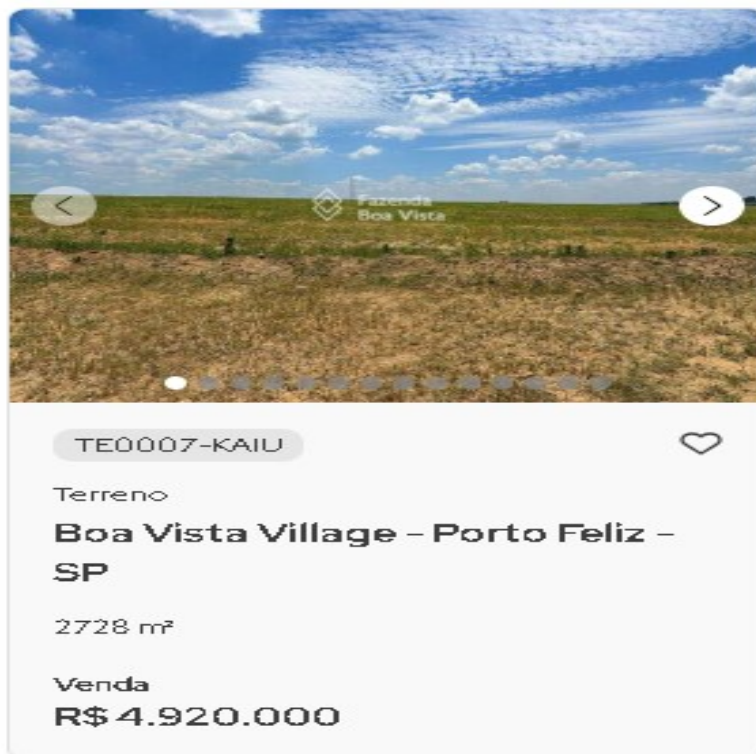
8.Forma de pagamento: À Vista

9.Situação: ☐ Esquina ☒ Meio da Quadra ☐ Encravado
10.Topografia: ☒ Plano ☐ Aclive ☐ Declive
11.Uso: ☒ Residencial ☐ Comercial ☐ Industrial

12. Melhoramentos Públicos da Região

☒	Rede de Água	☒	Pavimentação	☒	Rede Elétrica
☒	Rede de Esgoto	☐	Terra Batida	☒	Iluminação Pública
☐	Rede de Água Pluvial	☒	Guias e Sarjetas	☒	Telefonia
☒	Segurança Pública	☒	Coleta de Lixo	☐	Outros - especificar

Informações Complementares: TERRENO SECO



ELEMENTOS DE PESQUISA

1.Elemento nº 05

Data: Dezembro/2024

2.Endereço: Fazenda Boa Vista Village

Local: Porto Feliz, SP.

Área: (m²) 2.705,00

Testada: (m²)

Bairro:

Lote:

3.Informante: www.imoveisfazendaboavista.com.br/imoveis/pporto-feliz/boa-vista-village

Cargo ou função: Site

4.Endereço:

Fone:

5.Tipo: ☐ Opinião ☐ Negócio realizado ☒ Oferta
☐ Comp. compra/venda ☐ Certidão ☐ Anúncio de jornal

6.Data da Transação:

7.Valor Total do Imóvel:(R\$) 4.900.000,00

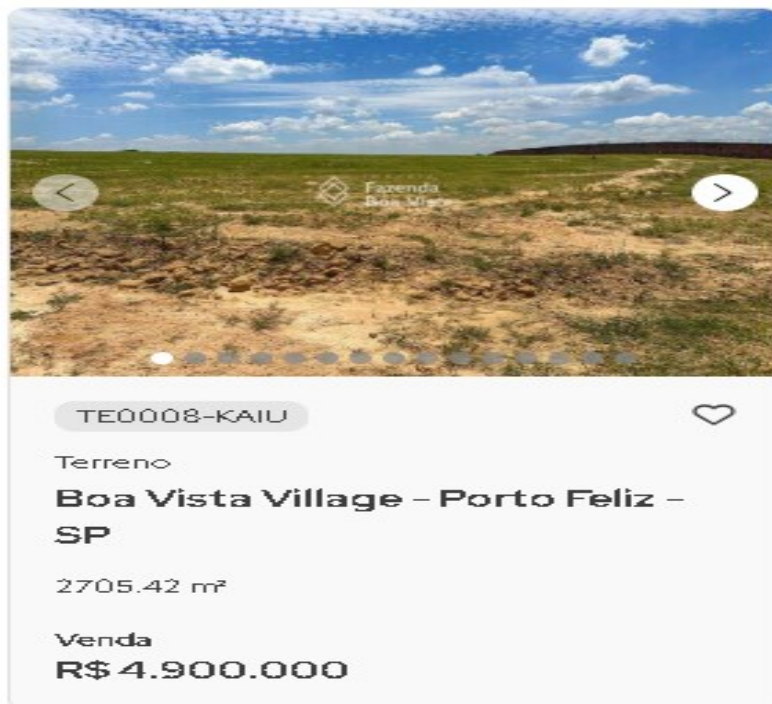
8.Forma de pagamento: À Vista

9.Situação: ☐ Esquina ☒ Meio da Quadra ☐ Encravado
10.Topografia: ☒ Plano ☐ Aclive ☐ Declive
11.Uso: ☒ Residencial ☐ Comercial ☐ Industrial

12. Melhoramentos Públicos da Região

☒	Rede de Água	☒	Pavimentação	☒	Rede Elétrica
☒	Rede de Esgoto	☐	Terra Batida	☒	Iluminação Pública
☐	Rede de Água Pluvial	☒	Guias e Sarjetas	☒	Telefonia
☒	Segurança Pública	☒	Coleta de Lixo	☐	Outros - especificar

Informações Complementares: TERRENO SECO



ELEMENTOS DE PESQUISA

1.Elemento nº 06

Data: Dezembro/2024

2.Endereço: Fazenda Boa Vista Village

Local: Porto Feliz, SP.

Área: (m²) 2.706,00

Testada: (m²)

Bairro:

Lote:

3.Informante: www.imoveisfazendaboavista.com.br/imoveis/pporto-feliz/boa-vista-village

Cargo ou função: Site

4.Endereço:

Fone:

5.Tipo: ☐ Opinião ☐ Negócio realizado ☒ Oferta
☐ Comp. compra/venda ☐ Certidão ☐ Anúncio de jornal

6.Data da Transação:

7.Valor Total do Imóvel:(R\$) 4.890.000,00

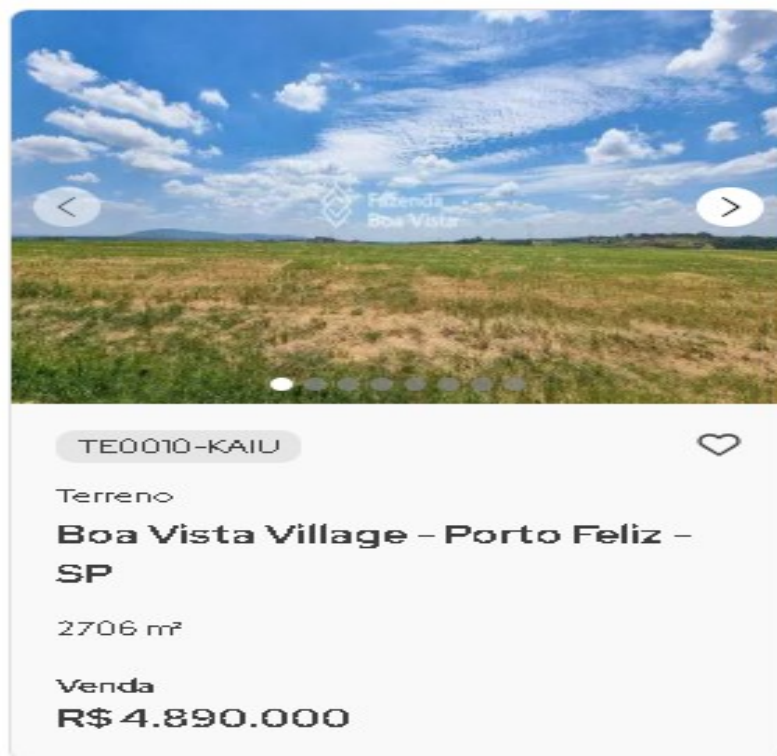
8.Forma de pagamento: À Vista

9.Situação: ☐ Esquina ☒ Meio da Quadra ☐ Encravado
10.Topografia: ☒ Plano ☐ Aclive ☐ Declive
11.Uso: ☒ Residencial ☐ Comercial ☐ Industrial

12. Melhoramentos Públicos da Região

☒	Rede de Água	☒	Pavimentação	☒	Rede Elétrica
☒	Rede de Esgoto	☐	Terra Batida	☒	Iluminação Pública
☐	Rede de Água Pluvial	☒	Guias e Sarjetas	☒	Telefonia
☒	Segurança Pública	☒	Coleta de Lixo	☐	Outros - especificar

Informações Complementares: TERRENO SECO



ELEMENTOS DE PESQUISA

1.Elemento nº 07

Data: Dezembro/2024

2.Endereço: Fazenda Boa Vista Village

Local: Porto Feliz, SP.

Área: (m²) 3.850,00

Testada: (m²)

Bairro:

Lote:

3.Informante: www.imoveisfazendaboavista.com.br/imoveis/pporto-feliz/boa-vista-village

Cargo ou função: Site

4.Endereço:

Fone:

5.Tipo: ☐ Opinião ☐ Negócio realizado ☒ Oferta
☐ Comp. compra/venda ☐ Certidão ☐ Anúncio de jornal

6.Data da Transação:

7.Valor Total do Imóvel:(R\$) 7.300.000,00

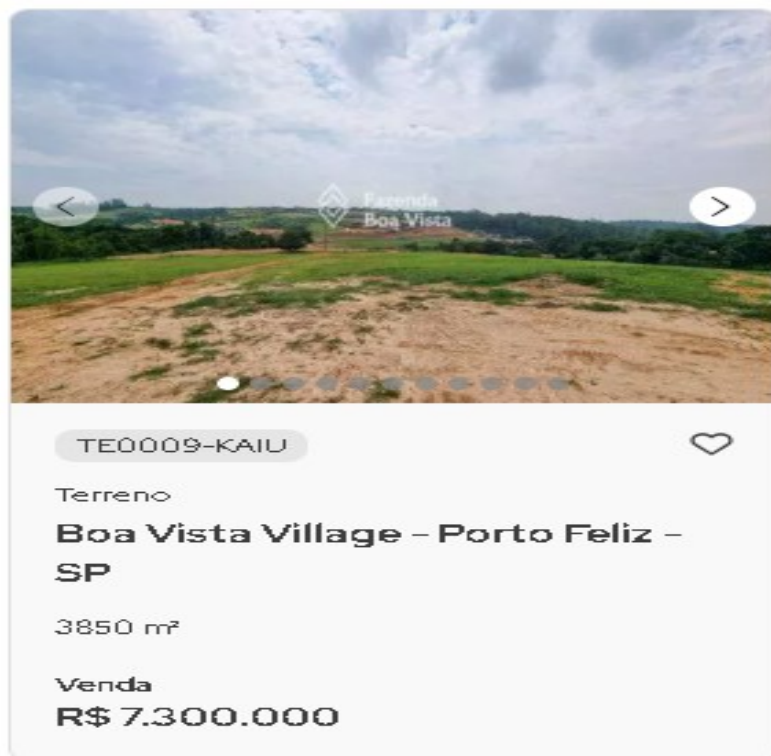
8.Forma de pagamento: À Vista

9.Situação: ☐ Esquina ☒ Meio da Quadra ☐ Encravado
10.Topografia: ☒ Plano ☐ Aclive ☐ Declive
11.Uso: ☒ Residencial ☐ Comercial ☐ Industrial

12. Melhoramentos Públicos da Região

☒	Rede de Água	☒	Pavimentação	☒	Rede Elétrica
☒	Rede de Esgoto	☐	Terra Batida	☒	Iluminação Pública
☐	Rede de Água Pluvial	☒	Guias e Sarjetas	☒	Telefonia
☒	Segurança Pública	☒	Coleta de Lixo	☐	Outros - especificar

Informações Complementares: TERRENO SECO



ELEMENTOS DE PESQUISA

1.Elemento nº 08

Data: Dezembro/2024

2.Endereço: Fazenda Boa Vista Village

Local: Porto Feliz, SP.

Área: (m²) 3.364,00

Testada: (m²)

Bairro:

Lote:

3.Informante: www.imoveisfazendaboavista.com.br/imoveis/pporto-feliz/boa-vista-village

Cargo ou função: Site

4.Endereço:

Fone:

5.Tipo: ☐ Opinião ☐ Negócio realizado ☒ Oferta
☐ Comp. compra/venda ☐ Certidão ☐ Anúncio de jornal

6.Data da Transação:

7.Valor Total do Imóvel:(R\$) 6.730.000,00

8.Forma de pagamento: À Vista

9.Situação: ☐ Esquina ☒ Meio da Quadra ☐ Encravado
10.Topografia: ☒ Plano ☐ Aclive ☐ Declive
11.Uso: ☒ Residencial ☐ Comercial ☐ Industrial

12. Melhoramentos Públicos da Região

☒	Rede de Água	☒	Pavimentação	☒	Rede Elétrica
☒	Rede de Esgoto	☐	Terra Batida	☒	Iluminação Pública
☐	Rede de Água Pluvial	☒	Guias e Sarjetas	☒	Telefonia
☒	Segurança Pública	☒	Coleta de Lixo	☐	Outros - especificar

Informações Complementares: TERRENO SECO



ELEMENTOS DE PESQUISA

1.Elemento nº 09

Data: Dezembro/2024

2.Endereço: Fazenda Boa Vista Village

Local: Porto Feliz, SP.

Área: (m²) 3.153,00

Testada: (m²)

Bairro:

Lote:

3.Informante: www.imoveisfazendaboavista.com.br/imoveis/pporto-feliz/boa-vista-village

Cargo ou função: Site

4.Endereço:

Fone:

5.Tipo: ☐ Opinião ☐ Negócio realizado ☒ Oferta
☐ Comp. compra/venda ☐ Certidão ☐ Anúncio de jornal

6.Data da Transação:

7.Valor Total do Imóvel:(R\$) 5.950.000,00

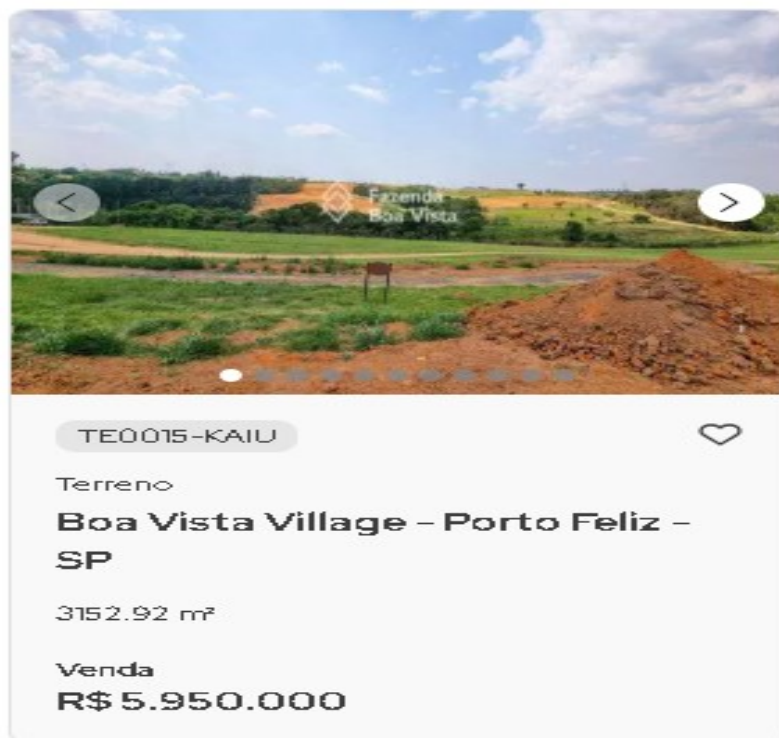
8.Forma de pagamento: À Vista

9.Situação: ☐ Esquina ☒ Meio da Quadra ☐ Encravado
10.Topografia: ☒ Plano ☐ Aclive ☐ Declive
11.Uso: ☒ Residencial ☐ Comercial ☐ Industrial

12. Melhoramentos Públicos da Região

☒	Rede de Água	☒	Pavimentação	☒	Rede Elétrica
☒	Rede de Esgoto	☐	Terra Batida	☒	Iluminação Pública
☐	Rede de Água Pluvial	☒	Guias e Sarjetas	☒	Telefonia
☒	Segurança Pública	☒	Coleta de Lixo	☐	Outros - especificar

Informações Complementares: TERRENO SECO



TE0015-KAIU



Terreno

Boa Vista Village - Porto Feliz - SP

3152.92 m²

Venda

R\$ 5.950.000

ELEMENTOS DE PESQUISA

1.Elemento nº 10

Data: Dezembro/2024

2.Endereço: Fazenda Boa Vista Village

Local: Porto Feliz, SP.

Área: (m²) 2.833,00

Testada: (m²)

Bairro:

Lote:

3.Informante: www.imoveisfazendaboavista.com.br/imoveis/pporto-feliz/boa-vista-village

Cargo ou função: Site

4.Endereço:

Fone:

5.Tipo: ☐ Opinião ☐ Negócio realizado ☒ Oferta
☐ Comp. compra/venda ☐ Certidão ☐ Anúncio de jornal

6.Data da Transação:

7.Valor Total do Imóvel:(R\$) 6.700.000,00

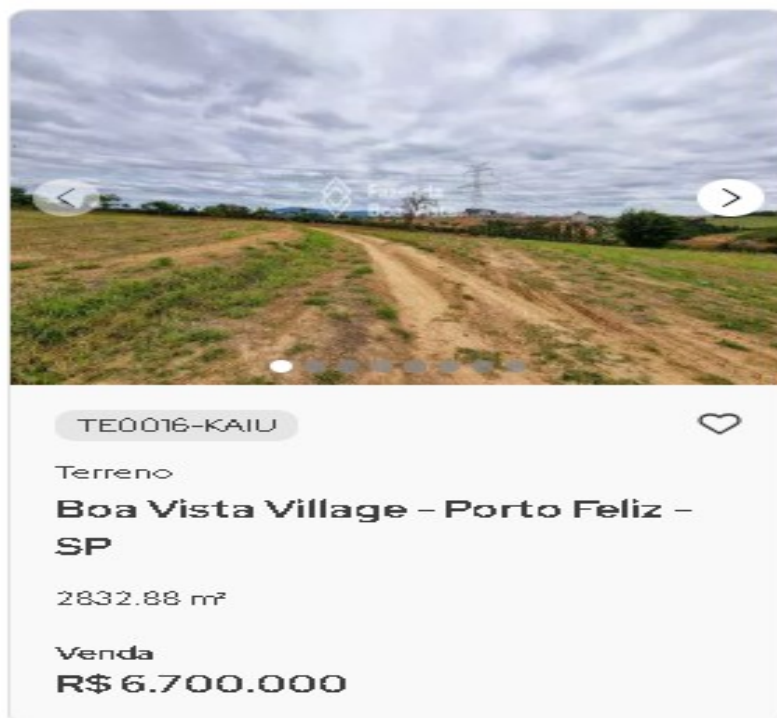
8.Forma de pagamento: À Vista

9.Situação: ☐ Esquina ☒ Meio da Quadra ☐ Encravado
10.Topografia: ☒ Plano ☐ Aclive ☐ Declive
11.Uso: ☒ Residencial ☐ Comercial ☐ Industrial

12. Melhoramentos Públicos da Região

☒	Rede de Água	☒	Pavimentação	☒	Rede Elétrica
☒	Rede de Esgoto	☐	Terra Batida	☒	Iluminação Pública
☐	Rede de Água Pluvial	☒	Guias e Sarjetas	☒	Telefonia
☒	Segurança Pública	☒	Coleta de Lixo	☐	Outros - especificar

Informações Complementares: TERRENO SECO



ELEMENTOS DE PESQUISA

1.Elemento nº 11

Data: Dezembro/2024

2.Endereço: Fazenda Boa Vista Village

Local: Porto Feliz, SP.

Área: (m²) 2.554,00

Testada: (m²)

Bairro:

Lote:

3.Informante: www.imoveisfazendaboavista.com.br/imoveis/pporto-feliz/boa-vista-village

Cargo ou função: Site

4.Endereço:

Fone:

5.Tipo: ☐ Opinião ☐ Negócio realizado ☒ Oferta
☐ Comp. compra/venda ☐ Certidão ☐ Anúncio de jornal

6.Data da Transação:

7.Valor Total do Imóvel:(R\$) 5.100.000,00

8.Forma de pagamento: À Vista

9.Situação: ☐ Esquina ☒ Meio da Quadra ☐ Encravado
10.Topografia: ☒ Plano ☐ Aclive ☐ Declive
11.Uso: ☒ Residencial ☐ Comercial ☐ Industrial

12. Melhoramentos Públicos da Região

☒	Rede de Água	☒	Pavimentação	☒	Rede Elétrica
☒	Rede de Esgoto	☐	Terra Batida	☒	Iluminação Pública
☐	Rede de Água Pluvial	☒	Guias e Sarjetas	☒	Telefonia
☒	Segurança Pública	☒	Coleta de Lixo	☐	Outros - especificar

Informações Complementares: TERRENO SECO



7. – MEMORAIL DE CÁLCULO DO TRATAMENTO ESTATÍSTICO.

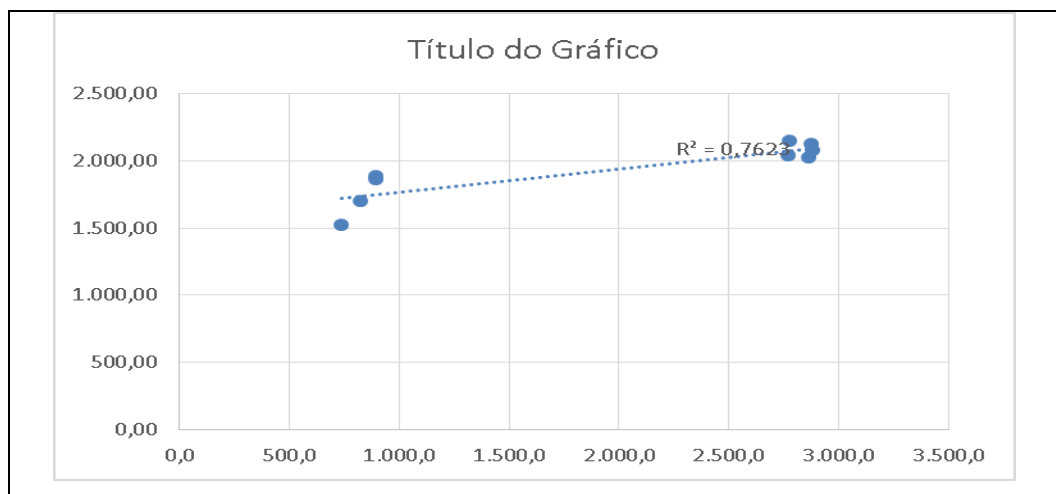
Nº	Tipo	Área m²	VTI R\$	Elasticidade	VTI corrigido	Valor das benfeitorias	VTI R\$/m²	VTN R\$/m²	Fatores Homog.		FHT	Homogeneizado	Saneado
									Área	Transp.	FHT	R\$	R\$
1	OF	3.850,00	8.470.000,00	0,90	7.623.000,00	0,00	1.980,00	1.980,00	1,0000	1,0000	1,0000	1.980,00	1.980,00
2	OF	3.500,00	7.000.000,00	0,90	6.300.000,00	0,00	1.800,00	1.800,00	1,0000	1,0000	1,0000	1.800,00	1.800,00
3	OF	3.317,00	6.300.000,00	0,90	5.670.000,00	0,00	1.709,38	1.709,38	1,0000	1,0000	1,0000	1.709,38	1.709,38
4	OF	2.728,00	4.920.000,00	0,90	4.428.000,00	0,00	1.623,17	1.623,17	1,0000	1,0000	1,0000	1.623,17	1.623,17
5	OF	2.705,00	4.900.000,00	0,90	4.410.000,00	0,00	1.630,31	1.630,31	1,0000	1,0000	1,0000	1.630,31	1.630,31
6	OF	2.706,00	4.890.000,00	0,90	4.401.000,00	0,00	1.626,39	1.626,39	1,0000	1,0000	1,0000	1.626,39	1.626,39
7	OF	3.850,00	7.300.000,00	0,90	6.570.000,00	0,00	1.706,49	1.706,49	1,0000	1,0000	1,0000	1.706,49	1.706,49
8	OF	3.364,00	6.730.000,00	0,90	6.057.000,00	0,00	1.800,54	1.800,54	1,0000	1,0000	1,0000	1.800,54	1.800,54
9	OF	3.153,00	5.950.000,00	0,90	5.355.000,00	0,00	1.698,38	1.698,38	1,0000	1,0000	1,0000	1.698,38	1.698,38
10	OF	2.833,00	6.700.000,00	0,90	6.030.000,00	0,00	2.128,49	2.128,49	1,0000	1,0000	1,0000	2.128,49	2.128,49
11	OF	2.554,0	5.100.000,00	0,90	4.590.000,00	0,00	1.797,18	1.797,18	1,0000	1,0000	1,0000	1.797,18	1.797,18

Pesquisa	Amostra	Saneados
Negócio realizado	0	0
Oferta	11	11
Opinião	0	0
Total	11	11

Parâmetros estatísticos		
Indicadores	Simplex	Saneado
Média	1.772,76	1.772,76
Desvio Padrão	158,00	158,00
Coef. Variação (CV)	8,91%	8,91%

Definição do intervalo de confiança VTN/m²			
Intervalo de Confiança (IC 80%)		n-1	10,00
		GL	1,372
Lim. Inferior	% < μ <	Li n.Superior	
X-t*S/Raiz(n-1)		X+t*S/Raiz(n-1)	
1.707,40	3,69%	1.838,12	

Quadro: Linha de tendência:



7.1. Grau de fundamentação.

QUADRO: GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma

2	Quantidade mínima de dados de mercado	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados
		pelo autor do laudo		correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível	0,80 a 1,25	0,5 a 2,0	0,40 a 2,0 *
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				

QUADRO: ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos no mínimo no grau I

Em função das características da avaliação, enquadrados, no método comparativo de dados de mercado no Grau de Fundamentação II.

7.2. Nível de precisão.

GRAUS DE PRECISÃO NO CASO DE HOMOGENEIZAÇÃO ATRAVÉS DE TRATAMENTO POR FATORES OU INFERÊNCIA ESTATÍSTICA

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança a 80% em torno da estimativa de tendência central	<30%	30-50%	>50%

		Grau de Precisão		
		I	II	III
Grau de Fundamentação	I	I	I	II
	II	II	II	II
	III	II	III	III

De acordo com a Norma de Avaliação de imóveis urbanos da ABNT - NBR - 14.6532/2011 enquadrados a presente avaliação no nível de precisão Grau III.

7.3. Valoração da terra nua

Para determinação do valor da terra nua foi utilizado o Método Involutivo, aplicado e é baseado em modelo de viabilidade técnico-econômica que estima o valor de um terreno, em um empreendimento imobiliário hipotético. Trata-se de um critério de valoração de uma gleba ou terreno de grandes dimensões, considerando seu aproveitamento por meio de subdivisão da área em lotes menores. Nesta avaliação, considera-se a receita provável da comercialização das unidades (lotes), com base em preços unitários obtidos em pesquisas de mercado, considerando todas as despesas hipotéticas à implantação do empreendimento projetado. O método involutivo é muito utilizado na avaliação de glebas urbanizáveis. O preço unitário pode ser calculado com base em pesquisas de mercado, o que significa que estes preços são obtidos pelo método comparativo de dados de mercado, conforme demonstrado do item 6.

7.3.1. Lote Paradigma

Conforme Lei Complementar n.º 244/2002 do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado a área em questão está inserida em uma ZTR – Zona Turística e Recreativa, permitindo o parcelamento do solo com lotes acima de 1.000 m².

7.3.2. Área loteável

De acordo com Lei de zoneamento do município, devem ser destinados, em um parcelamento de solo, áreas para preservação ambiental, sistemas de circulação, áreas institucionais e dominiais, assim:

7.3.2.1. Demonstrativo do cálculo do imóvel

Quadro: Informações do imóvel e outras.

Descrição	unidade	Valor
Área do imóvel	m ²	30.512,00
Área aproveitável	%	55,0
Área não aproveitável	%	45,0
Área loteável	m ²	16.781,60
Nº de lotes	unidade	17,0
Área dos lotes	m ²	1.000,00

Quadro: Despesas com urbanização.

Serviço	Valor (R\$/m²)
Serviços topográficos	12,0547
Terraplenagem leve	2,0116
Terraplenagem médio	5,8833
Terraplenagem pesado	15,5628
Rede de água	11,4825
Rede esgoto	27,9004
Drenagem de águas pluviais galerias	11,7258
Drenagem de águas pluviais guias e sarjetas	9,484
Pavimentação	31,0849
Iluminação pública	3,7041
Total	130,8941

Quadro: Despesas.

Serviço	unidade	Valor
Taxas da aquisição do imóvel-ITBI (Lei Complementar n.º 180 de outubro 2017)	%	2,7
IPTU	%	1
Despesas com comercialização	%	6
Juros receita bruta(a.a.)	%	6

Serviço	unidade	Valor
Lucro do incorporador	%	30

Quadro: Prazo.

Serviço	unidade	Valor (R\$)
Urbanização	mês	12
Comercialização dos lotes	mês	18
Total	mês	30

Quadro: Despesas empreendimento.

Despesas	Corresp.	unidade	Valor
Taxas da aquisição do imóvel	imóvel	R\$	1.460.442,23
Urbanização	imóvel	R\$	3.993.840,78
Comercialização	área aproveitável	R\$	1.784.814,77
Juros	imóvel	R\$	4.462.036,92
Lucro	área aproveitável	R\$	8.924.073,84
IPTU	imóvel	R\$	540.904,53
Total		R\$	21.166.113,07

Quadro: Fluxo de Caixa.

Renda bruta	R\$	29.746.912,80
Despesas	R\$	21.166.113,07
Renda líquida	R\$	8.580.799,73
Valor real do imóvel	R\$/m ²	281,23
Valor da terra nua do imóvel	R\$	8.580.889,76

7.4. – Grau de fundamentação do Método Involutivo**Quadro: Grau de Fundamentação no caso de utilização do Método Involutivo**

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Nível de detalhamento do projeto hipotético	Anteprojeto ou projeto básico	Estudo preliminar	Aproveitamento, ocupação e usos presumidos
2	Preços de venda das unidades do projeto hipotético	No mínimo grau II de fundamentação no método comparativo	Grau I de fundamentação no método comparativo	Estimativa
3	Estimativa dos custos de produção	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
4	Prazos	Fundamentados com dados obtidos no mercado	Justificados	Arbitrados
5	Taxas	Fundamentados com dados obtidos no mercado	Justificadas	Arbitradas

6	Modelo	Dinâmico com fluxo de	Dinâmico com equações	Estático
Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
		caixa	predefinidas	
7	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta	Da conjuntura	Sintéticos da conjuntura
8	Cenários	Mínimo de 3	2	1
9	Análises de sensibilidade do modelo	Simulações com discussão do comportamento do modelo	Simulações com identificação das variáveis mais significativas	Sem simulação

7.4.1. Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	22	13	9
Itens obrigatórios no grau correspondente	2, 6, 7 e 8, com os demais no mínimo no grau II	2, 6, 7 e 8 no mínimo no grau II	Todos no mínimo no grau I

Em função das características da avaliação, enquadrámos, no método comparativo de dados de mercado no Grau de Fundamentação II, e para o método involutivo, o Grau de Fundamentação é I.

7.5. Nível de precisão

Quadro: Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou inferência estatística.

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança a 80% em torno da estimativa de tendência central	☐ 30%	☐ 40%	☐ 50%

De acordo com a Norma de Avaliação de imóveis rurais da ABNT - NBR - 14.653-2/2011 enquadrámos a presente avaliação no nível de precisão Grau III.

8.Quadro: RESUMO DA AVALIAÇÃO.

Área do imóvel	m ²	30.512,00
Valor benfeitorias	R\$	0,00
Valor do m ²	R\$/m ²	281,23
Data base	mm/aaaa	12/2024
Valor do imóvel	R\$	8.580.889,76

9. CONSIDERAÇÕES FINAIS.

De acordo com as informações colhidas a campo, e consolidadas em metodologias de avaliações, estando o valor médio do imóvel em R\$ 8.580.889,76 (oito milhões quinhentos e oitenta mil oitocentos e oitenta e nove reais e setenta e seis centavos).

10. BIBLIOGRAFIA:

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS - Avaliação de Bens (NBR N° 14.653-1/2001).
– Procedimentos Gerais.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS - Avaliação de Bens (NBR N° 14.653-2/2004).
– Parte 2 – Imóveis Urbanos.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS - Avaliação de Bens (NBR N° 14.653-2/2011).
– Parte 2 – Imóveis Urbanos.

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO –
IBAPE – Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos – Versão 2 - IBAPE/SP 2005.

ABUNAHMAN, Sérgio Antonio. Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações. PINI; São Paulo, 1999, 301p.

DANTAS, Rubens Alves – Engenharia de Avaliações – Uma Introdução à Metodologia Científica. PINI; São Paulo, 2012, 255p.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. Cidades. Disponível em :
<<http://cod.ibge.gov.br/NWY>>, acessado em 18/09/2024

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. Censo Agropecuário. Disponível em :
<http://cidades.ibge.gov.br/xtras/temas.php?lang=&codmun=351480&idtema=3&search=saopaulo|eldorado|censo-agropecuário-2006> >, acessado em 18/09/2024

FUNDAÇÃO FLORESTAL. INVENTÁRIO FLORESTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO. Disponível em:
http://datageo.ambiente.sp.gov.br/serviceTranslator/rest/getXml/Geoserver_WMS/InventarioFlorestal2010/1435155784025/wms>, acessado em 18/09/2024

11 TERMO DE ENCERRAMENTO:

Nada mais havendo a esclarecer, damos por encerrado o presente Laudo Técnico de Vistoria e Avaliação de parte da área do Assentamento Porto Feliz, localizado em Porto Feliz, SP, a margem direita da Rodovia Castelo Branco, sentido interior, o qual é composto por 29 (vinte e nove) folhas digitadas apenas no anverso e um anexo, sendo esta última assinada digitalmente.

Anexo I: Reportagem fotográfica;

Presidente Prudente SP, 18 de novembro de 2024.

Documento assinado digitalmente
 **ANDRE SILVA DOS SANTOS**
Data: 18/12/2024 15:16:38-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

André Silva dos Santos
Analista de Desenvolvimento Agrário
Engº Agrônomo
Crea-SP 5060327384
Fundação ITESP

Documento assinado digitalmente
 **CAMILO SEBASTIAO BONADIO**
Data: 18/12/2024 15:01:29-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Camilo Sebastião Bonadio
Analista de Desenvolvimento Agrário
Engº Agrônomo
Crea-SP 060142005
Fundação ITESP

ANEXO I

ROTEIRO FOTOGRÁFICO



FOTO: 01 Vista frontal da área avalianda



FOTO: 02 Vista interna da área avalianda



FOTO: 03 Vista interna da área avalianda



FOTO: 04 Vista interna da área avalianda



FOTO: 05 Vista interna da área avalianda



FOTO: 06 Vista interna da área avalianda



FOTO: 07 Vista interna da área avalianda



FOTO: 08 Vista interna da área avalianda



FOTO: 09 Vista interna da área avalianda



FOTO: 10 Vista interna da área avalianda



FOTO: 11 Vista interna da área avalianda



FOTO: 12 Vista interna da área avalianda



FOTO: 13 Vista interna da área avalianda



FOTO: 14 Vista interna da área avalianda



FOTO: 15 Córrego, divisa com SP 280



FOTO: 16 Tubulação de passagem água



FOTO: 17 Córrego, divisa com SP 280



FOTO: 18 Córrego, divisa com SP 280



FOTO: 19 Vista da área avalianda a direita



FOTO: 20 Vista frontal da área avalianda



FOTO: 21 Vista da área avalianda a esquerda



FOTO: 22 Vista da área avalianda a direita



FOTO: 23 Vista da área avalianda a direita



FOTO: 24 Vista da área avalianda a direita