

**Processo Digital nº 0001786-53.2020.8.26.0269**  
**2ª Vara Cível - Itapetininga – SP**

**Finalidade:** Conhecimento do Valor de Mercado.

**Local:** Sítio Pinhalzinho, Estrada Municipal José Gomes de Almeida, Bairro dos Cocais, Sarapuí – SP

**Matrícula:** - 22.513, cartório de registros de imóveis de Itapetininga – SP

**CCIR:** - 632.112.005.932-0

**Data da Vistoria:** 24 de junho de 2022.

**Responsável Técnico:** - Luiz Roberto Meloni

- Técnico em Transações Imobiliárias – CRECI 150.624

- Engenheiro Agrônomo – CREA 5060528604

**Itapetininga, 06/2022**

## **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

### **1- OBJETIVO**

Para o processo digital nº 0001786-53.2020.8.26.0269, é objetivo desta Avaliação, o conhecimento de valor de mercado, do imóvel de matrícula 22.513, constituída por área total de 1.393.000,00 m² ou 139,30 hectares, denominada Sítio Pinhalzinho, no Bairro dos Cocais, em Sarapuí – SP.

### **2- MÉTODOS DE ANÁLISE**

Foi agendada a Visita Pericial para o dia 24 de junho de 2022, às 9:00 hs, tendo como ponto de encontro o Posto Dona Malvina, no Centro de Sarapuí.

Lá este Perito encontrou com o Sr. Rufino e seu irmão, acompanhando até o imóvel avaliando para assim confirmar sua localização.

Já no interior do imóvel, foi recebido pelo Sr. Reginaldo, que se apresentou como funcionário do Requerido, autorizando a vistoria do imóvel todo, acompanhando e mostrando todas as delimitações do imóvel avaliando, possibilitando assim proceder as medições e reportagem fotográfica necessária para execução deste trabalho.

O valor do imóvel, será determinado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, homogeneizado com aplicação de Tratamento por Fatores, conforme normas da ABNT.

Foi, para tanto, efetuada pesquisa de imóveis em oferta e vendidos, nas proximidades do imóvel avaliando, com as mesmas características, de tal modo que a comparação seja possibilitada, ponderados os atributos por homogeneização para formação de preços.

A presente avaliação atende as exigências da Resolução COFECI nº 1.066/2007.

#### **2.1 – FONTES**

- M.M. Rocha Imóveis – (15) 3281.1314
- Franciosi Imóveis – (15) 3275.9400

### **3- ZONA E LOGRADOURO**

#### **3.1 – SITUAÇÃO E LOCALIZAÇÃO**

Situa-se o imóvel, no município de Sarapuí, estado de São Paulo, no Bairro dos Cocaís, com frente para a Estrada Municipal José Gomes de Almeida, conforme matrícula anexada ao processo fls 202/214.

#### **3.2 – CONDIÇÕES DE INFRAESTRUTURA RURAL**

O imóvel é dotado dos seguintes serviços:

- via de terra batida;
- rede de energia elétrica em alta e baixa tensão;
- serviços de telefonia.

#### **3.3 – PERSPECTIVAS DE MERCADO**

As condições atuais do mercado imobiliário são de oferta superando a procura, com baixa perspectiva de comercialização em curto prazo.

### **4- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO**

- **Matrícula 22.513** – Cartório de Registro de Imóveis de Itapetininga – SP

#### **– Terreno**

Área de 1.393.000,00 m<sup>2</sup> ou 139,30 hectares, de formato irregular, terra arenosa, formada em pastagem e área de preservação, de alta declividade, com capacidade de uso do solo VI, acesso Regular e nota agrônômica de 0,232, no Bairro dos Cocaís, Sarapuí - SP.

#### **– Fotografias do Imóvel**



(demarcação por satélite, segundo descrito na matrícula)



(divisa com a Estrada Municipal José Gomes de Almeida)



(área de pastagem)



(área de pastagem)



(área de preservação ao fundo)



(imagem demonstrando a declividade do terreno)

## 5- VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Para obtenção do valor de mercado do terreno, foi pesquisado entre ofertas à venda e negócios realizados nas imediações, encontrando os seguintes elementos de amostra;

| Amostra | Referência do Site | Localização | Valor Total (R\$) | Área Terreno (ha) | Ofertado/Vendido |
|---------|--------------------|-------------|-------------------|-------------------|------------------|
| 1       | 4637-MMRocha       | Sarapuí     | 16.200.000,00     | 392,04            | Ofertado         |
| 2       | 3687-MMRocha       | Sarapuí     | 3.600.000,00      | 79,86             | Ofertado         |
| 3       | 4610-MMRocha       | Sarapuí     | 1.500.000,00      | 43,56             | Ofertado         |
| 4       | 3784-MMRocha       | Sarapuí     | 1.000.000,00      | 38,72             | Ofertado         |
| 5       | 17216-Franciosi    | Sarapuí     | 8.449.000,00      | 133,61            | Ofertado         |
| 6       | 32753-Franciosi    | Sarapuí     | 6.000.000,00      | 121,00            | Ofertado         |

Os imóveis, por serem ofertados à venda, serão considerados um deságio de 10% para seu valor de mercado.

Homogeneizando em relação à fonte das amostras, temos:

| Amostra | Valor Ofertado (R\$) | Deságio | Valor Homogeneizado |
|---------|----------------------|---------|---------------------|
| 1       | 16.200.000,00        | 0,90    | R\$ 14.580.000,00   |
| 2       | 3.600.000,00         | 0,90    | R\$ 3.240.000,00    |
| 3       | 1.500.000,00         | 0,90    | R\$ 1.350.000,00    |
| 4       | 1.000.000,00         | 0,90    | R\$ 900.000,00      |
| 5       | 8.449.000,00         | 0,90    | R\$ 7.604.100,00    |
| 6       | 6.000.000,00         | 0,90    | R\$ 5.400.000,00    |

| Amostra | Valor Total Homogeneizado (R\$) | Área Total de Terreno (ha) | Valor do ha de terreno (R\$/ha) |
|---------|---------------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 1       | R\$ 14.580.000,00               | 392,04                     | 37.190,08                       |
| 2       | R\$ 3.240.000,00                | 79,86                      | 40.571,00                       |
| 3       | R\$ 1.350.000,00                | 43,56                      | 30.991,74                       |
| 4       | R\$ 900.000,00                  | 38,72                      | 23.243,80                       |
| 5       | R\$ 7.604.100,00                | 133,61                     | 56.912,66                       |
| 6       | R\$ 5.400.000,00                | 121,00                     | 44.628,10                       |

Considerando o valor do hectare de terreno das amostras serão utilizados fatores de homogeneização em relação ao imóvel avaliando, da seguinte forma:

- Nota Agronômica

Neste item serão englobados os fatores Capacidade de Uso do Solo e Acesso, conforme tabelas abaixo.

| <b>CLASSES DE CAPACIDADE DE USO DOS SOLOS</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| CLASSE I                                      | Terras próprias para culturas anuais, sem necessidade de uso de qualquer prática de controle da erosão obtendo-se altas produtividades.                                                                                                                                                                      |
| CLASSE II                                     | Terras próprias para culturas anuais adaptadas, necessitando práticas simples para o controle da erosão.                                                                                                                                                                                                     |
| CLASSE III                                    | Terras próprias para cultivos anuais, mas que sem cuidados especiais, ficam sujeitas a severos riscos de depauperamento. Necessitam de medidas intensivas de conservação de solo. Relevos plano, suave ondulado a ondulado. Esta classe abrange aproximadamente.                                             |
| CLASSE IV                                     | Terras com riscos ou limitações permanentes muito severas quando usadas para culturas anuais, exceto arroz irrigado necessitando de práticas permanentes de conservação do solo. Abrange aproximadamente.                                                                                                    |
| CLASSE V                                      | Terras planas, praticamente livres de erosão, mas impróprias para culturas anuais em razão do possível encharcamento e a baixa fertilidade que apresentam, e que podem, com segurança, ser apropriadas para pastagens e florestas.                                                                           |
| CLASSE VI                                     | Terras impróprias para culturas anuais, em razão da declividade excessiva, pequena profundidade do solo ou presença de pedras, mas que podem ser usadas com cultivos permanentes, como pastagens, fruticultura e florestas desde que sejam observadas práticas de conservação do solo.                       |
| CLASSE VII                                    | Terras impróprias para culturas anuais mas que podem ser usadas com cultivos permanentes, como pastagens, fruticultura e florestas desde que sejam observadas práticas complexas de conservação do solo.                                                                                                     |
| CLASSE VIII                                   | Terras impróprias para serem utilizadas com qualquer tipo de exploração em função do relevo excessivo com declives acentuados, solos muito rasos, afloramentos rochosos entre outros fatores que impedem o cultivo econômico de qualquer espécie, destinando-se apenas ao abrigo de fauna e flora silvestre. |

Fonte: LEPSCH, I.F.(Coord.), BELLINAZZI, J. R., BERTOLINI, D. et al.

## CONDIÇÃO DE LOCALIZAÇÃO E ACESSO

| SITUAÇÃO  | CARACTERÍSTICAS                  |                |                            |                               |
|-----------|----------------------------------|----------------|----------------------------|-------------------------------|
|           | TIPO DE ACESSO                   |                | IMPORTÂNCIA DAS DISTÂNCIAS | PRATICABILIDADE DURANTE O ANO |
|           | TERRESTRE                        | FLUVIAL        |                            |                               |
|           |                                  | Navegabilidade |                            |                               |
| ÓTIMA     | ASFALTADA                        | 0 - 1h         | NÃO SIGNIFICATIVA          | PERMANENTE                    |
| MUITO BOA | 1ª CLASSE NÃO ASFALTADA          | 1 - 3 h        | RELATIVA                   | PERMANENTE                    |
| BOA       | NÃO PAVIMENTADA                  | 3 – 6 h        | SIGNIFICATIVA              | PERMANENTE                    |
| REGULAR   | ESTRADAS E SERVIDÕES DE PASSAGEM | 6 – 12 h       | SIGNIFICATIVA              | SEM CONDIÇÕES SATISFATÓRIAS   |

Fonte: Inora

## Índices de classes de capacidade de uso e localização e acesso para cálculo da nota agronômica:

| LOCALIZAÇÃO E ACESSO | CLASSES DE CAPACIDADE DE USO |       |       |       |       |       |       |       |
|----------------------|------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|                      | I                            | II    | III   | IV    | V     | VI    | VII   | VIII  |
| Ótima                | 1,000                        | 0,800 | 0,610 | 0,470 | 0,390 | 0,290 | 0,200 | 0,130 |
| Muito Boa            | 0,950                        | 0,760 | 0,580 | 0,447 | 0,371 | 0,276 | 0,190 | 0,124 |
| Boa                  | 0,900                        | 0,720 | 0,549 | 0,423 | 0,351 | 0,261 | 0,180 | 0,117 |
| Regular              | 0,800                        | 0,640 | 0,488 | 0,376 | 0,312 | 0,232 | 0,160 | 0,104 |
| Desfavorável         | 0,750                        | 0,600 | 0,458 | 0,353 | 0,293 | 0,218 | 0,150 | 0,098 |
| Ruim                 | 0,70                         | 0,560 | 0,427 | 0,329 | 0,273 | 0,203 | 0,140 | 0,091 |

**- Cálculos**

| Amostra                          | Valor Terra Nua / ha | Nota Agronômica | * Fator Homogeneização (Nota Agronômica) | Valor Terra Nua Homogeneizada / ha (R\$/ha) |
|----------------------------------|----------------------|-----------------|------------------------------------------|---------------------------------------------|
| 1                                | 37.190,08            | 0,580           | 0,400                                    | 14.876,03                                   |
| 2                                | 40.571,00            | 0,580           | 0,400                                    | 16.228,40                                   |
| 3                                | 30.991,74            | 0,580           | 0,400                                    | 12.396,70                                   |
| 4                                | 23.243,80            | 0,423           | 0,548                                    | 9.832,13                                    |
| 5                                | 56.912,66            | 0,720           | 0,322                                    | 18.325,88                                   |
| 6                                | 44.628,10            | 0,720           | 0,322                                    | 14.370,25                                   |
| <b>Valor Médio do terreno/ha</b> |                      |                 |                                          | <b>R\$ 14.338,23</b>                        |

\*Valor obtido através da divisão da nota agronômica do imóvel avaliando (0,232) pela nota agronômica da amostra

Considerando o valor do hectare de terreno na região, teremos:

| <b>Valor do Imóvel Avaliando</b> |
|----------------------------------|
|                                  |
| Valor total do terreno           |
| R\$ 14.338,23/ha x 139,30 ha     |
|                                  |
| <b>TOTAL DE R\$ 1.997.315,44</b> |

A norma permite o arredondamento do valor encontrado em até 1%, portanto podemos dizer que em números redondos o valor da terra nua do imóvel avaliando, em junho de 2022, é de :

**Valor do Imóvel Avaliando**

(junho de 2022)

**R\$ 2.000.000,00**

(dois milhões de reais)

Este é o parecer.

Itapetininga, 29 de junho de 2022

Luiz Roberto Meloni

Técnico em Transações Imobiliárias CRECI 150.624

Engenheiro Agrônomo CREA 5060528604