PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO FELIZ
ESTADO DE SÃO PAULO

GABINETE DO PREFEITO

Rua Adhemar de Barros, 340 – Centro – Porto Feliz/SP
Tel. (15) 3261-9009 – www.portofeliz.sp.gov.br

Porto Feliz, 06 de março de 2025.

Ofício nº 115/2025 - GP

Sra. Presidente,

Encaminhamos à Vossa Excelência para apreciação e deliberação dessa Casa em caráter de urgência, na forma do artigo 42 e seguintes da Lei Orgânica do Município de Porto Feliz, o Projeto de Lei que DISPÕE SOBRE DESAFETAÇÃO DE ÁREA COM REVERSÃO AO PATRIMONIO DO MUNICIPIO, AUTORIZA PERMUTA, CONFORME ESPECIFICA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A propositura tem objetivo propiciar melhor disposição urbanística dos lotes existentes no local. O resultado das áreas a serem permutadas acarretará acréscimo de área para a Prefeitura, vez que a área que sofrerá afetação é maior que a área a ser desafetada do rol dos bens públicos além de pertencerem à mesma quadra e terem as mesmas características físicas.

Na oportunidade, renovamos a Vossa Excelência protestos de elevada estima e distinta consideração, colocando-me à disposição aos esclarecimentos julgados necessários.

Célio Peixoto dos Santos
Prefeito Municipal

Exma. Sra.
Roselene Maria de Souza dos Santos
DD. Presidente da Câmara de Vereadores
Nesta

Assinado por 1 pessoa: CÉLIO PEIXOTO DOS SANTOS
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://portofeliz.1doc.com.br/verificacao/4569-0FEB-3C9D-D483 e informe o código 4569-0FEB-3C9D-D483

PROJETO DE LEI Nº _____/2025

DISPÕE SOBRE DESAFETAÇÃO DE AREA COM REVERSÃO AO PATRIMONIO DO MUNICIPIO, AUTORIZA PERMUTA, CONFORME ESPECIFICA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Art. 1º Fica desafetado do domínio público, com a respectiva reversão ao patrimônio do Município, o imóvel a seguir descrito:

I – Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 1 de coordenadas N: 7.424.115,389 m e E: 233.368,700 m; localizado na divisa entre a Faixa da Fepasa – Ferrovia Paulista S/A (Antigo Leito da Estrada de Ferro Sorocabana) Superintendência do Patrimônio da União – SPU/SP, Fazenda Jequitiba, (Matrícula 36.582 – CNS 12.094-9 CRI de Porto Feliz/SP) e área em descrição; deste segue confrontando com a Fazenda Jequitiba, (Matrícula 36.582 – CNS 12.094-9 CRI de Porto Feliz/SP) com os seguintes azimutes e distâncias: azimute 301°12'10" e distância de 6,02m até o vértice 2 de coordenadas N: 7.424.118,509 m e E: 233.363,550 m; azimute 26°17'47" e distância de 269,84m até o vértice 3 de coordenadas N: 7.424.360,426 m e E: 233.483,094 m; azimute 28°35'06" e distância de 21,91m até o vértice 4 de coordenadas N: 7.424.379,664 m e E: 233.493,577 m; azimute 35°10'51" e distância de 22,30m até o vértice 5 de coordenadas N: 7.424.397,891 m e E: 233.506,425 m; azimute 41°06'03" e distância de 22,15m até o vértice 6 de coordenadas N: 7.424.414,579 m e E: 233.520,983 m; azimute 47°02'05" e distância de 22,28m até o vértice 7 de coordenadas N: 7.424.429,766 m e E: 233.537,289 m; azimute 55°51'09" e distância de 7,35m até o vértice 8 de coordenadas N: 7.424.433,892 m e E: 233.543,372 m; azimute 28°41'02" e distância de 24,40m até o vértice 9 de coordenadas N: 7.424.455,301 m e E: 233.555,086 m; azimute 23°29'40" e distância de 32,76m até o vértice 10 de coordenadas N: 7.424.485,347 m e E: 233.568,147 m; azimute 13°25'49" e distância de 32,16m até o vértice 11 de coordenadas N: 7.424.516,624 m e E: 233.575,615 m; azimute 6°57'35" e distância de 39,07m até o vértice 12 de coordenadas N: 7.424.555,402 m e E: 233.580,349 m; azimute 4°32'47" e distância de 234,94m até o vértice 13 de coordenadas N: 7.424.789,604 m e E: 233.598,972 m; azimute 5°17'02" e distância de 405,50m até o vértice 14 de coordenadas N: 7.425.193,379 m e E: 233.636,315 m; azimute 5°12'37" e distância de 230,89m até o vértice 15 de coordenadas N: 7.425.423,317 m e E: 233.657,282 m; azimute 6°46'38" e distância de 245,67m até o vértice 16 de coordenadas N: 7.425.667,273 m e E: 233.686,274 m; azimute 7°03'37" e distância de 74,46m até o vértice 17 de coordenadas N: 7.425.741,163 m e E: 233.695,425 m; azimute 3°54'08" e distância de 47,16m até o vértice 18 de coordenadas N: 7.425.788,212 m e E: 233.698,634 m; azimute 358°25'21" e distância de 34,24m até o vértice 19 de coordenadas N: 7.425.822,440 m e E: 233.697,692 m; azimute 351°50'55" e distância de 37,51m até o vértice 20 de coordenadas N: 7.425.859,571 m e E: 233.692,373 m; azimute 347°26'15" e distância de 149,45m até o vértice 21 de coordenadas N: 7.426.005,445 m e E: 233.659,867 m; azimute 348°01'14" e distância de 89,75m até o vértice 22 de coordenadas N: 7.426.093,240 m e E: 233.641,239 m; azimute 346°21'33" e distância de 134,87m até o vértice 23 de coordenadas N: 7.426.224,304 m e E: 233.609,432 m; azimute 346°56'05" e distância de 115,59m até o vértice 24 de coordenadas N: 7.426.336,905 m e E: 233.583,301 m; azimute 348°08'11" e distância de 168,92m até o vértice 25 de coordenadas N: 7.426.502,214 m e E: 233.548,574 m; azimute 116°08'14" e distância de 7,61m até o vértice 31 de coordenadas N: 7.426.498,860 m e E: 233.555,410 m; deste passa a confrontar com a Fazenda Jupira, Gleba B, Bairro Campo Largo, Matrícula 62.201 - CNS 12.094-9 CRI de Porto Feliz/SP e segue com os seguintes azimutes e distâncias: azimute 168°08'11" e distância de 164,17m até o vértice 32 de coordenadas N: 7.426.338,200 m e E: 233.589,160 m; azimute 166°56'05" e distância de 115,50m até o vértice 33 de coordenadas N: 7.426.225,690 m

Assinado por 1 pessoa: CÉLIO PEIXOTO DOS SANTOS
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://portofeliz.1doc.com.br/verificacao/4569-0FEB-3C9D-D483 e informe o código 4569-0FEB-3C9D-D483

e E: 233.615,270 m; azimute 166°21'33" e distância de 134,93m até o vértice 34 de coordenadas N: 7.426.094,570 m e E: 233.647,090 m; azimute 168°01'14" e distância de 89,81m até o vértice 35 de coordenadas N: 7.426.006,720 m e E: 233.665,730 m; azimute 167°26'15" e distância de 149,65m até o vértice 36 de coordenadas N: 7.425.860,650 m e E: 233.698,280 m; azimute 171°50'55" e distância de 38,08m até o vértice 37 de coordenadas N: 7.425.822,950 m e E: 233.703,680 m; azimute 178°25'21" e distância de 34,87m até o vértice 38 de coordenadas N: 7.425.788,090 m e E: 233.704,640 m; azimute 183°54'08" e distância de 47,61m até o vértice 39 de coordenadas N: 7.425.740,590 m e E: 233.701,400 m; azimute 187°03'37" e distância de 74,61m até o vértice 40 de coordenadas N: 7.425.666,550 m e E: 233.692,230 m; azimute 186°46'38" e distância de 245,58m até o vértice 41 de coordenadas N: 7.425.422,690 m e E: 233.663,250 m; azimute 185°12'37" e distância de 230,81m até o vértice 42 de coordenadas N: 7.425.192,830 m e E: 233.642,290 m; azimute 185°17'02" e distância de 405,46m até o vértice 43 de coordenadas N: 7.424.789,090 m e E: 233.604,950 m; azimute 184°32'47" e distância de 235,03m até o vértice 44 de coordenadas N: 7.424.554,800 m e E: 233.586,320 m; azimute 186°57'35" e distância de 39,53m até o vértice 45 de coordenadas N: 7.424.515,560 m e E: 233.581,530 m; azimute 193°25'49" e distância de 33,02m até o vértice 46 de coordenadas N: 7.424.483,440 m e E: 233.573,860 m; azimute 203°29'40" e distância de 33,56m até o vértice 47 de coordenadas N: 7.424.452,660 m e E: 233.560,480 m; azimute 208°41'02" e distância de 26,13m até o vértice 48 de coordenadas N: 7.424.429,740 m e E: 233.547,940 m; deste passa a confrontar com a Faixa da Fepasa – Ferrovia Paulista S/A (antigo leito da Estrada de Ferro Sorocabana) Superintendência do Patrimônio da União – SPU/SP com os seguintes azimutes e distâncias: azimute 235°51'09" e distância de 8,34m até o vértice 49 de coordenadas N: 7.424.425,060 m e E: 233.541,040 m; azimute 227°02'05" e distância de 21,51m até o vértice 50 de coordenadas N: 7.424.410,400 m e E: 233.525,300 m; azimute 221°06'03" e distância de 21,52m até o vértice 51 de coordenadas N: 7.424.394,180 m e E: 233.511,150 m; azimute 215°10'51" e distância de 21,64m até o vértice 52 de coordenadas N: 7.424.376,490 m e E: 233.498,680 m; azimute 208°35'06" e distância de 21,44m até o vértice 53 de coordenadas N: 7.424.357,660 m e E: 233.488,420 m; azimute 206°17'47" e distância de 270,24m até o vértice 1 de coordenadas N: 7.424.115,389 m e E: 233.368,700 m; início da descrição deste perímetro, encerrando uma área de 14.778,64m2.

Art. 2º Fica o Executivo Municipal autorizado a permutar o viário descrito no artigo anterior com o imóvel de propriedade da Jupira - Mineração E Agro-Pecuária S.A., CNPJ-MF nº 48.697.973/0001-58, a seguir descrito:

I - Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 1 de coordenadas N: 7.423.363,292 m e E: 233.812,040 m; localizado na divisa entre a Estrada Municipal BTV 250 - Roque Antunes Fragoso, Gleba C-1 da Fazenda Jupira, (Matrícula 62.202 - CNS 12.094-9 Porto Feliz/SP) e área em descrição, deste segue confrontando com a Gleba C-1 da Fazenda Jupira, (Matrícula 62.202 - CNS 12.094-9 Porto Feliz/SP) com o azimute 4°16'00" e distância de 400,79m até o vértice 2 de coordenadas N: 7.423.762,974 m e E: 233.841,859 m; deste passa a confrontar com a Gleba C-2 da Fazenda Jupira (Matrícula 23.808 - CNS 14.652-2 Boituva/SP) com seguintes azimutes e distâncias: azimute 22°03'18" e distância de 51,51m até o vértice 3 de coordenadas N: 7.423.810,711 m e E: 233.861,199 m; azimute 328°19'30" e distância de 26,81m até o vértice 4 de coordenadas N: 7.423.833,525 m e E: 233.847,122 m; deste passa a confrontar com a Gleba C-1 da Fazenda Jupira, (Matrícula 62.202 - CNS 12.094-9 Porto Feliz/SP) e segue com o azimute 4°16'00" e distância de 915,55m até o vértice 5 de coordenadas N: 7.424.746,541 m e E: 233.915,238 m; deste passa a confrontar com a faixa da Fepasa – Ferrovia Paulista S/A (antigo leito da estrada de Ferro Sorocabana) Superintendência do Patrimônio da União – SPU/SP e segue com o azimute 54°03'03" e distância de 14,91m até o vértice 5-A de coordenadas N:

Assinado por 1 pessoa: CÉLIO PEIXOTO DOS SANTOS
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://portofeliz.1doc.com.br/verificacao/4569-0FEB-3C9D-D483 e informe o código 4569-0FEB-3C9D-D483

7.424.755,297 m e E: 233.927,313 m; azimute 60°38'17" e distância de 10,34m até o vértice 13 de coordenadas N: 7.424.760,368 m e E: 233.936,325 m; deste passa a confrontar com a Gleba C-1 da Fazenda Jupira, (Matrícula 62.202 - CNS 12.094-9 Porto Feliz/SP) azimute 184°16'00" e distância de 924,42m até o vértice 14 de coordenadas N: 7.423.838,506 m e E: 233.867,550 m; azimute 148°19'30" e distância de 30,45m até o vértice 15 de coordenadas N: 7.423.812,591 m e E: 233.883,540 m; azimute 202°03'18" e distância de 58,51m até o vértice 16 de coordenadas N: 7.423.758,365 m e E: 233.861,571 m; azimute 184°16'00" e distância de 394,68m até o vértice 17 de coordenadas N: 7.423.364,784 m e E: 233.832,207 m; deste passa a confrontar com a Estrada Municipal BTV 250 - Roque Antunes Fragoso azimute 265°46'11" e distância de 20,22m até o vértice 1 de coordenadas N: 7.423.363,292 m e E: 233.812,040 m; início da descrição deste perímetro, encerrando uma área de 28.036,01m2.

II - Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 6 de coordenadas N: 7.424.772,504 m e E: 233.917,175 m; localizado na divisa entre a faixa da Fepasa – Ferrovia Paulista S/A (antigo leito da Estrada de Ferro Sorocabana) Superintendência Do Patrimônio da União – SPU/SP, Fazenda Jupira, Gleba B, bairro Campo largo, (matrícula 62.201 - CNS 12.094-9 CRI de Porto Feliz/SP) e área em descrição; deste segue confrontando com a Fazenda Jupira, Gleba B, bairro Campo largo, (matrícula 62.201 - CNS 12.094-9 CRI de Porto Feliz/SP) com os seguintes azimutes e distâncias: azimute 4°16'00" e distância de 960,84m até o vértice 7 de coordenadas N: 7.425.730,683 m e E: 233.988,661 m; azimute 329°55'39" e distância de 851,48m até o vértice 8 de coordenadas N: 7.426.467,542 m e E: 233.561,989 m; deste passa a confrontar com a Fazenda Jequitiba, (Matrícula 36.582 - CNS 12.094-9 CRI de Porto Feliz/SP) com seguintes azimutes e distâncias: azimute 348°08'11" e distância de 32,00m até o vértice 9 de coordenadas N: 7.426.498,860 m e E: 233.555,410 m; deste passa a confrontar com a Estrada Municipal PFZ-343-A com azimute 130°10'37" e distância de 29,59m até o vértice 10 de coordenadas N: 7.426.479,769 m e E: 233.578,020 m; deste passa a confrontar com a Fazenda Jupira, Gleba B, bairro Campo largo, (matrícula 62.201 - CNS 12.094-9 CRI de Porto Feliz/SP) com seguintes azimutes e distâncias: azimute 149°55'39" e distância de 860,20m até o vértice 11 de coordenadas N: 7.425.735,357 m e E: 234.009,065 m; azimute 184°16'00" e distância de 954,08m até o vértice 12 de coordenadas N: 7.424.783,919 m e E: 233.938,082 m; deste passa a confrontar com a faixa da Fepasa – Ferrovia Paulista S/A (antigo leito da Estrada de Ferro Sorocabana) Superintendência Do Patrimônio da União – SPU/SP com seguintes azimutes e distâncias: azimute 247°13'30" e distância de 2,64m até o vértice 12-A de coordenadas N: 7.424.782,897 m e E: 233.935,648 m; azimute 240°38'15" e distância de 21,20m até o vértice 6 de coordenadas N: 7.424.772,504 m e E: 233.917,175 m; início da descrição deste perímetro, encerrando uma área de 36.554,05m2.

Art. 3º As despesas decorrentes desta lei correrão por conta de dotação própria, consignada no orçamento vigente, suplementada se necessário.

Art. 4º Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação revogadas as disposições em contrário.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO FELIZ, EM 06 DE MARÇO DE 2025.

Assinado por 1 pessoa: CÉLIO PEIXOTO DOS SANTOS
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://portofeliz.1doc.com.br/verificacao/4569-0FEB-3C9D-D483 e informe o código 4569-0FEB-3C9D-D483

VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS

Código para verificação: 4569-0FEB-3C9D-D483

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

CÉLIO PEIXOTO DOS SANTOS (CPF 369.XXX.XXX-64) em 07/03/2025 08:39:13 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

https://portofeliz.1doc.com.br/verificacao/4569-0FEB-3C9D-D483

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO FELIZ
ESTADO DE SÃO PAULO
Rua Adhemar de Barros, 340 – Centro – Porto Feliz - SP.
Tel. \ Fax. (15) 3261- 9000 – Site: http://www.portofeliz.sp.gov.br
E-mail: meioambiente@portofeliz.sp.gov.br

Ata Audiência Pública – PFZ 339 A e PFZ 050

Aos cinco dias do mês de dezembro de dois mil e vinte e quatro, às quatorze horas, estiveram reunidos no Auditório do Paço Municipal, sito a Rua Dr. Ademar de Barros, 340, munícipes, integrantes do poder público, o Secretário de Planejamento Urbano e Habitação, Sr. Homero fez a explanação inicial da reunião, passando em seguida para a apresentação dos slides referentes a Proposta de outorga de viário da PFZ 339A com o objetivo de discutir todos os pontos da mudança. Primeiramente foi informado sobre o procedimento de outorga já previsto no Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal. O primeiro assunto abordado foi a solicitação de alteração de viário da PFZ 339-A no bairro Jupira onde foi demonstrado em mapa a localização da via que fica próxima a divisa com Boituva, bem com apresentação das melhorias exigidas pelo poder publico (iluminação, pavimentação, paisagismo, sinalização e alargamento), prevendo o planejamento ordenado e o desenvolvimento sustentável municipal. Também foi apresentado o projeto, cronograma físico/financeiro de implantação da infraestrutura da nova via, investimento e projeção de empregos gerados. Foi levantado um questionamento da Sra. Amabile, vizinha ao local, quanto fechamento irregular da via anteriormente, e informando quanto as péssimas condições que foram apresentadas anteriormente e solicitando assim que não ocorra nenhum "fechamento" que restrinja o acesso. Outro questionamento da Sra. Amabile referente a travessia da APP, onde o Sr. Homero informou após a autorização da câmara municipal, existe a assinatura de um Termo de Compromisso com o requerente onde fica estabelecido que toda e qualquer intervenção deve ser licenciada pelo órgão estadual competente, e previamente, atendida assim a legislação ambiental pertinente. Posteriormente, após ampla discussão os representantes do requerente informaram que irão levar junto a responsável o pedido de previsão de melhoria também a parte além da via objeto de outorga atendendo aos imóveis da região que pertencem a cidade de Boituva, onde a Sra Amabile e demais pessoas residem. Seguindo, houve um questionamento da Sra. Lucia quanto a quais áreas seriam afetadas que foi prontamente respondida. Após, a Sra. Amabile fez um outro questionamento quanto a de quem seria a competência de execução da infraestrutura da nova via, onde, o Sr. Homero

respondeu que seria da requerente da outorga, sempre mediante a avaliação da Prefeitura, assinatura de Termo de Compromisso e Escritura de caucionamento das obras. Seguindo a Sra. Vereador Lucia informe que devem-se atender a todos os questionamentos da Câmara Municipal para continuidade do pedido. Continuando a Sra. Ana Carolina questionou a questão da travessia da APP, ao qual o Sr. Homero informou quanto ao licenciamento e compensação a ser efetivada conforme solicitado e informado pelo órgão licenciador de acordo com o zoneamento do local e características da composição ambiental existente no local. Prosseguindo com o segundo tema da audiência, o Sr. Homero fez a explanação inicial para a apresentação dos slides referentes a Proposta de outorga de viário da PFZ 050 com o objetivo de discutir todos os pontos da mudança. Primeiramente foi demonstrado em mapa a localização da via que fica na divisa da Fazenda Santa Suzana, prosseguindo foi realizada a apresentação das melhorias exigidas pelo poder público (iluminação, pavimentação, paisagismo, sinalização e alargamento), prevendo o planejamento ordenado e o desenvolvimento sustentável municipal. Também foi apresentado o projeto, cronograma físico/financeiro de implantação da infraestrutura da nova via bem como os investimento e projeção de empregos gerados. Foi questionado pela Sra. Amabile sobre a extensão da pavimentação que foi informado pelo Sr. Homero que seria somente a área proposta no pedido de outorga, mas conforme diretriz do empreendimento demais trechos seriam pavimentados. A Sra. Ana Carolina questionou a possibilidade de haver uma nascente no local que margeia a área a ser pavimentada a qual foi respondido pelo Sr. Homero que se trata de área consolidada com passagem já existente. Prosseguindo a Sra Lucia questionou se haveria alguma previsão de travessia ou outro dispositivo visando o bem estar animal. O Sr. Homero informou que não consta em projeto sendo informado pelo Sr. Jean que está previsto no pedido de licenciamento do empreendimento junto ao órgão responsáveis. Por fim a Sra. Ana Carolino questionou se já houveram autorização de mesmo tipo e se foram realizadas audiências públicas, o Sr. Homero informou que todas a outras solicitações já foram discutidas em audiências publicas do Plano Diretor e esses novos pedidos que surgirem serão todos objetos de audiências públicas. Após encerradas as discussões, O Sr. Homero agradeceu a presença de todos e deu-se encerrada a audiência nada mais havendo a tratar, às 17 horas, eu, Débora Bueno de Oliveira, Chefe do setor de Habitação, lavrei a

presente ata que segue assinada por mim e o Secretário de Planejamento Urbano e Habitação.

A lista de presença como mencionada integra a presente ATA.

Débora Bueno de Oliveira
Chefe do setor de Habitação

Homero Ambrósio Antunes
Secretário de Planejamento
Urbano e Habitação

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO FELIZ
ESTADO DE SÃO PAULO
Rua Adhemar de Barros, 340 – Centro – Porto Feliz - SP.
Tel. \ Fax. (15) 3261- 9000 – Site: http://www.portofeliz.sp.gov.br
E-mail: meioambiente@portofeliz.sp.gov.br

LISTA DE PRESENÇA

Audiência pública para discussão de proposta de alteração de viário da PFZ 050 e PFZ

Dia 05/12/2024, 16 horas – Paço Municipal

Nome	Setor	Email
Amálvia C. B. Santos		amalia.santos@fatec.sp.g
Luís Antonio Gutierrez Ruiz		Vereador
Larissa F. de Almeida	urb.	larissa.almeida@portofeliz
Aretha Carvalho	urb.	aretha.carvalho@portofeliz
Carolina Carra de Almeida	urb	carolina.almeida@portofeliz
Andressa Simões Rodrigues	urb	andressa.rodrigues@portofeliz
Débora Naldi	Sec. Urbanismo	deboranaldi@gmail.com
JEAN CARLOS NICOLETTO JUNIOR		JEAN@NICOLETTE.com.br
Yasmin Engel		yasmine.rendel@hotmail.com
Thomaz Alves	Comunicação	thomaz.alves@gmail.com
Fernando Cesar de Oliveira	Meio Ambiente	nandocesar.oliveira@agricultura.sp.gov.br
Edson Carlos	Urbanismo	
EDMILSON BENEDITO	ASSESSOR	JEOVA1224@GMAIL.COM
Guilherme Paulino	Assessor	
Lucia F. Caballero	Vereadora	lu.caballero@hotmail.com
Ana Carolina Dias de Morais	Biologa SAMA	anacarolam@gmail.com
Débora Bueno de Oliveira	Urbanismo	debora.bueno@portofeliz.sp.gov.br
Homero Ambrósio ANTUNES	PMPF	homero.ANTUNES@portofeliz.sp.gov.br

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO FELIZ
ESTADO DE SÃO PAULO
Rua Adhemar de Barros, 340 – Centro – Porto Feliz - SP.
Tel. \ Fax. (15) 3261- 9000 – Site: http://www.portofeliz.sp.gov.br
E-mail: meioambiente@portofeliz.sp.gov.br

Opinião de Valor de Mercado

I. OBJETIVO

O presente termo tem por objetivo determinar o justo valor de venda, para as seguintes áreas:

a) Área com 12.250,00 m² (doze mil, duzentos e cinquenta metros quadrados), localizada em parte da Estrada Municipal PFZ339A.

b) Área com 22.722,00 m² (vinte e dois mil, setecentos e vinte e dois metros quadrados), parte das matrículas 62.201 e 62.202, do Cartório de Registro de Imóveis local, como possibilidade de substituição da área descrita no item "a", como alternativa de abrigar o novo leito da Estrada Municipal.

II. SOLICITANTE

O solicitante do estudo é: Prefeitura Municipal de Porto Feliz-SP.

III. CERTIFICADO DE VALOR

Foi verificada semelhança topográfica e aproximação entre as áreas, portanto, o valor do metro quadrado sugerido é o mesmo para "a" e "b".

O justo valor de mercado, objeto deste estudo, perfaz a importância total aproximada de:

R$22,00 (vinte e dois reais) por metro quadrado, ou seja, a opinião de valor das áreas são:

a) **R$269.500,00 (duzentos e sessenta e nove mil e quinhentos reais).**
b) **R$499.884,00 (quatrocentos e noventa e nove mil, oitocentos e oitenta e quatro reais).**

IV. MÉTODOS UTILIZADOS:

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que consiste na pesquisa e comparação de imóveis similares, em oferta, por meio de tratamento técnico.

Porto Feliz/SP, 10 de JUNHO de 2024.

Luís Armando Marteli Dias – CRECI: 280112

Opinião de Valor de Mercado

I. OBJETIVO

O presente termo tem por objetivo determinar o justo valor de venda, para as seguintes áreas:

a) Área com 12.250,00 m² (doze mil, duzentos e cinquenta metros quadrados), localizada em parte da Estrada Municipal PFZ339A.

b) Área com 22.722,00 m² (vinte e dois mil, setecentos e vinte e dois metros quadrados), parte das matrículas 62.201 e 62.202, do Cartório de Registro de Imóveis local, como possibilidade de substituição da área descrita no item "a", como alternativa de abrigar o novo leito da Estrada Municipal.

II. SOLICITANTE

O solicitante do estudo é: Prefeitura Municipal de Porto Feliz-SP.

III. CERTIFICADO DE VALOR

Foi verificada semelhança topográfica e aproximação entre as áreas, portanto, o valor do metro quadrado sugerido é o mesmo para "a" e "b".

O justo valor de mercado, objeto deste estudo, perfaz a importância total aproximada de:

R$22,00 (vinte e dois reais) por metro quadrado, ou seja, a opinião de valor das áreas são:

a) **R$269.500,00 (duzentos e sessenta e nove mil e quinhentos reais).**
b) **R$499.884,00 (quatrocentos e noventa e nove mil, oitocentos e oitenta e quatro reais).**

IV. MÉTODOS UTILIZADOS:

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que consiste na pesquisa e comparação de imóveis similares, em oferta, por meio de tratamento técnico.

Porto Feliz/SP, 10 de JUNHO de 2024.

Luís Armando Marteli Dias – CRECI: 280112

TERMO DE OPINIÃO DE VALOR DE MERCADO

I. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinar o justo valor de mercado para venda, das áreas abaixo descritas.

A) Área contendo 12.250,00 m2 (doze mil, duzentos e cinquenta metros quadrados), parte da estrada municipal PFZ339A.

B) Área contendo 22.722,00 m2 (vinte e dois mil, setecentos e vinte e dois metros quadrados) parte das matrículas 62.201 e 62.202, do Cartório de Registro de Imóveis de Porto Feliz/SP, sugerida para substituir o trecho mencionado no item "A" acima, visando abrigar o novo leito da referida estrada municipal.

II. SOLICITANTE

O solicitante do estudo é**: PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO FELIZ/SP.**

III. CERTIFICADO DE VALOR

Conforme se pode observar na planta de localização em anexo, as duas áreas são próximas e possuem praticamente a mesma topografia, motivo pelo qual o preço sugerido do metro quadrado das mesmas se equivalem.

O justo valor de venda, para os imóveis objeto desta opinião de valor de mercado, perfaz a importância total de:
R$20,00 o m2. (Vinte reais o metro quadrado).

IV. MÉTODOS UTILIZADOS:

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que consiste na pesquisa e comparação de imóveis similares, à venda ou em oferta, por meio de tratamento técnico.

PREFEITURA DE
PORTO FELIZ

JUSTIFICATIVA

A solicitação de desafetação e autorização de permuta de sistema viário existente, localizado no Bairros Jupira, para a implantação de novas vias oficiais de maior capacidade trará inúmeras melhorias e benfeitorias para a região em questão. A extensão total das estradas a serem suprimidas é de 2.450 metros, enquanto as novas vias terão 3.246 metros.

A referida permuta ocorrerá no trecho da PFZ 339A sendo a área total a ser permutada nesse processo é de 12.250 m², correspondente à soma da extensão das vias a serem removidas. Em contrapartida, a área a ser criada com a implantação das novas vias oficiais será de 64.590 m², considerando a largura ampliada.

A principal vantagem dessa iniciativa é a melhoria significativa no fluxo de tráfego e na mobilidade urbana. As novas vias de maior capacidade proporcionarão um deslocamento mais eficiente, rápido e seguro para os usuários.

Além disso, a implantação das novas vias oficiais com infraestrutura completa, incluindo pavimentação, drenagem, iluminação e paisagismo, trará maior conforto e segurança para os munícipes que utilizam a região. A pavimentação adequada permitirá um tráfego mais suave e seguro, enquanto a drenagem eficiente minimizará problemas de erosões, garantindo a durabilidade das vias.

A presença de iluminação adequada tornará as estradas mais seguras durante a noite, proporcionando maior visibilidade para os motoristas e pedestres. Além disso, o paisagismo contribuirá para a valorização da região, criando um ambiente mais agradável e convidativo.

Com a ampliação das vias, a capacidade de tráfego será substancialmente aumentada, permitindo acomodar um maior número de veículos e melhorando a fluidez do trânsito. Isso é especialmente relevante para áreas urbanas em crescimento, onde o aumento da frota de veículos é comum.

Com a pavimentação das novas vias propostas, uma das grandes vantagens será a economia gerada pela redução da necessidade de manutenção.

Além da economia com manutenção, a pavimentação também resultará em benefícios econômicos indiretos para a região. A infraestrutura melhorada atrairá investimentos e empreendimentos, impulsionando o desenvolvimento comercial e imobiliário, o que pode gerar aumento na arrecadação de impostos, geração de emprego e desenvolvimento daquela região. Além de região estar localizada numa zona de expansão urbana, foi também realizada audiência publica para discussão da sociedade sobre a alteração conforme anexo.

No que concerne à avaliação do projeto, segue Anexo as avalições dos bens a serem permutados, bem como, as justificativas quem tratam dos bens envolvidos. Desta maneira, proporcionamos uma compreensão mais completa das bases sobre as quais o projeto se sustenta.

No âmbito das complexidades técnicas que permeiam a matéria, faz-se imperativo observar que a via em questão se alinha com as diretrizes do Plano Diretor.

Além disso, cumpre destacar que a acessibilidade hoje existente será mantida sem que ocorra qualquer restrição de acesso, e que, a única propriedade afetada pela adequação do viário é da requerente, está de acordo com o Artº 1 e Artº 2 do presente projeto de Lei, ou seja, a nova via sairá do mesmo ponto inicial da estrada existente, fazendo a ligação até o mesmo ponto final, sendo esse a mesma estrada de ligação PFZ-050, sem que aja qualquer prejuízo à população afetada pelo novo traçado.

Não obstante, é de suma importância enfatizar o relevante interesse público que fundamenta a iniciativa de otimização viária na região. Essas vias, devidamente pavimentadas e equipadas com iluminação

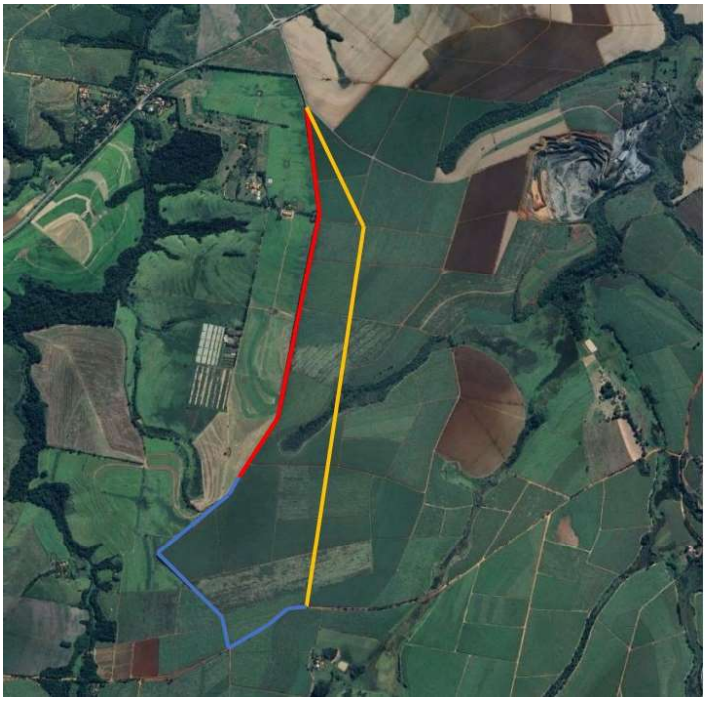
adequada, sistemas de drenagem para os períodos pluviais, sinalização abrangente e um projeto de arborização delineado, constituem não somente um avanço na infraestrutura, mas também uma valorização da qualidade de vida dos residentes da região e de cumprimento das diretrizes previstas no Plano Diretor para garantir o desenvolvimento econômico e sustentável de Porto Feliz

Em resumo, a solicitação de desafetação e autorização de permuta de sistema viário existente para a implantação de novas vias oficiais de maior capacidade é uma medida que trará benefícios significativos para a região. Com a infraestrutura adequada e o aumento da largura das estradas, o acesso será facilitado, a mobilidade urbana será aprimorada, a segurança será reforçada, e o desenvolvimento econômico será impulsionado. Essa iniciativa é um passo importante para tornar a região mais moderna, sustentável e próspera para os seus moradores e visitantes.

Quanto às obras a serem executadas, todas serão de responsabilidade da requerente, que firmará compromisso por meio de termo e caucionamento, garantindo a realização das mesmas conforme o cronograma estabelecido, sem implicar qualquer ônus ou encargo para a municipalidade decorrente das novas vias.

O resultado das áreas a serem permutadas acarretará acréscimo de área para a Prefeitura, vez que a área que sofrerá afetação é maior que a área a ser desafetada do rol dos bens públicos além de pertencerem à mesma quadra e terem as mesmas características físicas.

Segue em anexo as avaliações pertinentes, bem como, ATA e lista de audiência pública realizada.



AVALHE CONSULTORIA
E AVALIAÇÕES LTDA

São Paulo, 05 de agosto de 2023

REF: Estrada Municipal que faz a ligação da Rodovia Vicente de Palma (SP 129) a Rodovia Castelo Branco (SP 280) – Porto Feliz/SP.

Atendendo à solicitação de Marcos Fernando Marçal dos Santos, a Avalhe Consultoria e Avaliações, efetuou a avaliação do imóvel em referência, determinando seu valor de mercado com data-base agosto de 2023.

No relatório anexo descrevemos a propriedade em estudo, bem como a metodologia utilizada para o cálculo dos valores.

Consideramos que, mediante a entrega deste relatório, os serviços objeto de nossa proposta encontram-se totalmente concluídos.

Agradecemos a oportunidade de elaborarmos este trabalho e colocamo-nos à disposição para dirimir quaisquer eventuais dúvidas.

Atenciosamente,



Rubens Carvalho Ribeiro
CREA/SP 0640.942.119 SP

Avenida Paulista, nº1842, Conj. 155 e 158,
Bairro Cerqueira Cesar, São Paulo – SP
Fone 55 11 4118-4694
11 98208-5001 11 93267-2486
www.avalhe.com.br
avalhe@avalhe.com.br

AVALHE CONSULTORIA
E AVALIAÇÕES LTDA



LAUDO DE AVALIAÇÃO - Estrada Existente

REF.: 092023

Estrada da Municipal, que faz a ligação da Rodovia Vicente de Palma (SP 129), a Rodovia Castelo Branco (SP 280)

Porto Feliz/SP

Avenida Paulista, nº1842, Conj. 155 e 158,
Bairro Cerqueira Cesar, São Paulo – SP
Fone 55 11 4118-4694 - 11 98208-5001 – 11 99308-5931
www.avalhe.com.br

SUMÁRIO

SUMÁRIO 4

1. INTRODUÇÃO 5
1.1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS 5
1.2. CONDIÇÕES LIMITANTES 5
1.3. EVENTOS SUBSEQUENTES 6

2. DOCUMENTAÇÃO 6

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO E IMÓVEL 7
3.1. LOCALIZAÇÃO 7
3.1.1. Entorno e Infraestrutura 8
3.1.2. Roteiro de Acesso 8
3.2. PROPRIEDADE 9
3.2.1. Relevo, Vegetação e Recursos Hídricos 9
3.2.2. Acessibilidade 10
3.2.3. Classificação das terras 10
3.3. REPORTAGEM FOTOGRÁFICA 11

4. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO 12

5. METODOLOGIA EMPREGADA 13

6. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL 15
6.1. VALOR DE MERCADO DE VENDA - MÉTODO COMPARATIVO 15
6.1.1. Valor de Mercado de Venda 17
6.1.2. VALOR DO IMÓVEL 19
6.1.3. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO 19

ANEXO A – MÉTODO COMPARATIVO – VENDA 20

ANEXO B – ELEMENTOS COMPARATIVO – VENDA 23

ANEXO B – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL ..... ERRO! INDICADOR NÃO DEFINIDO.

SUMÁRIO

INTERESSADO	Marcos Fernando Marçal dos Santos		
PROPRIETÁRIO	Prefeitura de Porto Feliz		
OCUPAÇÃO	Imóvel Ocupado		
OBJETIVO	Valor de Mercado		
FINALIDADE	Determinação de Valor de Mercado		
IDENTIFICAÇÃO	**Estrada Municipal (Existente)**		
TIPOLOGIA	**Imóvel Rural**		
OBJETO	Endereço	Estrada Municipal, que faz a ligação da Rodovia Vicente Palma (SP 129), a Rodovia Castelo Branco (SP280)	
	Região	Usina Santa Rosa	
	Cidade/UF	Porto Feliz - SP	
	Área das Terras	1,2250 ha	
	Área Construída:	00 m²	
DATA VISTORIA	31/08/2023	DATA BASE	Setembro-2023
TELEFONE	(11) 99919-4575	ACOMPANHANTE	Sr. Jean Boituva Nicolette

CONCLUSÃO DE VALOR

VALOR DO IMÓVEL PARA MERCADO	**R$ 150.000,00**	**(Cento e Cinquenta Mil Reais)**

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

METODOLOGIA	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	GRAU DE PRECISÃO
Comparativo Direto:	**Grau II**	**Grau III**

1. INTRODUÇÃO

1.1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Visando a atender ao objetivo solicitado, realizamos vistoria do imóvel, pesquisa do mercado imobiliário local e cálculo dos valores. Utilizamos, também, informações gerenciais verbais ou escritas, recebidas através da contratante.

1.2. CONDIÇÕES LIMITANTES

- ✓ Efetuamos análises e procedimentos por nós considerados adequados, contudo a Avalhe Consultoria e Avaliações não se responsabiliza por informações fornecidas por terceiros e não será responsável, sob qualquer hipótese, por quaisquer danos ou perdas resultantes da omissão de informações por parte do contratante ou de terceiros consultados durante o desenvolvimento desta avaliação;

- ✓ Os dados obtidos no mercado imobiliário local foram fornecidos por corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como corretas;

- ✓ Os profissionais envolvidos neste trabalho não têm interesses financeiros nos bens aqui avaliados, caracterizando a sua independência;

- ✓ Os honorários cobrados não têm qualquer relação com os valores aqui avaliados;

- ✓ Esta avaliação considera a propriedade livre e desembaraçada de quaisquer ônus, reclamações e outros comprometimentos legais, e a inexistência de quaisquer problemas relacionados a passivos ambientais, bem como processos de desapropriação ou melhoramentos viários que venham a atingir a área;

- ✓ O objetivo deste trabalho não inclui investigação em documentos e registros da propriedade e não é responsabilidade da Avalhe Consultoria e Avaliações, identificar ou corrigir eventuais deficiências na propriedade aqui avaliada, incluindo físicos, financeiros e ou legais. Assumimos que as medidas do imóvel, bem como seus respectivos títulos, estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja a vigente;

- ✓ Não foram consultados órgãos públicos nos âmbitos Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel perante os mesmos;

- ✓ Não foram efetuadas medições de campo ou pesquisas de passivos ambientais no solo;
- ✓ Não foram avaliados máquinas e equipamentos, móveis e utensílios, cultivos, semoventes ou quaisquer outros bens móveis que possam existir na propriedade;
- ✓ Os valores encontrados estão fixados em moeda corrente Real (R$) e para a data base de seus cálculos;
- ✓ Essa avaliação não deve ser utilizada para qualquer outra finalidade que não a mencionada no "Sumário Executivo" deste relatório.

1.3. EVENTOS SUBSEQUENTES

Essa avaliação não reflete qualquer evento que possa ocorrer entre a data-base e a data deste relatório. A Avalhe Consultoria e Avalições *não* é obrigada a atualizar os valores deste relatório após a data de emissão.

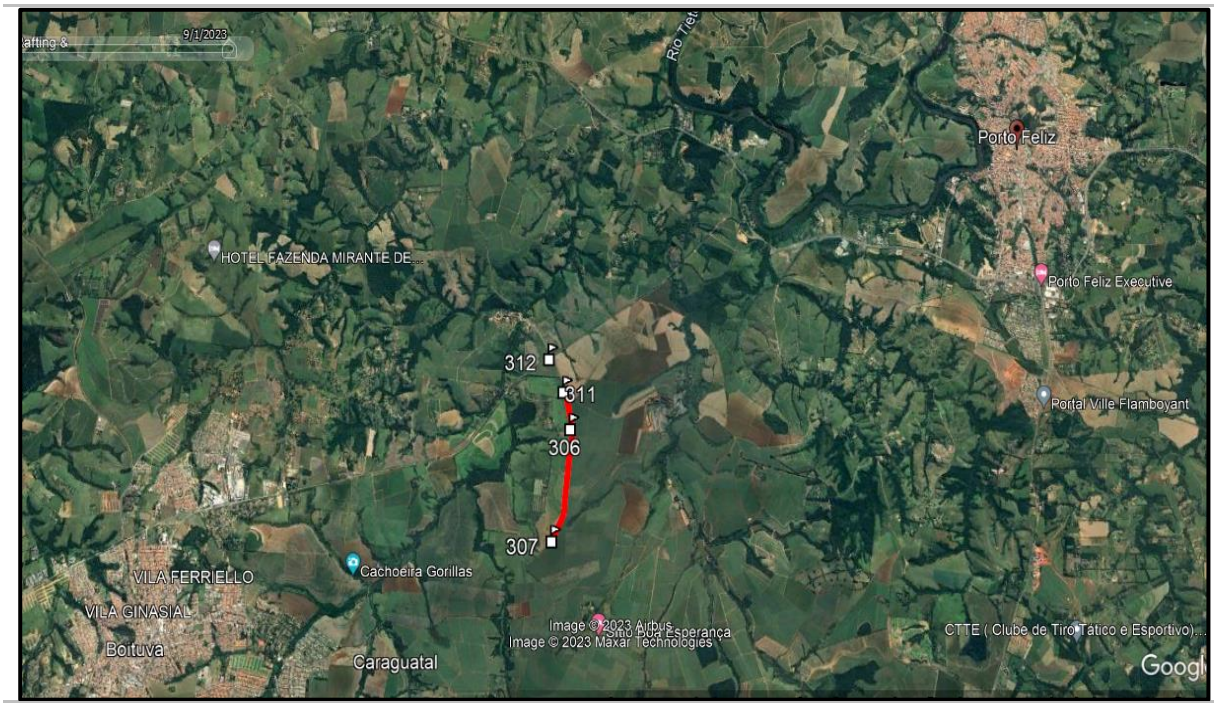
2. DOCUMENTAÇÃO

Para esta avaliação, como não nos foi fornecido a documentação da área avalianda, a mesma foi embasada, na medição do google Earth e no plano diretor de Porto Feliz, SP, **LEI Nº 4965 DE 30 DE JUNHO DE 2011,** Dispõe sobre o programa Patrulha Rural Municipal de abertura, conservação e manutenção de estradas rurais; Estabelece normas para cursos de águas pluviais, conforme especifica, e dá outras providencias.

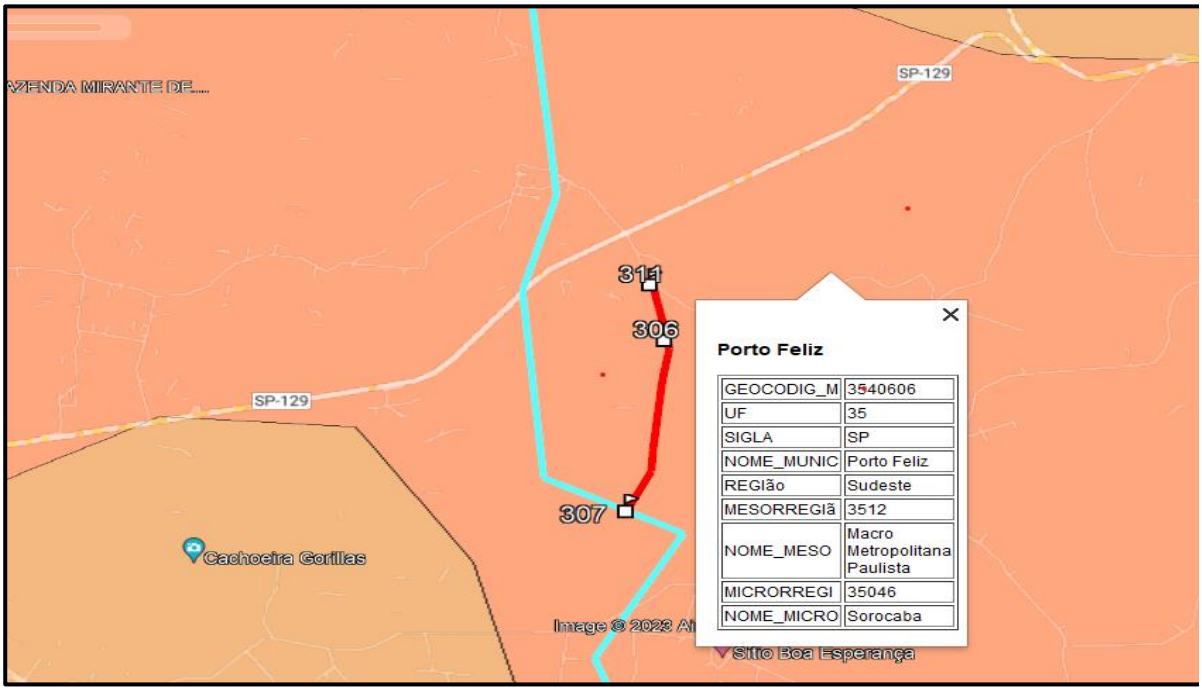
3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO E IMÓVEL

3.1. LOCALIZAÇÃO

O mapa a seguir ilustra a localização do imóvel na região:



Mapa de Localização do Imóvel (Google Earth)



Mapa de Localização do Imóvel no município

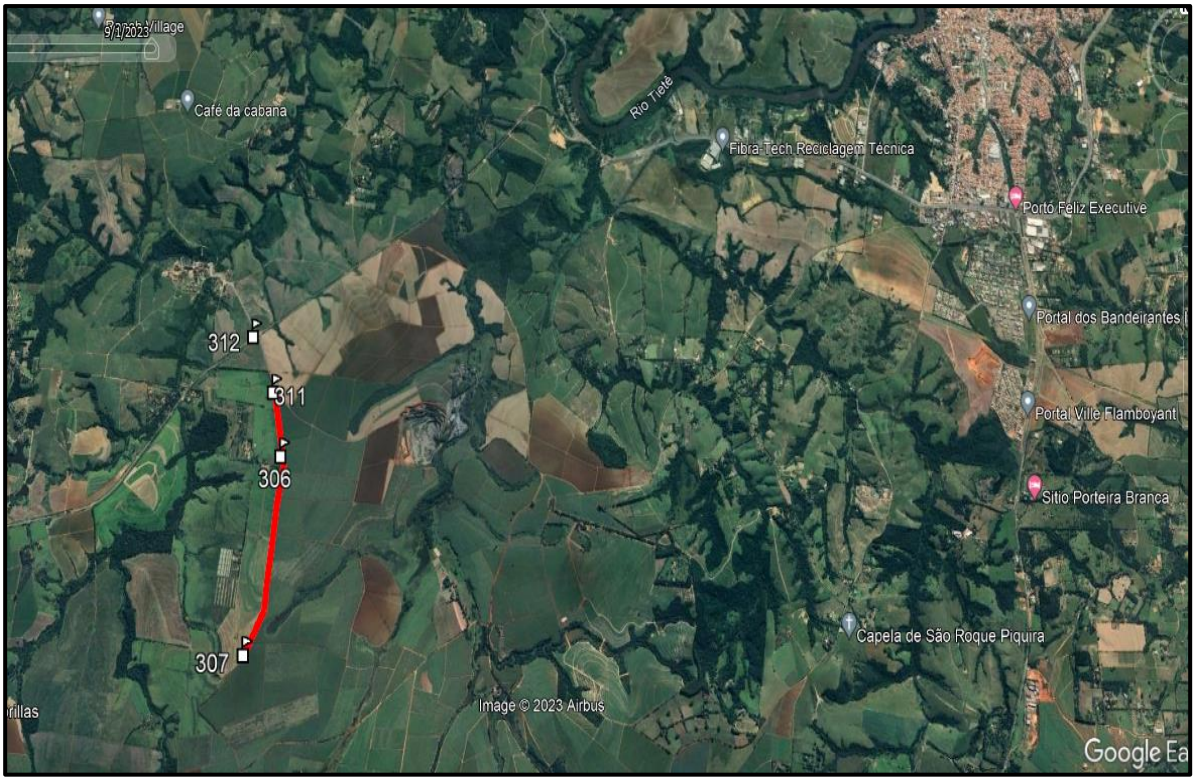
3.1.1. Entorno e Infraestrutura

A região onde está localizada a área em estudo apresenta imóveis rurais com atividade econômica de cultura de cana de açúcar.

A infraestrutura pública disponível no local compõe-se de rede de energia elétrica, telefonia celular.

3.1.2. Roteiro de Acesso

Roteiro 01 - O acesso ao imóvel (Estrada Municipal), se dá por rodovias pavimentadas, Rodovia Marechal Rondon e Rodovia Vicente Palma (SP 129) e posteriormente por via municipal não pavimentada. Partindo – se de Porto Feliz sentido a Boituva, pela Rodovia Marechal Rondon (SP – 300) aproximadamente, 4,5 km entrar à direita, na Rodovia Vicente Palma (SP 129), a aproximadamente 4,70 km entrar à esquerda, em estrada municipal de terras, a aproximadamente 570 metros, chega no início da estrada objeto desta avaliação



Roteiro de acesso ao imóvel



Aspecto da SP 129, com o início da Estrada Municipal de acesso ao objeto desta avaliação



Aspecto da Estrada Municipal de acesso, ao imóvel avaliando

3.2. PROPRIEDADE

A área avalianda encerra uma área total de 0,51 Alqueires paulista ou 1,225 hectares, medido pelo google Earth. (2.450,00 m x 5,00 m).



Imagem Aérea – Google Earth (base: 2023)

3.2.1. Relevo, Vegetação e Recursos Hídricos

Presença de relevo plano a suave ondulado, contendo horizontes médios, textura argilosa, alta / média fertilidade e caracteres distróficos.

3.2.2. Acessibilidade

A estrada que faz o acesso ao imóvel é de chão batido e permite o trânsito local durante todo o ano. Para efeito de análise, consideramos que o imóvel tem classificação Muito Boa na Escala de Valores de Terras em Função das Características das Vias de Acesso à Propriedade Rural (ver tabela no item 5. Avaliação).

3.2.3. Classificação das terras

Conforme classificação por Capacidade de Uso da Terra, aproximação, publicada no Manual para Levantamento Utilitário do Meio Físico e classificação de Terras no Sistema de Capacidade de Uso, da Sociedade Brasileira de Ciência do Solo e Coordenadoria de conservação do Solo e da Água, da Secretaria de Recursos Naturais, da Secretaria Nacional da produção Agropecuária, do Ministério da Agricultura, estas terras enquadram-se como CLASSE II de Capacidade de Uso (ver tabela no item 5. Avaliação).

Os principais grupos de solo existentes no imóvel são descritos como: PVAd- Latossolos Argissolos Vermelhos Amarelo Distróficos + Cambissolos Haplicos Tb Distróficos.

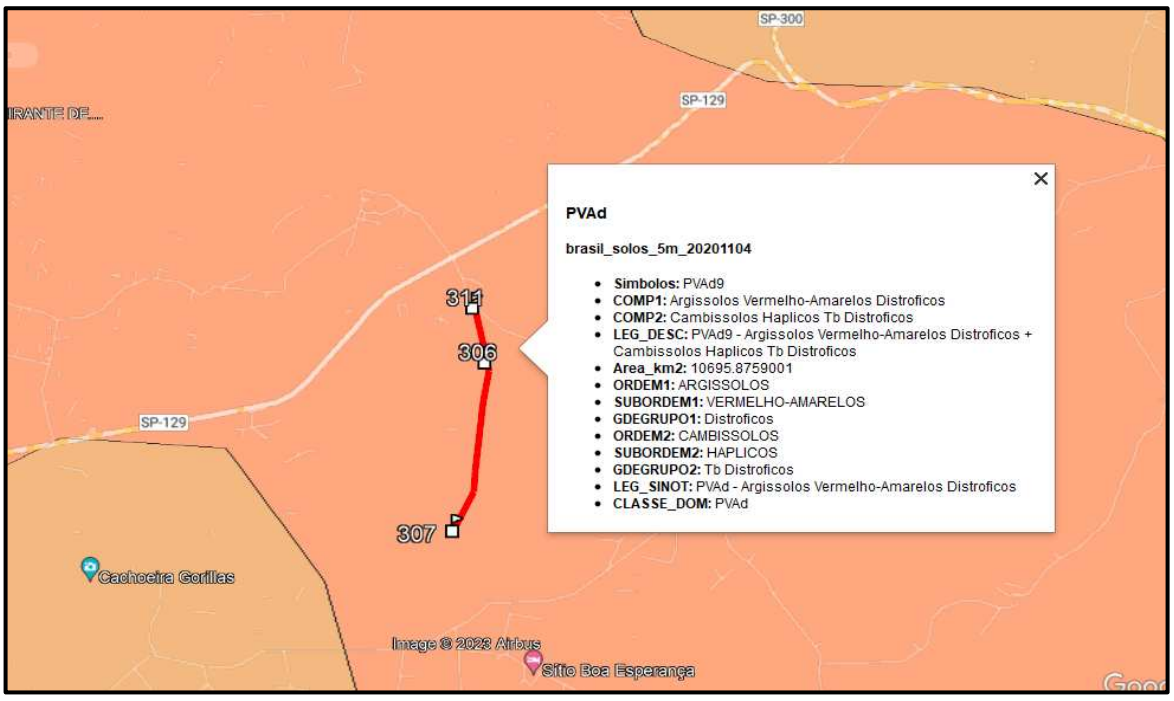


Imagem Aérea – Google Earth (tipo de solos)

3.3. REPORTAGEM FOTOGRÁFICA



Vista da SP 129 com o início da Estrada Municipal a esquerda de acesso ao objeto desta avaliação



Vista da SP 129 com o início da Estrada Municipal de acesso ao objeto desta avaliação



Início da Estrada, de acesso ao objeto desta avaliação



Início da Estrada, objeto desta avaliação



Início da Estrada, objeto desta avaliação



Vista da região



Vista da Estrada Municipal, objeto desta avaliação



Vista da Estrada Municipal, objeto desta avaliação



Vista da Estrada Municipal, objeto desta avaliação



Vista da Estrada Municipal, objeto desta avaliação



Vista da Estrada Municipal, objeto desta avaliação



Vista do final da Estrada Municipal, dentro da matrícula

4. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO

Dados Gerais do Município		Referências	
Porto Feliz / SP		**Capital do Estado**	**Brasil (média)**
Área Territorial	556,71 km²	1.521,11 km²	1.525,54 km²
População	53.698 hab.	12.396.372 hab.	38.214 hab.
PIB (R$ mil) [2018]	R$ 2.599.839,47	R$ 714.683.362,46	R$ 1.257.475,94
PIB per Capita [2018]	R$ 49.253,38	R$ 58.691,90	R$ 23.513,94
IDH [2010]	0,758	0,805	0,659

Características Gerais do Mercado		Liquidez do Imóvel	
Oferta	Média	**Para Locação**	-
Demanda	Médio	**Para Venda**	Médio
Absorção	Médio	**Vocação**	Rural
Desempenho Geral	Média	**Tempo de Exposição:**	36 meses

Análise de SWOT	
Pontos Fortes:	**Pontos Fracos:**
✓ Fácil acesso 570 metros do asfalto (SP 129);	✓ Não observado.

✓ Localizada em Porto Feliz e Boituva; ✓ Região tem forte apelo para condomínio de alto padrão.	
Oportunidades ✓ Região de com apelo para construção de condomínio de alto padrão. ✓ Região tradicionalmente utilizada para cultivo de cana de açúcar.	**Ameaças:** ✓ Não observado.

5. METODOLOGIA EMPREGADA

A metodologia adotada para este trabalho fundamenta-se nos seguintes critérios e preceitos: **NBR 14653** - Parte 1 – Procedimentos Gerais, Parte 3 - Avaliação de Imóveis Rurais, da **ABNT** (Associação Brasileira de Normas Técnicas), os preceitos do **IBAPE** (Instituto Brasileiro e Avaliações e Perícias de Engenharia), válidos em todo o território nacional.

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO – TERRA NUA

A ABNT NBR 14.653-3:2004 é válida para todo o território nacional, por isso seu caráter geral é abrangente. Tendo em vista esta abrangência, para cada região, como a própria NBR recomenda, deverão ser levadas em consideração e as particularidades da mesma.

A presente Norma destina-se a detalhar as diretrizes e padrões específicos de procedimentos para a avaliação de imóveis rurais, especialmente quanto a:

- ✓ instituição de terminologia, definições, símbolos e abreviaturas;
- ✓ classificação da sua natureza;
- ✓ descrição das atividades básicas;
- ✓ definição da metodologia básica;
- ✓ identificação do valor de mercado ou outra referência de valor;
- ✓ especificação das avaliações;
- ✓ requisitos básicos de laudos e pareceres técnicos de avaliação.

A norma é exigível em todas as manifestações técnicas escritas, vinculadas às atividades de Engenharia de Avaliações de imóveis rurais. Esta Norma não tem a intenção de esgotar a matéria e, sempre que for julgado conveniente, deverá ser complementada ou atualizada para atender aos seus objetivos, substituiu a antiga NBR 8799/85, também da ABNT. Como a própria Norma recomenda, para a sua aplicação é necessário consultar também a Lei Federal n.º 4.504 de 30/11/64 (Estatuto da Terra) e o Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra (ETA/MA).

Exatamente por seu caráter de unanimidade e de oficialização pelos Tribunais, essa Norma tem sido usada sem restrições em todo o Brasil.

O **Método comparativo direto de dados de mercado** "Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra". Consiste na apuração do valor de um imóvel através da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento enfocado e prevê a comparação direta com outros imóveis similares, em oferta ou recentemente transacionados, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidos no mercado, sendo ponderados tecnicamente os dados e atributos (intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influência na formação dos preços.

Foi realizada pesquisa de mercado contemporânea à data base da avaliação com o objetivo de obter amostragem representativa de imóveis de características semelhantes na área de influência, visando a explicar o comportamento do mercado da região.

DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO

O valor de mercado livre pode ser definido pelo valor que acreditamos ser razoável para realizar a venda ou locação da propriedade na data da avaliação, sem cláusulas restritivas e com pagamento à vista, admitindo-se:

- ✓ um proprietário disposto a efetuar a transação;
- ✓ que, previamente à data da avaliação, tivesse havido um período razoável de tempo para realização do marketing apropriado, a fim de estabelecer um acordo sobre o preço e demais condições envolvidas para a efetiva conclusão da transação;

- ✓ que as condições de mercado, os níveis de valores e outras circunstâncias não tenham sofrido modificações entre a data da assinatura do contrato de compra e venda ou de locação previamente assumida e da efetiva conclusão da transação, ou seja, data da avaliação, e

- ✓ não considerando a possibilidade de uma oferta adicional, por parte de um comprador com "especial" interesse na propriedade em questão.

6. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

6.1. VALOR DE MERCADO DE VENDA - MÉTODO COMPARATIVO

Considerando a finalidade da avaliação e disponibilidade de dados contemporâneos a data-base, a identificação do valor foi feita utilizando-se o método comparativo de dados de mercado.

Foram escolhidos dados exclusivamente de locais pertencentes à mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, dando preferência a elementos com a mesma aptidão agrícola.

Neste caso, o solo da propriedade avaliada, enquadra-se na Classe II de Capacidade de Uso das Terras e Situação II – Boa na Escala de Valores de Terras em Função das Características das Vias de Acesso à Propriedade Rural.

A homogeneização utilizou como elemento paradigma: áreas rurais sem benfeitorias, tanto com lavoura quanto com pastagens, e quando existentes estas benfeitorias foram descontadas do valor total pedido.

Critério Utilizado:	01 - Mendes Sobrinho				
SITUAÇÃO	ÍNDICE	CLASSE	ÍNDICE	ÁREA	NOTA AGRONÔMICA
I - Muito Boa	0,95	II	0,95	1,2250	0,903
				1,2250	0,903

- ✓ **Fator fonte (oferta)** obtido através de um desconto de 10% para compensar a elasticidade natural das ofertas;

- ✓ **Preço padrão** obtido obedecendo aos critérios das Normas para Avaliações de Imóveis Rurais;

- ✓ **Situação** em função da tabela criada pelo engenheiro Hélio de Caires a partir da proposição do engenheiro Otávio Teixeira Mendes Sobrinho:

Tabela 1 - ESCALA DE VALORES DE TERRAS SEGUNDO A SITUAÇÃO E VIABILIDADE DE CIRCULAÇÃO

Situação	Circulação			
	Tipo de Estrada	Importância das Distâncias	Particularidade Durante o Ano	Escala de Valores (%)
Ótimo	Asfaltada	Limitada	Permanente	100
Muito Bom	Primeira classe não asfaltada	Relativa	Permanente	95
Bom	Não Pavimentada	Significativa	Permanente	90
Desfavorável	Estradas e servidões de passagem	Vias e distâncias se equivalendo	Sem condições satisfatórias	80
Má	Fechos nas servidões	Distâncias e classes se equivalendo	Problemas sérios na estação chuvosa	75
Péssima	Fechos e interceptadas por córregos sem pontes	-	Problemas sérios mesmo na seca	70

FONTE: KOZMA

- ✓ **Classes de Capacidade de Uso de Terras** a partir das escalas de valores da curva de preços sugerida por Mendes Sobrinho, que representa a variação relativa entre as diversas classes de solos existentes no município em estudo:

Tabela 2 - CAPACIDADE DE USO DOS SOLOS E VALOR RELATIVO DE CADA CLASSE

Classe de Uso	Critério	Valor
I	Renda líquida da agricultura sem despesas de práticas especiais de melhoramento e/ou proteção do solo	100%
II	Renda líquida da agricultura sujeita as despesas com práticas conservacionistas simples	95%
III	Renda líquida da agricultura, sujeita a despesas com práticas conservacionistas intensivas	75%
IV	Renda líquida de culturas em um ano, associadas com pastagens em quatro anos (pecuária leiterado tipo médio)	55%
V	Renda líquida de pastagens (pecuária leiteira do tipo médio), sem despesas com práticas especiais	50%
VI	Renda líquida de pastagens (pecuária leiteira do tipo médio), sujeita as despesas com práticas conservacionistas em pastagens	40%
VII	Renda líquida de exploração florestal (eucalipto para lenha)	30%
VIII	Renda líquida de uma eventual exploração piscícola	20%

As tabelas de Situação e de Classes de Uso de Terras foram condensadas em uma, correlacionando o tipo de solo e a situação:

Tabela 3 - NOTA AGRONÔMICA (Situação x Capacidade de Uso do Solo)

		CLASSE DE CAPACIDADE DE USO DO SOLO							
SITUAÇÃO		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
TIPO DE VICINAL		100%	95%	75%	55%	50%	40%	30%	20%
ASFALTO	100%	1,000	0,950	0,750	0,550	0,500	0,400	0,300	0,200
I	95%	0,950	0,903	0,713	0,523	0,475	0,380	0,285	0,190
II	90%	0,900	0,855	0,675	0,495	0,450	0,360	0,270	0,180
III	80%	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,320	0,240	0,160
IV	75%	0,750	0,713	0,563	0,413	0,375	0,300	0,225	0,150
V	70%	0,700	0,665	0,525	0,385	0,350	0,280	0,210	0,140

6.1.1. Valor de Mercado de Venda

ANÁLISE DOS VALORES OBTIDOS

Os valores de mercado indicados são resultado do tratamento dos dados coletados no mercado imobiliário local, conforme apresentado no Anexo.

Toda a avaliação tem um intervalo de confiança mínimo e máximo. Neste caso, utilizamos o intervalo do campo de arbítrio, conforme apresentado a seguir:

Devido às características físicas do imóvel, adotamos o valor médio como valor de mercado de venda.

QUADRO RESUMO

Original	ID	Unitário (R$/ha)	Área (ha)	Índice Agronômico	Tipo de informação	Fator Área	Unitário Homogeneizado (R$/ha)	Unitário Saneado (R$/ha)
1	1	R$ 73.067,19/ha	159,72 ha	1,567	OFERTA	1,00	R$ 114.482,65/ha	R$ 114.482,65/ha
2	2	R$ 82.037,94/ha	164,56 ha	1,484	OFERTA	1,00	R$ 121.774,06/ha	R$ 121.774,06/ha
3	3	R$ 81.176,54/ha	87,12 ha	1,484	OFERTA	1,00	R$ 120.503,56/ha	R$ 120.503,56/ha
4	4	R$ 114.669,42/ha	14,52 ha	1,000	OFERTA	1,00	R$ 114.669,42/ha	R$ 114.669,42/ha
5	5	R$ 92.432,43/ha	3,70 ha	1,267	OFERTA	1,00	R$ 117.081,08/ha	R$ 117.081,08/ha
6	6	R$ 150.000,00/ha	3,60 ha	1,000	OFERTA	1,00	R$ 150.000,00/ha	R$ 150.000,00/ha
7	7	R$ 81.783,75/ha	29,04 ha	1,567	OFERTA	1,00	R$ 128.142,07/ha	R$ 128.142,07/ha
8	8	R$ 74.380,17/ha	130,68 ha	1,567	OFERTA	1,00	R$ 116.541,84/ha	R$ 116.541,84/ha
9	9	R$ 148.770,58/ha	58,08 ha	1,253	OFERTA	1,00	R$ 186.482,19/ha	nc

RESUMO DE VALORES

UNITÁRIO MÉDIO:	R$ 129.964,10/ha
ÍNDICE AGRONÔMICO DO AVALIANDO:	0,903
Limite Inferior:	R$ 106.049,24/ha
Limite Superior:	R$ 153.878,95/ha
MÉDIA SANEADA:	**R$ 122.899,33/ha**
Desvio Padrão:	R$ 23.914,86
Número Total de Elementos:	9
Número de Elementos Utilizados:	8
Número de Elementos Fora:	1
Coeficiente de Variação:	18,40%
ÁREA DO AVALIANDO:	**1,23 ha**
VALOR DE MERCADO DA TERRA:	**R$ 150.000,00**

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Número de Elementos Coletados:	9
Número de Elementos Saneados:	8
Média Aritmética (p/ha):	R$ 129.964,10
Desvio Padrão:	R$ 23.914,86
Coeficiente de Variação:	18,40%
Limite Inferior (p/ha):	R$ 106.049,24
Limite Superior (p/ha):	R$ 153.878,95
Média Saneada (p/m²):	**R$ 122.899,33**
T. de Student:	1,397

INTERVALO DE CONFIABILIDADE

Inferior (p/m²):	R$ 118.827,75
Superior (p/m²):	R$ 141.100,45

6.1.2. VALOR DO IMÓVEL

O valor das terras foi obtido através do método comparativo direto, que serão detalhados a seguir.

O valor do imóvel é dado pela seguinte expressão:

Valores	Mínimo	Médio	Máximo
Valor Unitário (R$/ha)	110.609,40	122.899,33	135.189,27

V = Vu x A, *onde:*

Vu = Valor Unitário adotado	**R$ 122.899,33**
A = Área	1,2250 ha
V = Valor Total	R$ 150.551,68
VALOR TOTAL ARREDONDADO	**R$ 150.000,00**

6.1.3. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

De acordo com nossas análises e premissas aqui apresentadas, concluímos os seguintes valores do imóvel em referência:

VALOR DO IMÓVEL PARA MERCADO	**R$ 150,000,00**	**(Cento e Cinquenta Mil Reais)**

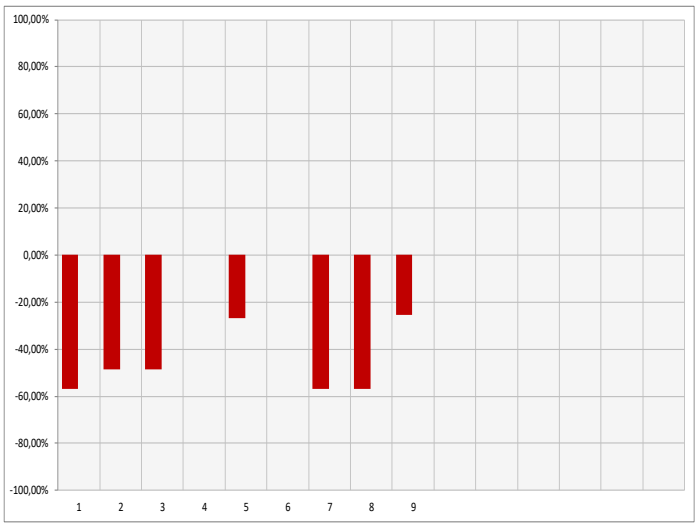
Rubens Carvalho Ribeiro
CREA/SP 0640.942.119 SP

Edgar Mabelini Munhoz
CREA/SP 0681842520

ANEXO A – MÉTODO COMPARATIVO – VENDA

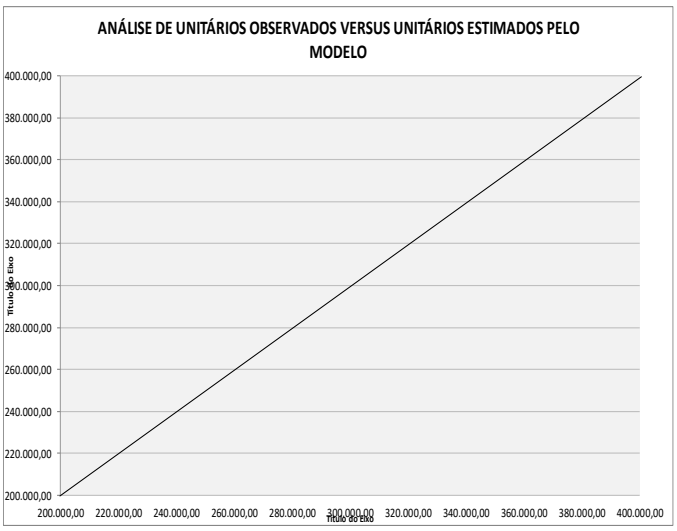
ANÁLISE DE RESÍDUOS

AMOSTRA	UNITÁRIOS		RESÍDUOS	
	OBSERVADOS	ESTIMADOS	ABSOLUTO	RELATIVO
1	73.067,19	114.482,65	-41.415,46	-56,68%
2	82.037,94	121.774,06	-39.736,11	-48,44%
3	81.176,54	120.503,56	-39.327,02	-48,45%
4	114.669,42	114.669,42	0,00	0,00%
5	92.432,43	117.081,08	-24.648,65	-26,67%
6	150.000,00	150.000,00	0,00	0,00%
7	81.783,75	128.142,07	-46.358,32	-56,68%
8	74.380,17	116.541,84	-42.161,67	-56,68%
9	148.770,58	186.482,19	-37.711,62	-25,35%



ANÁLISE DE UNITÁRIOS OBSERVADOS VERSUS UNITÁRIOS ESTIMADOS PELO MODELO

AMOSTRAS	UNITÁRIOS	
	OBSERVADOS (R$/ha)	ESTIMADOS (R$/ha)
1	73.067,19	114.482,65
2	82.037,94	121.774,06
3	81.176,54	120.503,56
4	114.669,42	114.669,42
5	92.432,43	117.081,08
6	150.000,00	150.000,00
7	81.783,75	128.142,07
8	74.380,17	116.541,84
9	148.770,58	186.482,19



Especificação da Avaliação

FUNDAMENTAÇÃO

Item	Especificação das Avaliações de Imóveis Rurais	Para determinação da pontuação, os valores na horizontal não são acumulativos					
		Condição	Pt	Condição	Pt	Condição	Pt
1	Número de dados de mercado efetivamente utilizados	≥ 3(K+1) e no mínimo 5		≥ 5	✓	-	
2	Qualidade dos dados colhidos no mercado de mesma exploração conforme em 5.1.2	Todos		Maioria	✓	Minoria ou ausência	
3	Visita dos dados de mercado por engenheiro de avaliações	Todos		Maioria		Minoria ou ausência	✓
4	Critério adotado para avaliar construções e instalações	Custo de reedição por planilha específica		Custo de reedição por caderno de preços		Como variável, conforme anexo A	
5	Critério adotado para avaliar produções vegetais	Conforme em 10.3		Por caderno de preços		Como variável, conforme anexo A	
6	Apresentação do laudo, conforme seção 11	completo	✓	simplificado		-	
7	Utilização do método comparativo direto de dados de mercado	Tratamento científico, conforme em 7.7.3 e anexo A		Tratamentos por fatores, conforme em 7.7.2 e anexo B	✓	Outros tratamentos	
8	Identificação dos dados amostrais	Fotográfica		-			
		Coordenadas geodésicas ou geográficas		Roteiro de acesso ou croqui de localização	✓	-	
9	Documentação do avaliando, que permita sua identificação e localização	Fotográfica	✓	-			
		Coordenadas geodésicas ou geográficas	✓	Croqui de localização		-	
10	Documentação do imóvel avaliando apresentada pelo contratante refere-se a:	Certidão dominial atualizada	✓	-			
		Levantamento planialtimétrico de acordo com as normas		Levantamento topográfico planialtimétrico	✓	-	

Nota: Observar de 9.1 a 9.3 desta Norma.

Total de Pontos: 55

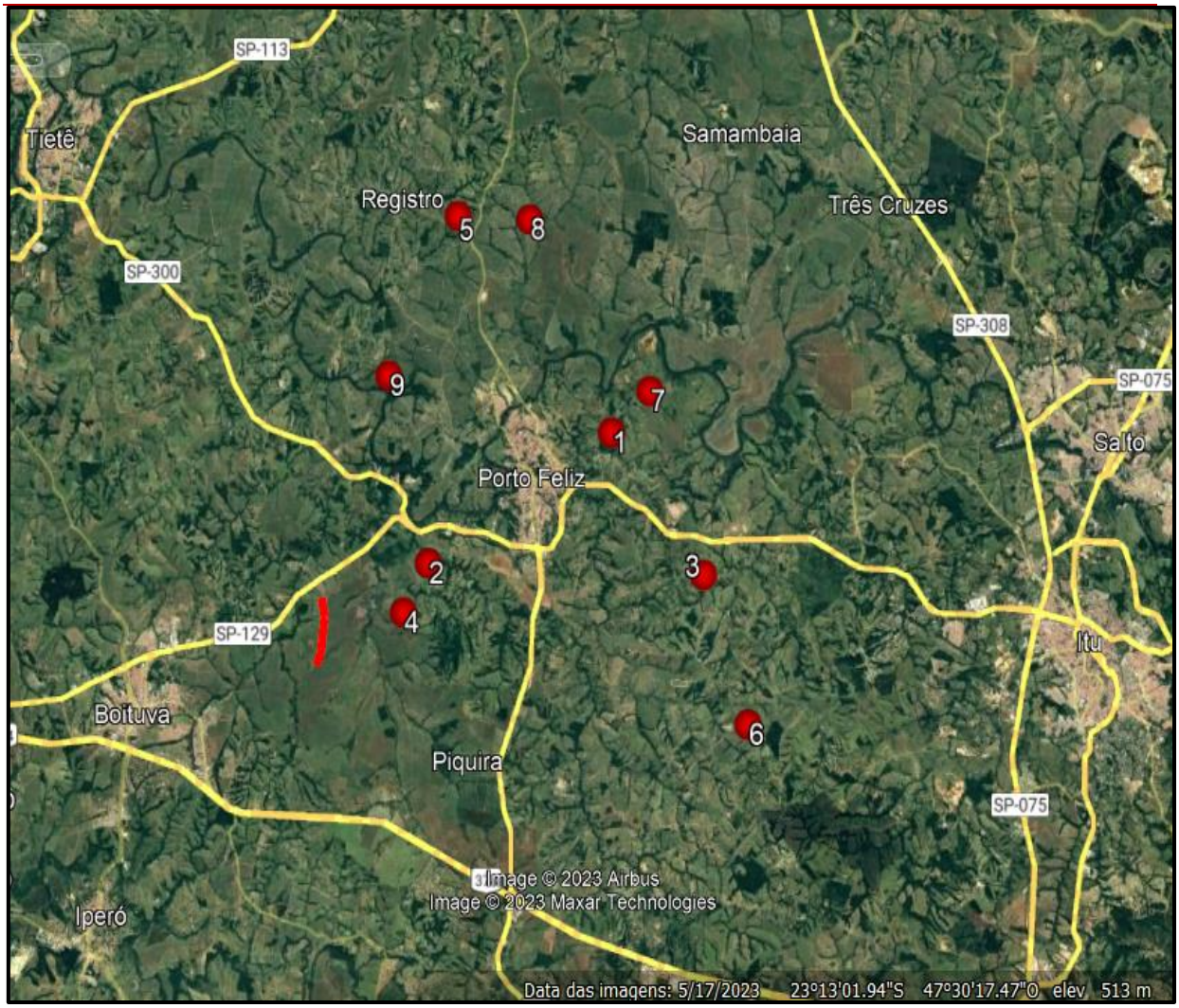
Tabela 1 - Classificação dos laudos de avaliação quanto à fundamentação

Descrição	Grau		
	I	II	III
Limite mínimo	12	**36**	71
Limite máximo	35	**70**	100
Nota: Observar 9.2 desta norma			
		Quantidade de Pontos	55
		Grau de Fundamentação atingido	**Grau II**

Tabela 3 - Grau de Precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	<=30%	30% a 50%	>50%
Nota: Observar Subseção 9.1			
		Intervalo de Confiabilidade	29%
		Grau de Precisão atingido	**Grau III**

ANEXO B – ELEMENTOS COMPARATIVO – VENDA



Mapa de Localização dos Elementos

ELEMENTO **1**

MUNICÍPIO:	Porto Feliz	ESTADO:	SP
INFORMANTE:	Imobiliária: Utu - guaçu		
	Contato: Sr. Fabio		
	Telefone: (11) 4013-9090		

Descrição:

Ótima fazenda à venda em Porto Feliz/SP, com 66 alqueires paulista formada em cana, possui 20% de reserva legal, totalmente plana, rica em água, terra de ótima qualidade. Casa sede simples, casa de caseiro e barracão de maquinário.

https://www.utuguacu.com.br/imovel/fazenda-de-66-alqueires-paulista-bananal-do-avecuia-porto-feliz/FA0199-UTG?from=sale#mapa

								OFERTA	**R$**	**13.200.000,00**
SITUAÇÃO	INDICE	CLASSE	INDICE					ÁREA (ha)		FATOR
II - Boa	90%	III	75%					127,78		86,25
II - Boa	90%	VIII	20%					31,94		5,75
-	-	-	-							-
-	-	-	-							-
								159,72		92,00
								F. Ponderado		0,576
BENFEITORIAS:	DIMENSÃO (m²)	PADRÃO	UNITÁRIO (R$/m²)	IDADE	V.U.	% Uso		CONSERVAÇÃO	Depreciação	VALOR
Casa Sede	80	casa simples	3.680,00	40	70	57		f - entre reparos simp	0,49	R$ 145.570,59
Galpão	100	galpão econômico	1.500,00	40	60	67		f - entre reparos simp	0,44	R$ 65.626,67
								TOTAL BENFEITORIAS		**R$ 210.000,00**
DATA		set/23						ÍNDICE ATUALIZ.		

HOMOGENEIZAÇÃO

FATOR ELASTICIDADE DA OFERTA =	0,90	**R$ 11.880.000,00**
(VALOR À VISTA - VALOR DAS BENFEITORIAS) ÷ ÁREA =		**R$ 73.067,19**
FATOR CLASSE e SITUAÇÃO = PARADIGMA ÷ OBSERVAÇÃO =		**1,5668**



ELEMENTO **2**

MUNICÍPIO:	Porto Feliz	ESTADO:	SP
INFORMANTE:	Imobiliária: Utu - guaçu Contato: Sr. Fabio Telefone: (11) 4013-9090		

Descrição:

Fazenda a venda em Porto Feliz, com 68 alqueires formado em cana, relevo predominante plano, mata na divisa, próximo a rodovia Marechal Rondon, junto ao centro comercial de Porto Feliz.
Excelente para empreendimento imobiliário.

https://www.utuguacu.com.br/imovel/fazenda-de-68-alqueires-paulista-avecuia-porto-feliz/FA0229-UTG?from=sale

							OFERTA	**R$ 15.000.000,00**
SITUAÇÃO	INDICE	CLASSE	INDICE				ÁREA (ha)	FATOR
I - Muito Boa	95%	III	75%				131,65	93,80
I - Muito Boa	95%	VIII	20%				32,91	6,25
-	-	-	-					-
-	-	-	-					-
							164,56	100,05
							F. Ponderado	0,608
BENFEITORIAS:	DIMENSÃO (m²)	PADRÃO	UNITÁRIO (R$/m²)	IDADE	V.U.	% Uso	CONSERVAÇÃO	Depreciação	VALOR

TOTAL BENFEITORIAS	**R$ 0,00**

DATA	set/23
ÍNDICE ATUALIZ.	

HOMOGENEIZAÇÃO

FATOR ELASTICIDADE DA OFERTA =	0,90	**R$ 13.500.000,00**
(VALOR À VISTA - VALOR DAS BENFEITORIAS) ÷ ÁREA =		**R$ 82.037,94**
FATOR CLASSE e SITUAÇÃO = PARADIGMA ÷ OBSERVAÇÃO =		**1,4844**



ELEMENTO **3**

MUNICÍPIO:	Porto Feliz	ESTADO:	SP
INFORMANTE:	Imobiliária: Mairinque Imóveis		
	Contato: Sr. Andre		
	Telefone: (11) 4708-9204		

Descrição:

inda fazenda em porto feliz pronta para Gado, com 36 alqueires, apenas 800 metros do asfalto, com 2 represas e mais 3 açudes grandes, Topografia ótima, da porteira você consegue ver quase todas as divisões, além de ter a área de app e o restante totalmente livre onde hoje já existe gado do proprietário,area 100% tratoravel.

https://imoveismairinque.com.br/listing/linda-fazenda-em-porto-feliz-ch751/

									OFERTA	**R$**	**8.000.000,00**
SITUAÇÃO	INDICE	CLASSE	INDICE						ÁREA (ha)		FATOR
I - Muito Boa	95%	III	75%						69,69		49,65
I - Muito Boa	95%	VIII	20%						17,43		3,31
-	-	-	-								-
-	-	-	-								-
									87,12		52,97
									F. Ponderado		0,608
BENFEITORIAS:	DIMENSÃO (m²)	PADRÃO	UNITÁRIO (R$/m²)	IDADE	V.U.	% Uso	CONSERVAÇÃO	Depreciação			VALOR
Casa	80	casa proletário	1.810,00	30	60	50	d - entre regular e re	0,66			R$ 95.502,84
Curral	150	cobertura simples	350,00	10	20	50	d - entre regular e re	0,62			R$ 32.392,17
									TOTAL BENFEITORIAS		**R$ 127.900,00**
DATA		set/23							ÍNDICE ATUALIZ.		

HOMOGENEIZAÇÃO

FATOR ELASTICIDADE DA OFERTA =	0,90	**R$ 7.200.000,00**
(VALOR À VISTA - VALOR DAS BENFEITORIAS) ÷ ÁREA =		**R$ 81.176,54**
FATOR CLASSE e SITUAÇÃO = PARADIGMA ÷ OBSERVAÇÃO =		**1,4845**



ELEMENTO **4**

MUNICÍPIO:	Porto Feliz	ESTADO:	SP
INFORMANTE:	Imobiliária: Imobiliaria Rurais		
	Contato: Sr. Murilo Ragazzi		
	Telefone: (15) 99760-9495		

Descrição:
Sítio à venda em Porto Feliz-Sp, com 6 alqueires paulista, sómente terra, levemente ondulado, água na divisa, terra vermelha, próximo da rodovia, ótima localização.

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sitio-a-venda-em-porto-feliz-sp-6-alqueires-somente-2971089493.html

							OFERTA	**R$**	**1.850.000,00**
SITUAÇÃO	INDICE	CLASSE	INDICE				ÁREA (ha)		FATOR
I - Muito Boa	95%	II	95%				14,52		13,10
-	-	-	-						-
-	-	-	-						-
-	-	-	-						-
							14,52		13,10
							F. Ponderado		0,903
BENFEITORIAS:	DIMENSÃO (m²)	PADRÃO	UNITÁRIO (R$/m²)	IDADE	V.U.	% Uso	CONSERVAÇÃO	Depreciação	VALOR
							TOTAL BENFEITORIAS		**R$ 0,00**
DATA		set/23					ÍNDICE ATUALIZ.		

HOMOGENEIZAÇÃO

FATOR ELASTICIDADE DA OFERTA =	0,90	**R$ 1.665.000,00**
(VALOR À VISTA - VALOR DAS BENFEITORIAS) ÷ ÁREA =		**R$ 114.669,42**
FATOR CLASSE e SITUAÇÃO = PARADIGMA ÷ OBSERVAÇÃO =		**1,0000**



ELEMENTO **5**

MUNICÍPIO:	Porto Feliz	ESTADO:	SP
INFORMANTE:	Imobiliária:	Veronezi Negocios Imobiliario	
	Contato:	Sr. Fabio	
	Telefone:	(15) 99711-4601	

Descrição:
Ótima área no bairro Registro em Porto Feliz, com 37.000 m², sem benfeitorias, com energia elétrica, ideal para plantio.

https://www.veronezinegocios.com.br/imovel/area-de-37-000-m-registro-porto-feliz/AR0002-FALV?from=sale

							OFERTA	**R$**	**380.000,00**
SITUAÇÃO	INDICE	CLASSE	INDICE				ÁREA (ha)		FATOR
I - Muito Boa	95%	III	75%				3,70		2,64
-	-	-	-						-
-	-	-	-						-
-	-	-	-						-
							3,70		2,64
							F. Ponderado		0,713
BENFEITORIAS:	DIMENSÃO (m²)	PADRÃO	UNITÁRIO (R$/m²)	IDADE	V.U.	% Uso	CONSERVAÇÃO	Depreciação	VALOR

		TOTAL BENFEITORIAS	**R$ 0,00**
DATA	set/23	ÍNDICE ATUALIZ.	

HOMOGENEIZAÇÃO

FATOR ELASTICIDADE DA OFERTA =	0,90	**R$ 342.000,00**
(VALOR À VISTA - VALOR DAS BENFEITORIAS) ÷ ÁREA =		**R$ 92.432,43**
FATOR CLASSE e SITUAÇÃO = PARADIGMA ÷ OBSERVAÇÃO =		**1,2667**



ELEMENTO **6**

MUNICÍPIO:	Porto Feliz	ESTADO:	SP
INFORMANTE:	Imobiliária: Veronezi Negocios Imobiliario		
	Contato: Sr. Fabio		
	Telefone: (15) 99711-4601		

Descrição:

Excelente área para chácara no bairro Tabarro em Porto Feliz, com 36.000 m² de área, riquíssimo de água com nascente, documentação em ordem.

https://www.veronezinegocios.com.br/imovel/area-de-36-000-m-tabarro-porto-feliz/AR0003-FALV?from=sale

							OFERTA	**R$**	**600.000,00**
SITUAÇÃO	INDICE	CLASSE	INDICE				ÁREA (ha)		FATOR
I - Muito Boa	95%	II	95%				3,60		3,25
-	-	-	-						-
-	-	-	-						-
-	-	-	-						-
							3,60		3,25
							F. Ponderado		0,903
BENFEITORIAS:	DIMENSÃO (m²)	PADRÃO	UNITÁRIO (R$/m²)	IDADE	V.U.	% Uso	CONSERVAÇÃO	Depreciação	VALOR

		TOTAL BENFEITORIAS	**R$ 0,00**
DATA	set/23	ÍNDICE ATUALIZ.	

HOMOGENEIZAÇÃO

FATOR ELASTICIDADE DA OFERTA =	0,90	**R$ 540.000,00**
(VALOR À VISTA - VALOR DAS BENFEITORIAS) ÷ ÁREA =		**R$ 150.000,00**
FATOR CLASSE e SITUAÇÃO = PARADIGMA ÷ OBSERVAÇÃO =		**1,0000**



ELEMENTO **7**

MUNICÍPIO:	Porto Feliz	ESTADO:	SP
INFORMANTE:	Imobiliária: Vendo Campo		
	Contato: Sr. Rogerio		
	Telefone: (12) 99684-5470		

Descrição:
Oportunidade excelente propriedade perfeito para formação de haras, ótimo acesso e muito bem localizada, topográfia boa sendo totalmente trátoravel, terra vermelha, região rica em água, casa sede, piquete formado em brachiara para gado, galpão para implementos, poço artesiano.

https://www.vendocampo.com.br/properties/s%C3%ADtio---km-124-rod.-marechal-rondom---st-74

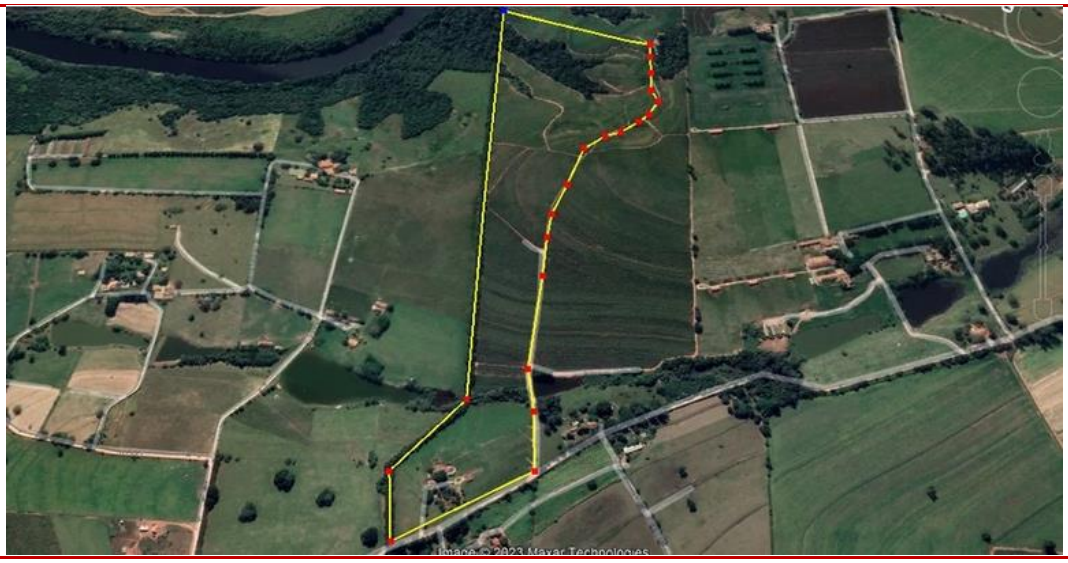
				OFERTA	**R$ 3.000.000,00**
SITUAÇÃO	INDICE	CLASSE	INDICE	ÁREA (ha)	FATOR
II - Boa	90%	III	75%	23,23	15,68
II - Boa	90%	VIII	20%	5,81	1,05
-	-	-	-		-
-	-	-	-		-
				29,04	16,73
				F. Ponderado	0,576

BENFEITORIAS:	DIMENSÃO (m²)	PADRÃO	UNITÁRIO (R$/m²)	IDADE	V.U.	% Uso	CONSERVAÇÃO	Depreciação	VALOR
casa	150	casa econômico (-)	2.260,00	30	70	43	e - reparos simples	0,65	R$ 221.919,09
Galpão	200	cobertura superior	1.200,00	20	30	67	e - reparos simples	0,43	R$ 102.624,00

		TOTAL BENFEITORIAS	**R$ 325.000,00**
DATA	set/23	ÍNDICE ATUALIZ.	

HOMOGENEIZAÇÃO

FATOR ELASTICIDADE DA OFERTA =	0,90	**R$ 2.700.000,00**
(VALOR À VISTA - VALOR DAS BENFEITORIAS) ÷ ÁREA =		**R$ 81.783,75**
FATOR CLASSE e SITUAÇÃO = PARADIGMA ÷ OBSERVAÇÃO =		**1,5668**



ELEMENTO **8**

MUNICÍPIO:	Porto Feliz	ESTADO:	SP
INFORMANTE:	Imobiliária: Vendo Campo Contato: Sr. Rogerio Telefone: (12) 99684-5470		

Descrição:
Fazenda sem benfeitorias já com arrendamento em cana de açúcar, ótima localização apenas 16 km da Usina de Açucar da Raizen, topografia boa com ótimo aproveitamento no plantio trátoravel, água na divisa.

https://www.vendocampo.com.br/properties/fazenda---porto-feliz-%2F-capivari---fz-54

OFERTA **R$** **10.800.000,00**

SITUAÇÃO	INDICE	CLASSE	INDICE	ÁREA (ha)	FATOR
II - Boa	90%	III	75%	104,54	70,57
II - Boa	90%	VIII	20%	26,14	4,70
-	-	-	-		-
-	-	-	-		-
				130,68	75,27
				F. Ponderado	0,576

BENFEITORIAS:	DIMENSÃO (m²)	PADRÃO	UNITÁRIO (R$/m²)	IDADE	V.U.	% Uso	CONSERVAÇÃO	Depreciação	VALOR

TOTAL BENFEITORIAS **R$ 0,00**

DATA set/23 ÍNDICE ATUALIZ.

HOMOGENEIZAÇÃO

FATOR ELASTICIDADE DA OFERTA =	0,90	**R$ 9.720.000,00**
(VALOR À VISTA - VALOR DAS BENFEITORIAS) ÷ ÁREA =		**R$ 74.380,17**
FATOR CLASSE e SITUAÇÃO = PARADIGMA ÷ OBSERVAÇÃO =		**1,5668**



ELEMENTO **9**

MUNICÍPIO:	Porto Feliz	ESTADO:	SP
INFORMANTE:	Imobiliária: Utu - guaçu		
	Contato: Sr. Fabio		
	Telefone: (11) 4013-9090		

Descrição:

Sítio de 24 alqueires à venda em Porto Feliz, plantados em cana -de-açúcar arrendados para a usina, energia elétrica passa em frente a propriedade.

https://www.utuguacu.com.br/imovel/sitio-de-24-alqueires-paulista-santa-rosa-porto-feliz/SI0598-UTG?from=sale

							OFERTA	**R$**	**9.600.000,00**
SITUAÇÃO	INDICE	CLASSE	INDICE				ÁREA (ha)		FATOR
II - Boa	90%	II	95%				46,46		39,72
II - Boa	90%	VIII	20%				11,62		2,09
-	-	-	-						-
-	-	-	-						-
							58,08		41,81
							F. Ponderado		0,720
BENFEITORIAS:	DIMENSÃO (m²)	PADRÃO	UNITÁRIO (R$/m²)	IDADE	V.U.	% Uso	CONSERVAÇÃO	Depreciação	VALOR

		TOTAL BENFEITORIAS	**R$ 0,00**
DATA	set/23	ÍNDICE ATUALIZ.	

HOMOGENEIZAÇÃO

FATOR ELASTICIDADE DA OFERTA =	0,90	**R$ 8.640.000,00**
(VALOR À VISTA - VALOR DAS BENFEITORIAS) ÷ ÁREA =		**R$ 148.770,58**
FATOR CLASSE e SITUAÇÃO = PARADIGMA ÷ OBSERVAÇÃO =		**1,2535**



AVALHE CONSULTORIA
E AVALIAÇÕES LTDA

São Paulo, 05 de agosto de 2023

REF: Estrada Municipal que faz a ligação da Rodovia Vicente de Palma (SP 129) a Rodovia Castelo Branco (SP 280) – Porto Feliz/SP.

Atendendo à solicitação de Marcos Marçal, a Avalhe Consultoria e Avaliações, efetuou a avaliação do imóvel em referência, determinando seu valor de mercado com data-base agosto de 2023.

No relatório anexo descrevemos a propriedade em estudo, bem como a metodologia utilizada para o cálculo dos valores.

Consideramos que, mediante a entrega deste relatório, os serviços objeto de nossa proposta encontram-se totalmente concluídos.

Agradecemos a oportunidade de elaborarmos este trabalho e colocamo-nos à disposição para dirimir quaisquer eventuais dúvidas.

Atenciosamente,



Rubens Carvalho Ribeiro
CREA/SP 0640.942.119 SP

Avenida Paulista, nº1842, Conj. 155 e 158,
Bairro Cerqueira Cesar, São Paulo – SP
Fone 55 11 4118-4694
11 98208-5001 11 93267-2486
www.avalhe.com.br
avalhe@avalhe.com.br

AVALHE CONSULTORIA
E AVALIAÇÕES LTDA



LAUDO DE AVALIAÇÃO - Estrada a ser implantada

REF.: 092023

Estrada da Municipal, que faz a ligação da Rodovia Vicente de Palma (SP 129), a Rodovia Castelo Branco (SP 280)

Porto Feliz/SP

Avenida Paulista, nº1842, Conj. 155 e 158,
Bairro Cerqueira Cesar, São Paulo – SP
Fone 55 11 4118-4694 - 11 98208-5001 – 11 99308-5931
www.avalhe.com.br

SUMÁRIO

SUMÁRIO 4

1. INTRODUÇÃO 5
1.1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS 5
1.2. CONDIÇÕES LIMITANTES 5
1.3. EVENTOS SUBSEQUENTES 6

2. DOCUMENTAÇÃO 6

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO E IMÓVEL 7
3.1. LOCALIZAÇÃO 7
3.1.1. Entorno e Infraestrutura 8
3.1.2. Roteiro de Acesso 8
3.2. PROPRIEDADE 9
3.2.1. Relevo, Vegetação e Recursos Hídricos 9
3.2.2. Acessibilidade 10
3.2.3. Classificação das terras 10
3.3. REPORTAGEM FOTOGRÁFICA 11

4. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO 12

5. METODOLOGIA EMPREGADA 13

6. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL 15
6.1. VALOR DE MERCADO DE VENDA - MÉTODO COMPARATIVO 15
6.1.1. Valor de Mercado de Venda 17
6.1.2. VALOR DO IMÓVEL 19
6.1.3. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO 19

ANEXO A – MÉTODO COMPARATIVO – VENDA 20

ANEXO B – ELEMENTOS COMPARATIVO – VENDA 23

ANEXO B – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL 33

AVALHE CONSULTORIA E AVALIAÇÕES LTDA

SUMÁRIO

INTERESSADO	Marcos Fernando Marçal dos Santos		
PROPRIETÁRIO	Marcos Fernando Marçal dos Santos		
OCUPAÇÃO	Imóvel Ocupado		
OBJETIVO	Valor de Mercado		
FINALIDADE	Determinação de Valor de Mercado		
IDENTIFICAÇÃO	**Estrada Municipal (traçado novo)**		
TIPOLOGIA	**Imóvel Rural**		
OBJETO	Endereço	Estrada Municipal, que faz a ligação da Rodovia Vicente Palma (SP 129), a Rodovia Castelo Branco (SP280)	
	Região	Usina Santa Rosa	
	Cidade/UF	Porto Feliz - SP	
	Área das Terras	6,492 ha	
	Área Construída:	00 m²	
DATA VISTORIA	31/08/2023	**DATA BASE**	Setembro-2023
TELEFONE	(11) 99919-4575	**ACOMPANHANTE**	Sr. Jean Boituva Nicolette

CONCLUSÃO DE VALOR

VALOR DO IMÓVEL PARA MERCADO	**R$ 280.000,00**	**(Duzentos e Oitenta Mil Reais)**

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

METODOLOGIA	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	GRAU DE PRECISÃO
Comparativo Direto:	**Grau II**	**Grau III**

1. INTRODUÇÃO

1.1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Visando a atender ao objetivo solicitado, realizamos vistoria do imóvel, pesquisa do mercado imobiliário local e cálculo dos valores. Utilizamos, também, informações gerenciais verbais ou escritas, recebidas através da contratante.

1.2. CONDIÇÕES LIMITANTES

- ✓ Efetuamos análises e procedimentos por nós considerados adequados, contudo a Avalhe Consultoria e Avaliações não se responsabiliza por informações fornecidas por terceiros e não será responsável, sob qualquer hipótese, por quaisquer danos ou perdas resultantes da omissão de informações por parte do contratante ou de terceiros consultados durante o desenvolvimento desta avaliação;

- ✓ Os dados obtidos no mercado imobiliário local foram fornecidos por corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como corretas;

- ✓ Os profissionais envolvidos neste trabalho não têm interesses financeiros nos bens aqui avaliados, caracterizando a sua independência;

- ✓ Os honorários cobrados não têm qualquer relação com os valores aqui avaliados;

- ✓ Esta avaliação considera a propriedade livre e desembaraçada de quaisquer ônus, reclamações e outros comprometimentos legais, e a inexistência de quaisquer problemas relacionados a passivos ambientais, bem como processos de desapropriação ou melhoramentos viários que venham a atingir a área;

- ✓ O objetivo deste trabalho não inclui investigação em documentos e registros da propriedade e não é responsabilidade da Avalhe Consultoria e Avaliações, identificar ou corrigir eventuais deficiências na propriedade aqui avaliada, incluindo físicos, financeiros e ou legais. Assumimos que as medidas do imóvel, bem como seus respectivos títulos, estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja a vigente;

- ✓ Não foram consultados órgãos públicos nos âmbitos Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel perante os mesmos;

- ✓ Não foram efetuadas medições de campo ou pesquisas de passivos ambientais no solo;
- ✓ Não foram avaliados máquinas e equipamentos, móveis e utensílios, cultivos, semoventes ou quaisquer outros bens móveis que possam existir na propriedade;
- ✓ Os valores encontrados estão fixados em moeda corrente Real (R$) e para a data base de seus cálculos;
- ✓ Essa avaliação não deve ser utilizada para qualquer outra finalidade que não a mencionada no "Sumário Executivo" deste relatório.

1.3. EVENTOS SUBSEQUENTES

Essa avaliação não reflete qualquer evento que possa ocorrer entre a data-base e a data deste relatório. A Avalhe Consultoria e Avalições *não* é obrigada a atualizar os valores deste relatório após a data de emissão.

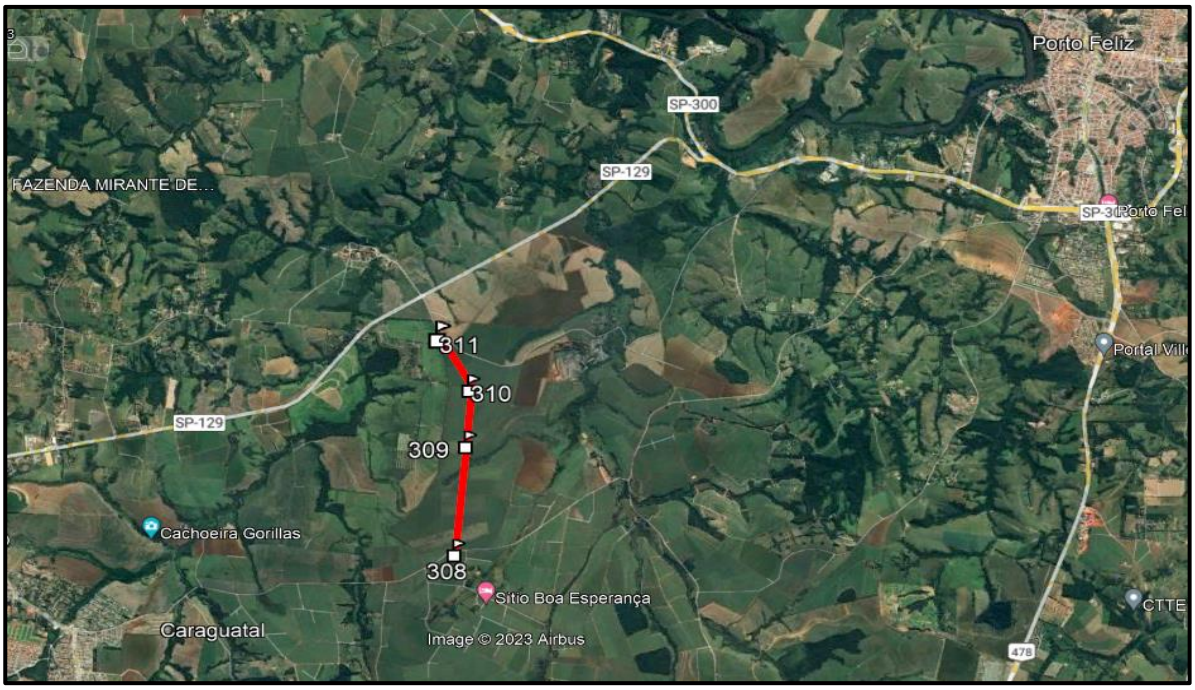
2. DOCUMENTAÇÃO

Para esta avaliação, como não nos foi fornecido a documentação da área avalianda, a mesma foi embasada, na medição do google Earth e no plano diretor de Porto Feliz, SP, **LEI Nº 4965 DE 30 DE JUNHO DE 2011,** Dispõe sobre o programa Patrulha Rural Municipal de abertura, conservação e manutenção de estradas rurais; Estabelece normas para cursos de águas pluviais, conforme especifica, e dá outras providencias.

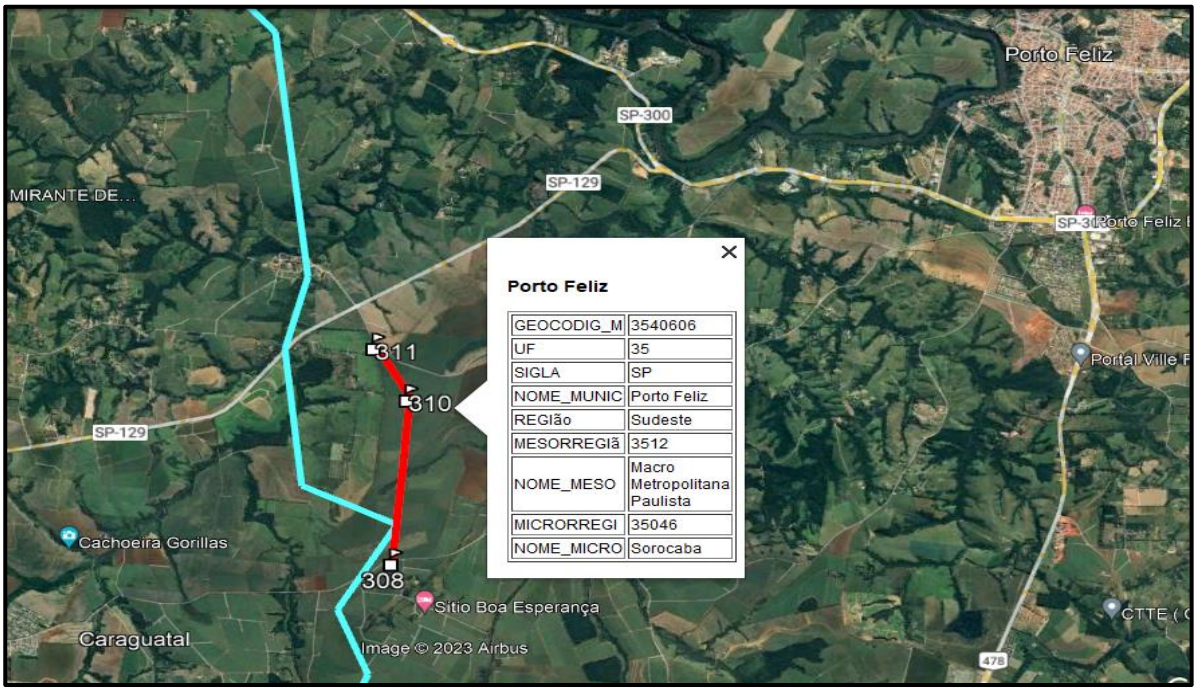
3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO E IMÓVEL

3.1. LOCALIZAÇÃO

O mapa a seguir ilustra a localização do imóvel na região:



Mapa de Localização do Imóvel (Google Earth)



Mapa de Localização do Imóvel no município

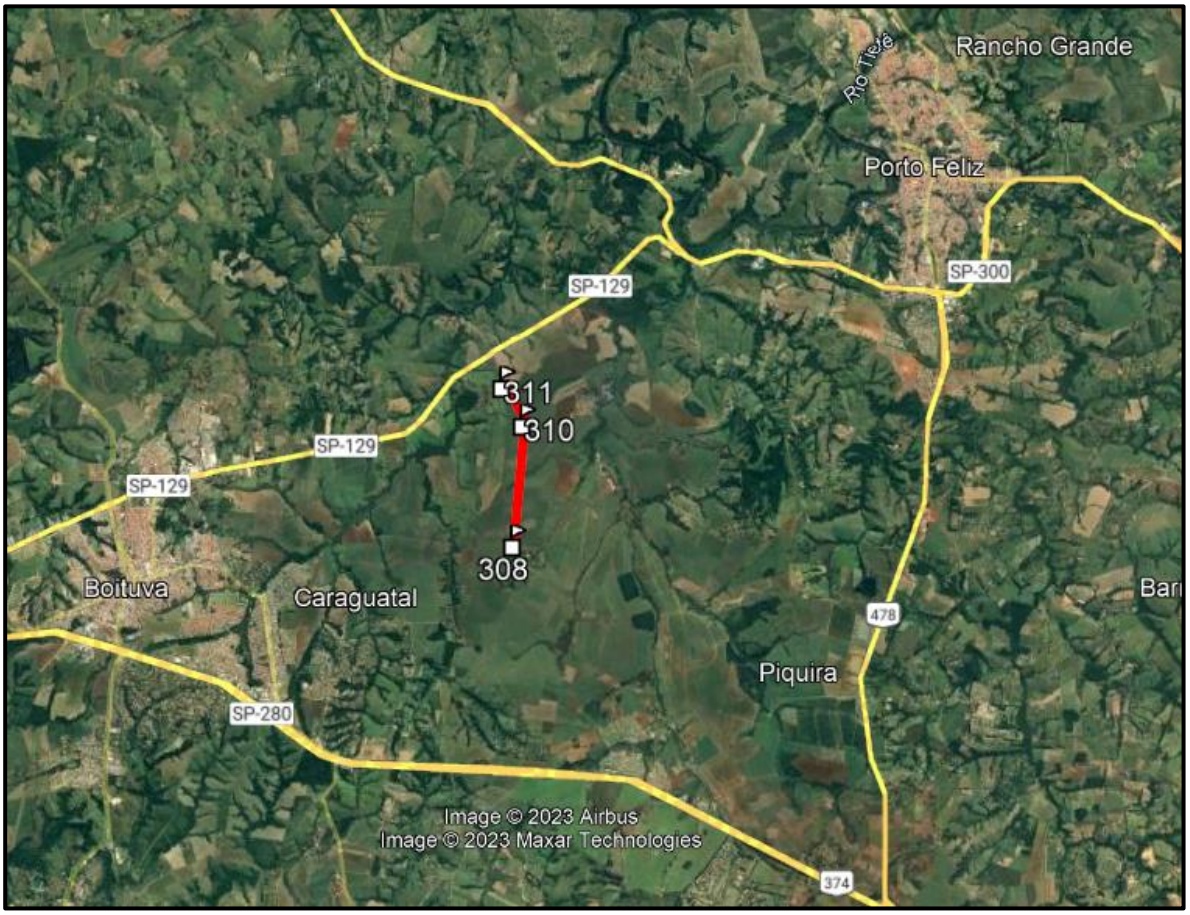
3.1.1. Entorno e Infraestrutura

A região onde está localizada a área em estudo apresenta imóveis rurais com atividade econômica de cultura de cana de açúcar.

A infraestrutura pública disponível no local compõe-se de rede de energia elétrica, telefonia celular.

3.1.2. Roteiro de Acesso

Roteiro 01 - O acesso ao imóvel (Estrada Municipal), se dá por rodovias pavimentadas, Rodovia Marechal Rondon e Rodovia Vicente Palma (SP 129) e posteriormente por via municipal não pavimentada. Partindo – se de Porto Feliz sentido a Boituva, pela Rodovia Marechal Rondon (SP – 300) aproximadamente, 4,5 km entrar à direita, na Rodovia Vicente Palma (SP 129), a aproximadamente 4,70 km entrar à esquerda, em estrada municipal de terras, a aproximadamente 570 metros, chega no início da estrada objeto desta avaliação



Roteiro de acesso ao imóvel



Aspecto da SP 129, com o início da Estrada Municipal de acesso ao objeto desta avaliação



Aspecto da Estrada Municipal de acesso, ao imóvel avaliando

3.2. PROPRIEDADE

A área avalianda encerra uma área total de 0,938 Alqueires paulista ou 6,492 hectares, medido pelo google Earth. (3.246,00 m x 20,00 m).

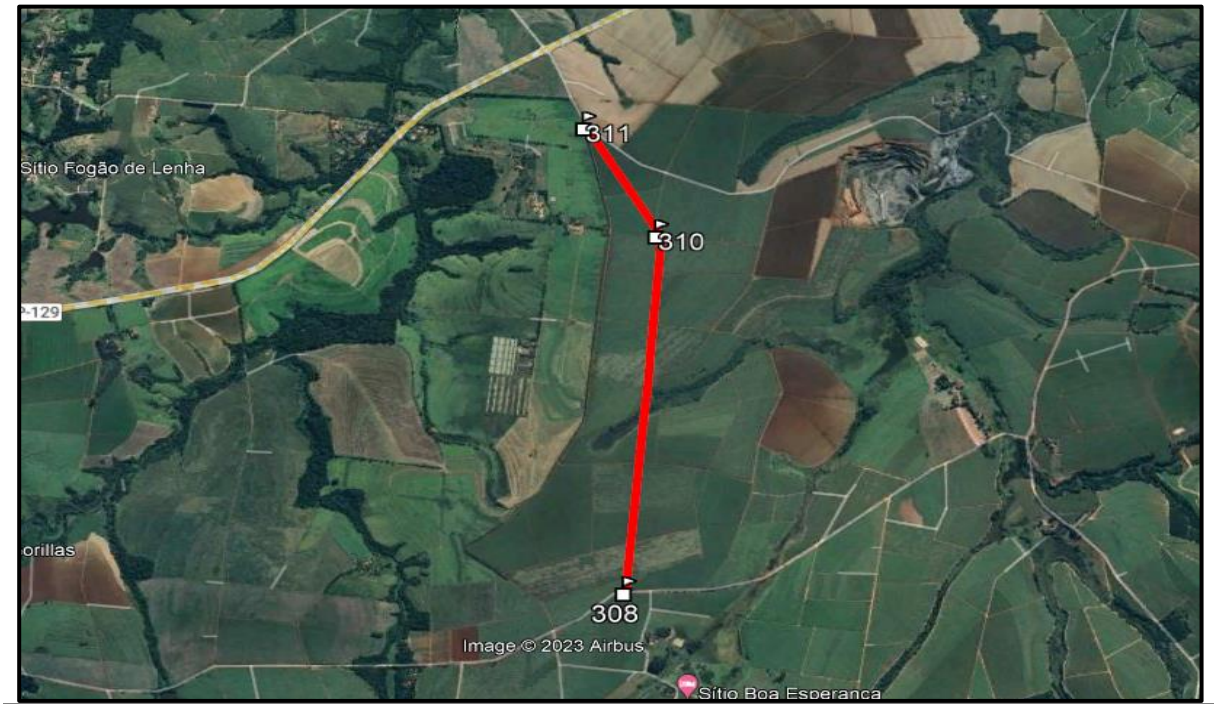


Imagem Aérea – Google Earth (base: 2023)

3.2.1. Relevo, Vegetação e Recursos Hídricos

Presença de relevo plano a suave ondulado, contendo horizontes médios, textura argilosa, alta / média fertilidade e caracteres distróficos.

3.2.2. Acessibilidade

A estrada que faz o acesso ao imóvel é de chão batido e permite o trânsito local durante todo o ano. Para efeito de análise, consideramos que o imóvel tem classificação Muito Boa na Escala de Valores de Terras em Função das Características das Vias de Acesso à Propriedade Rural (ver tabela no item 5. Avaliação).

3.2.3. Classificação das terras

Conforme classificação por Capacidade de Uso da Terra, aproximação, publicada no Manual para Levantamento Utilitário do Meio Físico e classificação de Terras no Sistema de Capacidade de Uso, da Sociedade Brasileira de Ciência do Solo e Coordenadoria de conservação do Solo e da Água, da Secretaria de Recursos Naturais, da Secretaria Nacional da produção Agropecuária, do Ministério da Agricultura, estas terras enquadram-se como CLASSE II de Capacidade de Uso (ver tabela no item 5. Avaliação).

Os principais grupos de solo existentes no imóvel são descritos como: PVAd- Latossolos Argissolos Vermelhos Amarelo Distróficos + Cambissolos Haplicos Tb Distróficos.

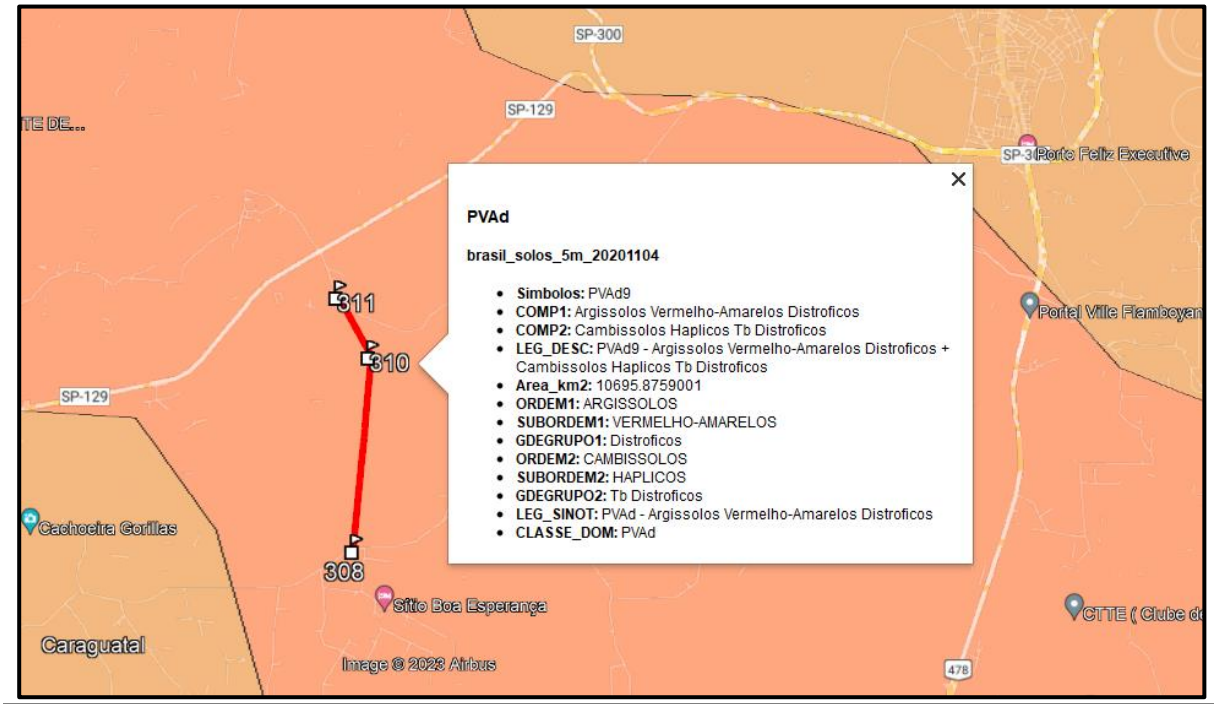


Imagem Aérea – Google Earth (tipo de solos)

3.3. REPORTAGEM FOTOGRÁFICA



Vista da SP 129 com o início da Estrada Municipal a esquerda de acesso ao objeto desta avaliação



Vista da SP 129 com o início da Estrada Municipal de acesso ao objeto desta avaliação



Início da Estrada, de acesso ao objeto desta avaliação



Início da Estrada, objeto desta avaliação



Vista da Estrada Municipal, objeto desta avaliação



Vista da Estrada Municipal, objeto desta avaliação



Vista da Estrada Municipal, objeto desta avaliação



Vista da Estrada Municipal, objeto desta avaliação



Vista da Estrada Municipal, objeto desta avaliação



Vista da Estrada Municipal, objeto desta avaliação, onde será feito a canalização do córrego



Vista da Estrada Municipal, final da mesma dentro da matrícula do imóvel, objeto desta avaliação



Vista da Estrada Municipal, objeto desta avaliação

4. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO

Dados Gerais do Município		Referências	
Porto Feliz / SP		**Capital do Estado**	**Brasil (média)**
Área Territorial	556,71 km²	1.521,11 km²	1.525,54 km²
População	53.698 hab.	12.396.372 hab.	38.214 hab.
PIB (R$ mil) [2018]	R$ 2.599.839,47	R$ 714.683.362,46	R$ 1.257.475,94
PIB per Capita [2018]	R$ 49.253,38	R$ 58.691,90	R$ 23.513,94
IDH [2010]	0,758	0,805	0,659

Características Gerais do Mercado		Liquidez do Imóvel	
Oferta	Média	**Para Locação**	-
Demanda	Médio	**Para Venda**	Médio
Absorção	Médio	**Vocação**	Rural
Desempenho Geral	Média	**Tempo de Exposição:**	36 meses

Análise de SWOT	
Pontos Fortes: ✓ Fácil acesso 570 metros do asfalto (SP 129); ✓ Localizada em Porto Feliz e Boituva; ✓ Região tem forte apelo para condomínio de alto padrão.	**Pontos Fracos:** ✓ Não observado.
Oportunidades ✓ Região de com apelo para construção de condomínio de alto padrão. ✓ Região tradicionalmente utilizada para cultivo de cana de açúcar.	**Ameaças:** ✓ Não observado.

5. METODOLOGIA EMPREGADA

A metodologia adotada para este trabalho fundamenta-se nos seguintes critérios e preceitos: **NBR 14653** - Parte 1 – Procedimentos Gerais, Parte 3 - Avaliação de Imóveis Rurais, da **ABNT** (Associação Brasileira de Normas Técnicas), os preceitos do **IBAPE** (Instituto Brasileiro e Avaliações e Perícias de Engenharia), válidos em todo o território nacional.

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO – TERRA NUA

A ABNT NBR 14.653-3:2004 é válida para todo o território nacional, por isso seu caráter geral é abrangente. Tendo em vista esta abrangência, para cada região, como a própria NBR recomenda, deverão ser levadas em consideração e as particularidades da mesma.

A presente Norma destina-se a detalhar as diretrizes e padrões específicos de procedimentos para a avaliação de imóveis rurais, especialmente quanto a:

- ✓ instituição de terminologia, definições, símbolos e abreviaturas;
- ✓ classificação da sua natureza;
- ✓ descrição das atividades básicas;
- ✓ definição da metodologia básica;
- ✓ identificação do valor de mercado ou outra referência de valor;
- ✓ especificação das avaliações;

- ✓ requisitos básicos de laudos e pareceres técnicos de avaliação.

A norma é exigível em todas as manifestações técnicas escritas, vinculadas às atividades de Engenharia de Avaliações de imóveis rurais. Esta Norma não tem a intenção de esgotar a matéria e, sempre que for julgado conveniente, deverá ser complementada ou atualizada para atender aos seus objetivos, substituiu a antiga NBR 8799/85, também da ABNT. Como a própria Norma recomenda, para a sua aplicação é necessário consultar também a Lei Federal n.º 4.504 de 30/11/64 (Estatuto da Terra) e o Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra (ETA/MA).

Exatamente por seu caráter de unanimidade e de oficialização pelos Tribunais, essa Norma tem sido usada sem restrições em todo o Brasil.

O **Método comparativo direto de dados de mercado** "Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra". Consiste na apuração do valor de um imóvel através da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento enfocado e prevê a comparação direta com outros imóveis similares, em oferta ou recentemente transacionados, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidos no mercado, sendo ponderados tecnicamente os dados e atributos (intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influência na formação dos preços.

Foi realizada pesquisa de mercado contemporânea à data base da avaliação com o objetivo de obter amostragem representativa de imóveis de características semelhantes na área de influência, visando a explicar o comportamento do mercado da região.

DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO

O valor de mercado livre pode ser definido pelo valor que acreditamos ser razoável para realizar a venda ou locação da propriedade na data da avaliação, sem cláusulas restritivas e com pagamento à vista, admitindo-se:

- ✓ um proprietário disposto a efetuar a transação;
- ✓ que, previamente à data da avaliação, tivesse havido um período razoável de tempo para realização do marketing apropriado, a fim de estabelecer um acordo sobre o preço e demais condições envolvidas para a efetiva conclusão da transação;

- ✓ que as condições de mercado, os níveis de valores e outras circunstâncias não tenham sofrido modificações entre a data da assinatura do contrato de compra e venda ou de locação previamente assumida e da efetiva conclusão da transação, ou seja, data da avaliação, e

- ✓ não considerando a possibilidade de uma oferta adicional, por parte de um comprador com "especial" interesse na propriedade em questão.

6. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

6.1. VALOR DE MERCADO DE VENDA - MÉTODO COMPARATIVO

Considerando a finalidade da avaliação e disponibilidade de dados contemporâneos a data-base, a identificação do valor foi feita utilizando-se o método comparativo de dados de mercado.

Foram escolhidos dados exclusivamente de locais pertencentes à mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, dando preferência a elementos com a mesma aptidão agrícola.

Neste caso, o solo da propriedade avaliada, enquadra-se na Classe II de Capacidade de Uso das Terras e Situação II – Boa na Escala de Valores de Terras em Função das Características das Vias de Acesso à Propriedade Rural.

A homogeneização utilizou como elemento paradigma: áreas rurais sem benfeitorias, tanto com lavoura quanto com pastagens, e quando existentes estas benfeitorias foram descontadas do valor total pedido.

Critério Utilizado:	01 - Mendes Sobrinho				
SITUAÇÃO	ÍNDICE	CLASSE	ÍNDICE	ÁREA	NOTA AGRONÔMICA
I - Muito Boa	0,95	II	0,95	6,492	0,903
				6,492	0,903

- ✓ **Fator fonte (oferta)** obtido através de um desconto de 10% para compensar a elasticidade natural das ofertas;

- ✓ **Preço padrão** obtido obedecendo aos critérios das Normas para Avaliações de Imóveis Rurais;

- ✓ **Situação** em função da tabela criada pelo engenheiro Hélio de Caires a partir da proposição do engenheiro Otávio Teixeira Mendes Sobrinho:

Tabela 1 - ESCALA DE VALORES DE TERRAS SEGUNDO A SITUAÇÃO E VIABILIDADE DE CIRCULAÇÃO

Situação	Circulação			
	Tipo de Estrada	Importância das Distâncias	Particularidade Durante o Ano	Escala de Valores (%)
Ótimo	Asfaltada	Limitada	Permanente	100
Muito Bom	Primeira classe não asfaltada	Relativa	Permanente	95
Bom	Não Pavimentada	Significativa	Permanente	90
Desfavorável	Estradas e servidões de passagem	Vias e distâncias se equivalendo	Sem condições satisfatórias	80
Má	Fechos nas servidões	Distâncias e classes se equivalendo	Problemas sérios na estação chuvosa	75
Péssima	Fechos e interceptadas por córregos sem pontes	-	Problemas sérios mesmo na seca	70

FONTE: KOZMA

- ✓ **Classes de Capacidade de Uso de Terras** a partir das escalas de valores da curva de preços sugerida por Mendes Sobrinho, que representa a variação relativa entre as diversas classes de solos existentes no município em estudo:

Tabela 2 - CAPACIDADE DE USO DOS SOLOS E VALOR RELATIVO DE CADA CLASSE

Classe de Uso	Critério	Valor
I	Renda líquida da agricultura sem despesas de práticas especiais de melhoramento e/ou proteção do solo	100%
II	Renda líquida da agricultura sujeita as despesas com práticas conservacionistas simples	95%
III	Renda líquida da agricultura, sujeita a despesas com práticas conservacionistas intensivas	75%
IV	Renda líquida de culturas em um ano, associadas com pastagens em quatro anos (pecuária leiterado tipo médio)	55%
V	Renda líquida de pastagens (pecuária leiteira do tipo médio), sem despesas com práticas especiais	50%
VI	Renda líquida de pastagens (pecuária leiteira do tipo médio), sujeita as despesas com práticas conservacionistas em pastagens	40%
VII	Renda líquida de exploração florestal (eucalipto para lenha)	30%
VIII	Renda líquida de uma eventual exploração piscícola	20%

As tabelas de Situação e de Classes de Uso de Terras foram condensadas em uma, correlacionando o tipo de solo e a situação:

Tabela 3 - NOTA AGRONÔMICA (Situação x Capacidade de Uso do Solo)

		CLASSE DE CAPACIDADE DE USO DO SOLO							
SITUAÇÃO		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
TIPO DE VICINAL		100%	95%	75%	55%	50%	40%	30%	20%
ASFALTO	100%	1,000	0,950	0,750	0,550	0,500	0,400	0,300	0,200
I	95%	0,950	0,903	0,713	0,523	0,475	0,380	0,285	0,190
II	90%	0,900	0,855	0,675	0,495	0,450	0,360	0,270	0,180
III	80%	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,320	0,240	0,160
IV	75%	0,750	0,713	0,563	0,413	0,375	0,300	0,225	0,150
V	70%	0,700	0,665	0,525	0,385	0,350	0,280	0,210	0,140

6.1.1. Valor de Mercado de Venda

ANÁLISE DOS VALORES OBTIDOS

Os valores de mercado indicados são resultado do tratamento dos dados coletados no mercado imobiliário local, conforme apresentado no Anexo.

Toda a avaliação tem um intervalo de confiança mínimo e máximo. Neste caso, utilizamos o intervalo do campo de arbítrio, conforme apresentado a seguir:

Devido às características físicas do imóvel, adotamos o valor médio como valor de mercado de venda.

QUADRO RESUMO

Original	ID	Unitário (R$/ha)	Área (ha)	Índice Agronômico	Tipo de informação	Fator Área	Unitário Homogeneizado (R$/ha)	Unitário Saneado (R$/ha)
1	1	R$ 73.067,19/ha	159,72 ha	1,567	OFERTA	1,00	R$ 114.482,65/ha	R$ 114.482,65/ha
2	2	R$ 82.037,94/ha	164,56 ha	1,484	OFERTA	1,00	R$ 121.774,06/ha	R$ 121.774,06/ha
3	3	R$ 81.176,54/ha	87,12 ha	1,484	OFERTA	1,00	R$ 120.503,56/ha	R$ 120.503,56/ha
4	4	R$ 114.669,42/ha	14,52 ha	1,000	OFERTA	1,00	R$ 114.669,42/ha	R$ 114.669,42/ha
5	5	R$ 92.432,43/ha	3,70 ha	1,267	OFERTA	1,00	R$ 117.081,08/ha	R$ 117.081,08/ha
6	6	R$ 150.000,00/ha	3,60 ha	1,000	OFERTA	1,00	R$ 150.000,00/ha	R$ 150.000,00/ha
7	7	R$ 81.783,75/ha	29,04 ha	1,567	OFERTA	1,00	R$ 128.142,07/ha	R$ 128.142,07/ha
8	8	R$ 74.380,17/ha	130,68 ha	1,567	OFERTA	1,00	R$ 116.541,84/ha	R$ 116.541,84/ha
9	9	R$ 148.770,58/ha	58,08 ha	1,253	OFERTA	1,00	R$ 186.482,19/ha	nc

RESUMO DE VALORES

UNITÁRIO MÉDIO:	R$ 129.964,10/ha
ÍNDICE AGRONÔMICO DO AVALIANDO:	0,903
Limite Inferior:	R$ 106.049,24/ha
Limite Superior:	R$ 153.878,95/ha
MÉDIA SANEADA:	**R$ 122.899,33/ha**
Desvio Padrão:	R$ 23.914,86
Número Total de Elementos:	9
Número de Elementos Utilizados:	8
Número de Elementos Fora:	1
Coeficiente de Variação:	18,40%
ÁREA DO AVALIANDO:	**2,27 ha**
VALOR DE MERCADO DA TERRA:	**R$ 280.000,00**

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Número de Elementos Coletados:	9
Número de Elementos Saneados:	8
Média Aritmética (p/ha):	R$ 129.964,10
Desvio Padrão:	R$ 23.914,86
Coeficiente de Variação:	18,40%
Limite Inferior (p/ha):	R$ 106.049,24
Limite Superior (p/ha):	R$ 153.878,95
Média Saneada (p/m²):	**R$ 122.899,33**
T. de Student:	1,397

INTERVALO DE CONFIABILIDADE

Inferior (p/m²):	R$ 118.827,75
Superior (p/m²):	R$ 141.100,45

6.1.2. VALOR DO IMÓVEL

O valor das terras foi obtido através do método comparativo direto, que serão detalhados a seguir.

O valor do imóvel é dado pela seguinte expressão:

Valores	Mínimo	Médio	Máximo
Valor Unitário (R$/ha)	110.609,40	122.899,33	135.189,27

V = Vu x A, *onde:*

Vu = Valor Unitário adotado	**R$ 122.899,33**
A = Área	6,492 ha
V = Valor Total	R$ 279.251,87
VALOR TOTAL ARREDONDADO	**R$ 798.000,00**

6.1.3. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

De acordo com nossas análises e premissas aqui apresentadas, concluímos os seguintes valores do imóvel em referência:

VALOR DO IMÓVEL PARA MERCADO	**R$ 280.000,00**	**(Duzentos e Oitenta Mil Reais)**

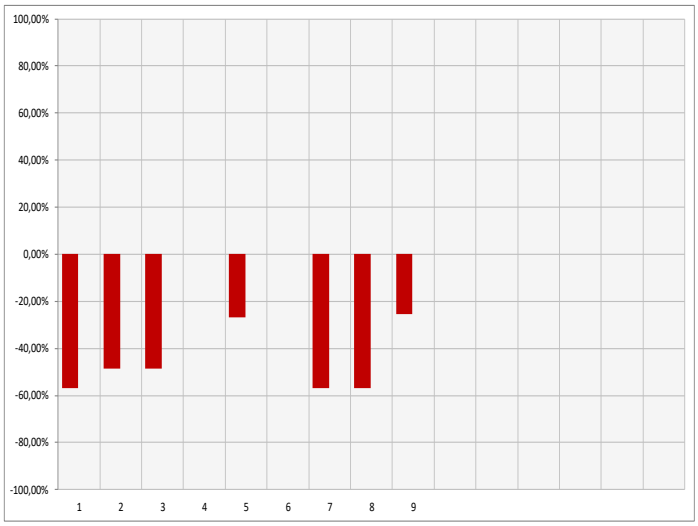
Rubens Carvalho Ribeiro
CREA/SP 0640.942.119 SP

Edgar Mabelini Munhoz
CREA/SP 0681842520

ANEXO A – MÉTODO COMPARATIVO – VENDA

ANÁLISE DE RESÍDUOS

AMOSTRA	UNITÁRIOS		RESÍDUOS	
	OBSERVADOS	ESTIMADOS	ABSOLUTO	RELATIVO
1	73.067,19	114.482,65	-41.415,46	-56,68%
2	82.037,94	121.774,06	-39.736,11	-48,44%
3	81.176,54	120.503,56	-39.327,02	-48,45%
4	114.669,42	114.669,42	0,00	0,00%
5	92.432,43	117.081,08	-24.648,65	-26,67%
6	150.000,00	150.000,00	0,00	0,00%
7	81.783,75	128.142,07	-46.358,32	-56,68%
8	74.380,17	116.541,84	-42.161,67	-56,68%
9	148.770,58	186.482,19	-37.711,62	-25,35%



ANÁLISE DE UNITÁRIOS OBSERVADOS VERSUS UNITÁRIOS ESTIMADOS PELO MODELO

AMOSTRAS	UNITÁRIOS	
	OBSERVADOS (R$/ha)	ESTIMADOS (R$/ha)
1	73.067,19	114.482,65
2	82.037,94	121.774,06
3	81.176,54	120.503,56
4	114.669,42	114.669,42
5	92.432,43	117.081,08
6	150.000,00	150.000,00
7	81.783,75	128.142,07
8	74.380,17	116.541,84
9	148.770,58	186.482,19



Especificação da Avaliação

FUNDAMENTAÇÃO

Item	Especificação das Avaliações de Imóveis Rurais	Para determinação da pontuação, os valores na horizontal não são acumulativos					
		Condição	Pt	Condição	Pt	Condição	Pt
1	Número de dados de mercado efetivamente utilizados	≥ 3(K+1) e no mínimo 5		≥ 5	✓	-	
2	Qualidade dos dados colhidos no mercado de mesma exploração conforme em 5.1.2	Todos		Maioria	✓	Minoria ou ausência	
3	Visita dos dados de mercado por engenheiro de avaliações	Todos		Maioria		Minoria ou ausência	✓
4	Critério adotado para avaliar construções e instalações	Custo de reedição por planilha específica		Custo de reedição por caderno de preços		Como variável, conforme anexo A	
5	Critério adotado para avaliar produções vegetais	Conforme em 10.3		Por caderno de preços		Como variável, conforme anexo A	
6	Apresentação do laudo, conforme seção 11	completo	✓	simplificado		-	
7	Utilização do método comparativo direto de dados de mercado	Tratamento científico, conforme em 7.7.3 e anexo A		Tratamentos por fatores, conforme em 7.7.2 e anexo B	✓	Outros tratamentos	
8	Identificação dos dados amostrais	Fotográfica		-			
		Coordenadas geodésicas ou geográficas		Roteiro de acesso ou croqui de localização	✓	-	
9	Documentação do avaliando, que permita sua identificação e localização	Fotográfica	✓	-			
		Coordenadas geodésicas ou geográficas	✓	Croqui de localização		-	
10	Documentação do imóvel avaliando apresentada pelo contratante refere-se a:	Certidão dominial atualizada	✓	-			
		Levantamento planialtimétrico de acordo com as normas		Levantamento topográfico planialtimétrico	✓	-	

Nota: Observar de 9.1 a 9.3 desta Norma.

Total de Pontos: 55

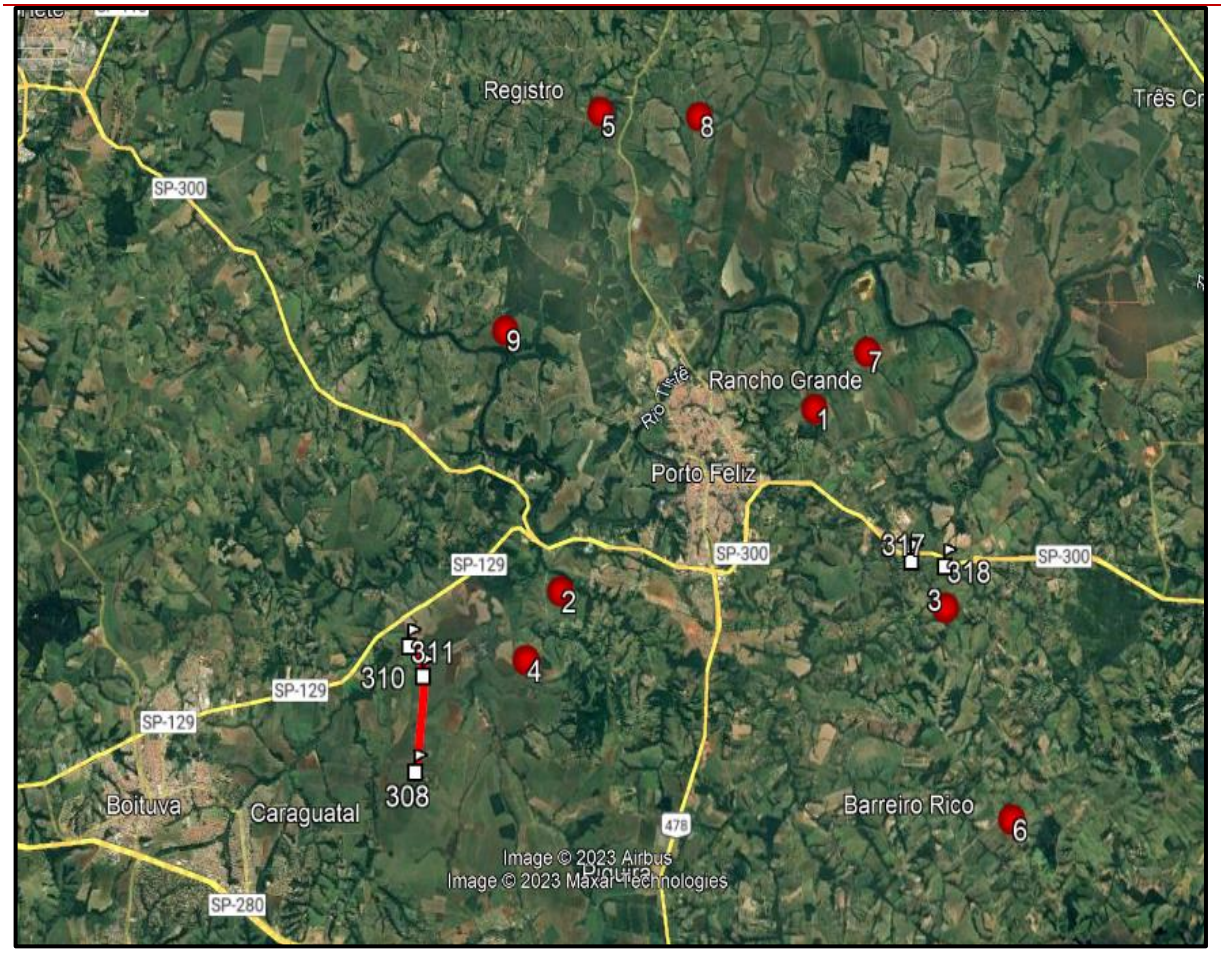
Tabela 1 - Classificação dos laudos de avaliação quanto à fundamentação

Descrição	Grau		
	I	II	III
Limite mínimo	12	**36**	71
Limite máximo	35	**70**	100
Nota: Observar 9.2 desta norma			
		Quantidade de Pontos	55
		Grau de Fundamentação atingido	**Grau II**

Tabela 3 - Grau de Precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	<=30%	30% a 50%	>50%
Nota: Observar Subseção 9.1			
		Intervalo de Confiabilidade	29%
		Grau de Precisão atingido	**Grau III**

ANEXO B – ELEMENTOS COMPARATIVO – VENDA



Mapa de Localização dos Elementos

ELEMENTO **1**

MUNICÍPIO:	Porto Feliz	ESTADO:	SP
INFORMANTE:	Imobiliária: Utu - guaçu		
	Contato: Sr. Fabio		
	Telefone: (11) 4013-9090		

Descrição:
Ótima fazenda à venda em Porto Feliz/SP, com 66 alqueires paulista formada em cana, possui 20% de reserva legal, totalmente plana, rica em água, terra de ótima qualidade. Casa sede simples, casa de caseiro e barracão de maquinário.

https://www.utuguacu.com.br/imovel/fazenda-de-66-alqueires-paulista-bananal-do-avecuia-porto-feliz/FA0199-UTG?from=sale#mapa

								OFERTA	**R$**	**13.200.000,00**
SITUAÇÃO	INDICE	CLASSE	INDICE					ÁREA (ha)		FATOR
II - Boa	90%	III	75%					127,78		86,25
II - Boa	90%	VIII	20%					31,94		5,75
-	-	-	-							-
-	-	-	-							-
								159,72		92,00
								F. Ponderado		0,576
BENFEITORIAS:	DIMENSÃO (m²)	PADRÃO	UNITÁRIO (R$/m²)	IDADE	V.U.	% Uso		CONSERVAÇÃO	Depreciação	VALOR
Casa Sede	80	casa simples	3.680,00	40	70	57		f - entre reparos simp	0,49	R$ 145.570,59
Galpão	100	galpão econômico	1.500,00	40	60	67		f - entre reparos simp	0,44	R$ 65.626,67

		TOTAL BENFEITORIAS	**R$ 210.000,00**
DATA	set/23	ÍNDICE ATUALIZ.	

HOMOGENEIZAÇÃO

FATOR ELASTICIDADE DA OFERTA =	0,90	**R$ 11.880.000,00**
(VALOR À VISTA - VALOR DAS BENFEITORIAS) ÷ ÁREA =		**R$ 73.067,19**
FATOR CLASSE e SITUAÇÃO = PARADIGMA ÷ OBSERVAÇÃO =		**1,5668**



ELEMENTO **2**

MUNICÍPIO:	Porto Feliz	ESTADO:	SP
INFORMANTE:	Imobiliária: Utu - guaçu Contato: Sr. Fabio Telefone: (11) 4013-9090		

Descrição:

Fazenda a venda em Porto Feliz, com 68 alqueires formado em cana, relevo predominante plano, mata na divisa, próximo a rodovia Marechal Rondon, junto ao centro comercial de Porto Feliz.
Excelente para empreendimento imobiliário.

https://www.utuguacu.com.br/imovel/fazenda-de-68-alqueires-paulista-avecuia-porto-feliz/FA0229-UTG?from=sale

OFERTA **R$** **15.000.000,00**

SITUAÇÃO	INDICE	CLASSE	INDICE	ÁREA (ha)	FATOR
I - Muito Boa	95%	III	75%	131,65	93,80
I - Muito Boa	95%	VIII	20%	32,91	6,25
-	-	-	-		-
-	-	-	-		-
				164,56	100,05
				F. Ponderado	0,608

BENFEITORIAS:	DIMENSÃO (m²)	PADRÃO	UNITÁRIO (R$/m²)	IDADE	V.U.	% Uso	CONSERVAÇÃO	Depreciação	VALOR

TOTAL BENFEITORIAS **R$ 0,00**

DATA set/23 ÍNDICE ATUALIZ.

HOMOGENEIZAÇÃO

FATOR ELASTICIDADE DA OFERTA =	0,90	**R$ 13.500.000,00**
(VALOR À VISTA - VALOR DAS BENFEITORIAS) ÷ ÁREA =		**R$ 82.037,94**
FATOR CLASSE e SITUAÇÃO = PARADIGMA ÷ OBSERVAÇÃO =		**1,4844**



ELEMENTO **3**

MUNICÍPIO:	Porto Feliz	ESTADO:	SP
INFORMANTE:	Imobiliária: Mairinque Imóveis		
	Contato: Sr. Andre		
	Telefone: (11) 4708-9204		

Descrição:

inda fazenda em porto feliz pronta para Gado, com 36 alqueires, apenas 800 metros do asfalto, com 2 represas e mais 3 açudes grandes, Topografia ótima, da porteira você consegue ver quase todas as divisões, além de ter a área de app e o restante totalmente livre onde hoje já existe gado do proprietário,area 100% tratoravel.

https://imoveismairinque.com.br/listing/linda-fazenda-em-porto-feliz-ch751/

								OFERTA	**R$**	**8.000.000,00**
SITUAÇÃO	INDICE	CLASSE	INDICE					ÁREA (ha)		FATOR
I - Muito Boa	95%	III	75%					69,69		49,65
I - Muito Boa	95%	VIII	20%					17,43		3,31
-	-	-	-							-
-	-	-	-							-
								87,12		52,97
								F. Ponderado		0,608
BENFEITORIAS:	DIMENSÃO (m²)	PADRÃO	UNITÁRIO (R$/m²)	IDADE	V.U.	% Uso	CONSERVAÇÃO	Depreciação		VALOR
Casa	80	casa proletário	1.810,00	30	60	50	d - entre regular e re	0,66		R$ 95.502,84
Curral	150	cobertura simples	350,00	10	20	50	d - entre regular e re	0,62		R$ 32.392,17
							TOTAL BENFEITORIAS			**R$ 127.900,00**
DATA		set/23					ÍNDICE ATUALIZ.			

HOMOGENEIZAÇÃO

FATOR ELASTICIDADE DA OFERTA =	0,90	**R$ 7.200.000,00**
(VALOR À VISTA - VALOR DAS BENFEITORIAS) ÷ ÁREA =		**R$ 81.176,54**
FATOR CLASSE e SITUAÇÃO = PARADIGMA ÷ OBSERVAÇÃO =		**1,4845**



ELEMENTO	**4**		
MUNICÍPIO:	Porto Feliz	ESTADO:	SP
INFORMANTE:	Imobiliária: Imobiliaria Rurais		
	Contato: Sr. Murilo Ragazzi		
	Telefone: (15) 99760-9495		

Descrição:
Sítio à venda em Porto Feliz-Sp, com 6 alqueires paulista, sómente terra, levemente ondulado, água na divisa, terra vermelha, próximo da rodovia, ótima localização.

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sitio-a-venda-em-porto-feliz-sp-6-alqueires-somente-2971089493.html

							OFERTA	**R$**	**1.850.000,00**
SITUAÇÃO	INDICE	CLASSE	INDICE				ÁREA (ha)		FATOR
I - Muito Boa	95%	II	95%				14,52		13,10
-	-	-	-						-
-	-	-	-						-
-	-	-	-						-
							14,52		13,10
							F. Ponderado		0,903
BENFEITORIAS:	DIMENSÃO (m²)	PADRÃO	UNITÁRIO (R$/m²)	IDADE	V.U.	% Uso	CONSERVAÇÃO	Depreciação	VALOR
							TOTAL BENFEITORIAS		**R$ 0,00**
DATA		set/23					ÍNDICE ATUALIZ.		

HOMOGENEIZAÇÃO

FATOR ELASTICIDADE DA OFERTA =	0,90	**R$ 1.665.000,00**
(VALOR À VISTA - VALOR DAS BENFEITORIAS) ÷ ÁREA =		**R$ 114.669,42**
FATOR CLASSE e SITUAÇÃO = PARADIGMA ÷ OBSERVAÇÃO =		**1,0000**



ELEMENTO **5**

MUNICÍPIO:	Porto Feliz	ESTADO:	SP
INFORMANTE:	Imobiliária:	Veronezi Negocios Imobiliario	
	Contato:	Sr. Fabio	
	Telefone:	(15) 99711-4601	

Descrição:
Ótima área no bairro Registro em Porto Feliz, com 37.000 m², sem benfeitorias, com energia elétrica, ideal para plantio.

https://www.veronezinegocios.com.br/imovel/area-de-37-000-m-registro-porto-feliz/AR0002-FALV?from=sale

							OFERTA	**R$**	**380.000,00**
SITUAÇÃO	INDICE	CLASSE	INDICE				ÁREA (ha)		FATOR
I - Muito Boa	95%	III	75%				3,70		2,64
-	-	-	-						-
-	-	-	-						-
-	-	-	-						-
							3,70		2,64
							F. Ponderado		0,713
BENFEITORIAS:	DIMENSÃO (m²)	PADRÃO	UNITÁRIO (R$/m²)	IDADE	V.U.	% Uso	CONSERVAÇÃO	Depreciação	VALOR
							TOTAL BENFEITORIAS		**R$ 0,00**
DATA		set/23					ÍNDICE ATUALIZ.		

HOMOGENEIZAÇÃO

FATOR ELASTICIDADE DA OFERTA =	0,90	**R$ 342.000,00**
(VALOR À VISTA - VALOR DAS BENFEITORIAS) ÷ ÁREA =		**R$ 92.432,43**
FATOR CLASSE e SITUAÇÃO = PARADIGMA ÷ OBSERVAÇÃO =		**1,2667**



ELEMENTO **6**

MUNICÍPIO:	Porto Feliz	ESTADO:	SP
INFORMANTE:	Imobiliária: Veronezi Negocios Imobiliario		
	Contato: Sr. Fabio		
	Telefone: (15) 99711-4601		

Descrição:
Excelente área para chácara no bairro Tabarro em Porto Feliz, com 36.000 m² de área, riquíssimo de água com nascente, documentação em ordem.

https://www.veronezinegocios.com.br/imovel/area-de-36-000-m-tabarro-porto-feliz/AR0003-FALV?from=sale

				OFERTA	**R$ 600.000,00**
SITUAÇÃO	INDICE	CLASSE	INDICE	ÁREA (ha)	FATOR
I - Muito Boa	95%	II	95%	3,60	3,25
-	-	-	-		-
-	-	-	-		-
-	-	-	-		-
				3,60	3,25
				F. Ponderado	0,903

BENFEITORIAS:	DIMENSÃO (m²)	PADRÃO	UNITÁRIO (R$/m²)	IDADE	V.U.	% Uso	CONSERVAÇÃO	Depreciação	VALOR

TOTAL BENFEITORIAS	**R$ 0,00**
DATA set/23	ÍNDICE ATUALIZ.

HOMOGENEIZAÇÃO

FATOR ELASTICIDADE DA OFERTA =	0,90	**R$ 540.000,00**
(VALOR À VISTA - VALOR DAS BENFEITORIAS) ÷ ÁREA =		**R$ 150.000,00**
FATOR CLASSE e SITUAÇÃO = PARADIGMA ÷ OBSERVAÇÃO =		**1,0000**



ELEMENTO **7**

MUNICÍPIO:	Porto Feliz	ESTADO:	SP
INFORMANTE:	Imobiliária: Vendo Campo		
	Contato: Sr. Rogerio		
	Telefone: (12) 99684-5470		

Descrição:
Oportunidade excelente propriedade perfeito para formação de haras, ótimo acesso e muito bem localizada, topográfia boa sendo totalmente trátoravel, terra vermelha, região rica em água, casa sede, piquete formado em brachiara para gado, galpão para implementos, poço artesiano.

https://www.vendocampo.com.br/properties/s%C3%ADtio---km-124-rod.-marechal-rondom---st-74

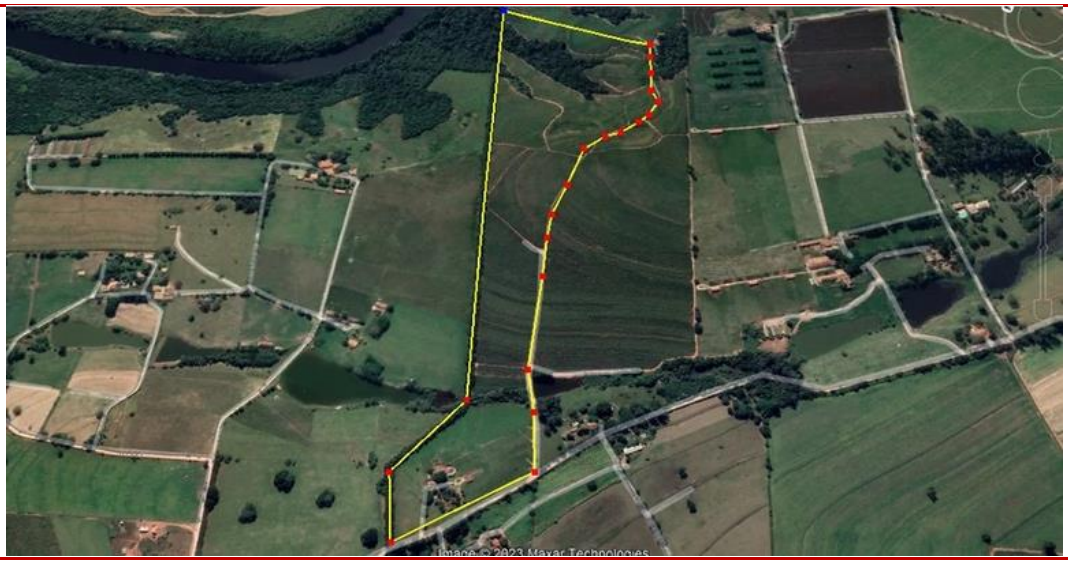
				OFERTA	**R$ 3.000.000,00**
SITUAÇÃO	INDICE	CLASSE	INDICE	ÁREA (ha)	FATOR
II - Boa	90%	III	75%	23,23	15,68
II - Boa	90%	VIII	20%	5,81	1,05
-	-	-	-		-
-	-	-	-		-
				29,04	16,73
				F. Ponderado	0,576

BENFEITORIAS:	DIMENSÃO (m²)	PADRÃO	UNITÁRIO (R$/m²)	IDADE	V.U.	% Uso	CONSERVAÇÃO	Depreciação	VALOR
casa	150	casa econômico (-)	2.260,00	30	70	43	e - reparos simples	0,65	R$ 221.919,09
Galpão	200	cobertura superior	1.200,00	20	30	67	e - reparos simples	0,43	R$ 102.624,00

		TOTAL BENFEITORIAS	**R$ 325.000,00**
DATA	set/23	ÍNDICE ATUALIZ.	

HOMOGENEIZAÇÃO

FATOR ELASTICIDADE DA OFERTA =	0,90	**R$ 2.700.000,00**
(VALOR À VISTA - VALOR DAS BENFEITORIAS) ÷ ÁREA =		**R$ 81.783,75**
FATOR CLASSE e SITUAÇÃO = PARADIGMA ÷ OBSERVAÇÃO =		**1,5668**



ELEMENTO **8**

MUNICÍPIO:	Porto Feliz	ESTADO:	SP
INFORMANTE:	Imobiliária: Vendo Campo Contato: Sr. Rogerio Telefone: (12) 99684-5470		

Descrição:
Fazenda sem benfeitorias já com arrendamento em cana de açúcar, ótima localização apenas 16 km da Usina de Açucar da Raizen, topografia boa com ótimo aproveitamento no plantio trátoravel, água na divisa.

https://www.vendocampo.com.br/properties/fazenda---porto-feliz-%2F-capivari---fz-54

				OFERTA	**R$ 10.800.000,00**
SITUAÇÃO	INDICE	CLASSE	INDICE	ÁREA (ha)	FATOR
II - Boa	90%	III	75%	104,54	70,57
II - Boa	90%	VIII	20%	26,14	4,70
-	-	-	-		-
-	-	-	-		-
				130,68	75,27
				F. Ponderado	0,576

BENFEITORIAS:	DIMENSÃO (m²)	PADRÃO	UNITÁRIO (R$/m²)	IDADE	V.U.	% Uso	CONSERVAÇÃO	Depreciação	VALOR

		TOTAL BENFEITORIAS	**R$ 0,00**
DATA	set/23	ÍNDICE ATUALIZ.	

HOMOGENEIZAÇÃO

FATOR ELASTICIDADE DA OFERTA =	0,90	**R$ 9.720.000,00**
(VALOR À VISTA - VALOR DAS BENFEITORIAS) ÷ ÁREA =		**R$ 74.380,17**
FATOR CLASSE e SITUAÇÃO = PARADIGMA ÷ OBSERVAÇÃO =		**1,5668**



ELEMENTO **9**

MUNICÍPIO:	Porto Feliz	ESTADO:	SP
INFORMANTE:	Imobiliária: Utu - guaçu		
	Contato: Sr. Fabio		
	Telefone: (11) 4013-9090		

Descrição:

Sítio de 24 alqueires à venda em Porto Feliz, plantados em cana -de-açúcar arrendados para a usina, energia elétrica passa em frente a propriedade.

https://www.utuguacu.com.br/imovel/sitio-de-24-alqueires-paulista-santa-rosa-porto-feliz/SI0598-UTG?from=sale

							OFERTA	**R$**	**9.600.000,00**
SITUAÇÃO	INDICE	CLASSE	INDICE				ÁREA (ha)		FATOR
II - Boa	90%	II	95%				46,46		39,72
II - Boa	90%	VIII	20%				11,62		2,09
-	-	-	-						-
-	-	-	-						-
							58,08		41,81
							F. Ponderado		0,720
BENFEITORIAS:	DIMENSÃO (m²)	PADRÃO	UNITÁRIO (R$/m²)	IDADE	V.U.	% Uso	CONSERVAÇÃO	Depreciação	VALOR

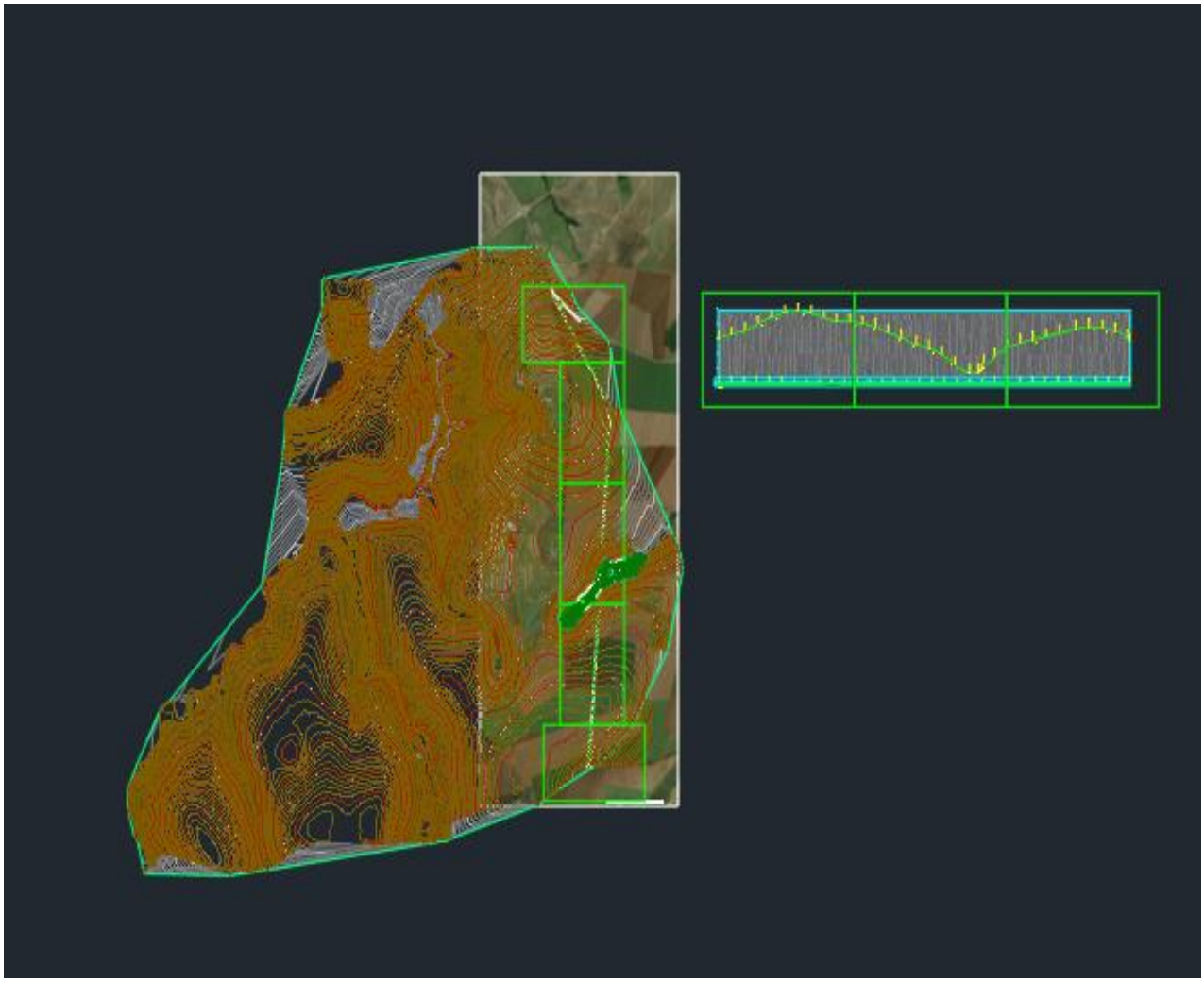
		TOTAL BENFEITORIAS	**R$ 0,00**
DATA	set/23	ÍNDICE ATUALIZ.	

HOMOGENEIZAÇÃO

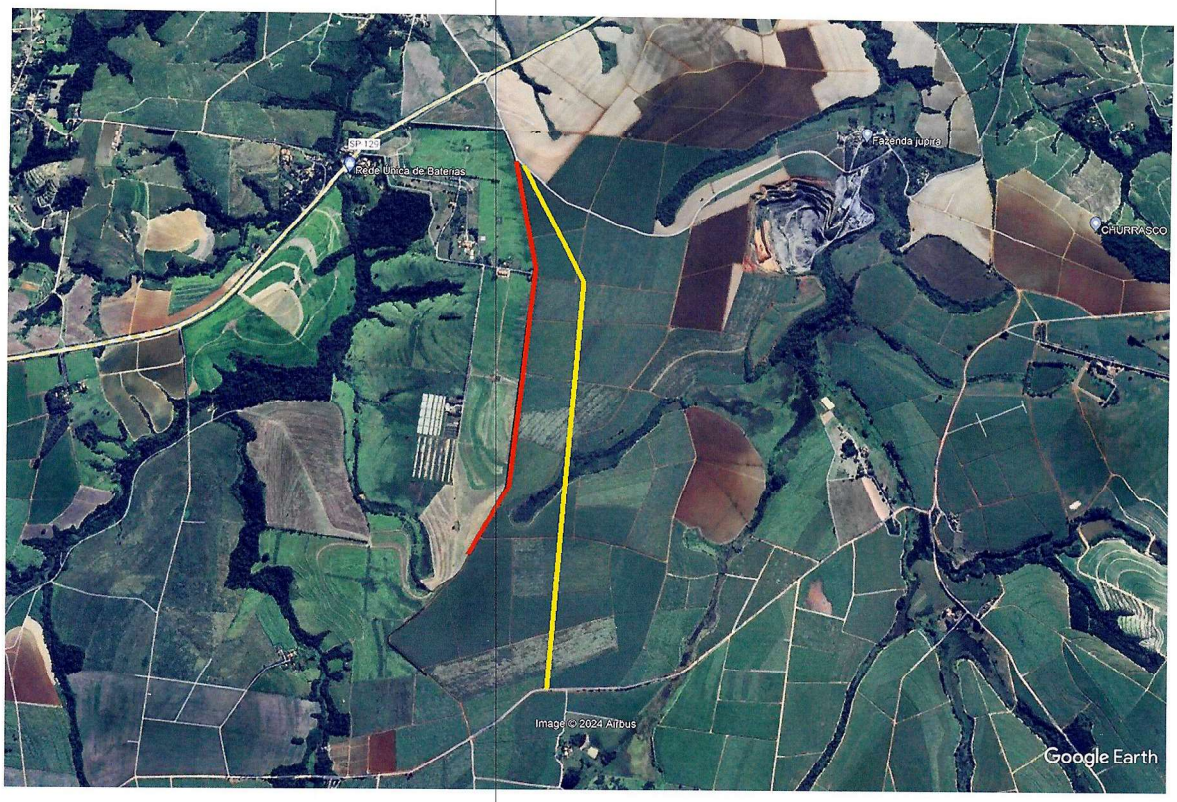
FATOR ELASTICIDADE DA OFERTA =	0,90	**R$ 8.640.000,00**
(VALOR À VISTA - VALOR DAS BENFEITORIAS) ÷ ÁREA =		**R$ 148.770,58**
FATOR CLASSE e SITUAÇÃO = PARADIGMA ÷ OBSERVAÇÃO =		**1,2535**



ANEXO B – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL



Planta em alto card do traçado da estrada



LEGENDAS

A) Área tracejada em vermelho: Leito da estrada municipal PFZ 339 A

B) Área tracejada em amarelo: sugestão para alteração do sistema viário