

Processo Digital nº: 0000533-43.2023.8.26.0069
Requerente: Maria Aparecida Campilio
Requerido: Martinho Antonio de Souza
Imóvel em Avaliação:

Breve Resumo do IA:

Trata – se de uma chácara de 4.000 m2, sendo 3.500 m2 equivalente a área privativa e 500 m2 de estrada de servidão, localizada no bairro Secção Glória I, Zona Rural da cidade de Bastos, estado de São Paulo.

O imóvel é todo cercado, sua frente com muro e portão. Contendo uma casa em péssimo estado de construção, construída parte em madeira, parte com blocos cerâmicos e algumas paredes sem reboque. A casa tem aproximadamente 150,00 m2 de construção e 180,00 m2 de varanda, são distribuídos em 5 quartos, sala, cozinha, lavanderia, um banheiro dentro da casa e um banheiro fora. Coberta com telhas cerâmicas e calhetão, alguns cômodos forrados, piso cerâmico bem judiado.

A casa está em estado bem precário, quase não tem valor econômico.





Imóvel Rural Referencial 1 – R1

Localização do imóvel: Secção Glória I

Chácara com 2.000 m2 localizada na Secção Glória I, na cidade de Bastos, estado de São Paulo, foi vendida a R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais).

Imóvel Rural Referencial 2 – R2

Localização do imóvel: Secção Esperança.

Chácara localizada na Seccção Esperança, na cidade de Bastos, estado de São Paulo com 2,500m2 sendo vendida a R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais).

1 - VALOR da TERRA (Segundo a situação e viabilidade de circulação/Northon)

Situação	Característica				Enquadramento			
	Tipo de Estrada	Importância das distâncias	Praticabilidade durante o ano	Escala de Valor %	IA	R ₁	R ₂	R ₃
I – Ótima	Asfaltada	Limitada	Permanente	100	X	X	X	
II - Muito Boa	1ª Classe							
	Não asfalto	Relativa	Permanente	95				
III – Boa	Não pavimentada	Significativa	Permanente	90				
IV – Desfavorável	Estradas e servidões de passagem	Vias e distâncias se equivalendo	Sem condições satisfatórias	80				
V – Má	Fechos e porteiros a serem abertas	Distâncias e classes se equivalendo	Problemas na chuva	75				
VI – Péssima	Fechos e porteiros por córregos sem pontes	-	Dificuldades mesmo na seca	70				
VII- Fator Energia	Possui da rede e está dimensionada			+5				
	Possui da rede e não está bem dimensionada			+2				
	Não possui e está disponível há 1.000 metros			-10				
	Não possui e não está disponível			-15				
	Possui gerador próprio dimensionado			0				
	Nota: IA = Situação R ₁ = Situação R ₂ = Situação R ₃ = Situação				Imóvel Paradigma = 100%			

2 - VALOR da TERRA (Segundo a capacidade de gerar rendimentos/Northon)

		Especificações				Enquadramento			
Classe	Terra propícia para :	Problemas para Construções e Benfeitorias	Fertilidade exige	Renda líquida resultante de	Escala de Valores %	IA	R ₁	R ₂	R ₃
I	Cultura	Nenhum	Adubação de Manutenção	Orizicultura	100	X	X	X	
II	Cultura	Pequenos	Práticas simples de nivelamento	Orizicultura	95				
III	Cultura	Sérios	Complexos e terraceamento	Orizicultura	75				
IV	Ocasionalmente: 2 anos Pastagem: 3 anos	Nenhum	-	Arrendamento para agricultura	55				
V	Só pastagens	Nenhum	-	Arrendamento para pecuária	50				
VI	Só pastagens	Pequenos	Práticas simples	Terra sem uso há + de 20 anos	40				
VII	Florestas	Sérios	Práticas complexas (acesso)	Terreno com excesso de pedras/rochas	30				
VIII	Abriga vida silvestre	Proibida	-	Exploração piscícola	20 / 100				
IX	Fator Águas	Riachos / Rios / Açudes / Represas			+10				
					+05				
		Água mineral reconhecida			+20				
		Não possui água , exceto via poço			-10				
		Possui Reserva de 20% de APP			+10				
Nota: IA = Classe R ₁ = Classe R ₂ = Classe R ₃ = Classe					Imóvel Paradigma = 100%				

RESUMO, HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS, METODOLOGIA, CONCEITO E CONCLUSÃO

RESUMO

Temos que os imóveis obtiveram o seguinte enquadramento:

IA - Situação I - Classe I

R₁ - Situação I - Classe I

R₂ - Situação I - Classe I

O Imóvel em Avaliação (IA) é uma propriedade bem cercada, o acesso é feito pela estrada Bastos – União I esta localizada a 3 km da cidade de Bastos. No lote foi construído 1 casa de madeira, mas muito depreciada sem nenhum valor comercial.

HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

Classe	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	ENQUADRAMENTO		
Situação	100%	95%	75%	55%	50%	40%	30%	20%	I.A.	R ₁	R ₂
I- Ótima - 100%	1,000	0,950	0,750	0,550	0,500	0,400	0,300	0,200	1,000	1,000	1,000
II- Muito Boa - 95%	0,950	0,903	0,713	0,523	0,475	1,380	0,283	0,190			
III- Boa - 90%	0,900	0,855	0,810	0,495	0,450	0,360	0,270	0,180			
IV- Desfavorável- 80%	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,320	0,240	0,160			
V- Má - 75%	0,750	0,713	0,563	0,413	0,375	0,300	0,223	0,150			
VI- Péssima - 70%	0,700	0,665	0,525	0,385	0,350	0,280	0,210	0,140			

Pelos conceitos de avaliação da Tabela de Northon e simplificada pela CESP para uso direto, o chamado Ideal Perfeito corresponde a 1,000. **Portanto, o I.A. obteve 0,350%, o R₁ 1,000 e o R₂ 1,000%.**

METODOLOGIA E CONCEITO

Identificação de Áreas Construídas

Padrão da Construção			Conservação			m ² construído	Ajuste depreciativo tempo construção (%)	por de
	Baixo	Médio	Alto	Ruim	Regular	Boa		
I.A.	X			X			150	95%
I.A.	X			X			180	95%
I.A.								
I.A.								
I.A.								
I.A.								
R ₁								
R ₂								

Para chegar ao valor da construção foram realizados pesquisas com carpinteiros, construtores, pedreiros.

Respeitando o padrão de cada imóvel, obtemos os seguintes valores de reprodução:

Custo de Reposição por m ²			
Padrão	Valor do m ²		Fonte de Consulta
Baixo	R\$ 1.867,85	X	IBGE
Médio			Jornal “O Estado de São Paulo”
Alto			Casa Dois Editora

Expurgando as respectivas construções temos o valor da terra:

	I. A.	R ₁	R ₂
Imóvel à venda por	-		R\$
Valor – benfeitorias	R\$		R\$
Valor da terra	-		R\$
Valor do Alqueire	-		R\$
Valor do há	-		R\$
Valor do m ²	-		R\$

Utilizaremos o R₁, porque é o referencial que melhor se ajusta a esse trabalho.

Temos que o R_1 com R\$ 40,00 m² corresponde a 100% do Ideal Perfeito como na Homogeneização dos dados o IA obteve, 100% do Ideal Perfeito (Situação I. Classe I), concluímos que o valor do m² do IA é de R\$ 40,00 m².

Portanto, R\$ 37,50 m² multiplicados por 4.000 m² temos R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), somando se as benfeitorias no valor de R\$ 30.819,52 (trinta mil oitocentos e dezenove reais cinquenta e dois centavos), chegamos ao valor total de R\$ 180.819,52 (cento e oitenta mil oitocentos e dezenove reais cinquenta e dois centavos).

CONCLUSÃO

Realizamos pesquisas de mercado em cumprimento ao que estabelece a ABNT e Técnicas de Avaliações Imobiliárias, consubstanciadas na NBR 12271 de agosto/1992, o que contribuiu para formarmos a convicção do valor.

Concluimos que o valor global da terra é de R\$ 180.819,52 (cento e oitenta mil oitocentos e dezenove reais cinquenta e dois centavos).

Trata – se de uma avaliação expedita, que se louva em informações de mercado, considerando fatores de transposição e adequando a conclusão o mais próximo da realidade do mercado, devendo – se prever, uma variação de até 10% devido aos interesses inerentes do mercado.

Bastos, 12 de setembro de 2024.

Laerte Naohiro Shida
Creci: 58.086