



LAUDO DE AVALIAÇÃO

SOLICITANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA CRUZ DE GOIÁS

LOCAL: ZONA RURAL DO MUNICÍPIO DE SANTA CRUZ DE GOIÁS ESTADO DE GOIÁS

OBJETIVO: Avaliação dos imóveis rurais, para efeito de atualização da pauta de valores do Imposto Territorial Rural – ITR, em cumprimento as metas estipuladas pelo Convênio firmado entre a Receita Federal e o Município.

FUNDAMENTO: INSTRUÇÃO NORMATIVA RFB Nº 1562, DE 29 DE ABRIL DE 2015

METODO AVALIATÓRIO: Método Comparativo de Dados de Mercado

DATA BASE: 08 DE ABRIL DE 2020



ÍNDICE

I. INTRODUÇÃO

1. OBJETIVO
2. DOCUMENTAÇÃO
3. NÍVEL DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO
4. NOTA

II. VISTORIA

1. CONTEXTO GERAL
2. DESCRIÇÃO DO TERRENO

III. AVALIAÇÃO

1. VALOR DO IMÓVEL PARA MERCADO

IV. METODOLOGIA

1. TERRENO

V. CRITÉRIO

1. VALOR DE MERCADO

VI. TRATAMENTO DOS ELEMENTOS COLETADOS - FATORES UTILIZADOS

VI. ENCERRAMENTO

1. VALOR TOTAL DO IMÓVEL PARA MERCADO

VI. FOTOGRAFIAS

IX. FICHAS DE PESQUISA

X. ANEXO - PLANILHAS DE CÁLCULOS

XI. DOCUMENTAÇÃO



I. INTRODUÇÃO

Em atenção a solicitação da **PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA CRUZ DE GOIÁS** e nos termos de nossa proposta, reportamos a análise e as conclusões do estudo relativo à Pauta de Valores de Terra Nua.

1. OBJETIVO

Visa o presente Laudo a Determinação do Valor de Mercado da zona urbana do município de **SANTA CRUZ DE GOIÁS**, levando-se em conta as características da capacidade de uso dos diversos solos e a situação do imóvel em relação às zonas de influência da região.

2. DOCUMENTAÇÃO

A documentação fornecida pelo solicitante para a elaboração deste Laudo de Avaliação compreende: O mapa do perímetro urbano e rural do município.

3. PERÍODO DE REALIZAÇÃO DO LEVANTAMENTO

O levantamento e a coleta de dados, para verificar a aptidão agrícola existentes no município e os respectivos valores de mercado, baseado em transações, ofertas e opiniões, foram realizados no mês de janeiro a abril de 2019.

4. NÍVEL DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO

Este trabalho obedece às diretrizes e critérios estabelecidos pelas **NBR 14.653 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas** e a Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil **1.562** de 29 de abril de 2015.

5. NOTA

Na presente avaliação considera-se que as informações fornecidas por terceiros, referentes as pesquisas de mercado, são verdadeiras e foram prestadas de boa-fé.

II. VISTORIA

1. CONTEXTO GERAL

1.1. LOCALIZAÇÃO

Os imóveis avaliados localizam-se na Zona Rural do Município na Comarca de Santa Cruz de Goiás, Estado de Goiás. Enquadra-se em Zona Rural de acordo com a Lei de Zoneamento do Município de Santa Cruz de Goiás.

1.2. CARACTERÍSTICAS DAS ESTRADAS AO ACESSO A ZONAS RURAIS

A **Estrada Vicinal Santa Cruz/Muquem**, tem características de via secundária, atendendo ao tráfego de âmbito local.

Desenvolve-se em traçado retilíneo sobre perfil plano, é dotada de uma pista de rolamento em terra batida, mão direcional dupla, apresentando cerca de 8,00 metros de largura entre os alinhamentos confrontantes.

Destacamos que estas características referem-se ao trecho onde está posicionado o imóvel

1.3. ACESSIBILIDADE/TRANSPORTES

Destacam-se como principais vias de acesso à região a Estrada Vicinal Santa Cruz/Muquem. O imóvel possui acesso somente por meios próprios.

1.4. TIPO DE OCUPAÇÃO

A região possui ocupação homogênea caracterizada por fazendas e chácaras, com densidade de edificação baixa e nível econômico médio

1.5. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Dispõe apenas de energia elétrica.

2. DESCRIÇÃO DO TERRENO

2.1. DETALHAMENTO DO TERRENO

De acordo com vistoria realizada "in loco" e documentação fornecida pelo solicitante, os terrenos De acordo com vistoria realizada "in loco" e documentação fornecida pelo solicitante, os terrenos avaliados apresentam as seguintes características:

· **Área Total :**

Configuração : irregular
Topografia : plana
Solo : seco

2.2. ZONEAMENTO/POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO DO TERRENO

Os terrenos enquadram-se na classificação de Zona Rural de acordo com a Lei de Zoneamento do Município de SANTA CRUZ DE GOIÁS

III. AVALIAÇÃO

1. VALOR DO IMÓVEL PARA MERCADO

Para a determinação do valor básico de mercado dos terrenos avaliados, procedemos um levantamento junto ao mercado imobiliário local e pessoas afins, comparando-se este com outros semelhantes, em oferta ou transacionados, tomando-se o cuidado de considerar as características específicas para cada tipo categoria da terra em questão.

Após análise e pesquisa de valores devidamente homogeneizada para o local em estudo e eliminando-se as fontes discrepantes, aferimos o seguinte valor:





| CATEGORIA DA TERRA | VALOR POR ALQUEIRE | VALOR POR HECTARE |
|---|--------------------|-------------------|
| I - Terra de lavoura aptidão boa | R\$ 62.036,61 | R\$ 12.817,48 |
| II - Terra de lavoura aptidão regular | R\$ 56.866,89 | R\$ 11.749,36 |
| III - Terra de lavoura aptidão restrita | R\$ 46.527,46 | R\$ 9.613,11 |
| IV - Terra de pastagem plantada | R\$ 59.451,75 | R\$ 12.593,64 |
| V - Terra de silvicultura | R\$ 49.112,32 | R\$ 10.147,17 |
| VI - Terra de fauna e flora e preservação | R\$ 20.678,87 | R\$ 4.272,49 |

I - lavoura - aptidão boa: terra que suporta manejo intensivo do solo, apta a cultura temporária ou permanente, mecanizada ou mecanizável, com boa declividade e solos de boa ou média profundidade, bem drenados, irrigada ou irrigável ou, ainda, com condições específicas que permitam a prática da atividade agrícola com produtividade alta ou média.

II - lavoura - aptidão regular: terra apta a cultura temporária ou permanente que possui limitações de uso, que não comporte manejo intensivo do solo, que não seja apta à mecanização, ou seja, com condições e restrições relacionadas a fatores que diminuam a produtividade, tais como erosão, drenagem, clima, solos rasos e relevo.

III - lavoura - aptidão restrita: terras que apresentam limitações fortes para a produção sustentada de um determinado tipo de utilização, observando as condições do manejo considerado.

Essas limitações reduzem a produtividade ou os benefícios, ou aumentam os insumos necessários, de tal maneira que os custos só seriam justificados marginalmente.

IV - pastagem plantada: terra para pastagem plantada ou melhorada, assim considerada a terra imprópria a exploração de lavouras temporárias ou permanentes por possuírem limitações fortes à produção vegetal sustentável, mas que podem ser utilizadas sob forma de pastagem mediante manejo e melhoramento.

V - silvicultura ou pastagem natural: terra para pastagem natural, silvicultura ou reflorestamento, assim considerada a terra cuja possibilidade de manejo e melhoramento resume-se a práticas com baixo nível tecnológico e reduzida aplicação de capital e que, por essa razão, não possibilitam o uso indicado nos incisos anteriores.

VI - preservação da fauna ou flora: terra inaproveitável ou com restrição ambiental, terras com restrições físicas, sociais, ambientais ou jurídicas que impossibilitam o uso sustentável e, por isso, são indicadas para a preservação da flora e da fauna ou para outros usos não agrícolas.

IV. METODOLOGIA

Adotamos em nosso Laudo os métodos definidos pelas NBR 14.653 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnica

1. TERRENO

Para atender aos objetivos de atualização da Pauta de Valores de Terra Nua, mencionados, o trabalho foi assim estruturado:



PESQUISA DE MERCADO:

Para a determinação do valor, tendo em vista a categoria da terra avaliando e a disponibilidade de dados seguros, optamos pela utilização do "Método Comparativo Direto" que envolve pesquisas a respeito do mercado imobiliário, onde selecionamos ofertas e vendas do mesmo segmento e significativamente semelhantes na região para cada tipo de categoria de terra.

PESQUISA DIRIGIDA:

Foram realizadas consultas específicas junto a corretores de imóveis que operam na região do imóvel, cujas opiniões e comentários foram extremamente úteis para embasar as conclusões deste trabalho.

V. CRITÉRIO

Para a presente avaliação estabelecemos o critério de Valor de Mercado, assim definido:

1 VALOR DE MERCADO

É a quantia mais provável pela qual se negocia voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

VI. TRATAMENTO DOS ELEMENTOS COLETADOS - FATORES UTILIZADOS

VALOR UNITÁRIO: para a obtenção de valores unitários, dividimos o preço global pela respectiva área do comparativo.

FATOR OFERTA: adotar-se-á um fator de redução de 10% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação no fechamento.

SUPERFÍCIE: serão adotados os fatores de ponderação preconizados pelo Eng^o João Ruy Canteiro em seu livro *Terrenos - Subsídios à Técnica da Avaliação*, - Editora Pini.

TOPOGRAFIA: serão adotados os fatores propostos pelo Eng^o João Ruy Canteiro em seu livro *Terrenos - Subsídios à Técnica da Avaliação*, - Editora Pini.

TOPOGRAFIA FATOR

Plano 1,10

Ondulado 1,00

Montanhoso 0,80

SUPERFÍCIE FATOR

SECA 1,00

ALAGADIÇA 0,95

BREJOSA OU PANTANOSA 0,90

PERMANENTEMENTE ALAGADA 0,80



CAPACIDADE DE USO DA TERRA: serão adotados os fatores determinados na tabela de classificação criada pelo Engº Agrônomo Otávio Teixeira Mendes Sobrinho, constante do trabalho do também Engº Agrônomo Miguel Carlos Fontoura da Silva Kozma, Avaliação de Propriedades Rurais, publicado no livro "Engenharia de Avaliações", - Editora Pini, tabela que reproduzimos a seguir:

CLASSE **TERRAS**
PRÓPRIA PARA PROBLEMAS DE CONSERVAÇÃO CONSERVAÇÃO DE FERTILIDADE
EXIGE RENDA LÍQUIDA RESULTANTE DE FATOR

SITUAÇÃO E ACESSO: será adotado o critério de Norton, conforme quadro abaixo:

ACESSIBILIDADE ESCALA

VALOR FATOR

Ótimo (estrada asfaltada, tráfego permanente) 100% 1,00

Muito bom (estrada de la classe, não asfaltada, tráfego permanente) 95% 0,95

Bom (estrada não pavimentada, tráfego geralmente permanente) 90% 0,90

Regular (estrada não pavimentada traçado e leitos desfavoráveis, servidões de passagem, tráfego sujeito a interrupções) 80% 0,80

Mau (fecho nas servidões, interrupção na chuva) 75% 0,75

Péssimo (fecho nas servidões, interrupções por córrego sem ponte) 70% 0,70

Encravada 60% 0,60

MELHORAMENTOS PÚBLICOS: serão adotados os fatores propostos pelo Engº João Ruy Canteiro em seu livro "Terrenos - Subsídios à Técnica da Avaliação", - Editora Pini.

MELHORAMENTO PÚBLICO FATOR

Luz domiciliar 0,15

Força 0,10

Rede telefônica 0,05

FÓRMULA DE HOMOGENEIZAÇÃO: com o objetivo de facilitar os cálculos através da programação, plotamos os fatores retro indicados na expressão matemática genérica que segue:

$$V = (PC / S) \times Fo \times [(Fsa / Fsc) + (Ftopa / Ftopc) + (Fcpa / Fcpc) + (Faca / Facc) + (Fmelha / Fmelhc) - \text{número de fatores} + 1]$$

ONDE:

V = Valor comparativo

Pc = Preço de compra

Fo = Fator oferta

S = Área do elemento comparativo

Fs = Fator superfície (elemento avaliando e comparativo)

Ftop = Fator topografia (elemento avaliando e comparativo)

Fcp = Fator capacidade de uso da terra (elemento avaliando e comparativo)

Fac = Fator acessibilidade (elemento avaliando e comparativo)

Fmelh = Fator melhoramento (elemento avaliando e comparativo)

TRATAMENTO ESTATÍSTICO: a análise e saneamento dos resultados obtidos é efetuada adotando-se uma faixa de 30% em torno da média (limite fixado pelas Normas.) descartando-se os elementos discordantes.



VII. ENCERRAMENTO

1. VALOR TOTAL DE MERCADO PARA CADA CATEGORIA DE TERRA

De acordo com o anteriormente exposto e anexos, os imóveis rurais é por nós avaliado para Valor de Mercado em hectares os seguintes valores, R\$ 12.817,48, para as terras de lavoura de aptidão boa; R\$ 11.749,36 para terra de lavoura de aptidão regular; R\$ 9.613,11 para terra de lavoura de aptidão restrita; R\$ 12.593,64 para terra de pastagem plantada; R\$ 10.147,17 para terra de silvicultura e R\$ 4.272,49 para terra de fauna e flora e preservação.

Gentil Lourenço Borges Netto
CREA 1017346887D-GO
Engenheiro Agrônomo