

# LAUDO PERICIAL

PROCESSO: GRUPO: 301 - CÍVEL; CLASSE: 159 - EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL; ASSUNTO(S): 04972 - DUPLICATA, 04970 - CHEQUE (PROCESSO N°.0003048-07.2012.8.26.0370, E DE ORDEM N°.001271/2012).

EXEQUENTE: - AGROTÉCNICA MATÃO COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA

EXECUTADA: LOURDES DIAS RADE DE SOUZA.

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e Inferência Estatística

**LUIZ CARLOS PALIM**  
Engenharia de Avaliações



## LAUDO

Composto por este requerimento de juntada, folhas impressas somente no anverso, conforme o índice abaixo:

**ÍNDICE:**

- página 02* – preliminares e do imóvel objeto;
- página 04* – características do imóvel;
- página 13* – da avaliação;
- página 98* – resultado;
- página 99* – encerramento.

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000  
Email: [engpalim@uol.com.br](mailto:engpalim@uol.com.br) / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409  
CRECI SP 184.056 – F 2ª Região  
SITE: [www.palimcorretor.com](http://www.palimcorretor.com)

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

Handwritten signature or initials.

## PRELIMINARES

O presente laudo tem por objetivo apurar o valor de mercado de uma propriedade rural, denominada "Sítio Duas Irmãs" (Matrícula nº.5.442 do CRI local), situado no município de Paraíso, comarca de Monte Azul Paulista-SP, de propriedade da Executada, objeto deste trabalho, sendo que a data da vistoria ocorreu no dia 08 de fevereiro de 2018, considerando assim como data base o presente mês, ou seja, FEVEREIRO DE 2018.

Para tanto, a avaliação desenvolverá os seus cálculos tomando como base os dados de mercado contemporâneo à época da avaliação.

## DO IMÓVEL OBJETO

### LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando localiza-se no município de Paraíso, Comarca de Monte Azul Paulista – SP.

Este imóvel encontra-se situado a noroeste do município de Paraíso e a sudoeste de Monte Azul Paulista, distante aproximadamente 7.720,00 metros do município de Paraíso, e aproximadamente 23,500,00 metros de Monte Azul Paulista. Para se chegar ao imóvel, tendo seu início, partindo do município de Paraíso (latitude  $21^{\circ}01'13,87''S$ , e longitude  $48^{\circ}46'57,49''O$ ), segue em parte com acesso por estrada em asfalto em direção à malha rural/distrito de Embaúba. Partindo do local supra mencionado, anda pela Vicinal com pavimentação asfáltica Pedro Penariol por aproximadamente 2.721,00 metros até encontrar a entrada da propriedade denominada Sítio Duas Irmãs, à direita, com altitude compreendendo 581 metros em relação ao nível do mar, com pavimentação em terra até as benfeitorias (latitude  $20^{\circ}59'02,13''S$ , e longitude  $48^{\circ}47'31,19''O$ ).

A situação do imóvel do ponto de vista de circulação é ótima, conforme classificação de Mendes Sobrinho e Miguel Kosma, não tendo problemas no período chuvoso quanto a retirada da safra.

### MATRÍCULA Nº.5.442:

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000  
Email: [engpalim@uol.com.br](mailto:engpalim@uol.com.br) / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409  
CRECI SP 184.056 – F 2ª Região  
SITE: [www.palimcorretor.com](http://www.palimcorretor.com)

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos



Descrição Perimétrica:-

**IMÓVEL:- UM IMÓVEL RURAL**, denominado "**SÍTIO DUAS IRMÃS**", no Bairro Água Parada, no lugar denominado Corrego da Água Parada, quinhão n.03, no distrito e município de **PARAISO**, comarca de Monte Azul Paulista, Estado de São Paulo.- Um imóvel rural com a área de 10,25 alqueires paulistas, ou sejam 24,80,50 has. de terras, contendo como benfeitorias 2 casa de tijolos, cobertas de telhas, confrontando com o quinhão n.02, de Iduildo Ferreira de Souza e sua mulher; Antonio Ardengue e outro; quinhão n.04, de propriedade de Josephina de Souza Pavan; e Estrada Municipal Paraiso-Embaúba; encontra-se cadastrado na Receita Federa sob n.0322843-6 (24,8 ha) e, atualmente no Incra da seguinte forma: código do imóvel: 611.093.003.590-6; área total: 24,8 ha; módulo rural: 4,3 ha; n. de módulos rurais: 5,63; módulo fiscal: 16 ha; n. de módulos fiscais: 1,55 e fração mínima de parcelamento: 2,0 ha; devidamente matriculado sob nº.5.442, folhas 01, Livro n.2 do CRI da comarca de Monte Azul Paulista.

*Casa de Sede, com área construída de aproximadamente 337,69 m<sup>2</sup>, de tijolos, coberta de telhas de barro, padrão 1,22, depreciação 0,860; Barracão de implementos, com a área construída de aproximadamente 344,70 m<sup>2</sup>, em blocos de cimento e coberta de telhas francesas, padrão 0,55, depreciação 0,92; Depósito, com área construída de aproximadamente 15,47 m<sup>2</sup>, de tijolos e coberta de telhas francesas, padrão 0,72, depreciação 0,92; Curral com cobertura, com área construída de aproximadamente 108,13 m<sup>2</sup>, de tijolos, coberta de telhas francesas, padrão 0,34, depreciação 0,800; um prédio destinado ao confinamento de aves, com aproximadamente 68,88 m<sup>2</sup>, em tábuas e com cobertura de telhas francesas, padrão 0,16, depreciação 0,400; uma rampa para troca de óleo; um poço semiartesiano com caixa elevada de aproximadamente 10.000 litros; e energia elétrica, distante da divisa em aproximadamente 100 metros.*

**Observação:** a propriedade rural acima descrita, Matrícula n.5.442, com 10,25 alqueires ou 24.80.50 ha. ou 248.050,00 metros quadrados, contém atualmente como **benfeitorias não reprodutivas: 1- uma casa de sede**, de tijolos e com cobertura de telhas francesas com a área construída de aproximadamente 337,69 metros quadrados; **2- barracão de implementos**, com a área construída de aproximadamente 344,70 m<sup>2</sup>, em blocos de cimento e coberta de telhas francesas; **3- um depósito**, de tijolos e com cobertura de telhas francesas com a área construída de aproximadamente 15,47 metros quadrados; **4- um curral de tábuas com cobertura de telhas francesas**, com a área construída de aproximadamente 108,13 metros quadrados; **4- um prédio destinado a confinamento de aves**, com aproximadamente 68,88 m<sup>2</sup>; **5- uma rampa para troca de óleo**; **6- um poço semiartesiano com caixa elevada, com geometria em forma de taça, em chapas galvanizadas de aproximadamente 10.000 litros**; **7- energia elétrica**, distante da divisa em aproximadamente 760 metros;. De **benfeitorias reprodutivas** possui formação em 1)

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000  
Email: [engpalim@uol.com.br](mailto:engpalim@uol.com.br) / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409

CRECI SP 184.056 – F 2ª Região

SITE: [www.palimcorretor.com](http://www.palimcorretor.com)

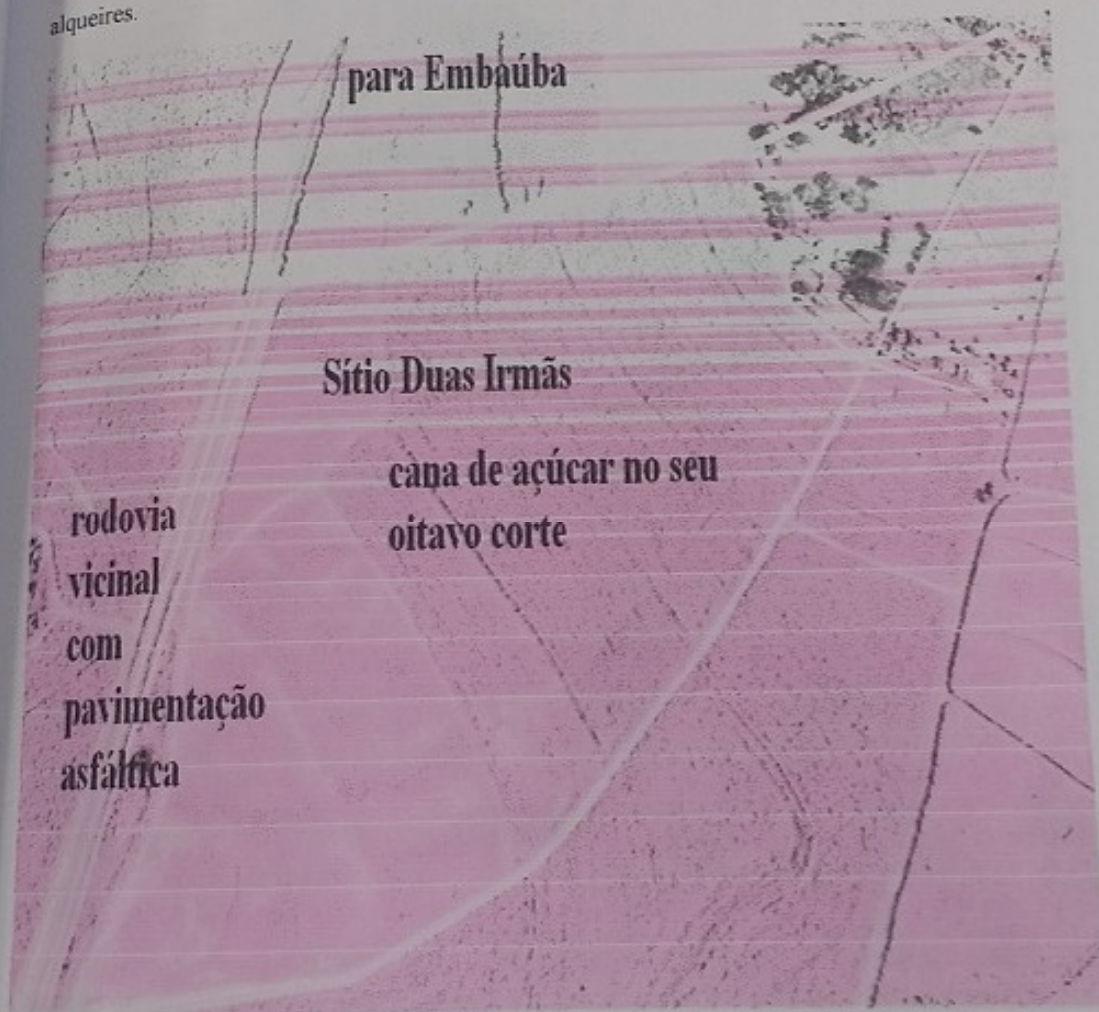
Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

4 204-  
8,18 alqueires aproximadamente em terras para plantação em canas de açúcar, 2) 2,07 alqueires aproximadamente em terras em pasto, benfeitorias e APP.

### CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

A situação do imóvel do ponto de vista de circulação é ótima, conforme classificação de Mendes Sobrinho e Miguel Kosma, não tendo problemas no período chuvoso quanto a retirada da safra. A topografia é ondulada.

Possui o imóvel, terras cultiváveis em aproximadamente 8,18 alqueires.



Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000  
Email: [engpalim@uol.com.br](mailto:engpalim@uol.com.br) / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409

CRECI SP 184.056 – F 2ª Região

SITE: [www.palimcorretor.com](http://www.palimcorretor.com)

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

Palim



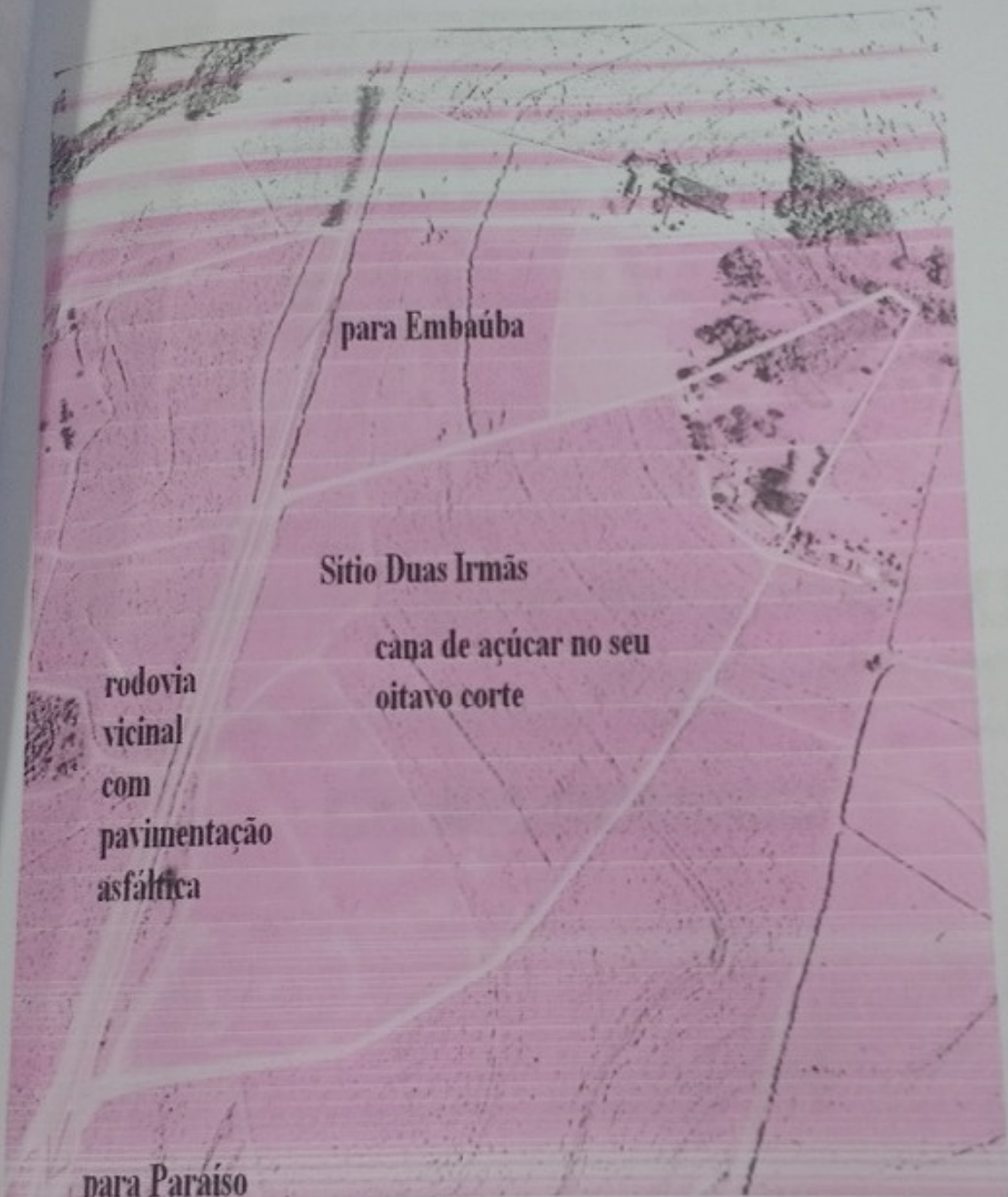


Caminho em grafia amarela para se chegar ao imóvel, partindo do município de Paraiso-SP, sentido vicinal asfaltada Paraiso-Embaúba.

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000  
 Email: [engpalim@uol.com.br](mailto:engpalim@uol.com.br) / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409  
 CRECI SP 184.056 – F 2ª Região  
 SITE: [www.palimcorretor.com](http://www.palimcorretor.com)

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos

*Handwritten signature or mark in blue ink.*



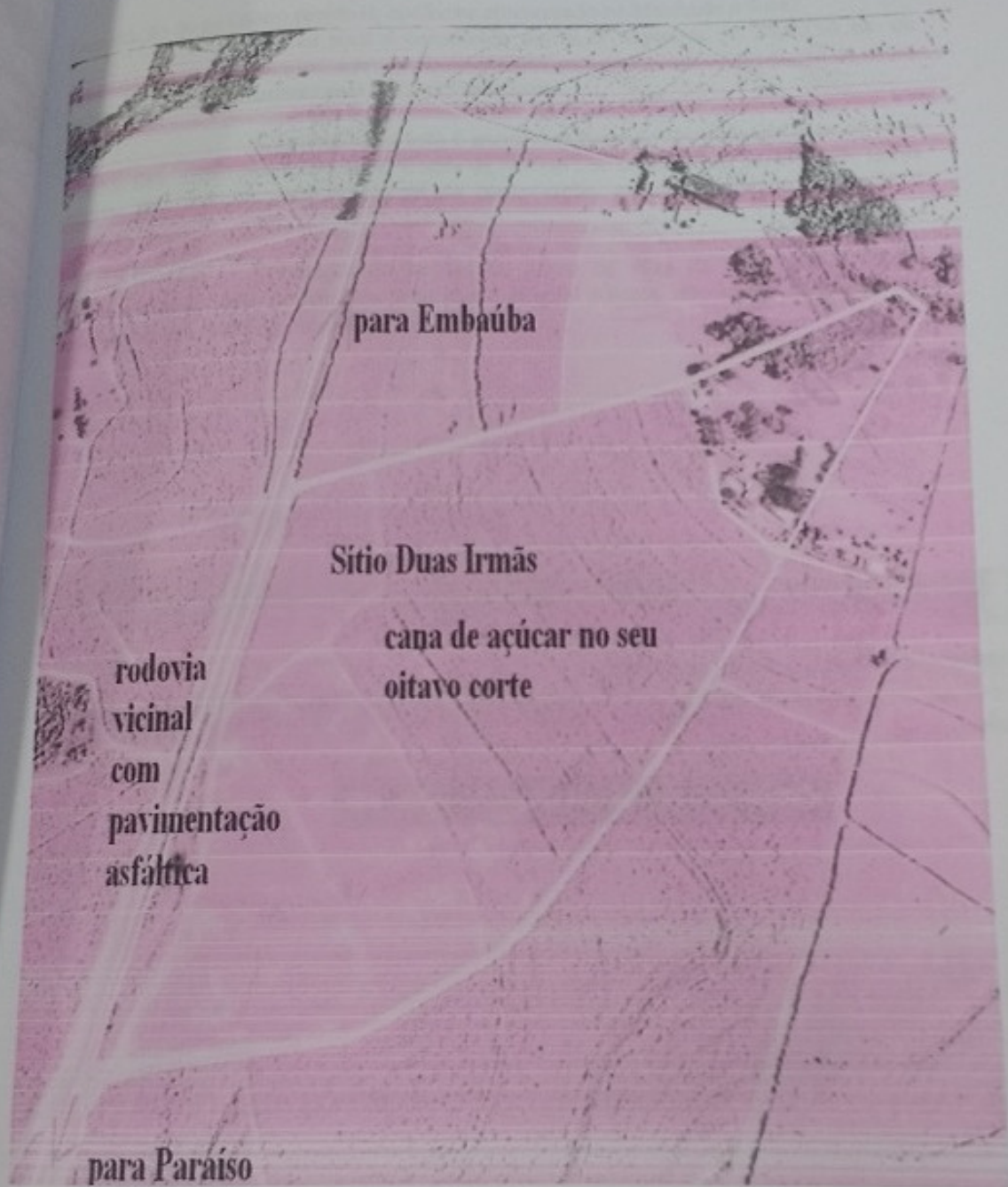
para Paraíso

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000  
Email: [engpalim@uol.com.br](mailto:engpalim@uol.com.br) / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409  
CRECI SP 184.056 – F 2ª Região  
SITE: [www.palimcorretor.com](http://www.palimcorretor.com)

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

Kalim





Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000  
 Email: [engpalim@uol.com.br](mailto:engpalim@uol.com.br) / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409  
 CRECI SP 184.056 – F 2ª Região  
 SITE: [www.palimcorretor.com](http://www.palimcorretor.com)

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

*Handwritten signature*

Demarcação do perímetro provável, conforme apresentado na Matrícula n.5.442.

A área total é constituída de 10,25 alqueires ou 24,80,50 ha. ou 248.050,00 metros quadrados, a produção atualmente está direcionada a produção de canas de açúcar, com arrendamento para a Usina Catanduva.

A qualidade do solo é excelente, podendo ser utilizado para os mais diversos fins. Conforme a chamada "Escala de Norton", se enquadra na condição de terras próprias para culturas, sem problemas de conservação, exigindo somente adubação e manutenção.

A situação do imóvel do ponto de vista de circulação é ótima, conforme classificação de Mendes Sobrinho e Miguel Kosma, não tendo problemas no período chuvoso quanto a retirada da safra.



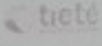
Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000  
 Email: [engpalim@uol.com.br](mailto:engpalim@uol.com.br) / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409  
 CRECI SP 184.056 – F 2ª Região  
 SITE: [www.palimcorretor.com](http://www.palimcorretor.com)

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

*Palim*

*Paulista*



Vista da entrada do Sítio Duas Irmãs, situada defronte a Vicinal Pedro Penariol dotada de pavimentação asfáltica. Visualização da cabeceira da propriedade. Atualmente com arrendamento para a Usina , estabelecida em Paraíso-SP.

Visualização da área produtiva do Sítio Duas Irmãs em plantação de canas de açúcar (à direita da foto), foto tirada próximo onde se encontram as benfeitorias, conforme o




esquemático:



Vista da fachada da Casa de Sede do Sítio Duas Irmãs.

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000  
 Email: [engpalim@uol.com.br](mailto:engpalim@uol.com.br) / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409  
 CRECI SP 184.056 – F 2ª Região  
 SITE: [www.palimcorretor.com](http://www.palimcorretor.com)

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

*Palim*  
  
*Palim*



Vista parcial lateral da Casa de Sede do Sítio Duas Irmãs.



Vista parcial lateral da Casa de Sede do Sítio Duas Irmãs.

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000  
 Email: [engpalim@uol.com.br](mailto:engpalim@uol.com.br) / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409  
 CRECI SP 184.056 – F 2ª Região  
 SITE: [www.palimcorretor.com](http://www.palimcorretor.com)

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

Handwritten signature or text in the bottom right corner.





Vista frontal da Casa de Sede (canto esquerdo da foto), e do Barracão para guarda de implementos, do Sítio Duas Irmãs.



Vista parcial da Casa de Sede (canto esquerdo da foto), e do Barracão para guarda de implementos, do Sítio Duas Irmãs.

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000  
Email: [engpalim@uol.com.br](mailto:engpalim@uol.com.br) / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409

CRECI SP 184.056 – F 2ª Região

SITE: [www.palimcorretor.com](http://www.palimcorretor.com)

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

Palim



Visualização do curral com cobertura de telhas francesas, e pastagens, do Sítio Duas Irmãs.



Visualização do prédio destinado ao confinamento das aves, com cobertura de telhas francesas, do Sítio Duas Irmãs.

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000  
Email: [engpalim@uol.com.br](mailto:engpalim@uol.com.br) / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409

CRECI SP 184.056 – F 2ª Região

SITE: [www.palimcorretor.com](http://www.palimcorretor.com)

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

*Palim*





Visualização do prédio construído de tijolos e com cobertura de telhas francesas, destinado a Depósito, do Sítio Duas Irmãs.



Visualização de onde se encontra o poço semiartesiano com caixa elevada em chapas galvanizadas possuindo geometria em forma de taça, do Sítio Duas Irmãs.

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000

Email: [engpalim@uol.com.br](mailto:engpalim@uol.com.br) / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409

CRECI SP 184.056 – F 2ª Região

SITE: [www.palimcorretor.com](http://www.palimcorretor.com)

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

*Palim*

**Observação:** a propriedade rural acima descrita, Matrícula n.5.442, com 10,25 alqueires paulistas ou 24,80,50 ha. ou 248.050,00 metros quadrados, denominada "SÍTIO DUAS IRMÃS", contém atualmente como **benfeitorias não reprodutivas:** *Casa de Sede, com área construída de aproximadamente 337,69 m<sup>2</sup>, de tijolos, coberta de telhas de barro, padrão 1,22, depreciação 0,860; Barracão de implementos, com a área construída de aproximadamente 344,70 m<sup>2</sup>, em blocos de cimento e coberta de telhas francesas, padrão 0,55, depreciação 0,92; Depósito, com área construída de aproximadamente 15,47 m<sup>2</sup>, de tijolos e coberta de telhas francesas, padrão 0,72, depreciação 0,92; Curral com cobertura, com área construída de aproximadamente 108,13 m<sup>2</sup>, de tijolos, coberta de telhas francesas, padrão 0,34, depreciação 0,800; um prédio destinado ao confinamento de aves, com aproximadamente 68,88 m<sup>2</sup>, em tábuas e com cobertura de telhas francesas, padrão 0,16, depreciação 0,400; uma rampa para troca de óleo; um poço semiartesiano com caixa elevada de aproximadamente 10.000 litros; energia elétrica, distante da divisa em aproximadamente 760 metros.*

## DA AVALIAÇÃO

Para a avaliação do imóvel em questão, o perito utilizará o método comparativo de dados de mercado *normal e por inferência estatística por regressão linear*. Primeiramente pelo Método Comparativo de Dados de Mercado pelo sistema de avaliação Normal, através de média saneada, ajustando à amostra, passando os comparativos por tratamento de fatores. Em seguida através do Método Comparativo de Dados de Mercado pelo sistema de fundamentação e Inferência Estatística por Regressão Linear, homogeneizando neste último a área, após selecionar 20 elementos de pesquisa, conforme veremos mais abaixo discriminados.

O perito avaliador elaborou uma pesquisa junto a corretores e imobiliária, visando obter os elementos referentes a transações e ofertas de áreas de terras próximas ao imóvel em questão.

### ELEMENTOS DE PESQUISA

#### Elemento de pesquisa nº.01 – Oferta:

Um imóvel rural constituído de uma área de 10,00 alqueires de terras, localizado no município de Monte Azul Paulista, Estado de São Paulo, não possuindo benfeitorias não reprodutivas, como por exemplo, casa, barracão e energia elétrica com

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000  
 Email: [engpalim@uol.com.br](mailto:engpalim@uol.com.br) / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409  
 CRECI SP 184.056 – F 2ª Região  
 SITE: [www.palimcorretor.com](http://www.palimcorretor.com)

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

*Palim*




transformador, etc..., e de reprodutivas, aproximadamente 8,00 alqueires em terras com cana de açúcar tipo cana própria no segundo corte. O restante, 2,00 alqueires, destinado a área de preservação permanente.

O imóvel localiza-se com frente para Vicinal com pavimentação em terra, a 5 km aproximadamente do município de Paraíso, estabelecendo em relação ao imóvel em questão uma situação do ponto de vista da circulação considerada boa, segundo tabela de Mendes Sobrinho e Miguel Kosma, e mais abrangível por Lima, o imóvel é constituído de terras de cultura exigindo somente adubação e manutenção.

Preço em oferta: R\$1.200.000,00 (Hum Milhão e Duzentos Mil Reais);

Código do imóvel: 401

 **R\$ 1.200.000,00**

Rural em Monte Azul Paulista  
Sítio - Zona Rural

Detalhes do imóvel

Dimensional:  
Sítio:  
Área:  
Barridos:

Dep. Empregada (s):  
Vag. Garagem:  
RES/DORA:  
Mobiliado:

IREI Arrend.:  
Área Construída:  
Área total:

Observação: CANA PRÓPRIA SEGUNDO CORTE

Informante:



matriz  
Av. Prefeito Edner José Piffer, 70  
Hércules Pereira Hortai - Bebedouro  
17 3345 5211  
17 99196 3778  
[www.redeimobiliaria9.com.br](http://www.redeimobiliaria9.com.br)

fíal  
Av. Rui Barbosa, 1268  
Centro - Viradoeiro  
17 3392 4653  
17 99152 9422

Data: Fevereiro/2018.

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000  
Email: [engpalim@uol.com.br](mailto:engpalim@uol.com.br) / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409

CRECI SP 184.056 – F 2ª Região

SITE: [www.palimcorretor.com](http://www.palimcorretor.com)

Casas, terrenos, chacaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

*Handwritten signature*



Vista da entrada da propriedade defronte à pista vicinal, atualmente voltada a exploração da cana de açúcar no sistema de cana própria.

#### Elemento de pesquisa nº.02 – oferta:

Um imóvel rural constituído de uma área de 23,00 alqueires de terras, localizado no município de Bebedouro, Estado de São Paulo, não possuindo benfeitorias não reprodutivas, como por exemplo, casa, barracão e energia elétrica com transformador, etc..., e de reprodutivas, aproximadamente 17,00 alqueires em terras com cana de açúcar no sistema de produção própria, não de arrendamento. O restante, 6,00 alqueires, destinado a área de preservação permanente e pastagens.

O imóvel localiza-se a 9,0 km aproximadamente do município de Bebedouro, sentido ao município de Taiúva com pavimentação em terra, estabelecendo em relação ao imóvel em questão uma situação do ponto de vista da circulação considerada boa, segundo tabela de Mendes Sobrinho e Miguel Kosma, e mais abrangível por Lima, são terras de cultura exigindo somente adubação e manutenção.

Preço em oferta: R\$ 2.000.000,00 (Dois Milhões de Reais).

(R\$) Arrend.: -

Área Construída: 0m<sup>2</sup>

Área total: 23,00 alq.

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000  
 Email: [engpalim@uol.com.br](mailto:engpalim@uol.com.br) / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409

CRECI SP 184.056 – F 2ª Região

SITE: [www.palimcorretor.com](http://www.palimcorretor.com)

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

*Palim*



Código do imóvel: 219

R\$ 2.000.000,00

Rural em Bebedouro  
Sítio - Zona Rural

Informante:



matriz  
Av. Prefeito Edner José Piffer, 70  
Vicinal Pereira Nortal - Bebedouro  
17 3345 5211  
17 99196 3778  
[www.redeimobiliaria19.com.br](http://www.redeimobiliaria19.com.br)

fóia  
Av. Rua Barbosa, 1268  
Centro - Viradouro  
17 3392 4653  
17 99152 9422

Data: Fevereiro/2018.

**Elemento de pesquisa nº.03 – Transação:**

Um imóvel rural constituído de uma área rural de 1,33 alqueires de terras, localizado no município de Bebedouro, Estado de São Paulo, possuindo de benfeitorias não reprodutivas: casa de caseiro, água encanada, e de reprodutivas possui plantação em canas de açúcar, em terras de sub-classes I. A área possui um aproveitamento de 1,33 alqueires toda reservada para o plantio de cana, atualmente arrendada.

O imóvel está situado a 14 km de Bebedouro, defronte a Vicinal com pavimentação asfáltica, estabelecendo em relação ao imóvel em questão uma situação do ponto de vista da circulação considerada ASFALTO, de frente para o asfalto, segundo tabela de Mendes Sobrinho e Miguel Kosma, e mais abrangível por Lima, imóvel

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000  
Email: [engpalim@uol.com.br](mailto:engpalim@uol.com.br) / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409  
CRECI SP 184.056 – F 2ª Região  
SITE: [www.palimcorretor.com](http://www.palimcorretor.com)

Casas, terrenos, chacaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

*Palim*

constituído de terras de cultura exigindo somente adubação e manutenção. Não há problemas de escoamento da safra em períodos chuvosos.

Preço transacionado: R\$.250.000,00 (Duzentos e Cinquenta Mil Reais);

Informante:

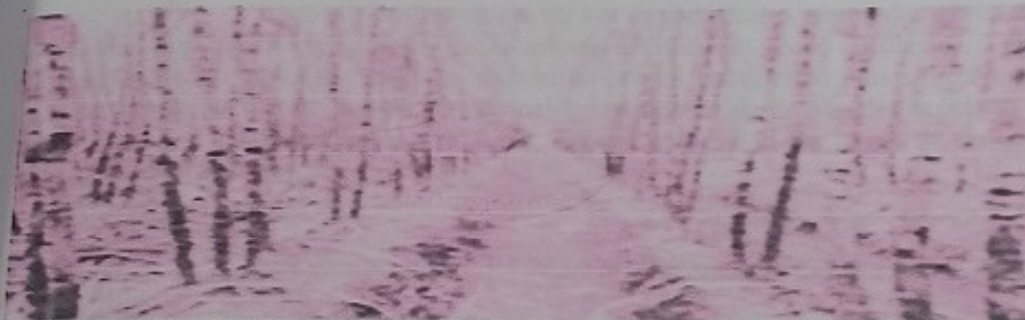


matriz  
Av. Prefeito Ednei José Piffes, 70  
Hércules Pimenta Hortal - Betédour  
17 3345 5211  
17 99196 3778  
[www.redeimobiliaria19.com.br](http://www.redeimobiliaria19.com.br)

fiscal  
Av. Rui Barbosa, 1268  
Centro - Viradouro  
17 3392 4653  
17 99152 9422

EMPREENDEIMENTOS  
**19**  
IMOBILIÁRIOS  
CRECI  
24.364-J

Data: Novembro/2017.



Vista da propriedade defronte à pista vicinal, atualmente voltada a exploração da cana de açúcar.

#### Elemento de pesquisa n°.04 – oferta:

Um imóvel rural constituído de uma área de 17,50 alqueires de terras, localizado no município de Monte Alto, Estado de São Paulo, não possuindo benfeitorias não reprodutivas, e de reprodutivas, terra com cana de açúcar tipo arrendamento para a Usina Nardini. A área possui um aproveitamento de 17,50 alqueires toda reservada para o plantio da cana existente, não possuindo área de APP e reserva natural.

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000  
Email: [engpalim@uol.com.br](mailto:engpalim@uol.com.br) / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409  
CRECI SP 184.056 – F 2ª Região  
SITE: [www.palimcorretor.com](http://www.palimcorretor.com)

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

*Eng. Palim*



O imóvel localiza-se no município de Monte Alto, a aproximadamente 4 km do município citado supra por pavimentação em terra, estabelecendo em relação ao imóvel em questão uma situação do ponto de vista da circulação considerada boa, segundo tabela de Mendes Sobrinho e Miguel Kosma, e mais abrangível por Lima, imóvel constituído de terras de cultura exigindo somente adubação e manutenção.

Reais).

Preço em oferta: R\$.1.900.000,00 (Um Milhão e Novecentos Mil

Informante: Sr. Benedito – corretor – fixo 17 3572 – 2010;

Data: Fevereiro/2018.

**Elemento de pesquisa nº.05 – transação:**


Um imóvel rural constituído de uma área rural de 1,50 alqueires de terras, localizado no município de Bebedouro, Estado de São Paulo, não possuindo benfeitorias não reprodutivas, como casa, barracão, etc..., e de reprodutivas, formado em cana de açúcar, em 1,50 alqueires, no sistema de arrendamento.

O imóvel localiza-se a 6,00 km de Bebedouro, seguindo a Estrada Vicinal Municipal que liga o município de Bebedouro a Viradouro, sendo que desses, 3 km é em estrada de terra, estabelecendo em relação ao imóvel em questão uma situação do ponto de vista da circulação considerada Vicinal I, segundo tabela de Mendes Sobrinho e Miguel Kosma, e mais abrangível por Lima, imóvel constituído de terras de cultura exigindo somente adubação e manutenção.

Preço transacionado: R\$.225.000,00 (Duzentos e Vinte e Cinco Mil

Reais);

Código do Imóvel: 304

 R\$ 225.000,00

Rural em Bebedouro  
Sítio - Rural

**Informante:**

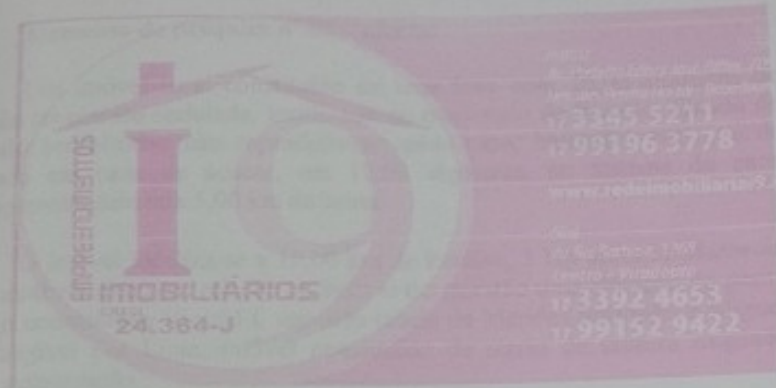
Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000  
Email: [engpalim@uol.com.br](mailto:engpalim@uol.com.br) / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409

CRECI SP 184.056 – F 2ª Região

SITE: [www.palimcorretor.com](http://www.palimcorretor.com)

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

*Palim*



Data: Junho/2017.



Vista da propriedade rural transacionada, com 1,50 alqueires, situada a 6,00 km de Bebedouro, defronte a estrada de terra, depois de percorrer 3,00 km em vicinal asfaltada e mais 3,00 km em terra.

Rua São Pedro, 451 - Centro - Monte Azul Paulista, SP - CEP 14730-000  
 Email: [engpalim@uol.com.br](mailto:engpalim@uol.com.br) / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409  
 CRECI SP 184.056 - F 2ª Região  
 SITE: [www.palimcorretor.com](http://www.palimcorretor.com)

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

*Handwritten signature or mark.*



**Elemento de pesquisa n°.06 – oferta:**

Um imóvel rural constituído de uma área com 16,00 alqueires de terras, com topografia levemente ondulada, localizado no município de Paraíso, Estado de São Paulo, possuindo benfeitorias não reprodutivas, como casa, barracão, etc..., e de reprodutivas, formado em cana de açúcar, em 12,00 alqueires, no sistema de cana arrendada, distante aproximadamente 5,00 km da usina.

O imóvel localiza-se a 10,00 km de Paraíso, 1 km aproximadamente em estrada de terra, estabelecendo em relação ao imóvel em questão uma situação de vista da circulação considerada Vicinal I, segundo tabela de Mendes Sobrinho e Miguel Kosma, e mais abrangível por Lima, imóvel constituído de terras de cultura exigindo somente adubação e manutenção.

Preço pedido: R\$. 1.800.000,00 (Um Milhão e Oitocentos Mil Reais);

Informante: [www.palimcorretor.com](http://www.palimcorretor.com)

Telefone fixo: 17 3361 5130;

Telefone celular – operadora Claro: 17 99179 1409



Data: Fevereiro/2018.

**Elemento de pesquisa n°.07 – oferta:**

Um imóvel rural constituído de uma área rural de 9,00 alqueires de terras com topografia levemente ondulada, localizado no município de Tabapuã, Estado de São Paulo, não tendo benfeitorias não reprodutivas como casa de caseiro, curral, etc..., e de benfeitorias reprodutivas compreendendo 9,00 alqueires em cana de açúcar arrendada.

O imóvel localiza-se a 6,00 km aproximadamente de tabapuã, com entrada em estrada de terra, percorrendo aproximadamente 5,00 km em asfalto, estabelecendo em relação ao imóvel em questão uma situação do ponto de vista da circulação considerada Vicinal I, segundo tabela de Mendes Sobrinho e Miguel Kosma, e

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000  
Email: [engpalim@uol.com.br](mailto:engpalim@uol.com.br) / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409

CRECI SP 184.056 – F 2ª Região

SITE: [www.palimcorretor.com](http://www.palimcorretor.com)

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

André

mais abrangível por Lima, imóvel constituído de terras de cultura exigindo somente adubação e manutenção.

Preço pedido: R\$. 1.000.000,00 (Um Milhão de Reais);



Informante: [www.palimcorretor.com](http://www.palimcorretor.com)

Telefone fixo: 17 3361 5130;

Telefone celular – operadora Claro: 17 99179 1409



Data: Fevereiro/2018.

#### Elemento de pesquisa nº.8 – transação:

Um imóvel rural constituído de uma área rural de 18,50 alqueires de terras, localizado no município de Monte Azul Paulista, Estado de São Paulo, não tendo benfeitorias não reprodutivas, como casa de caseiro e poço semi artesiano, etc..., e de benfeitorias reprodutivas cana de açúcar arrendada.

O imóvel localiza-se a 10,00 km de Monte Azul Paulista, em estrada de terra, estabelecendo em relação ao imóvel em questão uma situação do ponto de vista da

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000  
 Email: [engpalim@uol.com.br](mailto:engpalim@uol.com.br) / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409  
 CRECI SP 184.056 – F 2ª Região  
 SITE: [www.palimcorretor.com](http://www.palimcorretor.com)

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.


Galvão



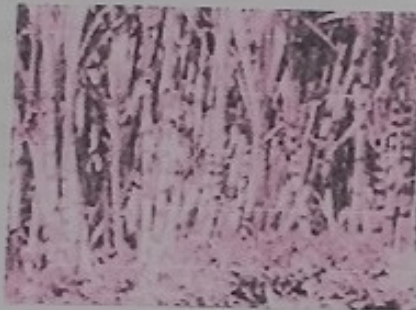
circulação considerada Vicinal I, segundo tabela de Mendes Sobrinho e Miguel Kosma, e mais abrangível por Lima, imóvel constituído de terras de cultura exigindo somente adubação e manutenção.

Preço transacionado: R\$ 1.850.000,00 (Hum Milhão, Oitocentos e Cinquenta Reais);

Código do Imóvel: 303

 R\$ 1.850.000,00

Rural em Monte Azul Paulista  
Fazenda - Rural



Informante:



Rua São Pedro, 451 - Centro - Monte Azul Paulista, SP - CEP 14730-000  
 Fone: (17) 3345 5211  
 Cel: (17) 99196 3778  
 www.redemobilitate.com.br  
 Rua São Pedro, 451 - Centro - Monte Azul Paulista, SP - CEP 14730-000  
 Fone: (17) 3392 4653  
 Cel: (17) 99152 9422

Data: Julho/2017.

Rua São Pedro, 451 - Centro - Monte Azul Paulista, SP - CEP 14730-000  
Email: [engpalim@uol.com.br](mailto:engpalim@uol.com.br) / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409  
CRECI SP 184.056 - F 2ª Região  
SITE: [www.palimcorretor.com](http://www.palimcorretor.com)

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

*Handwritten signature and notes in blue ink on the right margin.*

(R\$) Arrend.: -  
Área Construída: 0m<sup>2</sup>  
Área total: 18,50 alq.

**Elemento de pesquisa nº.09 – oferta:**

Um imóvel rural constituído de uma área de 12,00 alqueires de terras, localizado no município de Ibirá, Estado de São Paulo, tendo benfeitorias não reprodutivas, como casa de caseiro e poço semi artesiano, etc..., e de benfeitorias reprodutivas 9,00 alqueires em cana de açúcar arrendada.

O imóvel localiza-se a 6,00 km de Ibirá, compreendendo 700 metros aproximadamente em estrada de terra, estabelecendo em relação ao imóvel em questão uma situação do ponto de vista da circulação considerada Vicinal I, segundo tabela de Mendes Sobrinho e Miguel Kosma, e mais abrangível por Lima, imóvel constituído de terras de cultura exigindo somente adubação e manutenção.

Preço pedido: R\$. 1.200.000,00 (Um Milhão e Duzentos Mil Reais);



Informante: [www.palimcorretor.com](http://www.palimcorretor.com)

Telefone fixo: 17 3361 5130;

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000  
Email: [engpalim@uol.com.br](mailto:engpalim@uol.com.br) / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409

CRECI SP 184.056 – F 2ª Região

SITE: [www.palimcorretor.com](http://www.palimcorretor.com)

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

Palim  
Corretor



Telefone celular – operadora Claro: 17 99179 1409



Data: Fevereiro/2018.


**Elemento de pesquisa n°.10 – transação:**

Um imóvel rural constituído de uma área de 55,00 alqueires de terras, localizado no município de Severinia, Estado de São Paulo, não tendo benfeitorias não reprodutivas, como casa de caseiro e poço semi artesiano, etc..., e de benfeitorias reprodutivas cana de açúcar, em 50 alqueires, cana arrendada para a usina.

O imóvel localiza-se a 9,00 km de Severinia, em estrada com pavimentação em terra, estabelecendo em relação ao imóvel em questão uma situação do ponto de vista da circulação considerada VICINAL I, segundo tabela de Mendes Sobrinho e Miguel Kosma, e mais abrangível por Lima, imóvel constituído de terras de cultura exigindo somente adubação e manutenção.

Preço transacionado: R\$ 4.950.000,00 (Quatro Milhões, Novecentos e Cinquenta Mil Reais);

Código do Imóvel: 386

 R\$ 4.950.000,00

Rural em Severinia  
Fazenda - Severinia



Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000  
Email: [engpalim@uol.com.br](mailto:engpalim@uol.com.br) / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409

CRECI SP 184.056 – F 2ª Região

SITE: [www.palimcorretor.com](http://www.palimcorretor.com)

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

*Palim*



*Palim*

Informante:



Data: Abril/2017.

**Elemento de pesquisa n°.11 – transação:**

Um imóvel rural constituído de uma área de 72,00 alqueires de terras, localizado no município de Monte Azul Paulista, Estado de São Paulo, não tendo benfeitorias não reprodutivas, como casa de caseiro e poço semi artesiano, etc..., e de benfeitorias reprodutivas cana de açúcar, em 60 alqueires, cana arrendada para a usina.

O imóvel localiza-se a 15,00 km de Monte Azul Paulista, em estrada com pavimentação em terra, estabelecendo em relação ao imóvel em questão uma situação do ponto de vista da circulação considerada VICINAL I, segundo tabela de Mendes Sobrinho e Miguel Kosma, e mais abrangível por Lima, imóvel constituído de terras de cultura exigindo somente adubação e manutenção.

Preço transacionado: R\$.6.624.000,00 (Seis Milhões, Seiscentos e Vinte e Quatro Mil

Código do Imóvel: 385

R\$ 6.624.000,00

Rural em Monte Azul Paulista  
Fazenda - Monte Azul Paulista

Reais);



(R\$) Arrend: -  
Área Construída: 0m²  
Área total: 72,00 alq

Informante:

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000  
Email: [engpalim@uol.com.br](mailto:engpalim@uol.com.br) / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409

CRECI SP 184.056 – F 2ª Região

SITE: [www.palimcorretor.com](http://www.palimcorretor.com)

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

*Palim*





Data: Abril/2017.


**Elemento de pesquisa nº.12 – transação:**

Um imóvel rural constituído de uma área de 100,12 alqueires de terras, localizado no município de Olímpia, Estado de São Paulo, tendo de benfeitorias não reprodutivas casa de caseiro, curral, energia elétrica, poço semi-artesiano com caixa elevada em chapas, e de benfeitorias não reprodutivas cana de açúcar em 10 alqueires arrendada para a usina, e laranja com produção de 5000 caixas.

O imóvel localiza-se a 11,00 km de Olímpia, em estrada com pavimentação em terra, estabelecendo em relação ao imóvel em questão uma situação do ponto de vista da circulação considerada VICINAL I, segundo tabela de Mendes Sobrinho e Miguel Kosma, e mais abrangível por Lima, imóvel constituído de terras de cultura exigindo somente adubação e manutenção.

Preço transacionado: R\$. 8.000.000,00 (Oito Milhões de Reais);

Código do Imóvel: 263

 R\$ 8.000.000,00

Rural em Olímpia  
Fazenda - Olímpia

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000  
Email: [engpalim@uol.com.br](mailto:engpalim@uol.com.br) / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409

CRECI SP 184.056 – F 2ª Região

SITE: [www.palimcorretor.com](http://www.palimcorretor.com)

Casas, terrenos, chacaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

*Palim*



(R\$) Arrend: -  
 Área Construída: 0m²  
 Área total: 100,12 alq.

Bendências: Casa de caseiro - Curral

**Culturas : Cultivo : Água :**

Pecuária (rede) - Pecuária (code)

Cana - Laranja

Poço semi-artesiano

**Informante:**

Rua São Pedro, 451 - Centro - Monte Azul Paulista, SP - CEP 14730-000  
 (17) 3345 5211  
 (17) 99196 3778  
 www.redemobiliaria.com.br  
 (17) 3392 4653  
 (17) 99152 9472

Data: Fevereiro/2017.

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000  
 Email: [engpalim@uol.com.br](mailto:engpalim@uol.com.br) / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409

CRECI SP 184.056 – F 2ª Região

SITE: [www.palimcorretor.com](http://www.palimcorretor.com)

Casas, terrenos, chacaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

*Palim*



**Elemento de pesquisa n°.13 – oferta:**

Um imóvel rural constituído de uma área de 18,00 alqueires de terras, com topografia suavemente ondulada, localizado no município de Marapuama, Estado de São Paulo, tendo de benfeitorias não reprodutivas como casa de caseiro, curral, energia elétrica, poço semi artesiano com caixa elevada em chapas, etc..., e de benfeitorias reprodutivas 16,00 alqueires em cana arrendada para a usina. Estando a mesma situada a aproximadamente 3,00 km da Usina de Açúcar e Alcool do Alemão.

O imóvel localiza-se a 5,00 km aproximadamente de Marapuama, em estrada com pavimentação em terra em aproximadamente 2,00 km, estabelecendo em relação ao imóvel em questão uma situação do ponto de vista da circulação considerada VICINAL I, segundo tabela de Mendes Sobrinho e Miguel Kosma, e mais abrangível por Lima, imóvel constituído de terras de cultura exigindo somente adubação e manutenção.

Preço pedido: R\$. 1.900.000,00 (Um Milhão e Novecentos Mil Reais);



Informante: [www.palimcorretor.com](http://www.palimcorretor.com)

Telefone fixo: 17 3361 5130;

Telefone celular – operadora Claro: 17 99179 1409



Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000  
 Email: [engpalim@uol.com.br](mailto:engpalim@uol.com.br) / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409

CRECI SP 184.056 – F 2ª Região

SITE: [www.palimcorretor.com](http://www.palimcorretor.com)

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

*Handwritten signature in blue ink.*

Data: Fevereiro/2018.

**Elemento de pesquisa n°.14 – oferta:**

Um imóvel rural constituído de uma área de 173,00 alqueires de terras, com topografia ligeiramente ondulado, em formação em cana de açúcar, localizado no município de Novais, Estado de São Paulo, não tendo de benfeitorias não reprodutivas como casa de caseiro, curral, energia elétrica, poço semi-artesiano com caixa elevada em chapas, etc..., e de benfeitorias reprodutivas terra nua – pasto e APP.

O imóvel localiza-se a 4,00 km de Novais, em estrada com pavimentação em terra, estabelecendo em relação ao imóvel em questão uma situação do ponto de vista da circulação considerada VICINAL I, segundo tabela de Mendes Sobrinho e Miguel Kosma, e mais abrangível por Lima, imóvel constituído de terras de cultura exigindo somente adubação e manutenção.

Preço pedido: R\$. 16.000.000,00 (Dezesseis Milhões de Reais);

Informante: [www.palimcorretor.com](http://www.palimcorretor.com)

Telefone fixo: 17 3361 5130;

Telefone celular – operadora Claro: 17 99179 1409



Data: Fevereiro/2018.

**Elemento de pesquisa n°.15 – oferta:**

Um imóvel rural constituído de uma área de 79,00 alqueires de terras em formação em pasto, localizado no município de Barretos, Estado de São Paulo, não tendo de benfeitorias reprodutivas com casa de caseiro, curral, energia elétrica, poço semi artesiano com caixa elevada em chapas, etc..., e de benfeitorias não reprodutivas terra em cana com 45 alqueires, e 15 alqueires em pomares de laranjas.

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000  
 Email: [engpalim@uol.com.br](mailto:engpalim@uol.com.br) / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409  
 CRECI SP 184.056 – F 2ª Região  
 SITE: [www.palimcorretor.com](http://www.palimcorretor.com)

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

Palim



Fazendas Venda SP Cód. CI 000080



#### LOCAL

Bairro:   
 Cidade: Barretos - SP

#### VALORES E OBSERVAÇÕES

Consulte-nos   
 Valor: R\$ 9.480.000,00

O imóvel localiza-se a 7,50 km de Barretos, em estrada com pavimentação em terra, estabelecendo em relação ao imóvel em questão uma situação do ponto de vista da circulação considerada VICINAL I, segundo tabela de Mendes Sobrinho e Miguel Kosma, e mais abrangível por Lima, imóvel constituído de terras de cultura exigindo somente adubação e manutenção.

Preço pedido: R\$. 9.480.000,00 (Nove Milhões, Quatrocentos e Oitenta Mil Reais);

#### DESCRIÇÃO

Vende-se fazenda na região de Barretos, SP de 191,10 hectares, sendo 108,9 hectares de terra própria, 40,4 hectares de Grammaera e 26,3 hectares de Latúria. Valor de venda: R\$. 1.200.000,00/alqueire

- (I) Está interessado no imóvel? Entre em contato e solicite-nos maiores informações.
- (II) Não encontrou o imóvel desejado? Então envie-nos o seu pedido. Temos diversas oportunidades de fazendas, sítios e fazas à venda na região.
- (III) Você tem um imóvel que deseja vender? Efetue o cadastro do imóvel em nosso site.

#### DETALHES

191,10 Ha Área Total

#### Informante:

+ 55 (11) 96624-2526 + 55 (19) 98158-9290

**CAIO PARO**

ING. AGR. CREA 30819/07  
CONS. IMOB. CRECI 12088

Data: Fevereiro/2018.

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000  
Email: [engpalim@uol.com.br](mailto:engpalim@uol.com.br) / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409  
CRECI SP 184.056 – F 2ª Região  
SITE: [www.palimcorretor.com](http://www.palimcorretor.com)

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

*Handwritten signature:* Gerônimo

### Elemento de pesquisa nº.16 – oferta:

Um imóvel rural constituído de uma área de 230,00 alqueires de terras, localizado no município de Barretos, Estado de São Paulo, tendo de benfeitorias não reprodutivas casa de caseiro, curral, energia elétrica, poço semi-artesiano com caixa elevada, e de benfeitorias reprodutivas terra em cana própria com 170,00 alqueires, e 30,00 alqueires em pastagens, e o restante em reserva e APP.

Fazendas - Venda - SP - Cód. CF000056



#### LOCAL

Bairro: ,  
Cidade: Barretos - SP

#### VALORES E OBSERVAÇÕES

Consulte-nos  
Valor: R\$ 20.700.000,00

O imóvel localiza-se a 7,50 km de Barretos, em estrada com pavimentação em terra, estabelecendo em relação ao imóvel em questão uma situação do ponto de vista da circulação considerada VICINAL I, segundo tabela de Mendes Sobrinho e Miguel Kosma, e mais abrangível por Lima, imóvel constituído de terras de cultura exigindo somente adubação e manutenção.

Preço pedido: R\$ 20.700.000,00 (Vinte Milhões e Setecentos Mil Reais);

#### DESCRIÇÃO

Excelente fazenda na região de Barretos SP com 556,6 hectares, sendo 411,4 hectares plantados em cana própria e planta mais 72,6 hectares que está em pasto. TERRA DE CULTURA DE PRIMEIRA, TOPOGRAFIA PLANA, RICA EM ÁGUAS, CASA SIMPLES, LUZ, CURRAL E PERTO DO ASFALTO.  
Valor de venda: R\$ 20.000,00/alqueiro

II Está interessado no imóvel? Entre em contato e solicite-nos maiores informações

III Não encontrou o imóvel desejado? Então envie-nos o seu pedido. Temos diversas oportunidades de fazendas, sítios e fazas a venda na região

IV Você tem um imóvel que deseja vender? Efetue o cadastro do imóvel em nosso site

#### DETALHES

- 556,6 Ha Área Total

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000  
Email: [cngpalim@uol.com.br](mailto:cngpalim@uol.com.br) / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409  
CRECI SP 184.056 – F 2ª Região  
SITE: [www.palimcorretor.com](http://www.palimcorretor.com)

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

*Palim*



Informante:

+ 55 (11) 96624-2526 + 55 (19) 98158-9290

**CAIO PARO**

ENG. AGR. CREA: 3.639/19031

CONS. MOB. CRECI: 125669

Data: Fevereiro/2018.

**Elemento de pesquisa n.º.17 – oferta:**

Um imóvel rural constituído de uma área de 35,00 alqueires de terras, localizado no município de Elisiário, Estado de São Paulo, não possuindo benfeitorias não reprodutivas, e de reprodutivas, terra com cana de açúcar tipo arrendamento para a Usina. A área possui um aproveitamento de 80%, sendo em cana de açúcar uma área de 28,00 alqueires, sendo a área remanescente de 7,00 alqueires constituída de APP e reserva natural.

O imóvel localiza-se no município de Monte Alto, a aproximadamente 6 km do município supra citado por pavimentação em terra, estabelecendo em relação ao imóvel em questão uma situação do ponto de vista da circulação considerada boa, segundo tabela de Mendes Sobrinho e Miguel Kosma, e mais abrangível por Lima, imóvel constituído de terras de cultura exigindo somente adubação e manutenção.

Preço em oferta: R\$.3.500.000,00 (Três Milhões e Quinhentos Mil Reais).

Informante: Sr. Benedito – corretor – fixo 17 3572 – 2010;

Data: Fevereiro/2018.


**Elemento de pesquisa n.º.18 – transacionado:**

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000  
Email: [engpalim@uol.com.br](mailto:engpalim@uol.com.br) / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409

CRECI SP 184.056 – F 2ª Região

SITE: [www.palimcorretor.com](http://www.palimcorretor.com)

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

*Palim*  


*Palim*

Um imóvel rural constituído de uma área rural de 35,00 alqueires de terras, localizado no município de Olímpia, Estado de São Paulo, tendo de benfeitorias não reprodutivas como casa de caseiro, curral, etc..., apenas rede de energia elétrica, e de benfeitorias reprodutivas 22 alqueires em cana de açúcar própria, e 13 alqueires em pomares de laranja com 7.000 pés produzindo aproximadamente 1 caixa por pé.

O imóvel localiza-se defronte a rodovia com pavimentação em terra, aproximadamente 11,00 km de Olímpia, estabelecendo em relação ao imóvel em questão uma situação do ponto de vista da circulação considerada VICINAL I, segundo tabela de Mendes Sobrinho e Miguel Kosma, e mais abrangível por Lima, imóvel constituído de terras de cultura exigindo somente adubação e manutenção.

Preço transacionado: R\$3.675.000,00 (Três Milhões, Seiscentos e Setenta e Cinco Mil Reais);

Informante: Alexandre Palin Júnior

Data: Setembro/2017.

Adotaremos o processo de Mendes Sobrinho e Miguel Kosma, que nada mais é que o escalonamento do valor correspondente a oito classes de terras de acordo com a capacidade de produção econômica e situação do imóvel do ponto de vista de circulação.

Como podemos ver, esta tabela apresenta as classes nas ordenadas e a situação nas abcissas, lançando mão dos dados obtidos de cada imóvel pesquisado, se faz a homogeneização de valores (terra nua), nos dando de forma direta, o valor procurado do alqueire de terra nua correspondente ao imóvel em litígio.

#### **Elemento de pesquisa n.º 19 – transacionado:**

Um imóvel rural constituído de uma área rural de 22,00 alqueires de terras, localizado no município de Monte Azul Paulista, Estado de São Paulo, tendo de benfeitorias não reprodutivas uma casa de sede, um barracão, rede de energia e poço semiartesiano com caixa elevada, e de benfeitorias reprodutivas 22 alqueires em terras próprias para cultura e atualmente se encontra sem nenhuma produção.


O imóvel localiza-se defronte a estrada municipal em terra com destino a Embaúba, aproximadamente 4,50 km de Monte Azul Paulista, estabelecendo em relação ao imóvel em questão uma situação do ponto de vista da circulação considerada

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000  
Email: [engpalim@uol.com.br](mailto:engpalim@uol.com.br) / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409

CRECI SP 184.056 – F 2ª Região

SITE: [www.palimcorretor.com](http://www.palimcorretor.com)

Casas, terrenos, chacaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

*Palin*  


*Palin*



VICINAL I, segundo tabela de Mendes Sobrinho e Miguel Kosma, e mais abrangível por Lima, imóvel constituído de terras de cultura exigindo somente adubação e manutenção.

Preço transacionado: R\$.2.200.000,00 (Dois Milhões e Duzentos Mil Reais);

Informante: Bidu corretor

Data: Novembro/2017.

**Elemento de pesquisa n°.20 – oferta:**

Um imóvel rural constituído de uma área rural de 55,00 alqueires de terras, localizado no município de Monte Azul Paulista, Estado de São Paulo, não tendo benfeitorias não reprodutivas, como por exemplo casa de sede, barracão, rede de energia e poço semiartesiano com caixa elevada, e de benfeitorias reprodutivas 45 alqueires em terras próprias para cultura e atualmente se encontra com canas de açúcar no sistema de arrendamento.

O imóvel localiza-se defronte a estrada municipal em terra com destino a Marcondésia, aproximadamente 4,50 km de Monte Azul Paulista, estabelecendo em relação ao imóvel em questão uma situação do ponto de vista da circulação considerada VICINAL I, segundo tabela de Mendes Sobrinho e Miguel Kosma, e mais abrangível por Lima, imóvel constituído de terras de cultura exigindo somente adubação e manutenção.

Preço transacionado: R\$.7.150.000,00 (Sete Milhões, Cento e Cinquenta Mil Reais);

Informante: Fernando Barbero

Data: Fevereiro/2018.

Adotaremos o processo de Mendes Sobrinho e Miguel Kosma, que nada mais é que o escalonamento do valor correspondente a oito classes de terras de acordo com a capacidade de produção econômica e situação do imóvel do ponto de vista de circulação.

Como podemos ver, esta tabela apresenta as classes nas ordenadas e a situação nas abcissas, lançando mão dos dados obtidos de cada imóvel pesquisado, se faz a

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000  
 Email: [engpalim@uol.com.br](mailto:engpalim@uol.com.br) / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409  
 CRECI SP 184.056 – F 2ª Região  
 SITE: [www.palimcorretor.com](http://www.palimcorretor.com)

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

234

Palim

Palim

homogeneização de valores (terra nua), nos dando de forma direta, o valor procurado do alqueire de terra nua correspondente ao imóvel em litígio.

### MÉTODO MENDES SOBRINHO (Complementado por Miguel Kosma e Lélío Moreira)

TABELA 13 - Fatores de ponderação para obtenção do valor das terras rústicas segundo a classe de capacidade de uso e situação

Situação	Classe de Terra							
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
	100%	95%	75%	55%	50%	40%	30%	20%
FALTO	1,000	0,950	0,750	0,550	0,500	0,400	0,300	0,200
VICINAL 1	0,950	0,903	0,773	0,523	0,475	0,380	0,285	0,190
VICINAL 2	0,900	0,855	0,675	0,495	0,450	0,360	0,270	0,180
VICINAL 3	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,320	0,240	0,160
VICINAL 4	0,750	0,713	0,563	0,413	0,375	0,300	0,225	0,150
VICINAL 5	0,700	0,665	0,525	0,385	0,350	0,280	0,210	0,140

TABELA 14 - Fatores de ponderação para obtenção do valor das terras rústicas segundo a classe de capacidade de uso e situação:

SUB CLASSES																
	IIs	Ile	Ile,s	IIIs	IIlw	IIle	IIle,s	IVs	IVe	IVe,s	Vw	Vle	Vle,s	VIIe	VIIes	VIII
100%	83%	80	74	68	64	60	56	50	47	44	39	32	26	23	17	13
100	0,830	0,80	0,74	0,68	0,64	0,60	0,56	0,50	0,47	0,44	0,39	0,32	0,26	0,23	0,17	0,13
0,85	0,780	0,76	0,70	0,64	0,60	0,57	0,532	0,47	0,44	0,418	0,37	0,304	0,24	0,21	0,162	0,123
			3	6	8			5	7				7	9		
0,80	0,750	0,72	0,6	0,61	0,57	0,54	0,504	0,45	0,42	0,39	0,351	0,28	0,2	0,20	0,153	0,117
			66	2	6				3	6		8	34	7		
0,80	0,704	0,64	0,5	0,54	0,51	0,48	0,448	0,40	0,37	0,35	0,312	0,25	0,2	0,18	0,136	0,104
			92	4	2	0			6	2		6	08	4		
0,75	0,660	0,60	0,5	0,51	0,51	0,45	0,42	0,37	0,35	0,33	0,293	0,24	0,1	0,17	0,128	0,097
			55					5	3				95	3		
0,70	0,616	0,56	0,5	0,47	0,47	0,42	0,392	0,35	0,32	0,30	0,273	0,22	0,1	0,16	0,119	0,09
			18	6	6				9	8		4	82	1		

LIMA (2005) montou estes dois quadros como exemplos. Caso o engenheiro avaliador entenda que a curva de solos e situação seja

Rua São Pedro, 451 - Centro - Monte Azul Paulista, SP - CEP 14730-000  
 Email: [engpalim@uol.com.br](mailto:engpalim@uol.com.br) / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409  
 CRECI SP 184.056 - F 2ª Região  
 SITE: [www.palimcorretor.com](http://www.palimcorretor.com)

Casas, terrenos, chacaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

*Capitão*



outra, deverá montar novo quadro. Assim estabelecemos o valor da terra nua através de uma tabela de homogeneização.

**O imóvel avaliando** possui acesso por estrada com pavimentação em asfalto, enquadrada como ASFALTO – utilizado com pastagens e app 5,01 ha, e 19,79 hectares em terras para lavoura, caracterizada como CLASSE II e CLASSE I da terra, respectivamente. Adotaremos a tabela 14. O procedimento agora é comparar o imóvel avaliando com as amostras de mercado, pois sabemos que os comparativos e a avalianda não são iguais, faz-se necessário a homogeneização dos dados, ou seja, a partir da informação do imóvel em oferta, podemos determinar o valor de outro da seguinte forma:

$$Q = \frac{V_v * I_p}{I_{am}}$$

$$Q = (19,79 \text{ ha} * 1,00) + (5,01 \text{ ha} * 0,830) / 24,80 \text{ ha}$$

$$Q = (19,79 \text{ ha} + 4,1583 \text{ ha}) / 24,80 \text{ ha}$$

$$Q = 23,9483 \text{ ha} / 24,80 \text{ ha}$$

$$Q = 0,965657258, \text{ valor homogeneizado para o imóvel avaliando igual ao da tabela 14}$$

= sendo:

Q = valor unitário homogeneizado para o imóvel avaliando = variável explicada;

**Desta forma, o valor homogeneizado do imóvel em oferta 01, será obtido pela fórmula:**

$$q_{TR} = \{ [(P - BNR - BR) / S] \times CCUS; SI \text{ litígio} / CCUS; SI \text{ elemento de pesquisa} \}$$

Onde:

$$q_{TR} = \text{preço da terra nua homogeneizado} = ?$$

$$P = \text{preço em oferta} = \text{R\$} 1.200.000,00$$

$$BNR = \text{benfeitoria não reprodutiva} = \text{R\$} 00.000,00$$

$$BR = \text{benfeitoria reprodutiva} = \text{R\$} 48.144,00 \text{ (cana de fornecedor a 177 toneladas/alqueire anual, considerando R\$} 60,00/\text{ tonelada, a Usina desconta R\$} 26,00/\text{toneladas de frete aproximadamente, fica conforme segue: } = [177 \text{ toneladas} / \text{alqueire} \times (\text{R\$} 60,00$$

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000

Email: [engpalim@uol.com.br](mailto:engpalim@uol.com.br) / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409

CRECI SP 184.056 – F 2ª Região

SITE: [www.palimcorretor.com](http://www.palimcorretor.com)

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

Palim

$\{ \text{bonelada} - \text{RS } 26,00 \} / 1 \text{ ano} \} = \text{RS } 6.018,00 / \text{alqueire ano} \times 8,00 \text{ alqueires} = \text{RS } 48.144,00;$

$S = \text{área do elemento de pesquisa} = 10,00 \text{ alqueires.}$

O elemento *Comparativo 01* possui acesso por estrada com pavimentação em terra, enquadrada como VICINAL I – utilizado com APP 4,84 hectares, e 19,36 hectares em cana, caracterizada como CLASSE II e CLASSE I da terra, respectivamente. Adotaremos a tabela 14. O procedimento agora é comparar o imóvel avaliando com as amostras de mercado, pois sabemos que os comparativos e a avalianda não são iguais, faz-se necessário a homogeneização dos dados, ou seja, a partir da informação do imóvel em oferta, podemos determinar o valor de outro da seguinte forma:

situação	SUB CLASSES										
	I	IIa	IIb	IIIa	IIIb	IIIc	IIIe	IIIe s	IVa	IVb	IV
Alfabeto	1,00	0,850	0,80	0,74	0,68	0,64	0,60	0,56	0,50	0,47	0,4
Vicinal I	0,83	0,780	0,76	0,70	0,64	0,60	0,57	0,532	0,47	0,44	0,4
Vicinal II	0,90	0,750	0,72	0,66	0,61	0,57	0,54	0,504	0,45	0,42	0,4
Vicinal III	0,80	0,704	0,64	0,57	0,54	0,51	0,48	0,448	0,40	0,37	0,35
Vicinal IV	0,75	0,660	0,60	0,53	0,51	0,51	0,45	0,42	0,37	0,35	0,35
V	0,70	0,616	0,56	0,50	0,47	0,47	0,42	0,392	0,35	0,32	0,3

$$Q = \frac{V_v * I_p}{I_{am}}$$

$$Q = (19,36 \text{ ha} * 0,950 + 4,84 \text{ ha} * 0,780) / 24,20 \text{ ha}$$

$$Q = (18,392 \text{ ha} + 3,7752 \text{ ha}) / 24,20 \text{ ha}$$

$$Q = (22,1672 \text{ ha}) / 24,20 \text{ ha}$$

$$Q = 0,916 \text{ para o elemento comparativo 01}$$

CCUS;SI litigio = coeficiente encontrado através da tabela, referente à propriedade a ser avaliada (capacidade de uso do solo x situação do imóvel) =  $0,965657258$ ;

CCUS;SI elemento de pesquisa = coeficiente encontrado conforme tabela, referente à propriedade que servirá de elemento de pesquisa (capacidade de uso do solo x situação do imóvel) =  $0,916$

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000  
 Email: [engpalim@uol.com.br](mailto:engpalim@uol.com.br) / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409  
 CRECI SP 184.056 – F 2ª Região  
 SITE: [www.palimcorretor.com](http://www.palimcorretor.com)

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

Palim



Após determinação de todos os valores homogeneizados, é determinada a média aritmética, chegando-se então, a um valor médio de terra nua, ficando somente a ser feito um acréscimo devido às estimativas das benfeitorias existentes no imóvel avaliando.

Pela pesquisa de valores e conforme já mencionado supra, passaremos a aplicar os dados obtidos nas fórmulas, como segue adiante.

Aplicando a fórmula para o elemento de pesquisa nº.01, substituindo os valores fica:

$$qTR = \{ [(P \text{ oferta} - BNR + BR) / S] \times CCUS,SI \text{ litigio} / CCUS,SI \text{ elemento de pesquisa} \}$$

$$qTR = \{ [(R\$ 1.200.000,00 * 1,00 - R\$ 00.000,00 - R\$ 48.144,00) / 10,00 \text{ alqueires}] \times (0,965657258 / 0,916) \}$$

$$qTR = \{ [(R\$ 1.080.000,00 - R\$ 00.000,00 - R\$ 48.144,00) / 10,00 \text{ alqueires}] \times (1,05421098) \}$$

$$qTR = \{ [R\$ 1.031.856,00 / 10,00 \text{ alqueires de terra nua}] \times 1,05421098 \}$$

$$qTR = \{ [R\$ 103.185,60 / \text{alqueires de terra nua}] \times 1,05421098 \}$$

**Conferindo as contas com o Excel:**

Elemento Comparativo 1			
Preço transacionado	1.200.000,00		
Fator oferta	0,90 R\$		1.080.000,00
Benfeitoria não reprodutiva	0,00		b
Benfeitoria reprodutiva	48.144,00 R\$		1.031.856,00 f
Área em alqueires	10,00 R\$		103.185,60
Coefficiente imóvel avaliando	0,965657258		
Coefficiente imóvel comparativo	0,916000000		1,05421098
Valor do alqueire terra nua		R\$	108.779,39

$$qTR = R\$ 108.779,39 / \text{alqueire de terra nua para o Comparativo 1}$$

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000  
 Email: [engpalim@uol.com.br](mailto:engpalim@uol.com.br) / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409

CRECI SP 184.056 – F 2ª Região

SITE: [www.palimcorretor.com](http://www.palimcorretor.com)

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

*Handwritten signature*

Desta forma, o valor homogeneizado do imóvel em oferta 02, será obtido pela fórmula:

$$qTR = \{ [(P - BNR - BR) / S] \times CCUS;SI \text{ litigio} / CCUS;SI \text{ elemento de pesquisa} \}$$

Onde:

$$qTR = \text{preço da terra nua homogeneizado} = ?$$

$$P = \text{preço em oferta} = \text{R\$} 2.000.000,00;$$

$$BNR = \text{TOTAL} = \text{R\$} 00.000,00;$$

BR = benfeitoria reprodutiva = R\$.102.306,00 (cana de fornecedor a 177 toneladas/alqueire anual, considerando R\$.60,00/ tonelada, a Usina desconta R\$.26,00/toneladas de frete aproximadamente, fica conforme segue: = [177 toneladas /alqueire x (R\$.60,00 /tonelada - R\$.26,00) / 1 ano] = R\$.6.018,00 /alqueire ano x 17,00 alqueires = R\$.102.306,00;

S = área do elemento de pesquisa = 23,00 alqueires;

O imóvel *Comparativo 02* possui acesso por estrada com pavimentação em terra, enquadrada como VICINAL I – utilizado com pastagens e app 14,52 hectares, e 41,14 hectares em cana própria, caracterizada como CLASSE IIs e CLASSE I da terra, respectivamente. Adotaremos a tabela 14. O procedimento agora é comparar o imóvel avaliando com as amostras de mercado, pois sabemos que os comparativos e a avalianda não são iguais, faz-se necessário a homogeneização dos dados, ou seja, a partir da informação do imóvel em oferta, podemos determinar o valor de outro da seguinte forma:

situação	SUB CLASSES										
	I	II	III	IIIa	IIIb	IIIc	IIId	IIIe	IVa	IVb	IVc
Asfalto	1,00	0,830	0,80	0,74	0,68	0,64	0,60	0,56	0,50	0,47	0,44
Vicinal I	0,95	0,780	0,76	0,70	0,64	0,60	0,57	0,532	0,47	0,44	0,41
Vicinal II	0,90	0,750	0,72	0,66	0,61	0,57	0,54	0,504	0,45	0,42	0,39
Vicinal III	0,80	0,704	0,64	0,58	0,54	0,51	0,48	0,448	0,40	0,37	0,34
Vicinal IV	0,75	0,660	0,60	0,55	0,51	0,51	0,45	0,42	0,37	0,35	0,32
Vicinal V	0,70	0,616	0,56	0,52	0,47	0,47	0,42	0,392	0,35	0,32	0,29

$$Q = Vv * Ip / Iam$$

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000  
Email: [engpalim@uol.com.br](mailto:engpalim@uol.com.br) / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409

CRECI SP 184.056 – F 2ª Região

SITE: [www.palimcorretor.com](http://www.palimcorretor.com)

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

*Eng. Palim*



$$Q = (41,14 \text{ ha} * 0,950 + 14,52 \text{ ha} * 0,780) / 55,66 \text{ ha}$$

$$Q = (39,083 \text{ ha} + 11,3256 \text{ ha}) / 55,66 \text{ ha}$$

$$Q = (50,4086 \text{ ha}) / 55,66 \text{ ha}$$

$$Q = 0,905652173 \text{ para o elemento comparativo 02}$$

CCUS;SI litigio = coeficiente encontrado através da tabela, referente à propriedade a ser avaliada (capacidade de uso do solo x situação do imóvel) = **0,965657258**;

CCUS;SI elemento de pesquisa = coeficiente encontrado conforme tabela, referente à propriedade que servirá de elemento de pesquisa (capacidade de uso do solo x situação do imóvel) = **0,905652173**;

Após determinação de todos os valores homogeneizados, é determinada a média aritmética, chegando-se então, a um valor médio de terra nua, ficando somente a ser feito um acréscimo devido às estimativas das benfeitorias existentes no imóvel avaliando;

Pela pesquisa de valores e conforme já mencionado supra, passaremos a aplicar os dados obtidos nas fórmulas, como segue:

*Aplicando a fórmula para o elemento de pesquisa n.º.02, substituindo os valores fica:*

$$q_{TR} = \{ [(P \text{ em oferta} - BNR - BR) / S] \times CCUS;SI \text{ litigio} / CCUS;SI \text{ elemento de pesquisa} \}$$

$$q_{TR} = \{ [(R\$ 2.000.000,00 \times 0,90 - R\$ 00.000,00 - R\$ 102.306,00) / 23,00 \text{ alqueires}] \times (0,965657258 / 0,905652173) \}$$

$$q_{TR} = \{ [(R\$ 1.800.000,00 - R\$ 00.000,00 - R\$ 102.306,00) / 23,00 \text{ alqueires}] \times (0,965657258 / 0,905652173) \}$$

$$q_{TR} = \{ [R\$ 1.697.694,00 / 23,00 \text{ alqueires}] \times 1,066256215 \}$$

$$q_{TR} = \{ [R\$ 73.812,78 \times 1,066256215] \}$$

Conferindo as contas com o Excel:

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000  
Email: [engpalim@uol.com.br](mailto:engpalim@uol.com.br) / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409

CRECI SP 184.056 – F 2ª Região

SITE: [www.palimcorretor.com](http://www.palimcorretor.com)

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

*Kapil*

Elemento Comparativo 2	2.000.000,00		
Preço Pedido	0,90	RS	1.800.000,00
Valor oferta	0,00		
Benfeitoria não reprodutiva	102.306,00	RS	1.697.694,00
Benfeitoria reprodutiva	23,00	RS	73.812,78
Área em alqueires	0,965657256		
Coefficiente imóvel avaliando	0,905652173		1,066256215
Coefficiente imóvel comparativo		RS	<b>78.703,34</b>
Valor do alqueire terra nua			

$$qTR = \text{RS } 78.703,34 / \text{alqueire de terra nua para o Comparativo 2}$$

**Desta forma, o valor homogeneizado do imóvel transacionado 03, será obtido pela fórmula:**

$$qTR = \{ [(P - BNR - BR) / S] \times CCUS;SI \text{ litigio} / CCUS;SI \text{ elemento de pesquisa} \}$$

Onde:

$$qTR = \text{preço da terra nua homogeneizado} = ?$$

$$P = \text{preço transacionado} = \text{RS.250.000,00}$$

BNR = benfeitoria não reprodutiva = **uma casa de caseiro**, com área construída de 80,00 metros quadrados, de tijolos e cobertura com telhas em bom estado, enquadrando a construção da maneira que se encontra, na **Classe Residencial, Grupo Casa, Padrão Simples**, com intervalo de valores situados no **mínimo em 0,912 a máximo de 1,200 de RSN**, passando no Excel todas as etapas construtivas, desde a locação da obra até a limpeza do imóvel, constatei que o intervalo calculado encontra-se dentro da tabela em **1,180**, e com depreciação de 0,950, **avaliao em RS.6.277,60**; **rede de energia com transformador**, distante da divisa em aproximadamente 100,00 metros, **avaliao em RS.2.000,00**; **poço semi artesiano com caixa elevada em forma de taça com capacidade de 10.000 litros, avaliao em RS.13.250,00** = TOTAL = RS.21.527,60;

BR = benfeitoria reprodutiva = RS.3.480,00 (cana arrendada a 58 toneladas/ alqueire anual, considerando RS.60,00/ tonelada, fica conforme segue: = [58 toneladas /alqueire x (RS.60,00 /tonelada) / 1 ano] = RS.3.480,00 /alqueire ano x 1,00 alqueire = RS.3.480,00;

S = área do elemento de pesquisa = 1,33 alqueires ou 3,2186 hectares.

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000  
 Email: [engpalim@uol.com.br](mailto:engpalim@uol.com.br) / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409  
 CRECI SP 184.056 – F 2ª Região  
 SITE: [www.palimcorretor.com](http://www.palimcorretor.com)

Casas, terrenos, chacaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

*[Handwritten signature]*



O imóvel Comparativo 3 possui acesso por estrada com pavimentação ASFALTO, caracterizada como CLASSE I da terra, respectivamente. Adotaremos a tabela 14. O procedimento agora é comparar o imóvel avaliando com as amostras de mercado, pois sabemos que os comparativos e a avalianda não são iguais, faz-se necessário a homogeneização dos dados, ou seja, a partir da informação do imóvel em oferta, podemos determinar o valor de outro da seguinte forma:

SITUAÇÃO	1	2	3
AVALIADA	1,00	0,965657258	0,965657258
COMPARATIVO 1	0,965657258	1,00	0,965657258
COMPARATIVO 2	0,965657258	0,965657258	1,00
COMPARATIVO 3	0,965657258	0,965657258	0,965657258

$$Q = \frac{V_v * I_p}{I_{am}}$$

$$Q = (3,2186 \text{ ha} * 1,00) / 3,2186 \text{ ha}$$

$$Q = 3,2186 \text{ ha} / 3,2186 \text{ ha}$$

$$Q = 1,00 \text{ para o elemento Comparativo 03}$$

CCUS;SI litigio = coeficiente encontrado através da tabela, referente à propriedade a ser avaliada (capacidade de uso do solo x situação do imóvel) = **0,965657258**;

CCUS;SI elemento de pesquisa = coeficiente encontrado conforme tabela, referente à propriedade que servirá de elemento de pesquisa (capacidade de uso do solo x situação do imóvel) = **1,00**;

Após determinação de todos os valores homogeneizados, é determinada a média aritmética, chegando-se então, a um valor médio de terra nua, ficando somente a ser feito um acréscimo devido às estimativas das benfeitorias existentes no imóvel avaliando.

Pela pesquisa de valores e conforme já mencionado supra, passaremos a aplicar os dados obtidos nas fórmulas, como segue:

**Aplicando a fórmula para o elemento de pesquisa n°.03, substituindo os valores fica:**

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000  
 Email: [engpalim@uol.com.br](mailto:engpalim@uol.com.br) / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409  
 CRECI SP 184.056 – F 2ª Região  
 SITE: [www.palimcorretor.com](http://www.palimcorretor.com)

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

Palim

$$qTR = \{ [(P \text{ em oferta} * 0,90 - BNR + BR) / S] \times CCUS;SI \text{ litigio} / CCUS;SI \text{ elemento de pesquisa} \}$$

$$qTR = \{ [(R\$ 250.000,00 * 0,90 - R\$ 21.527,60 - R\$ 3.480,00) / 1,33 \text{ alqueires}] \times (0,965657258 / 1,00) \}$$

$$qTR = \{ [(R\$ 225.000,00 - R\$ 21.527,60 - R\$ 3.480,00) / 1,33 \text{ alqueires}] \times (0,965657258 / 1,00) \}$$

$$qTR = \{ [R\$ 199.992,40 / 1,33 \text{ alqueires de terra nua}] \times 0,965657258 \}$$

$$qTR = \{ [R\$ 150.370,23 / \text{alqueires de terra nua}] \times 0,965657258 \}$$

**Conferindo as contas com o Excel:**

Elemento Comparativo 3	250.000,00	
Preço transacionado	1,00 R\$	250.000,00
Fator oferta	21527,60	
Benfeitoria não reprodutiva	3.480,00 R\$	224.992,40
Benfeitoria reprodutiva	1,33 R\$	169.167,22
área em alqueires	0,965657258	
coeficiente imóvel avaliando	1,000	0,96566
coeficiente imóvel comparativo		
valor do alqueire terra nua	R\$	<b>163.357,55</b>

$$qTR = R\$ 163.357,55 / \text{alqueire de terra nua para o Comparativo 03}$$

**Desta forma, o valor homogêneo do imóvel em oferta 04, será obtido pela fórmula:**

$$qTR = \{ [(P - BNR - BR) / S] \times CCUS;SI \text{ litigio} / CCUS;SI \text{ elemento de pesquisa} \}$$

Onde:

$$qTR = \text{preço da terra nua homogêneo} = ?$$

$$P = \text{preço em oferta} = R\$ 1.900.000,00$$

$$BNR = R\$ 00.000,00$$

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000  
 Email: [engpalim@uol.com.br](mailto:engpalim@uol.com.br) / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409  
 CRECI SP 184.056 – F 2ª Região  
 SITE: [www.palimcorretor.com](http://www.palimcorretor.com)

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

*Palim*



BR = R\$.60.900,00 (cana arrendada a 58 toneladas/ alqueire anual, considerando R\$.60,00/ tonelada, fica conforme segue: = [58 toneladas /alqueire x (R\$.60,00 /tonelada) / 1 ano] = R\$.3.480,00 /alqueire ano x 17,50 alqueires = R\$. 60.900,00;

O imóvel *Comparativo 04* possui acesso por estrada com pavimentação em terra, enquadrada como Vicinal I – utilizado com plantação de canas no sistema de arrendamento para a usina, a área corresponde a 42,35 hectares em cana, caracterizada como CLASSE I da terra, respectivamente. Adotaremos a tabela 14. O procedimento agora é comparar o imóvel avaliando com as amostras de mercado, pois sabemos que os comparativos e a avalianda não são iguais, faz-se necessário a homogeneização dos dados, ou seja, a partir da informação do imóvel em oferta, podemos determinar o valor de outro da seguinte forma:

situação	SUB CLASSES										
	I	IIa	IIe	IIe	IIIa	IIIw	IIIe	IIIes	IVa	IVe	V
Asfalto	1,00	0,830	0,80	0,74	0,68	0,64	0,60	0,56	0,50	0,47	0,4
Vicinal I	0,95	0,780	0,76	0,70	0,64	0,60	0,57	0,532	0,47	0,44	0,4
Vicinal II	0,90	0,750	0,72	0,66	0,61	0,57	0,54	0,504	0,45	0,42	0,4
Vicinal III	0,80	0,704	0,64	0,592	0,54	0,51	0,48	0,448	0,40	0,37	0,4
Vicinal IV	0,75	0,660	0,60	0,55	0,51	0,51	0,45	0,42	0,37	0,35	0,4
Vicinal V	0,70	0,616	0,56	0,518	0,47	0,47	0,42	0,392	0,35	0,32	0,4

$$Q = Vv * Ip / lam$$

$$Q = (42,35 \text{ ha} * 0,950) / 42,35 \text{ ha}$$

$$Q = (42,35 \text{ ha}) / 42,35 \text{ ha}$$

$$Q = 0,950 \text{ para o elemento Comparativo 04}$$

CCUS,SI litigio = coeficiente encontrado através da tabela, referente à propriedade a ser avaliada (capacidade de uso do solo x situação do imóvel) = **0,965657258**;

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000  
 Email: [engpalim@uol.com.br](mailto:engpalim@uol.com.br) / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409  
 CRECI SP 184.056 – F 2ª Região  
 SITE: [www.palimcorretor.com](http://www.palimcorretor.com)

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

*Handwritten signature*

CCUS;SI elemento de pesquisa = coeficiente encontrado conforme tabela, referente à propriedade que servirá de elemento de pesquisa (capacidade de uso do solo x situação do imóvel) = 0,950

Após determinação de todos os valores homogêneos, é determinada a média aritmética, chegando-se então, a um valor médio de terra nua, ficando somente a ser feito um acréscimo devido às estimativas das benfeitorias existentes no imóvel avaliando.

Aplicando a fórmula para o elemento de pesquisa nº.04, substituindo os valores fica:

$$qTR = \{ [(P \text{ em oferta} - BNR - BR) / S] \times CCUS;SI \text{ litigio} / CCUS;SI \text{ elemento de pesquisa} \}$$

$$qTR = \{ [(R\$ 1.900.000,00 \times 0,90 - R\$ 0.000,00 - R\$ 60.900,00) / 17,50 \text{ alqueires}] \times (0,965657258 / 0,950) \}$$

$$qTR = \{ [(R\$ 1.710.000,00 - R\$ 0.000,00 - R\$ 60.900,00) / 17,50 \text{ alqueires de terra nua}] \times 1,016481324 \}$$

$$qTR = \{ [R\$ 1.649.100,00 / 17,50 \text{ alqueires de terra nua}] \times 1,016481324 \}$$

$$qTR = \{ [R\$ 94.234,29 / \text{alqueires de terra nua}] \times 1,016481324 \}$$

#### Conferindo com o Excel:

Elemento Comparativo 4			
Preço pedido	1.900.000,00		
Fator oferta	0,90	RS	1.710.000,00
Benfeitoria não reprodutiva	0,00		
Benfeitoria reprodutiva	60.900,00	RS	1.649.100,00
área em alqueires	17,50	RS	94.234,29
coeficiente imóvel avaliando	0,965657258		
coeficiente imóvel comparativo	0,950		1,016481324
valor do alqueire terra nua		R\$	<b>95.787,39</b>

$qTR = R\$ 95.787,39 / \text{alqueire de terra nua para o Comparativo 04}$

**Desta forma, o valor homogêneo do imóvel transacionado 05, será obtido pela fórmula:**

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000  
 Email: [engpalim@uol.com.br](mailto:engpalim@uol.com.br) / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409  
 CRECI SP 184.056 – F 2ª Região  
 SITE: [www.palimcorretor.com](http://www.palimcorretor.com)

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

245-

Kalen



$$QTR = \{ [(P - BNR - BR) / S] \times CCUS;SI \text{ litigio} / CCUS;SI \text{ elemento de pesquisa} \}$$

Onde:

QTR = preço da terra nua homogeneizado = ?

P = preço transacionado = R\$.225.000,00

BNR = benfeitorias não reprodutivas = TOTAL = R\$.00.000,00;

BR = benfeitoria reprodutiva = R\$.5.220,00 (cana arrendada a 58 toneladas/ alqueire anual, considerando R\$.60,00/ tonelada, fica conforme segue: = [58 toneladas /alqueire x (R\$.60,00 /tonelada) / 1 ano] = R\$.3.480,00 /alqueire ano x 1,50 alqueires = R\$.5.220,00;

S = área do elemento de pesquisa = 1,50 alqueires;

situa ção	SUB CLASSES										
	I	II	III	III	III	III	III	III	III	III	III
Arfalo	1,00	0,830	0,60	0,74	0,68	0,64	0,60	0,56	0,50	0,47	0,4
Vicinal I	0,95	0,780	0,76	0,70	0,64	0,60	0,57	0,532	0,47	0,44	0,4
Vicinal II	0,90	0,730	0,72	0,6	0,61	0,57	0,54	0,504	0,45	0,42	0,4
Vicinal III	0,80	0,704	0,64	0,5	0,54	0,51	0,48	0,448	0,40	0,37	0,4
Vicinal IV	0,75	0,680	0,60	0,5	0,51	0,51	0,45	0,42	0,37	0,35	0,4
Vicinal V	0,70	0,616	0,56	0,5	0,47	0,47	0,42	0,392	0,35	0,32	0,4

CCUS;SI litigio = coeficiente encontrado através da tabela, referente à propriedade a ser avaliada (capacidade de uso do solo x situação do imóvel) = 0,965657258;

CCUS;SI elemento de pesquisa = coeficiente encontrado conforme tabela, referente à propriedade que servirá de elemento de pesquisa (capacidade de uso do solo x situação do imóvel) = 0,950;

Após determinação de todos os valores homogeneizados, é determinada a média aritmética, chegando-se então, a um valor médio de terra nua, ficando somente a ser feito um acréscimo devido às estimativas das benfeitorias existentes no imóvel avaliando;

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000  
 Email: [engpalim@uol.com.br](mailto:engpalim@uol.com.br) / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409  
 CRECI SP 184.056 – F 2ª Região  
 SITE: [www.palimcorretor.com](http://www.palimcorretor.com)

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

Handwritten notes and signatures on the right margin.

Pela pesquisa de valores e conforme já mencionado supra, passaremos a aplicar os dados obtidos nas fórmulas, como segue:

Aplicando a fórmula para o elemento de pesquisa nº.05, substituindo os valores fica:

$$qTR = \{ [(P \text{ transacionado} - \text{BNR} - \text{BR}) / S] \times \text{CCUS;SI litigio} / \text{CCUS;SI elemento de pesquisa} \}$$

$$qTR = \{ [(\text{R\$} 225.000,00 \times 1,00 - \text{R\$} 0.000,00 - \text{R\$} 5.220,00) / 1,50 \text{ alqueires}] \times (0,965657258 / 0,950) \}$$

$$qTR = \{ [\text{R\$} 225.000,00 / 1,50 \text{ alqueires}] \times 1,01648 \}$$

$$qTR = \{ [\text{R\$} 146.520,00 \times 1,01648] \}$$

Conferindo com o Excel:

Elemento Comparativo 5		
Preço pedido	225.000,00	
Fator oferta	1,00 R\$	225.000,00
Beneficência não reprodutiva	0,00	€
Beneficência reprodutiva	5.220,00 R\$	219.780,00
área em alqueires	1,50 R\$	146.520,00
coeficiente imóvel avaliando	0,965657258	
coeficiente imóvel comparativo	0,950	1,01648
valor do alqueire terra nua	R\$	<b>148.934,84</b>

**$qTR = \text{R\$} 148.934,84 / \text{alqueire de terra nua para o Comparativo 5}$**

**Desta forma, o valor homogeneizado do imóvel em oferta 06, será obtido pela fórmula:**

$$qTR = \{ [(P - \text{BNR} - \text{BR}) / S] \times \text{CCUS;SI litigio} / \text{CCUS;SI elemento de pesquisa} \}$$

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000  
Email: [engpalim@uol.com.br](mailto:engpalim@uol.com.br) / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409

CRECI SP 184.056 – F 2ª Região

SITE: [www.palimcorretor.com](http://www.palimcorretor.com)

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

Palim



Onde:

QTR = preço da terra nua homogeneizado = ?

P = preço em oferta = R\$. 1.800.000,00

BNR = benfeitoria não reprodutiva = uma casa de sede, de tijolos e telhas de barro, com a área construída de 143,00 metros quadrados aproximadamente, enquadrando a construção da maneira que se encontra, na **Classe Residencial, Grupo Casa, Padrão Médio**, com intervalo de valores situados no **mínimo em 1,512 a máximo de 1,980 de R\$N**, passando no Excel todas as etapas construtivas, desde a locação da obra até a limpeza do imóvel, constatee que o intervalo calculado encontra-se dentro da tabela em **1,62**, e com depreciação de 0,900, **avalio em R\$. 16.679,52**; uma Casa de Colono, com área construída de 80,00 metros quadrados, de tijolos e telhas de barro, enquadrando a construção da maneira que se encontra, na **Classe Residencial, Grupo Casa, Padrão Simples**, com intervalo de valores situados no **mínimo em 0,912 a máximo de 1,200 de R\$N**, passando no Excel todas as etapas construtivas, desde a locação da obra até a limpeza do imóvel, constatee que o intervalo calculado encontra-se dentro da tabela em **1,18**, e com depreciação de 0,920, **avalio em R\$. 6.947,84**; Barracão de telhas galvanizadas, com a área construída de 130,00 metros quadrados, enquadrando a construção da maneira que se encontra, na **Classe Especial, Grupo Cobertura, Padrão Superior**, com intervalo de valores situados no **mínimo em 0,312 a máximo de 0,600 de R\$N**, passando no Excel todas as etapas construtivas, desde a locação da obra até a limpeza do imóvel, constatee que o intervalo calculado encontra-se dentro da tabela em **0,380**, e com depreciação de 0,95, **avalio em R\$. 3.754,40**; rede de energia elétrica com transformador estando a 400,00 metros de distância o transformador, **avalio em R\$. 8.000,00**; um poço com caixa elevada de 10.000 litros, **avalio em R\$. 13.575,00**; Total Geral: R\$. 48.956,76

BR = R\$. 43.200,00 (cana arrendada a 60 toneladas/ alqueire anual, considerando R\$. 60,00/ tonelada, fica conforme segue: = [60 toneladas /alqueire x (R\$. 60,00 /tonelada) / 1 ano] = R\$. 3.600,00 /alqueire ano x 12,00 alqueires = R\$. 43.200,00;

S = área do elemento de pesquisa = 16,00 alqueires ou 38,72 hectares.

O elemento *Comparativo 06* possui acesso por estrada com pavimentação em terra, enquadrada como Vicinal I – utilizado com benfeitorias e app 9,68 ha, e 29,04 hectares em cana, caracterizada como CLASSE IIs e CLASSE I da terra, respectivamente. Adotaremos a tabela 14. O procedimento agora é comparar o imóvel avaliando com as amostras de mercado, pois sabemos que os comparativos e a avalianda não são iguais, faz-se necessário a homogeneização dos dados, ou seja, a partir da informação do imóvel em oferta, podemos determinar o valor de outro da seguinte forma:

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000  
 Email: [engpalim@uol.com.br](mailto:engpalim@uol.com.br) / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409  
 CRECI SP 184.056 – F 2ª Região  
 SITE: [www.palimcorretor.com](http://www.palimcorretor.com)

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

Eng. Palim

SITUAÇÃO DO IMÓVEL	SUB CLASSES									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
I	0,950	0,950	0,950	0,950	0,950	0,950	0,950	0,950	0,950	0,950
II	0,950	0,950	0,950	0,950	0,950	0,950	0,950	0,950	0,950	0,950
III	0,950	0,950	0,950	0,950	0,950	0,950	0,950	0,950	0,950	0,950
IV	0,950	0,950	0,950	0,950	0,950	0,950	0,950	0,950	0,950	0,950
V	0,950	0,950	0,950	0,950	0,950	0,950	0,950	0,950	0,950	0,950

$$Q = Vv \cdot \frac{Ip}{lam}$$

$$Q = (29,04 \text{ ha} \cdot 0,950 + 9,68 \text{ ha} \cdot 0,780) / 38,72 \text{ ha}$$

$$Q = (27,588 \text{ ha} + 7,5504 \text{ ha}) / 38,72 \text{ ha}$$

$$Q = (35,1384 \text{ ha}) / 38,72 \text{ ha}$$

$$Q = 0,9075 \text{ para o comparativo 06}$$

CCUS;SI litigio = coeficiente encontrado através da tabela, referente à propriedade a ser avaliada (capacidade de uso do solo x situação do imóvel) = **0,965657258**;

CCUS;SI elemento de pesquisa = coeficiente encontrado conforme tabela, referente à propriedade que servirá de elemento de pesquisa (capacidade de uso do solo x situação do imóvel) = **0,9075**

Após determinação de todos os valores homogeneizados, é determinada a média aritmética, chegando-se então, a um valor médio de terra nua, ficando somente a ser feito um acréscimo devido às estimativas das benfeitorias existentes no imóvel avaliando.

Pela pesquisa de valores e conforme já mencionado supra, passaremos a aplicar os dados obtidos nas fórmulas, como segue:

Aplicando a fórmula para o elemento de pesquisa n.º.06, substituindo os valores fica:

$$qTR = \left\{ \left[ (P \text{ em oferta} - BNR + BR) / S \right] \times CCUS;SI \text{ litigio} / CCUS;SI \text{ elemento de pesquisa} \right\}$$

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000  
 Email: [engpalim@uol.com.br](mailto:engpalim@uol.com.br) / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409  
 CRECI SP 184.056 – F 2ª Região  
 SITE: [www.palimcorretor.com](http://www.palimcorretor.com)

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

Eng. Palim



$$qTR = \left\{ \frac{[(R\$ 1.800.000,00 * 0,90 - R\$ 43.200,00 - R\$ 48.956,76) / 16,00 \text{ alqueires}] \times 0,965657258}{0,9075} \right\}$$

$$qTR = \left\{ \frac{[(R\$ 1.800.000,00 - R\$ 43.200,00 - R\$ 48.956,76) / 16,00 \text{ alqueires}] \times 1,064085133}{1,064085133} \right\}$$

$$qTR = \left\{ \frac{R\$ 1.527.843,24}{16,00 \text{ alqueires de terra nua}} \times 1,064085133 \right\}$$

$$qTR = \left\{ \frac{R\$ 95.490,20}{\text{alqueires de terra nua}} \times 1,064085133 \right\}$$

Conferindo com o Excel:

Elemento Comparativo 6		
Preço pedido	1.800.000,00	
Fator oferta	0,90 R\$	1.620.000,00
Benfeitoria não reprodutiva	43.200,00	b
Benfeitoria reprodutiva	48.956,76 R\$	1.527.843,24
Área em alqueires	16,00 R\$	95.490,20
Coeficiente imóvel avaliando	0,965657258	
Coeficiente imóvel comparativo	0,9075000000	1,064085133
Valor do alqueire terra nua	R\$	<b>101.609,70</b>

**TR = R\$ 101.609,70 / alqueire de terra nua para o Comparativo 06**

Desta forma, o valor homogeneizado do imóvel em oferta 07, será obtido pela fórmula:

$$qTR = \left\{ \frac{[(P - BNR - BR) / S]}{S} \times \frac{CCUS;SI \text{ litigio}}{CCUS;SI \text{ elemento de pesquisa}} \right\}$$

Onde:

qTR = preço da terra nua homogeneizado = ?

P = preço em oferta = R\$ 1.000.000,00

NR = benfeitoria não reprodutiva = R\$ 00.000,00

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000  
 Email: [engpalim@uol.com.br](mailto:engpalim@uol.com.br) / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409  
 CRECI SP 184.056 – F 2ª Região  
 SITE: [www.palimcorretor.com](http://www.palimcorretor.com)

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

Palim

BR = benfeitoria reprodutiva = R\$.32.400,00 (cana arrendada a 60 toneladas/ alqueire anual, considerando R\$.60,00/ tonelada, fica conforme segue: = [60 toneladas /alqueire x (R\$.60,00 /tonelada) / 1 ano} = R\$.3.600,00 /alqueire ano x 9,00 alqueires = R\$.32.400,00;  
 S = área do elemento de pesquisa = 9,00 alqueires.

O imóvel *Comparativo 07* possui acesso por estrada com pavimentação em terra, enquadrada como Vicinal I – utilizado com APP 0,00 alqueires, ou ainda 0,00 hectares, caracterizada como CLASSE II da terra, 9,00 alqueires, ou ainda 21,78 hectares, caracterizada com CLASSE I. Adotaremos a tabela 14. O procedimento agora é comparar o imóvel avaliando com as amostras de mercado, pois sabemos que os comparativos e a avalianda não são iguais, faz-se necessário a homogeneização dos dados, ou seja, a partir da informação do imóvel em oferta, podemos determinar o valor de outro da seguinte forma:

situação	SUB CLASSES									
	I	IIa	IIb	IIIa	IIIb	IIIc	IIId	IIIe	IIIg	IIIh
Asfalto	1,00	0,830	0,80	0,74	0,68	0,64	0,60	0,56	0,50	0,47
Vicinal I	0,92	0,780	0,76	0,70	0,64	0,60	0,57	0,53	0,47	0,44
Vicinal II	0,90	0,730	0,72	0,66	0,61	0,57	0,54	0,50	0,44	0,42
Vicinal III	0,80	0,664	0,64	0,58	0,54	0,51	0,48	0,44	0,40	0,37
Vicinal IV	0,75	0,630	0,60	0,54	0,51	0,48	0,45	0,42	0,37	0,35
Vicinal V	0,70	0,616	0,56	0,50	0,47	0,44	0,42	0,39	0,35	0,32

$$Q = V_v * \frac{I_p}{I_{am}}$$

$$Q = (0,00 \text{ ha} * 0,780 + 21,78 \text{ ha} * 0,950) / 21,78 \text{ ha}$$

$$Q = (0,00 \text{ ha} + 20,691 \text{ ha}) / 21,78 \text{ ha}$$

$$Q = (20,691 \text{ ha}) / 21,78 \text{ ha}$$

**$Q = 0,950$  para o elemento Comparativo 07**

CCUS;SI litigio = coeficiente encontrado através da tabela, referente à propriedade a ser avaliada (capacidade de uso do solo x situação do imóvel) = **0,965657258** ;

CCUS;SI elemento de pesquisa = coeficiente encontrado conforme tabela, referente à propriedade que servirá de elemento de pesquisa (capacidade de uso do solo x situação do imóvel) = **0,950**

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000  
 Email: [engpalim@uol.com.br](mailto:engpalim@uol.com.br) / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409  
 CRECI SP 184.056 – F 2ª Região  
 SITE: [www.palimcorretor.com](http://www.palimcorretor.com)  
 Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

*Handwritten signature*



Após determinação de todos os valores homogeneizados, é determinada a média aritmética, chegando-se então, a um valor médio de terra nua, ficando somente a ser feito um acréscimo devido às estimativas das benfeitorias existentes no imóvel avaliando.

Aplicando a fórmula para o elemento de pesquisa nº.07, substituindo

os valores fica:

$$qTR = \{ [(P \text{ em oferta} - BNR + BR) / S] \times CCUS;SI \text{ litigio} / CCUS;SI \text{ elemento de pesquisa} \}$$

$$qTR = \{ [(R\$ 1.000.000,00 \times 0,90 - R\$ 0.000,00 - R\$ 32.400,00) / 9,00 \text{ alqueires}] \times (0,965657258 / 0,950) \}$$

$$qTR = \{ [(R\$ 900.000,00 - R\$ 0.000,00 - R\$ 32.400,00) / 9,00 \text{ alqueires de terra nua}] \times 1,016481324 \}$$

$$qTR = \{ [R\$ 867.600,00 / 9,00 \text{ alqueires de terra nua}] \times 1,016481324 \}$$

$$qTR = \{ [R\$ 96.400,00 / \text{alqueires de terra nua}] \times 1,016481324 \}$$

Conferindo com o Excel:

Elemento Comparativo 7			
Preço pedido	1.000.000,00		
Fator oferta	0,90	R\$	900.000,00
Benfeitoria não reprodutiva	0,00		
Benfeitoria reprodutiva	32.400,00	R\$	867.600,00
área em alqueires	9,00	R\$	96.400,00
coeficiente imóvel avaliando	0,965657258		
coeficiente imóvel comparativo	0,950000000		1,016481324
valor do alqueire terra nua		<b>R\$</b>	<b>97.988,80</b>

$$qTR = R\$ 97.988,80 / \text{alqueire de terra nua para o Comparativo 07}$$

Desta forma, o valor homogeneizado do imóvel transacionado 08, será obtido pela fórmula:

$$qTR = \{ [(P - BNR - BR) / S] \times CCUS;SI \text{ litigio} / CCUS;SI \text{ elemento de pesquisa} \}$$

Onde:

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000  
 Email: [engpalim@uol.com.br](mailto:engpalim@uol.com.br) / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409

CRECI SP 184.056 – F 2ª Região

SITE: [www.palimcorretor.com](http://www.palimcorretor.com)

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

$QTR = \text{preço da terra nua homogeneizado} = ?$

$P = \text{preço transacionado} = \text{R\$ } 1.850.000,00$

$BNR = \text{benfeitoria não reprodutiva} = \text{R\$ } 00.000,00$

$BR = \text{benfeitoria reprodutiva} = \text{R\$ } 59.160,00$  (cana arrendada a 58 toneladas/ alqueire anual, considerando R\$ 60,00/ tonelada, fica conforme segue: = [58 toneladas /alqueire x (R\$ 60,00 /tonelada) / 1 ano] = R\$ 3.480,00 /alqueire ano x 17,00 alqueires = R\$ 59.160,00;

$S = \text{área do elemento de pesquisa} = 18,50 \text{ alqueires.}$

O imóvel Comparativo 08 possui acesso por estrada com pavimentação em terra, enquadrada como Vicinal I – utilizado com APP 2,50 alqueires, ou ainda 6,05 hectares, caracterizada como CLASSE IIs da terra, 17 alqueires, ou ainda 41,14 hectares, caracterizada com CLASSE I. Adotaremos a tabela 14. O procedimento agora é comparar o imóvel avaliando com as amostras de mercado, pois sabemos que os comparativos e a avalianda não são iguais, faz-se necessário a homogeneização dos dados, ou seja, a partir da informação do imóvel em oferta, podemos determinar o valor de outro da seguinte forma:

situação	SUB CLASSES										
	I	IIa	IIb	IIIa	IIIb	IIIc	IIIe	IIIg	IIIh	IIIi	IIIj
Asfalto	1,00	0,850	0,80	0,74	0,68	0,64	0,60	0,56	0,52	0,48	0,44
Vicinal I	0,95	0,780	0,76	0,70	0,64	0,60	0,57	0,53	0,49	0,45	0,41
Vicinal II	0,90	0,730	0,72	0,66	0,61	0,57	0,54	0,50	0,46	0,42	0,38
Vicinal III	0,80	0,704	0,64	0,58	0,54	0,51	0,48	0,44	0,40	0,36	0,32
Vicinal IV	0,75	0,660	0,60	0,54	0,51	0,51	0,48	0,42	0,37	0,35	0,31
Vicinal V	0,70	0,616	0,56	0,50	0,47	0,47	0,42	0,39	0,35	0,32	0,28

$$Q = \frac{V_v * I_p}{I_{am}}$$

$$Q = (3,63 \text{ ha} * 0,780 + 41,14 \text{ ha} * 0,950) / 44,77 \text{ ha}$$

$$Q = (2,8314 \text{ ha} + 39,083 \text{ ha}) / 44,77 \text{ ha}$$

$$Q = (41,9144 \text{ ha}) / 44,77 \text{ ha}$$

$Q = 0,936216216$  para o elemento Comparativo 08

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000  
 Email: [engpalim@uol.com.br](mailto:engpalim@uol.com.br) / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409  
 CRECI SP 184.056 – F 2ª Região  
 SITE: [www.palimcorretor.com](http://www.palimcorretor.com)

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.



254-

CCUS,SI litigio = coeficiente encontrado através da tabela, referente à propriedade a ser avaliada (capacidade de uso do solo x situação do imóvel) = 0,965657258,

CCUS,SI elemento de pesquisa = coeficiente encontrado conforme tabela, referente à propriedade que servirá de elemento de pesquisa (capacidade de uso do solo x situação do imóvel) = 0,936216216

Após determinação de todos os valores homogeneizados, é determinada a média aritmética, chegando-se então, a um valor médio de terra nua, ficando somente a ser feito um acréscimo devido às estimativas das benfeitorias existentes no imóvel avaliando.

Aplicando a fórmula para o elemento de pesquisa nº.08, substituindo

os valores fica:

$$qTR = \{ [(P \text{ transacionado} - BNR + BR) / S] \times CCUS,SI \text{ litigio} / CCUS,SI \text{ elemento de pesquisa} \}$$

$$qTR = \{ [(R\$ 1.850.000,00 \times 1,00 - R\$ 00.000,00 - R\$ 59.160,00) / 18,50 \text{ alqueires}] \times (0,965657258 / 0,936216216) \}$$

$$qTR = \{ [(R\$ 1.850.000,00 - R\$ 00.000,00 - R\$ 59.160,00) / 18,50 \text{ alqueires de terra nua}] \times 0,986997750 \}$$

$$qTR = \{ [R\$ 1.790.840,00 / 18,50 \text{ alqueires de terra nua}] \times 0,986997750 \}$$

$$qTR = \{ [R\$ 96.802,16 / \text{alqueires de terra nua}] \times 0,986997750 \}$$

Conferindo com o Excel:

Elemento Comparativo 8			
Preço transacionado	1.850.000,00		
Fator oferta	1,00	R\$	1.850.000,00
Benfeitoria não reprodutiva	0,00		
Benfeitoria reprodutiva	59.160,00	R\$	1.790.840,00
Área em alqueires	18,50	R\$	96.802,16
Coeficiente imóvel avaliando	0,965657258		
Coeficiente imóvel comparativo	0,978378378		0,986997750
Valor do alqueire terra nua		R\$	<b>95.543,52</b>

**qTR = R\$ 95.543,52 / alqueire de terra nua para o Comparativo 08**

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000  
 Email: [engpalim@uol.com.br](mailto:engpalim@uol.com.br) / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409  
 CRECI SP 184.056 – F 2ª Região  
 SITE: [www.palimcorretor.com](http://www.palimcorretor.com)

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

Handwritten signature or initials.

255-

Desta forma, o valor homogeneizado do imóvel em oferta 09, será obtido pela fórmula:

$$qTR = \{ [(P - BNR - BR) / S] \times CCUS;SI \text{ litigio} / CCUS;SI \text{ elemento de pesquisa} \}$$

Onde:

qTR = preço da terra nua homogeneizado = ?

P = preço em oferta = R\$.1.200.000,00

BNR = benfeitoria não reprodutiva = uma casa de sede, de tijolos e telhas de barro, com a área construída de 100,00 metros quadrados aproximadamente, enquadrando a construção da maneira que se encontra, na **Classe Residencial, Grupo Casa, Padrão Médio**, com intervalo de valores situados no **mínimo em 1,512 a máximo de 1,980 de R8N**, passando no Excel todas as etapas construtivas, desde a locação da obra até a limpeza do imóvel, constatei que o intervalo calculado encontra-se dentro da tabela em **1,55**, e com depreciação de **0,950**, avalio em R\$.11.780,00; uma Casa de Colono, com área construída de 50,00 metros quadrados, de tijolos e telhas de barro, enquadrando a construção da maneira que se encontra, na **Classe Residencial, Grupo Casa, Padrão Simples**, com intervalo de valores situados no **mínimo em 0,912 a máximo de 1,200 de R8N**, passando no Excel todas as etapas construtivas, desde a locação da obra até a limpeza do imóvel, constatei que o intervalo calculado encontra-se dentro da tabela em **1,00**, e com depreciação de **0,940**, avalio em R\$.3.760,00; uma Curral, com área construída de 80,00 metros quadrados, de tábuas, enquadrando a construção da maneira que se encontra, na **Classe Especial, Grupo Cobertura, Padrão Médio**, com intervalo de valores situados no **mínimo em 0,060 a máximo de 0,180 de R8N**, passando no Excel todas as etapas construtivas, desde a locação da obra até a limpeza do imóvel, constatei que o intervalo calculado encontra-se dentro da tabela em **0,15**, e com depreciação de **0,900**, avalio em R\$.864,00; rede de energia elétrica com transformador estando a 100,00 metros de distância o transformador, avalio em R\$.2.000,00; um poço com caixa elevada de 10.000 litros, avalio em R\$.13.575,00; Total Geral: R\$.31.979,00

BR = benfeitoria reprodutiva = R\$.29.700,00 (cana arrendada a 55 toneladas/ alqueire anual, considerando R\$.60,00/ tonelada, fica conforme segue: = [55 toneladas /alqueire x (R\$.60,00 /tonelada) / 1 ano] = R\$.3.300,00 /alqueire ano x 9,00 alqueires = R\$.29.700,00;

S = área do elemento de pesquisa = 12,00 alqueires.

O imóvel *Comparativo 09* possui acesso por estrada com pavimentação em terra, enquadrada como Vicinal I – utilizado com pasto, benfeitorias e APP 3,00 alqueires, ou

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000  
 Email: [engpalim@uol.com.br](mailto:engpalim@uol.com.br) / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409  
 CRECI SP 184.056 – F 2ª Região  
 SITE: [www.palimcorretor.com](http://www.palimcorretor.com)

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.



ainda 7,26 hectares, caracterizada como CLASSE II da terra, 9,00 alqueires, ou ainda 21,78 hectares, caracterizada com CLASSE I. Adotaremos a tabela 14. O procedimento agora é comparar o imóvel avaliando com as amostras de mercado, pois sabemos que os comparativos e a avalianda não são iguais, faz-se necessário a homogeneização dos dados, ou seja, a partir da informação do imóvel em oferta, podemos determinar o valor de outro da seguinte forma:

SITUAÇÃO	SUB CLASSES										
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI
Cão	1,00	0,820	0,80	0,74	0,68	0,64	0,60	0,56	0,50	0,47	0,44
Arfalo	1,00	0,820	0,80	0,74	0,68	0,64	0,60	0,56	0,50	0,47	0,44
Vicinal I	0,92	0,780	0,76	0,70	0,64	0,60	0,57	0,532	0,47	0,44	0,41
Vicinal II	0,90	0,750	0,72	0,66	0,61	0,57	0,54	0,504	0,45	0,42	0,39
Vicinal III	0,80	0,704	0,64	0,58	0,54	0,51	0,48	0,448	0,40	0,37	0,34
Vicinal IV	0,75	0,660	0,60	0,55	0,51	0,51	0,45	0,42	0,37	0,33	0,30
Vicinal V	0,70	0,610	0,56	0,52	0,48	0,48	0,42	0,392	0,35	0,32	0,29

$$Q = \frac{V_v * I_p}{I_{am}}$$

$$Q = (7,26 \text{ ha} * 0,780 + 21,78 \text{ ha} * 0,950) / 29,04 \text{ ha}$$

$$Q = (5,6628 \text{ ha} + 20,691 \text{ ha}) / 29,04 \text{ ha}$$

$$Q = (26,3538 \text{ ha}) / 29,04 \text{ ha}$$

$$Q = 0,9075 \text{ para o elemento Comparativo 09}$$

CCUS,SI litígio = coeficiente encontrado através da tabela, referente à propriedade a ser avaliada (capacidade de uso do solo x situação do imóvel) = 0,965657258;

CCUS,SI elemento de pesquisa = coeficiente encontrado conforme tabela, referente à propriedade que servirá de elemento de pesquisa (capacidade de uso do solo x situação do imóvel) = 0,9075

Após determinação de todos os valores homogeneizados, é determinada a média aritmética, chegando-se então, a um valor médio de terra nua, ficando somente a ser feito um acréscimo devido às estimativas das benfeitorias existentes no imóvel avaliando.

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000  
Email: [engpalim@uol.com.br](mailto:engpalim@uol.com.br) / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409

CRECI SP 184.056 – F 2ª Região

SITE: [www.palimcorretor.com](http://www.palimcorretor.com)

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

256-

ainda 7,26 hectares, caracterizada como CLASSE IIs da terra, 9,00 alqueires, ou ainda 21,78 hectares, caracterizada com CLASSE I. Adotaremos a tabela 14. O procedimento agora é comparar o imóvel avaliando com as amostras de mercado, pois sabemos que os comparativos e a avalianda não são iguais, faz-se necessário a homogeneização dos dados, ou seja, a partir da informação do imóvel em oferta, podemos determinar o valor de outro da seguinte forma:

situação	SUB CLASSES									
	I	IIa	IIb	IIIa	IIIb	IIIc	IIIca	IIIb	IIIc	IV
1	1,00	0,80	0,74	0,68	0,64	0,60	0,56	0,52	0,48	0,44
2	1,00	0,80	0,74	0,68	0,64	0,60	0,56	0,52	0,48	0,44
3	1,00	0,80	0,74	0,68	0,64	0,60	0,56	0,52	0,48	0,44
4	1,00	0,80	0,74	0,68	0,64	0,60	0,56	0,52	0,48	0,44
5	1,00	0,80	0,74	0,68	0,64	0,60	0,56	0,52	0,48	0,44
6	1,00	0,80	0,74	0,68	0,64	0,60	0,56	0,52	0,48	0,44
7	1,00	0,80	0,74	0,68	0,64	0,60	0,56	0,52	0,48	0,44
8	1,00	0,80	0,74	0,68	0,64	0,60	0,56	0,52	0,48	0,44
9	1,00	0,80	0,74	0,68	0,64	0,60	0,56	0,52	0,48	0,44
10	1,00	0,80	0,74	0,68	0,64	0,60	0,56	0,52	0,48	0,44

$$Q = \frac{Vv \cdot Ip}{Iam}$$

$$Q = (7,26 \text{ ha} \cdot 0,780 + 21,78 \text{ ha} \cdot 0,950) / 29,04 \text{ ha}$$

$$Q = (5,6628 \text{ ha} + 20,691 \text{ ha}) / 29,04 \text{ ha}$$

$$Q = (26,3538 \text{ ha}) / 29,04 \text{ ha}$$

**Q = 0,9075 para o elemento Comparativo 09**

CCUS;SI litigio = coeficiente encontrado através da tabela, referente à propriedade a ser avaliada (capacidade de uso do solo x situação do imóvel) = **0,965657258**;

CCUS;SI elemento de pesquisa = coeficiente encontrado conforme tabela, referente à propriedade que servirá de elemento de pesquisa (capacidade de uso do solo x situação do imóvel) = **0,9075**

Após determinação de todos os valores homogeneizados, é determinada a média aritmética, chegando-se então, a um valor médio de terra nua, ficando somente a ser feito um acréscimo devido às estimativas das benfeitorias existentes no imóvel avaliando.

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000  
 Email: [engpalim@uol.com.br](mailto:engpalim@uol.com.br) / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409

CRECI SP 184.056 – F 2ª Região  
 SITE: [www.palimcorretor.com](http://www.palimcorretor.com)

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

Palim



Aplicando a fórmula para o elemento de pesquisa nº.09, substituindo

os valores fica:

$$qTR = \{ [(P \text{ em oferta} - BNR + BR) / S] \times CCUS,SI \text{ litigio} / CCUS,SI \text{ elemento de pesquisa} \}$$

$$qTR = \{ [(R\$ 1.200.000,00 \times 0,90 - R\$ 31.979,00 - R\$ 29.700,00) / 12,00 \text{ alqueires}] \times (0,965657258 / 0,9075) \}$$

$$qTR = \{ [(R\$ 1.080.000,00 - R\$ 31.979,00 - R\$ 29.700,00) / 12,00 \text{ alqueires de terra nua}] \times 1,064085133 \}$$

$$qTR = \{ [R\$ 1.018.321,00 / 12,00 \text{ alqueires de terra nua}] \times 1,064085133 \}$$

$$qTR = \{ [R\$ 84.860,08 / \text{alqueires de terra nua}] \times 1,064085133 \}$$

Conferindo com o Excel:

elemento Comparativo 9	1.200.000,00		
preço pedido	0,90	RS	1.080.000,00
preço oferta	31979,00		
preletoria não reprodutiva	29.700,00	RS	1.018.321,00
preletoria reprodutiva	12,00	RS	84.860,08
preço em alqueires	0,965657258		
coeficiente imóvel avaliando	0,907500000		1,064085133
coeficiente imóvel comparativo			
valor do alqueire terra nua			
		<b>R\$</b>	<b>90.298,35</b>

$$qTR = R\$ 90.298,35 / \text{alqueire de terra nua para o Comparativo 09}$$

Desta forma, o valor homogeneizado do imóvel transacionado 10, será obtido pela fórmula:

$$qTR = \{ [(P - BNR - BR) / S] \times CCUS,SI \text{ litigio} / CCUS,SI \text{ elemento de pesquisa} \}$$

Onde:

$$qTR = \text{preço da terra nua homogeneizado} = ?$$

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000  
 Email: [cngpalim@uol.com.br](mailto:cngpalim@uol.com.br) / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409

CRECI SP 184.056 – F 2ª Região

SITE: [www.palimcorretor.com](http://www.palimcorretor.com)

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

Palim

$P$  = preço transacionado = R\$.4.950.000,00

$BNR$  = benfeitoria não reprodutiva = R\$.00.000,00

$BR$  = benfeitoria reprodutiva = R\$.174.000,00 (cana arrendada a 58 toneladas/ alqueire anual, considerando R\$.60,00/ tonelada, fica conforme segue: = [58 toneladas /alqueire x (R\$.60,00 /tonelada) / 1 ano] = R\$.3.480,00 /alqueire ano x 50,00 alqueires = R\$.174.000,00;

$S$  = área do elemento de pesquisa = 55,00 alqueires.

O imóvel *Comparativo 10* possui acesso por estrada em terra, enquadrada como VICINAL I - utilizado com APP e pasto 5,00 alqueires, ou ainda 12,10 hectares, caracterizada como CLASSE II da terra, 50 alqueires, ou ainda 121,00 hectares, caracterizada com CLASSE I. Adotaremos a tabela 14. O procedimento agora é comparar o imóvel avaliando com as amostras de mercado, pois sabemos que os comparativos e a avalianda não são iguais, faz-se necessário a homogeneização dos dados, ou seja, a partir da informação do imóvel em oferta, podemos determinar o valor de outro da seguinte forma:

situação	SUB CLASSES										
	I	IIa	IIb	IIc	IIId	IIIf	IIIg	IIId	IIIf	IIIf	IIIf
100%	1,00	0,830	0,80	0,74	0,68	0,64	0,60	0,56	0,50	0,47	0,44
Arfalte	1,00	0,830	0,80	0,74	0,68	0,64	0,60	0,56	0,50	0,47	0,44
Vicinal I	0,90	0,750	0,72	0,66	0,61	0,57	0,54	0,50	0,43	0,41	0,38
Vicinal II	0,90	0,750	0,72	0,66	0,61	0,57	0,54	0,50	0,43	0,41	0,38
Vicinal III	0,80	0,64	0,64	0,59	0,54	0,51	0,48	0,44	0,40	0,37	0,35
Vicinal IV	0,70	0,560	0,60	0,55	0,51	0,51	0,48	0,45	0,37	0,35	0,33
Vicinal V	0,70	0,560	0,56	0,51	0,47	0,47	0,45	0,39	0,33	0,32	0,30

$$Q = \frac{Vv * Ip}{Iam}$$

$$Q = (12,10 \text{ ha} * 0,780 + 121,00 \text{ ha} * 0,95) / 133,10 \text{ ha}$$

$$Q = (9,438 \text{ ha} + 114,95 \text{ ha}) / 133,10 \text{ ha}$$

$$Q = (124,388 \text{ ha}) / 133,10 \text{ ha}$$

$$Q = 0,934 \text{ para o elemento Comparativo 10}$$

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000  
 Email: [engpalim@uol.com.br](mailto:engpalim@uol.com.br) / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409  
 CRECI SP 184.056 – F 2ª Região  
 SITE: [www.palimcorretor.com](http://www.palimcorretor.com)

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.



259-

CCUS,SI litigio = coeficiente encontrado através da tabela, referente à propriedade a ser avaliada (capacidade de uso do solo x situação do imóvel) = 0,965657258;

CCUS,SI elemento de pesquisa = coeficiente encontrado conforme tabela, referente à propriedade que servirá de elemento de pesquisa (capacidade de uso do solo x situação do imóvel) = 0,934

Após determinação de todos os valores homogeneizados, é determinada a média aritmética, chegando-se então, a um valor médio de terra nua, ficando somente a ser feito um acréscimo devido às estimativas das benfeitorias existentes no imóvel avaliando.

Aplicando a fórmula para o elemento de pesquisa nº.10, substituindo

os valores fica:

$$qTR = \{ [(P \text{ transacionado} - \text{BNR} + \text{BR}) / S] \times \text{CCUS,SI litigio} / \text{CCUS,SI elemento de pesquisa} \}$$

$$qTR = \{ [(R\$ 4.950.000,00 \times 1,00 - R\$ 00.000,00 - R\$ 174.000,00) / 55,00 \text{ alqueires}] \times (0,965657258 / 0,934) \}$$

$$qTR = \{ [(R\$ 4.950.000,00 - R\$ 00.000,00 - R\$ 174.000,00) / 55,00 \text{ alqueires de terra nua}] \times 1,033894281 \}$$

$$qTR = \{ [R\$ 4.776.000,00 / 55,00 \text{ alqueires de terra nua}] \times 1,033894281 \}$$

$$qTR = \{ [R\$ 86.909,09 / \text{alqueires de terra nua}] \times 1,033894281 \}$$

Conferindo com o Excel:

Elemento Comparativo 10	4.950.000,00		
Preço transacionado	1,00	R\$	4.950.000,00
Fator oferta	0,00		
Benfeitoria não reprodutiva	170.000,00	R\$	4.780.000,00
Benfeitoria reprodutiva	55,00	R\$	86.909,09
área em alqueires	0,965657258		
coeficiente imóvel avaliando	0,934000000		1,033894281
coeficiente imóvel comparativo			
valor do alqueire terra nua		R\$	<b>89.854,81</b>

**qTR = R\$.89.854,81 / alqueire de terra nua para o Comparativo 10**

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000  
 Email: [engpalim@uol.com.br](mailto:engpalim@uol.com.br) / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409  
 CRECI SP 184.056 – F 2ª Região  
 SITE: [www.palimcorretor.com](http://www.palimcorretor.com)

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

Palim

Desta forma, o valor homogeneizado do imóvel transacionado 11, será obtido pela fórmula:

$$Q_{TR} = \{ [(P - BNR - BR) / S] \times CCUS;SI \text{ litigio} / CCUS;SI \text{ elemento de pesquisa} \}$$

Onde:

$Q_{TR}$  = preço da terra nua homogeneizado = ?

P = preço transacionado = R\$.6.624.000,00

BNR = benfeitoria não reprodutiva = R\$.00.000,00

BR = benfeitoria reprodutiva = R\$.361.080,00 (cana de fornecedor a 177 toneladas/alqueire anual, considerando R\$.60,00/ tonelada, estando a 15 km da Usina, a usina desconta R\$.26,00/tonelada de frete, fica conforme segue: = [177 toneladas /alqueire x (R\$.60,00 /tonelada - R\$.26,00) / 1 ano] = R\$.6.018,00 /alqueire ano x 60,00 alqueires = R\$.361.080,00;

S = área do elemento de pesquisa = 72,00 alqueires.

O imóvel Comparativo 11 possui acesso por estrada em terra, enquadrada como VICINAL I - utilizada com APP e pasto 10,00 alqueires, ou ainda 24,20 hectares, caracterizada como CLASSE IIs da terra, 62 alqueires, ou ainda 150,04 hectares, caracterizada com CLASSE I. Adotaremos a tabela 14. O procedimento agora é comparar o imóvel avaliando com as amostras de mercado, pois sabemos que os comparativos e a avalianda não são iguais, faz-se necessário a homogeneização dos dados, ou seja, a partir da informação do imóvel em oferta, podemos determinar o valor de outro da seguinte forma:

	SUB CLASSES										
Situação	I	IIa	IIb	IIc	IIId	IIIf	IIIg	IIId	IIIf	IIIf	IIIf
Q <sub>TR</sub>	1,000	0,830	0,80	0,74	0,68	0,64	0,60	0,56	0,50	0,47	0,44
Arábico	1,00	0,830	0,80	0,74	0,68	0,64	0,60	0,56	0,50	0,47	0,44
Vicinal I	0,90	0,750	0,76	0,70	0,64	0,60	0,57	0,53	0,48	0,44	0,41
Vicinal II	0,90	0,750	0,72	0,66	0,61	0,57	0,54	0,50	0,46	0,42	0,39
Vicinal III	0,80	0,704	0,64	0,58	0,54	0,51	0,48	0,44	0,40	0,37	0,34
Vicinal IV	0,75	0,660	0,60	0,55	0,51	0,51	0,48	0,42	0,37	0,35	0,32
Vicinal V	0,70	0,610	0,56	0,52	0,47	0,47	0,42	0,39	0,35	0,32	0,29

$Q = V_v * I_p$   
 $I_{am}$

Rua São Pedro, 451 - Centro - Monte Azul Paulista, SP - CEP 14730-000  
 Email: [engpalim@uol.com.br](mailto:engpalim@uol.com.br) / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409  
 CRECI SP 184.056 - F 2ª Região  
 SITE: [www.palimcorretor.com](http://www.palimcorretor.com)

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

*Palim*  
*Palim*



$$Q = (24,20 \text{ ha} * 0,780 + 150,04 \text{ ha} * 0,95) / 174,24 \text{ ha}$$

$$Q = (18,876 \text{ ha} + 142,538 \text{ ha}) / 174,24 \text{ ha}$$

$$Q = (161,414 \text{ ha}) / 174,24 \text{ ha}$$

$$Q = 0,92639 \text{ para o elemento Comparativo 11}$$

CCUS;SI litigio = coeficiente encontrado através da tabela, referente à propriedade a ser avaliada (capacidade de uso do solo x situação do imóvel) = 0,965657258;

CCUS;SI elemento de pesquisa = coeficiente encontrado conforme tabela, referente à propriedade que servirá de elemento de pesquisa (capacidade de uso do solo x situação do imóvel) = 0,92639

Após determinação de todos os valores homogeneizados, é determinada a média aritmética, chegando-se então, a um valor médio de terra nua, ficando somente a ser feito um acréscimo devido às estimativas das benfeitorias existentes no imóvel avaliando.

Aplicando a fórmula para o elemento de pesquisa nº.11, substituindo os valores fica:

$$qTR = \{ [(P \text{ transacionado} - \text{BNR} + \text{BR}) / S] \times \text{CCUS;SI litigio} / \text{CCUS;SI elemento de pesquisa} \}$$

$$qTR = \{ [(R\$ 6.624.000,00 \times 1,00 - R\$ 00.000,00 - R\$ 361.080,00) / 72,00 \text{ alqueires}] \times (0,965657258 / 0,92639) \}$$

$$qTR = \{ [(R\$ 6.624.000,00 - R\$ 00.000,00 - R\$ 361.080,00) / 72,00 \text{ alqueires de terra nua}] \times 1,042387394 \}$$

$$qTR = \{ [R\$ 6.202.400,00 / 72,00 \text{ alqueires de terra nua}] \times 1,042387394 \}$$

$$qTR = \{ [R\$ 86.144,44 / \text{alqueires de terra nua}] \times 1,042387394 \}$$

Conferindo com o Excel:

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000  
 Email: [engpalim@uol.com.br](mailto:engpalim@uol.com.br) / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409  
 CRECI SP 184.056 – F 2ª Região  
 SITE: [www.palimcorretor.com](http://www.palimcorretor.com)

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

*Palim*

*Palim*

Elemento Comparativo 11	6.624.000,00		
Preço medido	1,00	R\$	6.624.000,00
Falta oferta	0,00		
Benefitoria não reprodutiva	421.600,00	R\$	6.202.400,00
Benefitoria reprodutiva	72,00	R\$	86.144,44
Área em alqueires	0,965657258		
Coefficiente imóvel avaliando	0,926390000		1.042.387.394
Coefficiente imóvel comparativo			
Valor do alqueire terra nua		<b>R\$</b>	<b>89.795,88</b>

$$qTR = R\$ 89.795,88 / \text{alqueire de terra nua para o Comparativo 11}$$

**Desta forma, o valor homogeneizado do imóvel transacionado 12, será obtido pela fórmula:**

$$qTR = \{ [(P - BNR - BR) / S] \times CCUS;SI \text{ litigio} / CCUS;SI \text{ elemento de pesquisa} \}$$

Onde:

$$qTR = \text{preço da terra nua homogeneizado} = ?$$

$$P = \text{preço transacionado} = R\$ 8.000.000,00$$

**BNR = Casa de Caseiro, com área construída de aproximadamente 60,00 m<sup>2</sup>, de tijolos, coberta de telhas de barro, padrão 0,950, depreciação 0,900, avalio em R\$.4.104,00; Barracão, com área construída de aproximadamente 140,00 m<sup>2</sup>, de tijolos, coberta de telhas galvanizadas, padrão 0,600, depreciação 0,860, avalio em R\$.5.779,20; Curral fechado com área construída de aproximadamente 250,00 m<sup>2</sup>, de tábuas, padrão 0,11, depreciação 0,928, avalio em R\$.2.041,60; Poço Semi-artesiano com caixa elevada para 10.000 litros aproximadamente: avalio em 10.000,00; Rede de energia elétrica com transformador, a rede possui uma extensão aproximada de 200 metros (do transformador até a divisa da propriedade), avalio em R\$.4.000,00; total geral R\$.25.924,80.**

**BR = benfeitoria reprodutiva = R\$.279.960,00 (cana de fornecedor a 200 toneladas/alqueire anual, considerando R\$.60,00/ tonelada, estando a 15 km da Usina, a usina desconta R\$.26,00/tonelada de frete, fica conforme segue: = [177 toneladas /alqueire x (R\$.60,00 /tonelada - R\$.26,00) / 1 ano} = R\$.6.018,00 /alqueire ano x 10,00 alqueires = R\$.60.180,00; laranja: 9.000 caixas \* R\$.24,42/caixa = R\$.219.780,00; Total = R\$.279.960,00.**

**S = área do elemento de pesquisa = 100,12 alqueires.**

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000  
 Email: [engpalim@uol.com.br](mailto:engpalim@uol.com.br) / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409  
 CRECI SP 184.056 – F 2ª Região  
 SITE: [www.palimcorretor.com](http://www.palimcorretor.com)

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

Palim



O imóvel *Comparativo 12* possui acesso por estrada em terra, enquadrada como VICINAL I - utilizado com APP e pasto 85,12 alqueires, ou ainda 205,99 hectares, caracterizada como CLASSE IIs da terra, 5 alqueires em laranjas para 9.000 caixas, ou ainda 12,10 hectares, 10 alqueires em cana arrendada, caracterizada com CLASSE I. Adotaremos a tabela 14. O procedimento agora é comparar o imóvel avaliando com as amostras de mercado, pois sabemos que os comparativos e a avalianda não são iguais, faz-se necessário a homogeneização dos dados, ou seja, a partir da informação do imóvel em oferta, podemos determinar o valor de outro da seguinte forma:

SITUAÇÃO	SUB CLASSES										
	I	IIa	IIb	IIIa	IIIb	IIIc	IIIIa	IIIIb	IIIIc	Va	Vb
Alfabeto	1,00	0,830	0,80	0,74	0,68	0,64	0,60	0,56	0,52	0,47	0,44
Vicinal	0,93	0,80	0,76	0,70	0,64	0,60	0,56	0,52	0,47	0,44	0,41
Vicinal II	0,90	0,780	0,72	0,66	0,61	0,57	0,54	0,504	0,45	0,42	0,39
Vicinal III	0,85	0,74	0,64	0,58	0,54	0,51	0,48	0,448	0,40	0,37	0,35
Vicinal IV	0,82	0,680	0,60	0,55	0,51	0,47	0,43	0,40	0,37	0,35	0,33
Vicinal V	0,70	0,616	0,56	0,52	0,47	0,44	0,42	0,392	0,35	0,32	0,30

$$Q = \frac{Vv * Ip}{Iam}$$

$$Q = (205,99 \text{ ha} * 0,780 + 36,30 \text{ ha} * 0,950) / 242,29 \text{ ha}$$

$$Q = (160,67 \text{ ha} + 34,48 \text{ ha}) / 242,29 \text{ ha}$$

$$Q = (195,154 \text{ ha}) / 242,29 \text{ ha}$$

$$Q = 0,8054 \text{ para o elemento Comparativo 12}$$

CCUS,SI litigio = coeficiente encontrado através da tabela, referente à propriedade a ser avaliada (capacidade de uso do solo x situação do imóvel) = 0,965657258;

CCUS,SI elemento de pesquisa = coeficiente encontrado conforme tabela, referente à propriedade que servirá de elemento de pesquisa (capacidade de uso do solo x situação do imóvel) = 0,8054

Após determinação de todos os valores homogeneizados, é determinada a média aritmética, chegando-se então, a um valor médio de terra nua, ficando somente a ser feito um acréscimo devido às estimativas das benfeitorias existentes no imóvel avaliando.

Rua São Pedro, 451 - Centro - Monte Azul Paulista, SP - CEP 14730-000  
 Email: [engpalim@uol.com.br](mailto:engpalim@uol.com.br) / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409  
 CRECI SP 184.056 - F 2ª Região  
 SITE: [www.palimcorretor.com](http://www.palimcorretor.com)

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

Aplicando a fórmula para o elemento de pesquisa nº.12, substituindo

os valores fica:

$$qTR = \{ [(P \text{ em oferta} - BNR + BR) / S] \times CCUS;SI \text{ litigio} / CCUS;SI \text{ elemento de pesquisa} \}$$

$$qTR = \{ [(R\$ 8.000.000,00 \times 1,00 - R\$ 25.924,80 - R\$ 279.960,00) / 100,12 \text{ alqueires}] \times (0,965657258 / 0,8054) \}$$

$$qTR = \{ [(R\$ 8.000.000,00 - R\$ 25.924,80 - R\$ 279.960,00) / 100,12 \text{ alqueires de terra nua}] \times 1,198978468 \}$$

$$qTR = \{ [R\$ 7.694.115,20 / 100,12 \text{ alqueires de terra nua}] \times 1,198978468 \}$$

$$qTR = \{ [R\$ 76.848,93 / \text{alqueires de terra nua}] \times 1,198978468 \}$$

Conferindo com o Excel:

Elemento Comparativo 12			
Preço transacionado		8.000.000,00	
Fator oferta		1,00	RS
Benefício não reprodutiva	RS	25.924,80	8.000.000,00
Benefício reprodutiva		287.780,00	RS
área em alqueires		100,12	RS
coeficiente imóvel avaliando		0,965657258	
coeficiente imóvel comparativo		0,8054	1,198978468
valor do alqueire terra nua			RS
			92.046,57

$$qTR = R\$ 92.046,57 / \text{alqueire de terra nua para o Comparativo 12}$$

**Desta forma, o valor homogeneizado do imóvel em oferta 13, será obtido pela fórmula:**

$$qTR = \{ [(P - BNR - BR) / S] \times CCUS;SI \text{ litigio} / CCUS;SI \text{ elemento de pesquisa} \}$$

Onde:

$$qTR = \text{preço da terra nua homogeneizado} = ?$$

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000  
Email: [engpalim@uol.com.br](mailto:engpalim@uol.com.br) / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409

CRECI SP 184.056 – F 2ª Região

SITE: [www.palimcorretor.com](http://www.palimcorretor.com)

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e arcas para lotamentos.



P = preço em oferta = R\$. 1.900.000,00

BNR = benfeitoria não reprodutiva = uma casa de sede, de tijolos e telhas de barro, com a área construída de 120,00 metros quadrados aproximadamente, enquadrando a construção da maneira que se encontra, na **Classe Residencial, Grupo Casa, Padrão Médio**, com intervalo de valores situados no **mínimo em 1,512 a máximo de 1,980 de R8N**, passando no Excel todas as etapas construtivas, desde a locação da obra até a limpeza do imóvel, constatei que o intervalo calculado encontra-se dentro da tabela em 1,51, e com depreciação de 0,890, **avaliado em R\$. 12.901,44**; uma Casa de Colono, com área construída de 60,00 metros quadrados, de tijolos e telhas de barro, enquadrando a construção da maneira que se encontra, na **Classe Residencial, Grupo Casa, Padrão Simples**, com intervalo de valores situados no **mínimo em 0,912 a máximo de 1,200 de R8N**, passando no Excel todas as etapas construtivas, desde a locação da obra até a limpeza do imóvel, constatei que o intervalo calculado encontra-se dentro da tabela em 0,900, e com depreciação de 1,00, **avaliado em R\$. 4.3200,00**; uma Curral, com área construída de 50,00 metros quadrados, de tábuas, enquadrando a construção da maneira que se encontra, na **Classe Especial, Grupo Cobertura, Padrão Médio**, com intervalo de valores situados no **mínimo em 0,060 a máximo de 0,180 de R8N**, passando no Excel todas as etapas construtivas, desde a locação da obra até a limpeza do imóvel, constatei que o intervalo calculado encontra-se dentro da tabela em 0,18, e com depreciação de 0,900, **avaliado em R\$. 648,00**; rede de energia elétrica com transformador estando a 200,00 metros de distância o transformador, **avaliado em R\$. 4.000,00**; um poço com caixa elevada de 10.000 litros, **avaliado em R\$. 13.575,00**; Total Geral: R\$. 35.444,44

BR = benfeitoria reprodutiva = R\$. 57.600,00 (cana arrendada a 60 toneladas/ alqueire anual, considerando R\$. 60,00/ tonelada, fica conforme segue: = [60 toneladas /alqueire x (R\$. 60,00 /tonelada) / 1 ano} = R\$. 3.600,00 /alqueire ano x 16,00 alqueires = R\$. 57.600,00;

S = área do elemento de pesquisa = 18,00 alqueires.

O imóvel *Comparativo 13* possui acesso por estrada em terra, enquadrada como VICINAL I - utilizado com APP, benfeitorias e pasto compreendendo 2,00 alqueires, ou ainda 4,84 hectares, caracterizada como CLASSE II da terra, e 38,72 hectares, caracterizada com CLASSE I. Adotaremos a tabela 14. O procedimento agora é comparar o imóvel avaliando com as amostras de mercado, pois sabemos que os comparativos e a avalianda não são iguais, faz-se necessário a homogeneização dos dados, ou seja, a partir da informação do imóvel em oferta, podemos determinar o valor de outro da seguinte forma:

Rua São Pedro, 451 - Centro - Monte Azul Paulista, SP - CEP 14730-000  
 Email: [engpalim@uol.com.br](mailto:engpalim@uol.com.br) / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409  
 CRECI SP 184.056 - F 2ª Região  
 SITE: [www.palimcorretor.com](http://www.palimcorretor.com)

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

SITUAÇÃO	SUB CLASSES										
	1	21a	21b	21c	21d	21e	21f	21g	21h	21i	21j
1	0,00	0,230	0,80	0,4	0,08	0,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	0,00	0,20	0,70	0,70	0,04	0,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	0,00	0,20	0,70	0,00	0,04	0,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	0,00	0,20	0,64	0,00	0,04	0,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5	0,00	0,00	0,00	0,00	0,04	0,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	0,00	0,00	0,00	0,00	0,04	0,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7	0,00	0,018	0,00	0,00	0,04	0,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

$$Q = \frac{V_v * I_p}{I_{am}}$$

$$Q = (4,84 \text{ ha} * 0,780 + 38,72 \text{ ha} * 0,95) / 43,56 \text{ ha}$$

$$Q = (3,7752 \text{ ha} + 36,784 \text{ ha}) / 43,56 \text{ ha}$$

$$Q = (40,5592 \text{ ha}) / 43,56 \text{ ha}$$

**$Q = 0,9311111111$  para o elemento Comparativo 13**

CCUS,SI litigio = coeficiente encontrado através da tabela, referente à propriedade a ser avaliada (capacidade de uso do solo x situação do imóvel) = **0,965657258**;

CCUS,SI elemento de pesquisa = coeficiente encontrado conforme tabela, referente à propriedade que servirá de elemento de pesquisa (capacidade de uso do solo x situação do imóvel) = **0,9311111111**

Após determinação de todos os valores homogeneizados, é determinada a média aritmética, chegando-se então, a um valor médio de terra nua, ficando somente a ser feito um acréscimo devido às estimativas das benfeitorias existentes no imóvel avaliando.

Aplicando a fórmula para o elemento de pesquisa nº.13, substituindo os valores fica:

$$qTR = \{ [(P \text{ em oferta} - BNR + BR) / S] \times CCUS,SI \text{ litigio} / CCUS,SI \text{ elemento de pesquisa} \}$$

$$qTR = \{ [(R\$1.900.000,00 \times 0,90 - R\$35.444,44 - R\$57.600,00) / 18,00 \text{ alqueires}] \times (0,965657258 / 0,9311111111) \}$$

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000  
 Email: [engpalim@uol.com.br](mailto:engpalim@uol.com.br) / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409  
 CRECI SP 184.056 – F 2ª Região  
 SITE: [www.palimcorretor.com](http://www.palimcorretor.com)

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

*Palim*



$$q_{TR} = \{ [(R\$ 1.710.000,00 - R\$ 35.444,44 - R\$ 57.600,00) / 18,00 \text{ alqueires de terra nua}] \times 1,037102067 \}$$

$$q_{TR} = \{ [R\$ 1.616.955,56 / 18,00 \text{ alqueires de terra nua}] \times 1,037102067 \}$$

$$q_{TR} = \{ [R\$ 89.830,86 / \text{alqueires de terra nua}] \times 1,037102067 \}$$

**Conferindo com o Excel:**

Elemento Comparativo 13				
Preço pedido	R\$	1.900.000,00		
Fator oferta		0,90	R\$	1.710.000,00
Benfeitoria não reprodutiva	R\$	35.444,44		
Benfeitoria reprodutiva	R\$	57.600,00	R\$	1.616.955,56
Área em alqueires		18,00	R\$	89.830,86
coeficiente imóvel avaliando		0,965657258		
coeficiente imóvel comparativo		0,931		1,037102067
valor do alqueire terra nua	R\$			<b>93.163,78</b>

$$q_{TR} = R\$ 93.163,78 / \text{alqueire de terra nua para o Comparativo 13}$$

**Desta forma, o valor homogeneizado do imóvel em oferta 14, será obtido pela fórmula:**

$$q_{TR} = \{ [(P - BNR - BR) / S] \times CCUS;SI \text{ litigio} / CCUS;SI \text{ elemento de pesquisa} \}$$

Onde:

$$q_{TR} = \text{preço da terra nua homogeneizado} = ?$$

$$P = \text{preço em oferta} = R\$ 16.000.000,00$$

BNR = benfeitoria não reprodutiva = uma casa de sede, de tijolos e telhas de barro, com a área construída de 100,00 metros quadrados aproximadamente, enquadrando a construção da maneira que se encontra, na **Classe Residencial, Grupo Casa, Padrão Médio**, com intervalo de valores situados no **mínimo em 1,512 a máximo de 1,980 de R8N**, passando no Excel todas as etapas construtivas, desde a locação da obra até a limpeza do imóvel, constatei que o intervalo calculado encontra-se dentro da tabela em **1,75**, e com depreciação de 0,90, **avalio em R\$ 12.600,00**; uma Casa de Colono, com área construída de 70,00 metros quadrados, de tijolos e telhas de barro, enquadrando a construção da maneira que se

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000  
 Email: [engpalim@uol.com.br](mailto:engpalim@uol.com.br) / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409  
 CRECI SP 184.056 – F 2ª Região  
 SITE: [www.palimcorretor.com](http://www.palimcorretor.com)

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

Paulina

encontra, na **Classe Residencial, Grupo Casa, Padrão Simples**, com intervalo de valores situados no mínimo em 0,912 a máximo de 1,200 de R\$N, passando no Excel todas as etapas construtivas, desde a locação da obra até a limpeza do imóvel, constatei que o intervalo calculado encontra-se dentro da tabela em 1,00, e com depreciação de 0,95, **avaliado em R\$.5.3200,00**; um barracão, de blocos de cimento e telhas galvanizadas, com a área construída de 200,00 metros quadrados aproximadamente, enquadrando a construção da maneira que se encontra, na **Classe Comercial - Serviço - Industrial, Padrão Médio**, com intervalo de valores situados no mínimo em 0,972 a máximo de 1,680 de R\$N, passando no Excel todas as etapas construtivas, desde a locação da obra até a limpeza do imóvel, constatei que o intervalo calculado encontra-se dentro da tabela em 1,20, e com depreciação de 0,95, **avaliado em R\$.18.240,00**; uma Curral, com área construída de 90,00 metros quadrados, de tábuas, enquadrando a construção da maneira que se encontra, na **Classe Especial, Grupo Cobertura, Padrão Médio**, com intervalo de valores situados no mínimo em 0,060 a máximo de 0,180 de R\$N, passando no Excel todas as etapas construtivas, desde a locação da obra até a limpeza do imóvel, constatei que o intervalo calculado encontra-se dentro da tabela em 0,17, e com depreciação de 0,920, **avaliado em R\$.1.126,08**; rede de energia elétrica com transformador estando a 400,00 metros de distância o transformador, **avaliado em R\$.8.000,00**; um poço com caixa elevada de 10.000 litros, **avaliado em R\$.13.575,00**, Total Geral: R\$. 58.861,08.

BR = benfeitoria reprodutiva = R\$.666.000,00 (cana arrendada a 75 toneladas/ alqueire anual, considerando R\$.60,00/ tonelada, fica conforme segue: = [75 toneladas /alqueire x (R\$.60,00 /tonelada) / 1 ano} = R\$.4.500,00 /alqueire ano x 148,00 alqueires = R\$.666.000,00;

S = área do elemento de pesquisa = 173,00 alqueires.

O imóvel Comparativo 14 possui acesso por estrada em terra, enquadrada como **VICINAL I** - utilizado com APP e pasto 25,00 alqueires, ou ainda 60,50 hectares, caracterizada como **CLASSE IIs** da terra, e 148,00 alqueires em cana de açúcar arrendada para a Usina Serradinho, compreendendo 358,16 hectares, caracterizada com **CLASSE I**. Adotaremos a tabela 14. O procedimento agora é comparar o imóvel avaliando com as amostras de mercado, pois sabemos que os comparativos e a avalianda não são iguais, faz-se necessário a homogeneização dos dados, ou seja, a partir da informação do imóvel em oferta, podemos determinar o valor de outro da seguinte forma:

Rua São Pedro, 451 - Centro - Monte Azul Paulista, SP - CEP 14730-000  
 Email: [engpalim@uol.com.br](mailto:engpalim@uol.com.br) / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409  
 CRECI SP 184.056 - F 2ª Região  
 SITE: [www.palimcorretor.com](http://www.palimcorretor.com)

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

Paulista



SITUAÇÃO DO AVALIADO	SUB CLASSES											
	I	IIa	IIb	IIIa	IIIb	IIIc	IIIIa	IIIIb	IIIIc	Va	Vb	Vc
1	1,00	0,95	0,90	0,85	0,80	0,75	0,70	0,65	0,60	0,55	0,50	0,45
Vicinal	0,95	0,90	0,85	0,80	0,75	0,70	0,65	0,60	0,55	0,50	0,45	0,40
II	0,90	0,85	0,80	0,75	0,70	0,65	0,60	0,55	0,50	0,45	0,40	0,35
Vicinal	0,85	0,80	0,75	0,70	0,65	0,60	0,55	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30
III	0,85	0,80	0,75	0,70	0,65	0,60	0,55	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30
Vicinal	0,80	0,75	0,70	0,65	0,60	0,55	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,25
III	0,75	0,70	0,65	0,60	0,55	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,25	0,20
Vicinal	0,70	0,65	0,60	0,55	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,25	0,20	0,15
IV	0,70	0,65	0,60	0,55	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,25	0,20	0,15
Vicinal	0,65	0,60	0,55	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,25	0,20	0,15	0,10
V	0,60	0,55	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,25	0,20	0,15	0,10	0,05
Vicinal	0,55	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,25	0,20	0,15	0,10	0,05	0,00

$$Q = Vv * Ip / lam$$

$$Q = (60,50 \text{ ha} * 0,780 + 358,16 \text{ ha} * 0,95) / 418,66 \text{ há}$$

$$Q = (47,19 \text{ ha} + 340,252 \text{ ha}) / 418,66 \text{ ha}$$

$$Q = (387,442 \text{ ha}) / 418,66 \text{ ha}$$

$$Q = 0,925433526 \text{ para o elemento Comparativo 14}$$

CCUS;SI litigio = coeficiente encontrado através da tabela, referente à propriedade a ser avaliada (capacidade de uso do solo x situação do imóvel) = **0,965657258**;

CCUS;SI elemento de pesquisa = coeficiente encontrado conforme tabela, referente à propriedade que servirá de elemento de pesquisa (capacidade de uso do solo x situação do imóvel) = **0,925433526**

Após determinação de todos os valores homogeneizados, é determinada a média aritmética, chegando-se então, a um valor médio de terra nua, ficando somente a ser feito um acréscimo devido às estimativas das benfeitorias existentes no imóvel avaliando.

Aplicando a fórmula para o elemento de pesquisa n.º.14, substituindo os valores fica:

$$qTR = \{ [(P \text{ em oferta} - BNR + BR) / S] \times CCUS;SI \text{ litigio} / CCUS;SI \text{ elemento de pesquisa} \}$$

$$qTR = \{ [(R\$ 16.000.000,00 \times 0,90 - R\$ 00.000,00 - R\$ 666.000,00) / 173,00 \text{ alqueires}] \times (0,965657258 / 0,925433526) \}$$

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000  
Email: [engpalim@uol.com.br](mailto:engpalim@uol.com.br) / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409

CRECI SP 184.056 – F 2ª Região

SITE: [www.palimcorretor.com](http://www.palimcorretor.com)

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

SITUAÇÃO DO AVALIADO	SUB CLASSES											
	I	IIa	IIb	IIIa	IIIb	IIIc	IIIIa	IIIIb	IIIIc	Va	Vb	Vc
1	1,00	0,850	0,80	0,74	0,68	0,64	0,60	0,56	0,52	0,48	0,44	0,40
Vicinal	0,90	0,780	0,76	0,70	0,64	0,60	0,57	0,53	0,49	0,45	0,41	0,37
II	0,90	0,780	0,72	0,66	0,61	0,57	0,54	0,50	0,46	0,42	0,38	0,34
Vicinal	0,80	0,704	0,64	0,58	0,54	0,51	0,48	0,44	0,40	0,37	0,33	0,29
III	0,75	0,660	0,60	0,55	0,51	0,48	0,45	0,42	0,39	0,35	0,31	0,27
Vicinal	0,70	0,616	0,56	0,52	0,48	0,45	0,42	0,39	0,35	0,31	0,27	0,23

$$Q = Vv * Ip / lam$$

$$Q = (60,50 \text{ ha} * 0,780 + 358,16 \text{ ha} * 0,95) / 418,66 \text{ há}$$

$$Q = (47,19 \text{ ha} + 340,252 \text{ ha}) / 418,66 \text{ ha}$$

$$Q = (387,442 \text{ ha}) / 418,66 \text{ ha}$$

$$Q = 0,925433526 \text{ para o elemento Comparativo 14}$$

CCUS;SI litigio = coeficiente encontrado através da tabela, referente à propriedade a ser avaliada (capacidade de uso do solo x situação do imóvel) = **0,965657258**;

CCUS;SI elemento de pesquisa = coeficiente encontrado conforme tabela, referente à propriedade que servirá de elemento de pesquisa (capacidade de uso do solo x situação do imóvel) = **0,925433526**

Após determinação de todos os valores homogeneizados, é determinada a média aritmética, chegando-se então, a um valor médio de terra nua, ficando somente a ser feito um acréscimo devido às estimativas das benfeitorias existentes no imóvel avaliando.

Aplicando a fórmula para o elemento de pesquisa n.º.14, substituindo os valores fica:

$$qTR = \{ [(P \text{ em oferta} - BNR + BR) / S] \times CCUS;SI \text{ litigio} / CCUS;SI \text{ elemento de pesquisa} \}$$

$$qTR = \{ [(R\$ 16.000.000,00 \times 0,90 - R\$ 00.000,00 - R\$ 666.000,00) / 173,00 \text{ alqueires}] \times (0,965657258 / 0,925433526) \}$$

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000  
Email: [engpalim@uol.com.br](mailto:engpalim@uol.com.br) / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409

CRECI SP 184.056 – F 2ª Região

SITE: [www.palimcorretor.com](http://www.palimcorretor.com)

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.



$$qTR = \{ [(R\$ 14.400.000,00 - R\$ 00.000,00 - R\$ 666.000,00) / 173,00 \text{ alqueires de terra nua}] \times 1,043464745 \}$$

$$qTR = \{ [R\$ 13.675.138,92 / 173,00 \text{ alqueires de terra nua}] \times 1,043464745 \}$$

$$qTR = \{ [R\$ 79.047,05 / \text{alqueires de terra nua}] \times 1,043464745 \}$$

Conferindo com o Excel:

Elemento Comparativo 14	RS	16.000.000,00		
preço pedido			0,90	RS 14.400.000,00
fator oferta				
benfeitoria não reprodutiva	RS	58.861,08		
benfeitoria reprodutiva	RS	666.000,00	RS	13.675.138,92
área em alqueires		173,00	RS	79.047,05
coeficiente imóvel avaliando		0,965657256		
coeficiente imóvel comparativo		0,925		1,043464745
valor do alqueire terra nua			<b>R\$</b>	<b>82.482,81</b>

$$qTR = R\$ 82.482,81 / \text{alqueire de terra nua para o Comparativo 14}$$

**Desta forma, o valor homogeneizado do imóvel em oferta 15, será obtido pela fórmula:**

$$qTR = \{ [(P - BNR - BR) / S] \times CCUS;SI \text{ litigio} / CCUS;SI \text{ elemento de pesquisa} \}$$

Onde:

$$qTR = \text{preço da terra nua homogeneizado} = ?$$

$$P = \text{preço em oferta} = R\$ 9.480.000,00$$

$$BNR = R\$ 0,00:$$

$$BR = \text{benfeitoria reprodutiva} = R\$ 1.253.700,21 \text{ (cana de fornecedor a 177 toneladas/alqueire anual, considerando R\$ 60,00/ tonelada, estando a 15 km da Usina, a usina desconta R\$ 26,00/tonelada de frete, fica conforme segue: } = [177 \text{ toneladas /alqueire} \times (R\$ 60,00 /\text{tonelada} - R\$ 26,00) / 1 \text{ ano}] = R\$ 6.018,00 /\text{alqueire ano} \times 45,00 \text{ alqueires} =$$

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000  
 Email: [engpalim@uol.com.br](mailto:engpalim@uol.com.br) / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409  
 CRECI SP 184.056 – F 2ª Região  
 SITE: [www.palimcorretor.com](http://www.palimcorretor.com)

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

$$qTR = \{ [(RS. 14.400.000,00 - RS.00.000,00 - RS.666.000,00) / 173,00 \text{ alqueires de terra nua}] \times 1,043464745\}$$

$$qTR = \{ [RS. 13.675.138,92 / 173,00 \text{ alqueires de terra nua}] \times 1,043464745\}$$

$$qTR = \{ [RS. 79.047,05 / \text{alqueires de terra nua}] \times 1,043464745\}$$

Conferindo com o Excel:

Elemento Comparativo 14	RS	16.000.000,00	
Preço pedido			
Fator oferta		0,90	RS 14.400.000,00
Benfeitoria não reprodutiva	RS	58.861,08	
Benfeitoria reprodutiva	RS	666.000,00	RS 13.675.138,92
Área em alqueires		173,00	RS 79.047,05
Coefficiente imóvel avaliando		0,965657258	
Coefficiente imóvel comparativo		0,925	1,043464745
Valor do alqueire terra nua			<b>RS 82.482,81</b>

$$qTR = RS. 82.482,81 / \text{alqueire de terra nua para o Comparativo 14}$$

Desta forma, o valor homogeneizado do imóvel em oferta 15, será obtido pela fórmula:

$$qTR = \{ [(P - BNR - BR) / S] \times CCUS;SI \text{ litigio} / CCUS;SI \text{ elemento de pesquisa} \}$$

Onde:

$$qTR = \text{preço da terra nua homogeneizado} = ?$$

$$P = \text{preço em oferta} = RS. 9.480.000,00$$

$$BNR = RS. 0,00:$$

BR = benfeitoria reprodutiva = RS. 1.253.700,21 (cana de fornecedor a 177 toneladas/alqueire anual, considerando RS.60,00/ tonelada, estando a 15 km da Usina, a usina desconta RS.26,00/tonelada de frete, fica conforme segue: = [177 toneladas /alqueire x (RS.60,00 /tonelada - RS.26,00) / 1 ano] = RS.6.018,00 /alqueire ano x 45,00 alqueires =

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000  
 Email: [engpalim@uol.com.br](mailto:engpalim@uol.com.br) / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409  
 CRECI SP 184.056 – F 2ª Região  
 SITE: [www.palimcorretor.com](http://www.palimcorretor.com)

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.



RS.270.810,00; laranja: 29.042 caixas \* R\$.22,94/caixa = R\$.666.223,48; Seringueira: R\$.16.666,67 / alqueire x 19,00 alqueire = R\$.316.666,73; total = R\$.1.253.700,21

S = área do elemento de pesquisa = 79,00 alqueires.

O imóvel *Comparativo 15* possui acesso por estrada em terra, enquadrada como VICINAL I - utilizado para seringueiras, pomar de laranjas e cana, 79,00 alqueires, ou ainda 191,18 hectares, caracterizada como CLASSE I da terra. Adotaremos a tabela 14. O procedimento agora é comparar o imóvel avaliando com as amostras de mercado, pois sabemos que os comparativos e a avalianda não são iguais, faz-se necessário a homogeneização dos dados, ou seja, a partir da informação do imóvel em oferta, podemos determinar o valor de outro da seguinte forma:

situa ção	SUB CLASSES										
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI
Autônto	1,00	0,850	0,80	0,74	0,68	0,64	0,60	0,56	0,50	0,47	0,4
Vicinal I	0,93	0,780	0,76	0,70	0,64	0,60	0,57	0,530	0,47	0,44	0,4
Vicinal II	0,90	0,750	0,72	0,66	0,61	0,57	0,54	0,504	0,45	0,42	0,4
Vicinal III	0,80	0,704	0,64	0,592	0,54	0,51	0,48	0,448	0,40	0,37	0,4
Vicinal IV	0,73	0,680	0,60	0,55	0,51	0,51	0,45	0,42	0,37	0,33	0,4
Vicinal V	0,70	0,610	0,56	0,518	0,47	0,47	0,42	0,392	0,35	0,32	0,4

$$Q = Vv * \frac{Ip}{Iam}$$

$$Q = (00,00 \text{ ha} * 0,000 + 191,18 \text{ ha} * 0,95) / 191,18 \text{ ha}$$

$$Q = (191,18 \text{ ha} * 0,95 \text{ ha}) / 191,18 \text{ ha}$$

$$Q = 0,950 \text{ para o elemento Comparativo 15}$$

CCUS;SI litigio = coeficiente encontrado através da tabela, referente à propriedade a ser avaliada (capacidade de uso do solo x situação do imóvel) = 0,965657258;

CCUS;SI elemento de pesquisa = coeficiente encontrado conforme tabela, referente à propriedade que servirá de elemento de pesquisa (capacidade de uso do solo x situação do imóvel) = 0,950

Rua São Pedro, 451 - Centro - Monte Azul Paulista, SP - CEP 14730-000  
Email: [engpalim@uol.com.br](mailto:engpalim@uol.com.br) / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409

CRECI SP 184.056 - F 2ª Região

SITE: [www.palimcorretor.com](http://www.palimcorretor.com)

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

Após determinação de todos os valores homogeneizados, é determinada a média aritmética, chegando-se então, a um valor médio de terra nua, ficando somente a ser feito um acréscimo devido às estimativas das benfeitorias existentes no imóvel avaliando.

Aplicando a fórmula para o elemento de pesquisa nº.15, substituindo os valores fica:

$$qTR = \{ [(P \text{ em oferta} - BNR + BR) / S] \times CCUS;SI \text{ litigio} / CCUS;SI \text{ elemento de pesquisa} \}$$

$$qTR = \{ [(R\$ 9.480.000,00 \times 0,90 - R\$ 0.000,00 - R\$ 1.253.700,21) / 79,00 \text{ alqueires}] \times (0,965657258 / 0,950) \}$$

$$qTR = \{ [(R\$ 8.532.000,00 - R\$ 0.000,00 - R\$ 1.253.700,21) / 79,00 \text{ alqueires de terra nua}] \times 1,016481324 \}$$

$$qTR = \{ [R\$ 7.278.299,79 / 79,00 \text{ alqueires de terra nua}] \times 1,016481324 \}$$

$$qTR = \{ [R\$ 92.130,38 / \text{alqueires de terra nua}] \times 1,016481324 \}$$

**Conferindo com o Excel:**

Elemento Comparativo 15				
Preço pedido	R\$	9.480.000,00		
Fator oferta		0,90	R\$	8.532.000,00
Benfeitoria não reprodutiva	R\$	-		
Benfeitoria reprodutiva	R\$	1.253.700,21	R\$	7.278.299,79
area em alqueires		79,00	R\$	92.130,38
coeficiente imóvel avaliando		0,965657258		
coeficiente imóvel comparativo		0,950		1,016481324
valor do alqueire terra nua			R\$	<b>93.648,81</b>

$$qTR = R\$ 93.648,81 / \text{alqueire de terra nua para o Comparativo 15}$$

**Desta forma, o valor homogeneizado do imóvel em oferta 16, será obtido pela fórmula:**

$$qTR = \{ [(P - BNR - BR) / S] \times CCUS;SI \text{ litigio} / CCUS;SI \text{ elemento de pesquisa} \}$$

Onde:

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000  
 Email: [engpalim@uol.com.br](mailto:engpalim@uol.com.br) / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409

CRECI SP 184.056 – F 2ª Região

SITE: [www.palimcorretor.com](http://www.palimcorretor.com)

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.



$P_{TR}$  = preço da terra nua homogeneizado = ?  
 $P$  = preço em oferta = R\$.20.700.000,00

BNR = Casa de Caseiro, com área construída de aproximadamente 60,00 m<sup>2</sup>, de tijolos, cobertura de telhas de barro, padrão 0,950, depreciação 0,900, avalio em R\$.4.104,00; Bombocão, com área construída de aproximadamente 140,00 m<sup>2</sup>, de tijolos, cobertura de telhas galvanizadas, padrão 0,600, depreciação 0,860, avalio em R\$.5.779,20; Curral fechado com área construída de aproximadamente 250,00 m<sup>2</sup>, de tábuas, padrão 0,11, depreciação 0,928, avalio em R\$.2.041,60; Poço Semi-artesiano com caixa elevada para 10.000 litros aproximadamente: avalio em 10.000,00; Rede de energia elétrica com transformador, a rede possui uma extensão aproximada de 250 metros (do transformador até a divisa da propriedade), avalio em R\$. 5.000,00; total geral R\$.26.924,80.

BR = benfeitoria reprodutiva = R\$.1.023.060,00 (cana de fornecedor a 177 toneladas/alqueire anual, considerando R\$.60,00/ tonelada, estando a 15 km da Usina, a mesma desconta R\$.26,00/tonelada de frete, fica conforme segue: = [177 toneladas /alqueire x (R\$.60,00 /tonelada - R\$.26,00) / 1 ano] = R\$. 6.018,00 /alqueire ano x 170,00 alqueires = R\$.1.023.060,00;

S = área do elemento de pesquisa = 230,00 alqueires.

O imóvel Comparativo 16 possui acesso por estrada em terra, enquadrada como VICINAL I - utilizado com APP e pasto 60,00 alqueires, ou ainda 145,20 hectares, caracterizada como CLASSE IIs da terra, 170,00 alqueires em cana tipo fornecedor, ou ainda 411,40 hectares, caracterizada com CLASSE I. Adotaremos a tabela 14. O procedimento agora é comparar o imóvel avaliando com as amostras de mercado, pois sabemos que os comparativos e a avalianda não são iguais, faz-se necessário a homogeneização dos dados, ou seja, a partir da informação do imóvel em oferta, podemos determinar o valor de outro da seguinte forma:

situação	SUB CLASSES										
	Ia	IIa	IIb	IIIa	IIIb	IIIc	IIIc1	IVa	IVb	IVc	
Arfako	1,00	0,830	0,80	0,74	0,68	0,64	0,60	0,56	0,50	0,47	0,44
Vicinal I	0,92	0,780	0,76	0,70	0,64	0,60	0,57	0,532	0,47	0,44	0,41
Vicinal II	0,90	0,730	0,72	0,66	0,61	0,57	0,54	0,504	0,45	0,42	0,39
Vicinal III	0,80	0,704	0,64	0,58	0,54	0,51	0,48	0,448	0,40	0,37	0,34
Vicinal IV	0,72	0,660	0,60	0,54	0,51	0,48	0,45	0,42	0,38	0,35	0,32
Vicinal V	0,70	0,618	0,56	0,50	0,47	0,44	0,42	0,392	0,35	0,32	0,29

$$Q = Vv * Ip$$

Iam

Rua São Pedro, 451 - Centro - Monte Azul Paulista, SP - CEP 14730-000  
 Email: [engpalim@uol.com.br](mailto:engpalim@uol.com.br) / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409  
 CRECI SP 184.056 - F 2ª Região  
 SITE: [www.palimcorretor.com](http://www.palimcorretor.com)

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

$$Q = (145,20 \text{ ha} * 0,780 + 411,40 \text{ ha} * 0,95) / 556,60 \text{ ha}$$

$$Q = (113,26 \text{ ha} + 390,83 \text{ ha}) / 556,60 \text{ ha}$$

$$Q = (504,09 \text{ ha}) / 556,60 \text{ ha}$$

$$Q = 0,90566 \text{ para o elemento Comparativo 16}$$

CCUS,SI litigio = coeficiente encontrado através da tabela, referente à propriedade a ser avaliada (capacidade de uso do solo x situação do imóvel) = **0,965657258**;

CCUS,SI elemento de pesquisa = coeficiente encontrado conforme tabela, referente à propriedade que servirá de elemento de pesquisa (capacidade de uso do solo x situação do imóvel) = **0,90566**

Após determinação de todos os valores homogeneizados, é determinada a média aritmética, chegando-se então, a um valor médio de terra nua, ficando somente a ser feito um acréscimo devido às estimativas das benfeitorias existentes no imóvel avaliando.

Aplicando a fórmula para o elemento de pesquisa n.º.16, substituindo os valores fica:

$$qTR = \{ [(P \text{ em oferta} - \text{BNR} + \text{BR}) / S] \times \text{CCUS,SI litigio} / \text{CCUS,SI elemento de pesquisa} \}$$

$$qTR = \{ [(R\$ 20.700.000,00 \times 0,90 - R\$ 26.924,80 - R\$ 1.023.060,00) / 230,00 \text{ alqueires}] \times (0,965657258 / 0,90566) \}$$

$$qTR = \{ [(R\$ 18.630.000,00 - R\$ 26.924,80 - R\$ 1.023.060,00) / 230,00 \text{ alqueires de terra nua}] \times 1,048958770 \}$$

$$qTR = \{ [R\$ 18.487.475,20 / 230,00 \text{ alqueires de terra nua}] \times 1,066247000 \}$$

$$qTR = \{ [R\$ 80.380,33 / \text{alqueires de terra nua}] \times 1,066247000 \}$$

Conferindo com o Excel:

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000  
 Email: [engpalim@uol.com.br](mailto:engpalim@uol.com.br) / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409  
 CRECI SP 184.056 – F 2ª Região  
 SITE: [www.palimcorretor.com](http://www.palimcorretor.com)

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.





situação	SUB CLASSES										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Adiako	1,00	0,830	0,80	0,74	0,68	0,64	0,60	0,56	0,50	0,47	0,44
Vicinal I	0,95	0,780	0,76	0,70	0,64	0,60	0,57	0,532	0,47	0,44	0,41
Vicinal II	0,90	0,750	0,72	0,66	0,61	0,57	0,54	0,504	0,45	0,42	0,39
Vicinal III	0,80	0,704	0,64	0,592	0,54	0,51	0,48	0,448	0,40	0,37	0,34
Vicinal IV	0,75	0,660	0,60	0,55	0,51	0,51	0,45	0,42	0,37	0,35	0,32
Vicinal V	0,70	0,616	0,56	0,518	0,47	0,47	0,42	0,392	0,35	0,32	0,29

$$Q = Vv * Ip / Iam$$

$$Q = (67,76 \text{ ha} * 0,950 + 16,94 \text{ ha} * 0,780) / 84,70 \text{ ha}$$

$$Q = (64,372 \text{ ha} + 13,2132 \text{ ha}) / 84,70 \text{ ha}$$

$$Q = (77,5852 \text{ ha}) / 84,70 \text{ ha}$$

$$Q = 0,916 \text{ para o elemento Comparativo 17}$$

CCUS,SI litigio = coeficiente encontrado através da tabela, referente à propriedade a ser avaliada (capacidade de uso do solo x situação do imóvel) = **0,965657258**;

CCUS,SI elemento de pesquisa = coeficiente encontrado conforme tabela, referente à propriedade que servirá de elemento de pesquisa (capacidade de uso do solo x situação do imóvel) = **0,916**

Após determinação de todos os valores homogeneizados, é determinada a média aritmética, chegando-se então, a um valor médio de terra nua, ficando somente a ser feito um acréscimo devido às estimativas das benfeitorias existentes no imóvel avaliando.

Aplicando a fórmula para o elemento de pesquisa n.º.17, substituindo os valores fica:

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000  
Email: [engpalim@uol.com.br](mailto:engpalim@uol.com.br) / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409

CRECI SP 184.056 – F 2ª Região

SITE: [www.palimcorretor.com](http://www.palimcorretor.com)

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.



situa ção	SUB CLASSES										
	I	IIa	IIb	IIIa	IIIb	IIIc	IIId	IIIe	IIIe	IIIe	
Adiãõ	1,00	0,830	0,80	0,74	0,68	0,64	0,60	0,56	0,50	0,47	0,44
Vicinal	0,95	0,780	0,76	0,70	0,64	0,60	0,57	0,532	0,47	0,44	0,41
Vicinal	0,90	0,750	0,72	0,66	0,61	0,57	0,54	0,504	0,45	0,42	0,39
Vicinal	0,80	0,704	0,64	0,58	0,54	0,51	0,48	0,448	0,40	0,37	0,34
Vicinal	0,75	0,660	0,60	0,55	0,51	0,51	0,45	0,42	0,37	0,35	0,32
Vicinal	0,70	0,616	0,56	0,51	0,47	0,47	0,42	0,392	0,35	0,32	0,29

$$Q = \frac{Vv \cdot Ip}{lam}$$

$$Q = (67,76 \text{ ha} \cdot 0,950 + 16,94 \text{ ha} \cdot 0,780) / 84,70 \text{ ha}$$

$$Q = (64,372 \text{ ha} + 13,2132 \text{ ha}) / 84,70 \text{ ha}$$

$$Q = (77,5852 \text{ ha}) / 84,70 \text{ ha}$$

$$Q = 0,916 \text{ para o elemento Comparativo 17}$$

CCUS,SI litigio = coeficiente encontrado através da tabela, referente à propriedade a ser avaliada (capacidade de uso do solo x situação do imóvel) = **0,965657258**;

CCUS,SI elemento de pesquisa = coeficiente encontrado conforme tabela, referente à propriedade que servirá de elemento de pesquisa (capacidade de uso do solo x situação do imóvel) = **0,916**

Após determinação de todos os valores homogeneizados, é determinada a média aritmética, chegando-se então, a um valor médio de terra nua, ficando somente a ser feito um acréscimo devido às estimativas das benfeitorias existentes no imóvel avaliando.

Aplicando a fórmula para o elemento de pesquisa n.º 17, substituindo os valores fica:

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000  
Email: [engpalim@uol.com.br](mailto:engpalim@uol.com.br) / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409

CRECI SP 184.056 – F 2ª Região

SITE: [www.palimcorretor.com](http://www.palimcorretor.com)

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

$$qTR = \left\{ \frac{[(P \text{ em oferta} - \text{BNR} - \text{BR}) / S]}{\text{pesquisa}} \right\} \times \text{CCUS;SI litígio} / \text{CCUS;SI elemento de}$$

$$qTR = \left\{ \frac{[(R\$ 3.500.000,00 \times 0,90 - R\$ 00.000,00 - R\$ 97.440,00) / 35,00 \text{ alqueires}]}{0,965657258 / 0,916} \right\}$$

$$qTR = \left\{ \frac{[(R\$ 3.150.000,00 - R\$ 00.000,00 - R\$ 97.440,00) / 35,00 \text{ alqueires de terra nua}]}{1,054210980} \right\}$$

$$qTR = \left\{ \frac{[R\$ 3.052.560,00 / 35,00 \text{ alqueires de terra nua}]}{1,054210980} \right\}$$

$$qTR = \left\{ \frac{[R\$ 87.216,00 / \text{alqueires de terra nua}]}{1,054210980} \right\}$$

**Conferindo com o Excel:**

Elemento Comparativo 17				
Preço pedido	R\$	3.500.000,00		
Valor oferta		0,90	R\$	3.150.000,00
Defeitoria não reprodutiva	R\$	-		
Defeitoria reprodutiva	R\$	97.440,00	R\$	3.052.560,00
Área em alqueires		35,00	R\$	87.216,00
Coefficiente imóvel avaliando		0,965657258		
Coefficiente imóvel comparativo		0,91600		1,054210980
Valor do alqueire terra nua	R\$			<b>91.944,06</b>

$$qTR = R\$ 91.944,06 / \text{alqueire de terra nua para o Comparativo 17}$$

**Desta forma, o valor homogeneizado do imóvel transacionado 18, será obtido pela fórmula:**

$$qTR = \left\{ \frac{[(P - \text{BNR} - \text{BR}) / S]}{\text{pesquisa}} \right\} \times \text{CCUS;SI litígio} / \text{CCUS;SI elemento de pesquisa}$$

Onde:

$$qTR = \text{preço da terra nua homogeneizado} = ?$$

$$P = \text{preço transacionado} = R\$ 3.675.000,00$$

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000  
 Email: [engpalim@uol.com.br](mailto:engpalim@uol.com.br) / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409  
 CRECI SP 184.056 – F 2ª Região  
 SITE: [www.palimcorretor.com](http://www.palimcorretor.com)

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.



BNR = Rede de energia elétrica com transformador, a rede possui uma extensão aproximada de 200 metros (do transformador até a divisa da propriedade), avalio em R\$ 4.000,00; total geral R\$ 4.000,00.

BR = benfeitoria reprodutiva = R\$ 237.396,00 (cana de fornecedor a 177 toneladas/alqueire anual, considerando R\$ 60,00/ tonelada, estando a 10 km da Usina, a mesma desconta R\$ 26,00/tonelada de frete, fica conforme segue: = [177 toneladas /alqueire x (R\$ 60,00 /tonelada - R\$ 26,00)] / 1 ano} = R\$ 6.018,00 /alqueire ano x 22,00 alqueires = R\$ 132.396,00; laranja: 7.000 caixas \* R\$ 15,00/caixa = R\$ 105.000,00; total = R\$ 237.396,00;

O imóvel Comparativo 18 possui acesso por estrada com pavimentação em terra, enquadrada como VICINAL I - utilizado com plantação de canas no sistema de cana própria, a área corresponde a 53,24 hectares em cana, caracterizada como CLASSE I da terra, respectivamente, 31,46 hectares e IIs. Adotaremos a tabela 14. O procedimento agora é comparar o imóvel avaliando com as amostras de mercado, pois sabemos que os comparativos e a avalianda não são iguais, faz-se necessário a homogeneização dos dados, ou seja, a partir da informação do imóvel em oferta, podemos determinar o valor de outro da seguinte forma:

SITUAÇÃO	SUB CLASSES									
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Avalio	1,00	0,230	0,30	0,74	0,68	0,64	0,60	0,56	0,50	0,4
Vicinal I	0,80	0,750	0,70	0,60	0,64	0,60	0,55	0,50	0,4	0,44
Vicinal II	0,90	0,750	0,72	0,60	0,61	0,6	0,54	0,504	0,45	0,42
Vicinal III	0,80	0,704	0,64	0,7	0,64	0,61	0,48	0,416	0,40	0,37
Vicinal IV	0,70	0,660	0,60	0,5	0,51	0,51	0,48	0,42	0,37	0,35
Vicinal V	0,70	0,610	0,58	0,5	0,47	0,47	0,42	0,392	0,35	0,32

$$Q = Vv * Ip / lam$$

$$Q = (53,24 \text{ ha} * 0,830 + 31,46 \text{ ha} * 0,830) / 84,70 \text{ ha}$$

$$Q = (44,1892 \text{ ha} + 26,1118 \text{ ha}) / 84,70 \text{ ha}$$

$$Q = (70,301 \text{ ha}) / 84,70 \text{ ha}$$

$$Q = 0,830 \text{ para o elemento Comparativo 18}$$

CCUS,SI litigio = coeficiente encontrado através da tabela, referente à propriedade a ser avaliada (capacidade de uso do solo x situação do imóvel) = 0,965657258;

Rua São Pedro, 451 - Centro - Monte Azul Paulista, SP - CEP 14730-000  
 Email: [engpalim@uol.com.br](mailto:engpalim@uol.com.br) / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409  
 CRECI SP 184.056 - F 2ª Região  
 SITE: [www.palimcorretor.com](http://www.palimcorretor.com)

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

CCUS;SI elemento de pesquisa = coeficiente encontrado conforme tabela, referente à propriedade que servirá de elemento de pesquisa (capacidade de uso do solo x situação do imóvel) = 0,830

Após determinação de todos os valores homogeneizados, é determinada a média aritmética, chegando-se então, a um valor médio de terra nua, ficando somente a ser feito um acréscimo devido às estimativas das benfeitorias existentes no imóvel avaliando.

Aplicando a fórmula para o elemento de pesquisa n.º.18, substituindo

os valores fica:

$$qTR = \{ [(P \text{ em oferta} - BNR - BR) / S] \times CCUS;SI \text{ litigio} / CCUS;SI \text{ elemento de pesquisa} \}$$

$$qTR = \{ [(R\$ 3.675.000,00 \times 1,00 - R\$ 2.400,00 - R\$ 237.396,00) / 35,00 \text{ alqueires}] \times (0,965657258 / 0,830) \}$$

$$qTR = \{ [(R\$ 3.675.000,00 - R\$ 2.400,00 - R\$ 237.396,00) / 35,00 \text{ alqueires de terra nua}] \times 1,066247000 \}$$

$$qTR = \{ [R\$ 3.435.204,00 / 35,00 \text{ alqueires de terra nua}] \times 1,066247000 \}$$

$$qTR = \{ [R\$ 98.148,69 / \text{alqueires de terra nua}] \times 1,066247000 \}$$

**Conferindo com o Excel:**

Imóvel Comparativo 18				
preço pedido	R\$	3.675.000,00		
valor oferta		1,00	R\$	3.675.000,00
benfeitoria não reprodutiva	R\$	2.400,00		
benfeitoria reprodutiva	R\$	237.396,00	R\$	3.435.204,00
preço em alqueires		35,00	R\$	98.148,69
coeficiente imóvel avaliando		0,965657258		
coeficiente imóvel comparativo		0,83000		1,163442480
valor do alqueire terra nua			<b>R\$</b>	<b>114.190,35</b>

**qTR = R\$.114.190,35 / alqueire de terra nua para o Comparativo 18**

**Desta forma, o valor homogeneizado do imóvel transacionado 19, será obtido pela fórmula:**

$$qTR = \{ [(P - BNR - BR) / S] \times CCUS;SI \text{ litigio} / CCUS;SI \text{ elemento de pesquisa} \}$$

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000  
 Email: [engpalim@uol.com.br](mailto:engpalim@uol.com.br) / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409  
 CRECI SP 184.056 – F 2ª Região  
 SITE: [www.palimcorretor.com](http://www.palimcorretor.com)

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.



280-

Onde:  
 $q_{TR}$  = preço da terra nua homogeneizado = ?  
 $P$  = preço transacionado = R\$.2.200.000,00

**BNR = Casa de Sede, com área construída de aproximadamente 120,00 m<sup>2</sup>, de tijolos, cobertura de telhas de barro, padrão 1,350, depreciação 0,900, avalio em R\$.11.664,00; Barracão, com área construída de aproximadamente 160,00 m<sup>2</sup>, coberto de telhas galvanizadas, padrão 0,600, depreciação 0,860, avalio em R\$.6.604,80; Poço Semi-artesiano com caixa elevada para 10.000 litros aproximadamente: avalio em 10.000,00; Rede de energia elétrica com transformador, a rede possui uma extensão aproximada de 150 metros (do transformador até a divisa da propriedade), avalio em R\$.3.000,00; total geral R\$.31.268,80.**

BR = benfeitoria reprodutiva = R\$.00.000,00 (sem produção);

O imóvel Comparativo 19 possui acesso por estrada com pavimentação em terra, enquadrada como VICINAL I – próprio para ser utilizado com plantação de canas no sistema de cana própria ou arrendada, a área corresponde a 53,24 hectares solo fértil, caracterizada como CLASSE I da terra. Adotaremos a tabela 14. O procedimento agora é comparar o imóvel avaliando com as amostras de mercado, pois sabemos que os comparativos e a avalianda não são iguais, faz-se necessário a homogeneização dos dados, ou seja, a partir da informação do imóvel em oferta, podemos determinar o valor de outro da seguinte forma:

SITUAÇÃO	SUB CLASSES										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Acidade	1,000	0,875	0,750	0,625	0,500	0,375	0,250	0,125	0,000	0,000	0,000
Vicinal I	0,950	0,780	0,610	0,440	0,270	0,100	0,030	0,000	0,000	0,000	0,000
Vicinal II	0,900	0,730	0,560	0,390	0,220	0,050	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Vicinal III	0,850	0,700	0,550	0,400	0,250	0,100	0,050	0,020	0,010	0,000	0,000
Vicinal IV	0,800	0,660	0,520	0,380	0,240	0,110	0,060	0,030	0,015	0,005	0,000
Vicinal V	0,750	0,620	0,500	0,370	0,240	0,120	0,070	0,040	0,020	0,010	0,000

$Q = V_v * I_p$   
 $I_{am}$

$Q = (53,24 \text{ ha} * 0,950) / 53,24 \text{ ha}$

$Q = (50,578 \text{ ha}) / 53,24 \text{ ha}$

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000  
 Email: [engpalim@uol.com.br](mailto:engpalim@uol.com.br) / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409  
 CRECI SP 184.056 – F 2ª Região  
 SITE: [www.palimcorretor.com](http://www.palimcorretor.com)  
 Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

Handwritten signature or mark.

**Q = 0,950 para o elemento Comparativo 19**

CCUS;SI litigio = coeficiente encontrado através da tabela, referente à propriedade a ser avaliada (capacidade de uso do solo x situação do imóvel) = **0,965657258**;

CCUS;SI elemento de pesquisa = coeficiente encontrado conforme tabela, referente à propriedade que servirá de elemento de pesquisa (capacidade de uso do solo x situação do imóvel) = **0,950**

Após determinação de todos os valores homogeneizados, é determinada a média aritmética, chegando-se então, a um valor médio de terra nua, ficando somente a ser feito um acréscimo devido às estimativas das benfeitorias existentes no imóvel avaliando.

Aplicando a fórmula para o elemento de pesquisa nº. 19, substituindo os valores fica:

$$qTR = \{ [(P \text{ em oferta} - BNR - BR) / S] \times CCUS;SI \text{ litigio} / CCUS;SI \text{ elemento de pesquisa} \}$$

$$qTR = \{ [(R\$ 2.200.000,00 \times 1,00 - R\$ 31.268,80) / 22,00 \text{ alqueires}] \times (0,965657258 / 0,950) \}$$

$$qTR = \{ [(R\$ 2.200.000,00 - R\$ 31.268,80) / 22,00 \text{ alqueires de terra nua}] \times 1,016481324 \}$$

$$qTR = \{ [R\$ 2.168.731,20 / 22,00 \text{ alqueires de terra nua}] \times 1,016481324 \}$$

$$qTR = \{ [R\$ 98.578,69 / \text{alqueires de terra nua}] \times 1,016481324 \}$$

**Conferindo com o Excel:**

Elemento Comparativo 19			
Preço pedido	R\$	2.200.000,00	
Fator oferta		1,00	R\$ 2.200.000,00
Benfeitoria não reprodutiva	R\$	31.268,80	
Benfeitoria reprodutiva	R\$	-	R\$ 2.168.731,20
Área em alqueires		22,00	R\$ 98.578,69
coeficiente imóvel avaliando		0,965657258	
coeficiente imóvel comparativo		0,95000	1,016481324
valor do alqueire terra nua	R\$		<b>100.203,40</b>

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000  
 Email: [engpalim@uol.com.br](mailto:engpalim@uol.com.br) / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409  
 CRECI SP 184.056 – F 2ª Região  
 SITE: [www.palimcorretor.com](http://www.palimcorretor.com)

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.



$qTR = R\$ 100.203,40 / \text{alqueire de terra nua para o Comparativo 19}$

**Desta forma, o valor homogeneizado do imóvel em oferta 20, será obtido pela fórmula:**

$$qTR = \{ [(P - BNR - BR) / S] \times CCUS; SI \text{ litigio} / CCUS; SI \text{ elemento de pesquisa} \}$$

Onde:

$qTR = \text{preço da terra nua homogeneizado} = ?$

$P = \text{preço pedido} = R\$ 7.150.000,00$

$BNR = \text{total geral } R\$ 00.000,00.$

$BR = R\$ 156.600,00$  (cana arrendada a 58 toneladas/ alqueire anual, considerando  $R\$ 60,00/$  tonelada, fica conforme segue:  $= [58 \text{ toneladas} / \text{alqueire} \times (R\$ 60,00 / \text{tonelada}) / 1 \text{ ano}] = R\$ 3.480,00 / \text{alqueire ano} \times 45,00 \text{ alqueires} = R\$ 156.600,00;$

O imóvel *Comparativo 20* possui acesso por estrada com pavimentação em terra, enquadrada como VICINAL I – próprio para ser utilizado com plantação de canas no sistema de cana própria ou arrendada, a área corresponde a 108,90 hectares de solo fértil, caracterizada como CLASSE I da terra, e 24,20 hectares em APP. Adotaremos a tabela 14. O procedimento agora é comparar o imóvel avaliando com as amostras de mercado, pois sabemos que os comparativos e a avalianda não são iguais, faz-se necessário a homogeneização dos dados, ou seja, a partir da informação do imóvel em oferta, podemos determinar o valor de outro da seguinte forma:

situação	SUB CLASSES										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Asfalto	1,00	0,830	0,80	0,74	0,68	0,64	0,60	0,56	0,50	0,47	0,4
Vicinal I	0,93	0,780	0,76	0,70	0,64	0,60	0,57	0,532	0,47	0,44	0,4
Vicinal II	0,90	0,750	0,72	0,66	0,61	0,57	0,54	0,504	0,45	0,42	0,4
Vicinal III	0,80	0,704	0,64	0,592	0,54	0,51	0,48	0,448	0,40	0,37	0,32
Vicinal IV	0,73	0,660	0,60	0,55	0,51	0,51	0,46	0,42	0,37	0,35	0,3
Vicinal V	0,70	0,616	0,56	0,518	0,47	0,47	0,42	0,392	0,35	0,32	0,28

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000  
 Email: [engpalim@uol.com.br](mailto:engpalim@uol.com.br) / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409

CRECI SP 184.056 – F 2ª Região

SITE: [www.palimcorretor.com](http://www.palimcorretor.com)

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

$$Q = \frac{V_v * I_p}{I_{am}}$$

$$Q = (108,90 \text{ ha} * 0,950 + 24,20 \text{ ha} * 0,780) / 133,10 \text{ ha}$$

$$Q = (103,455 \text{ ha} + 18,876 \text{ ha}) / 133,10 \text{ ha}$$

$$Q = (122,331 \text{ ha}) / 133,10 \text{ ha}$$

$$Q = 0,91909090909 \text{ para o elemento Comparativo 20}$$

CCUS;SI litigio = coeficiente encontrado através da tabela, referente à propriedade a ser avaliada (capacidade de uso do solo x situação do imóvel) = **0,965657258**;

CCUS;SI elemento de pesquisa = coeficiente encontrado conforme tabela, referente à propriedade que servirá de elemento de pesquisa (capacidade de uso do solo x situação do imóvel) = **0,91909090909**

Após determinação de todos os valores homogêneos, é determinada a média aritmética, chegando-se então, a um valor médio de terra nua, ficando somente a ser feito um acréscimo devido às estimativas das benfeitorias existentes no imóvel avaliando.

Aplicando a fórmula para o elemento de pesquisa n.º 19, substituindo os valores fica:

$$qTR = \{ [(P \text{ em oferta} - BNR - BR) / S] \times CCUS;SI \text{ litigio} / CCUS;SI \text{ elemento de pesquisa} \}$$

$$qTR = \{ [(R\$ 7.150.000,00 \times 0,90 - R\$ 0,000,00 - R\$ 156.600,00) / 55,00 \text{ alqueires}] \times (0,965657258 / 0,91909090909) \}$$

$$qTR = \{ [(R\$ 6.435.000,00 - R\$ 156.600,00) / 55,00 \text{ alqueires de terra nua}] \times 1,050665662 \}$$

$$qTR = \{ [R\$ 6.278.400,00 / 55,00 \text{ alqueires de terra nua}] \times 1,050665662 \}$$

$$qTR = \{ [R\$ 114.152,73 / \text{alqueires de terra nua}] \times 1,050665662 \}$$

Conferindo com o Excel:

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000  
 Email: [engpalim@uol.com.br](mailto:engpalim@uol.com.br) / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409  
 CRECI SP 184.056 – F 2ª Região  
 SITE: [www.palimcorretor.com](http://www.palimcorretor.com)

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.



Elemento Comparativo 20	7.150.000,00		
preço pedido	0,90	R\$	6.435.000,00
fator oferta	0,00		
benefetoria não reprodutiva	156.600,00	R\$	6.278.400,00
benefetoria reprodutiva	55,00	R\$	114.152,73
área em alqueires	0,965657258		
coeficiente imóvel avaliando	0,919090909		1,050665662
coeficiente imóvel comparativo			
valor do alqueire terra nua		R\$	119.936,35

$qTR = R\$ 119.936,35 / \text{alqueire de terra nua para o Comparativo 20}$

Fazendo a homogeneização através de tratamento de fatores da área em metro quadrado (variável independente), aplicando a inferência estatística referente aos elementos 1 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, e 20, sabendo-se que para o comparativo 1 (R\$.4,50/m<sup>2</sup>), 2 (R\$.3,25/m<sup>2</sup>), 3 (R\$.6,75/m<sup>2</sup>), 4 (R\$.3,96/m<sup>2</sup>), 5 (R\$.6,15/m<sup>2</sup>), 6 (R\$.4,20/m<sup>2</sup>), 7 (R\$.4,05/m<sup>2</sup>), 8 (R\$.3,95/m<sup>2</sup>), 9 (R\$.3,73/m<sup>2</sup>), 10 (R\$.3,71/m<sup>2</sup>), 11 (R\$.3,71/m<sup>2</sup>), 12 (R\$.3,80/m<sup>2</sup>), 13 (R\$.3,85/m<sup>2</sup>), 14 (R\$.3,41/m<sup>2</sup>), 15 (R\$.3,87/m<sup>2</sup>), 16 (R\$.3,54/m<sup>2</sup>), 17 (R\$.3,80/m<sup>2</sup>), 18 (R\$.4,72/m<sup>2</sup>), 19 (R\$.3,72/m<sup>2</sup>), e 20 (R\$.4,96/m<sup>2</sup>). Calculando o valor da área do avaliando equivalente a 248.050,00m<sup>2</sup>, fica como segue adiante:

	RS / alqueire	Valor Unitário (RS/alqueire / 24.200m <sup>2</sup> )	
Elemento Comparativo 01	R\$ 108.779,39	R\$ 4,50 oferta	10 alqueires
Elemento Comparativo 02	R\$ 78.703,34	R\$ 3,25 oferta	23 alqueires
Elemento Comparativo 03	R\$ 163.357,55	R\$ 6,75 transação	1,33 alqueires
Elemento Comparativo 04	R\$ 95.787,39	R\$ 3,96 oferta	17,5 alqueires
Elemento Comparativo 05	R\$ 148.934,84	R\$ 6,15 transação	1,50 alqueires
Elemento Comparativo 06	R\$ 101.609,70	R\$ 4,20 oferta	16,00 alqueires
Elemento Comparativo 07	R\$ 97.988,80	R\$ 4,05 oferta	9,00 alqueires
Elemento Comparativo 08	R\$ 95.543,52	R\$ 3,95 transação	18,5 alqueires
Elemento Comparativo 09	R\$ 90.298,35	R\$ 3,73 oferta	12,0 alqueires
Elemento Comparativo 10	R\$ 89.854,81	R\$ 3,71 transação	55,00 alqueires
Elemento Comparativo 11	R\$ 89.795,88	R\$ 3,71 transação	77,00 alqueires
Elemento Comparativo 12	R\$ 92.046,57	R\$ 3,80 transação	100,12 alqueires
Elemento Comparativo 13	R\$ 93.163,78	R\$ 3,85 oferta	18,00 alqueires
Elemento Comparativo 14	R\$ 82.482,81	R\$ 3,41 oferta	173,00 alqueires
Elemento Comparativo 15	R\$ 93.648,81	R\$ 3,87 oferta	79,00 alqueires
Elemento Comparativo 16	R\$ 85.705,28	R\$ 3,54 oferta	230,00 alqueires
Elemento Comparativo 17	R\$ 91.944,06	R\$ 3,80 oferta	35,00 alqueires
Elemento Comparativo 18	R\$ 114.190,35	R\$ 4,72 transação	35,00 alqueires
Elemento Comparativo 19	R\$ 90.038,59	R\$ 3,72 oferta	22,00 alqueires
Elemento Comparativo 20	R\$ 119.936,35	R\$ 4,96 oferta	55,00 alqueires

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000  
 Email: [engpalim@uol.com.br](mailto:engpalim@uol.com.br) / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409

CRECI SP 184.056 – F 2ª Região

SITE: [www.palimcorrector.com](http://www.palimcorrector.com)

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

1	✓	Sítio 1	Comparativo oferta	Imobiliária	corpo do laudo	242 000,00	4,50
2	✓	Sítio 2	Comparativo oferta	Imobiliária	corpo do laudo	556 600,00	3,25
3	✓	Chácara 1	Comparativo oferta	Imobiliária	corpo do laudo	32 186,00	6,75
4	✓	Sítio 3	Comparativo oferta	Corretor	corpo do laudo	423 500,00	3,96
5	✓	Chácara 2	Comparativo transação	Imobiliária	corpo do laudo	36 300,00	6,15
6	✓	Sítio 4	Comparativo oferta	Palim Corretor	corpo do laudo	387 200,00	4,20
7	✓	Sítio 5	Comparativo oferta	Palim Corretor	corpo do laudo	217 800,00	4,05
8	✓	Sítio 6	Comparativo transação	Imobiliária	corpo do laudo	447 700,00	3,95
9	✓	Sítio 7	Comparativo oferta	Palim Corretor	corpo do laudo	290 400,00	3,73
10	✓	Fazenda 1	Comparativo transação	Imobiliária	corpo do laudo	1 331 000,00	3,71
11	✓	Fazenda 2	Comparativo transação	Imobiliária	corpo do laudo	1 863 400,00	3,71
12	✓	Fazenda 3	Comparativo transação	Imobiliária	corpo do laudo	2 422 904,00	3,80
13	✓	Sítio 8	Comparativo oferta	Palim Corretor	corpo do laudo	435 600,00	3,85
14	✓	Fazenda 4	Comparativo oferta	Palim Corretor	corpo do laudo	4 186 600,00	3,41
15	✓	Fazenda 5	Comparativo oferta	Imobiliária	corpo do laudo	1 911 800,00	3,87
16	✓	Fazenda 6	Comparativo oferta	Imobiliária	corpo do laudo	5 566 000,00	3,54
17	✓	Sítio 9	Comparativo oferta	Corretor	corpo do Laudo	847 000,00	3,80
18	✓	Sítio 10	Comparativo transação	Corretor	corpo do Laudo	847 000,00	4,72
19	✓	Sítio 11	Comparativo oferta	Corretor	corpo do laudo	532 400,00	3,72
20	✓	Fazenda 7	Comparativo oferta	Corretor	corpo do laudo	1 331 000,00	4,96

## A.2 Pressupostos básicos

**A.2.1** Ressalta-se a necessidade, quando se usam modelos de regressão, de observar os seus pressupostos básicos, apresentados a seguir, principalmente no que concerne a sua especificação, normalidade, homocedasticidade, não-multicolinearidade, não-autocorrelação, independência e inexistência de pontos atípicos, com o objetivo de obter avaliações não-tendenciosas, eficientes e consistentes, em especial os seguintes:

a) para evitar a micronumerosidade, o número mínimo de dados efetivamente utilizados ( $n$ ) no modelo deve obedecer aos seguintes critérios, com respeito ao número de variáveis independentes ( $k$ ):

$$n \geq 3(k+1)$$

$n_i \geq 5$ , até duas variáveis dicotômicas ou três códigos alocados para a mesma característica;

Uma variável independente área do imóvel, e variável independente preço (Valor Unitário / m<sup>2</sup>), no nosso caso totalizando duas, sendo  $k = 1$  (1 variável independente), para sabermos quantos elementos comparativos devemos usar na amostra, substituindo na equação acima fica:

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000  
Email: [cngpalim@uol.com.br](mailto:cngpalim@uol.com.br) / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409

CRECI SP 184.056 – F 2ª Região

SITE: [www.palimcorretor.com](http://www.palimcorretor.com)

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.



$$n = 6(k + 1)$$

$$n = 6(1 + 1)$$

$$n = 6 * 2$$

$n = 12$  elementos comparativos, em respeito ao número de variáveis independentes ( $k$ ) para atender grau de fundamentação III.

Portanto, temos 20 comparativos, 12 eram suficientes para atender a norma no grau III de fundamentação.

### Relatório Estatístico - Regressão Linear

Modelo:

### Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) Modelo:

•

2) Data de referência:

• sexta feira, 16 de fevereiro de 2018

3) Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	2
Variáveis utilizadas no modelo:	2
Total de dados:	20
Dados utilizados no modelo:	20

4) Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,8480794 / 0,8904934
Coefficiente de determinação:	0,7192387
Fisher - Snedecor:	46,11
Significância do modelo (%):	0,01

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000  
 Email: [engpalim@uol.com.br](mailto:engpalim@uol.com.br) / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409

CRECI SP 184.056 – F 2ª Região

SITE: [www.palimcorretor.com](http://www.palimcorretor.com)

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

## 5) Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$	68%	80%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	85%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	90%

## 6) Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	1
% de outliers:	5,00%

Page Break

## 7) Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,466	1	0,466	46,111
Não Explicada	0,182	18	0,010	
Total	0,648	19		

## 8) Equação de regressão:

$$\ln(\text{Preço} / \text{m}^2) = +1,331377741 + 18202,17168 / \text{Área}$$

## • Função estimativa (moda):

$$\text{Preço} / \text{m}^2 = +3,74819785 * e^{(+18202,17168 / \text{Área})}$$

## • Função estimativa (mediana):

$$\text{Preço} / \text{m}^2 = +3,786256278 * e^{(+18202,17168 / \text{Área})}$$

## • Função estimativa (média):

$$\text{Preço} / \text{m}^2 = +3,805430161 * e^{(+18202,17168 / \text{Área})}$$

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000  
 Email: [engpalim@uol.com.br](mailto:engpalim@uol.com.br) / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409

CRECI SP 184.056 – F 2ª Região

SITE: [www.palimcorretor.com](http://www.palimcorretor.com)

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.



Função estimativa (média):

$$\text{Preço /m}^2 = +3,805430161 \cdot e^{N(+18202,17168 / \text{Área})}$$

9) Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área	1/x	6,79	0,01
Preço /m <sup>2</sup>	ln(y)	52,24	0,01

10) Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área	Isoladas	Influência
Preço /m <sup>2</sup>	0,85	0,85

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	III
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do	

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000  
 Email: [engpalim@uol.com.br](mailto:engpalim@uol.com.br) / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409

CRECI SP 184.056 – F 2ª Região

SITE: [www.palimcorretor.com](http://www.palimcorretor.com)

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

			ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

### 1) Quanto ao número de dados de mercado, efetivamente utilizados:

TABELA 2 Pontuação para fins de classificação das avaliações quanto ao grau de fundamentação

C	Especificações das Avaliações de Imóveis Rurais	Para determinação de pontuação, os valores na horizontal não são cumulativos					
		Condição	pt	Condição	pt	Condição	pt
1	Número de dados de mercado, efetivamente utilizados	$\geq 3(k+1)$ e no mínimo 5	18	$\geq 5$	9		

A variável independente área do imóvel no nosso caso é apenas uma, sendo  $k = 1$ , para sabermos quantos elementos comparativos devemos usar na amostra, substituindo na equação acima fica:

$$n = 6(k + 1)$$

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000  
 Email: [engpalim@uol.com.br](mailto:engpalim@uol.com.br) / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409

CRECI SP 184.056 – F 2ª Região

SITE: [www.palimcorretor.com](http://www.palimcorretor.com)

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.



$n = 6(1 + 1)$

$n = 6 * 2$

$n = 12$  elementos comparativos, em respeito ao número de variáveis independentes (k), portanto  $20 > 12$  OK!

ITEM 1 = CONDIÇÃO ATENDIDA COM UM NÚMERO DE 20 COMPARATIVOS EFETIVAMENTE UTILIZADOS = 18 PONTOS, OUTLIERS (5,00%)

**2) Qualidade dos dados colhidos no mercado de mesma exploração conforme 5.1.2:**

2	Qualidade dos dados colhidos no mercado de mesma exploração conforme em 5.1.2	todos	15	maioria	7	minoria ou ausência	0
---	---	-------	----	---------	---	---------------------	---

ITEM 2 = QUALIDADE DOS DADOS COLHIDOS NO MERCADO DE MESMA EXPLORAÇÃO CONFORME 5.1.2 = 7 PONTOS

**3) Visita dos dados colhidos no mercado por engenheiro de avaliações:**

3	Vista dos dados de mercado por engenheiro de avaliações	todos	10	maioria	6	minoria ou ausência	
---	---	-------	----	---------	---	---------------------	--

ITEM 3 = MAIORIA = 6 PONTOS

**4) Critério adotado para avaliar construções e instalações:**

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000  
 Email: [engpalim@uol.com.br](mailto:engpalim@uol.com.br) / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409  
 CRECI SP 184.056 – F 2ª Região  
 SITE: [www.palimcorretor.com](http://www.palimcorretor.com)  
 Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

$$n = 6(1 + 1)$$

$$n = 6 * 2$$

$n = 12$  elementos comparativos, em respeito ao número de variáveis independentes (k), portanto  $20 > 12$  OK!

ITEM 1 = CONDIÇÃO ATENDIDA COM UM NÚMERO DE 20 COMPARATIVOS EFETIVAMENTE UTILIZADOS = 18 PONTOS, OUTLIERS (5,00%)

### 2) Qualidade dos dados colhidos no mercado de mesma exploração conforme 5.1.2:

2	Qualidade dos dados colhidos no mercado de mesma exploração conforme em 5.1.2	todos	15	maioria	7	minoria ou ausência	0
---	---	-------	----	---------	---	---------------------	---

ITEM 2 = QUALIDADE DOS DADOS COLHIDOS NO MERCADO DE MESMA EXPLORAÇÃO CONFORME 5.1.2 = 7 PONTOS

### 3) Visita dos dados colhidos no mercado por engenheiro de avaliações:

3	Visita dos dados de mercado por engenheiro de avaliações	todos	10	maioria	6	minoria ou ausência	
---	--	-------	----	---------	---	---------------------	--

ITEM 3 = MAIORIA = 6 PONTOS

### 4) Critério adotado para avaliar construções e instalações:

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000  
 Email: [engpalim@uol.com.br](mailto:engpalim@uol.com.br) / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409  
 CRECI SP 184.056 – F 2ª Região  
 SITE: [www.palimcorretor.com](http://www.palimcorretor.com)  
 Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.



4	Critério adotado para avaliar construções e instalações	custo de reedição por planilha específica	5	custo de reedição por caderno de preços	3	como variável, conforme anexo A	3
---	---	---	---	---	---	---------------------------------	---

**ITEM 4 = CALCULADO COMO E MATERIAIS ETAPA POR ETAPA = 5 PONTOS**

**5) Critério adotado para avaliar produções vegetais:**

5	Critério adotado para avaliar produções vegetais	conforme em 10.3	5	por caderno de preços	3	como variável, conforme anexo A	3
---	--	------------------	---	-----------------------	---	---------------------------------	---

**ITEM 5 = COMO VARIÁVEL = 3 PONTOS**

**6) Apresentação do laudo, conforme seção 11, por inferência estatística:**

6	Apresentação do laudo, conforme seção 11	completo	16	simplificado	1		
---	--	----------	----	--------------	---	--	--

**ITEM 6 = COMPLETO = 16 PONTOS**

**7) Utilização do Método Comparativo de Dados de Mercado:**

7	Utilização do método comparativo direto de dados de mercado	tratamento científico, conforme em 7.7.3 e anexo A	15	tratamentos por fatores, conforme em 7.7.2 e anexo B	12	outros tratamentos	2
---	---	--	----	--	----	--------------------	---

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000  
 Email: [engpalim@uol.com.br](mailto:engpalim@uol.com.br) / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409  
 CRECI SP 184.056 – F 2ª Região  
 SITE: [www.palimcorretor.com](http://www.palimcorretor.com)  
 Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

*Handwritten notes and signatures on the right margin.*

Crifado em amarelo, 0,01 a significância do modelo (f), correspondente a 1%, temos pela tabela abaixo, o grau de fundamentação III de precisão.

Significância do modelo (f)	Grau de Fundamentação
$\leq 1\%$	III
$\leq 2\%$	II
$\leq 5\%$	I

ITEM 7 = TRATAMENTO CIENTÍFICO E POR FATORES = 15 PONTOS

Crifado em amarelo, as amplitudes do modelo não passam de 30%, temos pela tabela abaixo, o grau de fundamentação III de precisão.

Grau de Precisão	Amplitude do I.C. (N.C. 80%)
III	$\leq 30\%$
II	$\leq 40\%$
I	$\leq 50\%$

TOTAL = 69 PONTOS

**9.4 Quanto à fundamentação**

9.4.1 Os laudos de avaliação são classificados quanto à fundamentação nos seguintes graus, de acordo com a soma dos pontos em função das informações apresentadas:

TABELA 1 Classificação dos laudos de avaliação quanto à fundamentação

	Grau		
	I	II	III
Limite mínimo	12	36	71
Limite máximo	35	70	100

Portanto o grau de fundamentação alcançado neste laudo foi II, onde 69 pontos encontra-se dentro do intervalo de 36 e 70.

**Gráfico de Aderência - Regressão Linear**

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000  
 Email: [engpalim@uol.com.br](mailto:engpalim@uol.com.br) / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409  
 CRECI SP 184.056 – F 2ª Região  
 SITE: [www.palimcorretor.com](http://www.palimcorretor.com)  
 Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

*Palim*



*Palim*



Gráfico de Aderência - Regressão Linear

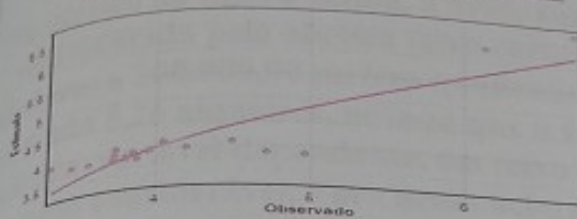
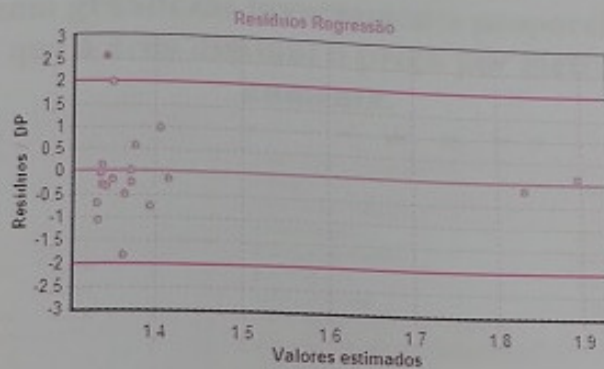
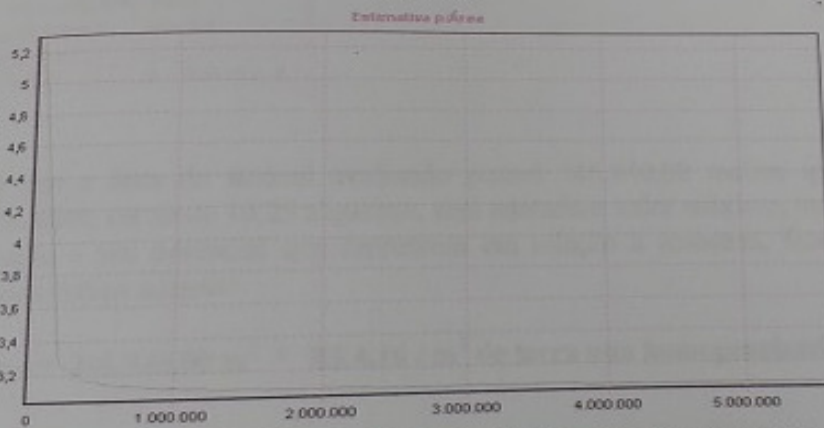


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



Análise do resultado, discernindo a partir de um referencial demonstrado por um plano de coordenadas cartesianas, representado pelo gráfico abaixo:



Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000  
 Email: [engpalim@uol.com.br](mailto:engpalim@uol.com.br) / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409  
 CRECI SP 184.056 – F 2ª Região  
 SITE: [www.palimcorretor.com](http://www.palimcorretor.com)

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

*Handwritten signatures and marks on the right margin.*

No gráfico da figura acima, a área, variável independente, representada pela abcissa (eixo cartesiano x), para áreas inferiores a 200.000,00 metros quadrados, ou seja 20 hectares, ou ainda 8,26 alqueires, nota-se que o valor do preço / metro quadrado, variável dependente, em (eixo cartesiano y) sofre uma elevação considerável. Para áreas acima de 200.000,00 metros quadrados (tarja amarela), o valor do metro quadrado é constituído por um seguimento de pontos que passam a representar mais uma reta.

Deparamos com grandezas inversamente proporcionais, ou seja, à medida que a área diminui o preço por metro quadrado aumenta.

Regressão Linear	
Valor Unitário	
Mínimo	
Médio	
Máximo	
Valor Total	
Mínimo (2,93%)	3,92
Médio	4,04
Máximo (3,02%)	4,16
Intervalo Predi...	
Mínimo (12,72%)	3,50
Máximo (14,58%)	4,63
Mínimo (IP)	
Máximo (IP)	
Campo de Arbitrio	
RI Mínimo	3,43
RI Máximo	4,64
Parâmetros	
Nível de Confianç	80%
Estimativa pela	Moda
Coefficientes	
Correlação	1 - 0,8492 -

Estimativa 3 de 14	
Variável numérica	
Área	246.840,00
Variável texto	
Endereço	Sítio Duas Irmãs
Complemento	Paraiso-SP
Bairro	Zona Rural
Informante	Lourdes Dias Rade
Telefone do informante	
Variáveis desabilitadas	

Sabendo-se que a área do imóvel avaliando possui 246.840,00 metros quadrados, ou 246,84,00 hectares, ou ainda 10,25 alqueires, será adotado o valor máximo, justificado pela boa localização e seu potencial que representa em relação à amostras, fica conforme a expressão matemática adiante:

$$qTR \text{ máximo} = 246.840,00 \text{ m}^2 * \text{RS.}4,16 / \text{m}^2 \text{ de terra nua homogeneizado}$$

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000  
 Email: [engpalim@uol.com.br](mailto:engpalim@uol.com.br) / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409  
 CRECI SP 184.056 – F 2ª Região  
 SITE: [www.palimcorretor.com](http://www.palimcorretor.com)  
 Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.



205-

IMÓVEL AVALIANDO  
VALOR DO IMÓVEL TERRA NUA  
VALOR DO ALQUEIRE DE TERRA NUA  
VALOR EM ALQUEIRES DA PROPRIEDADE

ÁREA SUPERFICIAL	Valor Unitário terra nua	
246.840,00	R\$	4,16
	R\$	1.026.854,40
	R\$	<b>100.180,92</b>
		10,25

Valor médio = **R\$.100.180,92** referente à terra nua homogeneizado

### MEMORIAL DE CÁLCULOS – IMÓVEL AVALIANDO

Usando o mesmo critério, o qual foi adotado para estimar o valor da  
condelórias não reprodutivas e reprodutivas dos imóveis referentes aos elementos de  
pesquisa em ofertas, chegamos a um valor estimativo do imóvel avaliando, como segue:



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO  
www.ibape-sp.org.br

#### 3 - TABELA DE COEFICIENTES – base R<sub>2</sub>N

A tabela abaixo vincula os coeficientes do estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", publicados pelo IBPAE/SP em nov/2005, diretamente ao padrão construtivo R<sub>2</sub>N do SINDUSCON/SP. A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Méio	Máxim o	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rustico	0,500	0,690	0,750	
		1.1.2- Padrão Simples	0,130	0,196	0,180	
		1.1.3- Padrão Rustico	0,360	0,420	0,460	
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Proletário	0,450	0,576	0,600	
		1.2.2- Padrão Econômico	0,670	0,786	0,800	
		1.2.3- Padrão Simples	0,910	1,036	1,050	
		1.2.4- Padrão Médio	1,210	1,386	1,400	
		1.2.5- Padrão Superior	1,690	1,776	1,800	
		1.2.6- Padrão Fino	1,960	2,436	2,500	
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Luxo		Acima de 2,89		
		1.3.1- Padrão Econômico	0,500	0,810	1,000	
		1.3.2- Padrão Simples	0,900	1,266	1,500	
		1.3.2- Padrão Médio	1,200	1,470	1,600	
		1.3.3- Padrão Médio	1,510	1,746	1,900	
		1.3.4- Padrão Superior	1,900	1,926	2,100	
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITORIO	2.1.1- Padrão Superior	1,960	2,226	2,400	
		2.1.2- Padrão Fino	2,170	2,406	2,640	
		2.1.3- Padrão Fino	2,500	3,066	3,400	
		2.1.4- Padrão Econômico	0,500	0,780	0,900	
		2.1.5- Padrão Simples	0,970	1,206	1,440	
		2.1.6- Padrão Simples	1,200	1,470	1,600	
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Simples	1,450	1,656	1,800	
		2.2.2- Padrão Médio	1,530	1,836	2,040	
		2.2.3- Padrão Superior	1,870	2,086	2,200	
		2.2.4- Padrão Superior	2,050	2,286	2,500	
		2.2.5- Padrão Fino	2,500	3,066	3,600	
		2.2.6- Padrão Luxo		Acima de 3,61		
	3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480
			3.1.2- Padrão Simples	0,490	0,726	0,900
			3.1.3- Padrão Médio	0,970	1,326	1,600

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000  
Email: [engpalim@uol.com.br](mailto:engpalim@uol.com.br) / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409

CRECI SP 184.056 – F 2ª Região  
SITE: [www.palimcorretor.com](http://www.palimcorretor.com)

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

**Observação:** a propriedade rural acima descrita, Matrícula n.5.442, com 10,25 alqueires paulista ou 24,80,50 ha. ou 248.050,00 metros quadrados, denominada "SÍTIO DUAS IRMÃS", contém atualmente como **benfeitorias não reprodutivas:** **Casa de Sede**, com área construída de aproximadamente 337,69 m<sup>2</sup>, de tijolos, coberta de telhas de barro, padrão 1,22, depreciação 0,860; **Barracão de implementos**, com a área construída de aproximadamente 344,70 m<sup>2</sup>, em blocos de cimento e coberta de telhas francesas, padrão 0,55, depreciação 0,92; **Depósito**, com área construída de aproximadamente 15,47 m<sup>2</sup>, de tijolos e coberta de telhas francesas, padrão 0,72, depreciação 0,92; **Curral com cobertura**, com área construída de aproximadamente 108,13 m<sup>2</sup>, de tijolos, coberta de telhas francesas, padrão 0,34, depreciação 0,800; **um prédio destinado ao confinamento de aves**, com aproximadamente 68,88 m<sup>2</sup>, em tábuas e com cobertura de telhas francesas, padrão 0,16, depreciação 0,400; **uma rampa para troca de óleo**; **um poço semiartesiano com caixa elevada de aproximadamente 10.000 litros**; **energia elétrica**, distante da divisa em aproximadamente 760 metros.

**BNR = Benfeitorias não reprodutivas:** **Casa de Sede**, com área construída de aproximadamente 337,69 m<sup>2</sup>, de tijolos, coberta de telhas de barro, padrão 1,22, depreciação 0,860, **avaliado em R\$.28.344,35**; ; **Barracão de implementos**, com a área construída de aproximadamente 344,70 m<sup>2</sup>, em blocos de cimento e coberta de telhas francesas, padrão 0,55, depreciação 0,92, **avaliado em R\$.13.953,46**; **Depósito**, com área construída de aproximadamente 15,47 m<sup>2</sup>, de tijolos e coberta de telhas francesas, padrão 0,72, depreciação 0,92, **avaliado em R\$.819,79**; **Curral com cobertura**, com área construída de aproximadamente 108,13 m<sup>2</sup>, de tijolos, coberta de telhas francesas, padrão 0,34, depreciação 0,800, **avaliado em R\$.2.352,91**; **um prédio destinado ao confinamento de aves**, com aproximadamente 68,88 m<sup>2</sup>, em tábuas e com cobertura de telhas francesas, padrão 0,16, depreciação 0,400, **avaliado em R\$.352,66**; **uma rampa para troca de óleo**, **avaliado em R\$.1.500,00**; **um poço semiartesiano com caixa elevada de aproximadamente 10.000 litros**, **avaliado em R\$.10.000,00**; **energia elétrica**, distante da divisa em aproximadamente 760 metros, **avaliado em R\$.15.200,00**. **Total geral R\$.49.793,42**.

Conferindo as contas das benfeitorias não reprodutivas com o Excel, fica como segue abaixo:

RS	28.344,35
RS	13.953,46
RS	819,79
RS	2.352,91
RS	352,66
RS	1.500,00
RS	10.000,00
RS	15.200,00
RS	<b>72.523,17</b>

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000  
 Email: [engpalim@uol.com.br](mailto:engpalim@uol.com.br) / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409  
 CRECI SP 184.056 – F 2ª Região  
 SITE: [www.palimcorretor.com](http://www.palimcorretor.com)  
 Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.



**Observação:** a propriedade rural acima descrita, Matrícula n.5.442, com 10,25 alqueires paulista ou 24,80,50 ha. ou 248.050,00 metros quadrados, denominada "SÍTIO DUAS IRMÃS", contém atualmente como **benfeitorias não reprodutivas: Casa de Sede, com área construída de aproximadamente 337,69 m<sup>2</sup>, de tijolos, cobertura de telhas de barro, padrão 1,22, depreciação 0,860; Barracão de implementos, com a área construída de aproximadamente 344,70 m<sup>2</sup>, em blocos de cimento e cobertura de telhas francesas, padrão 0,55, depreciação 0,92; Depósito, com área construída de aproximadamente 15,47 m<sup>2</sup>, de tijolos e cobertura de telhas francesas, padrão 0,72, depreciação 0,92; Curral com cobertura, com área construída de aproximadamente 108,13 m<sup>2</sup>, de tijolos, cobertura de telhas francesas, padrão 0,34, depreciação 0,800; um prédio destinado ao confinamento de aves, com aproximadamente 68,88 m<sup>2</sup>, em tábuas e com cobertura de telhas francesas, padrão 0,16, depreciação 0,400; uma rampa para troca de óleo; um poço semiartesiano com caixa elevada de aproximadamente 10.000 litros; energia elétrica, distante da divisa em aproximadamente 760 metros.**

**BNR = Benfeitorias não reprodutivas: Casa de Sede, com área construída de aproximadamente 337,69 m<sup>2</sup>, de tijolos, cobertura de telhas de barro, padrão 1,22, depreciação 0,860, avalio em R\$.28.344,35; ; Barracão de implementos, com a área construída de aproximadamente 344,70 m<sup>2</sup>, em blocos de cimento e cobertura de telhas francesas, padrão 0,55, depreciação 0,92, avalio em R\$.13.953,46; Depósito, com área construída de aproximadamente 15,47 m<sup>2</sup>, de tijolos e cobertura de telhas francesas, padrão 0,72, depreciação 0,92, avalio em R\$.819,79; Curral com cobertura, com área construída de aproximadamente 108,13 m<sup>2</sup>, de tijolos, cobertura de telhas francesas, padrão 0,34, depreciação 0,800, avalio em R\$.2.352,91; um prédio destinado ao confinamento de aves, com aproximadamente 68,88 m<sup>2</sup>, em tábuas e com cobertura de telhas francesas, padrão 0,16, depreciação 0,400, avalio em R\$.352,66; uma rampa para troca de óleo, avalio em R\$.1.500,00; um poço semiartesiano com caixa elevada de aproximadamente 10.000 litros, avalio em R\$.10.000,00; energia elétrica, distante da divisa em aproximadamente 760 metros, avalio em R\$.15.200,00. Total geral R\$.49.793,42.**

Conferindo as contas das benfeitorias não reprodutivas com o Excel, fica como segue abaixo:

RS	28.344,35
RS	13.953,46
RS	819,79
RS	2.352,91
RS	352,66
RS	1.500,00
RS	10.000,00
RS	15.200,00
RS	72.523,17

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000  
 Email: [engpalim@uol.com.br](mailto:engpalim@uol.com.br) / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409  
 CRECI SP 184.056 – F 2ª Região  
 SITE: [www.palimcorretor.com](http://www.palimcorretor.com)  
 Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

$$\text{BNR} = \text{R\$} 72.523,17;$$

$$\text{BR} = \text{R\$} 29.448,00 \text{ (cana arrendada a 60 toneladas/ alqueire anual, considerando } \text{R\$} 60,00/\text{tonelada, fica conforme segue: } = [60 \text{ toneladas /alqueire} \times (\text{R\$} 60,00/\text{tonelada}) / \text{ano}] = \text{R\$} 3.600,00 / \text{alqueire ano} \times 8,18 \text{ alqueires} = \text{R\$} 29.448,00;$$

$\text{VI litigio}$  = valor total do imóvel avaliando com benfeitorias.

$\text{VI}' \text{ litigio}$  = valor unitário do alqueire avaliando

$$\text{VI}' \text{ litigio} = (\text{BNR} + \text{BR} + \text{qTR} \times \text{n}^\circ. \text{ de alqueires}) / \text{n}^\circ. \text{ de alqueires}$$

Sendo:

$$\text{VI litigio} = \text{VI}' \text{ litigio} \times \text{S}$$

Onde:

$$\text{qTR} = \text{valor do alqueire de terra nua unitário} = \text{R\$} 100.180,92;$$

$$\text{S} = \text{área em alqueires do imóvel avaliando} = 10,25 \text{ alqueires ou } 248,05,00 \text{ ha (duzentos e quarenta e oito hectares, e cinco ares);}$$

Substituindo, fica:

$$\text{VI}' \text{ avaliando} = \{ [(\text{BNR} + \text{BR} + \text{qTR} \times 10,25 \text{ alqueires}) / 10,25 \text{ alqueires}] \}$$

$$\text{VI}' \text{ avaliando} = \{ [ (\text{R\$} 72.523,17 + \text{R\$} 29.448,00 + \text{R\$} 100.180,92 \times 10,25 \text{ alqueires}) / 10,25 \text{ alqueires} ] \}$$

$$\text{VI}' \text{ avaliando} = \{ [ \text{R\$} 1.011.971,17 + \text{R\$} 1.026.854,43 / 10,25 \text{ alqueires} ] \}$$

$$\text{VI}' \text{ avaliando} = \{ \text{R\$} 1.128.825,60 / 10,25 \text{ alqueires} \}$$

Valor do alqueire terra nua	RS	100.180,92
Benfeitorias reprodutivas	RS	29.448,00
Benfeitorias não reprodutivas	RS	72.523,17
Valor do alqueire terra nua	RS	100.180,92
Área avalianda em alqueires		10,2500

	RS	1.026.854,40
	RS	1.128.825,57
Valor do alqueire com benfeitorias	RS	<b>110.129,32</b>

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000  
 Email: [engpalim@uol.com.br](mailto:engpalim@uol.com.br) / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409

CRECI SP 184.056 – F 2ª Região

SITE: [www.palimcorretor.com](http://www.palimcorretor.com)

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.



VI 'avaliando = R\$.110.129,32 / alqueire com benfeitorias, aproximadamente, ou ainda, R\$.45.507,99/ ha.

Então fica:

$$VI \text{ avaliando} = VI ' \text{ avaliando} \times S$$

Substituindo, fica:

$$VI \text{ avaliando} = R$.110.129,32 / \text{alqueires} \times 10,25 \text{ alqueires}$$

$$VI \text{ avaliando} = R$.1.128.825,57$$

## RESULTADO

Assim, pelos critérios apresentados no laudo, devidamente justificados, o valor do imóvel acima descrito é de R\$.1.128.825,57 (Um Milhão, Cento e Vinte e Oito Mil, Oitocentos e Vinte e Cinco Reais e Cinquenta e Sete Centavos).

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000  
Email: [engpalim@uol.com.br](mailto:engpalim@uol.com.br) / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409  
CRECI SP 184.056 – F 2ª Região  
SITE: [www.palimcorretor.com](http://www.palimcorretor.com)

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.

**ENCERRAMENTO**

Nada mais tendo a informar, encerro o presente laudo ao mesmo tempo em que me coloco inteiramente à disposição de Vossa Excelência para dirimir quaisquer dúvidas que possam surgir a respeito no trâmite normal dos autos, e que vai por mim assinado nesta e vistado nas restantes.

Monte Azul Paulista, 16 de fevereiro de 2018.



**LUIZ CARLOS PALIM**  
*Perito Judicial*  
**CREA SP n°.060.146.686-3**  
**CRECI SP n°.184.056-F 2ª. Região**

Rua São Pedro, 451 – Centro – Monte Azul Paulista, SP – CEP 14730-000  
Email: [engpalim@uol.com.br](mailto:engpalim@uol.com.br) / Fone: (17) 3361-5130 / Cel: (17) 99179-1409  
CRECI SP 184.056 – F 2ª Região  
SITE: [www.palimcorretor.com](http://www.palimcorretor.com)

Casas, terrenos, chácaras, sítios, fazendas, e áreas para loteamentos.