



Prefeitura Municipal de Embaúba

CNPJ: 65.712.648/0001-36

Fone/Fax: (17) 3566-8000 | www.embauba.sp.gov.br

Avenida São Domingos, 26 - Centro - Embaúba - SP - CEP 15425-000



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

O presente laudo técnico de avaliação de terras tem por objetivo o valor da terra nua (VTN) no Município de Embaúba, estado de São Paulo.

1. METODOLOGIA PARA DETERMINAÇÃO DO VTN - VALOR UNITÁRIO POR HECTARE DA TERRA NUA.

1.1. Considerações Gerais

A metodologia de avaliação utilizada para determinar o valor unitário por hectare da terra nua no **MUNICÍPIO DE EMBAÚBA – S.P.** foi estabelecida conforme características do mercado imobiliário local do ano de 2.018.

Este método utilizado é assim chamado porque o avaliador formula e emite juízo sobre o valor do imóvel, comparando os valores de mercado de imóveis semelhantes, baseando-se esta comparação, nas características dos mesmos.

A partir de pesquisa de valores, para determinação dos preços básicos unitários por hectare da terra nua, deu-se com a coleta de dados dos valores de mercado do **Município de Embaúba – S.P.**

O quadro amostral ficou concluído após reuniões com representantes do setor imobiliário no âmbito da abrangência de mercado do município.

Quando ao levantamento de informações coletadas, as mesmas foram extraídas de transações efetuadas recentemente na região ou de ofertas anunciadas.

Obs. Os respectivos valores de terra nua encontrados são referente a época, assim sendo, tais valores deverão ser atualizados conforme mercado imobiliário local ou regional de acordo com cada época e variação do mercado. Apresentando no cenário as características e os objetivos do presente laudo técnico, preferiu-se por adequação monetária tomada por base os preços de terras pesquisados, sendo que os mesmos serão considerados na conclusão deste laudo técnico.

1.2. Conceitos:

É importante a definição de alguns conceitos básicos, pois esclarece as etapas da pesquisa do trabalho, homogeneização, fixação dos valores e avaliação. Todo imóvel analisado possui alguns diferenciais que implicam diretamente em seu maior ou menor valor, caso estas sejam valorizadas ou desvalorizadas respectivamente.



Prefeitura Municipal de Embaúba

CNPJ: 65.712.648/0001-36

Fone/Fax: (17) 3566-8000 | www.embauba.sp.gov.br

Avenida São Domingos, 26 - Centro - Embaúba - SP - CEP 15425-000



Diversos fatores podem ser analisados em um imóvel quanto a sua avaliação de mercado, sendo os mais comuns e facilmente mensuráveis:

- a) acessibilidade;
- b) distância do centro urbano ou consumidor;
- c) nível de manejo;
- d) uso de aptidão agrícola dos solos.

1.2.1. Acessibilidade:

O fator de valorização acessibilidade corresponde ao acesso direto ou não a propriedade, que podem ser classificadas de cinco maneiras distintas, avaliadas sob o ponto de vista de sua construção, conservação e manutenção.

Ótima – imóveis servidos por rodovias pavimentadas;

Muito Boa – Imóveis servidos por rodovias não asfaltadas, porém com ótima faixa de rolamento, ótima visibilidade, sem aclives acentuados e com manutenção constante do poder público;

Boa – Imóveis servidos por rodovias cascalhadas ou não, com boa faixa de rolamento, mas com limitações quanto a largura, aclives e manutenção;

Regular – Estradas construídas espontaneamente, sem nenhum anteprojeto ou projeto, restritas ao tráfego de veículos leves, denominadas estradas rurais, com boa trafegabilidade durante todo o ano.

1.2.2. Distância do Núcleo Urbano ou Consumidor:

O fator de valorização distância do núcleo urbano ou consumidor corresponde a distância do imóvel em relação ao núcleo urbano não interessando qual o porte do mesmo, se vila cidade e etc. desta forma pode-se identificar quatro situações distintas de valorização de um imóvel:

Muito próximo – o imóvel deve situar-se de 0 (zero) a 5 (cinco) quilômetros do centro urbano;

Próximo – o imóvel situa-se de 5 (cinco) a 10 (dez) quilômetros do centro urbano;

Distante – o imóvel situa-se de 10 (dez) a 15 (quinze) quilômetros do centro urbano;



Prefeitura Municipal de Embaúba

CNPJ: 65.712.648/0001-36

Fone/Fax: (17) 3566-8000 | www.embauba.sp.gov.br

Avenida São Domingos, 26 - Centro - Embaúba - SP - CEP 15425-000



Muito distante – o imóvel situa-se acima de 16 (dezesseis) quilômetros do centro urbano.

1.2.3. Uso e Aptidão Agrícola Dos Solos:

O fator de valorização, uso e aptidão agrícola dos solos se divide em cinco categorias;

Manejo Avançado – caracteriza-se pela adoção de práticas agrícolas que demonstram o interesse do proprietário na obtenção de produtividade alta e na conservação das características desejáveis da propriedade. Assim nesse manejo o solo estará sendo usado conforme sua aptidão agrícola e a aplicação de capital serão intensa tanto mecanização, como no manejo integrado de pragas e doenças, conservação do solo, variedades melhoradas, nisso refletindo em um alto nível tecnológico da propriedade rural.

Manejo Semi Avançado – caracteriza-se pela adoção de práticas agrícolas que levam a obtenção de produtividades médias e a conservação das características desejáveis da propriedade. Nesse tipo de manejo o solo estará sendo usado conforme sua aptidão agrícola, mas a aplicação de capital será menor em relação ao manejo avançado, pois a mecanização não estará presente em todas as fases da operação e serão aplicadas práticas agrícolas menos tecnicada, bem como na utilização de defensivos e variedades melhoradas, sendo que algumas dessas poderão não ser usadas, refletindo um médio nível tecnológico.

Manejo Tradicional – são práticas agrícolas que demonstram o desinteresse do proprietário na obtenção de boas produtividades e na conservação das características desejáveis da propriedade. Nesse manejo o solo estará sendo usado e respeitando pouca a sua aptidão agrícola. Praticamente não a aplicação de capital para o manejo, melhoramento e conservação das condições das pastagens e lavouras.

Manejo Primitivo – são práticas agrícolas que demonstram que o proprietário está interessado em agricultura extrativista, onde não há preocupação nenhuma com a aptidão do solo, nem com melhoramento e conservação do mesmo, refletindo em um baixo nível tecnológico.

Manejo Improdutivo – são práticas que se caracteriza pela não exploração da propriedade, devido a pouca aptidão do solo ou exagerada declividade do terreno, a excessiva pedregosidade ou por se tratar de área de proteção ambiental.



Prefeitura Municipal de Embaúba

CNPJ: 65.712.648/0001-36

Fone/Fax: (17) 3566-8000 | www.embauba.sp.gov.br

Avenida São Domingos, 26 - Centro - Embaúba - SP - CEP 15425-000



1.3. Situações Paradigma:

O valor da terra depende de diversas variáveis tais como:

A cavidade de produzir em função de suas características pedológicas;

A forma de conduzir o sistema de produção da propriedade;

A distância aos centros consumidores associada as condições de trafegabilidade da estrada de acesso ao imóvel.

Desta forma a identificação do valor básico unitário do hectare da terra nua foi elaborada e conciliada para situação que mais se assemelha as condições da região, ou seja, para o tipo de imóvel que aparece com mais frequência e que é denominado de "situação paradigma" ou "situação modelo".

Acesso Regular;

Distante do Centro Consumidor 05 a 10 quilômetros;

Manejo Avançado;

Terras Mecanizadas;

Pagamento a Vista.

1.4. Homogeneização:

Realizada a pesquisa, avaliada a amostra e identificada a situação paradigma, os elementos foram trabalhados adequadamente de modo a tornar compatíveis entre si, num método denominado "homogeneização" que para áreas rurais envolve basicamente os seguintes itens:

Ajuste ao Valor Presente;

Correção da Elasticidade da Informação;

Influência da Distância ao Centro Urbano Consumidor;

Influência da Acessibilidade;

Influência do Uso e Aptidão Agrícola do Solo;

Influência do Nível de Manejo.

Considerando os parâmetros obtidos na realização do estudo, onde adotamos as bases fornecidas pelo mercado imobiliário local.



Prefeitura Municipal de Embaúba

CNPJ: 65.712.648/0001-36

Fone/Fax: (17) 3566-8000 | www.embauba.sp.gov.br

Avenida São Domingos, 26 - Centro - Embaúba - SP - CEP 15425-000



Aplicando a média ponderada entre eles e também observando os valores médios dos municípios vizinhos dentro das características climáticas, percebe-se que a nossa referência local, está na média dos outros. Isto vem se justificando por vários parâmetros e resultados obtidos ao longo dessas últimas décadas tais como.

Alto nível de produtividade agrícola;

Excelente condições climáticas;

Infraestrutura em constante melhoria;

Melhoria consistente na qualidade de vida.

Diante do exposto, foi desta forma que se definiu o valor básico por (ha) hectare da terra nua (VTN) a ser praticado no **MUNICÍPIO DE EMBÁUBA-S.P.** para imóveis rurais no ano de 2.019.

Ano	Lavoura Aptidão Boa R\$/ha	Lavoura Aptidão Regular R\$/ha	Lavoura Aptidão Restrita R\$/ha	Pastagem Plantada R\$/ha	Silvicultura ou Pastagem Plantada R\$/ha	Preservação da Flora e Fauna R\$/ha
2.018	30.875,00	26.333,00	23.000,00	20.000,00	15.000,00	12.000,00



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-SP

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

ART de Obra ou Serviço
28027230190744679

1. Responsável Técnico

JOSE LUIS FRANCESCHINI

Título Profissional: Engenheiro Agrônomo

Empresa Contratada:

RNP: 2603574280

Registro: 5062344780-SP

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: **MUNICIPIO DE EMBAÚBA**

Endereço: **Avenida São Domingos**

Complemento:

Cidade: **Embaúba**

Contrato:

Valor: **R\$ 1,00**

Ação Institucional:

CPF/CNPJ: 65.712.648/0001-36

Nº: 26

Bairro: **CENTRO**

UF: **SP**

CEP: 15425-000

Celebrado em: **13/06/2019**

Vinculada à Art nº:

Tipo de Contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Avenida São Domingos**

Complemento:

Cidade: **Embaúba**

Data de Início: **13/06/2019**

Previsão de Término: **25/07/2019**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Nº: 26

Bairro: **CENTRO**

UF: **SP**

CEP: 15425-000

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

Elaboração

1

Laudo

Solo

Quantidade

Unidade

1,00000

hectare

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

ART REFERENTE A LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE VALOR DE TERRA NUA (VTN)NO MUNICÍPIO DE EMBAÚBA.

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

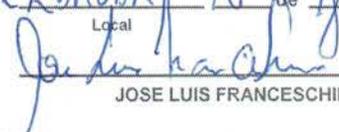
7. Entidade de Classe

17 - CATANDUVA - ASSOCIAÇÃO DOS ENGENHEIROS,
ARQUITETOS E AGRÔNOMOS DE CATANDUVA

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Embaúba 18 de Junho de 2019
Local data



JOSE LUIS FRANCESCHINI - CPF: 180.496.208-24

MUNICIPIO DE EMBAÚBA - CPF/CNPJ: 65.712.648/0001-36

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo *Nosso Número*.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confex.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br

Tel: 0800 17 18 11

E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima



Valor ART R\$ 85,96

Registrada em: 14/06/2019

Valor Pago R\$ 85,96

Nosso Número: 28027230190744679

Versão do sistema

Impresso em: 17/06/2019 10:39:23



Prefeitura Municipal de Embaúba

CNPJ: 65.712.648/0001-36

Fone/Fax: (17) 3566-8000 | www.embauba.sp.gov.br

Avenida São Domingos, 26 - Centro - Embaúba - SP - CEP 15425-000



Responsável pelo Levantamento: José Luis Franceschini,
CPF: 180.496.208/24, CREA: 506.234.478/0-SP.

Período de realização da coleta de dados: Novembro a Dezembro/2018.

Atenciosamente:



Rogério Cleber Péres
Prefeito Municipal



José Luis Franceschini SP.
CREA: 506.234.478/0-SP.

Oficial do Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Município de Embaúba. Leticia Araújo Ferreira - Oficial e Tabelião. Reconheço, em documento sem valor econômico, por semelhança, as firmas ROGERIO CLEBER PERES, JOSE LUIS FRANCESCHINI. Dou fe. # # # # #

Embaúba(SP), 14 de junho de 2019.

Em test. da verdade

Giovana Greve Escrevente Substituta

Giovana Greve Autenticidade. V. a/firma: R\$6,24

Escrevente Substituta

