

DOS FATOS E FUNDAMENTOS

Por intermédio do Lei Municipal nº 779, de 27 de março de 2018, foram declarados de **utilidade pública** os imóveis (terreno e benfeitorias existentes) necessários à implementação do **Projeto Turístico**.

Observa-se, que projeto o turístico a ser desenvolvido nas áreas A e B, tem a finalidade **fomentar o desenvolvimento econômico através de programas turísticos, deve observar que o município, possui grande potencial a ser explorado.**

Vale esclarecer que no local terá vários empreendimentos, tais como bares, restaurantes, marina, píer, ecoturismo, pesca esportiva, dentre outros empreendimentos, os quais irão gerar emprego aos munícipes.

Não deixando de mencionar, também, a criação de um Museu da Revolução de 1932, onde ocorre a batalha nos dois estados São Paulo e Minas Gerais.

O imóvel objeto da ação vertente está assim identificado e descrito em indigitado lei expropriatório:

Área A

Propriedade: Fazenda Vargem Alegre

Proprietário: Fundação de Assistência Social Sinhá Junqueira

Município: Igarapava

Comarca: Igarapava

Estado: São Paulo

Matrícula: 12.839

Cód. INCRA: 624.020.018.082-0

Área: 10,4513 ha

Perímetro (m): 1.500,150 m

Objetivo: Desapropriação

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **1**, de coordenadas (Longitude: 47°45'54.215391"W , Latitude 19°59'12.803152"S e Altitude: 485.33 m); Rio Grande, que faz divisa entre os Estados de São Paulo e Minas Gerais; deste, segue confrontando com **CEMIG – Companhia Energética de Minas, Reservatório Volta Grande**, com os seguintes azimutes e distâncias: 100°41'24" e 61,08 m até o vértice **2**, (Longitude: 47°45'52.158819"W , Latitude 19°59'13.203501"S e Altitude: 485,50 m); 109°47'06" e 43,49 m até o vértice **3**, (Longitude: 47°45'50.760670"W , Latitude 19°59'13.703756"S e Altitude: 485,55 m); 112°07'26" e 56,08 m até o vértice **4**, (Longitude: 47°45'48.987025"W , Latitude 19°59'14.417884"S e Altitude: 489,93 m); 116°44'57" e 77,96 m até o vértice **5**, (Longitude: 47°45'46.613942"W , Latitude 19°59'15.595421"S e Altitude: 488,34 m); cerca; deste, segue confrontando com **Fazenda Vargem Alegre, Matrícula nº 12839, de propriedade de Fundação de Assistência Social Sinhá Junqueira**, com os seguintes azimutes e distâncias: 208°43'13" e 105,36 m até o vértice **6**, (Longitude: 47°45'48.406603"W , Latitude 19°59'18.570723"S e Altitude: 490,14 m); 159°46'41" e 324,51 m até o vértice **7**, (Longitude: 47°45'44.723713"W , Latitude 19°59'28.525599"S e Altitude: 491,15 m); 270°00'00" e 313,24 m até o vértice **8**, (Longitude: 47°45'55.490660"W , Latitude 19°59'28.357605"S e Altitude: 494,32 m); Rodovia; deste, segue confrontando com **Faixa de Domínio da D.E.R – Departamento de Estradas de Rodagem do Estado de São Paulo (Rodovia Anhanguera-SP 328)**, com os seguintes azimutes e distâncias: 18°55'54" e 2,19 m até o vértice **9**, (Longitude: 47°45'55.465080"W , Latitude 19°59'28.290724"S e Altitude: 494,29 m); 14°38'26" e 40,24 m até o vértice **10**, (Longitude: 47°45'55.093412"W , Latitude 19°59'27.031193"S e Altitude: 493,39 m); 11°05'47" e 30,50 m até o vértice **11**, (Longitude: 47°45'54.874657"W , Latitude 19°59'26.061799"S e Altitude: 492,87 m); 8°08'56" e 43,25 m até o vértice **12**, (Longitude: 47°45'54.639655"W , Latitude 19°59'24.674024"S e Altitude: 492,44 m); 4°20'42" e 43,42 m até o vértice **13**, (Longitude: 47°45'54.501995"W , Latitude 19°59'23.268802"S e Altitude: 492,45 m); 1°52'35" e 40,62 m até o vértice **14**, (Longitude: 47°45'54.433239"W , Latitude 19°59'21.950262"S e Altitude: 492,52 m); 359°18'58" e 51,95 m até o vértice **15**, (Longitude: 47°45'54.425068"W , Latitude 19°59'20.261870"S e Altitude: 492,44 m); 355°35'49" e 59,53 m até o vértice **16**, (Longitude: 47°45'54.548468"W , Latitude 19°59'18.330903"S e Altitude: 492,30 m); 351°33'34" e 65,27 m até o vértice **17**, (Longitude: 47°45'54.841116"W , Latitude

19°59'16.227956"S e Altitude: 492,20 m); 348°31'43" e 36,91 m até o vértice **18**, (Longitude: 47°45'55.072881"W , Latitude 19°59'15.048712"S e Altitude: 492,26 m); 347°22'44" e 65,99 m até o vértice **19**, (Longitude: 47°45'55.531977"W , Latitude 19°59'12.948367"S e Altitude: 485,15 m); Rio Grande, que faz divisa entre os Estados de São Paulo e Minas Gerais; deste, segue confrontando com **CEMIG – Companhia Energética de Minas, Reservatório Volta Grande**, com os seguintes azimutes e distâncias: 83°21' e 38,52 m até o vértice **1**, ponto inicial da descrição deste perímetro.

Área B

Propriedade: Fazenda Vargem Alegre

Proprietário: Fundação de Assistência Social Sinhá Junqueira

Município: Igarapava

Comarca: Igarapava

Estado: São Paulo

Matrícula: 12.837

Cód. INCRA: 624.020.018.082-0

Área: 3,1343 ha

Perímetro (m): 841,652 m

Objetivo: Desapropriação

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **1**, de coordenadas (Longitude: 47°45'57.218612"W , Latitude 19°59'13.262625"S e Altitude: 490,48 m); Rodovia; deste, segue confrontando com **Faixa de Domínio da D.E.R – Departamento de Estradas de Rodagem do Estado de São Paulo (Rodovia Anhanguera-SP 328)**, com os seguintes azimutes e distâncias: 167°22'38" e 48,07 m até o vértice **2**, (Longitude: 47°45'56.884147"W , Latitude 19°59'14.792572"S e Altitude: 490,28 m); cerca; deste, segue confrontando com **Fazenda Vargem Alegre, Matrícula nº 12837, de propriedade de Fundação de Assistência Social Sinhá Junqueira**, com os seguintes azimutes e distâncias: 256°14'56" e 230,52 m até o vértice **3**, (Longitude: 47°46'4.611725"W , Latitude 19°59'16.452946"S e Altitude: 488,59 m); 262°35'36" e 264,27 m até o vértice **4**, (Longitude: 47°46'13.638922"W , Latitude 19°59'17.419129"S e Altitude: 488,19 m); 345°24'40" e 63,57 m até o vértice **5**, (Longitude: 47°46'14.154317"W , Latitude 19°59'15.411474"S e Altitude: 488,34 m);

Rio Grande, que faz divisa entre os Estados de São Paulo e Minas Gerais; deste, segue confrontando com **CEMIG – Companhia Energética de Minas, Reservatório Volta Grande**, com os seguintes azimutes e distâncias: 75°44'35" e 53,04 m até o vértice **6**, (Longitude: 47°46'12.379905"W , Latitude 19°59'15.014649"S e Altitude: 488,93 m); 74°30'44" e 41,49 m até o vértice **7**, (Longitude: 47°46'10.999197"W , Latitude 19°59'14.676102"S e Altitude: 490,55 m); 77°28'16" e 36,42 m até o vértice **8**, (Longitude: 47°46'9.772663"W , Latitude 19°59'14.438478"S e Altitude: 489,50 m); 84°24'46" e 24,34 m até o vértice **9**, (Longitude: 47°46'8.938516"W , Latitude 19°59'14.374477"S e Altitude: 490,33 m); 96°54'02" e 18,02 m até o vértice **10**, (Longitude: 47°46'8.324781"W , Latitude 19°59'14.454448"S e Altitude: 489,56 m); 92°24'06" e 50,25 m até o vértice **11**, (Longitude: 47°46'6.600384"W , Latitude 19°59'14.549834"S e Altitude: 490,41 m); 83°16'26" e 61,66 m até o vértice **12**, (Longitude: 47°46'4.491537"W , Latitude 19°59'14.348063"S e Altitude: 490,30 m); 80°35'18" e 69,39 m até o vértice **13**, (Longitude: 47°46'2.132184"W , Latitude 19°59'14.016118"S e Altitude: 490,13 m); 81°05'04" e 76,70 m até o vértice **14**, (Longitude: 47°45'59.521014"W , Latitude 19°59'13.670549"S e Altitude: 490,27 m); 79°01'56" e 58,99 m até o vértice **15**, (Longitude: 47°45'57.523995"W , Latitude 19°59'13.336923"S e Altitude: 490,56 m); 74°37'18" e 9,17 m até o vértice **1** ponto inicial da descrição deste perímetro.

Consta de indigitada matrícula imobiliária, editada já sob a vigência da Lei Federal nº 6.015/1973, que tal imóvel é propriedade dos Expropriados.

A título de indenização pela desapropriação em tela, o Expropriante oferece a quantia de **R\$ 64.780,56 (sessenta e quatro mil e setecentos e oito reais e cinquenta e seis centavos)**, conforme avaliação efetuada administrativamente, por profissional técnico da área de engenharia, prestigiando-se, assim, o teor do artigo 15, do Decreto-Lei nº 3.365/1941, bem como o princípio da **justa indenização**, esculpido no inciso XXIV, do artigo 5º, da Constituição Federal.

Esclarece o Expropriante, ademais, que **há urgência na**

obtenção da imissão provisória na posse da área abarcada pela pretensão vertente, visto que o equipamento público que desencadeou a pretensão expropriatória se destina a contribuir para a **mobilidade** dentro do espaço urbano.

Com efeito, o Município, por vocação constitucional, é o Ente Federado competente para **implementar e executar a política de desenvolvimento urbano**, consoante preconiza o artigo 182, da Constituição Federal.

Nesse mesmo diapasão, por previsão contida no artigo 30, inciso I, da Carta Federal, é igualmente competência do Ente Municipal tutelar os **interesses de índole local**.

Dentro desse contexto, exercendo seu *munus* no tocante à desenvolvimento econômico do Município, a Administração Municipal, vem atuando de forma ferrenha para implementação de equipamentos públicos tendentes a atenuar o problema do desenvolvimento do município, para geração de emprego ao munícipes e o qual é anseio antigo.

As obras que serão implementadas na área exproprianda, se prestam justamente a esse mister, de conferir o desenvolvimento e a maior transparência do município no cenário nacional.

A partir de tal cenário, infere-se, com clareza, que o Expropriante tem interesse na **obtenção da medida liminar de imissão prévia na posse**, tudo para dar início à execução da obra pública e desenvolvimento do município.

É de se ressaltar que a obtenção de tal medida de *imissão de posse* pretende atender imperativo do interesse público, já que o equipamento público contribuirá para o aprimoramento do sistema viário, facilitando o deslocamento de automóveis dentro da área urbana.

A urgência, assim, é concreta, e impõe a tramitação prioritária a fim de que, com a máxima urgência, seja deferida a medida aqui

requestada.

Ante o exposto, o Expropriante **PLEITEIA** a Vossa Excelência:

a) seja autorizada a expedição de mandado de **imissão provisória do Expropriante na posse dos imóveis acima descritos**, tendo em vista o caráter **URGENTE** da medida, objeto de avaliação levada a efeito nos lindes administrativos.

b) após, seja a ação julgada **procedente em todos os seus termos**, decretando-se a desapropriação do imóvel retro descrito, com a sua consequente incorporação ao patrimônio do Expropriante.

Nesse mesmo diapasão, **REQUER** a Vossa Excelência:

a) seja determinada a citação dos Expropriados, em seu endereço inicialmente **declinado, para que, caso tenham interesse, ofereçam a defesa cabível à espécie, no prazo legal, sob pena de revelia, devendo, ainda, comprovar pelos meios hábeis, inclusive com o título de domínio, o interesse e legitimidade passiva;**

b) seja dada ciência da propositura desta ação a eventuais ocupantes do imóvel, para imediata desocupação;

c) indica como seu assistente técnico o Engenheiro **kleber Bizarro Menezes**, inscrito no CAU/BR sob o nº 145412-9, fones (16) 9-982230064, e-mail kleberunifran@gmail.com.

Provará o alegado por todos os meios em direito admitidos, vistorias, perícias, arbitramentos, documentos suplementares, inquirição de testemunhas, apresentação de quesitos, se necessário, e as demais que se façam indispensáveis para o esclarecimento da causa.

QUESITOS DO EXPROPRIANTE

1. Preliminarmente, queira o Sr. Perito descrever a exata situação do imóvel expropriando, especificando o meio de acesso ao mesmo.

2. Há alguma urbanização no imóvel expropriando?

3. As dimensões, confrontações e área do imóvel expropriando coincidem com a descrição contida na inicial e planta que a instrui?

4. A presente desapropriação abrange a totalidade do imóvel expropriando, ou resulta área remanescente? Em caso afirmativo, está se valoriza ou se desvaloriza?

5. O imóvel expropriando se encontra dentro da área mencionada pelo título ofertado?

6. Existem benfeitorias no imóvel? Em caso afirmativo, queira o Sr. Perito discriminá-las, esclarecendo:

a) se são anteriores ou posteriores à edição do decreto que declarou de utilidade pública o imóvel aqui trata- do;

b) se são benfeitorias necessárias ou úteis, e se foram autorizadas pelo Expropriante.

7. Qual a distância dos centros comerciais mais próximos?

8. Qual o relevo do imóvel aqui tratado?

9. Sopesando-se todos os elementos acima colhidos, qual o efetivo valor de mercado do terreno expropriando? Qual o valor do metro quadrado

individualmente considerado?

10. Qual o valor venal para pagamento à vista dos imóveis de mesma espécie, situados nas proximidades? Quais os fatores que devem ser considerados para efeito de confrontá-los com o imóvel expropriando?

11. Qual o valor venal para pagamento à vista dos imóveis de mesma espécie, situados nas proximidades? Quais os fatores que devem ser considerados para efeito de confrontá-los com o imóvel expropriando?

12. Qual o valor das benfeitorias porventura existentes?

13. O imóvel expropriando está gerando algum tipo de renda os proprietários?

14. Existe alguma restrição de índole ambiental que possa comprometer a regular utilização da área, e que, portanto, impacte negativamente ao seu valor de mercado?

15. O Expropriante protesta pela formulação de quesitos suplementares, que deverão ser ofertados em razão da instauração do procedimento de avaliação prévia, após a nomeação de Perito Judicial

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE IGARAPAVA – SP

AÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO

Autos nº (digital): 1000483-39.2018.8.26.0242


BRÁULIO SIQUEIRA DA SILVA, engenheiro agrimensor, divorciado, brasileiro, RG/MG3887866PC/MG, CPF 260.191.246-49, inscrito no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia **CREA/SP 5061581803** de acordo com a profissão, perito nomeado no processo de número em epígrafe, vem, mui respeitosamente, ante Vossa Excelência apresentar, tempestivamente, o **LAUDO DE AVALIAÇÃO** com as respostas conclusivas aos quesitos apresentados em petição intermediária, fls. 44/48, da devida Ação de Desapropriação, em conformidade com artigo 473 CPC/2015.

Com isso, haja vista ter o M. Juiz deferido o levantamento de metade do valor dos honorários em decisão fls. 224/225, **vem requerer o levantamento do remanescente dos honorários periciais, no importe de R\$1.600,00 (um mil e seiscentos reais)**, diante do que infere a segunda parte do parágrafo 4º do artigo 465 do CPC/2015, quanto à autorização pelo M. Juiz do pagamento dos honorários ao perito *in totem* assim que entregue o laudo de avaliação.

Nestes termos, aguarda deferimento.

Igarapava, SP – 16 de abril de 2017.

Nesses termos,
pede deferimento.



Bráulio Siqueira da Silva
Engenheiro Agrimensor - CREA/SP 5061581803
Perito do Juízo

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Perito nomeado pelo Juízo, engenheiro agrimensor Bráulio Siqueira da Silva (CREA-SP 5061581803);

Ação de Desapropriação, autos digital nº 1000483-39.2018.8.26.0242 - 1ª Vara Cível da Comarca de Igarapava-SP;

Considerando o Decreto-Lei 3.365/1941, o Código de Processo Civil de 2015, a Lei Municipal 779 de 2018 de Igarapava-SP, e as NBR 14653-1 e NBR 14653-3 para Avaliações de Imóveis, demonstrar-se-á a fundamentada avaliação judicial.

Igarapava - SP, 16 de abril de 2018.

Bráulio Siqueira da Silva
 Engenheiro Agrimensor - CREA/SP 5061581803
 Perito do Juízo

SUMÁRIO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. PREÂMBULO
2. OBJETIVO DA PERÍCIA
3. OBJETO DA PERÍCIA
4. ANÁLISE CIENTÍFICA
5. MÉTODO UTILIZADO
6. AVALIAÇÃO E JUSTIFICATIVA DOS VALORES
7. RESPOSTAS CONCLUSIVAS AOS QUESITOS
8. DOCUMENTAÇÃO PARA AVALIAÇÃO
 - 8.1. Fotografias
 - 8.2. Planilhas de cálculos VTN – Quadros 1 e 2

1. PREÂMBULO

A Ação de Desapropriação da área deu-se em 23 de março de 2018, por meio de Lei Municipal 779 do Município de Igarapava – SP. A nomeação deste perito para análise de Avaliação ocorreu na data 28 de março de 2018, por meio de decisão interlocutória, e a intimação via e-mail, 02 de abril de 2018, para apresentar proposta de honorários periciais em 48 horas, e apresentar posteriormente o laudo de avaliação em 15 dias úteis.

O perito foi nomeado pelo Sr. Juiz da 1ª Vara Cível da Comarca de Igarapava-SP, nos autos de nº 1000483-39.2018.8.26.0242, em que como partes processuais apresentam-se como Expropriante Prefeitura de Igarapava-SP; e como Expropriada Fundação de Assistência Social Sinhá Junqueira.

Assim, entrego o Laudo de Avaliação requerido, em conformidade com Decreto-Lei de nº 3.365/1941, artigo 473 e seguintes do CPC/2015, e NBR nº 14653-1/2001 e NBR 14643-3/2001, para Avaliações de Imóveis, com diretrizes específicas que devem ser utilizadas, para demonstrar o valor atualizado do bem em consonância ao mercado imobiliário contemporâneo.

2. OBJETIVO DA PERÍCIA

A perícia para efetivação da Ação de Desapropriação promovida pelo Município de Igarapava-SP, por meio de Lei Municipal 779/2018 em detrimento de área de propriedade da Fundação de Assistência Social Sinhá Junqueira, cerca-se de fim avaliativo da área em questão, objeto da mesma. Pela qual, deve ser apresentada documentação comprobatória para consubstanciar e convalidar qual será o valor final do imóvel rural.

3. DO OBJETO DA PERÍCIA

Como objeto do Laudo de Avaliação, tem-se uma fração da propriedade rural denominada Fazenda Vargem Alegre, de matrícula nº 12.839, e também uma fração da propriedade rural denominada Fazenda Vargem Alegre, de matrícula nº 12.837, imóveis devidamente registrados no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Igarapava-SP; na petição inicial destes autos, apresentaram como áreas das frações acima os valores de 10,4513 há para Área 1, e 3,1343 há para Área 2.

4. ANÁLISE CIENTÍFICA

A perícia foi realizada no prazo concedido, sendo efetuada a vistoria na data de 14 de abril de 2018.

Nesta data, o Perito esteve no local indicado, e registrou as características da área para devida avaliação pericial.

Também, como pedido do Sr. Juiz, juntam-se neste Laudo fotografias para melhor compreensão da área e também das benfeitorias existentes. Essas foram coletadas no mesmo dia da vistoria.

4 

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THAYSA CAPSY BOGA RIBEIRO, liberado em 20/04/2020 às 15:21. Para obter informações sobre assinatura e/ou ver o arquivo original acesse o link "Validar documento digital" e informe o código do documento: 2-9G-V6-H-WLJ-5K56-2PDS. Para conferir o original, acesse o site <http://pje.trf3.jus.br/proc/1000483-39.2018.8.26.0242>, clique no botão "Imprimir" e em "Imprimir" clique em "Imprimir documento".

5. MÉTODO UTILIZADO

Conforme a apresentação de métodos na NBR 14653-1, tem-se como mais propício para o caso destes autos o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que possui como finalidade demonstrar qual o valor de mercado do bem, utilizando-se de meios técnicos para elementos comparáveis, no que condizer com a amostragem, qual seja, fração da propriedade Fazenda Vargem Alegre.

Combinado com o Método Comparativo Direto de Custo que, segundo a NBR 14653-1, identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra, sendo este o indicado para conhecimento de lucros e custos. Ressalvo que esse método foi necessário diante dos quesitos apresentados pela parte Expropriante.

Assim, para essa Avaliação, desenvolve-se uma base em diretrizes compondo a sequência tangível: (1) requisição de documentação; (2) reconhecimento da documentação; (3) vistoria do bem; (4) coleta de dados quantitativos, qualitativos, e situação mercadológica.

6. AVALIAÇÃO E JUSTIFICATIVA DOS VALORES

6.1. Fatores

Apresentam-se, primeiramente, fatores relevantes para a avaliação do imóvel expropriando.

Localização: distância de 600 m da cidade de Delta-MG, por estrada asfaltada – SP 328.

Topografia: levemente plana.

Tipo de Solo: solos classificados como latossolo vermelho-amarelo com textura areno-argilosa e solos hidromórficos.

Fertilidade: apresenta áreas com fertilidade aparente de média/boa, sendo que de um modo geral há necessidade na manutenção das práticas de correção enquanto Ph.

Conservação do Solo: não necessita de práticas para correção do solo (topografia levemente plana).

Clima: clima da região é o Tropical Úmido, considerado como de transição entre o clima equatorial e o desértico. Apresenta temperatura estável o ano inteiro. Tem duas estações bem definidas: verão, no qual ocorre às chuvas, e inverno ameno e seco. A temperatura média é em torno de 28°.

Recursos hídricos: área avalianda é banhada em parte de suas divisas por águas correntes.

Acessibilidade: em conformidade com tabela acima exposta, estrada asfaltada.

Cultura: atualmente parte das áreas tratoráveis são cultivadas com cana de açúcar, parte da área consiste em reflorestamento com flora nativa, e outra parte da área veredas.

6.2. Cálculo para avaliação do valor de mercado do imóvel

6.2.A) Valor da Terra Nua

Para calcular o **valor de mercado do imóvel** é necessário coletar amostras, e efetuar a homogeneização destes valores, para depois, descobrir o valor médio do hectare local, incluindo o desvio médio do valor.

Desta forma, após a coleta de amostras que devem se assemelhar à do imóvel avaliado, consideram-se fatores dos imóveis avaliados como a *classificação e situação* de cada um. Em sequência, determina, por meio do quadro 3 abaixo, o índice agrônomo de cada amostra, que será considerada para comparação e sobreposição da nota agrônoma dos imóveis avaliados, e por fim, tem-se o Valor da Terra Nua por homogeneização.

Assim, analisa-se o Quadro 1 para Classificação enquanto capacidade de uso do solo e valor da classe. Depois, o Quadro 2 sobre Escala dos valores de terras para situação. E por fim, avalia qual o fator para cálculo da Nota agrônoma da terra em questão, Quadro 3.

Quadro 1

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

Fonte: Vegni Neri (1976)

Quadro 2

Escala de valores de terras segundo a situação e viabilidade de circulação.				
Situação	Circulação			Escala de valor (%)
	Tipo de Acesso	Importância das distâncias	Praticabilidade durante o ano	
Otima	Asfaltada	Limitada	Permanente	100
Muito boa	Primeira classe não pavimentada	Relativa	Permanente	95
Boa	Não pavimentada	Significativa	Permanente	90
Desfavorável	Estradas e servidões de passagem	Vias e distâncias se equivalendo	Sem condições satisfatórias	80
Má	Fecho nas servidões	Distâncias e classes se equivalendo	Problemas sérios na estação chuvosa	75
Péssima	Fechos e interceptadas por córregos sem ponte		Problemas sérios mesmo nas secas	70

Fonte: Cairns

Quadro 3

Fatores de ponderação na obtenção do valor das terras rústicas segundo a classe de capacidade de uso e situação segundo o INCRA								
Situação	Classe							
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
	100%	90%	75%	65%	55%	45%	35%	30%
ótima - 100%	1,000	0,900	0,750	0,650	0,550	0,450	0,350	0,300
muito boa - 95%	0,950	0,855	0,710	0,617	0,522	0,427	0,332	0,285
boa - 85%	0,850	0,765	0,637	0,552	0,467	0,385	0,297	0,255
regular - 70%	0,700	0,630	0,525	0,455	0,385	0,315	0,245	0,210
desfavorável - 60%	0,600	0,540	0,450	0,390	0,305	0,270	0,210	0,180
má - 50%	0,500	0,450	0,375	0,325	0,275	0,225	0,175	0,150

Fonte: INCRA IN nº 8 de 1993

Considerando que o imóvel avaliado possui duas áreas como ficaram discriminadas na petição inicial, têm-se abaixo, por meio de suas classificações, as notas agrônômicas respectivas.

Área 1 = TOTAL 10,4513 ha

- Área de mata = classificação V
- Situação = asfalto – ótima

Nota agrônômica: = 0,550

Compara-se com as amostras para venda de mercado local: 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 8

Área 2 = TOTAL 3,1343 há

⇒ **PARTE 1 - mata**

- Área de mata 2.1: 1,7323 há
- Situação = asfalto – ótima

Nota agrônômica mata – classificação V : 0,55

Compara-se com as amostras para venda de mercado local: 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 8.

*Quadro de homogeneização 1 – pela semelhança na área

Área total analisada : 12,1856 hectares

Área 2 - TOTAL 3,1343 há

⇒ **PARTE 2 - plantio**

- Área de plantio de cana de açúcar 2.2: 1,4 há
- Situação = asfalto – ótima

Nota agrônômica plantio de cana de açúcar - classificação I : 1,0

Compara-se com as amostras para venda de mercado local: 6,7,8, 9, 10 e 11

*Quadro de homogeneização 2 – pela semelhança na área

Área total analisada : 1,4 hectares

Áreas calculadas separadamente diante da classificação distinta da área, que deve ser considerada para NA e cálculo.

Com a Nota Agrônômica do imóvel, calculam-se os Valores da Terra Nua (VTN) das amostras, para Homogeneização, para gerar o VTN/ha de cada amostra. Esses valores serão utilizados para efetuar a média aritmética e demonstrar o valor do hectare da propriedade avaliada.

Pelo saneamento amostral e cálculo (ANEXOS), tem-se que os valores da terra nua de propriedades correlatas, de forma que após homogeneização, pode-se encontrar o valor do hectare de cada uma, em detrimento do valor da propriedade avaliada.

Dessa forma, por meio dos Quadros de Avaliação do Valor da Terra Nua – VTN, temos a distinção dos valores das áreas abaixo e sua soma final:

Área 1 (mata) + Área 2 Parte 1 (Mata – QUADRO 1):

10,4513 + 1,7343 = 12,1856 ha

1 há = R\$ 12.053,23

12,1856 há = R\$ 146.875,83

Área 2 Parte 2 (Plantio – QUADRO 2) :

3,1343 - 1,7343 = 1,4 hectares

1 há = R\$ 38.179,89

1,4 há = R\$ 53.451,85

VALOR TOTAL DAS ÁREAS = R\$ 200.327,68

(Duzentos mil, trezentos e vinte e sete reais, sessenta e oito centavos)

6.2.B) Valor da plantação de cana-de-açúcar

Na avaliação da plantação de cana-de-açúcar, tem-se um ciclo certo e esperado, considerando seu plantio e colheita em quatro anos.

Dentro do ciclo quadrienal considera fatores como: muda, herbicida, preparo, mão-de-obra, sucção curva de nível, entre outros fatores, informações essas coletadas com produtores de cana na região.

O custo quadrienal da cultura de cana-de-açúcar, coletado em meio aos produtores de cana-de-açúcar da região do interior de São Paulo (Igarapava/Aramina), refere-se a: para 1 hectare plantado o investimento de R\$ 4.945,00.

AREA	CUSTO
1 ha	R\$ 4.945,00
1,4 ha	R\$6.923,00

Pela análise da lavoura, é possível estimar que ela possui em torno de dois anos a dois anos e meio, tendo sido executada 40% (quarenta por cento) de sua produção. Assim, faltam três anos para colheita integralizar, ou seja, 60% (sessenta por cento) da produção ainda. Desta forma, considerando o valor do custo da plantação quadrienal, e o que faltam ainda, temos o seguinte cálculo do valor atual do que se encontra plantado:

$$60\% \times R\$ 6.923 = R\$ 4.153,80$$

O valor da benfeitoria produtiva, considerando seu custo e ciclo é de

R\$ 4.153,80

(Quatorze mil, trezentos e quinze reais, setenta e sete centavos).

**VALOR FINAL DE AVALIAÇÃO DAS ÁREAS
DESAPROPRIADAS:**

Valor do custo do plantio da cana-de-açúcar = R\$4.153,80

+

Valor total das áreas (mercado) = R\$200.327,73

R\$204.481,48

(duzentos e quatro mil, quatrocentos e
oitenta e um reais, quarenta e oito
centavos)

ANEXOS

Anexo I. Quadro 1 classificação da capacidade de uso dos solos.

CLASSES DE CAPACIDADE DE USO DOS SOLOS	
CLASSE I	Terras próprias para culturas anuais, sem necessidade de uso de qualquer prática de controle da erosão obtendo-se altas produtividades.
CLASSE II	Terras próprias para culturas anuais adaptadas, necessitando práticas simples para o controle da erosão.
CLASSE III	Terras próprias para cultivos anuais, mas que sem cuidados especiais, ficam sujeitas a severos riscos de depauperamento. Necessitam de medidas intensivas de conservação de solo. Relevos plano, suave ondulado e ondulado. Esta classe abrange aproximadamente.
CLASSE IV	Terras com riscos ou limitações permanentes miste severas quando usadas para culturas anuais, exceto arroz irrigado necessitando de práticas permanentes de conservação do solo. Abrange aproximadamente.
CLASSE V	Terras planas, praticamente livres de erosão, mas impróprias para culturas anuais em razão do possível encharcamento e a baixa fertilidade que apresentam, e que podem, com segurança, ser apropriadas para pastagens e florestas.
CLASSE VI	Terras impróprias para culturas anuais, em razão da declividade excessiva, pequena profundidade do solo ou presença de pedras, mas que podem ser usadas com cultivos permanentes, como pastagens, fruticultura e florestas desde que sejam observadas práticas de conservação do solo.
CLASSE VII	Terras impróprias para culturas anuais mas que podem ser usadas com cultivos permanentes, como pastagens, fruticultura e florestas desde que sejam observadas práticas complexas de conservação do solo.
CLASSE VIII	Terras impróprias para serem utilizadas com qualquer tipo de exploração em função do relevo excessivo com declives acennados, solos muito rasos, afloramentos rochosos entre outros fatores que impedem o cultivo econômico de qualquer espécie, destinando-se apenas ao abrigo de fauna e flora silvestre.

Fonte: LEPSCH, P. D. S.; BELINZAGI, J. R.; BERTOLINI, D. W. R.

Anexo II. Quadro 2 para especificação condição de localização e acesso

SITUAÇÃO	CARACTERÍSTICAS			
	TIPO DE ACESSO		IMPORTÂNCIA DAS DISTÂNCIAS	PRATICABILIDADE DURANTE O ANO
	TERRESTRE	FLUVIAL Navegabilidade		
ÓTIMA	ASFALTADA	0 - 1h	NÃO SIGNIFICATIVA	PERMANENTE
MUITO BOA	1ª CLASSE NÃO ASFALTADA	1 - 3 h	RELATIVA	PERMANENTE
BOA	NÃO PAVIMENTADA	3 - 6 h	SIGNIFICATIVA	PERMANENTE
REGULAR	ESTRADAS E SERVIÇÕES DE PASSAGEM	6 - 12 h	SIGNIFICATIVA	SEM CONDIÇÕES SATISFATÓRIAS

Fonte: Inara

ANEXO III. Quadro 3 para conhecimento do índice para calcular o fator para avaliação da terra, correlacionando Classes de Capacidade (Quadro 1) e Localização de Acesso (Quadro 2).

Índices de classes de capacidade de uso e localização e acesso para cálculo da nota agrônômica:

LOCALIZAÇÃO E ACESSO	CLASSES DE CAPACIDADE DE USO							
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
Otima	1,000	0,800	0,610	0,470	0,390	0,290	0,200	0,130
Muito Boa	0,930	0,760	0,580	0,447	0,371	0,276	0,190	0,124
Boa	0,900	0,720	0,549	0,423	0,351	0,261	0,180	0,117
Regular	0,800	0,640	0,488	0,376	0,312	0,232	0,160	0,104
Desfavorável	0,750	0,600	0,458	0,353	0,293	0,218	0,150	0,098
Ruim	0,70	0,560	0,427	0,329	0,273	0,203	0,140	0,091

FONTE: MANUAL PARA OBTENÇÃO DE TERRAS-- INCRA

ANEXO II - AMOSTRAS DE VENDA E OFERTA DE IMÓVEIS – ABRIL 2018

AMOSTRAS	VALORES E NOTA AGRONÔMICA PARA HOMOGENEIZAÇÃO
1) LOCAL: Aramina - SP - Área total: 6 alqueires = 14,4 hectares - Classe II – Situação boa = Ia = 0,765	-Valor total: R\$180.000,00 - Acesso/ Situação: Boa - Oferta (Fe. 0,10) - Nota agronômica: 0,765
2) LOCAL: Igarapava - SP - Área total: 53 alqueires = 127,2 hectares - Classe V área de mata – Situação Boa = Ia = 0,467	-Valor total: R\$1.590.000,00 - Acesso/ Situação: Boa - Vendida - Nota agronômica: 0,467
3) LOCAL: Igarapava SP - Área total: 3 alqueires = 7,2 hectares Classe V área de mata – Situação Regular= Ia = 0,385	-Valor total: R\$180.000,00 - Acesso/ Situação: Regular - Vendida - Nota agronômica: 0,385
4) LOCAL: Igarapava SP - Área total: 53,5 alqueires = 8,4 hectares - Classe V área de mata – Situação Boa = Ia = 0,385	-Valor total: R\$105.000,00 - Acesso/ Situação: Regular - Vendida - Nota agronômica= 0,385
5) LOCAL: Igarapava SP - Área total: 45 alqueires = 108 hectares - Classe V área de mata – Situação Boa = Ia = 0,467	-Valor total: R\$1.575.000,00 - Acesso/ Situação: Regular - Oferta (Fe. 0,10) - Nota agronômica: 0,467
6) LOCAL: Igarapava SP - Área total: 10 alqueires = 24 hectares - Classe V área de mata – Situação Boa = Ia = 0,630	-Valor total: R\$1.000.000,00 - Acesso/ Situação: Boa - Oferta (Fe. 0,10) - Nota agronômica: 0,630
7) LOCAL: Igarapava SP - Área total: 42 alqueires = 101 hectares 40 alqueires plantio de cana: - Classe II = Ia = 0,795 2 alqueires pastagem : Classe V = Ia = 0,467	-Valor total: R\$4.200.000,00 - Acesso/ Situação: Boa - Oferta (Fe. 0,10) - Nota agronômica: 0,976
8) LOCAL: Igarapava SP - Área total: 23 alqueires = 55,66 hectares 15 alqueires plantio de cana: - Classe II = Ia = 0,795 8 alqueires mata – Classe V = Ia = 0,467	-Valor total: R\$1.700.000,00 - Acesso/ Situação: Boa - Oferta (Fe. 0,10) - Nota agronômica: 0,678
9) LOCAL: Igarapava SP - Área total: 94 alqueires ou 227 hectares 82 alqueires plantio de cana: - Classe II = Ia = 0,795 12 alqueires mata/pastagem: - Classe V = Ia = 0,467	-Valor total: R\$9.000.000,00 - Acesso/ Situação: Boa - Oferta (Fe. 0,10) - Nota agronômica: 0,748
10) LOCAL: Igarapava SP - Área total: 5 alqueires = 12,1 hectares 3,5 alqueires plantio de cana: - Classe II 0,795 1,5 alqueire pastagem : Classe V = Ia = 0,467	-Valor total: R\$400.000,00 - Acesso/ Situação: Boa - VENDIDA (Valor Venal= metade) - Nota agronômica: 0,696
11) LOCAL: Buritizal SP - Área total: 42 alqueires = 101,64 hectares 20 Alqueires plantio de cana: - Classe III = Ia = 0,637 15 Pastagem : - Classe VI = Ia= 0,552 7 Reserva Florestal Legal: Classe V = Ia = 0,467	-Valor total: R\$3.000.000,00 - Acesso/ Situação: Boa - Oferta (Fe. 0,10) - Nota agronômica: 0,577

7.DOCUMENTAÇÃO PARA AVALIAÇÃO

7.1 Fotografias



Vista do início da área, a esquerda lavoura de Cana de Açúcar



A esquerda lavoura de Cana de Açúcar



Vista da Cana de Açúcar



Vista da área Reflorestada



Vista da área de Cana de Açúcar, a direita área com capim colônião



A direita, área com formação brejosa.



Área próximo ao rio já sendo ocupada por banhistas.



Trilhas de acesso dos banhistas.



Margem do Rio Grande acima da ponte.



Vista da Margem do Rio Grande acima da ponte



Vista da margem do Rio Grande abaixo a ponte.



Vista da margem do Rio Grande abaixo a ponte.

CÓPIA DE DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE POR: IVAN ALVES MONTEIRO. Sistema e-TCESP. Para obter informações sobre assinatura e/ou ver o arquivo original acesse <http://e-processo.tce.sp.gov.br> - link 'Validar documento digital' e informe o código do documento: 2-9GV6-HWLL-5KSG-2PDS



Vista da margem do Rio Grande abaixo a ponte.



Vista da margem do Rio Grande abaixo a ponte, veja ao fundo o Rio.

CÓPIA DE DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE POR: IVAN ALVES MONTEIRO. Sistema e-TCESP. Para obter informações sobre assinatura e/ou ver o arquivo original acesse este link: <http://e-processo.tce.sp.gov.br> - link 'Validar documento digital' e informe o código do documento: 2-9G-V6-HWLL-5K56-2PDS



Vista da SP 328 – Acesso as áreas, nesta foto pode ver além da ponte as duas áreas sendo uma do lado direito da estrada e a segunda do lado esquerdo.



Vista da área, lado direito da SP 328.



Vista da área, lado direito da SP 328.



Vista da área, lado direito da SP 328.



Vista da área, lado esquerdo da SP 328.



Vista da área, lado esquerdo da SP 328.



8.2 PLANILHAS DE CÁLCULOS

QUADRO AVALIAÇÃO DA TERRA NUA DA ÁREA EM FUNÇÃO DA NOTA AGRONÔMICA PARA CLASSIFICAÇÃO DE MATA:

QUADRO AVALIAÇÃO DA TERRA NUA DA ÁREA EM FUNÇÃO DA NOTA AGRONÔMICA DA ÁREA AVALIANDA E DAS NA'S DAS ÁREAS DE PESQUISA DE MERCADO - QUADRO 1										
AMOSTRA Nº	ÁREA (ha)	Valor Total (Área total)	Fe (Fator elasticidade = Fe = 10% / calcular com 90%)	VTI (Valor terra nua sem negociação)	Valor Benfeitoria	VTI/há	VTN/há	NA (imóvel amostral)	Fh (Fator Homogeneidade)	VTN/há
	A	B	C	D = B.C	E	F = D/A	G = (D-E)/A	H	I = NA/H	J = G.I
1	14,4	R\$ 180.000,00	0,9	R\$ 162.000,00	R\$ -	R\$ 11.250,00	R\$ 11.250,00	0,765	0,718954248	R\$ 8.088,24
2	127,2	R\$ 1.590.000,00	1	R\$ 1.590.000,00	R\$ -	R\$ 12.500,00	R\$ 12.500,00	0,467	1,177730193	R\$ 14.721,63
3	7,2	R\$ 180.000,00	1	R\$ 180.000,00	R\$ -	R\$ 25.000,00	R\$ 25.000,00	0,385	1,428571429	R\$ 35.714,29
4	8,4	R\$ 105.000,00	1	R\$ 105.000,00	R\$ -	R\$ 12.500,00	R\$ 12.500,00	0,385	1,428571429	R\$ 17.857,14
5	108	R\$ 1.575.000,00	0,9	R\$ 1.417.500,00	R\$ -	R\$ 13.125,00	R\$ 13.125,00	0,467	1,177730193	R\$ 15.457,71
6	24	R\$ 1.000.000,00	0,9	R\$ 900.000,00	R\$ -	R\$ 37.500,00	R\$ 37.500,00	0,63	0,873015873	R\$ 32.738,10
8	55,66	R\$ 1.700.000,00	0,9	R\$ 1.530.000,00	R\$ -	R\$ 27.488,32	R\$ 27.488,32	0,678	0,81120944	R\$ 22.298,79
										R\$ 146.875,88
IMÓVEL AVALIANDO	12,1856	X						0,55		R\$ 12.053,23
									Valor área total:	R\$ 146.875,83

Fe = 10% deve ser subtraído; calcular base de 0,9 p/ resultado final.