



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPUÍ

PROJETO DE LEI Nº 032/2015
DE 23 DE JUNHO DE 2015

AUTORIZA O EXECUTIVO MUNICIPAL A EFETUAR O PAGAMENTO DE COMPENSAÇÃO INDENIZATÓRIA DE DESAPROPRIAÇÃO E DA OUTRAS PROVIDENCIAS.

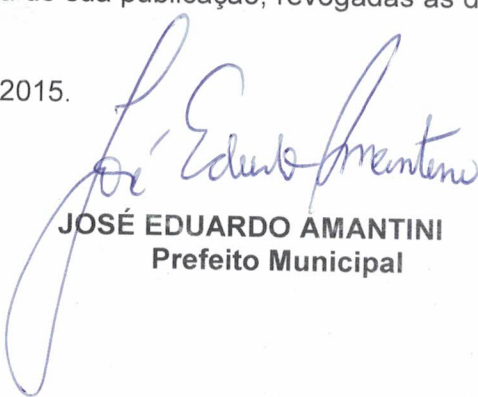
JOSÉ EDUARDO AMANTINI, Prefeito Municipal de Itapuí:
Faço saber que a Câmara Municipal aprova e eu sanciono e promulgo a seguinte lei.

ARTIGO 1º - Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a efetuar o pagamento da compensação indenizatória da desapropriação de uma gleba de terras, com área total de 169.400,00 metros quadrados, integrante da Matrícula n. 744 do Segundo Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Jaú/SP, localizada nesta cidade de Itapuí, imóvel esse que consta pertencer à *CIA. AGRICOLA E INDUSTRIAL SÃO JORGE; LOURENÇO DE ALMEIDA PRADO; ALDA DE ALMEIDA MAGALHÃES E SEU MARIDO MARIO FERRAZ DE MAGALHÃES; MARIA JOSÉ DE ALMEIDA PRADO GARRONE E SEU MARIDO MARIO GARRONE; CELIO MAGALHÃES DE ALMEIDA PRADO; MARIA CECILIA DE ALMEIDA PRADO FRAGA E SEU MARIDO JOSÉ MARIA DE CAMPOS FRAGA; MARIA DE LOURDES DE ALMEIDA PRADO PASTANA E SEU MARIDO FRANCISCO IGNACIO PASTANA; VERA DE ALMEIDA PRADO MARTINS E SEU MARIDO JOSÉ CARLOS MARTINS; SEBASTIÃO DE TODELO BARROS NETO; IVANDIRA DE TOLEDO BARROS e ANA VITORIA DE TOLEDO BARROS*, avaliadas em R\$ 100.000,00 (cem mil reais) por alqueire, totalizando R\$ 700.000,00 (Setecentos Mil Reais), decretada de utilidade pública para ampliação de parque industrial e construção de casas populares.

ARTIGO 2º - As despesas decorrentes com a execução desta lei, correrão por conta das dotações próprias consignadas na Lei Orçamentária, suplementadas na ocasião oportuna se necessário.

ARTIGO 3º - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Itapuí, 23 de junho de 2015.


JOSÉ EDUARDO AMANTINI
Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPUÍ

PROJETO DE LEI Nº 032/2015
DE 23 DE JUNHO DE 2015

AUTORIZA O EXECUTIVO MUNICIPAL A EFETUAR O PAGAMENTO DE COMPENSAÇÃO INDENIZATÓRIA DE DESAPROPRIAÇÃO E DA OUTRAS PROVIDENCIAS.

JOSÉ EDUARDO AMANTINI, Prefeito Municipal de Itapuí:
Faço saber que a Câmara Municipal aprova e eu sanciono e promulgo

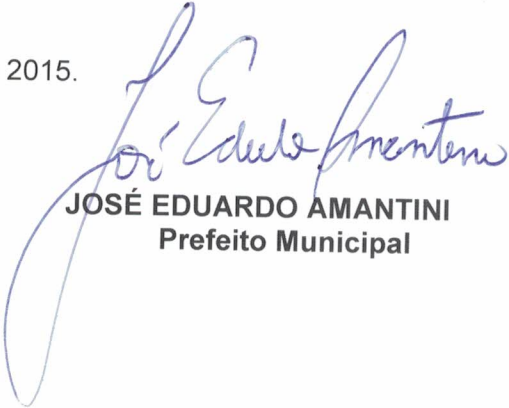
a seguinte lei.

ARTIGO 1º - Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a efetuar o pagamento da compensação indenizatória da desapropriação de uma gleba de terras, com área total de 169.400,00 metros quadrados, integrante da Matrícula n. 744 do Segundo Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Jaú/SP, localizada nesta cidade de Itapuí, imóvel esse que consta pertencer à *CIA. AGRICOLA E INDUSTRIAL SÃO JORGE; LOURENÇO DE ALMEIDA PRADO; ALDA DE ALMEIDA MAGALHÃES E SEU MARIDO MARIO FERRAZ DE MAGALHÃES; MARIA JOSÉ DE ALMEIDA PRADO GARRONE E SEU MARIDO MARIO GARRONE; CELIO MAGALHÃES DE ALMEIDA PRADO; MARIA CECILIA DE ALMEIDA PRADO FRAGA E SEU MARIDO JOSÉ MARIA DE CAMPOS FRAGA; MARIA DE LOURDES DE ALMEIDA PRADO PASTANA E SEU MARIDO FRANCISCO IGNACIO PASTANA; VERA DE ALMEIDA PRADO MARTINS E SEU MARIDO JOSÉ CARLOS MARTINS; SEBASTIÃO DE TODELO BARROS NETO; IVANDIRA DE TOLEDO BARROS e ANA VITORIA DE TOLEDO BARROS*, avaliadas em R\$ 100.000,00 (cem mil reais) por alqueire, totalizando R\$ 700.000,00 (Setecentos Mil Reais), decretada de utilidade pública para ampliação de parque industrial e construção de casas populares.

ARTIGO 2º - As despesas decorrentes com a execução desta lei, correrão por conta das dotações próprias consignadas na Lei Orçamentária, suplementadas na ocasião oportuna se necessário.

ARTIGO 3º - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Itapuí, 23 de junho de 2015.


JOSÉ EDUARDO AMANTINI
Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPUÍ

DECRETO Nº. 1.965
DE 18 DE JUNHO DE 2015

DECLARA DE UTILIDADE PÚBLICA PARA FINS DE AMPLIAÇÃO DO DISTRITO INDUSTRIAL E CONSTRUÇÃO DE CASAS POPULARES, UMA ÁREA TOTALIZADA DE 169.900,00 METROS QUADRADOS ou 16,9400 HECTARES OU 7,00 ALQUEIRES PAULISTA METROS QUADRADOS, QUE CONSTA PERTENCER À CIA. AGRÍCOLA E INDUSTRIAL SÃO JORGE; LOURENÇO DE ALMEIDA PRADO; ALDA DE ALMEIDA MAGALHÃES E SEU MARIDO MARIO FERRAZ DE MAGALHÃES; MARIA JOSÉ DE ALMEIDA PRADO GARRONE E SEU MARIDO MARIO GARRONE; CELIO MAGALHÃES DE ALMEIDA PRADO; MARIA CECILIA DE ALMEIDA PRADO FRAGA E SEU MARIDO JOSÉ MARIA DE CAMPOS FRAGA; MARIA DE LOURDES DE ALMEIDA PRADO PASTANA E SEU MARIDO FRANCISCO IGNACIO PASTANA; VERA DE ALMEIDA PRADO MARTINS E SEU MARIDO JOSÉ CARLOS MARTINS; SEBASTIÃO DE TODELO BARROS NETO; IVANDIRA DE TOLEDO BARROS e ANA VITORIA DE TOLEDO BARROS OU QUEM DE DIREITO.

Itapuí/SP, no uso de suas atribuições legais;

JOSÉ EDUARDO AMANTINI, Prefeito do Município de

DECRETA

Artigo 1º) – Fica declarada de utilidade pública, a fim de ampliação do Distrito Industrial e construção de casas populares, uma gleba de terras, com área total de 169.400,00 metros quadrados, integrante da Matrícula n. 744 do Segundo Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Jaú/SP, localizada nesta cidade de Itapuí, imóvel esse que consta pertencer à CIA. AGRÍCOLA E INDUSTRIAL SÃO JORGE; LOURENÇO DE ALMEIDA PRADO; ALDA DE ALMEIDA MAGALHÃES E SEU MARIDO MARIO FERRAZ DE MAGALHÃES; MARIA JOSÉ DE ALMEIDA PRADO GARRONE E SEU MARIDO MARIO GARRONE; CELIO MAGALHÃES DE ALMEIDA PRADO; MARIA CECILIA DE ALMEIDA PRADO FRAGA E SEU MARIDO JOSÉ MARIA DE CAMPOS FRAGA; MARIA DE LOURDES DE ALMEIDA PRADO PASTANA E SEU MARIDO FRANCISCO IGNACIO PASTANA; VERA DE ALMEIDA PRADO MARTINS E SEU MARIDO JOSÉ CARLOS MARTINS; SEBASTIÃO DE TODELO BARROS NETO; IVANDIRA DE TOLEDO BARROS e ANA VITORIA DE TOLEDO BARROS ou a quem de direito, com as seguintes confrontações:



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPUÍ

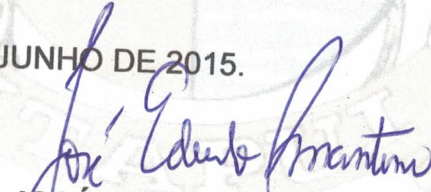
ÁREA : 169.900,00 m² ou 16,9400 ha ou 7,00 alqueires paulista

Inicia no vértice 1, cravado a 15,00 metros do eixo do Prolongamento da Rua Santo Antonio, na divisa com Itabom Comercial e Industrial Ltda, daí segue até o vértice 2 no azimute **150°24'38"**, em uma distância de **209,42 m**, segue até o vértice 3 no azimute **271°27'40"**, em uma distância de **641,31 m**, segue até o vértice 4 no azimute **1°27'40"**, em uma distância de **106,40 m**, segue até o vértice 5 no azimute **276°04'48"**, em uma distância de **156,69 m**, segue até o vértice 6 no azimute **6°04'48"**, em uma distância de **456,93 m**, segue até o vértice 7 no azimute **87°20'36"**, em uma distância de **123,55 m**, segue até o vértice 8 no azimute **137°48'31"**, em uma distância de **2,52 m**, segue até o vértice 9 no azimute **186°04'48"**, em uma distância de **375,69 m**, segue até o vértice 10 no azimute **94°59'59"**, em uma distância de **12,00 m**, segue até o vértice 11 no azimute **94°59'59"**, em uma distância de **51,21 m**, segue até o vértice 12 no azimute **98°12'10"**, em uma distância de **40,71 m**, segue até o vértice 13 no azimute **98°26'21"**, em uma distância de **10,29 m**, segue até o vértice 14 no azimute **98°55'09"**, em uma distância de **42,93 m**, segue até o vértice 15 no azimute **98°26'18"**, em uma distância de **50,80 m**, segue até o vértice 16 no azimute **98°27'04"**, em uma distância de **11,99 m**, segue até o vértice 17 no azimute **99°00'38"**, em uma distância de **27,87 m**, finalmente do vértice 17, segue até o vértice 1, (início da descrição), no azimute de **91°36'51"**, na extensão de **311,72 m**.

Artigo 2º) – A utilidade pública de que trata este Decreto, destina-se a ampliação do Distrito Industrial e construção de casas populares.

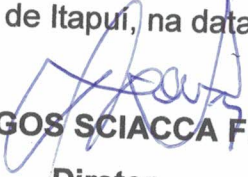
Artigo 3º) – Este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

MUNICÍPIO DE ITAPUÍ, 18 DE JUNHO DE 2015.


JOSÉ EDUARDO AMANTINI

Prefeito Municipal

Publicado no quadro de avisos do Paço Municipal, registrado em livro próprio e arquivado na Diretoria de Administração do Município de Itapuí, na data supra.


DOMINGOS SCIACCA FILHO

Diretor

MEMORIAL DESCRITIVO

PROPRIETÁRIO : PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPUI

MUNICIPIO : ITAPUI - SP

COMARCA : JAÚ - SP

MATRICULA Nº

ÁREA: 169.400,00 m² ou 16,9400 Há ou 7,00 Alqs

Inicia no vértice 1, cravado a 15,00 metros do eixo do Prolongamento da Rua Santo Antonio, na divisa com Itabom Comercial e Industrial Ltda, daí segue até o vértice 2 no azimuth $150^{\circ}24'38''$, em uma distância de 209,42 m, segue até o vértice 3 no azimuth $271^{\circ}27'40''$, em uma distância de 641,31 m, segue até o vértice 4 no azimuth $1^{\circ}27'40''$, em uma distância de 106,40 m, segue até o vértice 5 no azimuth $276^{\circ}04'48''$, em uma distância de 156,69 m, segue até o vértice 6 no azimuth $6^{\circ}04'48''$, em uma distância de 456,93 m, segue até o vértice 7 no azimuth $87^{\circ}20'36''$, em uma distância de 123,55 m, segue até o vértice 8 no azimuth $137^{\circ}48'31''$, em uma distância de 2,52 m, segue até o vértice 9 no azimuth $186^{\circ}04'48''$, em uma distância de 375,69 m, segue até o vértice 10 no azimuth $94^{\circ}59'59''$, em uma distância de 12,00 m, segue até o vértice 11 no azimuth $94^{\circ}59'59''$, em uma distância de 51,21 m, segue até o vértice 12 no azimuth $98^{\circ}12'10''$, em uma distância de 40,71 m, segue até o vértice 13 no azimuth $98^{\circ}26'21''$, em uma distância de 10,29 m, segue até o vértice 14 no azimuth $98^{\circ}55'09''$, em uma distância de 42,93 m, segue até o vértice 15 no azimuth $98^{\circ}26'18''$, em uma distância de 50,80 m, segue até o vértice 16 no azimuth $98^{\circ}27'04''$, em uma distância de 11,99 m, segue até o vértice 17 no azimuth $99^{\circ}00'38''$, em uma distância de 27,87 m, finalmente do vértice 17, segue até o vértice 1, (início da descrição), no azimuth de $91^{\circ}36'51''$, na extensão de 311,72 m.



Rua Comendador Luis Pavanelli, 29 - Jardim Estádio - Jaú-SP
caioferrari@ibest.com.br

Fone: (14)36227863/(14)997540578/(14)997195663

CONFRONTAÇÕES:

Do vértice 1 até o vértice 2, confronta com o Prolongamento da Rua Santo Antonio.
Do vértice 2 até o vértice 6; confronta com Companhia Agrícola e Industrial São Jorge, Área Remanescente.
Do vértice 6 até o vértice 8; confronta com a Avenida Ignes Romanini Fachim.
Do vértice 8 até o vértice 10; confronta com a Rua Aparecido Francischine.
Do vértice 10 até o vértice 11; confronta com a Companhia Paulista de Força e Luz, C.P.F.L.
Do vértice 11 até o vértice 12; confronta com área pertencente a Prefeitura Municipal de Itapui.
Do vértice 12 até o vértice 13; confronta com a Rua Fuad Azer.
Do vértice 13 até o vértice 15; confronta com área pertencente a Prefeitura Municipal de Itapui.
Do vértice 15 até o vértice 16; confronta com a Rua Sebastião F. Dias.
Do vértice 16 até o vértice 1; confronta com Itabom Comercial e Industrial Ltda.

Proprietário:

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPUI



Rua Comendador Luís Pavanelli, 29 - Jardim Estádio - Jau-SP
caioferrari@ibest.com.br

Fone: (14)36227863/(14)997540578/(14)997195663

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE PROPRIEDADE RURAL

INTERESSADO: PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPUÍ – SP

Data Base: 19/12/2014

Denominação: FAZENDA BOA ESPERANÇA.

Localização: SPA 195/225, Ac. Pref. Alberto Massoni, Km 7 ± 500m

Município: ItapuÍ – SP

Bairro: ZONA RURAL - Limítrofe do Perímetro Urbano

Comarca: Jaú - SP

Área: 18,03 Ha (7,45 Alq.)

Título: Matrícula 744, Livro Nº 2 – Registro Geral do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jaú – SP. Certidão em 26/06/2014.

Cod. INCRA: 622.087.001.848-9

CCIR: 14227135148

Proprietários: Cia. AGRÍCOLA E INDUSTRIAL SÃO JORGE e outros

Objetivo: Determinação do valor de mercado do imóvel.

Valor da Propriedade: Encontrou-se o valor de R\$ 703.179,20 (Setecentos e Três Mil, Cento e Setenta e Nove reais e Vinte Centavos)

1-Apresentação:

Realizou-se, em 19 de Dezembro de 2014, visita técnica ao imóvel rural denominado **Fazenda Boa Esperança**, com área declarada de 375,75 hectares ou 155,27 Alqueires paulistas, conforme matrícula nº 744, encontrada no Livro 2 do Registro Geral, do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jaú, S.P., onde consta desapropriação de 4,08 ha, conforme processo 1612/78 (anexo II). Em conjunto com outros imóveis sob o mesmo número de registro no INCRA, nº 622.087.001.848-9, a área total é de 1.890,30 há. Por sua vez, no Sistema Nacional de Cadastro Rural (SRNC), sob CCIR nº: 142.271.351-48 (anexo II), a área dessa propriedade consta com **359,3 ha**, ou seja, maior que 15 módulos fiscais, sendo, assim, considerada grande propriedade (LANDAU et al., 2012).

Para efeito de elaboração deste laudo, considerou-se apenas a área de interesse da Prefeitura Municipal de Itapuí para futuro processo de desapropriação com o objetivo de expansão do município, que compreende aproximadamente 18,03 ha, situada ao lado dos limites do perímetro urbano do município de Itapuí, Estado de São Paulo e ilustrada pela figura 1.



FIGURA 1: VISTA GERAL DA LOCALIZAÇÃO DA ÁREA DO IMÓVEL AVALIADO E NO DETALHE OS LIMITES DA ÁREA DE INTERESSE DA PMI.

Os procedimentos técnicos empregados no presente Laudo estão de acordo com os critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001 e NBR 14653-3:2004 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, e os cálculos de avaliação para determinação dos valores foram elaborados com base no **método comparativo direto**. Este método define o valor do imóvel através da comparação com dados de mercado de imóveis semelhantes. Com efeito, são selecionados alguns elementos de pesquisa de imóveis similares em oferta ou negociados e opiniões de corretores, e com base nestes dados utiliza-se um tratamento técnico dos atributos desses elementos comparáveis, utilizando-se um modelo matemático para determinar o valor unitário a ser aplicado. Optou-se por não utilizar o Método Involutivo para Glebas Urbanizáveis, devido à estudos recentes em que não se observou investimentos urbanos nas últimas décadas, na região onde se localiza o imóvel, exceto os realizados pela própria municipalidade.

2 – Dados Geográficos:

2.1- Localização e Características do Imóvel

O local do imóvel foi mostrado no dia 19 de dezembro de 2014, pelo Dr. Lourival Mazoti, Engº Civil da Prefeitura Municipal de Itapuí, que indicou as divisas do mesmo. Após avaliação inicial da documentação, retornou-se no dia 22 de dezembro de 2014 para avaliação técnica, reportagem fotográfica e outras ações necessárias.

A entrada do imóvel, está localizada nas coordenadas geográficas que seguem: Latitude 22º14'49,07"S e Longitude 48º42'59,14"O, na altitude aproximada de 512 m, obtidas através de GPS de navegação marca GARMIN, modelo ETREX 10, com 12 canais de recepção, nº fabricação 43331409, com erro declarado aproximado de ± 15 m (Figura 2).



FIGURA 2: VISTA DA ENTRADA DA FAZENDA BOA ESPERANÇA.

Não foi possível obter mapa da propriedade, e o memorial descritivo de sua matrícula não apresenta detalhes de sua localização e perímetro, sendo que também não existe registro no Sistema de Gestão Fundiária – SIGEF (sistema desenvolvido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA e pelo Ministério do Desenvolvimento Agrário – MDA, com o objetivo de subsidiar a governança fundiária do território nacional) (figura 3). Ademais, não apresenta número de registro no Cadastro Ambiental Rural – CAR, e nem memorial descritivo da Reserva Legal que deveria estar averbada em sua matrícula, o que impossibilitou o conhecimento do perímetro legal de toda a área.



FIGURA 3: ÁREAS HACHURADAS CONTÍGUAS À FAZENDA BOA ESPERANÇA, CERTIFICADAS NO SISTEMA DE INFORMAÇÕES DE GESTÃO FUNDIÁRIA - SIGEF. FONTE: I3GEO INCRA.

O acesso ao imóvel pode ser feito diretamente no Km 7, mais ou menos 500m, ao lado do centro de produção de rações da empresa ITABOM, pela Rodovia SPA 195/225, acesso Prefeito Alberto Massoni (que liga o município de Itapuí ao Km 195 da Rodovia Engº João Batista Cabral Rennó - SP 225). A área fica localizada ao lado da rodovia asfaltada, o que permite o trânsito de veículos ao longo do ano, tanto para veículos leves como para caminhões canavieiros ou outros pesados. Assim, o imóvel é classificado, de acordo com a Tabela de Norton (Anexo V), como de situação muito boa em relação ao seu acesso e distâncias, já que o mesmo dista aproximadamente 1500 m do centro da cidade de Itapuí e aproximadamente 7 km até a Rodovia Bauru-Jaú, SP 225. A propriedade, ainda, encontra-se a 7 Km da Usina Diamante, localizada na Fazenda São José, no Distrito de Potunduva, Jaú – S.P., agroindústria mais próxima do local e a 40 Km do centro da cidade de Bauru, principal referência regional (Figura 4).



FIGURA 4: LOCALIZAÇÃO DA FAZENDA BOA ESPERANÇA

O relevo na maior parte do terreno da área de interesse da Prefeitura Municipal de Itapuí apresentado no mapa de declividade (Figura 5), que foi obtido por aquisição das cartas planialtimétricas na escala de 1:10000, do IGC, onde projetou-se as cartas para o sistema UTM e vetorizou-se as curvas de nível para obtenção do MDE (modelo digital de elevação) por interpolação das curvas de nível e para reclassificá-lo de acordo com a metodologia proposta por Lepsch (1991), mostra declives suaves, cuja superfície é de topografia quase esbatida ou horizontal e os desnivelamentos são muito pequenos (OLIVEIRA et al., 1999), apresentando valores de declividade entre 3 – 6 %, onde o deflúvio ou escoamento superficial é lento, e o solo apresentando Fraca/Moderada (FrMo) suscetibilidade à erosão laminar em toda a sua porção. Portanto, não necessita de práticas sofisticadas de conservação do solo (LEPSCH, 1983), estando essa controlada pelas obras de contenção.

Essa área não é abastecida de água, não sendo constatados córregos ou nascentes no interior da mesma. Além disso, não existe remanescente de mata, nem Reserva Legal (correspondente a 20% da área), conforme determina o art. 12 do Código Florestal - Lei 12.651/12.

Vale registrar, ainda, que a propriedade não possui infraestrutura pública, como guias, sarjetas, água encanada e serviços de conservação e limpeza públicos, e, também, não possui benfeitorias, mas localiza-se no limite onde as mesmas estão disponíveis. Existe uma servidão de passagem de cabos de energia, de tensão 138 kV, não descrita na matrícula, de extensão em torno de 540m, cuja faixa de passagem ocupa possivelmente 30m de largura (Figura 6) que liga os cabos de energia a subestação responsável pela alimentação de energia elétrica do município.

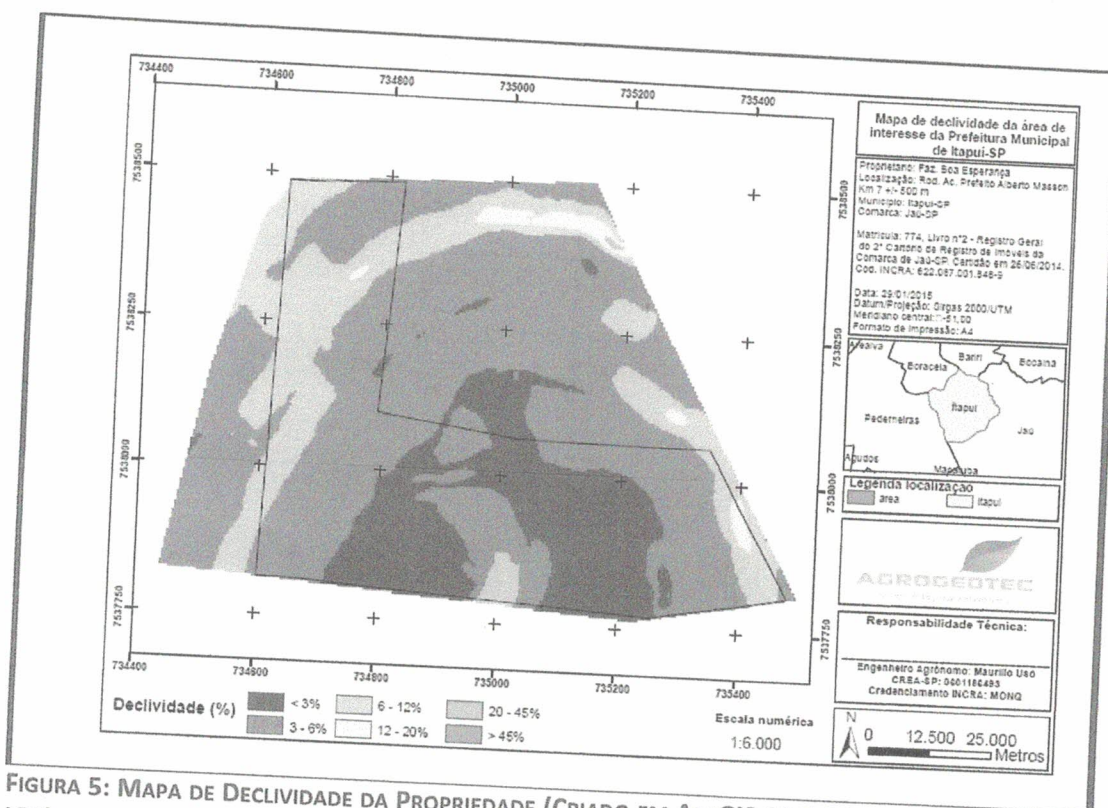


FIGURA 5: MAPA DE DECLIVIDADE DA PROPRIEDADE (CRIADO EM ARCGIS 10.2 4.2 UTIL. BASE CARTAS DO IGC)

A cana de açúcar é a principal atividade agrícola do município, ocupando aproximadamente 85% da área total, seguido das pastagens, que ocupam 3% (CATI, 2007/08). A região, onde se encontra a cidade de Itapuí, é grande produtora de açúcar e álcool, existindo aproximadamente 7 Agroindústrias de grande porte num raio de 40 Km do município.

Dados do Boletim Sucroalcooleiro (FUNDACE, 2014) mostram a redução da participação de São Paulo na área total disponível para colheita na região Centro-Sul. A queda na participação paulista foi de 10 pontos percentuais, indo de 70% em 2003/2004 para 60% na safra 2013/2014, os estados de Goiás, Minas Gerais, Mato Grosso de Sul e Paraná foram responsáveis pelo crescimento da área disponível de cana-de-açúcar nas últimas safras na região Centro-Sul.

O boletim mostra também a evolução da área disponível para colheita de cana-de-açúcar nas diversas Regiões Administrativas do estado de São Paulo, mostrando

dinâmicas distintas em cada região como crescimento intenso de área em São José do Rio Preto, crescimentos menores em Bauru e Presidente Prudente e reduções em Ribeirão Preto, Franca e Campinas, por exemplo (USP, 2015).



FIGURA 6: VISTA PARCIAL DA SERVIDÃO DE PASSAGEM DE CABOS DE ENERGIA.

2.2- Clima

O clima predominante de Itapuí é classificado como “Tropical de Altitude”, segundo a Classificação climática de Köppen-Geiger, do tipo Aw, com as seguintes características: inverno seco e verão chuvoso. A ocorrência de geadas é pequena e ocorre nas baixadas, sem grandes prejuízos das atividades desenvolvidas. Em alguns anos, a época de seca se prolonga até meados de outubro e início de novembro. As temperaturas mínimas e máximas médias anuais são 16,1°C e 29,2°C. A precipitação pluviométrica média anual é de 1.206,8 mm, com período chuvoso de outubro a março (CEPAGRI, 2014).

TABELA 1: DADOS CLIMÁTICOS DO MUNICÍPIO DE ITAPUÍ. FONTE: CEPAGRI - UNICAMP

Itapuí				
Latitude: 22º 25m		Longitude: 48º 25m		Altitude: 460 metros
Classificação Climática de Koeppen: Aw				
MÊS	TEMPERATURA DO AR (C)			CHUVA (mm)
	mínima média	máxima média	média	
JAN	19.5	31.0	25.3	211.1
FEV	19.7	31.1	25.4	201.3
MAR	19.0	30.8	24.9	133.0
ABR	16.3	29.2	22.8	59.7
MAI	13.7	27.3	20.5	61.6
JUN	12.3	26.1	19.2	49.5
JUL	11.7	26.4	19.1	32.8
AGO	13.2	28.7	20.9	25.4
SET	15.2	29.6	22.4	60.7
OUT	16.8	30.1	23.5	112.4
NOV	17.7	30.6	24.1	126.4
DEZ	18.9	30.4	24.7	182.9
Ano	16.2	29.3	22.7	1256.8
Min	11.7	26.1	19.1	25.4
Max	19.7	31.1	25.4	211.1

O extrato do balanço hídrico climatológico do município de Itapuí, conforme o Banco de Dados Climáticos da EMBRAPA, obtido empregando-se o método de Thornthwaite & Mather (1955), através do programa "BHnorm", elaborado por Rolim et al. (1998), apresentado na figura 7, mostra a disponibilidade de água para as plantas durante o ano, com déficit hídrico a partir do mês de abril e se estendendo até o mês de setembro, quando tem início a reposição de água no solo (EMBRAPA, 2015).

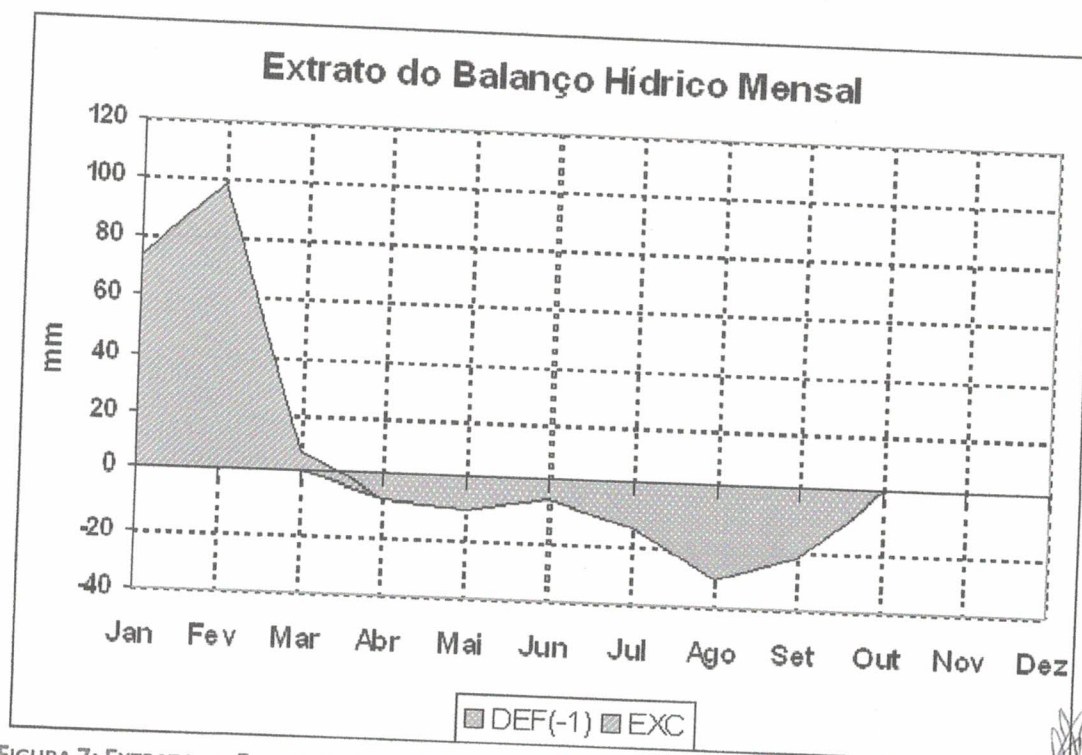


FIGURA 7: EXTRATO DO BALANÇO HÍDRICO DE ITAPUÍ - SP. FONTE: EMBRAPA, 2015.

2.3 – Características do Solo

A área avaliada está situada numa zona onde o solo predominante é o **Latossolo**, que é o de maior ocorrência no município. Trata-se de solo profundo, com textura média, baixos teores de matéria orgânica, baixa Capacidade de Troca de Cátions (CTC), baixo pH (acidez muito alta), baixa saturação por bases (V%), alta saturação por Alumínio (Al), baixa capacidade de retenção de água e bastante intemperizado e acentuadamente drenados. Os Latossolos Vermelhos com caráter férrico são encontrados no oeste do estado de São Paulo, associados às calhas de drenagem de alguns rios, como o Tietê, desenvolvidos de rochas básicas. Por apresentarem moderada reserva de macro e micronutrientes, e serem estáveis mecanicamente, têm alta resiliência. Apresentam capacidade produtiva estável ao longo de anos de cultivo quando são aplicadas adubação de manutenção e técnicas simples de conservação do solo. Devido a sua favorável fertilidade química e boas propriedades físicas, e por ocorrerem em relevo suavizados, sua vegetação original de floresta (Mata Atlântica) foi substituída por intensa atividade agrícola (IAC, 2015).

A quase totalidade da área encontra-se classificada no Grupo **LV54** do mapa de solos do Estado de São Paulo, produzido pela Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária – EMBRAPA e pelo Instituto Agrônomo de Campinas – IAC, descritos como: Distróficos, textura argilosa e média + Latossolos Vermelhos Eutroféricos e Distróficos textura argilosa, ambos com horizonte A moderado, em relevo plano e suave ondulado. Uma parcela pequena, da área de interesse do município, localiza-se na área classificada como **LV1**: Eutroféricos e Distróficos, horizonte A moderado, textura argilosa, em relevo plano e suave ondulado (Figura 7). Estes são os solos que, de maneira geral, mais se aproximam das condições ideais para a agricultura, já que apresentam, por exemplo, boa profundidade efetiva, alta fertilidade, boa capacidade de armazenamento de água, boa drenagem, relevo favorável.

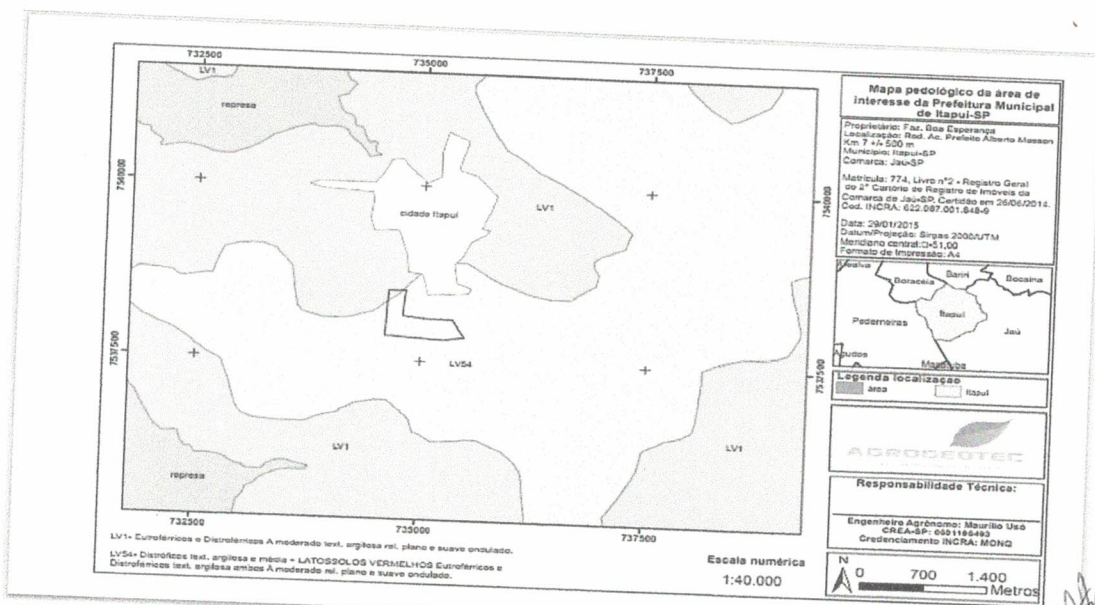


FIGURA 8: LOCALIZAÇÃO DA ÁREA AVALIADA NO MAPA PEDOLÓGICO (EMBRAPA – IAC, 1999).

AGROGEOTEC

Serviços de Engenharia e Consultoria

Através das informações colhidas em campo, nos mapas disponíveis, e nas análises de solo do local (Anexo III), classificou-se esses solos, conforme *Levantamento Utilitário do Meio Físico e Classificação de Terras no Sistema de Capacidade de Uso* (LEPSCH, 1983), no Grupo A: terras cultiváveis, passíveis de utilização com culturas anuais ou perenes, com pastagens ou com reflorestamento e vida silvestre. Essa classificação leva em conta principalmente a complexidade das práticas de conservação do solo, ou seja, o conjunto de medidas necessárias ao controle da erosão, evitando-se a desagregação, transporte e deposição de partículas do solo causado pela ação das águas do deflúvio, objetivando-se a manutenção de suas características produtivas ao longo do tempo.

As subclasses de capacidade de uso do solo da área avaliada foram determinadas utilizando-se os critérios constantes da tabela de julgamento confeccionada conforme França (1963), Lepsch et al. (1991), e adaptação feita por Zimback e Rodrigues (1993). Esta classificação seguiu critérios que relacionam as classes de capacidade de uso para cada critério do parâmetro de limitação em questão, abrangendo os parâmetros de fertilidade aparente; profundidade efetiva; permeabilidade e drenagem interna; deflúvio; pedregosidade; risco de inundação; declividade; erosão laminar; erosão em sulcos; e voçorocas.

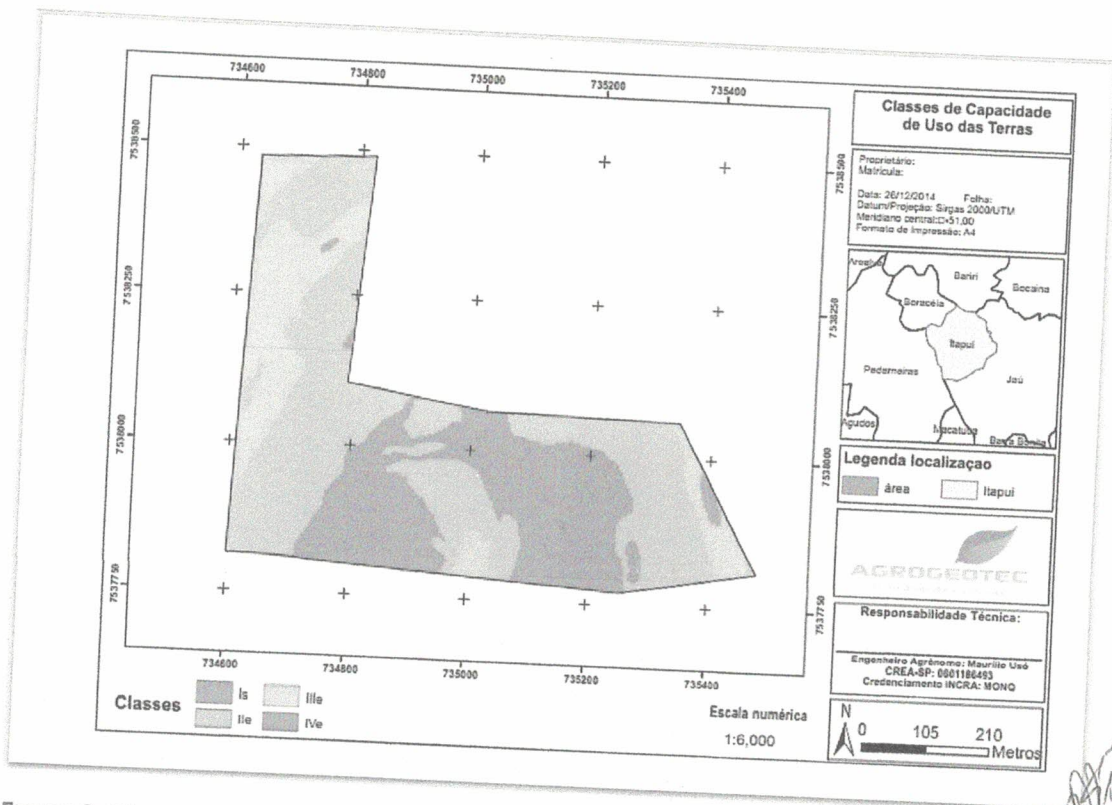


FIGURA 9: MAPA DE CLASSES DE CAPACIDADE DE USO CONFORME LEPSCH, 1983 ADAP. POR ZIMBACK E RODRIGUES (1983).

Tabela 2: Quadro de Julgamento das Classes de Capacidade de Uso

	Solo	Classes declive	F.A	P.E	PeD	Def	P.	R.I	Decl	E.L	E.S.	E.V.	Classe	Sub-classe	Área (hectares)
1	LV	0-3	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	s	9,60
2	LV	3-6	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	e	14,58
3	LV	6-12	I	I	I	II	I	I	III	I	I	I	II	e	5,77
4	LV	12-20	I	I	I	III	I	I	IV	I	I	I	III	e	0,20
													IV	e	0,20
														total	30,14

Onde:

FA = fertilidade aparente

PE = profundidade efetiva

PeD = Drenagem interna

Def = deflúvio

P = pedregosidade

RI = risco de inundação

Decl = declividade

EL, ES, EV = erosão, laminar, sulco, voçoroca

3 – Características da Produção Vegetal

As Benfeitorias Reprodutivas são definidas pelas culturas implantadas no local, com objetivos comerciais e que podem, por ventura, terem seu ciclo interrompido, devido ao interesse público em dar destino diferente à propriedade.

A Norma Brasileira NBR 14.653-3, no item 10.3.1, preconiza que sua avaliação, quando executada separadamente da Terra Nua, seja feita utilizando-se o Método da Capitalização da Renda para identificação do seu valor econômico.

Na época da visita técnica, a propriedade estava ocupada com a cultura do milho, apresentando de 20 a 30 dias do plantio (Figura 9). Tradicionalmente, os produtores de grãos no Estado de São Paulo utilizam-se da técnica de rotação dessa cultura com o cultivo de oleaginosas, normalmente a soja. Contudo, na propriedade em questão, apurou-se que a opção tem sido pela cultura do Girassol. Dessa forma, por serem culturas de ciclo curto, optou-se, então, por apresentar os dados de rentabilidade dessas culturas, já que existem dados confiáveis dos principais institutos de pesquisa agropecuária disponíveis acerca do assunto.

3.1 – Cultura do Milho

Com ciclo de aproximadamente 145 dias entre o plantio e a colheita, existem dados de produtividade do milho em concursos promovidos pelos órgãos de extensão rural, que apresentam rendimentos de até 16 ton/ha (EMBRAPA, 2015). Porém, a produtividade média da cultura no Estado de São Paulo, na safra de verão, é de 6,0 ton/ha, e na região de Jaú, na Safra 2014, foi de 4,7 ton/ha. O preço de comercialização, na safra passada (IEA, 2015), foi em torno de R\$ 25,00 por saca de 60 kg, o que deve render em torno de

R\$ 45.000,00 (Quarenta e Cinco Mil Reais) de rendimento bruto por ano, considerando-se as médias paulistas de produtividade. O custo da lavoura do milho, utilizando-se média tecnologia, em dezembro de 2014, foi em média de R\$ 1.854,00 por hectare (IMEA, 2015).

3.2 – Cultura do Girassol

A cultura do Girassol vem se apresentando como opção de rotação e sucessão de culturas nas regiões produtoras de grãos, principalmente na região Centro-Oeste. A maior tolerância à seca, a menor incidência de pragas e de doenças, além da ciclagem de nutrientes, principalmente potássio, são alguns dos fatores que têm possibilitado sua consolidação como cultura técnica e economicamente viável nos sistemas de produção (EMBRAPA, 2015).

Com ciclo de aproximadamente 110 dias, a cultura do Girassol da seca pode produzir de 1,5 a 3,0 ton/ha e o principal destino desta produção é atender a indústria de óleo comestível ou da agroindústria, o mercado de pássaros, o de silagem e até a produção de biodiesel. Além disso, um hectare de girassol pode produzir em torno de 4,0 a 6,0 toneladas de restos culturais, dependendo do manejo e do genótipo utilizado. Esses restos são ricos em nutrientes e, com sua decomposição, beneficia as culturas em sucessão (EMBRAPA, 2015).

Os preços praticados na safra 2014, para a tonelada do girassol rajado comum, foi de R\$ 1.500,00, e a renda da produção na área avaliada foi em torno de R\$ 80.000,00 (Oitenta Mil Reais) brutos. O custo da lavoura do Girassol está em média R\$ 850,00 por hectare, utilizando-se média tecnologia (EMATER, 2014).

Não foi possível obter informações sobre o produtor da área e detalhes do contrato de arrendamento como, por exemplo, renda, custos e prazos, mas sabe-se que a mesma encontra-se arrendada para cultivo de Milho, pois existe Lei Municipal que proíbe o cultivo de cana de açúcar nas proximidades do perímetro urbano.



FIGURA 9: VISTA PARCIAL DA ÁREA COM A CULTURA DO MILHO.

4 – Diagnóstico do Mercado

Considerando o cenário econômico atual de nosso país, pode-se dizer que o mercado imobiliário de áreas rurais encontra-se relativamente desaquecido. O que tem havido na região são transações imobiliárias pontuais, onde prevalecem compradores que visam investimentos com base no retorno de curto prazo.

Nessas regiões próximas as Agroindústrias, como Lençóis Paulista ou Jaú, as áreas de plantio de cana de açúcar estão mais valorizadas, mesmo com a atual crise do setor, pois significam renda certa devido a abrangência de várias empresas, como, por exemplo, Zilor e Raízen, que arrendam estas áreas e encontram-se capitalizadas, não havendo risco de desistência ou inadimplência do contrato. Embora haja um acordo informal que demarca os limites de atuação, há uma certa concorrência entre essas e outras empresas da região por áreas de produção.

Se por um lado a proximidade da área urbana dificulta e prejudica o cultivo de algumas espécies vegetais, existe a valorização dessas áreas pela possibilidade de comercialização das mesmas com objetivo de loteamentos residenciais ou comerciais.

Tentou-se, então, no presente laudo, identificar esse fator de comercialização, com a ressalva de sempre tratar a área em questão como rural, mesmo estando inserida no perímetro urbano, conforme entendimento de Tribunais Superiores que **tem apontado o critério da destinação econômica como o mais seguro elemento diferenciador, não importando sua localização** (TRF 1ª Região, 2006).

Ademais, por se tratar de uma avaliação de parte de uma propriedade, tentou-se, também, levar em consideração que existe a obrigatoriedade em relação a Reserva Legal, conforme o Art. 12 da Lei 12.651/12: *“Todo imóvel rural deve manter área com cobertura de vegetação nativa, a título de Reserva Legal, sem prejuízo da aplicação das normas sobre as Áreas de Preservação Permanente, observados os seguintes percentuais mínimos em relação à área do imóvel: localizado nas demais regiões do País: 20% (vinte por cento)”*, identificando também o valor pelo qual estão sendo comercializados os remanescentes de matas nativas, no caso em questão, o bioma Mata Atlântica.

5 – Pesquisa de Valores e Metodologia de Tratamentos dos Dados de Mercado

Foi realizado um levantamento detalhado de mercado entre os dias 25 de dezembro e 21 de janeiro de 2015, pesquisando-se ofertas anunciadas em jornais da região (Jornal da Cidade de Bauru e Jornal Comércio de Jahú), Cartório de Registro de Imóveis, Cooperativas, opiniões de corretores especializados de Jaú, Bauru e cidades próximas suas ofertas de negócios e também sobre negócios realizados.

AGROGEOTEC

Serviços de Engenharia e Consultoria

Consideramos como verdadeiras as informações obtidas nesta pesquisa de mercado para efeito de elaboração do presente Laudo, por se tratar de pessoas qualificadas e idôneas para prestarem as informações solicitadas.

Procurou-se, também, avaliar aqueles imóveis com as características mais semelhantes possíveis com a área avaliada, no caso, semelhança de localização, facilidade de acesso, dimensão, tipo de solo e uso e ocupação do solo.

Os dados de mercado encontrados (Anexo IV), foram homogeneizados de acordo com as normas vigentes, e utilizou-se, conforme preconizado por LIMA, 2011, a tabela de classificação criada pelo Engenheiro Agrônomo Otávio Teixeira Mendes Sobrinho (Kozma, 1984), que utiliza as Classes de Capacidade de Uso de Lepsch (1983).

Adotou-se, ainda, o critério de Norton, que utiliza uma escala de valor de acordo com o acesso e localização da propriedade. Também utilizou-se um fator de redução de 10%, largamente usado na literatura, como fator de oferta, visto a elasticidade das negociações, por não possuir informações de vendas suficientes para calcularmos nosso próprio índice.

Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – “SisDEA Windows”.

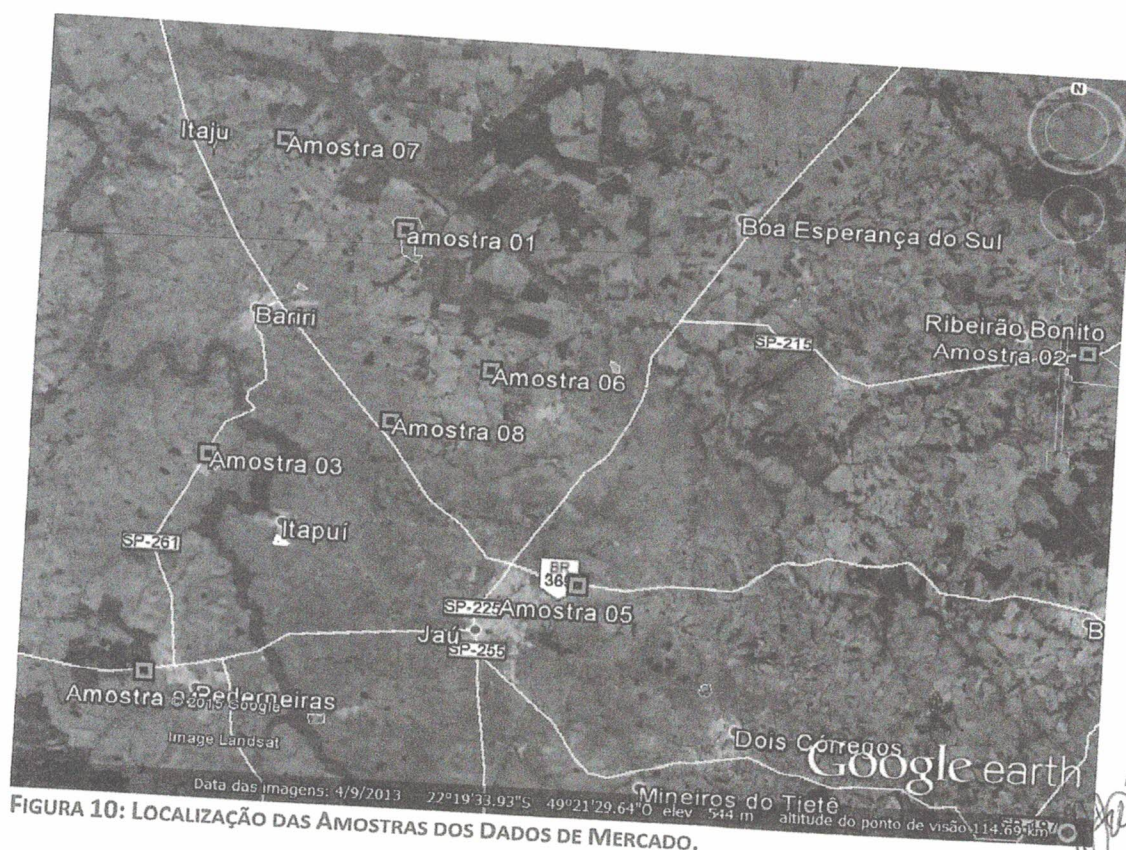


FIGURA 10: LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS DOS DADOS DE MERCADO.

5.1 – Homogeneização dos Dados da Amostra:

5.1.1- Índice Agrônômico

Considerou-se o imóvel avaliado como imóvel paradigma e encontrou-se o seguinte índice agrônômico para o mesmo, utilizando a Tabela adaptada por Kozma:

SOLOS	ÁREA (ha)	Índice	Área Equivalente
Cap. Uso e Localização			
Classe I (Muito Boa)	9,60	1,00	9,60
Classe II (muito Boa)	14,58	0,95	13,85
Classe III (muito Boa)	5,77	0,75	4,33
Classe IV (muito Boa)	0,20	0,55	0,11
Total	30,15		27,89

Então, o índice ou nota agrônômica do imóvel paradigma é o seguinte:

$$\text{Índice agrônômico (área equivalente/área total): } \frac{27,89}{30,15} = 0,925$$

Fator Acessibilidade de Norton: Ótimo (estrada asfaltada, tráfego permanente): 1,00

5.1.2- Fórmula de Homogeneização

Utilizou-se, apenas com o objetivo de facilitar os cálculos, a seguinte expressão matemática genérica:

$$V_{\text{homogeneizado}} = V_{\text{of}} \times F_{\text{of}} \times [I_{\text{agr Aval.}} / I_{\text{agr n}}] \times [F_{\text{ac Aval.}} / F_{\text{ac n}}]$$

onde:

V_{of} : Valor do imóvel em oferta

F_{of} : Fator de Oferta (10%)

I_{agr} : Índice Agrônômico

F_{ac} : Fator de Acesso

n : amostra

5.1.3- Resumo dos Valores Homogeneizados

Foram os seguintes os valores homogeneizados da amostra de dados:

amostra	Classe de Capacidade de Uso	Índice Agrônômico	Valor hectare homogeneizado
1	I e III	0,855	R\$ 27.657,16
2	I e II	0,975	R\$ 26.517,77
3	I e II	0,969	R\$ 28.408,17
4	III	0,750	R\$ 68.801,04
5	II e III	0,981	R\$ 32.821,64
6	II e III	0,770	R\$ 27.550,20
7	II e III	0,900	R\$ 37.211,61
8	II	0,863	R\$ 39.859,54
9	II e IV	0,811	R\$ 33.931,23
10	II e IV	0,928	R\$ 29.667,80
11	II e IV	0,950	R\$ 48.522,84
média			R\$ 36.449,91

5.1.4- Saneamento dos dados:

A Norma 14.653-3 (item 9.2.3.5, "d") define como obrigatório para obtenção dos graus de fundamentação II e III do laudo que "o intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores esteja compreendido entre 0,80 e 1,20". Ou seja, estabelece o valor de 20% em torno do índice agrônômico do imóvel paradigma para considerar os imóveis como semelhantes. Não houve necessidade de exclusão de nenhum dado da amostra, pois todos os elementos apresentam valores dentro dos limites inferiores de 0,74 e superiores a 1,10.

5.2 - Modelo Estatístico:

Para se obter o valor de mercado do **hectare de terra nua** por regressão linear e inferência estatística, desenvolveu-se o modelo matemático/estatístico, contando com 11 (onze) elementos coletados (anexo IV), atendendo aos preceitos da NBR 14.653-3:2004. Considerou-se, ainda, uma variável dependente, qual seja, valor unitário (R\$), e três variáveis independentes, quais sejam, distância ao perímetro urbano, área total e nota agrônômica.

6 – Resultados Encontrados:

6.1 – Valor do hectare de terra nua:

Mínimo (11,48%) = 32.312,02

Médio = 36.500,51

Máximo (12,96%) = 41.231,93

6.2 – Valor Total do Imóvel (Terra Nua):

Mínimo (11,48%) = 582.585,72

Médio = 658.104,20

Máximo (12,96%) = 743.411,70

6.3 – Valor das Benfeitorias Reprodutivas:

Para se obter o valor das benfeitorias reprodutivas, optou-se pela estimativa do rendimento dessas lavouras, descontando-se seu custo total. Porém, cabe ressaltar, que a área avaliada encontra-se arrendada, logo, sua receita será a renda anual contratada entre as partes, pelo tempo em que o mesmo estiver em vigência, informação que não se possui.

Assim sendo, se no momento da imissão da posse da propriedade houver alguma cultura de ciclo curto já instalada, recomenda-se a indenização da renda da cultura, descontando-se os custos das operações necessárias, ou aguardar a colheita da mesma.

6.4 – Valor das Áreas Protegidas:

Como não constatou-se a presença de áreas protegidas na área de interesse da Prefeitura Municipal de Itapuí, e não houve possibilidade de identificar as áreas protegidas da propriedade como um todo, recomenda-se o pagamento de 20% da área total de interesse a título de Reserva Legal, tendo-se identificado, através de informações de comerciantes de excedentes de áreas remanescentes de matas naturais, o valor de R\$ 12.500,00/ha, para o Bioma Mata Atlântica, Bacia Hidrográfica do Rio Tietê.

$$V (\text{áreas protegidas}) = 18,03 \times 0,20 \times 12.500,00 = R\$ 45.075,00$$



6.5 – Valor Total do Imóvel:

Valor da Terra Nua =	658.104,20
Valor das Áreas Protegidas=	45.075,00
Valor Total=	703.179,20

7 – Grau de Fundamentação do Laudo:

O laudo foi classificado como de fundamentação II, atingindo 60 pontos na tabela da ABNT (Anexo VI), cujos limites mínimo e máximo são 36 e 70.

8 – Conclusão:

“A teoria em engenharia de avaliações de fazendas nos ensina que o valor das terras é diretamente proporcional a sua capacidade econômica de gerar renda”, baseando-se na premissa de maior e melhor aproveitamento, algo entre o “razoavelmente provável e o legalmente possível, identificado como o fisicamente viável, sustentável de forma adequada, exequível financeiramente e que resulta no maior valor do imóvel”

De acordo com o relatado neste laudo de avaliação, estando o imóvel aqui descrito atualmente ocupado pela cultura do milho, o mesmo apresenta **valor de mercado** (IBAPE, 2002) de R\$ **703.179,20** (Setecentos e Três Mil, Cento e Setenta e Nove reais e Vinte Centavos) considerando a inexistência de ônus, passivos ambientais ou quaisquer outros que porventura venham a onerar o bem avaliado.

9 – Encerramento:

Nada mais tendo a acrescentar, o presente trabalho é encerrado com 43 (quarenta e três) folhas impressas, incluindo os anexos, sendo a última assinada e as demais rubricadas.

Bauru, 30 de Janeiro de 2015



Maurílio Usó

Engº. Agrônomo

CREA/SP: 060.1186493

ART: 92221220150120604

Anexos:

- I – Documentação Fotográfica e de Imagens da Área Avaliada
- II – Documentação (Matrícula e CCIR) da área Avaliada
- III - Análises Química e Física de Solo
- IV – Pesquisa de Mercado
- V – Tabelas de Homogeneização dos dados
- VI – Tabela de Pontuação para classificação das avaliações
- VII – Memória de Cálculo
- VIII – Mapas Utilizados

9-Referências:

Agência USP de Notícias - **Boletim Sucroalcooleiro analisa evolução do setor**. São Paulo, 6 de Janeiro de 2015. Disponível em <http://www.usp.br/agen/?p=197799>, visualizado em 12/01/2015.

Appraisal Institute and the American Society of Farm Managers and Rural Appraisers, 1983 – **The appraisal of rural property**, 2ª Edition. 2000.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS - ABNT. **NBR 14653-1 Avaliação de Bens. Parte 1: Procedimentos Gerais**. Rio de Janeiro: 2001.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS - ABNT. **NBR 14653-3 Avaliação de Bens. Parte 3: Imóveis Rurais**. Rio de Janeiro: 2004.

Centro de Pesquisas Meteorológicas e Climáticas Aplicadas à Agricultura - CEPAGRI. DAEE - **Sistema de Informações para o Gerenciamento de Recursos Hídricos do Estado de São Paulo**, disponível em: http://www.cpa.unicamp.br/outras-informacoes/clima_muni_265.html, visualizado em 20/12/2014.

Centro de Referência da Cadeia de Produção de Biocombustíveis – **Custo de produção Girassol nos Estado de Goiás e Minas Gerais Safra 2013**. Viçosa, MG. Nov/2014. Disponível em www.biomercado.com.br/download.php?arquivo=publicacao/arquivo85, visualizado em 12/01/2015.

Coordenadoria de Assistência Técnica Integral - CATI. **Levantamento Censitário das Unidades de Produção Agropecuária do Estado de São Paulo**. 2007/2008. Disponível em: <http://www.cati.sp.gov.br/projetolupa/dadosmunicipais/pdf/t262.pdf>, visualizado em 20/12/2014.

AGROGEOTEC

Serviços de Engenharia e Consultoria

Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária - EMBRAPA. Monitoramento por Satélite. **Banco de Dados Climáticos do Brasil**. 2015. Disponível em: <http://www.bdclima.cnpem.embrapa.br/resultados/balanco.php?UF=&COD=349>, visualizado em 20/01/2015.

Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária - EMBRAPA. Milho e Sorgo. **Cultivo do Milho no Brasil**. 2015. Disponível em: http://www.cnpms.embrapa.br/publicacoes/milho_6_ed/manejomilho.htm, visualizado em 20/01/2015.

Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária - EMBRAPA. EMBRAPA Soja. **Cultivo do Girassol no Brasil**. 2015. Disponível em: <https://www.embrapa.br/soja/cultivos/girassol>, visualizado em 20/01/2015.

Fundação para Pesquisa e Desenvolvimento da Administração Contabilidade e Economia – FUNDACE – **Boletim Setor Sucroalcooleiro**. Ribeirão Preto, SP. Nov/2014. Disponível em https://drive.google.com/file/d/0B5Pu-CHNX3_BTm9SdGhwMVFlIdGc/view, visualizado em 12/01/2015.

Instituto Agrônomo de Campinas - IAC. Solos do Estado de São Paulo. **Latossolos**. 2015. Disponível em: <http://www.iac.sp.gov.br/solossp/pdf/Latossolos.pdf>, visualizado em 20/01/2015.

Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE – **Valor de Mercado**: “*Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente (NBR 14653-1).*” – **Glossário de Terminologia Básica Aplicável à Avaliações e Perícias** – 2002 ou “*a quantia estimada pela qual um bem poderia ser negociado na data da avaliação, entre um comprador disposto a comprar e um vendedor disposto a vender, em uma transação livre, através de comercialização adequada, em que as partes tenham agido com informação suficiente, de maneira prudente e sem coação* (Norma IVS-1 da União Panamericana de Associações de Avaliações – UPAV, 2006, in Lima, M.R.C. Avaliações de Propriedades Rurais -3ªEd - 2011).

Instituto de Economia Agrícola do Estado de São Paulo – IEA. 2015. **O milho no Estado de São Paulo**. Disponível em: <http://ciagri.iea.sp.gov.br/nia1/cadeia/cadeiaMilho.aspx>, visualizado em 20/01/2015

Instituto Matogrossense de Economia e Agropecuária – IMEA. **Custo de Produção de Milho em Dez de 2014**. – Disponível em: http://www.imea.com.br/upload/publicacoes/arquivos/R410_CPMilho_12_2014.pdf. Visualizado em 20/01/2015.

KOZMA, Miguel C. Fontoura da Silva, **Avaliação de Propriedades Rurais, em Engenharia de Avaliações**, Ed. Pini, 1984

LANDAU, E.C.; CRUZ, R.K. da; HIRSCH, A.; PIMENTA, F.M; GIMARÃES, D.P. **Variação Geográfica do Módulos Fiscais no Brasil**. EMBRAPA Milho e Sorgo. Sete Lagoas, MG. 2012.

LEPSCH, I.F; BELLINAZI, J. R.; BERTOLIONI, D et al **Manual para Levantamento Utilitário do Meio Físico e Classificação de Terras no Sistema de Capacidade de Uso**. Sociedade Brasileira de Ciência do Solo, Campinas 1991. 175p.

AGROGEOTEC

Serviços de Engenharia e Consultoria

LIMA, M. R. de C. **Avaliação de Propriedades Rurais: Manual Básico: A Engenharia de Avaliações Aplicada às Fazendas**, 3ª Edição, São Paulo: Leud, 2011.

LIMA, Marcelo Rossi de Camargo - **Modelo matemático para determinação de fatores de homogeneização das terras na avaliação de imóveis rurais no Estado de São Paulo**, Brasil.

OLIVEIRA, J.B. de; CAMARGO, M.N.de; ROSSI, M. & CALDERANO Filho, B. **Mapa pedológico do Estado de São Paulo: legenda expandida**. Instituto Agrônomo/EMBRAPA Solos, Campinas, 1999. v. 1. 64 p.

SANTOS, H.G. et al. **Sistema Brasileiro de Classificação de Solos** –EMBRAPA Solos, 2ª Edição, Embrapa, Rio de Janeiro, 2006.

TRF 1ª Região - TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 1ª REGIÃO – **Acórdão da Apelação Cível Nº 2001.43.00.001709-1/TO. Terceira Turma**. Relator Desembargador Federal OLINDO MENEZES. Brasília, 2006. *“3. Estando o imóvel desapropriado dentro do perímetro urbano, porém destinado à atividade rural - bovinocultura, suinocultura e fruticultura etc. -, sua avaliação deve ser feita como imóvel rústico, em hectares, por engenheiro agrônomo, e não em metro quadrado, como ocorre com o imóvel exclusivamente urbano.”* Disponível em: <http://jurisprudencia.trf1.jus.br/busca/>. Visualizado em 20/12/2014.



Anexo I – Documentação Fotográfica e de Imagens

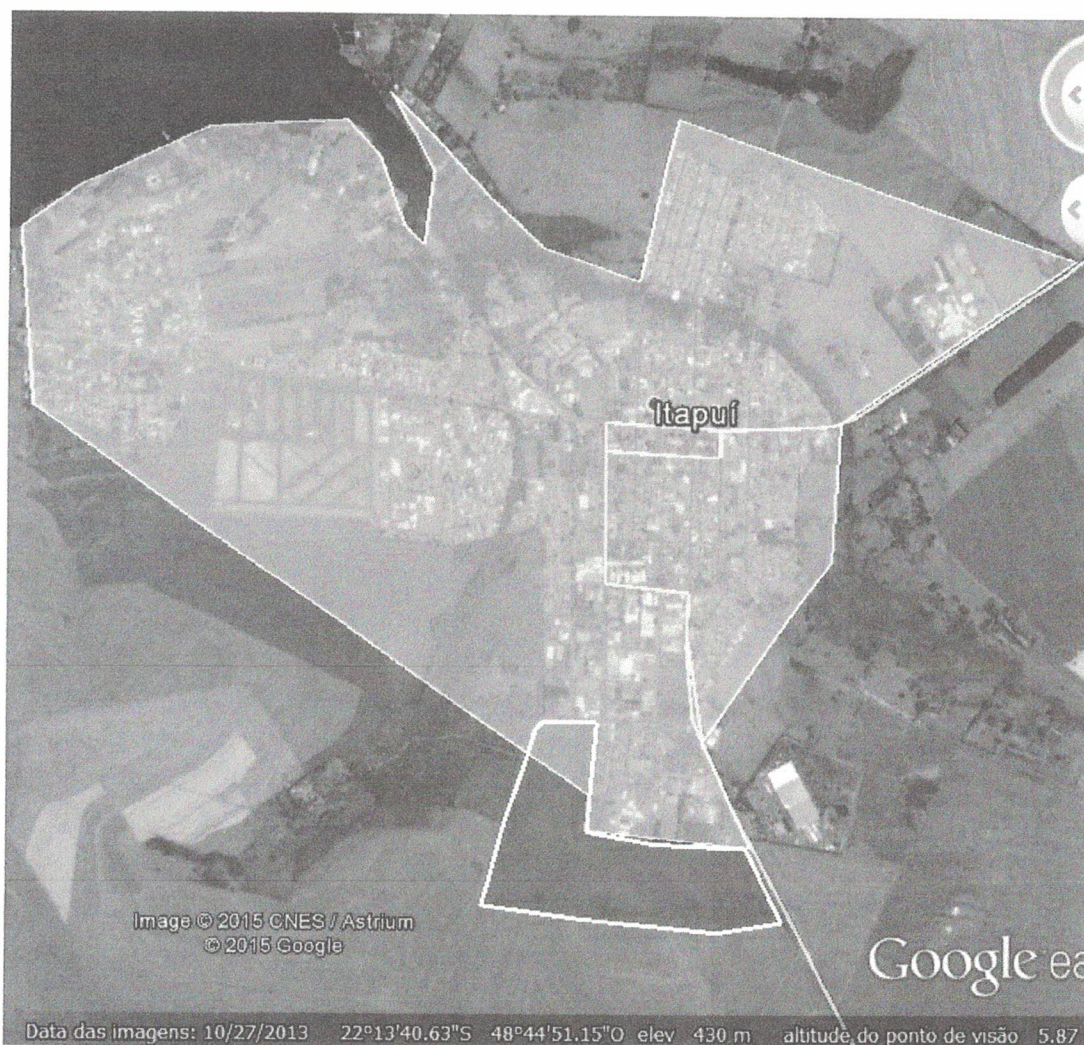


FIGURA 1A: LOCALIZAÇÃO DA ÁREA DE INTERESSE DA PMI E O PERÍMETRO URBANO DO MUNICÍPIO NA ÁREA HACHURADA.

AGROGEOTEC

Serviços de Engenharia e Consultoria

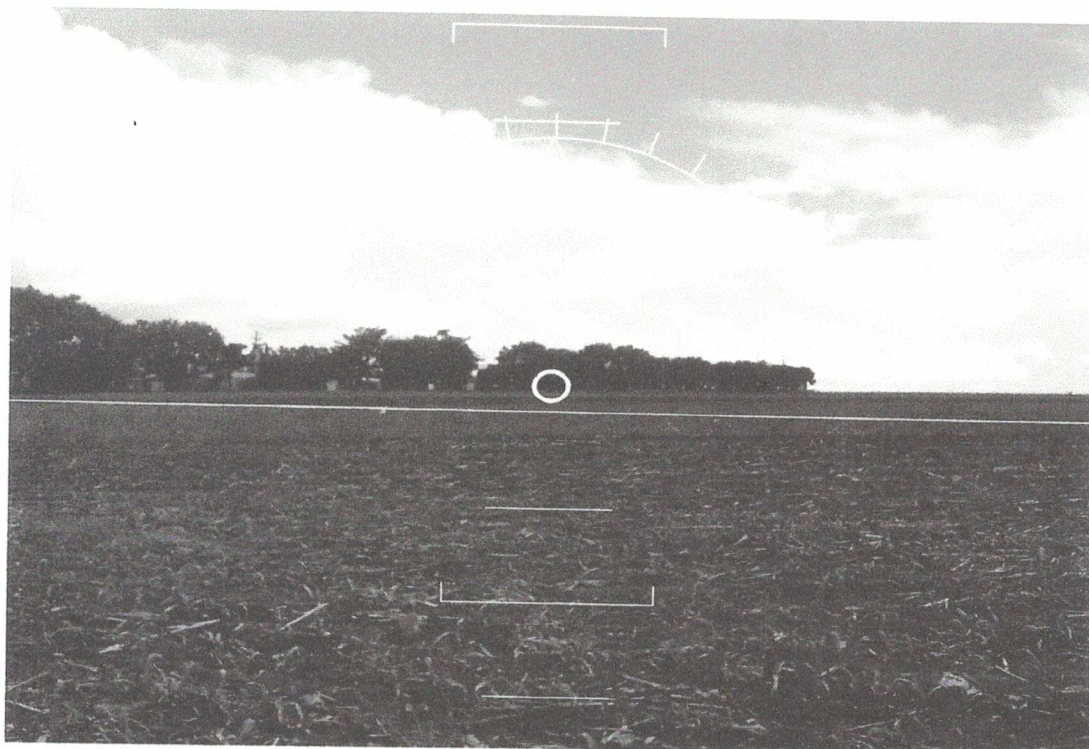


FIGURA 2A: VISTA PARCIAL DA PRODUÇÃO VEGETAL, CULTURA DO MILHO.

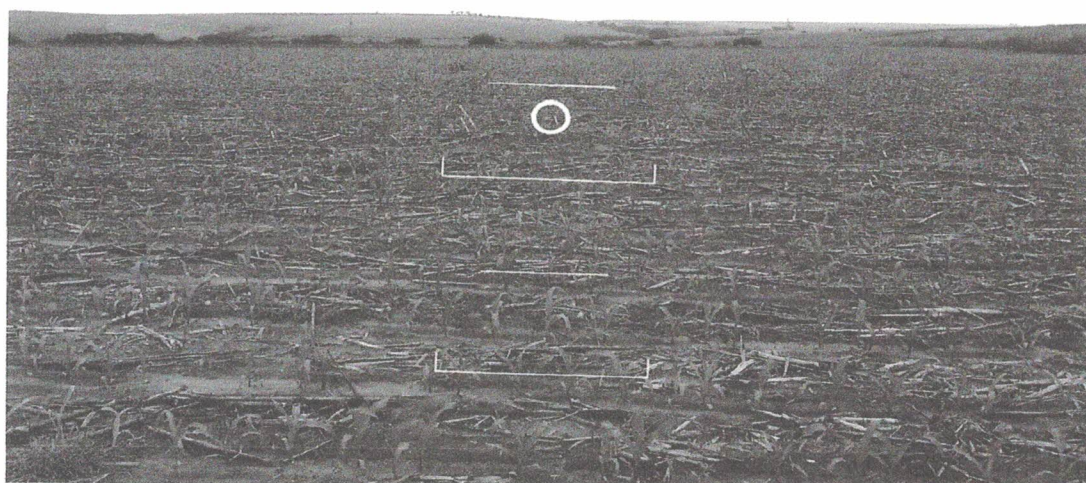


FIGURA 3A: VISTA DA TOPOGRAFIA DO TERRENO.

AGROGEOTEC

Serviços de Engenharia e Consultoria



FIGURA 4A: VISTA DO ACESSO À FAZENDA SÃO SEBASTIÃO AO LADO DA FÁBRICA DE RAÇÕES DA EMPRESA ITABOM.



FIGURA 5A: VISTA PARCIAL DA SERVIDÃO DE PASSAGEM DE CABOS DE ENERGIA DE TENSÃO 138 kV.

AGROGEOTEC

Serviços de Engenharia e Consultoria

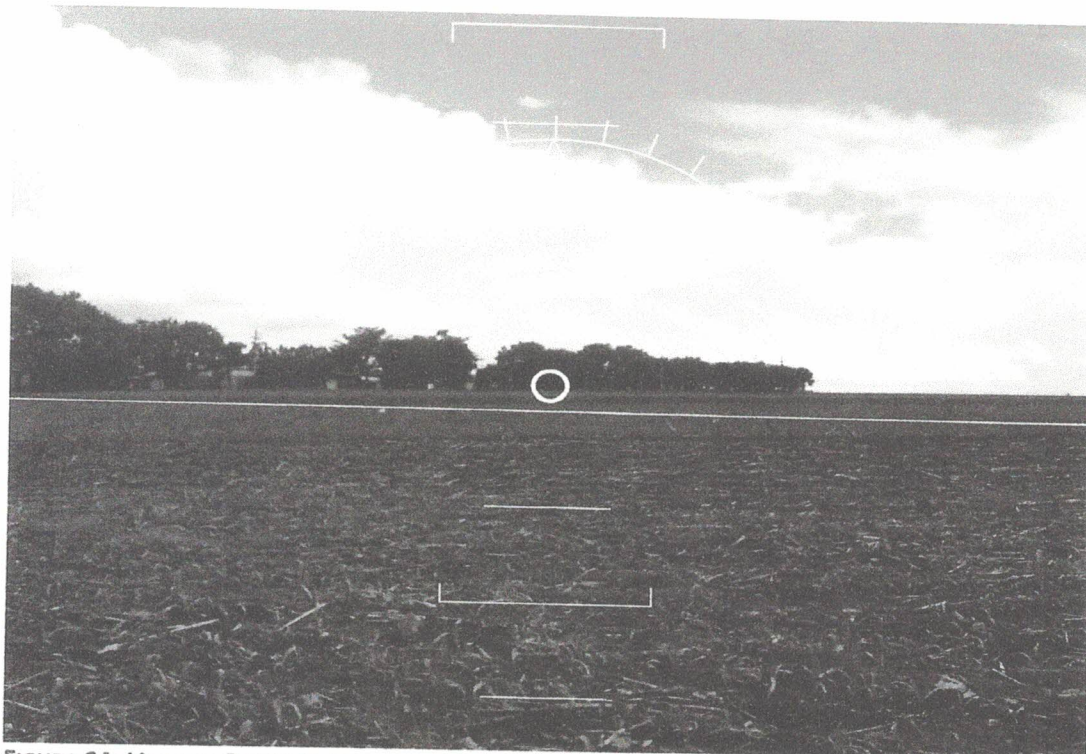


FIGURA 6A: VISTA DA PROXIMIDADE DA PROPRIEDADE AVALIADA COM A ÁREA URBANA.



FIGURA 7A: AMOSTRAGEM DE SOLO NA ÁREA AVALIADA.

AGROGEOTEC

Serviços de Engenharia e Consultoria

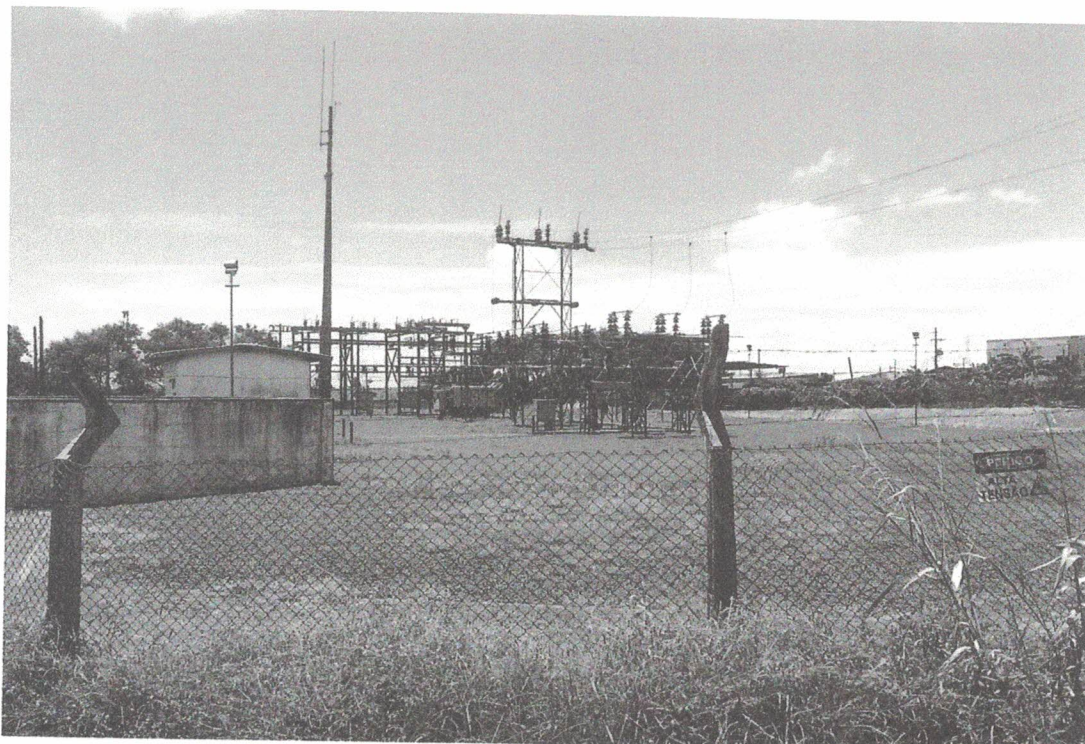


FIGURA 8A: SUBESTAÇÃO DE ALIMENTAÇÃO DE ENERGIA ELÉTRICA DO MUNICÍPIO DE ITAPUÍ NAS PROXIMIDADES DO LOCAL DA ÁREA DE INTERESSE.



FIGURA 9A:: PROXIMIDADE COM A ÁREA URBANA DO MUNICÍPIO.

Anexo II – Documentação: Matrícula (01)

2º REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE JAU - ESTADO DE SÃO PAULO

Bel. Rodrigo Ohata Tamiyoshi
OFICIAL DESIGNADO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE JAU - SP

MATRÍCULA 744

1

Jun. 27 de Junho de 1.977

IMÓVEL: Rural denominado Fazenda das Esperanças, localizada no município de Itapuí, desta Comarca e Circunscrição de Jau, atualmente com a área de 185,27 alqueires paulistas, mais ou menos, ou 375,77,22 ha., de terras, - contendo cafeais e bananeiras, confrontando, em sua integridade, com propriedades que são as heras de José Maria de Almeida Prado, Irmãos Chammas, Alberto Massani, Luciano de Almeida Prado, sucessores de Maria de Lourdes Prado Silva, Domingos Fortunato, sucessores de Giovanni Spoltri, - sucessores de Alexandre Pereira de Carvalho, Prefeitura Municipal de Itapuí, Lourenço Netto de Almeida Prado, a, Condição São Vicente de Paulo sucessores dessas confrontantes cujas de direito.

ÁREA: em conjunto com outros imóveis, sob. nº. 622.087.081.840, de qual consta: área total 2.255,1 - Módulo 10,5 - Nº de Módulos 187,84 - Fração Mínima de Parcelamento 10,5.

FRUTIFÉRIOS: ALDA DE ALMEIDA MAGALHÃES, doméstica, e, seu marido MARIO FERNANZ DE MAGALHÃES, engenheiro, domiciliados em Jau; MARIA JOSÉ DE ALMEIDA PRADO GARRONE, e, seu marido MARIO GARRONE, brasileiros, proprietários, domiciliados em São Paulo; FERNANDO DE ALMEIDA PRADO NETO, brasileiro, casado, lavrador, domiciliado em Itapuí; FRANCISCO DE ALMEIDA PRADO MACLE, e, professor, e, seu marido NAZEM MACLE, lavrador, brasileiro, domiciliado em Macatuba; JOSÉ CAMILO DE ALMEIDA PRADO, brasileiro, casado, lavrador, domiciliado em Macatuba; CELSO MAGALHÃES DE ALMEIDA PRADO, brasileiro, casado, lavrador, domiciliado em Itapuí; THEREZINHA DE JESUS MAGALHÃES DE ALMEIDA PRADO e seu marido ARNALDO LYRA DE ALMEIDA PRADO, brasileiros, lavradores, domiciliados em Jau; MARIA CECILIA DE ALMEIDA PRADO FRAGA, doméstica, e, seu marido JOSÉ MARIA DE CAMPOS FRAGA, comerciante, brasileiro, domiciliados em São Paulo; MARIA APARECIDA DE ALMEIDA PRADO CASTRO, doméstica, e, seu marido SEBASTIÃO JOACYN FURQUIN DE CASTRO, funcionário público, domiciliados em Mineiros do Tietê; IVANDIRA DE ALMEIDA PRADO NAVARRO, e, seu marido GERALDO PACHECO NAVARRO, brasileiros, proprietários, domiciliados em Jau; MARIA DE LOURDES DE ALMEIDA PRADO MARTINS, e, seu marido DR. FRANCISCO IGNACIO PASTANA, funcionário público, domiciliados em Capinópolis, brasileiros, proprietários, domiciliados em Jau; JOSÉ CARLOS MARTINS, brasileiro, proprietários, domiciliados em Jau; SEBASTIÃO DE TOLEDO BARRROS NETO, IVANDIRA DE TOLEDO BARRROS e ANA --- filhos de TOLEDO BARRROS, brasileiros, proprietários, menores, domiciliados em Jau, e, a COMPANHIA AGRÍCOLA E INDUSTRIAL SÃO JORGE, com sede em São Paulo.

TÍTULO DE DOMÍNIO: Transcrições números 8.411 e 9.003, Livro 3-4, desta Cartório, na proporção encoberta no tr. 8.411, para ALDA DE ALMEIDA MAGALHÃES seu marido e outros, e, na tr. 9.003 para S. CIA. AGRÍCOLA E INDUSTRIAL SÃO JORGE.

Jau, 27 de junho de 1.977. O Oficial Maior,
(Francisco de Assis Aguiar). O Oficial,
(Jorge Adão).

R. 1/744 = Por escritura de 2 de junho de 1.977, Livro 597, fls. 8, das notas de 2º Tabelião de Jau, - FERNANDO DE ALMEIDA PRADO NETO e sua mulher MARIA RITA DE ALMEIDA PRADO, CPF. 152.077.066, JOSÉ CAMILO DE ALMEIDA PRADO e sua mulher VERA FRANCISCA COSTA PRADO, CPF. 198.306.380-20; DR. ARNALDO LYRA DE ALMEIDA PRADO e sua mulher THEREZINHA DE JESUS MAGALHÃES DE ALMEIDA PRADO, CPF. 152.075.958; DR. SEBASTIÃO JOACYN FURQUIN DE CASTRO e sua mulher MARIA APARECIDA DE ALMEIDA PRADO CASTRO, CPF. 013.001.998-49, este último casal domiciliado em Bauru, e, os demais em Jau, GE-RALDO PACHECO NAVARRO e sua mulher IVANDIRA DE ALMEIDA PRADO NAVARRO, CPF. 152.394.898-15, domiciliados em Jau; e, NAZEM MACLE e sua mulher FRANCIS-CA DE ALMEIDA PRADO MACLE, CPF. 162.599.128-20, domiciliados em Macatuba, todos brasileiros, casados no regime de comunhão de bens, - transmitiram, por venda, a COMPANHIA AGRÍCOLA E INDUSTRIAL SÃO JORGE, com sede em São Paulo, CGC. 51.219.077/002-07, pelo valor de Cr. \$-1.727,26 (um mil, sete

segue na verso

Matrícula 744, Folha 01 – não constando o memorial descritivo da área.

Matrícula 744, Folha 01 – verso.

28

Anexo II – Documentação: CCIR



MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO - MDA
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA
CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL - CCIR
EMIÇÃO EXERCÍCIOS 2010 / 2011 / 2012 / 2013 / 2014

DADOS DO IMÓVEL RURAL

CONDOMÍNIO IMÓVEL RURAL: 822 087 001 848-0
FRAÇÃO DO IMÓVEL RURAL: FAZENDA BOCA DA PEDRA
ÁREA TOTAL (m²): 1.890.3000
SITUAÇÃO JURÍDICA DO IMÓVEL RURAL (ÁREAS REGISTRADAS): 2002 70
SITUAÇÃO JURÍDICA DO IMÓVEL RURAL (ÁREAS REGISTRADAS): 14 0000
SITUAÇÃO JURÍDICA DO IMÓVEL RURAL (ÁREAS REGISTRADAS): 135 0000
SITUAÇÃO JURÍDICA DO IMÓVEL RURAL (ÁREAS REGISTRADAS): 2 0000

DADOS DO TITULAR DO IMÓVEL RURAL (DECLARANTE)

EMPRESA: COMPANHIA AGRÍCOLA E INDUSTRIAL SÃO JORGE
CNPJ: 81219677/0015-47
RUA: 1500 0000
Cidade: 1500 0000
UF: 1500 0000

DADOS DE CONTROLE

DATA DE EMISSÃO DO CCIR: 15/01/2015
DATA DE VENCIMENTO: 15/01/2015

TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS (R\$)

TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS: 299,57
VALOR TOTAL: 299,57

DECLARAÇÃO GERAL

DECLARAÇÃO GERAL: O declarante declara que o imóvel rural descrito no presente documento é de propriedade exclusiva da pessoa física ou jurídica declarante, não estando sujeito a qualquer ônus, gravame ou restrição de direito, e que o mesmo não está sujeito a qualquer processo judicial ou administrativo em andamento.

TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS

TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS: 299,57
VALOR TOTAL: 299,57

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

Número de Autenticidade: 09230.21560.05597.04387

DADOS DO TITULAR DO IMÓVEL RURAL (DECLARANTE)

EMPRESA: COMPANHIA AGRÍCOLA E INDUSTRIAL SÃO JORGE
CNPJ: 81219677/0015-47
RUA: 1500 0000
Cidade: 1500 0000
UF: 1500 0000

TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS (R\$)

TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS: 299,57
VALOR TOTAL: 299,57

DECLARAÇÃO GERAL

DECLARAÇÃO GERAL: O declarante declara que o imóvel rural descrito no presente documento é de propriedade exclusiva da pessoa física ou jurídica declarante, não estando sujeito a qualquer ônus, gravame ou restrição de direito, e que o mesmo não está sujeito a qualquer processo judicial ou administrativo em andamento.

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

Número de Autenticidade: 09230.21560.05597.04387

Anexo III – Análise Química e Física do Solo.

Análise Física do Solo. Fonte: IAC.

IAC Instituto Agrônomo - Centro de P&D de Solos e Recursos Ambientais - Laboratório de Física do Solo
Av. Dr. Theodorico de Almeida Camargo, 1500 Campinas, SP - Caixa Postal 28 - CEP: 13012-970
Análise granulométrica: método da pipeta ⁽¹⁾

Boletim de resultado: 2.632/2015
Data de emissão do resultado: 27/janeiro/2015
Amostra: Solo
Data de entrada no FIS: 16/janeiro/2015
Data da análise: 21-23/janeiro/2015
Analistas: L.D. Souza / M.E.A. Freitas
Dados processados por: Sonia Carmela Felci Dechen

Interessado: Maurilio Uso
Empresa: --
Endereço: Rua Equador, 348 (Jardim Terra Branca)
CEP: 17054-180 Bauru, SP
Fone/Fax/Celular: (14) 9 9772-4646
e-mail: mauriliouso@gmail.com

PROGRAMA DE QUALIDADE DE ANÁLISE DO SOLO IAC
30 ANOS
MÉDICA + MICROANÁLISES + GEOMORFOLOGIA
CRL 0455

Amostra número	Identificação	Unidade	Argila < 0,002 mm	Silte 0,053-0,062 mm	Areia total 2,00 - 0,053 mm	Areia muito grossa 2,00 - 1,00 mm	Areia grossa 1,00 - 0,50 mm	Areia média 0,50 - 0,250 mm	Areia fina 0,250 - 0,105 mm	Areia muito fina 0,105 - 0,053 mm	Classificação textural ⁽²⁾
72.796	Perímetro Urbano - Prof 0-0,20 m	%	44,5	7,0	48,5	0,3	1,8	15,1	22,0	9,2	Argiloarenosa
		g kg ⁻¹	445,0	70,0	485,0	3,0	18,0	151,0	220,0	92,0	

⁽¹⁾ Camargo, O.A.; Moniz, A.C.; Jorge, J.A. & Valadams, J.M.A.S. Métodos de análise química e física de solos do IAC. Campinas, IAC, 2009. 04 p. (B. técnico, 106)

⁽²⁾ ESTADOS UNIDOS, SOIL SURVEY STAFF. Soil Survey Manual. Washington, D.C: Department of Agriculture. Soil Conservation Service, 437p. (USDA, Agriculture Handbook, 18) 2ªed. 1993.

Este boletim de análise só pode ser reproduzido por inteiro e sem nenhuma alteração. Os resultados desta análise referem-se tão somente à amostra encaminhada, cuja identificação foi fornecida pelo interessado.

Laboratório de Ensaio acreditado pela Cgcre de acordo com a ABNT NBR ISO/IEC 17025:2005, sob o número CRL 0455
<http://www.inmetro.gov.br/laboratorios/rbld/docs/CRL0455.pdf>

Final do Documento

Em todas as análises que realiza, o Laboratório de Física do Solo mantém um Sistema de Gestão em conformidade com a ABNT NBR ISO/IEC 17025:2005.

FSC-FIS-010 Rev. 04 - Aprovado 06/11/2014 - Página: 1/1

Sonia C.F. Dechen
Gerente Técnica
CREA Reg. 280281782-7

Análise Química do Solo. Fonte: IAC.

SOLICITANTE	PROPRIEDADE	LAUDO	AMOSTRA IDENT.	PROF.	Atividade	M.O.	pH	P	K	Ca	Mg	Na	Al	H+Al	S.B.	C.T.C.	V%
												Acetato de amônio	Cloreto de potássio	Tampão			
							COLORIMÉTRICO	CaCl2 0,01 M	Resina	Resina	Resina	Resina	pH7	1 mol/L SMP			
							g/dm3	-	mg/dm3	mmolc/dm3	mmolc/dm3	mmolc/dm3	mmolc/dm3	mmolc/dm3	mmolc/dm3	mmolc/dm3	%
			1.002506.														
MAURILO USO	itapuí-SP	1	225	1	0 a 20	Milho	23	5,4	53	1,8	18	7	-	28	26,8	54,8	49

Anexo IV – Pesquisa de Dados de Mercado

	Amostra 1	Amostra 2	Amostra 3	Amostra 4	Amostra 5
Cidade	Bariri	Ribeirão Bonito	Boracéia	Pedernheiras	Jaú
estado	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo
endereço	SP300, Km 377-378 sentido Capital	SP215, Km 382 São Carlos - Ribeirão Bonito	SP 261	Rod. SP 225	Rod. SP 225
Coordenadas	Latitude: 22°01'00,52" S Longitude: 48°38'22,51" W	Latitude: 22°04'46,65611" S Longitude: 48°07'24,17991" W	Latitude: 22°10'58,15" S Longitude: 48°46'29,10" W	Latitude: 22°20'25,20" S Longitude: 48°48'58,14" W	Latitude: 22°16'1,06" S Longitude: 48°30'3,42" W
zona	Rural	Rural	Rural	Rural	Rural
referência	Cooper Citrus - Fda Santa Maria	Cooper Citrus - Fda Liberdade	Sajovic	Terraplenagem beira asfalto	Coopersucar
área total (alq)	187,59	386,75	80	8	78
dist. Asfalto	10	0	0	0	0
melhoramentos	poço artesiano e luz	poço artesiano e luz	ND	ND	Luz
cultura instalada	cana	cana	Cana	Pasto	Cana
deciduidade	suave/suave ondulado	suave/suave ondulado	suave/suave ondulado	suave ondulado	Suave ondulado
Tipo de Solo	LVA	LVE dist	LVE	LV	LVE
classe capacidade de uso	I e III	I e II	I e II	III	I e II
água	Córrego Paina e outro	rio	Tiete	Não	Córrego e nascente
benfeitorias	casa, barracão, galpão	casas e instalações animais	sem benfeitorias	sem benfeitorias	Sede e Casas
Áreas Protegidas	APP	APP e RL com excedente 110 há	ND	ND	ND
dist centro produtor	9 Km Usina Dela Coleta		15 Km Usina Dela Coleta	10 Km Usina São José	20 Km Usina Dois Córregos
dist cidade	12	23	1	2	5
Valor	R\$ 13.131.300,00	R\$ 26.299.000,00	R\$ 6.400.000,00	R\$ 1.200.000,00	R\$ 7.410.000,00
oferta (OF)/Negócio realizado (NR)	OF	NR	OF	OF	OF
informante	Juliana	Juliana	Maninho Cardoso	Alexandre	Alexandre
tel	(17)33443388	(17)33443388	(14)997713030	(14)981731001	(14)981731001
preço unitário/alq	R\$ 70.000,00	R\$ 68.000,00	R\$ 80.000,00	R\$ 150.000,00	R\$ 95.000,00

	Amostra 6	Amostra 7	Amostra 8	Amostra 9	Amostra 10	Amostra 11
Cidade	Bocaina	Itajú	Bocaina	Boraceia	Boraceia	Itapui
Estado	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo
Endereço	Estrada Bariri - Bocaina	Rod. Bariri - Itajú		Estrada Boraceia - Arealva		Rod. Acesso Pref. Alberto Massoni
Coordenadas	Latitude: 22°42'00" S Longitude: 48°34'02" W	Latitude: 21°56'47,48" S Longitude: 48°43'34,89" W				
Zona	Rural	Rural	Rural	Rural	Rural	Rural
Referência						
Área total (alq)	10	21	46	6,2	63	2664
dist. Asfalto		46	0	8	5	1,5
melhoramentos	Energia	Energia	ND		ND	3
cultura instalada	Cana e Pasto	Cana	Cana	cana	Cana	ND
dedivididade	suave ondulado a ondulado	suave ondulado	Suave ondulado	ondulado	Plana, suave ondulado	cana
Tipo de Solo	Argissolo	LVA		LV	LV	plano, suave
classe capacidade de uso	II e III	Classe II	Classe II	II e III	I e II	I
água	mina	represa	ND	Ribeirão	Tiete	Córrego
benfeitorias	casa sede, caseiro e curral	Casa sede	sem benfeitorias	sem benfeitorias	sem benfeitorias	sem benfeitorias
Áreas Protegidas	ND	ND	ND	APP e RL	ND	ND
dist centro produtor	10Km U. Santa Candida	11 Km Della Coletta	9	9	13	12
dist cidade	6	3,5	12	9	16	9
Valor	R\$ 850.000,00	R\$ 2.100.000,00	R\$ 4.600.000,00	R\$ 496.000,00	R\$ 5.040.000,00	R\$ 201.000,00
oferta (OF)/Negócio realizado (NR)	OF	OF	OF	OF	OF	OF
informante	Silvio (Jaú)	Silvio (Jaú)	Silvio (Jaú)	Cunha	Marcos Adriano / Eraldo	Marcos Adriano / Eraldo
tel	(14)997560481	(14)997560481	(14)997560481	(14)991234322	(14)36213456	(14)36211721
preço unitário/alq	R\$ 85.000,00	R\$ 100.000,00	R\$ 100.000,00	R\$ 80.000,00	R\$ 80.000,00	R\$ 134.000,00

Anexo V – Tabelas de homogeneização de dados

O engenheiro agrônomo Miguel Carlos Fontoura da Silva Kozma em 1984, baseando-se nos estudos do também engenheiro agrônomo, Octávio Teixeira Mendes Sobrinho, confeccionou uma nova tabela, relacionando as classes de Capacidade de Uso de Igo Fernando Lepsch de 1983, com a situação da propriedade, resultando disto coeficientes para cada tipo de solo e situação, chamado de método Mendes Sobrinho.

Situação	Classe de Terra							
	I	II	III	VI	V	VI	VII	VIII
	100%	95%	75%	55%	50%	40%	30%	20%
ASFALTO	1.000	0.950	0.750	0.550	0.500	0.400	0.300	0.200
VICINAL I	0.950	0.903	0.713	0.523	0.475	0.380	0.285	0.190
VICINAL II	0.900	0.855	0.675	0.495	0.450	0.360	0.270	0.180
VICINAL III	0.800	0.760	0.600	0.440	0.400	0.320	0.240	0.160
VICINAL VI	0.750	0.713	0.563	0.413	0.375	0.300	0.225	0.150
VICINAL V	0.700	0.665	0.525	0.385	0.350	0.280	0.210	0.140

Tabela de Norton, para ponderação de diferenças de acesso entre o imóvel avaliado e os elementos comparativos da amostra.

ACESSIBILIDADE	ESCALA	ÍNDICE
Ótima (estrada asfaltada, tráfego permanente)	100%	1.00
Muito boa (estrada de 1ª classe, não asfaltada, tráfego permanente)	95%	0.95
Boa (estrada não pavimentada, tráfego geralmente permanente)	90%	0.90
Regular (estrada não pavimentada traçado e leitos desfavoráveis, servidões de passagem, tráfego sujeito a interrupções)	80%	0.80
Má (fecho nas servidões, interrupção na chuva)	75%	0.75
Péssima (fecho nas servidões, interrupções por córrego sem ponte)	70%	0.70

Anexo VI – Tabela de Pontuação para classificação das avaliações quanto ao Grau de Fundamentação

Item	Especificações das avaliações de imóveis rurais	Para determinação da 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	≥ 5	9		
2	Qualidade dos dados colhidos no mercado de mesma exploração, conforme em 5.1.2	Todos	15	Maioria	7	Minoria ou ausência	0
3	Visita dos dados de mercado por engenheiro de avaliações	Todos	10	Maioria	6	Minoria ou ausência	0
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
5	Critério adotado para avaliar produções vegetais	Conforme em 10.3	6	Por caderno de preços	3	Como variável, conforme anexo A	3
6	Apresentação do laudo, conforme seção 11	Completo	16	Simplificado	1		
7	Utilização do método comparativo direto de dados de mercado	Tratamento científico, conforme 7.7.3 e anexo A	15	Tratamentos por fatores, conforme em 7.7.2 e anexo B	12	Outros tratamentos	2
8	Identificação dos dados amostrais	Fotográfica	2				
		Coordenadas geodésicas ou geográficas	2	Roteiro de acesso ou croqui de localização	1		
9	Documentação do avaliando que permita sua identificação e localização	Fotográfica	4				
		Coordenadas geodésicas ou geográficas	4	Croqui de localização	2		
10	Documentação do imóvel avaliando apresentada pelo contratante refere-se a	Certidão dominial atualizada	2				
		Levantamento topográfico planimétrico de acordo com as normas	2	Levantamento topográfico planimétrico	2		

NOTA Observar subseção 9.1.

Anexo VII – Memória de Cálculo

Modelo do SisDEA

Autor: Maurílio Usó
Modelo: Regressão Linear
Data de criação: 19/03/2009
Área de concentração: Avaliação de Bens
Tipologia em estudo: Gleba Rural

Descrição do modelo:

Modelo de Regressão Linear para Avaliação de Gleba de Terra nas proximidades do perímetro urbano.

Dados do modelo:	11
Dados utilizados:	11
Variáveis do modelo:	3
Variáveis utilizadas:	3

	Regressão	Estimativa
Coef. de correlação	0,799020227	0,809422139
Coef. de determinação	0,638433323	0,655164199
Desvio padrão	0,19597981	8278,354532

Normalidade:	[72, 100, 100]
--------------	-----------------

Resultados:

Variável	Média	Mínimo	Máximo	Coeficiente	t	Sig(%)	transf
Área Total	4,31	1,39	6,84	-0,15	-3,67	0,63	ln(x)
Dist. Asfalto	0,55	0,00	1,00	-0,29	-2,26	5,41	x
Valor Unitário	10,46	10,19	11,14	11,28	49,87	0,01	ln(y)

Análise da Variância				
Fonte de Variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F calculado
Explicada	0,54255004	2	0,271275	7,062966
Não explicada	0,30726469	8	0,0384081	

AGROGEOTEC

Serviços de Engenharia e Consultoria

Análise da Variância				
Fonte de Variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F calculado
Explicada	0,18859296	2	0,0942965	4,259001
Não explicada	0,15498363	7	0,0221405	
Total	0,34357659	9		

Variáveis:

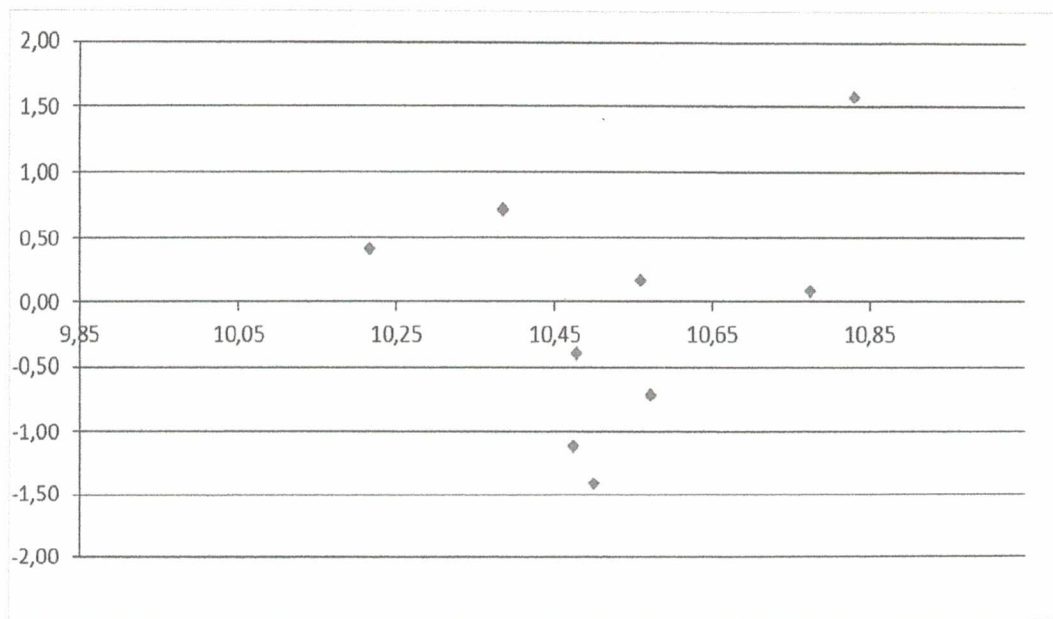
Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Área Total	Numérica	Quantitativa	Área Total do imóvel, medida em ha;	sim
NA	Numérica	Proxy	Nota Agrônômica (Norton)	não
Dist. Perímetro Urbano	Numérica	Quantitativa	Distância da Entrada Da Propriedade ao Perímetro Urbano da Cidade mais Próxima	não
Dist. Asfalto	Numérica	Quantitativa		sim
Valor Unitário	Numérica	Dependente	Valor correspondente à unidade de área, medido em R\$/ha. (Valor Total dividido pela Área Total do imóvel);	sim

Resíduos:

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Res. / DP
1	10,23	10,05	0,18	1,73%	0,90
2	10,19	10,23	-0,05	-0,46%	-0,24
3	10,25	10,47	-0,22	-2,14%	-1,12
4	11,14	10,83	0,31	2,79%	1,58
5	10,40	10,48	-0,08	-0,76%	-0,40
6	10,22	10,50	-0,28	-2,70%	-1,41
7	10,52	10,38	0,14	1,33%	0,71
8	10,59	10,56	0,03	0,32%	0,18
9	10,43	10,57	-0,14	-1,34%	-0,71
10	10,30	10,22	0,08	0,79%	0,42
11	10,79	10,77	0,02	0,15%	0,08

AGROGEOTEC

Serviços de Engenharia e Consultoria

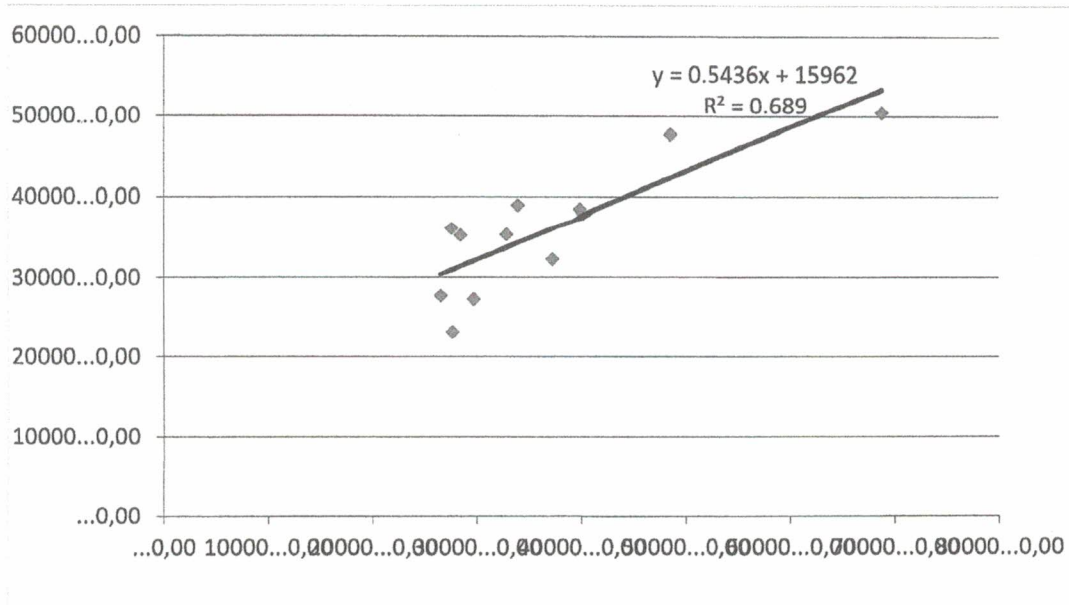


Aderência:

Dado	Observado	Estimado
1	27.657,00	23.167,31
2	26.518,00	27.802,20
3	28.408,00	35.362,43
4	68.801,00	50.438,95
5	32.821,00	35.503,83
6	27.550,00	36.298,07
7	37.212,00	32.348,17
8	39.860,00	38.512,59
9	33.931,00	39.001,52
10	29.668,00	27.348,02
11	48.522,00	47.732,82

AGROGEOTEC

Serviços de Engenharia e Consultoria



Função Estimativa:

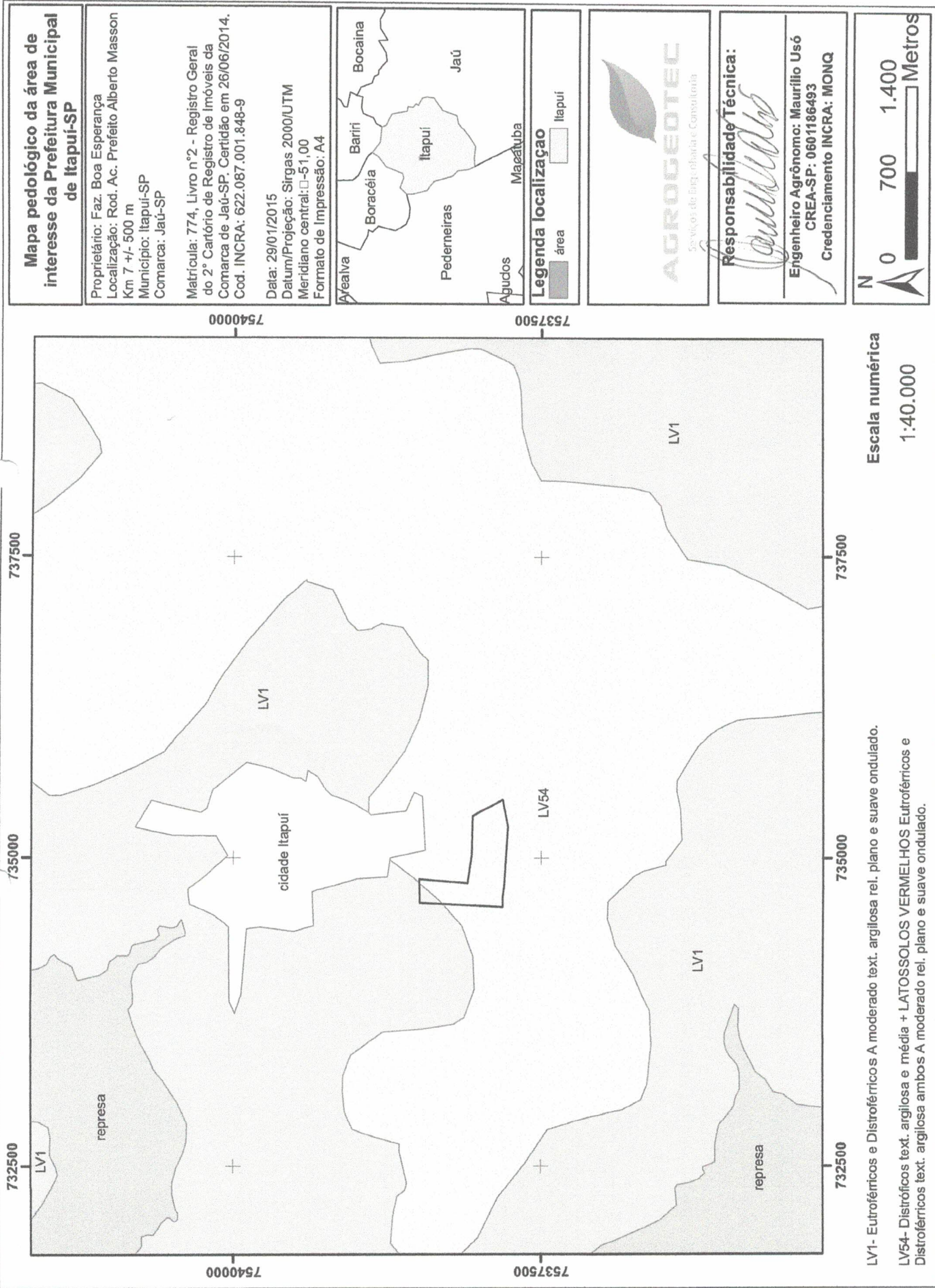
Valor Unitário = $e^{(+11.27855035 - 0.1528410983 * \ln(\text{Área Total}) - 0.2932931912 * \text{Dist. Asfalto})}$

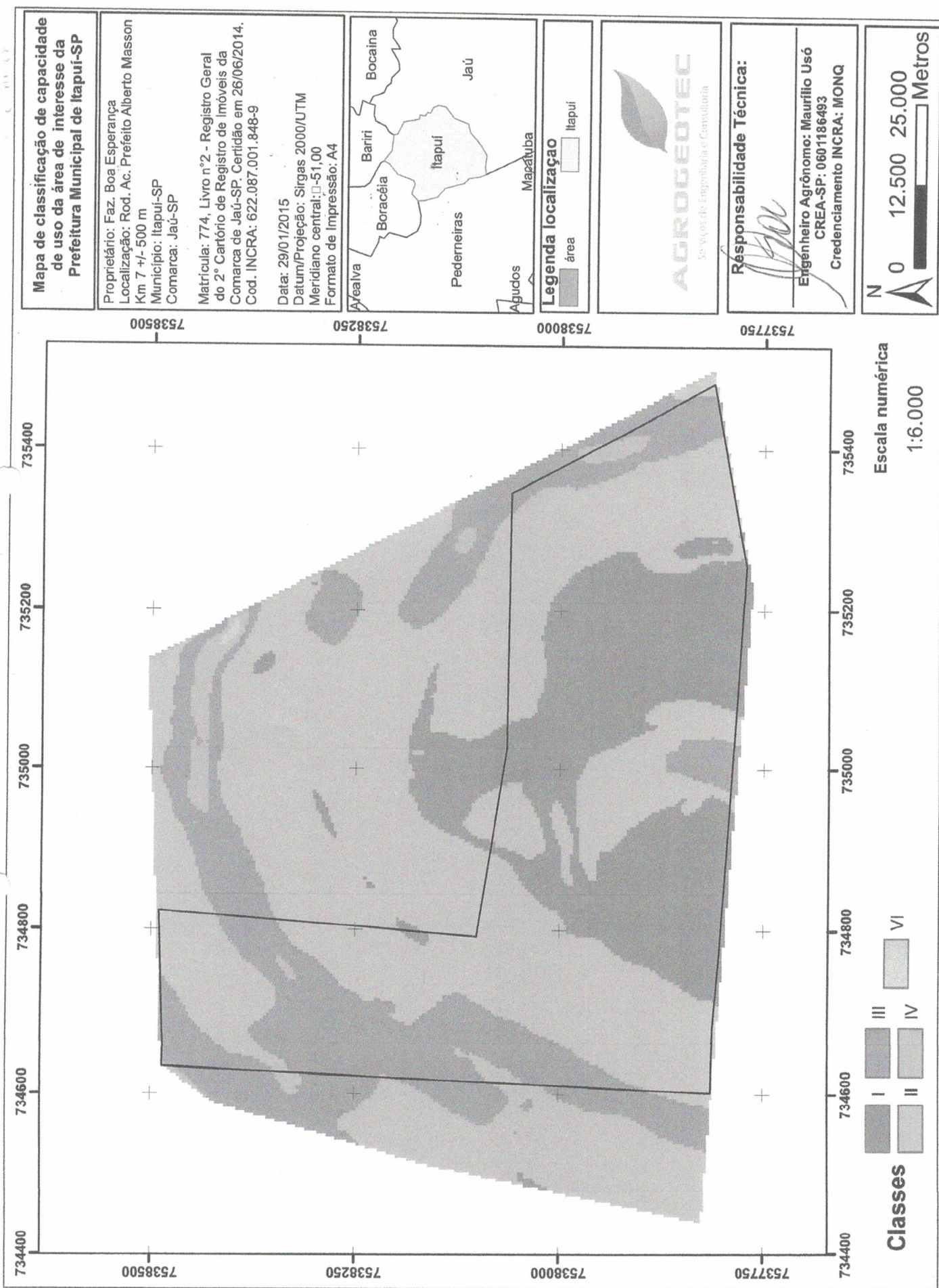
AGROGEOTEC

Serviços de Engenharia e Consultoria

Anexo VIII – Base Cartográfica





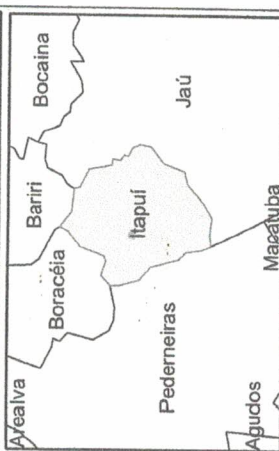


Mapa de classificação de capacidade de uso da área de interesse da Prefeitura Municipal de Itapui-SP

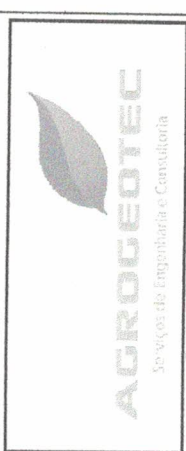
Proprietário: Faz. Boa Esperança
Localização: Rod. Ac. Prefeito Alberto Masson Km 7 +/- 500 m
Município: Itapui-SP
Comarca: Jaú-SP

Matrícula: 774, Livro nº2 - Registro Geral do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jaú-SP. Certidão em 26/06/2014. Cod. INCRA: 622.087.001.848-9

Data: 29/01/2015
Datum/Projeção: Sirgas 2000/UTM
Meridiano central: -51,00
Formato de Impressão: A4

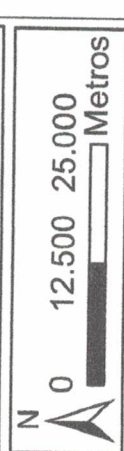


Legenda localização
área Itapui

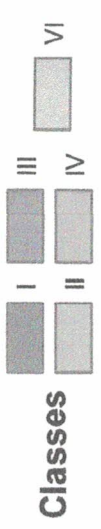


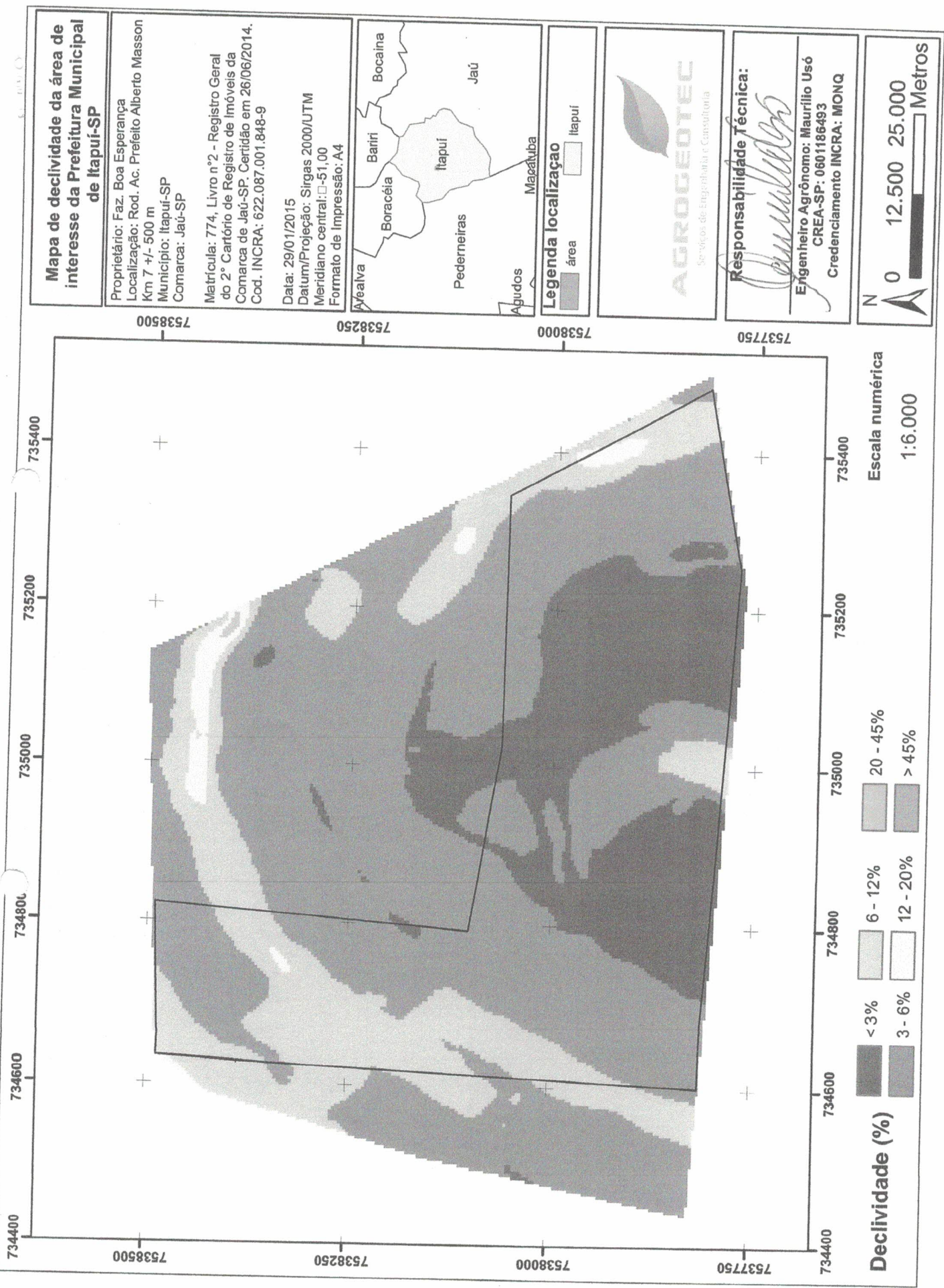
Responsabilidade Técnica:

Engenheiro Agrônomo: Maurílio Usó
CREA-SP: 0601186493
Credenciamento INCRA: MONQ



Escala numérica
1:6.000



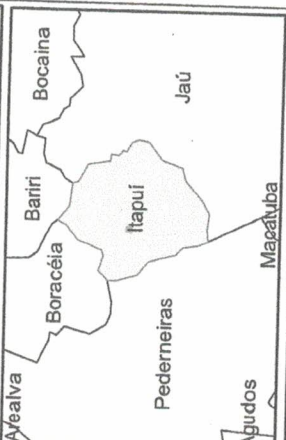


Mapa de declividade da área de interesse da Prefeitura Municipal de Itapui-SP

Proprietário: Faz. Boa Esperança
Localização: Rod. Ac. Prefeito Alberto Masson
Km 7 +/- 500 m
Município: Itapui-SP
Comarca: Jaú-SP

Matrícula: 774, Livro n°2 - Registro Geral do 2° Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jaú-SP, Certidão em 26/06/2014.
Cod. INCRA: 622.087.001.848-9

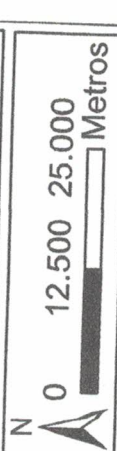
Data: 29/01/2015
Datum/Projeção: Sirgas 2000/UTM
Meridiano central: -51,00
Formato de Impressão: A4



Legenda localização
área Itapui



Responsabilidade Técnica:
[Assinatura]
Engenheiro Agrônomo: Maurício Usó
CREA-SP: 0601186493
Credenciamento INCRA: MONQ

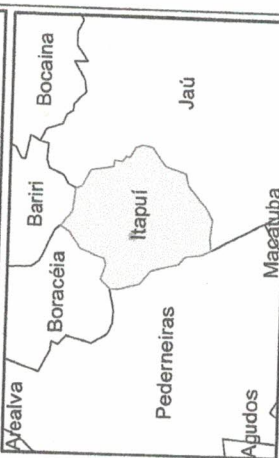


Mapa hipsométrico da área de interesse da Prefeitura Municipal de Itapuí-SP

Proprietário: Faz. Boa Esperança
Localização: Rod. Ac. Prefeito Alberto Masson
Km 7 +/- 500 m
Município: Itapuí-SP
Comarca: Jaú-SP

Matrícula: 774, Livro nº2 - Registro Geral
do 2º Cartório de Registro de Imóveis da
Comarca de Jaú-SP. Certidão em 26/06/2014.
Cod. INCRA: 622.087.001.848-9

Data: 29/01/2015
Datum/Projeção: Sirgas 2000/UTM
Meridiano central: -51,00
Formato de Impressão: A4



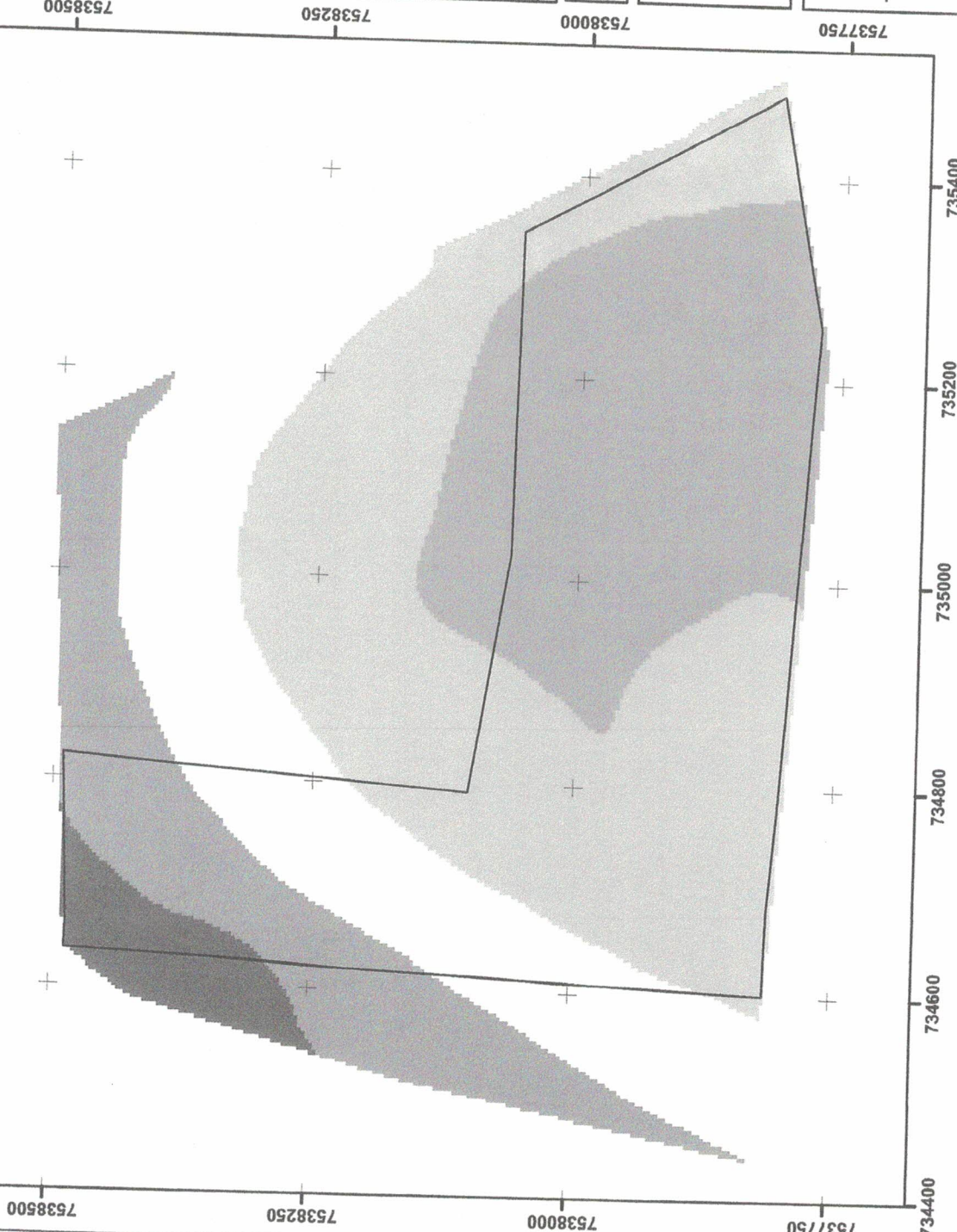
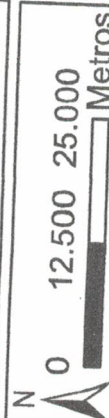
Legenda localização

- área
- Itapuí



Responsabilidade Técnica:

Engenheiro Agrônomo: Maurílio Usó
CREA-SP: 0601186493
Credenciamento INCRA: MONQ



Altitude (m)

- 494,2 - 500,9
- 500,9 - 507,6
- 507,6 - 514,2
- 514,2 - 520,9
- 520,9 - 527,6

Escala numérica
1:6.000



Câmara Municipal de ITAPUÍ

AUTÓGRAFO N.º 34/2015
PROJETO DE LEI N.º. 32/2015

AUTORIZA O EXECUTIVO MUNICIPAL A EFETUAR O PAGAMENTO DE COMPENSAÇÃO INDENIZATÓRIA DE DESAPROPRIAÇÃO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPUÍ, DECRETA:

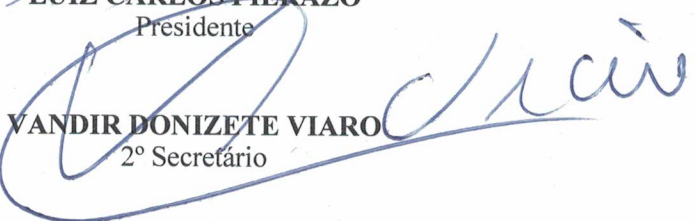
Artigo 1º - Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a efetuar o pagamento da compensação indenizatória da desapropriação de uma gleba de terras, com área total de 169.400,00 metros quadrados, integrante da Matrícula n. 744 do Segundo Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Jaú/SP, localizada nesta cidade de Itapuí, imóvel esse que consta pertencer à CIA. AGRICOLA E INDUSTRIAL SÃO JORGE; LOURENÇO DE ALMEIDA PRADO; ALDA DE ALMEIDA MAGALHÃES E SEU MARIDO MARIO FERRAZ DE MAGALHÃES; MARIA JOSÉ DE ALMEIDA PRADO GARRONE E SEU MARIDO MARIO GARRONE; CELIO MAGALHÃES DE ALMEIDA PRADO; MARIA CECILIA DE ALMEIDA PRADO FRAGA E SEU MARIDO JOSÉ MARIA DE CAMPOS FRAGA; MARIA DE LOURDES DE ALMEIDA PRADO PASTANA E SEU MARIDO FRANCISCO IGNACIO PASTANA; VERA DE ALMEIDA PRADO MARTINS E SEU MARIDO JOSÉ CARLOS MARTINS; SEBASTIÃO DE TODELO BARROS NETO; IVANDIRA DE TOLEDO BARROS e ANA VITORIA DE TOLEDO BARROS, avaliadas em R\$ 100.000,00 (cem mil reais) por alqueire, totalizando R\$ 700.000,00 (Setecentos Mil Reais), decretada de utilidade pública para ampliação de parque industrial e construção de casas populares.

ARTIGO 2º - *As despesas decorrentes com a execução desta lei, correrão por conta das dotações próprias consignadas na Lei Orçamentária, suplementadas na ocasião oportuna se necessário.*

ARTIGO 3º - *Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.*

Sala das Sessões, 13 de julho de 2015.


LUIZ CARLOS PIERAZO
Presidente


VANDIR DONIZETE VIARO
2º Secretário