

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS

OBJETIVO

- Definir o valor de mercado para pagamento **A VISTA** de benfeitorias e terra nua de acordo com as normas da ABNT e as diretrizes do manual de obtenção de terras e perícias judiciais do INCRA.

AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

- **BENFEITORIAS REPRODUTIVAS**

CULTURAS ANUAIS, PERMANENTES E PASTAGENS

AVALIAÇÃO DAS CULTURAS ANUAIS: Custo de formação
mais receita líquida esperada.

Custo de Formação: FecoAgro.

Receita Líquida: 40sc/ha preço do dia menos custo de formação.

AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

- **BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS
(construções e instalações rurais)**

AVALIAÇÃO: Custo de reposição depreciado em função do estado de conservação de acordo com os índices a seguir:

Depreciação em Função do Estado de Conservação e Funcionalidade

| ESTADO DE CONSERVAÇÃO | FUNCIONALIDADE | | | |
|-----------------------|----------------|----------------|----------|----------|
| | Adequada | Parcialmente | Superada | Residual |
| | -100% | Adequada (75%) | -50% | -20% |
| Ótimo (100%) | 1 | 0,75 | 0,5 | 0,2 |
| Bom (80%) | 0,8 | 0,6 | 0,4 | 0,16 |
| Regular (60%) | 0,6 | 0,45 | 0,3 | 0,12 |
| Precário (40%) | 0,4 | 0,3 | 0,2 | 0,08 |
| Mau (20%) | 0,2 | 0,15 | 0,1 | 0,04 |
| Péssimo (00%) | 0 | 0 | 0 | 0 |

AVALIAÇÃO DA TERRA NUA

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO DA ÁREA A SER DESAPROPRIADA:

- **Características físicas e econômicas da região de inserção da área:** Definida pelas atividades econômicas e infraestrutura, para a produção, comercialização e armazenamento de produtos agropecuários.

CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA A SER DESAPROPRIADA:

- **Localização e acesso a área:** Situação definida pela trafegabilidade das vias de acesso e a distância da área aos principais centros econômicos, de assistência técnica, educação saúde entre outros .

- **Das características da área a ser desapropriada:**
 - Área física (em hectares) a ser avaliada limites e confrontantes (norte, sul, leste e oeste).
 - Disponibilidade de energia elétrica e água para consumo humano.
 - Classificação dos solos e respectivas áreas ocupadas, segundo EMBRAPA – CNPS, 1999 ou outra tecnicamente adequada para avaliação.
 - Recursos hídricos para irrigação ou consumo animal.
 - Distribuição e intensidade das chuvas uniformes o ano todo, com períodos de estiagem ou com períodos de excesso.

- Uso atual do solo e infra-estrutura em relação às potencialidades agronômicas da área.
- Das classes de declividade e pedregosidade.
- Classes de capacidade do uso e respectiva área ocupada de acordo com o Sistema de Classificação da Capacidade de Uso das Terras – conforme o Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra - III aproximação – preconizado pela ABNT – NBR 14653-3.

- **Uso atual da área a ser desapropriada:**

- As atividades agropecuárias atualmente desenvolvidas na área.
- No caso de cultivos anuais (milho, trigo, soja, etc) produtividade média.
- As áreas de pastagem cultivadas.
- As áreas que se encontram com vegetação em seu estado natural.
- As áreas que se encontram com erosão devido ao uso inadequado, bem como as práticas de controle de erosão.
- O sistema de plantio de cultivos anuais e as práticas utilizadas.
- Existência ou não de posseiros no imóvel.

- **Legislação ambiental:**

- A Lei no 4.771, de 15 de setembro de 1965, instituiu o Código Florestal, alterado pela Lei no 7.803 de 18 de julho de 1989, que define em seu Art. 2º as áreas consideradas de preservação permanente e no Art. 16 as áreas de reserva legal: a área em hectares definida de preservação permanente, pelo efeito da Lei. Se as áreas de preservação permanente estão sendo efetivamente preservadas. Se a área considerada de reserva legal, está devidamente individualizada e seu uso de acordo com a legislação.

- **Pesquisa de Preços:**

- A pesquisa de preços para a avaliação das áreas da barragem do Jaguari foi realizada em abril de 2009 e considerou sete negócios realizados sendo três áreas adquiridas pelo INCRA, duas pela Aracruz Celulose, uma por Norma Osório e outra por Ailton Almeida e quatro opiniões sendo da EMATER-RS de São Gabriel e Dom Pedrito e de dois corretores de imóveis de São Gabriel, conforme quadro a seguir:

Quadro de Pesquisa de Preço

| | TIPO | ÁREA | VALOR (R\$) | VALOR DAS | VALOR R\$/ha |
|---|------|-----------|---------------|--------------|-----------------|
| Fonte vendedor/comprador | | (ha) | TOTAL | benfeitorias | |
| 1. Espolio de Raul Herique Southal/INCRA – S. Gabriel | NR | 4983,2964 | 31.680.000,00 | 519.853,64 | 6.357,23 |
| 2. Espolio de Viana M. Oliveira/INCRA - São Gabriel | NR | 1996,7944 | 11.960.798,46 | 333.760,08 | 5.990,00 |
| 3. José Carlos Dias e sua mulher/INCRA - São Gabriel | NR | 856,9730 | 5.742.171,89 | 332.569,83 | 6.700,52 |
| 4. Ervino Berg/ Aracruz Celulose S.A. - São Gabriel | NR | 329,6040 | 1.153.614,00 | 120.000,00 | 3.500,00 |
| 5. - Imobiliária - São. Gabriel | OP | 300,0000 | 1.200.000,00 | 100.000,00 | 4.000,00 |
| 6. - Imobiliária – São Gabriel | OP | 300,0000 | 1.350.000,00 | 100.000,00 | 4.500,00 |
| 7. - Emater São Gabriel | OP | 300,0000 | 1.200.000,00 | 100.000,00 | 4.000,00 |
| 8. Norma Osorio/Nei Artur Vilamil - Dom Pedrito | NR | 475,8000 | 1.665.300,00 | 0,00 | 3.500,00 |
| 9. Paulo cesar Falcadeeou/ARRACRUZ - D. Pedrito | NR | 700,8200 | 2.242.671,00 | 0,00 | 3.200,06 |
| 10. - Emater - Dom Pedrito - | OP | 200,0000 | 700.000,00 | 50.000,00 | 3.500,00 |
| 11. Amilton Almeida/Elvio A. Marchezan - D. Pedrito | NR | 20,0000 | 100.000,00 | 0,00 | 5.000,00 |

- Estes imóveis não apresentando características agronômicas e de localização e acesso similares as das áreas a serem desapropriadas, por isto utilizamos o método comparativo direto, com homogeneização através da Nota Agrônômica conforme metodologia de cálculo recomendada no manual de orientação para Avaliação de Imóveis Rurais, do INCRA, de acordo com os quadros a seguir:

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 a ondulado. Esta classe abrange aproximadamente. |
| CLASSE IV | Terras com riscos ou limitações permanentes muito 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 acentuados, 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. |

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 SERVIDÕES DE PASSAGEM | 6 – 12 h | SIGNIFICATIVA | SEM CONDIÇÕES SATISFATÓRIAS |

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

| LOCALIZAÇÃO E ACESSO | CLASSES DE CAPACIDADE DE USO | | | | | | | |
|----------------------------|------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | I | II | III | IV | V | VI | VII | VIII |
| Ótima | 1,000 | 0,800 | 0,610 | 0,470 | 0,390 | 0,290 | 0,200 | 0,130 |
| Muito Boa | 0,950 | 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 |

Exemplificando:

Determinação da nota agronômica para uma área em BOA situação de localização e acesso e com os percentuais de classe de solo no quadro a seguir:

| CLASSES DE SOLO | PERCENTUAL ESTIMADO DE DADA CLASSE | LOCALIZAÇÃO E ACESSO A ÁREA BOA | NOTA AGRONÔMICA |
|------------------------|---|--|------------------------|
| Classe III | 45 | 0,549 | 0,2470 |
| Classe IV | 15 | 0,423 | 0,0634 |
| Classe VI | 25 | 0,261 | 0,0652 |
| Classe VIII | 15 | 0,117 | 0,0175 |
| NOTA AGRONOMICA | | | 0,400 |

Quadro para avaliação do valor da terra nua da área em função da Nota Agronômica da área avaliando e das notas das áreas da pesquisa de preços

- Exemplificando Nota Agronômica da área avaliando = 0,400

| | | 0,400 | | | | | | | | | |
|-------|------|--------------|----------------|-----------------|---------------|-------------------------------|----------|-------------|-------|-----------------|-------------------------|
| Fonte | TIPO | ÁREA (ha) | VALOR TOTAL | FATOR ELAST. | VTI (R\$) | VALOR DAS BENFEITOR IAS | VTI/ha | VTN/ha | N. A. | FATOR HOMOG. | VTN/ha HOMOG. R\$ |
| | | a | b | c | d = b.c | e | f = d/a | g = (d-e)/a | h | i = NA/h | j = g.i |
| 1. | NR | 4983,2964 | 31.680.000,00 | 1,00 | 31.680.000,00 | 519.853,64 | 6.357,23 | 6.252,91 | 0,473 | 0,845 | 5.283,70 |
| 2. | NR | 1996,7944 | 11.960.798,46 | 1,00 | 11.960.798,46 | 333.760,08 | 5.990,00 | 5.822,85 | 0,466 | 0,858 | 4.996,00 |
| 3. | NR | 856,9730 | 5.742.171,89 | 1,00 | 5.742.171,89 | 332.569,83 | 6.700,52 | 6.312,45 | 0,505 | 0,792 | 4.999,46 |
| 4. | NR | 329,6040 | 1.153.614,00 | 1,00 | 1.153.614,00 | 120.000,00 | 3.500,00 | 3.135,92 | 0,367 | 1,089 | 3.415,01 |
| 5. | OP | 300,0000 | 1.350.000,00 | 1,00 | 1.350.000,00 | 100.000,00 | 4.500,00 | 4.166,66 | 0,379 | 1,055 | 4.395,82 |
| 6. | OP | 300,0000 | 1.650.000,00 | 1,00 | 1.650.000,00 | 100.000,00 | 5.500,00 | 5.166,66 | 0,379 | 1,055 | 5.450,82 |
| 7. | OP | 300,0000 | 1.500.000,00 | 1,00 | 1.500.000,00 | 100.000,00 | 5.000,00 | 4.666,66 | 0,379 | 1,055 | 4.923,32 |
| 8. | NR | 475,8000 | 1.665.300,00 | 1,00 | 1.665.300,00 | 0,00 | 3.500,00 | 3.500,00 | 0,337 | 1,186 | 4.151,00 |
| 9. | NR | 700,8200 | 2.242.671,00 | 1,00 | 2.242.671,00 | 0,00 | 3.200,06 | 3.200,06 | 0,315 | 1,269 | 4.060,87 |
| 10. | OP | 200,0000 | 800.000,00 | 1,00 | 800.000,00 | 50.000,00 | 4.000,00 | 3.750,00 | 0,367 | 1,089 | 4.083,75 |
| 11. | NR | 20,0000 | 100.000,00 | 1,00 | 100.000,00 | 0,00 | 5.000,00 | 5.000,00 | 0,379 | 1,055 | 5.275,00 |
| MÉDIA | | | | | | | | | | R\$4.639,52 | |

R\$ 4.639,52 é o valor por hectare da terra nua da área avaliada.

Para confirmarmos que as avaliações para indenização das áreas desapropriadas não estão fora da realidade de mercado segue:

1- SENTENÇA HOMOLOGATÓRIA do valor da avaliação administrativa da SECRETARIA EXTRAORDINÁRIA DA IRRIGAÇÃO E USOS MÚLTIPLOS DA ÁGUA, da área de propriedade de Tânia Maria Mena Barreto Vilhena desapropriada para o Eixo da margem esquerda do Rio Jaguari e canteiro de obras no Valor de **R\$2.818,38/ha.**

Nº de Ordem: Processo nº: 108/1.07.0000509-1 Natureza: Desapropriação Autor: Estado do Rio Grande do Sul Réu: Tânia Maria Mena Barreto Vilhena Juiz Prolator: Juiz de Direito - Dr. Felipe Valente Selistre Data: 05/01/2009

Vistos etc.

Trata-se de Ação de Desapropriação ajuizada pelo ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, pessoa jurídica de direito público interno, em face de TÂNIA MARIA MENA BARRETO VILHENA, brasileira, divorciada, pecuarista, residente e domiciliada à Rua Duque de Caxias, 255, São Gabriel.

Sustentou que a área de 13,1544ha, dentro de um todo maior de 392,1677ha, registrada junto ao Cartório de Registro de Imóveis desta comarca sob o n. 4.280, de propriedade da requerida, foi declarada de utilidade pública pelo Decreto estadual n. 45.135/07, para fins de desapropriação, com a finalidade de construção de uma barragem. Foi oferecido o pagamento de R\$ 2.818,39 por hectare, totalizando oferta de R\$ 37.074,22 (trinta e sete mil e setenta e quatro reais e vinte e dois centavos). Pugnou pela imissão provisória na posse do bem e, quanto ao mérito, pela procedência do pedido. Juntou documentos.

Comprovado o depósito prévio, foi deferida a imissão provisória na posse do imóvel.

Citada, a ré manifestou concordância com o preço oferecido.

Em parecer final, o Ministério Público opinou pela homologação do preço oferecido.

Os autos vieram conclusos.