



**UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA
CENTRO DE CIÊNCIAS AGRÁRIAS
CURSO DE GRADUAÇÃO EM AGRONOMIA**



TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO

Influência de Fatores no Preço de Imóveis na Macrozona Rural Norte de Santo Amaro da Imperatriz em Santa Catarina

Alisson Carachenski

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao curso de Graduação em Agronomia, do Centro de Ciências Agrárias, da Universidade Federal de Santa Catarina, como requisito para a obtenção do título de Engenheiro Agrônomo.

Orientador: Profº. Dr. Paulo César Polisel

Influência de Fatores no Preço de Imóveis na Macrozona Rural Norte de Santo Amaro da Imperatriz em Santa Catarina

Alisson Carachenski⁽¹⁾, Paulo César Polisel⁽²⁾

⁽¹⁾ Acadêmico do curso de Agronomia do Centro de Ciências Agrárias da Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, SC, Brasil.

⁽²⁾ Professor Associado IV - Departamento de Engenharia Rural - Universidade Federal de Santa Catarina. Rod. Admar Gonzaga, 1346, Bairro Itacorubi, CEP 88034-000, Florianópolis, SC, Brasil

*Autor correspondente - E-mail: alissoncarachenski@gmail.com

RESUMO

A avaliação de imóveis rurais é um processo que utiliza critérios técnicos e científicos visando determinar o valor de mercado de um imóvel, colaborando para estabelecer preços justos e auxiliando na tomada de decisões de pessoas físicas, intuições públicas e privadas. Este trabalho teve como objetivo avaliar a influência das variáveis nota agrônômica, área total e distância do centro, no preço dos imóveis na macrozona rural norte de Santo Amaro da Imperatriz, adicionalmente busca-se formular uma equação de regressão linear que possa ser utilizada em avaliações de imóveis na região. O quadro amostral foi composto por 13 dados, obtidos através de contatos realizados com imobiliárias e corretores de imóveis da região. Foi aplicado o fator fonte, descontando 10% dos dados oriundos de ofertas. Foram utilizadas ferramentas de geoprocessamento em Sistemas de Informações Geográficas (SIG) para determinação da classe de capacidade de uso do solo e da situação de acesso. Para estimativa do valor das edificações foi calculado o custo de reedição, utilizando os dados do CUB (Custo Unitário Básico), e aplicando a metodologia de Ross-Heideck para depreciação. Os dados foram avaliados através do coeficiente de correlação, gráficos de dispersão e valores de significância. Foi verificado uma correlação positiva em relação a nota agrônômica, encontrando um coeficiente de correlação de 0,86, significância de 0,000004916 e equação de regressão: $VTNa = 705189 \cdot (NA) - 31209$. O presente trabalho pode ser melhorado com vistorias in loco e identificação das áreas consolidadas, a fim de realizar um estudo mais detalhado para determinar as classes de capacidade de uso do solo, assim como estimar o custo de benfeitorias através de um orçamento analítico em contraposição ao CUB.

Palavras- chave: Avaliação de imóveis rurais; Análise regressão; Nota agrônômica, Inferência estatística.

Influence of Factors on Real Estate Prices in the Northern Rural Macrozone of Santo Amaro da Imperatriz in Santa Catarina

ABSTRACT

The appraisal of rural real estate is a process that employs technical and scientific criteria to determine the market value of a property, contributing to the establishment of fair prices and aiding decision-making for individuals, public institutions, and private entities. This study aimed to assess the influence of the variables agronomic rating, total area, and distance from the center, on property prices in the northern rural macrozone of Santo Amaro da Imperatriz. Additionally, the objective is to formulate a linear regression equation applicable to property appraisals in the region. The sample consisted of 13 data points obtained through contacts with real estate agencies and brokers in the region. The source factor was applied, discounting 10% of data from offers. Geoprocessing tools in Geographic Information Systems (GIS) were used to determine land use capability classes and access conditions. For estimating building values, reedition costs were calculated using the Construction Unit Cost (CUB) data and applying the Ross-Heideck methodology for depreciation. Data were evaluated through correlation coefficients, scatter plots, and significance values. A positive correlation was observed with the agronomic rating, yielding a correlation coefficient of 0.86, significance of 0.000004916, and regression equation: $VTNa = 705189 \cdot (NA) - 31209$. The present study could be enhanced with on-site inspections, and identification of consolidated areas, for a more detailed analysis to determine land use capability classes and estimate improvement costs through an analytical budget as opposed to CUB.

Keywords: Rural real estate appraisal; Regression analysis; Agronomic rating, Statistical inference.

1 INTRODUÇÃO

A avaliação de imóveis desempenha um papel importante em várias esferas das relações humanas. Compreender a dinâmica dos preços de propriedades rurais é de grande relevância quando se fala em investimentos, desenvolvimento de políticas públicas, cálculo de impostos, compras, vendas, ofertas, arrendamentos entre outros.

O aumento na valorização e procura por terras, na região metropolitana de Florianópolis, destaca a importância de estudos capazes de identificar as variáveis que impactam nos preços desses imóveis. Essa análise é crucial para estabelecer valores justos e proporcionar uma referência valiosa para tomada de decisões.

O mercado de imóveis rurais é complexo, influenciado por uma multiplicidade de fatores que determinam o valor de uma propriedade, sendo difícil muitas vezes identificar todos estes elementos. Contudo, é importante avaliar os principais fatores determinantes na formação e influência do preço e, assim, criar ferramentas para interpretar e estimar esses valores.

Diante do crescente dinamismo no mercado de terras rurais em regiões próximas a Florianópolis, e ciente da importância em compreender os fatores determinantes dos preços, este estudo tem como propósito analisar, a partir de regressão linear simples, a influência da nota agrônômica, distância em relação ao centro e do tamanho do imóvel, na formação dos preços de terras na macrozona rural norte do município de Santo Amaro da Imperatriz. Além disso, busca-se formular uma equação de regressão linear que possa ser aplicada como um instrumento na avaliação de imóveis nessa região.

2 METODOLOGIA

2.1 Caracterização da Região

Santo Amaro da Imperatriz está situado na macrorregião da Grande Florianópolis (Figura 1), distanciada em aproximadamente 30 quilômetros da capital. Os primeiros colonizadores chegaram por volta de 1795 e batizaram a região como Nossa Senhora de Santana, no entanto, houve pouco desenvolvimento da região no século XVIII. A colonização começou a se expandir com a descoberta das fontes das águas termais e sua utilização para fins medicinais. Entre 1845 e 1947, a região chegou a ser denominada de Santo Amaro do Cubatão e posteriormente de Cambirela. Em 1958, deixou de ser um distrito de Palhoça e tornou-se um município (IBGE, 2022).

O município abrange uma área territorial de 344,235 km² e de acordo com o último censo do IBGE (2022) abriga uma população estimada em cerca de 27.272 habitantes. Suas fronteiras se

estendem para os municípios vizinhos de Paulo Lopes, Palhoça, Águas Mornas, São Pedro de Alcântara, São Bonifácio e São José.

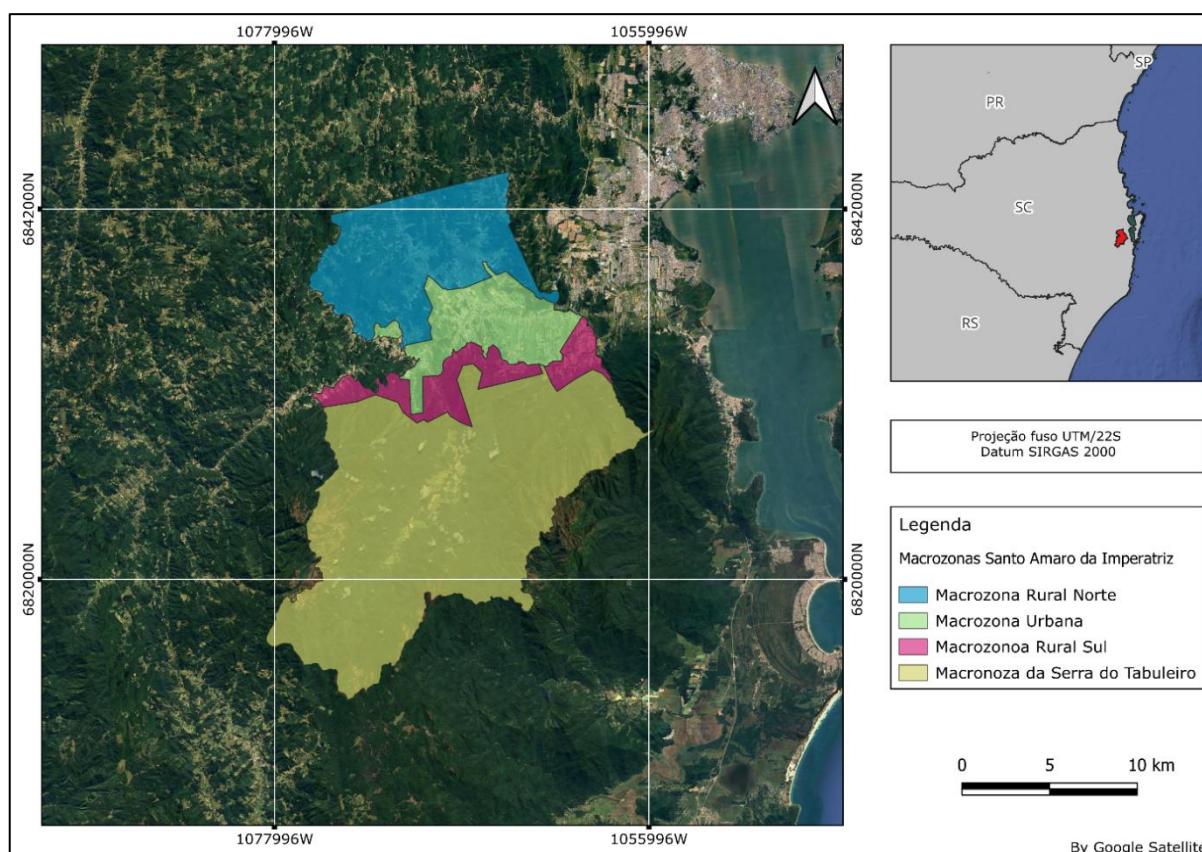


Figura 1 - Mapa de localização. Fonte: Adaptado do Plano Diretor Participativo (Prefeitura Municipal de Santo Amaro da Imperatriz 2019).

O município é caracterizado pelo bioma mata atlântica, onde a mata nativa ocupa a maior parte do solo do território. A partir dos dados do MapBiomas (2022) é possível observar a distribuição dessa ocupação (Tabela 1).

Tabela 1- Ocupação do solo no município de Santo Amaro da Imperatriz.

Tipo de ocupação	Área ocupada (m ²)	Ocupação (%)
Formação Florestal	25.125	72,99
Mosaico de Agricultura	3.830	11,13
Pastagem	1.850	5,37
Área Urbanizada	1.630	4,74
Afloramento Rochoso	900	2,61
Silvicultura (monocultura)	773	2,25
Outras Lavouras Temporárias	149	0,43
Restinga Arborizada	100	0,29
Área não vegetada	30	0,09
Arroz	13	0,04
Rio, Lago e Oceano	12	0,03
Mineração	6	0,02

Tipo de ocupação	Área ocupada (m ²)	Ocupação (%)
Soja	5	0,01

Fonte: Adaptado MapBiomias 2022.

O município faz parte da bacia hidrográfica do rio Cubatão do Sul, sendo seus principais afluentes o rio Vargem do Braço e o rio Matias (ÁGUAS SC, 2018).

O Parque Estadual da Serra do Tabuleiro está, em parte, situado no município de Santo Amaro da Imperatriz. Esse parque é a maior proteção permanente do estado de Santa Catarina, criado para proteger a biodiversidade da região (IMA, 2023).

A região possui dois quilombos certificados pelo Fundação Palmares e demarcadas pelo INCRA, sendo eles a comunidade do Quilombo e da Caldas do Cubatão. O município não possui comunidades indígenas ou assentamentos de reforma agrária demarcados (FUNDAÇÃO PALMARES, 2023).

A economia da cidade baseia-se principalmente em três pilares: turismo, comércio local e agricultura, conforme apontado por Machado et al. (2012) e SEBRAE (2019). Além disso, o município abriga indústrias de pequeno porte, que são dedicadas ao engarrafamento de água mineral, a agroindústria e ao processamento de madeira. No contexto agrícola, é notável o protagonismo da pecuária, com ênfase na produção de leite e carne, juntamente com a prática de reflorestamento através do cultivo de espécies como pinus e eucalipto. O comércio, construção civil e o turismo também desempenham papéis significativos no panorama econômico local (MACHADO et al, 2012).

O relevo de Santo Amaro da Imperatriz é caracterizado por possuir áreas planas costeiras, bem como zonas de terrenos que vão do ondulado (8 a 20 % de declividade) ao escarpado (> 75% de declividade). Os solos dessa região são suscetíveis à erosão e apresentam baixa fertilidade natural. É possível observar na figura 2, que os principais tipos de solo encontrados na Macrozona Rural Norte são os Cambissolos Háplicos Alumínico, Cambissolos Háplicos Distrófico e Cambissolos Flúvico e Argissolos Vermelho-Amarelos Distróficos.

A pesquisa de mercado deste estudo foi realizada na macrorregião rural norte do município de Santo Amaro da Imperatriz, em Santa Catarina, conforme definido pelo Plano Diretor Participativo de 2019 (Figura 1), em resposta ao aumento da demanda no mercado de terras nessa região.

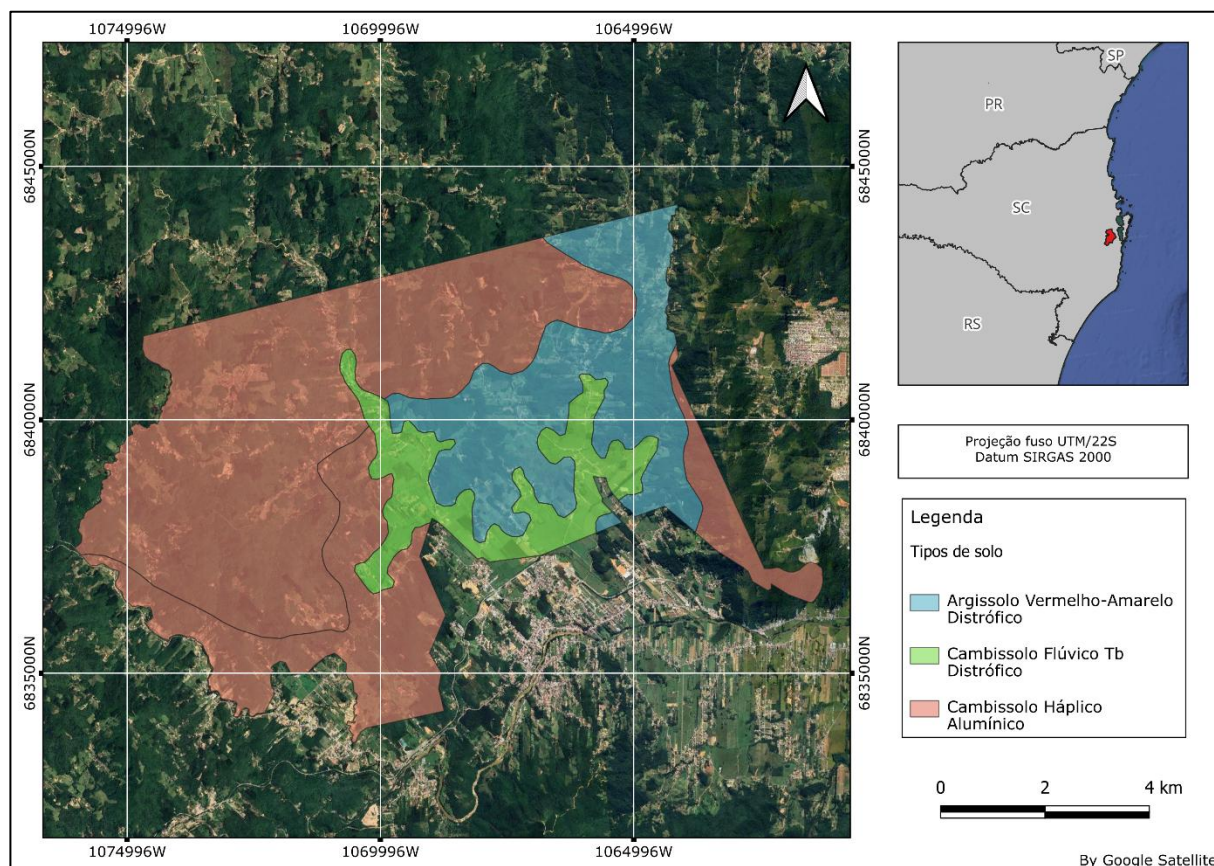


Figura 2 - Tipos de solo na macrozona rural norte de Santo Amaro da Imperatriz. Fonte: Adaptado Geoinfo Embrapa Solos, 2020.

2.2 Pesquisa de mercado

A pesquisa de mercado foi realizada em maio de 2023 com a coleta de 13 (treze) dados de mercado de imóveis (Tabela 7) situados na macrorregião rural norte do município de Santo Amaro da Imperatriz (Figura 3).

Os dados foram obtidos através de contatos via WhatsApp, E-mails e telefonemas com imobiliárias e corretores de imóveis da região de estudo.

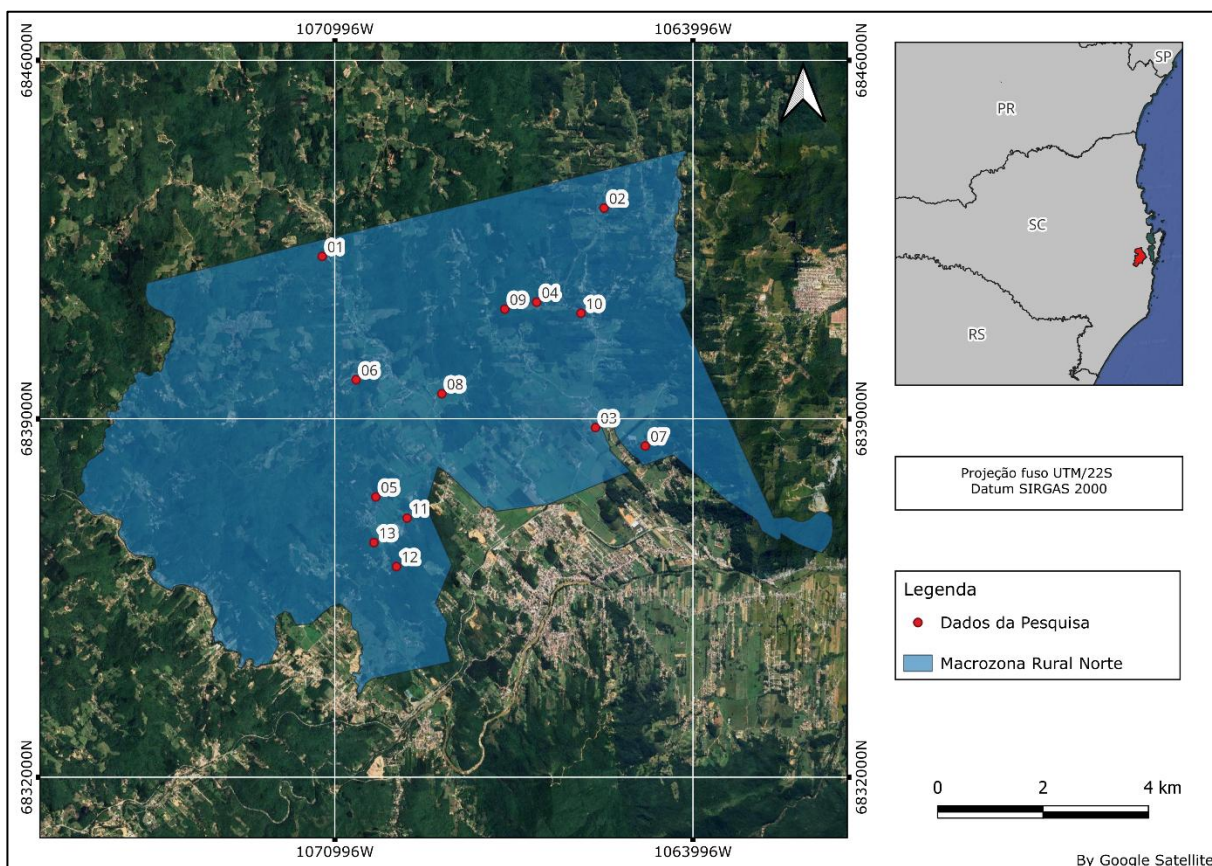


Figura 3 – Distribuição geográfica da obtenção dos dados. Fonte: Autor.

2.3 Tratamento dos dados

2.3.1 Fator Fonte

A finalidade desse fator é reduzir a influência da margem de negociação praticada pelos vendedores, neste caso entre os dados de oferta e negócio realizado, permitindo assim a obtenção do valor real desejado. No presente trabalho foi utilizado um desconto de 10% para os dados de imóveis ofertados (ROSSI, 2005; LIMA, 2017).

2.4 Variáveis Estudadas

São muitas as variáveis que podem influenciar o preço dos imóveis rurais, contudo as mais comumente encontradas na literatura são em relação à localização e acesso, nota agrônômica e tamanho do imóvel (SILVA et al, 2019; BARBOSA, 2014; BRUN et al, 2016; ITRIA, 2004).

2.4.1 Localização e acesso

Refere-se à qualidade das vias de acesso ao imóvel e a distância dos centros consumidores (ABNT, 2019). A Tabela 2 indica os parâmetros e escalas de valores utilizados neste trabalho.

Tabela 2 - Critérios e escala de valores para localização e acesso.

Situação	Escala de valor (%)	Distância da região central (Km)	Condição Estradas de Acesso
Ótima	100	1 - 5	100 % asfaltada
Muito boa	95	1 - 5	Mais da metade asfaltada
Boa	90	4 - 7	Pelo menos a metade asfaltada
Desfavorável	80	4 - 7	Mais da metade estrada de chão
Ruim	75	8 - 10	Pelo menos metade asfaltada
Péssima	70	8 - 10	Mais estrada de chão que asfalto

Fonte: Inkra (2007) Adaptado de FRANÇA, 1983.

2.4.2 Nota Agronômica (NA)

Os índices de correlação utilizados para terminação da nota agronômica, são obtidos através da associação das escalas de valores dos fatores de acesso e de capacidade de uso do solo (INCRA, 2007).

Quadro 1 - Índices de correlação entre as escalas de valores para localização e acesso e capacidade de uso do solo.

Localização e acesso \ Capacidade de Uso		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
		100%	80%	61%	47%	39%	29%	20%	13%
ÓTIMA	100%	1,000	0,800	0,610	0,470	0,390	0,290	0,200	0,130
MUITO BOA	95%	0,950	0,760	0,580	0,447	0,371	0,276	0,190	0,124
BOA	90%	0,900	0,720	0,549	0,423	0,351	0,261	0,180	0,117
REGULAR	80%	0,800	0,640	0,488	0,376	0,312	0,232	0,160	0,104
DESFAVORÁVEL	75%	0,75	0,600	0,458	0,353	0,293	0,218	0,150	0,098
RUIM	70%	0,70	0,560	0,427	0,329	0,273	0,203	0,140	0,091

Fonte: Inkra (2007) Adaptado de FRANÇA, 1983.

Para determinar a Nota Agronômica, realiza-se a soma dos produtos entre a proporção de cada classe de capacidade de uso das terras presente no imóvel rural (%CUT), e o índice de correção correspondente, indicado no Quadro 2. A NA (nota agronômica) também pode ser expressa pela fórmula:

$$NA = \sum IC * \%CUT$$

Equação 1

Onde:

NA = Nota Agronômica

IC = Índice de Correlação

CUT= Proporção de cada classe de capacidade de uso do imóvel em percentagem

A nota agrônômica nada mais é que um índice que varia entre 0 e 1, onde quando mais próximo de 1, melhor será a qualidade agrônômica do imóvel, ou seja, terá mais características que desejáveis para agricultura (SILVA et al; 2020).

2.4.2.1 Classificação da Capacidade de uso do solo:

Segundo Lepsch (1983), para determinar as classes de solo é necessário ter conhecimento das possibilidades de utilização do solo conforme seu aporte e restrições, além de manejos relacionados à conservação e melhorias das condições do solo.

As classes de solo são representadas por números romanos do I ao VIII de acordo com as características de capacidade do uso do solo, sendo I a menos restrita e a VIII a mais restrita. Ainda, é possível dividi-las em 3 grupos A, B e C (Quadro 1).

Quadro 2 - Classificação de capacidade de uso do solo.

Classe	Descrição	Grupo
I	Terras cultiváveis, aparentemente sem problemas especiais de conservação	Grupo A: Terras passíveis de serem utilizadas com culturas anuais, perenes, pastagens e/ou reflorestamento e vida silvestre. Declividade: Plano, suave ondulado
II	Terras cultiváveis com problemas simples de conservação	
III	Terras cultiváveis com problemas complexos de conservação	
IV	Terras cultiváveis apenas ocasionalmente ou em extensão limitada, com sérios problemas de conservação	
V	Terras adaptadas em geral para pastagens e/ou reflorestamento, sem a necessidade de práticas especiais de conservação, cultiváveis apenas em casos muito especiais	Grupo B: Terras impróprias para cultivos intensivos, mas ainda adaptadas para pastagens e/ou reflorestamento e/ou vida silvestre, porém
VI	Terras adaptadas em geral para pastagens e/ou reflorestamento, com problemas simples de conservação, cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes protetoras do solo	

Classe	Descrição	Grupo
VII	Terras adaptadas em geral somente para pastagens ou reflorestamento, com problemas complexos de conservação	cultiváveis em casos de algumas culturas especiais protetoras do solo. Declividade: Ondulado ou forte ondulado.
VIII	Terras impróprias para cultura, pastagem ou reflorestamento, podendo servir apenas como abrigo e proteção de fauna e flora silvestre, como ambiente para recreação, ou para fins de armazenamento de água	Grupo C: Terras não adequadas para cultivos anuais, perenes, pastagens ou reflorestamento, porém apropriadas para proteção da flora e fauna silvestre, recreação ou armazenamento de água Declividade: Montanhoso ou escarpado

Fonte: Adaptado de Lepsch et al (1983).

A classificação do solo foi estabelecida por meio da análise do modelo digital de terreno (MDT) do ano de 2010, disponibilizados pelo site SIGSC, com resolução espacial de 1 (um) metro, assim como informações sobre a ocupação do solo a partir de dados vetoriais, ortofotos e fotografias de anúncios. Trata-se de uma simplificação, tendo em vista que outros fatores podem influenciar a classificação e que não foram analisados, tais como a pedregosidade, profundidade efetiva, permeabilidade, textura do solo, dentre outros. De qualquer modo é importante destacar que o relevo é um dos principais definidores das classes de capacidade de uso, sendo um dos relevantes fatores para a formação dos solos.

Utilizando ferramentas de geoprocessamento no software QGIS®, o Modelo Digital de Elevação (MDE) foi recalculado para representar a declividade, em porcentagem, que em seguida foi subdividido em seis intervalos (Tabela 3), atribuindo uma cor para cada um deles a fim de diferenciá-los (Figura 3).

Em decorrência das características físico-químicas dos solos da região de estudo, não foram atribuídas classes I e II. As porções classificadas como classe III, referem-se a áreas com declividade entre 0 e 20 % ocupadas com lavoura. Classes IV áreas com declividade entre 0 e 20 % ocupadas com pastagem. Classe V destinada para áreas de 0 a 20 % de declividade ocupadas com capoeira e para açudes, Classe VI para áreas com declividade entre 20 e 45 % ocupadas por pastagem ou capoeira e Classe VIII para declividades acima de 100%, mata ciliar de rios e nascentes.

Tabela 3- Classes de declividade

Classe	Declividade %
Plano	0 a 3
Suave ondulado	3 a 8
Ondulado	8 a 20
Forte ondulado	20 a 45
Montanhoso	45 a 75
Escarpado	> 75

Fonte: Adaptado de Uberti (1991).

Para delimitação de áreas de preservação permanente em volta de rios e nascentes foi utilizada técnicas de geoprocessamento, utilizando o software QGIS®, com base em dados em formato shapefile® de rios e nascentes fornecidos pela Agência Nacional das Águas, acessados por meio do site SICSC (2010). No caso das nascentes, foi aplicada a técnica de buffer de 50 metros de raio de circunferência do centroide da nascente. Já para mata ciliar, foi estabelecido um buffer de 30 metros para rios com largura inferior a 10 metros e de 50 metros para rios com largura entre 10 e 50 metros conforme Lei nº 12.651/2012 (BRASIL, 2012). A Classe VII foi designada para áreas de vegetação nativa, com sucessão ecológica avançada, identificadas a partir de ortofotos do satélite CBERS 4A, datadas de março de 2023 (INPE, 2023), com uma resolução espacial de 2 (dois) metros. O enquadramento na classe VIII foi definido pelas condicionantes ambientais, são as áreas de preservação permanente definidas pelo Código Florestal Brasileiro, nas áreas com mais do que 100% de declividade e nos entornos dos rios e nascentes. Quando havia mata nativa em estágio médio-avançado de regeneração, e que não se enquadrava nos critérios da classe VIII, adotou-se o como classe VII, independente do tipo de solo, isso porque são áreas que não são passíveis de corte raso, devem permanecer vegetadas. Contudo, admite-se um certo uso, como exemplo um plano de manejo florestal. Essas atribuições para as classes VII e VIII foram adotadas, pois, áreas nessas condições não são aproveitáveis para agricultura, dessa forma há uma tendência no mercado de terras de atribuir a essas áreas um valor substancialmente inferior, independentemente da qualidade do solo sob a vegetação.

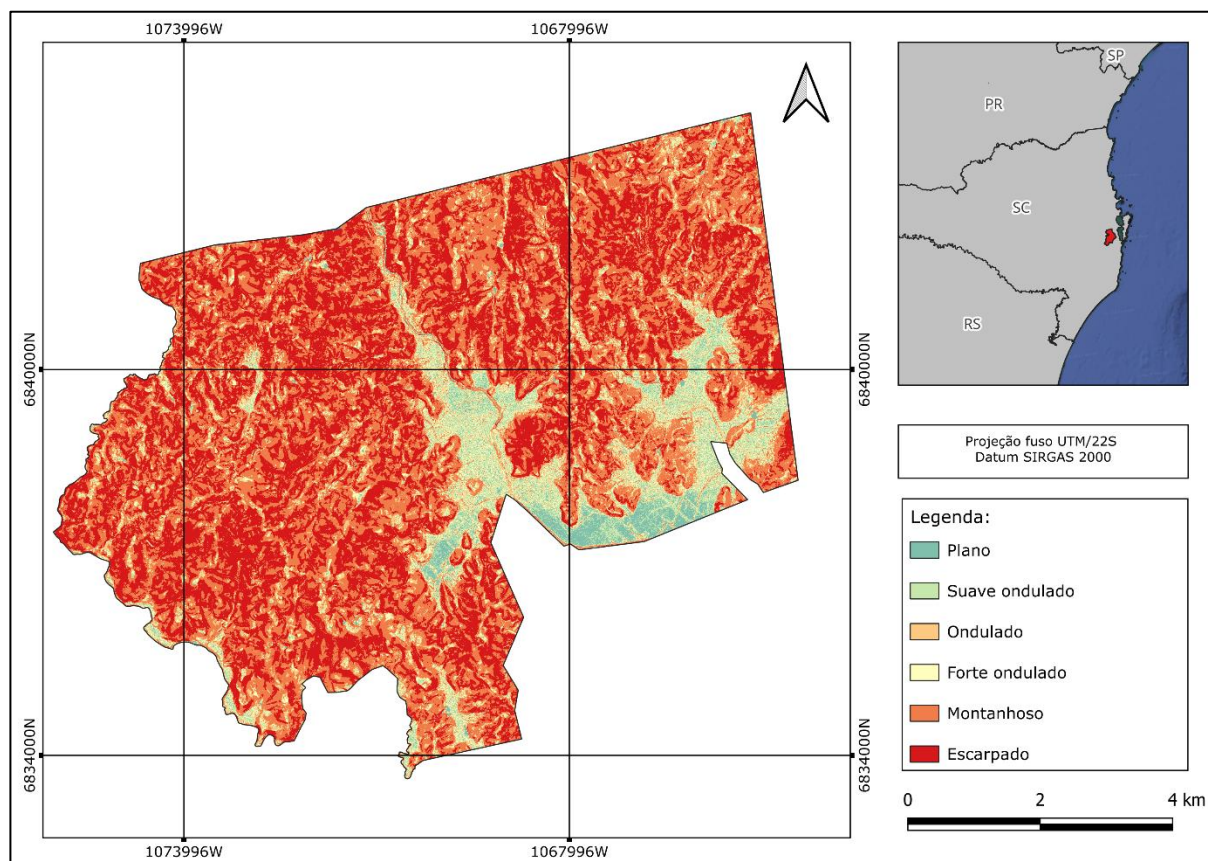


Figura 4 - Mapa de classificação de declividade para a Macrozona Rural Norte de Santo Amaro da Imperatriz. Fonte: Autor

2.4.3 Tamanho do Imóvel

Foi avaliado a influência da área total dos imóveis, em hectares (Tabela 7), em relação ao preço encontrado na pesquisa.

2.5 Benefitorias Não Reprodutivas (BFNR)

Para estimar o valor de reedição das edificações, ou seja, os custos relacionados em sua reprodução em outro lugar, foi utilizado o CUB (Custo Unitário Básico da Construção Civil), de março de 2023, utilizando os seguintes padrões de construção residenciais: Padrão Baixo, Padrão Normal e Padrão Alto. O CUB é um indicador de estimativa de custos que se baseia em dados históricos e padrões de construções, fornecendo o custo da construção da benfeitoria em reais/m², e os dados são disponibilizados pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de Santa Catarina (Sinduscon-SC). O CUB pode fornecer estimativas rápidas de custos de edificações, porém possui limitações como: não considerar fatores específicos locais, não abrange todos os tipos de construções e acabamentos, entre outros.

Buscando-se aproximar do valor real do custo de reedição das BFNR, foi utilizado a

metodologia de Ross-Heidecke para determinar um valor de depreciação.

2.5.1 Método de Depreciação Ross-Heidecke

De acordo com Perucchi (2014) e Dantas (2012), este método de depreciação fundamenta-se na idade da edificação em relação à sua vida útil e no seu estado de conservação. Para calcular a porcentagem da vida útil é necessário recorrer a uma tabela de referência que contenha os valores de vida útil para diferentes tipos de edificações. Neste estudo, foram utilizados os dados fornecidos por “Bureau of Internal Revenue” (ABUNAHMAN, 1999) (Tabela 5). Por meio de uma simples regra de três, ao relacionar a idade aparente da edificação com a sua duração de vida de referência, que equivale a 100%, foi possível determinar a idade da edificação em porcentagem da vida útil.

Tabela 4- Referencial de tempo de vida útil em anos de diferentes tipos de benfeitorias

Benfeitoria	Idade Referencial (anos)
Apartamentos	60
Casas de Alvenaria	65
Casas de Madeira	45
Galpões de depósito	70
Garagens	60

Fonte: adaptado ABUNAHMAN 1999.

Em seguida é utilizada a tabela de Ross-Heidecke para depreciação de imóveis (Quadro 2).

Quadro 3 - Tabela de Ross / Heidecke valores para depreciação de imóveis.

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
44	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100	1	1	1	1	1	1	1	1

Fonte: Adaptado IBAPE-SP, 2019.

Na horizontal as letras A, B, C, D, E, F, G e H representam o estado de conservação do imóvel (Tabela 6), já na vertical está à vida útil em porcentagem. A intersecção dessas duas variáveis resultará na porcentagem de depreciação do valor encontrado pelo CUB.

Tabela 5 - Estado de conservação do imóvel

ID	Classificação
A	Novo
B	Entre regular e novo
C	Regular
D	Entre regular e reparos simples
E	Reparo Simples
F	Entre reparo simples e Importantes
G	Reparos Importantes
H	Entre reparos importantes e sem valor

Fonte: Adaptado do IBAPE-SP, 2019.

2.6 Custo de Reedição

O custo de reedição é obtido através da expressão abaixo:

$$CR = CUB \times A \times (1 - K)$$

Equação 2

Onde:

CR= Custo de Reedição

CUB = Custo Unitário Básico (R\$/m²)

A= Área Construída (m²)

K= Depreciação

2.7 Benfeitorias Reprodutivas (BFR)

No presente estudo não foram identificadas BFR que impactavam de maneira significativa no valor dos imóveis.

2.8 Valor de Terra Nua Atualizado

O VTN atualizado (VTNa), utilizado como a variável dependente, é obtido através do valor que o imóvel foi ofertado ou vendido (Valor Global), descontado o fator fonte e as suas benfeitorias, ou seja:

$$VTNa = (VG \times FF) - BF$$

Equação 3

Onde:

VTNa = Valor de Terra Nua Atualizado

VG = Valor Global

FF = Fator Fonte

BF = Benfeitorias

2.9 Análise dos dados

A NBR 14653-3 (ABNT, 2019), em seu anexo A, destaca que a análise de regressão é comumente utilizada para estudar o comportamento de uma variável dependente em relação a outras que também influenciam a variação nos preços. Neste método, os parâmetros são estimados

através de inferência estatística, utilizando uma amostra do mercado (BRUM et al, 2016).

Foi utilizado o software Excel® para realizar as análises, com o intuito determinar um modelo de regressão linear simples que explique o comportamento do preço (variável dependente), em relação às variáveis independentes (nota agrônômica, distância e tamanho do imóvel).

O modelo de regressão linear é expresso pela equação:

$$Y = \beta_0 + \beta_1 X + \varepsilon$$

Equação 4

Onde:

Y = variável dependente.

X = variável independente.

β_0 = ponto em que a linha cruza o eixo Y quando X é zero

β_1 = coeficiente de inclinação.

ε = Erro residual (variação em Y que não é explicada pela variável X no modelo)

2.9.1 Coeficiente de determinação (R²)

O método para avaliar a explicação do modelo foi o coeficiente de determinação, ou R², que é uma medida estatística que busca quantificar o quão perto os dados estão da linha de regressão ajustada. Esse coeficiente pode ser definido, ou interpretado, como a porcentagem da variação de “Y” que é explicada pela variável “X”. Dessa forma, quanto mais próximo de 1 (100%) se encontra o R², melhor é o modelo em explicar e prever valores da variável dependente.

2.9.2 Gráfico de dispersão

Gráficos de dispersão também foram gerados pelo Excel® e utilizados para interpretação da aderência dos dados a linha de referência (bissetriz).

2.9.3 Valor de significância (P)

Os valores de P obtidos foram utilizados para verificar a significância do resultado para a variável.

Um valor de P menor que 0,05 para uma variável, traz a evidência para rejeitar a hipótese nula, ou seja, rejeita a possibilidade de que os dados são resultado do acaso e indica que as alterações nos valores da variável “X” estão relacionadas com a alteração na variável “Y”. Já para valores de P maiores que 0,05 se aceita a hipótese nula sugerindo que não há correlação entre os

fatores.

3 RESULTADO E DISCUSSÕES

3.1 Quadro Amostral

Conforme observa-se na Tabela 7, foram obtidos 13 dados, onde 12 são de imóveis ofertados (Of) e 1 oriundo de negócio realizado (Nr). Em relação à situação de circulação e acesso, 7 (sete) dados apresentaram condição muito boa (Mb), 4 (quatro) condições Boa (Bo) e 2 (duas) ótimas (Ot).

As estimativas encontradas para valores de benfeitorias podem ser melhoradas realizando vistorias das benfeitorias e o orçamento analítico na região de estudo, pois o CUB apresenta limitações em relação a precisão e detalhamento da estimativa.

Tabela 6- Identificação da amostra realizada em maio de 2023 na macrozona rural norte de Santo Amaro da Imperatriz.

Dado nº	Dist. Centro (km)	Latitude (m)	Longitude (m)	Valor Global	Valor Benfeitorias (R\$)	Área total do imóvel (ha)	Fonte	localização e acesso
01	7,0	716056,15	6942469,39	230.000,00	89.782,03	0,30	Of	Bo
02	7,0	721481,96	6942585,95	1.800.000,00	294.295,33	7,50	Of	Mb
03	2,3	720705,86	6938492,06	3.500.000,00	227.387,66	14,00	Nr	Ot
04	6,0	719952,75	6941009,31	1.600.000,00	244.000,00	15,00	Of	Bo
05	4,6	716388,80	6937808,68	950.000,00	216.108,51	3,28	Of	Mb
06	5,7	716347,90	6940060,91	297.777,00	167.201,80	0,50	Of	Mb
07	2,2	721588,19	6938006,92	260.000,00	0,00	0,81	Of	Mb
08	3,5	717916,56	6939558,47	850.000,00	0,00	4,00	Of	Mb
09	6,0	719334,80	6940968,82	750.000,00	0,00	8,28	Of	Bo
10	10,0	720754,07	6940676,90	3.000.000,00	0,00	19,00	Of	Bo
11	5,0	716913,85	6937324,24	1.300.000,00	8.075,87	6,00	Of	Mb
12	5,0	716581,51	6936444,23	390.000,00	0,00	4,00	Of	Ot
13	4,6	716224,82	6936958,23	650.000,00	12.486,02	4,00	Of	Mb

Fonte: Autor

A classificação dos solos foi realizada utilizando Sistemas de Informações Geográficas (SIG) e ferramentas de geoprocessamento, destacando-se como recursos importantes na avaliação de imóveis rurais. De acordo com Piovezan (2013), essas tecnologias têm contribuído significativamente para identificar variáveis como a cobertura do solo e a sua classe de capacidade

de uso, de maneira eficiente.

No Quadro 4, encontra-se a classificação da capacidade de uso do solo com base nos dados pesquisados. O principal fator utilizado para avaliar as classes de capacidade de uso do solo foi a declividade, isso ocorreu decorrente da grande importância dessa variável na formação e características intrínseca do solo. A declividade é importante para avaliar a suscetibilidade à erosão, drenagem de água e viabilidade de mecanização agrícola. Porém, para uma avaliação mais precisa na determinação das classes, seria necessário a identificação “in loco”, avaliando características importantes na classificação, como: textura, estrutura, profundidade do solo, erosão aparente, pedregosidade entre outros.

Em relação a designação de classes VIII, neste trabalho não foi analisado as áreas consolidadas, previstas pelo novo código florestal. Dessa forma, em algumas situações, as áreas de preservação permanente (APPs) podem ser menores do que as geradas pelo buffer.

Quadro 4 - Classificação da capacidade de uso do solo, em hectares, dos imóveis pesquisados em maio de 2023 na macrozona rural norte de Santo Amaro da Imperatriz.

Dado n°	Classes de Solo (ha)								Total (ha)
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	
1			0,25	0,05					0,30
2				2,35			4,55	0,60	7,50
3			4,90	6,71	0,30		0,13	1,96	14,00
4						1,96	10,04	3,00	15,00
5			0,88		0,05	2,00		0,35	3,28
6						0,50			0,50
7			0,35	0,30				0,16	0,81
8			2,00					2,00	4,00
9				0,90			6,77	0,61	8,28
10				3,00			8,00	8,00	19,00
11				3,00			3,00		6,00
12				0,30			2,44	1,26	4,00
13				0,60			3,40		4,00

Fonte: Autor

3.2 Tratamento dos dados

Em relação a fonte dos dados, 12 receberam o desconto de 10% por serem de imóveis ofertados, e apenas o dado 01 não teve desconto nenhum por se tratar de um imóvel vendido (Tabela 9).

Tabela 7 - Obtenção do valor de terra nua atualizado

Dado n°	Valor Global (R\$)	Fator Fonte	Global (R\$)	Benfeitorias (R\$)	VTN Atualizado (R\$)	VTN Atualizado (R\$/ha)
01	230.000,00	0,90	207.000,00	89.782,03	117.217,97	390.726,57
02	1.800.000,00	0,90	1.620.000,00	294.295,33	1.325.704,67	176.760,62
03	3.500.000,00	1,00	3.500.000,00	227.387,66	3.272.612,34	233.758,02
04	1.600.000,00	0,90	1.440.000,00	244.000,00	1.196.000,00	79.733,33
05	950.000,00	0,90	855.000,00	216.108,51	638.891,49	194.783,99
06	297.777,00	0,90	267.999,30	167.201,80	100.797,50	201.595,00
07	260.000,00	0,90	234.000,00	0,00	234.000,00	288.888,89
08	850.000,00	0,90	765.000,00	0,00	765.000,00	191.250,00
09	750.000,00	0,90	675.000,00	0,00	675.000,00	81.521,74
10	3.000.000,00	0,90	2.700.000,00	0,00	2.700.000,00	142.105,26
11	1.300.000,00	0,90	1.170.000,00	8.075,87	1.161.924,13	193.654,02
12	390.000,00	0,90	351.000,00	0,00	351.000,00	87.750,00
13	650.000,00	0,90	585.000,00	12.486,02	572.513,98	143.128,50
Média	1.198.290,54	0,91	1.105.384,56	96.872,09	1.008.512,47	185.050,46

Fonte: Autor

A Tabela 8 a seguir apresenta um comparativo dos valores mínimos, máximos e centrais de terra nua em R\$/ha encontrados na pesquisa.

Tabela 8 - Comparativos de dados

Estatística	N° dado	Terra Nua (R\$/ha)	Área (ha)
Mínimo	04	79.733,33	15
Média	-	236.789,60	6,6
Mediano	11	193.654,02	4
Máximo	01	390.726,57	0,30

Fonte: Autor

Como é possível observar o valor mínimo e máximo por hectare encontrado antes da homogeneização da amostra foi de R\$ 79.733,33 e R\$ 390.726,57 R\$/ha, respectivamente. Já o valor médio e mediano foi de 236.789,60 e R\$ 193.654,02 R\$/ha, respectivamente.

3.3 Nota Agronômica (NA)

No Quadro 5 é possível observar a nota agronômica e os valores utilizados para o cálculo. A média ficou em 0,30, o valor mediano em 0,28 e mínimo e máximo em 0,18 e 0,53,

respectivamente.

Quadro 5 - Classificação da capacidade de uso do solo, condição de localização e acesso e nota agrônômica dos imóveis pesquisados em maio de 2023 na macrozona rural norte de Santo Amaro da Imperatriz

Dado n°	Classes de Solo (%)						Localização e Acesso	Escala de Valor Localização e Acesso (%)	Nota Agrônômica
	III	IV	V	VI	VII	VIII			
1	83,33	16,67					Bo	0,90	0,53
2		31,33			60,67	8,00	Mb	0,95	0,27
3	35,00	47,93	2,14		0,93	14,00	Ot	1,00	0,47
4				13,07	66,93	20,00	Bo	0,90	0,18
5	26,83		1,52	60,98		10,67	Mb	0,95	0,34
6				100			Mb	0,95	0,28
7	43,21	37,04				19,75	Mb	0,95	0,44
8	50,00					50,00	Mb	0,95	0,35
9		10,87			81,76	7,37	Bo	0,90	0,20
10		15,79			42,11	42,11	Bo	0,90	0,19
11		50,00			50,00		Mb	0,95	0,32
12		7,50			61,00	31,50	Ot	1,00	0,20
13		15,00			85,00		Mb	0,95	0,23

Fonte: Autor

3.4 Análise da correlação entre a nota agrônômica e os preços das terras

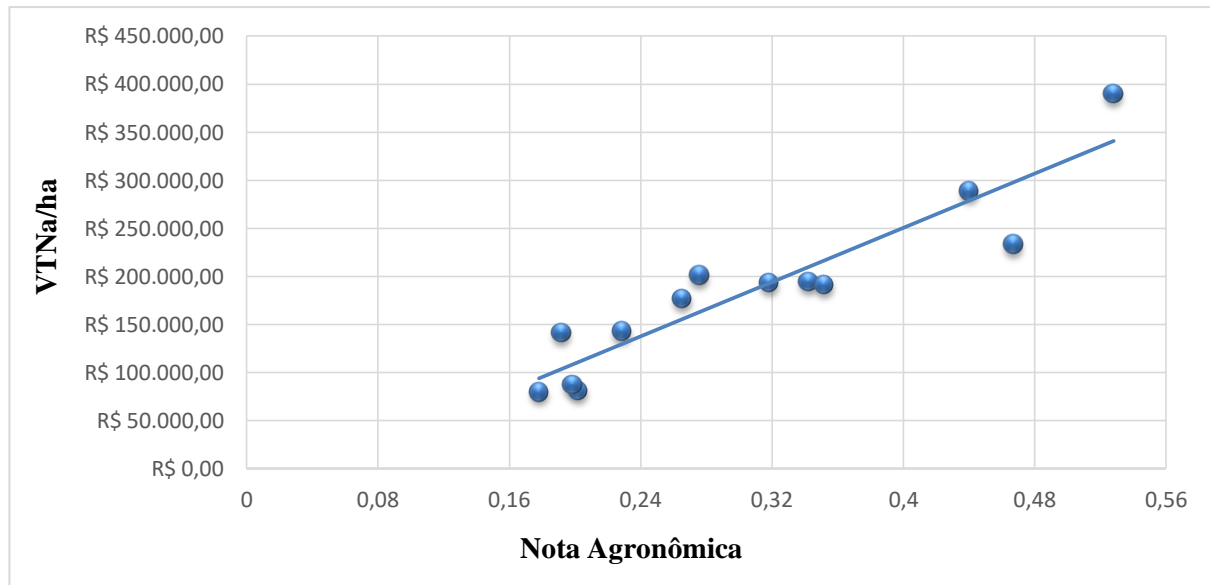
Como é possível observar no Gráfico 1, a correlação entre os dois parâmetros é positiva e há uma aderência acentuada dos dados à reta de referência. O coeficiente de determinação encontrado foi de 0,86, indicando que o modelo de regressão encontrado explica 86% da variabilidade do valor dos imóveis na pesquisa realizada, considerada uma correlação muito forte (ROSSI, 2005).

O valor de P da análise foi de 0,000004916, apontando que há significância estatística.

A equação encontrada para correlação entre a nota agrônômica e os preços das terras foi:

$$VTNa = 705189 \cdot (NA) - 31209$$

Gráfico 1 - Dispersão da nota agrônômica x VTNa/ha (R\$)



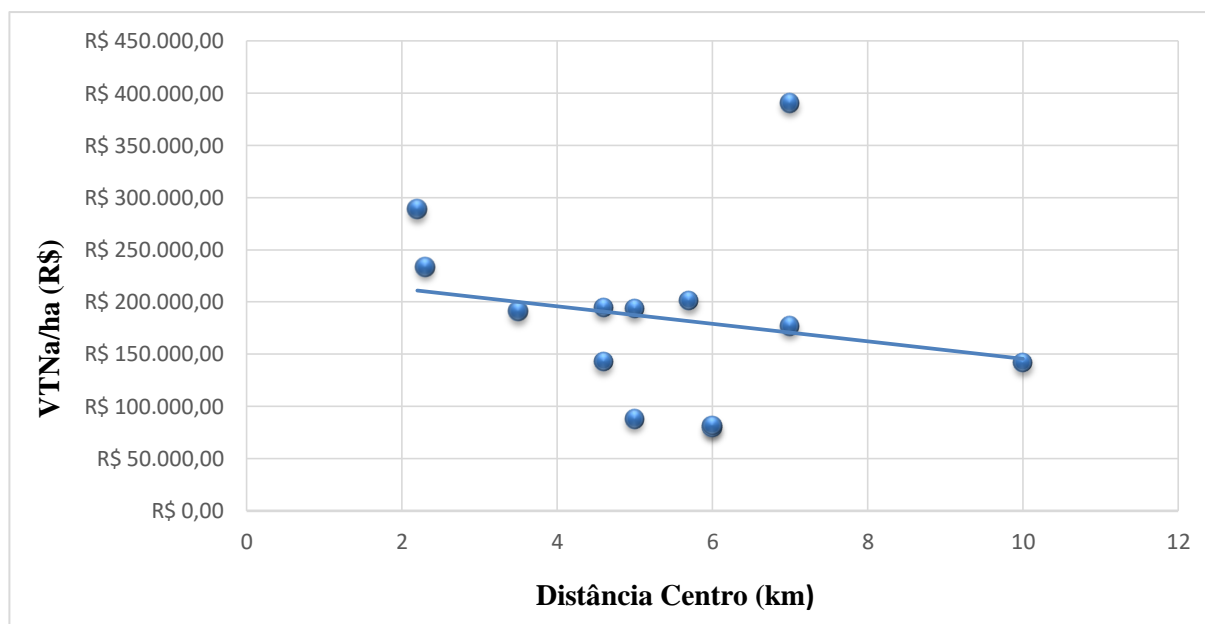
Fonte: Autor

Essa correlação é esperada, uma vez que a nota agrônômica representa uma métrica composta que condensa em um único índice a qualidade agrônômica de cada imóvel na amostra (SILVA, 2019; BARBOSA, 2014). Dessa forma, é possível inferir que os imóveis que possuem aptidão para agricultura e boa localização e acesso, tendem a ter preços mais elevados no mercado de terras.

3.5 Análise da correlação entre a distância do centro e os preços das terras

Conforme destacado por Silva (2019), a qualidade da localização e dos acessos tem repercussões significativas nos custos e nas dificuldades logísticas associadas à atividade agrícola, além de também influenciar na dinâmica de deslocamento necessário às relações sociais das famílias, dessa forma influenciando no preço de terras. Para esses parâmetros foi encontrado uma correção negativa, pois os preços das terras tendem a diminuir com o aumento da distância do centro. Porém o r^2 ficou em 0,0402, sendo insignificante para explicar os valores de terras. O valor de P encontrado foi de 0,51. O Gráfico 2 apresenta a dispersão desses dados apresentando a relação entre distância e preço.

Gráfico 2 - Dispersão da distância do centro (km) x VTNa/ha (R\$)



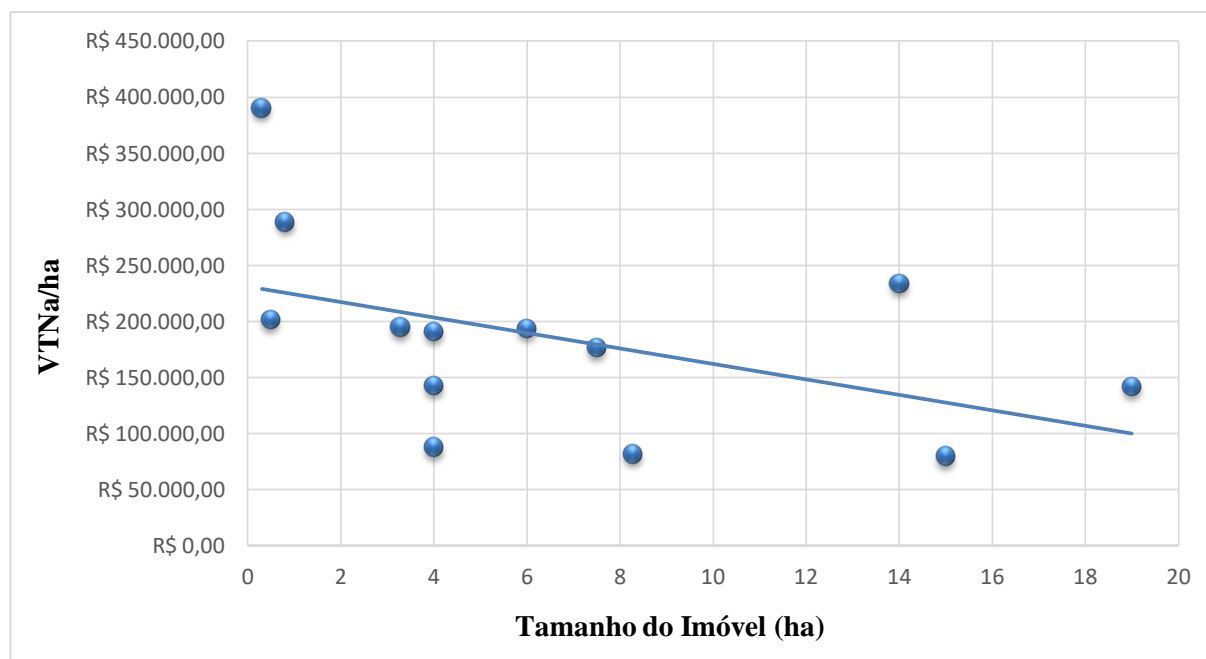
Fonte: Autor

3.6 Análise da correlação entre o tamanho do imóvel e os preços das terras

Nessa correlação também se identifica uma tendência de influência negativa entre os dois parâmetros, sugerindo que os preços das terras tendem a diminuir com o aumento do tamanho do imóvel. Esse fenômeno pode ser explicado pela maior facilidade de venda de imóveis menores, o que exerce uma pressão sobre os preços dos imóveis maiores, além do custo de manutenção elevado das grandes áreas (SILVA, 2019; ITRIA, 2004).

Porém o modelo de regressão gerado se mostra insignificante para explicar as variações nos valores das terras, pois o R^2 ficou em 0,22 e o P em 0,10. O Gráfico 2 apresenta a dispersão desses dados, ilustrando a relação entre o tamanho do imóvel e o preço.

Gráfico 3 – Tamanho do Imóvel (ha) x VTNa/ha (R\$)



Fonte: Autor

4 CONCLUSÕES

Foi possível observar uma forte influência da nota agrônômica nos preços dos dados pesquisados, apresentando uma correlação positiva, dessa forma foi possível criar uma expressão de regressão linear para o parâmetro, a qual pode ser utilizada para a avaliação de imóveis na região. A correlação entre a distância do centro e o tamanho do imóvel com o preço dos imóveis, no quadro amostral desse trabalho, não pôde ser definitivamente comprovada.

O estudo pode ser aprimorado realizando visitas in loco a cada dado, além de analisar as áreas consolidadas, possibilitando avaliações mais amplas e detalhadas para determinação das classes de solo. Outro ponto de melhoria seria a avaliação das benfeitorias através de orçamento analítico ao invés do CUB, que conferiria maior precisão e detalhamento para estimativa.

REFÊRENCIAS

ABUNAHMAN, S. A. “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações”. **Ed. Pini**. São Paulo, 1999.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14653-1**: Avaliação de bens - Procedimentos gerais. Rio de Janeiro, 2019. 19 p.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14653-3**: Avaliação de bens - Imóveis rurais. Rio de Janeiro, 2019. 48 p.

BARBOSA, M. D. **Mercado de Terras Rurais na Região Sul do Brasil: Determinantes de Preços**. Dissertação de Mestrado, Universidade de Brasília, 2014.

BRASIL. Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012. Dispõe sobre a proteção da vegetação nativa. Disponível em: < https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2012/lei/112651.htm>. Acesso em: 14/10/2023

BRUM, E. V. P.; OLIVEIRA, F. H.; HOCHHEIM, N. Avaliação de imóveis rurais em desapropriações parciais. In: XXXI CONGRESSO PAN-AMERICANO DE AVALIAÇÕES-UPAV. 2016. p. 1-25

DANTAS, R. A. Engenharia de avaliações: uma introdução à metodologia científica. 3. ed. São Paulo: **Pini**, 2012. 255 p.

FRANÇA, G. V. **Estudo agrotécnico e avaliação de terras da Fazenda São Sebastião, Município de Santa Cruz das Palmeiras, Estado de São Paulo – Levantamento de solos, capacidade de uso e valor relativo das terras**. Piracicaba, ESALQ, 1983.

FUNDAÇÃO CULTURAL PALMARES – **Certificação Quilombola**, 2023. Disponível em: <https://www.gov.br/palmares/pt-br/midias/arquivos-menu-departamentos/dpa/comunidades-certificadas/tabela-crq-completa-certificadas-04-07-2023.pdf>. Acesso em 16/09/2023.

IBAPE – SP. **Índice – Unidades Padronizadas**. 2019. Disponível em: <https://ibape-sp.org.br/>. Acesso em 01/09/2023.

IMA – INSTITUTO DO MEIO AMBIENTE DE SANTA CATARINA. Disponível em: <https://www.ima.sc.gov.br/index.php/biodiversidade/unidades-de-conservacao/parque-estadual-da-serra-do-tabuleiro>. Acesso em 16/09/2023.

INCRA. **Manual de Obtenção de Terras e Perícia Judicial**. Brasília, 2007.

INPE (Instituto Nacional de Pesquisas Espaciais). **Catálogo de Dados e Imagens - Dados**

Geoespaciais. 2023. Disponível em: <http://www.dgi.inpe.br/catalogo/explore>. Acesso em: 14/10/2023.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Cidades Santo Amato da Imperatriz**. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sc/santo-amaro-da-imperatriz/historico>. Acesso em: 11/09/2023.

ITRIA, A. A. **Relação inversa entre o preço e a dimensão da propriedade rural em mercados específicos**. Tese de Doutorado. Universidade Estadual de Campinas, Campinas. 2004.

KOZMA, M. C. F. S. Engenharia de Avaliações (Avaliação de Propriedades Rurais). São Paulo: **Pini, Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia**, 1984.

LEPSCH, I. F.; BELINAZZI Jr., D.; ESPINDOLA, C. R. Manual para levantamento utilitário do meio físico e classificação das terras no sistema de capacidade de uso. 4ª aproximação. Campinas: **Sociedade Brasileira de Ciências do Solo**, 1983.

LIMA, M. R. C. Curso de Engenharia de Avaliações Aplicada aos Imóveis Rurais. São Paulo: **IBAPESP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo**, 2017.

MACHADO, D. et al. Planejamento e Parque Urbano nas cicatrizes de um rio. 2012.

PERUCCHI, R. T. **Avaliação de imóveis pelo método evolutivo para efeito de cálculo do IPTU, estudo de caso dos bairros Comerciário, Michel e São Luiz, Criciúma-SC**. Artigo submetido ao Curso de Engenharia Civil da UNESC - como requisito parcial para obtenção do Título de Engenheiro Civil., 2014.

PIOVEZAN, M. et al. **Obtenção de variáveis em ambiente SIG (Sistemas de Informações Geográficas) como contribuição para a avaliação de imóveis rurais**. Dissertação de Mestrado. UFSC, 2013.

Plano Diretor Participativo – **Santo Amaro da Imperatriz – Versão consolidada do Projeto de Lei complementar 26 de novembro de 2019**. Disponível em: <http://www.santoamaro.sc.gov.br/planodiretor/versao-consolidada>. Acesso em: 19/09/2023.

PROJETO MAPBIOMAS - Coleção 6.0 da Série Anual de Mapas de Cobertura e Uso de Solo do Brasil. Disponível em: <https://mapbiomas.org/>. Acesso em 16/09/2023.

ROSSI, M.R.C. Avaliação de Propriedades Rurais – Manual Básico. **LEUD**, 2. Ed. São Paulo, 2005.

Geoinfo Embrapa solos. **Mapas de Solo do Brasil**, 2020. Disponível em: https://geoinfo.cnps.embrapa.br/layers/geonode%3Abrasil_solos_5m_20201104. Acesso em: 20/11/2023

SEBRAE. **Caderno de Desenvolvimento: Santo Amaro da Imperatriz**, 2019. Disponível em: <https://datasebrae.com.br/municipios/sc/m/Santo%20Amaro%20da%20Imperatriz%20-%20Cadernos%20de%20Desenvolvimento.pdf>. Acesso em: 17 de agosto de 2023.

SIGSC. Sistema de Informações Geográficas. 2010. Disponível em: <http://sigsc.sc.gov.br/>. Acesso em 01/10/2023.

SILVA, C. C; POLLI, S. A. A influência das variáveis distância, tamanho dos imóveis e nota agrônômica nos preços das terras rurais da região oeste e sudoeste do estado do Paraná. **Revista Brasileira de Planejamento e Desenvolvimento**, v. 9, n. 1, p. 72-88, 2020.

SINDUSCON, Sindicato da Indústria e Comércio de SC. Disponível em: <http://www.sinduscon-fpolis.org.br>. Acesso em 01 de outubro de 2023.

UBERTI, A. A. A. et al. **Metodologia para classificação da aptidão de uso das terras do Estado de Santa Catarina.** EPAGRI, 1992.

PESQUISA DE IMÓVEIS RURAIS

Data da pesquisa	Dado nº	Tipo da Amostra									
03/05/2023	01	<input type="checkbox"/>	Informação	<input checked="" type="checkbox"/>	Oferta	<input type="checkbox"/>	Negociada em:				
FONTE DE CONSULTA											
fonte				Profissão		Telefone					
Elias				Corretor de Imóveis							
Área Total (ha)	Valor Global (R\$)	R\$/ha		Condições de Pagamento							
0,30	230.000,00	766.666,67		Variável							
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL											
Endereço/Localidade				Município		UF	Dist centro consumidor (km)				
Rua Geral de Varginha, SN - Varginha, Santo Amaro da Imperatriz - SC				Santo Amaro da Imperatriz		SC	7,00				
Coordenadas:		716056,1525 N			6942469,3914 E						
Situação de acesso em km											
<input type="checkbox"/>	Ótima	<input type="checkbox"/>	Muito Boa	<input checked="" type="checkbox"/>	Boa	<input type="checkbox"/>	Desfavorável	<input type="checkbox"/>	Má	<input type="checkbox"/>	Péssima
CLASSIFICAÇÃO DAS TERRAS (ha)											
I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	Total			
		0,25	0,05					0,30			
USO DO SOLO (ha)											
Lavoura	Fruticultura	Silvicultura	Pastagem	Açude	Capoeira	Mata	Outros	Total			
0,25					0,05			0,30			
MELHORAMENTO INCLUÍDOS											
Principais Benfeitorias Rerprodutivas / Não Reprodutivas											
Descrição	Quantidade	Unidade	Idade	Valor (R\$)	Observações						
casa	50,00	m²	10 anos	89.782,03	área construída						
Valor Total dos Melhoramentos:				89.782,03							
Valor Total Terra Nua:				140.217,97							
Valor Global da Propriedade:				230.000,00							
OBSERVAÇÕES											
Acesso: 2km de estrada de chão e mais 5 km de asfalto até a chegada ao centro.											

PESQUISA DE IMÓVEIS RURAIS

Data da pesquisa	Dado nº	Tipo da Amostra									
03/05/2023	02	<input type="checkbox"/>	Informação	<input checked="" type="checkbox"/>	Oferta	<input type="checkbox"/>	Negociada em:				
FONTE DE CONSULTA											
fonte				Profissão		Telefone					
Arilso				Corretor de Imóveis		(48) 9122-4645					
Área Total (ha)	Valor Global (R\$)	R\$/ha		Condições de Pagamento							
7,50	1.800.000,00	240.000,00		Variável							
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL											
Endereço/Localidade				Município		UF	Dist centro consumidor (km)				
Pagará - Santo Amaro da Imperatriz				Santo Amaro da Imperatriz		SC	7,00				
Coordenadas: 721481,9624 N 6942585,9523 E											
Situação de acesso em km											
<input type="checkbox"/>	Ótima	<input checked="" type="checkbox"/>	Muito Boa	<input type="checkbox"/>	Boa	<input type="checkbox"/>	Desfavorável	<input type="checkbox"/>	Má	<input type="checkbox"/>	Péssima
CLASSIFICAÇÃO DAS TERRAS (ha)											
I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	Total			
			2,35			4,55	0,60	7,50			
USO DO SOLO (ha)											
Lavoura	Fruticultura	Silvicultura	Pastagem	Açude	Capoeira	Mata	Outros	Total			
					2,35	5,15		7,50			
MELHORAMENTO INCLUÍDOS											
Principais Benefitorias Rerprodutivas / Não Reprodutivas											
Descrição	Quantidade	Unidade	Idade	Valor (R\$)	Observações						
casa	170,000	m²	20 anos	149.178,04	área construida						
salão de festa	200,000	m²	30 anos	142.117,29	área construida						
Piscina	40,000	m²	20 anos	3.000,00	área construida						
				Valor Total dos Melhoramentos:	294.295,33						
				Valor Total Terra Nua:	1.505.704,67						
				Valor Global da Propriedade:	1.800.000,00						
OBSERVAÇÕES											
2,3 km de estrada de chão (declivosa) + 4,7 km asfaltado até o centro.											

PESQUISA DE IMÓVEIS RURAIS

Data da pesquisa	Dado nº	Tipo da Amostra									
03/05/2023	03	<input type="checkbox"/>	Informação	<input type="checkbox"/>	Oferta	<input checked="" type="checkbox"/>	Negociada em: abr/2023				
FONTE DE CONSULTA											
fonte				Profissão		Telefone					
Paulo				Corretor - Sorria Imóveis		(48) 99116-4900					
Área Total (ha)	Valor Global (R\$)	R\$/ha		Condições de Pagamento							
14,00	3.500.000,00	250.000,00		Financiamento							
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL											
Endereço/Localidade				Município		UF	Dist centro consumidor (km)				
Pagará - Santo Amaro da Imperatriz				Santo Amaro da Imperatriz		SC	2,30				
Cooordenadas: 720705,8614 N 6938492,062 E											
Situação de acesso em km											
<input checked="" type="checkbox"/>	Ótima	<input type="checkbox"/>	Muito Boa	<input type="checkbox"/>	Boa	<input type="checkbox"/>	Desfavorável	<input type="checkbox"/>	Má	<input type="checkbox"/>	Péssima
CLASSIFICAÇÃO DAS TERRAS (ha)											
I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	Total			
		4,90	6,71	0,30		0,13	1,96	14,00			
USO DO SOLO (ha)											
Lavoura	Fruticultura	Silvicultura	Pastagem	Açude	Capoeira	Mata	Outros	Total			
4,90			6,71	0,30			2,09	14,00			
MELHORAMENTO INCLUÍDOS											
Principais Benfeitorias Rerprodutivas / Não Reprodutivas											
Descrição	Quantidade	Unidade	Idade	Valor (R\$)	Observações						
casa 1	130,000	m²	30 anos	92.376,24	área construída						
casa 2	190,000	m²	30 anos	135.011,43	área construída						
Valor Total dos Melhoramentos:				227.387,66							
Valor Total Terra Nua:				3.272.612,34							
Valor Global da Propriedade:				3.500.000,00							
OBSERVAÇÕES											
2,3 km de asfalto até o centro.											

PESQUISA DE IMÓVEIS RURAIS

Data da pesquisa	Dado nº	Tipo da Amostra									
03/05/2023	04	<input type="checkbox"/>	Informação	<input checked="" type="checkbox"/>	Oferta	<input type="checkbox"/>	Negociada em:				
FONTE DE CONSULTA											
fonte				Profissão		Telefone					
Roberta - Horizonte imóveis				Corretor de Imóveis		(48) 98850-3241					
Área Total (ha)	Valor Global (R\$)	R\$/ha		Condições de Pagamento							
15,00	1.600.000,00	106.666,67		Variável							
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL											
Endereço/Localidade			Município		UF	Dist centro consumidor (km)					
Pagará - Santo Amaro da Imperatriz			Santo Amaro da Imperatriz		SC	6,00					
Coordenadas: 719952,7468 N 6941009,309 E											
Situação de acesso											
<input type="checkbox"/>	Ótima	<input type="checkbox"/>	Muito Boa	<input checked="" type="checkbox"/>	Boa	<input type="checkbox"/>	Desfavorável	<input type="checkbox"/>	Má	<input type="checkbox"/>	Péssima
CLASSIFICAÇÃO DAS TERRAS (ha)											
I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	Total			
					1,96	10,04	3,00	15,00			
USO DO SOLO (ha)											
Lavoura	Fruticultura	Silvicultura	Pastagem	Açude	Capoeira	Mata	Outros	Total			
					1,96	13,04		15,00			
MELHORAMENTO INCLUÍDOS											
Principais Benefeitorias Rerprodutivas / Não Reprodutivas											
Descrição	Quantidade	Unidade	Idade	Valor (R\$)	Observações						
Casa principal	100,000	m²	20 anos	152.131,00	área construída						
Casa de hóspedes	60,000	m²	20 anos	91.278,60	área construída						
Valor Total dos Melhoramentos:				243.409,60							
Valor Total Terra Nua:				1.356.590,40							
Valor Global da Propriedade:				1.600.000,00							
OBSERVAÇÕES											
1,13 km de estrada de chão + 4,87 km de asfalto até o centro.											

PESQUISA DE IMÓVEIS RURAIS

Data da pesquisa	Dado nº	Tipo da Amostra									
03/05/2023	05	<input type="checkbox"/>	Informação	<input checked="" type="checkbox"/>	Oferta	<input type="checkbox"/>	Negociada em:				
FONTE DE CONSULTA											
fonte				Profissão		Telefone					
Caio				Corretor - CK imóveis		(48) 9988-5620					
Área Total (ha)	Valor Global (R\$)	R\$/ha		Condições de Pagamento							
3,28	950.000,00	289.634,15		Variável							
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL											
Endereço/Localidade				Município		UF	Dist centro consumidor (km)				
Varginha-Santo Amaro da Imperatriz				Santo Amaro da Imperatriz		SC	4,6 km				
Cooordenadas: 716388,8031 N 6937808,6814 E											
Situação de acesso em km											
<input type="checkbox"/>	Ótima	<input checked="" type="checkbox"/>	Muito Boa	<input type="checkbox"/>	Boa	<input type="checkbox"/>	Desfavorável	<input type="checkbox"/>	Má	<input type="checkbox"/>	Péssima
CLASSIFICAÇÃO DAS TERRAS (ha)											
I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	Total			
		0,88		0,05	2,00		0,35	3,28			
USO DO SOLO (ha)											
Lavoura	Fruticultura	Silvicultura	Pastagem	Açude	Capoeira	Mata	Outros	Total			
0,88				0,05		2,35		3,28			
MELHORAMENTO INCLUIDOS											
Principais Benfeitorias Reprodutivas / Não Reprodutivas											
Descrição	Quantidade	Unidade	Idade	Valor (R\$)		Observações					
Casa	200,000	m²	25 anos	216.108,51		área construída					
Valor Total dos Melhoramentos:				216.108,51							
Valor Total Terra Nua:				733.891,49							
Valor Global da Propriedade:				950.000,00							
OBSERVAÇÕES											
1,6 km de estrada de chão + 3 km de asfalto até o centro.											

PESQUISA DE IMÓVEIS RURAIS

Data da pesquisa	Dado nº	Tipo da Amostra									
03/05/2023	06	<input type="checkbox"/>	Informação	<input checked="" type="checkbox"/>	Oferta	<input type="checkbox"/>	Negociada em:				
FONTE DE CONSULTA											
fonte				Profissão		Telefone					
Caio				Corretor - CK imóveis		(48) 9988-5620					
Área Total (ha)	Valor Global (R\$)	R\$/ha		Condições de Pagamento							
0,50	297.777,00	595.554,00		Variável							
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL											
Endereço/Localidade				Município		UF	Dist centro consumidor (km)				
Varginha-Santo Amaro da Imperatriz				Santo Amaro da Imperatriz		SC	5,70				
Coordenadas: 716347,8981 N 6940060,9142 E											
Situação de acesso em km											
<input type="checkbox"/>	Ótima	<input checked="" type="checkbox"/>	Muito Boa	<input type="checkbox"/>	Boa	<input type="checkbox"/>	Desfavorável	<input type="checkbox"/>	Má	<input type="checkbox"/>	Péssima
CLASSIFICAÇÃO DAS TERRAS (ha)											
I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	Total			
					0,50			0,50			
USO DO SOLO (ha)											
Lavoura	Fruticultura	Silvicultura	Pastagem	Açude	Capoeira	Mata	Outros	Total			
					0,50			0,50			
MELHORAMENTO INCLuíDOS											
Principais Benfeitorias Reprodutivas / Não Reprodutivas											
Descrição	Quantidade	Unidade	Idade	Valor (R\$)		Observações					
casa	170,000	m²	10 anos	167.201,80		área construída					
Valor Total dos Melhoramentos:				167.201,80							
Valor Total Terra Nua:				130.575,20							
Valor Global da Propriedade:				297.777,00							
OBSERVAÇÕES											
1 km de estrada de chão + 4,7 km de asfalto até o centro.											

PESQUISA DE IMÓVEIS RURAIS

Data da pesquisa	Dado nº	Tipo da Amostra									
04/05/2023	07	<input type="checkbox"/>	Informação	<input checked="" type="checkbox"/>	Oferta	<input type="checkbox"/>	Negociada em:				
FONTE DE CONSULTA											
fonte				Profissão		Telefone					
Ezequiel				Ezequiel Imóveis		48 99192-0060					
Área Total (ha)	Valor Global (R\$)	R\$/ha	Condições de Pagamento								
0,81	260.000,00	320.987,65	Variável								
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL											
Endereço/Localidade				Município		UF	Dist centro consumidor (km)				
Pagará - Santo Amaro da Imperatriz				Santo Amaro da Imperatriz		SC	2,15				
Coordenadas: 721588,1887 N		6938006,9245 E									
Situação de acesso em km											
<input type="checkbox"/>	Ótima	<input checked="" type="checkbox"/>	Muito Boa	<input type="checkbox"/>	Boa	<input type="checkbox"/>	Desfavorável	<input type="checkbox"/>	Má	<input type="checkbox"/>	Péssima
CLASSIFICAÇÃO DAS TERRAS (ha)											
I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	Total			
		0,35	0,30				0,16	0,81			
USO DO SOLO (ha)											
Lavoura	Fruticultura	Silvicultura	Pastagem	Açude	Capoeira	Mata	Outros	Total			
0,35			0,30			0,16		0,81			
MELHORAMENTO INCLuíDOS											
Principais Benfeitorias Reprodutivas / Não Reprodutivas											
Descrição	Quantidade	Unidade	Idade	Valor (R\$)	Observações						
Valor Total dos Melhoramentos:				0,00							
Valor Total Terra Nua:				260.000,00							
Valor Global da Propriedade:				260.000,00							
OBSERVAÇÕES											
0,5 km de estrada de chão + 1,65 km de asfalto											

PESQUISA DE IMÓVEIS RURAIS

Data da pesquisa	Dado nº	Tipo da Amostra									
05/05/2023	08	<input type="checkbox"/>	Informação	<input checked="" type="checkbox"/>	Oferta	<input type="checkbox"/>	Negociada em:				
FONTE DE CONSULTA											
fonte				Profissão		Telefone					
Caio				Corretor - CK imóveis		(48) 9988-5620					
Área Total (ha)	Valor Global (R\$)	R\$/ha		Condições de Pagamento							
4,00	850.000,00	212.500,00		Variável							
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL											
Endereço/Localidade				Município		UF	Dist centro consumidor (km)				
Varginha - Santo Amaro da Imperatriz				Santo Amaro da Imperatriz		SC	3,50				
Coordenadas: 717916,5563 N 6939558,4682 E											
Situação de acesso em km											
<input type="checkbox"/>	Ótima	<input checked="" type="checkbox"/>	Muito Boa	<input type="checkbox"/>	Boa	<input type="checkbox"/>	Desfavorável	<input type="checkbox"/>	Má	<input type="checkbox"/>	Péssima
CLASSIFICAÇÃO DAS TERRAS (ha)											
I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	Total			
		2,00					2,00	4,00			
USO DO SOLO (ha)											
Lavoura	Fruticultura	Silvicultura	Pastagem	Açude	Capoeira	Mata	Outros	Total			
2,00						2,00		4,00			
MELHORAMENTO INCLuíDOS											
Principais Benfeitorias Reprodutivas / Não Reprodutivas											
Descrição	Quantidade	Unidade	Idade	Valor (R\$)	Observações						
Valor Total dos Melhoramentos:				0,00							
Valor Total Terra Nua:				850.000,00							
Valor Global da Propriedade:				850.000,00							
OBSERVAÇÕES											
0,2 km de estrada de chão + 3,3 km de asfalto											

PESQUISA DE IMÓVEIS RURAIS

Data da pesquisa	Dado nº	Tipo da Amostra									
05/05/2023	09	<input type="checkbox"/>	Informação	<input checked="" type="checkbox"/>	Oferta	<input type="checkbox"/>	Negociada em:				
FONTE DE CONSULTA											
fonte				Profissão		Telefone					
Paulo				Corretor - Sorria Imóveis		(48) 99116-4900					
Área Total (ha)	Valor Global (R\$)	R\$/ha		Condições de Pagamento							
8,28	750.000,00	90.579,71		Variável							
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL											
Endereço/Localidade				Município		UF	Dist centro consumidor (km)				
Varginha - Santo Amaro da Imperatriz				Santo Amaro da Imperatriz		SC	6,00				
Cooordenadas: 719334,8029 N 6940968,8223 E											
Situação de acesso em km											
<input type="checkbox"/>	Ótima	<input type="checkbox"/>	Muito Boa	<input checked="" type="checkbox"/>	Boa	<input type="checkbox"/>	Desfavorável	<input type="checkbox"/>	Má	<input type="checkbox"/>	Péssima
CLASSIFICAÇÃO DAS TERRAS (ha)											
I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	Total			
					0,90	6,77	0,61	8,28			
USO DO SOLO (ha)											
Lavoura	Fruticultura	Silvicultura	Pastagem	Açude	Capoeira	Mata	Outros	Total			
			0,90			7,38		8,28			
MELHORAMENTO INCLUÍDOS											
Principais Benfeitorias Rerprodutivas / Não Reprodutivas											
Descrição	Quantidade	Unidade	Idade	Valor (R\$)		Observações					
Valor Total dos Melhoramentos:				0,00							
Valor Total Terra Nua:				750.000,00							
Valor Global da Propriedade:				750.000,00							
OBSERVAÇÕES											
3 km de estrada de chão e 3 km asfaltado											

PESQUISA DE IMÓVEIS RURAIS

Data da pesquisa	Dado nº	Tipo da Amostra									
05/05/2023	10	<input type="checkbox"/>	Informação	<input checked="" type="checkbox"/>	Oferta	<input type="checkbox"/>	Negociada em:				
 FONTE DE CONSULTA											
fonte			Profissão			Telefone					
Elias			Corretor de imóveis Sua casa Imóveis			(48) 99625-7580					
Área Total (ha)	Valor Global (R\$)	R\$/ha		Condições de Pagamento							
19,00	3.000.000,00	157.894,74		Variável							
 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL											
Endereço/Localidade			Município		UF	Dist centro consumidor (km)					
Pagará estrada geral - Santo Amaro da Imperatriz			Santo Amaro da Imperatriz		SC	10,00					
Coordenadas: 720754,0719 N 6940676,8996 E											
Situação de acesso em km											
<input type="checkbox"/>	Ótima	<input type="checkbox"/>	Muito Boa	<input checked="" type="checkbox"/>	Boa	<input type="checkbox"/>	Desfavorável	<input type="checkbox"/>	Má	<input type="checkbox"/>	Péssima
 CLASSIFICAÇÃO DAS TERRAS (ha)											
I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	Total			
			3,00			8,00	8,00	19,00			
 USO DO SOLO (ha)											
Lavoura	Fruticultura	Silvicultura	Pastagem	Açude	Capoeira	Mata	Outros	Total			
			3,00			16,00		19,00			
 MELHORAMENTO INCLUÍDOS											
Principais Benfeitorias Rerprodutivas / Não Reprodutivas											
Descrição	Quantidade	Unidade	Idade	Valor (R\$)		Observações					
Valor Total dos Melhoramentos:				0,00							
Valor Total Terra Nua:				3.000.000,00							
Valor Global da Propriedade:				3.000.000,00							
 OBSERVAÇÕES											

PESQUISA DE IMÓVEIS RURAIS

Data da pesquisa	Dado nº	Tipo da Amostra									
05/05/2023	11	<input type="checkbox"/>	Informação	<input checked="" type="checkbox"/>	Oferta	<input type="checkbox"/>	Negociada em:				
 FONTE DE CONSULTA											
fonte				Profissão		Telefone					
Elias				Corretor		(48) 99625-7580					
Área Total (ha)	Valor Global (R\$)	R\$/ha		Condições de Pagamento							
6,00	1.300.000,00	216.666,67		Variável							
 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL											
Endereço/Localidade				Município		UF	Dist centro consumidor (km)				
Rua Geral Taquara da Varginha, SN - Varginha				Santo Amaro da Imperatriz		SC	5,00				
Cooordenadas: 716913,8488 N 6937324,2355 E											
Situação de acesso em km											
<input type="checkbox"/>	Ótima	<input checked="" type="checkbox"/>	Muito Boa	<input type="checkbox"/>	Boa	<input type="checkbox"/>	Desfavorável	<input type="checkbox"/>	Má	<input type="checkbox"/>	Péssima
 CLASSIFICAÇÃO DAS TERRAS (ha)											
I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	Total			
			3,00			3,00		6,00			
 USO DO SOLO (ha)											
Lavoura	Fruticultura	Silvicultura	Pastagem	Açude	Capoeira	Mata	Outros	Total			
			3,00			3,00		6,00			
 MELHORAMENTO INCLUÍDOS											
Principais Benfeitorias Rerprodutivas / Não Reprodutivas											
Descrição	Quantidade	Unidade	Idade	Valor (R\$)		Observações					
Casa	20,000	m²	30	8.075,87		área construída					
Valor Total dos Melhoramentos:				8.075,87							
Valor Total Terra Nua:				1.291.924,13							
Valor Global da Propriedade:				1.300.000,00							
 OBSERVAÇÕES											
1,5 km de estrada de chão + 3,5 km de asfalto até o centro											

PESQUISA DE IMÓVEIS RURAIS											
Data da pesquisa	Dado nº	Tipo da Amostra									
08/05/2023	12	<input type="checkbox"/>	Informação	<input checked="" type="checkbox"/>	Oferta	<input type="checkbox"/>	Negociada em:				
FONTE DE CONSULTA											
fonte					Profissão		Telefone				
Tuba					Corretor		48 99927-4545				
Área Total (ha)	Valor Global (R\$)	R\$/ha		Condições de Pagamento							
4,00	390.000,00	97.500,00		Variável							
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL											
Endereço/Localidade					Município		UF	Dist centro consumidor (km)			
Varginha					Santo Amaro da Imperatriz		SC	5,00			
Cooordenadas: 716581,506 N 6936444,2309 E											
Situação de acesso em km											
<input checked="" type="checkbox"/>	Ótima	<input type="checkbox"/>	Muito Boa	<input type="checkbox"/>	Boa	<input type="checkbox"/>	Desfavorável	<input type="checkbox"/>	Má	<input type="checkbox"/>	Péssima
CLASSIFICAÇÃO DAS TERRAS (ha)											
I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	Total			
			0,30				3,70	4,00			
USO DO SOLO (ha)											
Lavoura	Fruticultura	Silvicultura	Pastagem	Açude	Capoeira	Mata	Outros	Total			
			0,30			3,70		4,00			
MELHORAMENTO INCLUÍDOS											
Principais Benfeitorias Rerprodutivas / Não Reprodutivas											
Descrição		Quantidade	Unidade	Idade	Valor (R\$)		Observações				
Valor Total dos Melhoramentos:					0,00						
Valor Total Terra Nua:					390.000,00						
Valor Global da Propriedade:					390.000,00						
OBSERVAÇÕES											
5 km de asfalto até o centro											

PESQUISA DE IMÓVEIS RURAIS

Data da pesquisa	Dado n°	Tipo da Amostra			
08/05/2023	13	<input type="checkbox"/>	Informação	<input checked="" type="checkbox"/>	Oferta
		<input type="checkbox"/>	Negociada em:		

FONTE DE CONSULTA

fonte		Profissão	Telefone
Mirella		Corretora	48 99952-9495
Área Total (ha)	Valor Global (R\$)	R\$/ha	Condições de Pagamento
4,00	650.000,00	162.500,00	Variável

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço/Localidade	Município	UF	Dist centro consumidor (km)
Rua Taquara da Varginha S/N	Santo Amaro da Imperatriz	SC	4,60
Cooordenadas: 716224,8226 N 6936958,2329 E			
Situação de acesso em km			
<input type="checkbox"/>	Ótima	<input checked="" type="checkbox"/>	Muito Boa
<input type="checkbox"/>	Boa	<input type="checkbox"/>	Desfavorável
<input type="checkbox"/>	Má	<input type="checkbox"/>	Péssima

CLASSIFICAÇÃO DAS TERRAS (ha)

I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	Total
			0,60			0,20	3,20	4,00

USO DO SOLO (ha)

Lavoura	Fruticultura	Silvicultura	Pastagem	Açude	Capoeira	Mata	Outros	Total
			0,60			3,40		4,00

MELHORAMENTO INCLUÍDOS

Principais Benefeitorias Rerprodutivas / Não Reprodutivas

Descrição	Quantidade	Unidade	Idade	Valor (R\$)	Observações
Casa 1	25,000	m ²	40	6.936,68	área construida
Casa 2	20,000	m ²	40	5.549,34	área construida
Valor Total dos Melhoramentos:				12.486,02	
Valor Total Terra Nua:				637.513,99	
Valor Global da Propriedade:				650.000,00	

OBSERVAÇÕES

1,6 km de estrada de chão + 3 km de asfalto até o centro.