

**XI COBREAP – CONGRESSO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E
PERÍCIAS DE ENGENHARIA**

**Avaliação de Lotes de Recreio
- Estudo -**

Assessment of Recreational Plots - Study

Arantes, Carlos Augusto
Engenheiro Agrônomo
CREA-SP 060.183.494-0
IBAPE –RS 1095/00
Rua Oscar Rodrigues Alves, 55 – sl 91
Araçatuba – SP
Email: arantes@perícia.eng.br

Resumo.

Após a implantação da UHE Três Irmãos, o que criou o lago de Três Irmãos quando do represamento do Rio Tietê, o potencial turístico – náutico da região noroeste do Estado de São Paulo sofreu um impacto positivo. Inúmeros empreendimentos foram criados às margens deste lago, tais como: praias artificiais, ancoradouros, portos de areia, hidrovias e etc...

Inicialmente, foram sendo vendidos lotes, ou “pedaços” de imóveis rurais situados às margens deste lago, com o tempo, observou-se a necessidade de serem criados loteamentos. Estes loteamentos, serviam somente àqueles que desejavam ter um “rancho de pesca”; com o tempo, a comunidade de maior poder aquisitivo entendeu que seria uma boa oportunidade de possuir uma casa de lazer, às margens deste lago.

Surgiam daí, os loteamentos de médio e alto padrão, com infraestrutura tal como: estradas cascalhadas, luz elétrica, guias e sarjetas. Deste ponto, para a criação de condomínios fechados, foi um pulo. Nestes condomínios, geralmente de alto padrão, temos infraestrutura de clubes como: quadras de tênis, futebol, vôlei, pistas de jogging, atracadouros, píer, lanchonetes, restaurantes, etc...

Surge então, um mercado diferenciado na região: **Lotes de Recreio**.

Daí o problema, como avaliar estes terrenos, havendo uma condição diferenciada dos lotes urbanos, tanto quanto suas dimensões, destinação, localização, vias de acesso, público alvo, etc...

Este trabalho se propõe a apresentar uma idéia para avaliação destes modelos.

Abstract:

After setting the Três Irmãos Dam up, which created the Três Irmãos lake when the Tietê River was dammed, the sailing tourist potential in the northwest São Paulo State had a positive impact. A no number of enterprises were created around this lake, such as: artificial beaches, piers, sand ports, etc.

Initially, plots were sold or "portions" of rural real estates on the banks of this lake, but later the need of creating specific plots areas was noted. These plots areas fit only for those who wanted to have a "fishing ranch"; some time later the richer people saw there an opportunity to own a house for leisure on the banks of this lake.

Then the medium and high quality plot areas appeared with developments such as: gravel roads, electricity, curbs. From there on, to create private residential living areas was easy. At these areas, usually of high standers, there are developed clubs as: tennis courts, soccer, volleyball, jogging tracks, piers, snack bars, restaurants, etc.

It appeared a new business in this area: Recreational Plots.

From this comes a problem. How can we evaluate these plots if there are different patterns from the cities' ones in its dimensions, destinations, placements, roads, public target, etc?

The purpose of this study is to introduce an idea to value these plots.

Local de estudo: região noroeste do Estado de São Paulo (Araçatuba e Santo Antonio do Aracanguá – SP)

Época de estudo: 1999 à 2001

Características dos lotes: áreas urbanizadas, localizadas em meio rural, às margens de represas artificiais, oriundas de fracionamentos de imóveis rurais, ou pelo modelo da Lei 6766/79 ou pela Instrução Normativa INCRA nº 17-B. **Somente terra nua, sem edificações.**

Universo de estudo: na região de Araçatuba, existem 19 empreendimentos do setor, sendo 10 regularizados, seis ainda não regularizados e três em estudo de implantação. Não existe quantidade padrão de lotes por empreendimento. Não existe quantidade padrão de lotes por empreendimento.

Do mercado de terras na região: o pico de valor fora em 1994, vindo decaindo de lá para cá de forma vertiginosa. No ano de 2.000, um grande grupo adquiriu uma área de 70 alqueires paulistas (169,40 hectares) às margens do lago, por uma quantia de R\$ 30.000,00/alqueire. Até então, o valor médio de terras na região, às margens do lago era de R\$ 10.000,00 à R\$ 12.000,00/alqueire. À época, os lotes de laser (tamanho padrão) eram comercializados por volta de R\$ 3.000,00 cada. Hoje os valores variam de acordo com a proximidade do lago, vista do mesmo, infraestrutura, etc...

Da comercialização destes lotes: como a maior parte dos empreendimentos destina-se a atingir a população de média renda, é normal a oferta destes lotes com prazo de pagamento em 24 à 36 vezes, mensais e sucessivas.

Metragem mínima dos lotes: 500,00 m² (20 mts x 25 mts)
(regulamentada por legislação municipal. Lei nº 5624/99)

Características físicas da região:

Declividade → 0-20%
Solos → Latossolos e Podzólicos, com suas variações.
Hidromórficos em algumas áreas. Ausência de afloramentos rochosos.

Observações: durante o período estudado, houve um incremento ocupacional desordenado destas áreas ribeirinhas, o que forçou ao município de Araçatuba – SP, à formulação de legislação regularizadora própria.

Uma das grandes preocupações neste estudo legal, fora com a **deposição dos dejetos gerados** (lixo e esgoto), tendo em vista a minimização do impacto ambiental no Lago da UHE Três Irmãos e **reposição da APP – Área de Preservação Permanente**, destruída com a enchente de formação do lago.

Em estudo avaliatório, percebeu-se que algumas características do imóvel rural deviam ser levadas em consideração, interagindo com outras do imóvel urbano, para se finalizar a avaliação.

Dessas características influenciadoras, percebemos as seguintes:

	Imóvel	
	Rural	Urbano
Declividade	XXX	XXX
Vista		XXX
Proximidade da água	XXX	XXX
Testada		XXX
Tamanho do lote		XXX
Insolação	XXX	XXX
Infraestrutura	XXX	XXX
Destinação	XXX	XXX
Presença de área verde	XXX	XXX
Distância da cidade sede	XXX	
Vias de acesso	XXX	XXX
Esquina		XXX
Solo	XXX	XXX

Valor da terra segundo a situação e viabilidade de circulação.

Situação	CARACTERÍSTICAS			Escala de Valor (%)
	Tipo de estrada	Importância das Distâncias	Praticabilidade durante o ano	
Ótima	Asfaltada	Limitada	Permanente	100
Muito Boa	1ª Classe s/ asfalto	Relativa	Permanente	95
Boa	Não pavimentada	Significativa	Permanente	90
Desfavorável	Estradas e Servidões	Vias e distâncias se equivalem	Sem Condições Satisfatórias	80
Má	Fechos nas servidões	Distâncias e classes se equivalem	Problemas sérios com chuvas	75
Péssima	Fechos e intercep. p/ córregos sem pontes		Problemas sérios mesmo com seca	70

FONTE: Engº Agrº Otávio Teixeira Mendes Sobrinho - Avaliações para Garantia - Ed. PINI. (FRANÇA - 1,983)

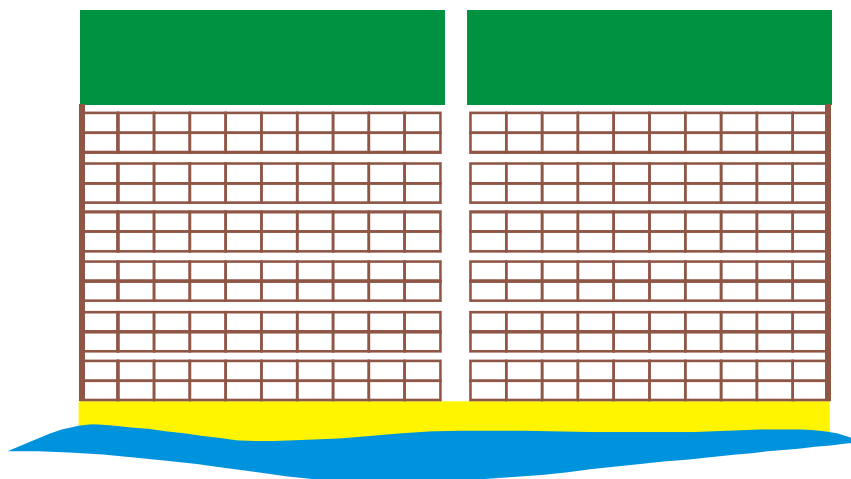
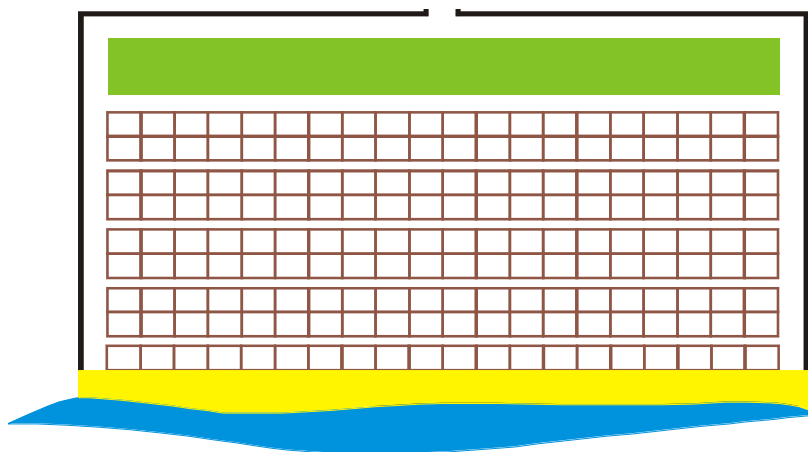
Fatores de influência nos lotes:

	Grau de Influência no Valor Final do Lote	Observações	Interação com Mendes Sob.
Declividade	alto	maior influência se o lote for rampeado em direção à água	NÃO
Vista	alto	muito influenciado pelo fator de proximidade da água tendo em conta a declividade da região	NÃO
Proximidade da água	alto	entendido neste trabalho, como o fator de maior influência no valor dos lotes	NÃO
Testada	baixo	tendo em vista serem os lotes padronizados (20x25 mts)	NÃO
Tamanho do lote	baixo		NÃO
Insolação	alto	os lotes mais sombreados acabam sendo menos valorizados.	NÃO
Infraestrutura	relativa	uma grande parte destas áreas fora adquirida para construção de ranchos de pesca, rústicos. Outra parte, para casas de campo, alto padrão.	NÃO
Destinação	alta	casa de campo ou rancho de pesca	NÃO
Presença de área verde	médio	importância quanto ao conforto térmico.	NÃO
Distância da cidade sede	relativa	a importância é relativa tendo em vista as vias de acesso (asfalto ou estrada de terra)	SIM
Vias de acesso	alto	os loteamentos que houveram mais êxito em suas comercializações são os com melhor acesso, principalmente rodovias asfaltadas.	SIM

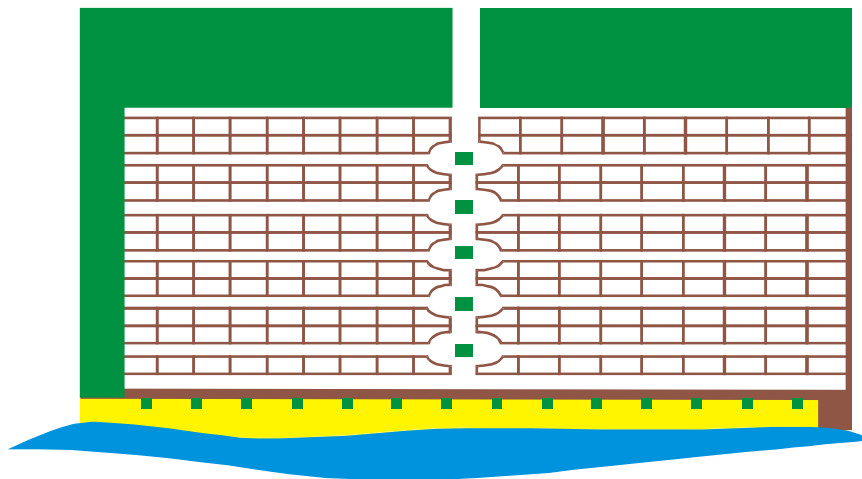
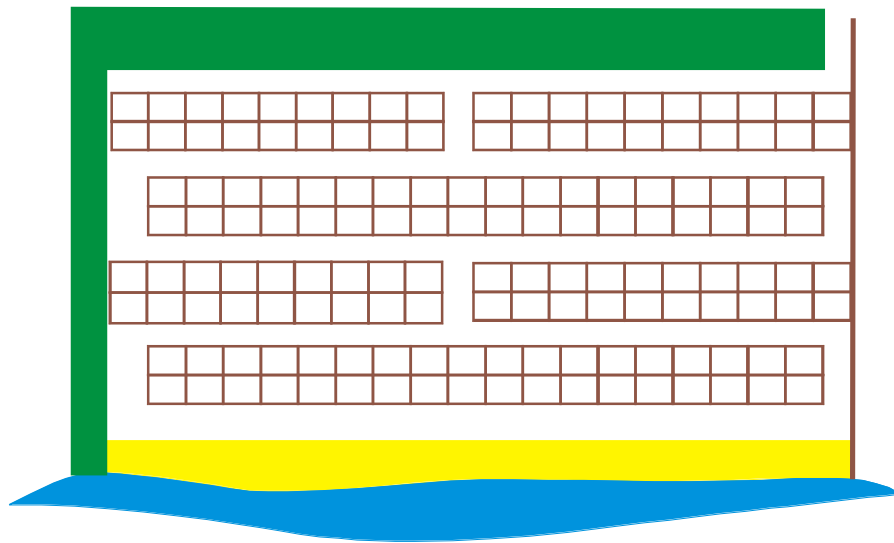
Esquina	relativa	observou-se que os lotes de esquina, porém ao fundo do loteamento, não sofriam variação significativa de valor comercial, comparado aos imóveis de meio de quadra.	NÃO
----------------	-----------------	--	------------

Modelos de lotes existentes:

Antes da legislação:



Pós legislação:



Legenda da paleta de cores:

- | | | |
|----------------|---|----------------------------|
| Amarelo | → | Praia |
| Verde | → | Pagamento ambiental – mata |
| Azul | → | Lâmina d'água |
| Marrom | → | Delimitação dos lotes |

Como exemplo deste estudo temos:

Avaliar 01 lote de laser, com metragem de 500 m² (20x25 mts), localizado na segunda rua acima da linha da água, de esquina, declividade 0%, em loteamento localizado a 18 km da cidade sede, por via com capeamento asfáltico, havendo como infraestrutura básica no lote: guias de sarjeta, luz elétrica, capeamento asfáltico. Ao lado do loteamento existe o Parque Náutico do Veleiro, com restaurantes, lanchonetes, estacionamentos, Lote situado no Condomínio Parque Náutico do Veleiro em Araçatuba-SP.

Elementos de Oferta:

n°	Área - m²	Valor Oferta - R\$	Fator de Elasticidade	Destinação	Testada	Esquina	Declividade	Proximidade água	Fator Vista	Localização
1	500,00	9.800,00	0,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,80	0,80	na segunda rua
2	500,00	12.000,00	0,90	0,00	0,00	1,00	0,00	1,00	1,00	na primeira rua
3	500,00	7.000,00	0,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,60	0,80	na terceira rua
4	500,00	7.000,00	0,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,80	0,80	na segunda rua, vizinho do lote avaliando
5	500,00	7.750,00	0,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,80	0,80	na segunda rua
6	500,00	7.000,00	0,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,60	0,80	na terceira rua
7	500,00	12.500,00	0,90	0,00	0,00	1,00	0,00	1,00	1,00	na primeira rua
8	500,00	7.000,00	0,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,80	0,80	na segunda rua
9	500,00	7.500,00	0,90	0,00	0,00	1,00	0,00	0,80	0,80	na segunda rua
10	500,00	6.800,00	0,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,60	0,80	na terceira rua

Situação Paradigma:

- ✓ Todos os lotes comparados se localizavam no mesmo empreendimento
- ✓ Todos os lotes se destinam a lotes de laser, em condomínio de médio padrão
- ✓ A declividade é igual para todos os lotes
- ✓ Todos os lotes têm tamanho padrão, ou seja; 20x25mts

Imóvel Avaliando:

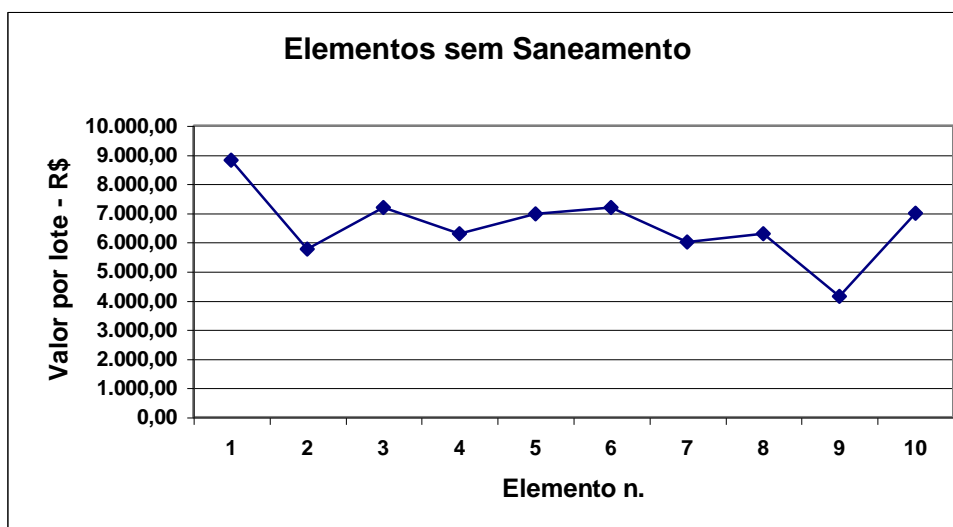
Área - m²	Testada	Esquina	Declividade	Proximidade água	Fator Vista
500,00	0,00	0,00	0,00	0,80	0,80

Resultando na seguinte planilha de cálculo;

n.º	Área - m²	Valor Oferta - R\$	Fator de Elasticidade	1.º Saneamento R\$	Destinação	Testada	Esquina	Declividade	Proximidade água	Fator Vista	Soma Modelo	Fator de Transposição	Valor Transposto - R\$
1	500,00	9.800,00	0,90	8.820,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,80	0,80	1,60	1,00	8.820,00
2	500,00	12.000,00	0,90	10.800,00	0,00	0,00	1,00	0,00	1,00	1,00	3,00	0,53	5.760,00
3	500,00	7.000,00	0,90	6.300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,60	0,80	1,40	1,14	7.200,00
4	500,00	7.000,00	0,90	6.300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,80	0,80	1,60	1,00	6.300,00
5	500,00	7.750,00	0,90	6.975,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,80	0,80	1,60	1,00	6.975,00
6	500,00	7.000,00	0,90	6.300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,60	0,80	1,40	1,14	7.200,00
7	500,00	12.500,00	0,90	11.250,00	0,00	0,00	1,00	0,00	1,00	1,00	3,00	0,53	6.000,00
8	500,00	7.000,00	0,90	6.300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,80	0,80	1,60	1,00	6.300,00
9	500,00	7.500,00	0,90	6.750,00	0,00	0,00	1,00	0,00	0,80	0,80	2,60	0,62	4.153,85
10	500,00	6.800,00	0,90	6.120,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,60	0,80	1,40	1,14	6.994,29
X	500,00				0,00	0,00	0,00	0,00	0,80	0,80	1,60		

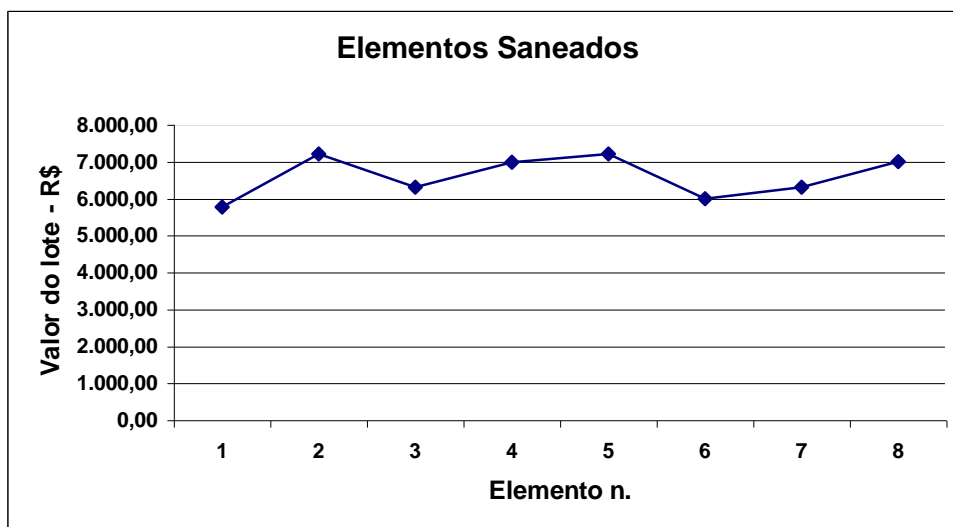
Fator de Transposição		
Lote n.º	Soma Modelo	Fator de Transposição
1	1,60	1,00
2	3,00	0,53
3	1,40	1,14
4	1,60	1,00
5	1,60	1,00
6	1,40	1,14
7	3,00	0,53
8	1,60	1,00
9	2,60	0,62
10	1,40	1,14
Avaliando	1,60	

Gerando o seguinte gráfico:



Somatória	R\$	65.703,13	
MAS	R\$	6.570,31	
Limites	Superior	1,20	7.884,38
	Inferior	0,70	4.599,22

Exclusão dos Elementos 01 e 09



Somatória Saneada	R\$	52.729,29
MAS - Saneada	R\$	6.591,16

Restando ao lote avaliando o valor de **R\$ 6.591,16** (seis mil, quinhentos e noventa e um reais e dezesseis centavos)

Conclusão: Em estudo ao modelo proposto, podemos entender que há uma boa margem de acerto quanto a valor do lote avaliando. Outras premissas que se fizerem necessárias poderão ser incluídas no modelo, dando maior credibilidade e aumentando, desta feita, o grau de precisão da avaliação.