

OFICIAL DE JUSTIÇA AVALIADOR

material de apoio para avaliação de bens e direitos

<https://www.geogebra.org/u/sjoliveiraojaf>

<https://oficialavaliador.com.br>

VALORES RELATIVOS A PARTIR DA CLASSIFICAÇÃO DAS TERRAS (no sistema de capacidade de uso do solo)

Capacidade de uso do solo e valor relativo de cada classe segundo Mendes Sobrinho (Kozma, M. C. F. S. - 1974)		
Classes de capacidade de uso	Critério	Escala de valor (%)
I	Terras para culturas, sem problemas de conservação, fertilidade, exige adubação de manutenção, renda líquida de orizicultura	100%
II	Terras de culturas, com pequenos problemas de conservação, fertilidade exige práticas simples (nivelamento), renda líquida de orizicultura.	95%
III	Terras de culturas, com sérios problemas de conservação, fertilidade exige práticas complexas (terraceamento), renda líquida de orizicultura.	75%
IV	Terras de culturas ocasionais (2 anos) e pastagens (3 anos), sem problemas de conservação, renda líquida de agricultura em 1 ano associada à de passagem em 4 anos.	55%
V	Terras só de pastagens, sem problemas de conservação, renda líquida de pecuária leiteira.	50%
VI	Terras só de pastagens, pequenos problemas de conservação, fertilidade exige práticas simples, renda líquida de pecuária leiteira.	40%
VII	Terras de florestas, sérios problemas de conservação, fertilidade exige práticas complexas (estradas de acesso), renda líquida de exploração silvícola.	30%
VIII	Terras de abrigo de vida silvestre, sem problemas de conservação, renda líquida de eventual exploração piscícola.	20%

Fonte:

LIMA, Marcelo Rossi de Camargo. Engenharia de avaliações aplicada em propriedades rurais: tratamento científico e por fatores: perícias em desapropriações e servidões. São Paulo: Editora Leud, 2021, p. 86.

Escala de Norton	
Classe de solo	Capacidade de uso
I	Terras próprias para culturas, sem problemas de conservação, exigindo somente adubação e manutenção.
II	Terras próprias para culturas, com pequenos problemas de conservação, exigindo práticas simples de conservação da fertilidade.
III	Terras próprias para culturas, com problemas sérios de conservação, exigindo práticas conservacionistas complexas.
IV	Terras próprias para culturas, ocasionalmente, não devendo ser usadas para culturas mais do que dois (2) anos consecutivos, seguindo-se de preferência, as pastagens, por períodos de 3 (três) anos.
V	Terras próprias somente para pastagens, sem problemas de conservação.
VI	Terras próprias para pastagens, com problemas simples de conservação.
VII	Terras próprias para reflorestamento.
VIII	Terras próprias somente para abrigo da vida silvestre.

Fonte:

VEGNI-NERI, Guilherme Bomfim dei. Avaliação de imóveis urbanos e rurais: método prático e moderno. 4. ed. revista, melhorada e atualizada. São Paulo: Ed. Nacional, 1979, p. 127.

Capacidade de uso do solo e valor relativo da renda líquida para cada classe		
Classe de uso	Renda sem/com despesa	Valor relativo RL
I	renda líquida da agricultura, sem despesas de práticas conservacionistas	1,000
II	renda líquida da agricultura, sujeita a despesas de práticas conservacionistas simples (nivelamento, etc.)	0,950
III	como a anterior, sujeita a despesas de práticas conservacionistas complexas (terraceamento, etc.).	0,750
IV	renda líquida em 1 (um) anos, associada à pastagem em 4 (quatro) anos (pecuária, leiteira, tipo mediano, 3 l/vaca/dia).	0,550
V	renda líquida de pastagem (pecuária leiteira, tipo mediano, sem despesas com práticas conservacionistas).	0,500
VI	como a anterior, sujeita a despesas com práticas conservacionistas simples em pastagens.	0,400
VII	renda líquida de exploração silvícola (eucalipto para lenha à base de 600 m ³ /alq./1º corte, 400 m ³ /alq./2º corte e 350 m ³ /alq./3º corte.	0,300
VIII	renda de uma eventual exploração piscícola	0,200

Fonte:

VEGNI-NERI, Guilherme Bomfim dei. Avaliação de imóveis urbanos e rurais: método prático e moderno. 4. ed. revista, melhorada e atualizada. São Paulo: Ed. Nacional, 1979, p. 139.