

TRABALHO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

VALOR LOCATIVO PARA TERRENO DESTINADO A ANTENA RETRANSMISSORA DE TELEVISÃO: determinação em atendimento ao *Princípio do maior e melhor uso*

RESUMO

Trata-se da síntese de um trabalho de assistência técnica em demanda judicial que buscava apurar o **valor locativo para a área ocupada por uma antena retransmissora de televisão**, inserida no Parque Nacional de São Joaquim, na área rural do município de Urubici-SC.

A observância do ***Princípio do maior e melhor uso***, como definido na ABNT NBR 14653 e a carência de dados comparáveis exigiram criatividade e adaptação de procedimentos, de modo a atender o rigor técnico necessário.

Assim, foram calculados valores locativos a partir do emprego do **Método da Renda** bem como do **Comparativo Direto**, este último devidamente adaptado às particularidades e limitações presentes, de modo a buscar o valor locativo que melhor remunerava a área ocupada.

Por fim restou demonstrado que o valor locativo obtido por aplicação do **Método Comparativo Direto, a partir do uso de regressões lineares simples auxiliares**, se mostrou mais adequado, sendo o adotado.

Palavras-chave: Avaliação, conciliação, aluguel.

ABSTRACT

This is the synthesis of a technical assistance work in a judicial demand that sought to determine the rental value for the area occupied by a television retransmission antenna located in São Joaquim National Park, in the rural area of the municipality of Urubici, Santa Catarina, Brazil.

The observance of the Principle of Highest and Best Use, in accordance with ABNT NBR 14653, and the lack of comparable data in the vicinity required creativity and adaptation of procedures in order to comply the necessary technical rigor.

Thus, rental values were calculated using both the Income Approach and the Direct Comparison Approach, duly adapted to the present particularities and limitations, aiming to adopt the method that best remunerated the occupied area. Finally, it was demonstrated that the rental value obtained through the application of the Direct Comparison Approach (using simple linear regressions as auxiliary tools) proved to be the most appropriate and was adopted.

Keywords: Evaluation, mediation, rent.

1- INTRODUÇÃO

A antena em questão encontra-se atualmente inserida no **Parque Nacional de São Joaquim**, uma unidade de conservação brasileira de proteção integral da natureza, com área de 483km² que abrange vários municípios, estando localizada na região rural do Município de Urubici -SC, a aproximadamente 27km da sua sede.

A propriedade apresenta altitude média de 1.600m, sendo 1.778m no local onde está instalada a antena.

Segundo a classificação climática de Köppen, o município de Urubici-SC está situado em uma área de domínio do clima Cfb, mesotérmico úmido, com verão ameno e inverno com fortes geadas e até nevascas, cuja temperatura mínima pode chegar a - 12°C. Verifica-se, também, a ocorrência de ventos fortes, com rajadas que podem ultrapassar os 130km/h (segundo CINDACTA).

Os solos predominantes na propriedade são os litólicos e os cambissolos, apresentando baixa fertilidade, pouca profundidade e rochas aflorando, o que impossibilita atividades agrícolas.

Além disto, em razão da expressiva altitude do local, a presença de neblina é constante, resultado da condensação da umidade que provém do mar (nuvens orográficas), o que reduz a insolação necessária para desenvolvimento de plantas. Como consequência destes fatores - baixa fertilidade e pouca insolação -, a produção de pasto (massa verde) também é reduzida, o que torna a área muito pouco produtiva para a pecuária.

A propriedade não possui edificações, benfeitorias ou acessões.

Nas Figuras 1 e 2, a seguir apresentadas, é possível visualizar a antena e a região montanhosa do seu entorno.

Figura 1 – Vista panorâmica do local de instalação da antena e de seu entorno.

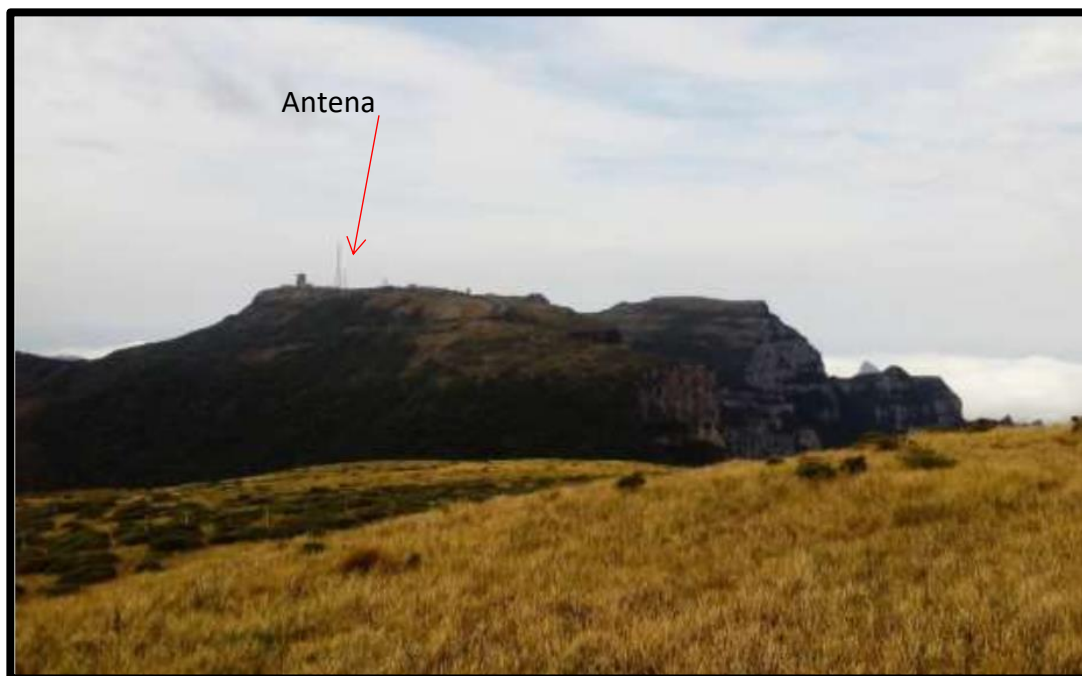


Figura 2 – Vista da antena e de pequena edificação de apoio.



2- PROCEDIMENTOS DE AVALIAÇÃO

2.1- Sobre as metodologias de avaliação, aplicáveis ao caso

A ABNT NBR 14.653 – *Avaliação de Bens* é a norma técnica nacional que deve servir de referência para a avaliação que se pretende realizar.

Dentre os vários enfoques possíveis, para determinação do VALOR DE UM BEM, o mais comumente adotado é o chamado VALOR DE MERCADO, que é aquele, assim definido:

Valor de mercado: quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente (grifos nossos)

No referido documento normativo encontram-se também descritos os procedimentos e os métodos de avaliação reconhecidos e consagrados no meio técnico. Em síntese e para o caso concreto, a referida norma reconhece a adoção dos seguintes métodos de avaliação:

.a) Método Comparativo direto de dados de mercado (MCDDM), que consiste basicamente na formação de amostra de dados assemelhados ao imóvel avaliando e no seu tratamento matemático/ estatístico, para que o resultado seja confiável e represente adequadamente o mercado em análise;

.b) Método da Renda, que consiste em determinar o valor de um bem ou direito a partir dos frutos por ele gerados.

Registre-se que o texto normativo recomenda a adoção preferencial do **MCDDM**, sempre que possível, sendo admitida a chamada **conciliação**, quando o avaliador se utiliza de mais de um método para obter ou validar o valor desejado, buscando cumprir o **princípio do maior e melhor uso**¹.

¹ Princípio do maior e melhor uso: o valor de um bem que comporta diferentes usos e aproveitamentos é o que resulta economicamente de maneira mais eficiente, consideradas as suas possibilidades legais, físicas e mercadológicas.

2.2- Cálculo do valor locativo, por aplicação do MCDDM – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Foi realizada avaliação por uso do **MCDDM**, devidamente adaptado às particularidades e limitações do caso.

Dada carência de dados locais, foram obtidos alguns dados de mercado de locação a partir de pesquisa realizada no site www.mytower.com.br, especializado na oferta de espaços para instalação de antenas, seja em terrenos, no uso compartilhado de antenas existentes ou mesmo em telhados de edifícios.

Assim tornou-se possível a obtenção de amostra composta por 9 dados – todos terrenos rurais, em anúncio de oferta pelos proprietários e localizados na região sul do país -, e, portanto, similares ao imóvel avaliando.

Os dados foram caracterizados segundo os seus atributos entendidos mais relevantes na formação de valor, quais sejam:

.i- **PIB (2018)** – variável quantitativa e independente, representa o Produto Interno Bruto do município, fornecendo parâmetro relativo à pujança econômica do local. Seu crescimento é positivo, ou seja, quanto maior o PIB também maior o Valor Locativo unitário esperado;

ii- **População (2010)** – variável quantitativa e independente, expressa o número de habitantes da localidade, segundo estimativa do IBGE. Seu crescimento é positivo, ou seja, quanto maior a população, maior o Valor Locativo unitário esperado;

.iii- **Área locada (m²)** – variável quantitativa e independente, representa a área de terreno locada. Seu crescimento é negativo, ou seja, quanto maior a área locada, menor o Valor locativo unitário esperado;

.iv- **Valor locativo unitário (R\$/m²)** – variável quantitativa e dependente, é a razão entre o valor do aluguel e a área locada.

A planilha 1, a seguir, apresenta os imóveis pesquisados com suas respectivas características.

Planilha 1 – Amostra de dados obtida

DADOS	LOCALIDADE/ ESTADO	PIB (2018) (x R\$ milhão)	POPULAÇÃO (2010)	ÁREA LOCADA (m2)	VALOR DE ALUGUEL (R\$)	VALOR LOCATIVO UNIT. (R\$/m2)
d1	PASSOS MAIA - SC	138,42	4.425	20.000,00	1.000,00	0,05
d2	FARROUPILHA - RS	3.426,68	63.635	10.000,00	3.000,00	0,30
d3	CEL. PILAR - RS	39,57	1.725	10.000,00	4.000,00	0,40
d4	GRAVATAÍ - RS	11.964,05	255.660	300,00	3.000,00	10,00
d5	STO. ANT. PATRULHA - RS	1.274,75	39.685	50,00	100,00	2,00
d6	STO. ANT. PATRULHA - RS	1.274,75	39.685	5.000,00	2.000,00	0,40
d7	CAMPO LARGO - PR	4.332,64	112.377	1.000,00	5.000,00	5,00
d8	COLOMBO - PR	5.222,00	212.967	5.000,00	2.000,00	0,40
d9	BOCAIUVA DO SUL - PR	197,77	10.987	1.000,00	3.500,00	3,50

Fonte: adaptado de www.mytower.com.br

Considerando a limitação imposta pelos 9 dados obtidos e restando prejudicada a realização de regressão múltipla por emprego das variáveis analisadas, em atendimento aos ditames da norma técnica ABNT NBR 14653, optou-se por procedimento alternativo baseado em **regressões simples auxiliares**, com intuito de verificar a influência isolada de cada variável na formação do Valor locativo, como apresentado nos Gráficos de 01 a 03, a seguir.

Gráfico 01 – Regressão auxiliar para Valor Locativo Unit. (R\$/m2) x PIB (2018 – R\$ milhão)

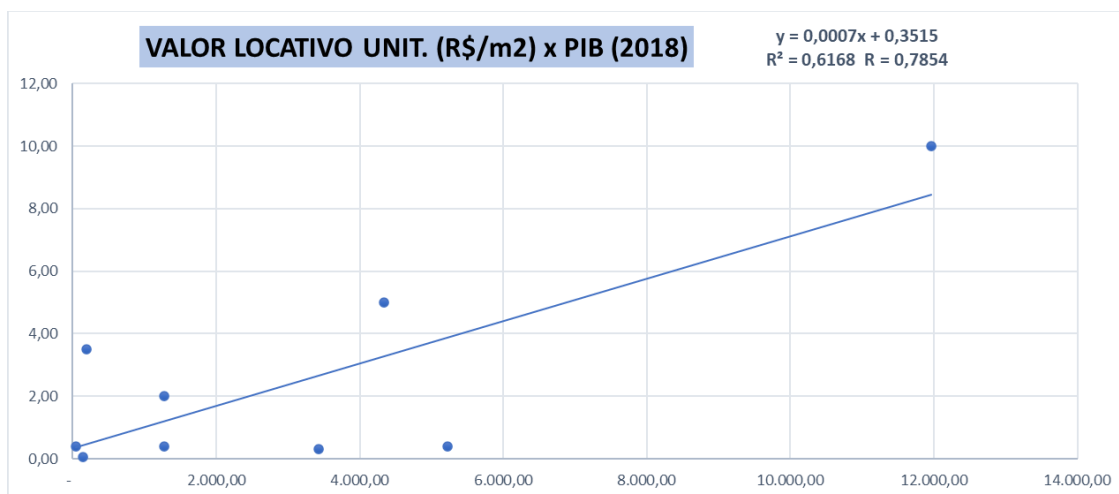


Gráfico 02 – Regressão auxiliar para Valor Locativo Unit. (R\$/m²) x POPULAÇÃO (2010)

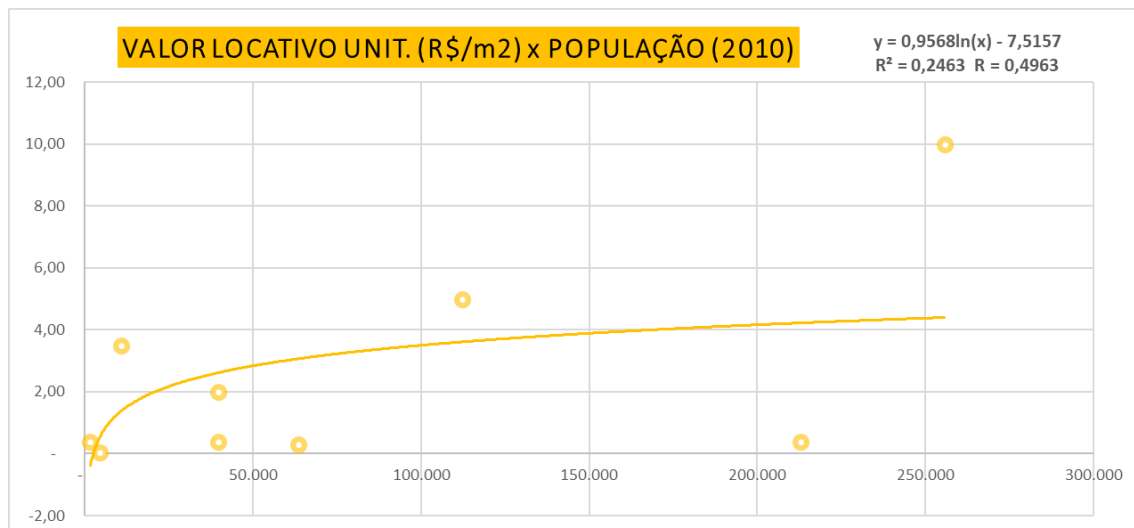
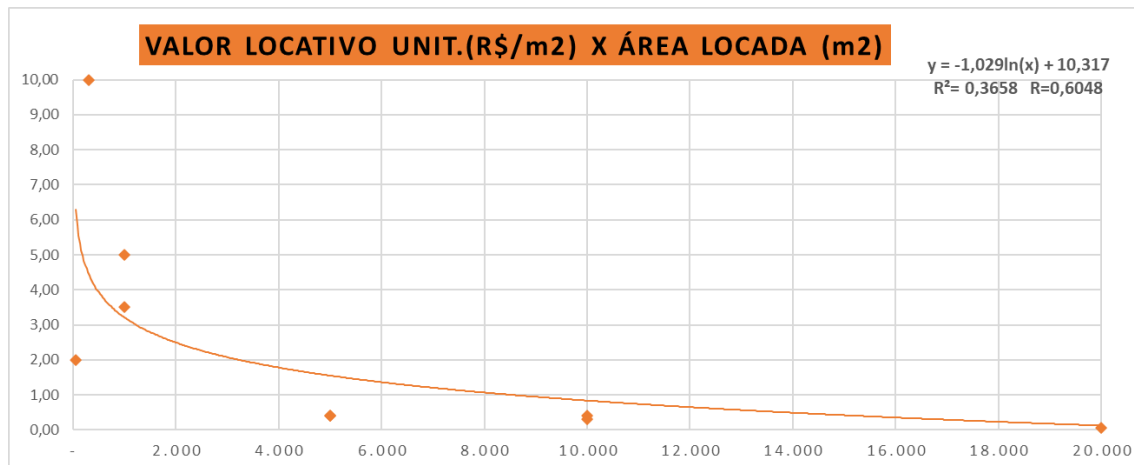


Gráfico 03 – Regressão auxiliar para Valor Locativo Unit. (R\$/m²) x ÁREA LOCADA (m²)



O quadro 01, a seguir, estabelece a intensidade da correlação, segundo seu coeficiente R (coeficiente de correlação).

Quadro 1 – Coeficiente R x Intensidade da correlação

COEFICIENTE	INTENSIDADE DA CORRELAÇÃO
R=0	Nula
$0 < R \leq 0,30$	Fraca
$0,30 < R \leq 0,70$	Média
$0,70 < R \leq 0,90$	Forte
$0,90 < R \leq 0,99$	Fortíssima
R=1	Perfeita

Fonte: adaptado de DANTAS (2005)²

Das equações expressas nos Gráficos de 01 a 03 e do quadro 1, vem que:

.1) Para **PIB (2018)**:

$R^2 = 0,6168$ (sendo o coeficiente de determinação ou poder de explicação)

$R = 0,7854$ (sendo o coeficiente de correlação) – **Correlação forte**;

.2) Para **População (2010)**:

$R^2 = 0,2463$ (sendo o coeficiente de determinação ou poder de explicação)

$R = 0,4963$ (sendo o coeficiente de correlação) – **Correlação média**;

.3) Para **Área locada (m²)**:

$R^2 = 0,3658$ (sendo o coeficiente de determinação ou poder de explicação)

$R = 0,6048$ (sendo o coeficiente de correlação) – **Correlação média**.

A existência de correlações de médias a forte indica a adequação de uso das variáveis escolhidas, que se mostram importantes para explicar a formação de valor.

² Dantas, Rubens Alves. Engenharia de avaliações: uma introdução à metodologia científica. 2.ed.rev. – São Paulo: Pini, 2005.

Utilizando as equações que geraram os gráficos 01 a 03, fora obtido o **VULP – Valor Unitário Locativo Ponderado (R\$/m²)**, em se considerando as características do IMÓVEL AVALIANDO e realizando a ponderação dos valores obtidos a partir de cada uma das equações obtidas que definem a formação de valor, como expresso, a seguir:

$$\text{VULP} = (\text{VLU1} \times \text{Peso 1} + \text{VLU2} \times \text{Peso 2} + \text{VLU3} \times \text{Peso 3})$$

Onde: **VULP** = Valor Locativo Unitário Ponderado

VLU1 = Valor Locativo Unitário 1, obtido a partir do Gráfico 1 (para **PIB (2018)**)

VLU2 = Valor Locativo Unitário 2, obtido a partir do Gráfico 2 (para **População (2010)**)

VLU3 = Valor Locativo Unitário 3, obtido a partir do Gráfico 3 (para **Área locada (m2)**)

Peso 1, Peso 2 e Peso 3 = contribuição de cada uma das variáveis descritas na formação do valor, ponderada segundo o seu “R2” (coeficiente de determinação ou, também chamado, poder de explicação).

O quadro 2, a seguir, traz as características do imóvel avaliando.

Quadro 2 – Características do imóvel avaliando

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO
PIB (2018) = R\$250,46 milhão
POPULAÇÃO (2010) = 10.699
ÁREA LOCADA (m2) = 486,04m2

Utilizando-se os parâmetros do quadro 2, aplicados nas equações expressas nos gráficos de 01 a 03 e efetuada a atribuição dos pesos correspondentes (segundo a ponderação dos seus R2), vêm os valores expressos no quadro 3, a seguir:

Quadro 3 – Cálculo do VULP

EQUAÇÃO	VLU	R2	Peso	VULP
Gráfico 1	0,53	0,6168	0,5019	R\$ 0,27
Gráfico 2	1,36	0,2463	0,2004	R\$ 0,27
Gráfico 3	3,95	0,3658	0,2977	R\$ 1,18
		SOMA	1,0000	R\$ 1,71

Logo, tem-se que **VULP = R\$1,71/m²** (data-base: maio21)

Retroagindo o valor para a data de interesse, pela aplicação do IGP-M, que é o índice de uso corrente em contratos de locação comercial, vem:

$$\text{VULP} = \text{R\$1,00/m}^2 \text{ (data-base: julho13)}$$

2.3 - Cálculo do valor locativo, pela aplicação do Método da Renda

No presente caso, o método da renda será empregado para determinar o valor que poderia ser auferido mensalmente, pelo aluguel ou arrendamento da área locada.

Conforme o Centro de Sócio economia e Planejamento Agrícola (CEPA)³ da Empresa de Pesquisa Agropecuária e Extensão Rural de Santa Catarina (Epagri), o preço mais comum de comercialização de terras de servidão florestal (reserva legal) - as que mais se aproximam das características

³ <https://cepa.epagri.sc.gov.br/index.php/produtos/mercado-agricola/precos-de-terra-agricola/>

das terras na região onde está localizada a antena -, eram, em 2012 e 2015, respectivamente R\$3.000,00/ha e R\$4.000,00/ha, conforme se demonstrará na sequência, sendo que os valores para os anos de 2013 e 2014 não foram apresentados.

Admitindo-se, então, que o preço para o ano de 2013 fosse igual ao do ano de 2015, será considerado o valor de R\$4.000,00/ha, para fins de cálculo.

Tabela 1 – Preços de terras em Urubici-SC (anos de 2011, 2012 e 2015)

Preços - R\$ / ha			
Ano	Valor Mínimo	Valor Mais Comum	Valor Máximo
2015			
Urubici			
Terra Campo Nativo	3.500,00	6.000,00	12.000,00
Terra de Primeira	20.000,00	35.000,00	50.000,00
Terra de Segunda	10.000,00	15.000,00	30.000,00
Terra de Terceira (Alta Declividade)	8.000,00	10.000,00	20.000,00
Terra para Servidão Florestal (Reserva Legal)	2.500,00	4.000,00	6.000,00
2012			
Urubici			
Terra Campo Nativo	3.000,00	4.000,00	6.000,00
Terra de Primeira	10.000,00	20.000,00	35.000,00
Terra de Segunda	7.000,00	10.000,00	15.000,00
Terra de Terceira (Alta Declividade)	1.500,00	2.000,00	3.000,00
Terra para Servidão Florestal (Reserva Legal)	2.500,00	3.000,00	4.000,00
2011			
Urubici			
Terra de Primeira	10.000,00	20.000,00	35.000,00
Terra de Segunda	5.000,00	10.000,00	15.000,00
Terra de Terceira (Alta Declividade)	1.500,00	2.000,00	3.000,00
Terra para Servidão Florestal (Reserva Legal)	1.500,00	2.500,00	3.000,00

Fonte: CEPA-SC

A Taxa Mínima de Atratividade (TMA), utilizada pelo CEPA-SC para remuneração de terras, no estado de Santa Catarina, corresponde a 3% a.a. (ao ano), conforme BORCHARDT⁴ (2004). Isto é, o valor mínimo que um proprietário de terras espera receber como remuneração por seu capital investido seria 3% ao ano.

⁴ BORCHARDT, I. Desenvolvimento de metodologia para elaboração de custos de produção das principais culturas exploradas em Santa Catarina. Florianópolis. Instituto Cepa/SC, 2004. 67p.

Este percentual de 3%, aparentemente baixo, se deve ao fato de que as terras, diferentemente das edificações, não sofrem depreciação e têm uma tendência histórica de valorização, ao longo dos anos.

A TMA normalmente é utilizada como base para cálculo de valor de arrendamento de terras, uma vez que prevê a remuneração do proprietário e permite ao arrendatário obter lucro na atividade desenvolvida sobre a área arrendada.

A Fração Mínima de Parcelamento (FMP) do solo em Urubici-SC, conforme o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA⁵, é de 2,00ha, como a seguir se demonstra.

Quadro 2 – Fração Mínima de Parcelamento em Urubici-SC.

INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA

DIRETORIA DE ORDENAMENTO DA ESTRUTURA FUNDIÁRIA - DF

COORDENAÇÃO GERAL DE CADASTRO - DFC

DIVISÃO DE ORGANIZAÇÃO, CONTROLE E MANUTENÇÃO DO CADASTRO RURAL - DFC-1

NÚCLEO DE ESTUDOS ESTATÍSTICOS CADASTRAIS - NEEC

ESTRUTURA FUNDIÁRIA

COD MUNICIPIO 4218905		NOME DO MUNICIPIO URUBICI				COD UF 42		NOME DA UF SANTA CATARINA			SG UF SC	
Nº SR 10	NOME DA SR SR 10 - SANTA CATARINA					COD MICRO 010	COD MICRORREGIAO 42010		NOME DA MICRORREGIAO CAMPOS DE LAGES			
DESC 50 A2	NU ZONA PECUARIA 3	QT AREA MOD. FISCAL 20	NU FRACAO MINIMA PARCELAMENTO 2	CO ZONA TIPICA MODULO 50 2	LIM 30	ÁREA (km²) 1.017,6350	AREAS_ESP		Nº MUNICIPIOS 18	Nº MICRORREGI 20	IMOVEIS 2.047	AREA 118.148,9418

COD MUNICIPIO 4218905		NOME DO MUNICIPIO URUBICI			
Nº SR 10		NOME DA SR SR 10 - SANTA CATARINA			
DESC 50 A2	NU ZONA PECUARIA 3	QT AREA MOD. FISCAL 20	NU FRACAO MINIMA PARCELAMENTO 2	CO ZONA TIPICA MODULO 50 2	LIM 30

Fonte: adaptado de INCRA

⁵<https://antigo.incra.gov.br/media/docs/estatisticas-imoveis-rurais/sc-municipios-2018.pdf>

Registre-se que não há obrigatoriedade de se atender a fração mínima no caso de arrendamentos de terras. Contudo, apenas para efeito de cálculo e supondo que houvesse o arrendamento de uma área de 2,00 ha, no entorno da antenna, se considerando uma TMA de 3% e o valor de R\$4.000,00/ ha (em 2013), poder-se-ia calcular o **valor correspondente ao arrendamento anual dos dois hectares**, como se demonstra:

$$3\% \times R\$4.000,00/\text{ha} \times 2\text{ha} = R\$240,00 \text{ ao ano (ou R\$20,00/mês)}$$

De outra forma, poder-se-ia calcular a renda obtida naquela área da propriedade, pelo aluguel de pastagem, uma vez que a utilização do imóvel também poderia servir à pecuária.

O aluguel de pastagem, em praticamente todo o país, varia de R\$20,00 a R\$30,00 por cabeça por mês (para bovinos em sistema de recria) e de R\$30,00 até R\$45,00 (para bovinos em terminação).

A taxa de lotação de gado na propriedade, na região da antenna, seria entre 30 a 40 cabeças de gado por 100 hectares (ou 0,30 a 0,40 cab./ha).

Ou seja, em uma área de 2 ha, de modo otimista e para uma lotação de 0,40 cab./ha, a R\$35,00/cabeça/mês, teríamos uma **renda anual** de:

$$2\text{ha} \times 0,40 \text{ cab./ha} \times R\$35,00/\text{cab./mês} \times 12 \text{ meses} = R\$336,00 \text{ ao ano (ou R\$28,00/ mês)}$$

Por fim, se fosse vendida/ adquirida a fração mínima de parcelamento de 2ha, contendo a antenna e seu entorno, em se considerando o valor de R\$4.000,00/ ha (CEPA-SC, para 2015), haveria o seguinte desembolso:

$$2\text{ha} \times R\$4.000,00/\text{ha} = R\$8.000,00$$

A partir dos cálculos efetuados, restam demonstradas as possibilidades de remuneração, pela ocupação da área destinada à instalação da antena, sendo:

- .a) Para arrendamento das terras: R\$20,00/ mes (para 2ha);
- .b) Para aluguel de pastagem: R\$28,00/ mes (para 2ha)
- .c) Para venda/ aquisição da área: R\$8.000,00 (para 2ha).

3 DETERMINAÇÃO DO ALUGUEL DEVIDO

A determinação do aluguel devido carece de algumas considerações, como seguem:

.a) Área efetivamente ocupada, pela antena

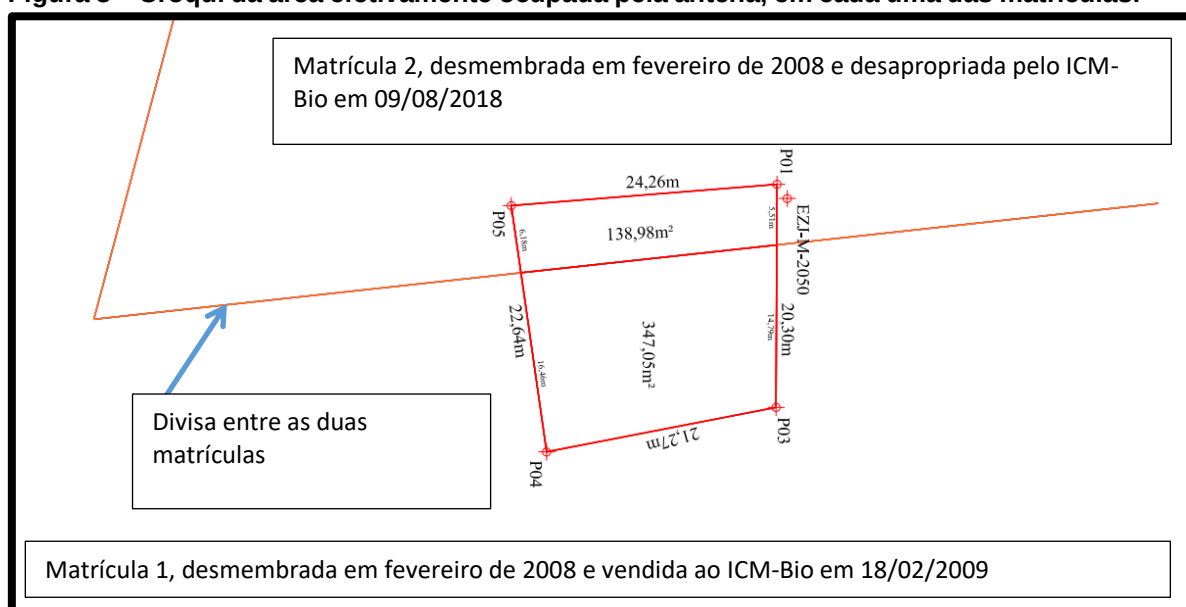
A antena é constituída de uma torre cuja sustentação se dá por cabos de aço (chamados tecnicamente de estais), fixados em quatro sapatas de ancoragem em concreto armado, dispostas em seu entorno. O polígono formado por estas quatro sapatas ocupa uma área de 486,03m². Quando a antena fora instalada, nos idos de 1990, a área total titulada da propriedade era de 24.280.760,00m². Posteriormente, em fevereiro de 2008, houve seu desmembramento em duas matrículas, ambas ainda pertencentes ao mesmo proprietário, sendo que a divisa entre estas duas matrículas cruzou o polígono de 486,03m² onde se situa a antena. Desta forma, 347,05m² passaram a situar-se em uma matrícula 1 e 138,98m², em uma matrícula 2. Ocorre que em 18 de fevereiro de 2009 a área de matrícula 1 fora adquirida pelo ICM-Bio e na data de 09 de agosto de 2018, também a matrícula 2 fora desapropriada pelo mesmo órgão.

Assim sendo, a área efetivamente ocupada pela antena, no imóvel da matrícula 2 e na data da notificação recebida (julho de 2013), que é o marco temporal definido para pagamento de aluguel, correspondia a 138,98m² e assim permaneceu até a data de 9 de agosto de 2018, quando houve desapropriação e a integralidade da propriedade passou ao ICM-Bio.

Registre-se que nesta área de 138,98m² situam-se apenas duas das quatro sapatas de ancoragem, com seus respectivos cabos de sustentação. As outras duas sapatas de ancoragem, seus cabos bem como a antena propriamente dita, localizam-se na área com 347,05m² (matrícula 1).

A figura, a seguir, apresenta um croqui, para melhor entendimento.

Figura 3 – Croqui da área efetivamente ocupada pela antena, em cada uma das matrículas.



Fonte: O Autor (2021)

.b) Cálculo do Valor mensal do aluguel:

Tendo em vista todo o anteriormente discorrido, atendendo aos ditames da norma técnica aplicável (ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens, em seu Princípio do maior e melhor valor) e considerando a **conciliação** realizada, com valores calculados pelo **Método da Renda** e **MCCDM**, tem-se por tecnicamente mais adequado, ao caso concreto, a adoção do **MCDDM** – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, o qual determinou o **VULP – Valor Unitário Locativo Ponderado em R\$1,00/m² (data-base: julho13)**, a ser aplicado na área efetivamente ocupada pela antena, no período em discussão e correspondente a 138,98m².

Em assim sendo, o **aluguel mensal ficou definido em R\$138,98 (data-base: julho13)**, cujo montante total a ser apurado corresponderá ao **período de julho13 a agosto18**, incidentes os reajustes anuais pelo IGP-M, índice utilizado normalmente em contratos comerciais de locação, acrescidos dos juros legais, se assim determinado pelo Juízo.

4- CONSIDERAÇÕES FINAIS

Diante de todo o anteriormente discorrido ao longo deste PARECER TÉCNICO restou demonstrado que:

.a) A partir de uma amostra formada por 9 dados de mercado e seguidos os procedimentos de aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (**MCDDM**) -, foi obtido o **VULP** - VALOR UNITÁRIO LOCATIVO PONDERADO (R\$/m²), correspondente a R\$1,00/m² (data-base: jul13);

.b) Em face do **VULP** calculado de R\$1,00/m² (data-base: jul13) e em se considerando a área efetivamente ocupada de 138,98m², tem-se o **ALUGUEL MENSAL de R\$138,98 (data-base: julho13)**, a partir do qual poderá ser calculado o montante devido para o **período em discussão (de julho13 a agosto18)**, considerando incidência de correção mensal pelo IGP-M e juros legais, se entendidos cabíveis, pelo Juízo;

.c) Após procedimento de **conciliação**, a aplicação de outros métodos de avaliação (Método da Renda) indicou que, para atividades de arrendamento ou aluguel de pastagem, caberia uma remuneração de R\$20,00 e 24,00/ mês (data-base: julho13), respectivamente, isto se considerando uma área de 2ha (FMP – Fração Mínima de Parcelamento), muito superior àquela efetivamente ocupada pela antena. Levando em conta o ALUGUEL MENSAL de R\$138,98/ mês (data-base: julho13), anteriormente definido, este supera em cerca de 6 vezes os ganhos relativos a arrendamento e aluguel de pastagem, se mostrando o mais justo e atrativo, em atendimento ao *Princípio do maior e melhor uso*;

.d) Registre-se, ainda, que se houvesse a hipotética venda/ aquisição de 2ha (correspondente à FMP – Fração Mínima de Parcelamento), esta operação montaria a R\$8.000,00 (conforme valores CEPA-SC), o que corrobora o fato do ALUGUEL MENSAL calculado (de R\$138,98/mes x 60 meses = R\$8.338,80, a valores históricos, sem qualquer reajuste ou juros) se mostrar justo e adequado para remunerar a área locada efetivamente ocupada (139,98m²);

.e) Finalizando e tendo em vista se tratar de procedimento alternativo de cálculo, não se tornou possível o enquadramento segundo os Graus de Fundamentação e Precisão, como definidos na *ABNT NBR 14653*.

REFERÊNCIA BIBLIOGRÁFICAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14653 – Avaliação de Bens, Parte 1 – Procedimentos gerais**. Rio de Janeiro: ABNT, 2019;

BORCHARDT, I. **Desenvolvimento de metodologia para elaboração de custos de produção das principais culturas exploradas em Santa Catarina**. Florianópolis. Instituto Cepa/SC, 2004. 67p.;

DANTAS, Rubens Alves. **Engenharia de avaliações: uma introdução à metodologia científica**. 2.ed.rev. – São Paulo: Pini, 2005;

Epagri/ CEPA. Preços de terras agrícolas. Disponível em <https://cepa.epagri.sc.gov.br/index.php/produtos/mercado-agricola/precos-de-terra-agricola/>. Acesso em: 15 de maio de 2021;

BRASIL. INCRA. Estatística de imóveis rurais/SC – ano de 2018. Disponível em <https://antigo.incra.gov.br/media/docs/estatisticas-imoveis-rurais/sc-municipios-2018.pdf>. Acesso em: 15 de maio de 2021;

MY TOWER. Disponível em <http://www.mytower.com.br/>. Acesso em: 15 de maio de 2021.