LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

Área Rural do Município de Glória de Dourados

Glória de Dourados – MS

ÍNDICE

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE
2. FINALIDADE DO LAUDO
3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO
4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO
   4.1. LOCALIZAÇÃO
   4.2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO
   4.3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL
   4.4. APTIDÃO AGRICOLA DAS TERRAS
5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO
6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO
7. DETERMINAÇÃO DO VALOR DA TERRA NUA
   7.1. CALCULO DO VALOR DA TERRA NUA
      7.1.1. CALCULO DO VALOR DA TERRA NUA APTIDÃO BOA
      7.1.2. CALCULO DO VALOR DA TERRA NUA APTIDÃO REGULAR
8. ENCERRAMENTO

ANEXO I – IMAGEM DE SATÉLITE DO PERIMETRO DE GLÓRIA DE DOURADOS

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

O presente Laudo de Avaliação foi elaborado por solicitação do poder Executivo de Glória de Dourados

2. FINALIDADE DO LAUDO

Informar o valor da Terra Nua do Município atendendo solicitação da Receita Federal do Brasil.

3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo do Laudo de Avaliação é a determinação do valor da terra nua com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliado, apresentando como conclusão a convicção do valor de mercado após tratamento dos dados.

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

Os elementos necessários para elaboração deste trabalho, fornecidos pelos cartórios, e corretores de imóveis regionais, foram considerados por premissa, como válidos e corretos, tendo sido aferidas as áreas por utilização de satélites.

4.1. LOCALIZAÇÃO

Situa-se a área Rural de Glória de Dourados, com o seguinte roteiro: Faz divisa com os municípios de Vicentina, Fátima do Sul, Jatei e Deodápolis, todos localizados no estado do MS.

4.2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

A região rural do município de Glória de Dourados - MS é caracterizada principalmente por propriedades com exploração de pastagens, grãos e cana.

4.3. DESCRIÇÕES DO IMÓVEL

- 387 Km^2 de Área (já excluída área urbana)
- Possui 17.500 metros que fazem divisa com os municípios de Vicentina e Fátima do Sul.

- 19.400 metros que é limítrofe com o Município de Deodápolis até o Rio Pirajui.
- 21.700 metros do curso d'agua do Rio Pirajui que faz divisa com o município de Ivinhema. Km 10 nascente dos fundos dos lotes da 8ª linha até o encontro do Rio Pirajui com o Rio Guirai.
- 35.000 metros do encontro das águas do Rio Pirajui com o Guirai até o Km 10 poente da linha Barreirão.
- A área em questão é originária de reforma agrária de lotes de 35 hectares, alguns destes lotes foram fundidos com outros lotes e alguns foram fragmentados.

4.4. APTIDÃO AGRÍCOLA DAS TERRAS

A NBR 1877:2019, em seu artigo 3º, Enquadramento segundo as aptidões agrícolas, apresenta a seguinte redação:

> *Art. 3º As terras, consideradas suas respectivas condições de manejo, deverão ser enquadradas segundo as seguintes aptidões agrícolas:*
> *I - lavoura - aptidão boa: terra apta à cultura temporária ou permanente, sem limitações significativas para a produção sustentável e com um nível mínimo de restrições, que não reduzem a produtividade ou os benefícios expressivamente e não aumentam os insumos acima de um nível aceitável;*
> *II - lavoura - aptidão regular: terra apta à cultura temporária ou permanente, que apresenta limitações moderadas para a produção sustentável, que reduzem a produtividade ou os benefícios e elevam a necessidade de insumos para garantir as vantagens globais a serem obtidas com o uso; (...)*

Foi identificado dois tipos de aptidão agrícola no município: **Lavoura – aptidão boa** e **Lavoura – aptidão regular**, as demais aptidões não foi realizado o levantamento, pois suas áreas somadas correspondem a menos de 1% do referido imóvel.

5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Trata-se da região rural de Glória de Dourados – MS, local caracterizado por propriedades com pastagem, produção de grãos, agricultura familiar e cana. Predominância da agricultura familiar.

6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A NBR 14.653-2:2011, em seu item 9 Especificação das avaliações, apresenta a seguinte redação:

> *"9.1.1 A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori."*

Em função das particularidades do imóvel avaliando e do comportamento do mercado imobiliário da região, e em conformidade com a NBR 14.653-2:2011, item 9.2.1 – Tabela 1 e Tabela 2, item 9.2.3 – Tabela 5, o presente laudo de avaliação possui ***Grau de fundamentação II.***
Utilizou-se também como referência a **INSTRUÇÃO NORMATIVA RFB Nº 1877, DE 14 DE MARÇO DE 2019**, que dispõe sobre a prestação de informações sobre Valor da Terra Nua à Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil.

7. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

7.1. CÁLCULO DO VALOR DA ÁREA

Para o presente trabalho adotou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** para o cálculo do valor da terra nua.

Foram realizadas pesquisas no mês de **Janeiro de 2019** na região do avaliando, e os elementos foram devidamente homogeneizados à situação do avaliando, visando obter o melhor valor para o atual contexto de mercado.

Adotou-se **o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** para o cálculo do valor do imóvel, praticado na região geo-econômica da localização da área a ser avaliada, cujos cálculos foram elaborados com base na metodologia de **TRATAMENTO POR FATORES** para a determinação do valor unitário da área R$/ha (1 ha = 10.000 m²). Neste tratamento, os atributos dos imóveis comparativos (exemplo: área, frente, profundidade, localização, etc.) são homogeneizados para representar a situação do imóvel paradigma (referência de uma determinada região).

Construções: Para os comparativos com construções, as mesmas foram deduzidas conforme Estudos Valores de Edificações Imóveis Urbanos – 2002, considerando classificação, estado de conservação e idade aparente.

7.1.1 CÁLCULO DO VALOR DA ÁREA APTIDÃO BOA

Para a determinação do valor total do terreno aplicaremos a fórmula abaixo:

$$\text{VALOR HECTARE}_{\text{TERRA NUA}} = \frac{\text{VALOR M PROP AP B}}{\text{ÁREA}}$$

Sendo:

VALOR HECTARE $_{\text{TERRA NUA}}$ = Valor do hectare de Terra Nua

VALOR M PROP AP B = Valor Médio de Propriedade de Aptidão Boa

Área = Área média total registrada do imóvel

$$\text{VALOR HECTARE}_{\text{TERRA NUA}} = \frac{\text{R\$ 700.000,00}}{30\ \text{ha}^{-1}}$$

VALOR HECTARE $_{\text{TERRA NUA}}$ **= R$23.333,33**

7.1.2 CÁLCULO DO VALOR DA ÁREA APTIDÃO REGULAR

Para a determinação do valor total do terreno aplicaremos a fórmula abaixo:

$$\text{VALOR HECTARE}_{\text{TERRA NUA}} = \frac{\text{VALOR M PROP AP R}}{\text{ÁREA}}$$

Sendo:

VALOR HECTARE $_{\text{TERRA NUA}}$ = Valor do hectare de Terra Nua

VALOR M PROP AP R = Valor Médio de Propriedade de Aptidão Regular

Área = Área média total registrada do imóvel

$$\text{VALOR HECTARE}_{\text{TERRA NUA}} = \frac{\text{R\$ 550.000,00}}{30\ \text{ha}^{-1}}$$

VALOR HECTARE $_{\text{TERRA NUA}}$ **= R$ 18.333,33**

8. ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente trabalho composto por 9 folhas, sendo esta folha datada e assinada pelo autor do presente trabalho, e as demais rubricadas. Adotando-se até o limite de 1%, conforme NBR 14.653-1:2001, tem-se o seguinte valor:

Valor da TERRA NUA APTIDÃO BOA da Zona Rural de Glória de Dourados – MS: **R$ 23.333,33 (Vinte e três mil trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos)**
Valor da TERRA NUA APTIDÃO REGULAR da Zona Rural de Glória de Dourados – MS: **R$ 18.333,33 (Dezoito mil trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos)**
Valor médio da TERRA NUA da Zona Rural de Glória de Dourados - MS, arredondado: **R$ 20.833,33 (Vinte mil oitocentos e trinta e três reais e trinta e três centavos)** **Referência: Janeiro/2019**

Glória de Dourados, 25 de junho de 2019.

Lucas Scott Velleda
Engenheiro Agrônomo
CREA-MS 17.910/D
CPF: 023.412.241-21
Responsável Técnico pelo Trabalho