Laudo Agronômico de avaliação de terra nua

valor da terra nua (VTN)
MUNICÍPIO DE GLÓRIA DE DOURADOS (MS)

Heloisy Marangoni engenharia

campo grande / ms
abril de 2022

PESQUISA DE PREÇOS DE IMÓVEIS RURAIS - Dados Amostrais

Elemento	Município	Estado	Área do Imóvel (ha)	Valor - R$				Fonte	Situação
				Imóvel		Benfeitorias			
AM-01	Gloria de Dourados	MS	26,3987	R$	900.000,00	R$	194.000,00	tr	bo
AM-02	Gloria de Dourados	MS	2,9831	R$	210.000,00	R$	5.000,00	tr	bo
AM-03	Gloria de Dourados	MS	29,7775	R$	1.715.000,00	R$	25.000,00	tr	bo
AM-04	Gloria de Dourados	MS	6,0500	R$	360.000,00	R$	-	tr	bo
AM-05	Dourados	MS	1179,0000	R$	45.000.000,00	R$	320.000,00	of	bo
AM-06	Gloria de Dourados	MS	10,0000	R$	400.000,00	R$	6.000,00	in	bo
AM-07	Dourados	MS	1.184,00	R$	48.000.000,00	R$	-	of	bo
AM-08	Maracaju	MS	1403,00	R$	59.000.000,00	R$	-	of	bo
AM-09	Maracaju	MS	202,00	R$	6.300.000,00	R$	200.000,00	of	bo
AM-10	Maracaju	MS	349,00	R$	11.100.000,00	R$	400.000,00	of	bo
AM-11	Maracaju	MS	210,00	R$	8.500.000,00	R$	-	of	bo

PESQUISA DE PREÇOS DE IMÓVEIS RURAIS - Nota Agronômica

Elemento	Área do Imóvel (ha)	Situação	Classe de Capacidade de Uso - %								Nota Agronômica
			I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	
AM-01	26,3987	0,90				100%					0,495
AM-02	2,9831	0,90		50%	50%						0,765
AM-03	29,7775	0,90		50%	50%						0,765
AM-04	6,0500	0,90		30%	70%						0,729
AM-05	1179,0000	0,90				100%					0,495
AM-06	10,0000	0,90			50%	50%					0,585
AM-07	1184,0000	0,90			70%					30%	0,527
AM-08	1403,0000	0,90			60%	20%				20%	0,540
AM-09	202,0000	0,90			80%					20%	0,576
AM-10	349,0000	0,90			45%	10%	5%		20%	20%	0,466
AM-11	210,0000	0,90			80%					20%	0,576

PESQUISA DE PREÇOS DE IMÓVEIS RURAIS - Análise Estatística

DADOS SEMELHANTES

QUADRO RESUMO DADOS AMOSTRAIS	
Elemento	N. Agronômica
AM-01	0,495
AM-02	0,765
AM-03	0,765
AM-04	0,729
AM-05	0,495
AM-06	0,585
AM-07	0,527
AM-08	0,540
AM-09	0,576
AM-10	0,466
AM-11	0,576

Imóvel Paradigma

Classe:	IV
Situação	Ótima
Nota Agronômica:	0,550

VALIDAÇÃO	
Limite $_{Inferior}$	0,385
Limite $_{Superior}$	0,770

QUADRO RESUMO DADOS SEMELHANTES	
Elemento	N. Agronômica
AM-01	0,495
AM-02	0,765
AM-03	0,765
AM-04	0,729
AM-05	0,495
AM-06	0,585
AM-07	0,527
AM-08	0,540
AM-09	0,576
AM-10	0,466
AM-11	0,576

PESQUISA DE PREÇOS DE IMÓVEIS RURAIS - Homogeneização

Elemento	Área do Imóvel (ha)	Valor total do imóvel	Valor benfeitorias	Ft. Fonte	Valor Terra Nua (R$/ha)	Valor Terra Nua indexado (R$/ha)
AM-01	26,3987	R$ 900.000,00	R$ 194.000,00	1,00	R$ 26.743,74	R$ 29.715,27
AM-02	2,9831	R$ 210.000,00	R$ 5.000,00	1,00	R$ 68.720,46	R$ 49.406,87
AM-03	29,7775	R$ 1.715.000,00	R$ 25.000,00	1,00	R$ 56.754,26	R$ 40.803,72
AM-04	6,0500	R$ 360.000,00	R$ -	1,00	R$ 59.504,13	R$ 44.893,38
AM-05	1179,0000	R$ 45.000.000,00	R$ 320.000,00	0,90	R$ 34.106,87	R$ 37.896,52
AM-06	10,0000	R$ 400.000,00	R$ 6.000,00	0,85	R$ 33.490,00	R$ 31.486,32
AM-07	1184,0000	R$ 48.000.000,00	R$ -	0,90	R$ 36.486,49	R$ 38.078,88
AM-08	1403,0000	R$ 59.000.000,00	R$ -	0,90	R$ 37.847,47	R$ 38.548,35
AM-09	202,0000	R$ 6.300.000,00	R$ 200.000,00	0,90	R$ 27.178,22	R$ 25.951,42
AM-10	349,0000	R$ 11.100.000,00	R$ 400.000,00	0,90	R$ 27.593,12	R$ 32.566,99
AM-11	210,0000	R$ 8.500.000,00	R$ -	0,90	R$ 36.428,57	R$ 34.784,23

PESQUISA DE PREÇOS DE IMÓVEIS RURAIS - Análise Estatística

SANEAMENTO PELO CRITÉRIO DA MÉDIA

DADOS SEMELHANTES	
Elemento	$VTN_{indexado}$
AM-01	29.715,27
AM-02	49.406,87
AM-03	40.803,72
AM-04	44.893,38
AM-05	37.896,52
AM-06	31.486,32
AM-07	38.078,88
AM-08	38.548,35
AM-09	25.951,42
AM-10	32.566,99
AM-11	34.784,23
Média	36.739,27
s	6.814,85
n	11

SANEAMENTO		
Limite $_{Inferior}$	R$	25.717,49
Limite $_{Superior}$	R$	47.761,05

DADOS SANEADOS		
Elemento	$VTN_{indexado}$	
AM-01	29.715,27	
AM-03	40.803,72	
AM-04	44.893,38	
AM-05	37.896,52	
AM-06	31.486,32	
AM-07	38.078,88	
AM-08	38.548,35	
AM-09	25.951,42	
AM-10	32.566,99	
AM-11	34.784,23	
Média $_{saneada}$	R$	35.472,51
s $_{saneado}$	R$	5.655,94
$n_{saneado}$	10	

PESQUISA DE PREÇOS DE IMÓVEIS RURAIS - Análise Estatística

CÁLCULO INTERVALO DE CONFIANÇA, CAMPO DE ARBÍTRIO

Resumo dos critérios de saneamento			
CRITÉRIO	$n_{saneado}$	Média $_{saneada}$	$s_{saneado}$
Média	10	35.472,51	5.655,94
Melhor Critério de Saneamento			Média

INTERVALO DE CONFIANÇA		CAMPO DE ARBITRIO	
IC $_{Inferior}$	30.564,69	$Limite_{inferior}$	30.151,63
IC $_{Superior}$	40.380,33	$Limite_{superior}$	40.793,38

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E GRAU DE PRECISÃO

Item	Descrição	Grau			Pontos
		III	II	I	
1	Caracterização do bem avaliando	Completa quanto a todos os atributos analisados	Completa quanto aos atributos utilizados no tratamento	Adoção de uma situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	8	6	4	3
3	Apresentação dos dados	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Atributos relativos aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	3
4	Origem dos fatores de homogeneização (conforme 7.7.2.1)	Estudos embasados em metodologia científica	Publicações	Análise do avaliador	3
5	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,70 a 1,40	0,50 a 2,00[a]	2
a No caso de utilização de menos de cinco dados pesquisados, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados pesquisados, a amostra seja menos heterogênea.					12

Graus	Grau		
	III	II	I
Pontos mínimos	13	8	5
Itens obrigatórios	2, 4 e 5 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4 e 5 no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Grau de Fundamentação	*Grau de Precisão*
	27,67%
II	III

Ano	Lavoura Aptidão boa	Lavoura Aptidão regular	Lavoura Aptidão restrita	Pastagem Plantada	Silvicultura ou Pastagem Natural	Preservação da Fauna ou Flora
Superior	R$ 39.773,55	R$ 37.084,89	R$ 29.667,92	R$ 28.184,52	R$ 21.694,67	R$ 14.463,11
Média	R$ 34.585,70	R$ 31.441,54	R$ 25.153,24	R$ 23.863,33	R$ 18.864,93	R$ 12.576,62
Inferior	R$ 29.397,84	R$ 27.410,57	R$ 21.928,46	R$ 20.832,04	R$ 16.035,19	R$ 10.690,13

Campo Grande, 28 de abril de 2022.

HELOISY MARANGONI:39492352800

Assinado de forma digital por HELOISY MARANGONI:39492352800
Dados: 2022.04.29 10:25:06 -04'00'

Heloisy Marangoni
Engenheira Agrônoma
CREA RN 261.281.888-0 – VISTO MS 30.411