

VTN
Valor da
Terra Nua

março 26

2024

Laudo Agrônômico de estudo de valor da Terra Nua

Ms Tecnologia



LAUDO AGRONOMICO DE AVALIAÇÃO DE **TERRA NUA**

VALOR DA TERRA NUA (VTN)

MUNICIPIO DE GLORIA DE DOURADOS - MS

MS TECNOLOGIA LTDA

Gloria de Dourados/MS

Março/2024

PESQUISA DE PREÇOS DE IMÓVEIS RURAIS - Dados Amostrais

ELEMENTO	MUNICIPIO	ESTADO	AREA IMOVEL (HA)	VALOR IMOVEL	VALOR BENFEIFORIAS	FONTE	SITUAÇÃO
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	-	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	1184,0000	R\$ 48.000.000,00	-	OF	BO
AM-08	Maracaju	MS	1403,0000	R\$ 59.000.000,00	-	OF	BO
AM-09	Maracaju	MS	202,0000	R\$ 6.300.000,00	R\$ 200.000,00	OF	BO
AM-10	Maracaju	MS	349,0000	R\$ 11.100.000,00	R\$ 400.000,00	OF	BO
AM-11	Maracaju	MS	210,0000	R\$ 8.500.000,00	-	OF	BO

PESQUISA DE PREÇOS DE IMÓVEIS RURAIS - Nota Agrônômica											
ELEMENTO	AREA DO IMÓVEL(HÁ)	SITUAÇÃO	CLASSE DE CAPACIDADE DE USO - %								NOTA AGRONOMICA
			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.AGRONOMICA
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 OTIMA
NOTA
AGRONOMICA 0,550

VALIDAÇÃO	
LIMITE inferior	0,385
LIMITE superior	0,770

QUADRO RESUMO DADOS SEMELHANTES	
ELEMENTO	N.AGRONOMICA
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 –
HOMOGENETIZACAO**

ELEMENTO	AREA DO IMOVEL(HÁ)	VALOR TOTAL DO IMOVEL	VALOR BENFEITORIAS	FT.FONTE	VALOR TERRA NUA(R\$/HÁ)	VALOR TERRA NUA (R\$/HÁ)
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 MEDIA

DADOS SEMELHANTES	
ELEMENTO	VTN indexado
AM-01	29715,27
AM-02	49406,87
AM-03	40803,72
AM-04	44893,38
AM-05	37896,52
AM-06	31486,32
AM-07	38078,88
AM-08	38548,35
AM-09	25951,42
AM-10	32566,99
AM-11	34784,23
MEDIA	36739,27
S	6814,85
N	11

SANEAMENTO	
LIMITE inferior	R\$ 25.717,49
LIMITE superior	R\$ 47.761,05

DADOS SANEADOS	
ELEMENTO	VTN indexado
AM-01	29715,27
AM-02	
AM-03	40803,72
AM-04	44893,38
AM-05	37896,52
AM-06	31486,32
AM-07	38078,88
AM-08	38548,35
AM-09	25951,42
AM-10	32566,99
AM-11	34784,23
MEDIA saneada	35472,51
S saneado	5655,94
N saneado	10

PESQUISA DE PREÇOS DE IMÓVEIS RURAIS - Análise Estatística
CÁLCULO INTERVALO DE CONFIANÇA, CAMPO DE ARBITRIO

RESUMO DOS CRITERIOS DE SANEAMENTO			
CRITERIO	N saneado	MEDIA saneada	S saneado
MEDIA	10	35472,51	5655,94
Melhor criterio saneado			MEDIA

INTERVALO DE CONFIANÇA		CAMPO DE ARBITRIO	
IC inferior	30564,69	LIMITE inferior	30151,63
IC superior	40380,33	LIMITE superior	40793,38

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	(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 2,00a	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 MINIMOS	13	8	5
ITENS OBRIGATORIOS	2,4 e 5 no grau III e os demais no minimo no grau II	2, 4 e 5 no grau II e os demais no minimo no grau I	Todos no minimo no grau I

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	GRAU DE PRECISAO
ii	iii

ANO	LAVOURA APTIDAO BOA	LAVOURA APTIDAO REGULAR	LAVOURA APTIDAO RESTRITA	PASTAGEM PLANTADA	SILVICULTURA OU PASTAGEM NATURAL	PRESERVAÇÃO DA FAUNA OU FLORA
SUPERIOR	39773,55	37084,89	29667,92	28184,52	21694,97	14463,11
MEDIA	34585,7	31441,54	25153,24	23863,33	18864,93	12576,62
INFERIOR	29397,84	27410,57	21928,46	20832,04	16035,19	10690,13

Gloria de Dourados/MS 26 de março de 2024.



Marcos Chamorro

Corretor Imobiliário e Agrimensor

CRECI-MS 13.723



Emerson Gomes Carvalho

Engenheiro Agrônomo

CREA-MS 64.742



Anotação de Responsabilidade Técnica -
ART Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-MS

ART DE CARGO/FUNÇÃO
1320240048744

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do MS

1. Responsável Técnico

EMERSON GOMES CARVALHO

RNP: 1319057063

Título Profissional: ENGENHEIRO AGRÔNOMO

Registro: MS64742

2. Contratante

Contratante: PREFEITURA MUNICIPAL DE GLÓRIA DE DOURADOS

CNPJ: 03.155.942/0001-37

Rua: RUA TANCREDO DE ALMEIDA NEVES

Número: 0001

Complemento:

Bairro: CENTRO

Cidade: GLÓRIA DE DOURADOS

UF: MS

CEP: 79.730-000

Tipo de Contratante: PESSOA JURÍDICA DE DIREITO PÚBLICO

3. Vínculo Contratual

Rua: RUA TANCREDO DE ALMEIDA NEVES

Número: 0001

Complemento:

Bairro: CENTRO

Cidade: GLÓRIA DE DOURADOS

UF: MS

CEP: 79.730-000

Data de início: 03/04/2024

Previsão de término: 04/04/2024

Tipo de vínculo: PRESTADOR DE SERVIÇOS

Unidade administrativa: SEÇÃO TÉCNICA

Identificação do cargo/função: RESPONSÁVEL TÉCNICO

4. Atividades Técnicas

Atividade	Quantidade	Unidade
Desempenho de função técnica	12.0000	hora por dia

A mudança de cargo ou função exige o registro de nova ART

5. Observações

LAUDO E ESTUDO DE VTN - VALOR DA TERRA NUA NO MUNICÍPIO DE GLÓRIA DE DOURADOS MS, ANO BASE 2023.

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

7. Entidade de Classe

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima.

Local

data

031.182.411-01 - EMERSON GOMES CARVALHO

03.155.942/0001-37 - PREFEITURA MUNICIPAL DE GLÓRIA DE DOURADOS

9. Informações

A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.
A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creams.org.br ou www.confea.org.br.
A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creams.org.br creams@creams.org.br
Tel: (67)3368-1000 / 0800-368-1000



CREA-MS
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do
Mato Grosso do Sul

Nosso Número: 14000000014795588

Valor ART: R\$ 99,64

Registrada em 03/04/2024

Valor Pago: R\$ 99,64

