

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 AGRÍCOLA DAS TERRAS
5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO
6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO
7. DETERMINAÇÃO DO VALOR DA TERRA NUA
  - 7.1. CÁLCULO DO VALOR DA TERRA NUA
    - 7.1.1. CÁLCULO DO VALOR DA TERRA NUA APTIDÃO BOA
    - 7.1.2. CÁLCULO DO VALOR DA TERRA NUA APTIDÃO REGULAR
    - 7.1.3. CÁLCULO DO VALOR DA TERRA NUA APTIDÃO RESTRITA
    - 7.1.4. CÁLCULO DO VALOR DA TERRA NUA APTIDÃO PASTAGEM PLANTADA
8. ENCERRAMENTO

## **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<sup>2</sup> 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 Deodópolis até o Rio Pirajui.
- 21.700 metros do curso d'água 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 ponte 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; (...)*

Foram identificados quatro tipos de aptidão agrícola no município: **Lavoura – aptidão boa, Lavoura – aptidão regular, Lavoura – aptidão restrita e Pastagem Plantada**, 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 m<sup>2</sup>). 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<sub>TERRA NUA</sub> = 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

$$\text{VALOR HECTARE}_{\text{TERRA NUA}} = \frac{\text{R\$ 610.116,60}}{30 \text{ ha}^{-1}}$$

$$\text{VALOR HECTARE}_{\text{TERRA NUA}} = \text{R\$20.337,22}$$

### 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<sub>TERRA NUA</sub> = 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

$$\text{VALOR HECTARE}_{\text{TERRA NUA}} = \frac{\text{R\$ 472.461,00}}{30 \text{ ha}^{-1}}$$

$$\text{VALOR HECTARE}_{\text{TERRA NUA}} = \text{R\$ 15.748,70}$$

### 7.1.3 CÁLCULO DO VALOR DA ÁREA APTIDÃO RESTRITA

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

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

Sendo:

VALOR HECTARE<sub>TERRA NUA</sub> = Valor do hectare de Terra Nua

VALOR M PROP AP RES = Valor Médio de Propriedade de Aptidão Restrita

Área = Área média total registrada do imóvel

$$\text{VALOR HECTARE}_{\text{TERRA NUA}} = \frac{\text{R\$ 353.619,60}}{30 \text{ ha}^{-1}}$$

$$\text{VALOR HECTARE}_{\text{TERRA NUA}} = \text{R\$ 11.787,32}$$

### 7.1.4 CÁLCULO DO VALOR DA ÁREA APTIDÃO PASTAGEM PLANTADA

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

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

Sendo:

VALOR HECTARE<sub>TERRA NUA</sub> = Valor do hectare de Terra Nua

VALOR M PROP AP PP = Valor Médio de Propriedade de Aptidão Pastagem Plantada

Área = Área média total registrada do imóvel

$$\text{VALOR HECTARE}_{\text{TERRA NUA}} = \frac{\text{R\$ 319.003,45}}{30 \text{ ha}^{-1}}$$

$$\text{VALOR HECTARE}_{\text{TERRA NUA}} = \text{R\$ 10.633,45}$$



## **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:

<p><b>Valor da TERRA NUA APTIDÃO <u>BOA</u> da Zona Rural de Glória de Dourados – MS:</b> <b>R\$ 20.337,22 (Vinte mil trezentos e trinta e sete reais e vinte e dois centavos)</b></p>
<p><b>Valor da TERRA NUA APTIDÃO <u>REGULAR</u> da Zona Rural de Glória de Dourados – MS:</b> <b>R\$ 15.748,70 (Quinze mil setecentos e quarenta e oito reais e setenta centavos)</b></p>
<p><b>Valor da TERRA NUA APTIDÃO <u>RESTRITA</u> da Zona Rural de Glória de Dourados – MS:</b> <b>R\$ 11.787,32 (Onze mil setecentos e oitenta e sete reais e trinta e dois centavos)</b></p>
<p><b>Valor da TERRA NUA APTIDÃO <u>PASTAGEM PLANTADA</u> da Zona Rural de Glória de Dourados – MS:</b> <b>R\$ 10.633,45 (Dez mil reais seiscentos e trinta e três reais e quarenta e cinco centavos)</b></p>
<p><b>Valor médio da TERRA NUA da Zona Rural de Glória de Dourados - MS, arredondado:</b> <b>R\$ 11.701,33 (Onze mil setecentos e um reais e trinta e três centavos)</b></p>
<p><b>Referência: Janeiro/2019</b></p>

Glória de Dourados, 16 de Setembro de 2019.

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