



Diário Oficial

Diário Oficial do Município de Glória de Dourados - MS

Criado pela Lei Municipal N. 897/2009 e Regulamentado pelo Decreto N.87/2017

ANO II DOEGD – N.0405/2019

GLÓRIA DE DOURADOS-MS, SEGUNDA-FEIRA, 16 DE SETEMBRO DE 2019

PÁGINA 1

Prefeito Municipal - Aristeu Pereira Nantes Vice-Prefeito - Fausto José de Sousa Gerência Municipal de Gestão Pública – GEPU - Diomar Mota Santos Gerência Municipal de Desen. Sustentável – GEDS - Antônio Carlos da Silva Vieira Gerência Municipal de Educação, Esportes e Cultura – GEEC - Maria Conceição Amaral Laboissier Gerência de Obras e Serviços Públicos – GEOP - Jorge Guilherme Marangoni de Siqueira	Gerência Municipal de Saúde – GESAU - Riccieri Doreto Schiave Gerência Mun. de Infraestrutura e Água – GEINFRA - Sidiney Thomaz Neto Gerência Mun. de Assis. Social e Cidadania – GEASC - Ana Paula de Andrade Coordenadoria Municipal de Trânsito - Edgar Yamato Coordenadoria Municipal de Habitação - Adimilson de Almeida Coordenadoria Municipal de Controle de Máquinas, Equipamentos e Forta - Walid Aidamus Rasslan Controladoria Interna - Nelson Correia Mendes
--	---

PODER EXECUTIVO

Diário Oficial de Glória de Dourados -DOEGD
 Estado de Mato Grosso do Sul
 Rua Tancredo de Almeida Neves, Parque CAD
 Fone: (67) 3466-1611
 doegd@gloriadedourados.ms.gov.br

SUMÁRIO

ATOS DO PODER EXECUTIVO.....	1
DECRETO.....	1
LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMÓVEL.....	2

DECRETO

DECRETO Nº 046/2019, DE 13 DE SETEMBRO DE 2019.

Dispõe sobre a homologação do valor da terra nua do Município de Glória de Dourados – MS, e dá outras providências.

Aristeu Pereira Nantes, Prefeito Municipal de Glória de Dourados MS, no uso de suas atribuições legais que lhe confere o inciso III, do artigo 68 da Lei Orgânica Municipal.

Considerando o disposto na Instrução Normativa RFB nº 1.877, de 14 de março de 2019;

Considerando o levantamento do Valor da Terra Nua – VTN, elaborado pelo Engenheiro Agrônomo Lucas Scott Velleda, CPF: 023.412.241-21, CREA-MS nº 17910/D (Registro Nacional).

Considerando que o orçamento municipal é um instrumento de planejamento e que deve assentar-se em diretrizes e metodologia racional.

DECRETA:

Art. 1º - Fica homologado o Valor da Terra Nua – VTN do Município de Glória de Dourados-MS, conforme tabela abaixo:

Ano	Lavoura Aptidão Boa	Lavoura Aptidão Regular	Lavoura Aptidão Restrita	Pastagem Plantada	Silvicultura ou Pastagem Natural	Preservação da Fauna ou Flora
2019	R\$ 20.337,22	R\$ 15.748,70	R\$ 11.787,32	R\$ 10.633,45	R\$ 0,00	R\$ 0,00

Art 2º - Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE GLÓRIA DE DOURADOS/MS, EM 13 DE SETEMBRO DE 2019.

Aristeu Pereira Nantes
Prefeito Municipal

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

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 Km² 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 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; (...)

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 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_{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

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

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

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_{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

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

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

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