

VTN
Avaliação
da Terra
Nua

março 24

2024



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

- Metodologia de trabalho:

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VALOR DE TERRA NUA (“VTN”), PELO MÉTODO COMPARATIVO (PESQUISA DE MERCADO) DIRETO VISANDO ATUALIZAÇÃO DE ITR (IMPOSTO TERRITORIAL RURAL) A PARTIR DA DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO DE “TERRA NUA” DE ACORDO COM ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS – NBR 14.653 – 3/2004.

- Início do estudo (Coleta) em 15 de janeiro de 2024 e concluído em 15 de março de 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\$ 952.110,00	R\$ 205.232,60	TR	BO
AM-02	Gloria de Dourados	MS	2,9831	R\$ 222.159,00	R\$ 5.289,50	TR	BO
AM-03	Gloria de Dourados	MS	29,7775	R\$ 1.814.298,50	R\$ 26.447,50	TR	BO
AM-04	Gloria de Dourados	MS	6,0500	R\$ 380.844,00	R\$ -	TR	BO
AM-05	Dourados	MS	1179,0000	R\$ 47.605.500,00	R\$ 338.528,00	OF	BO
AM-06	Gloria de Dourados	MS	10,0000	R\$ 423.160,00	R\$ 6.347,40	IN	BO
AM-07	Dourados	MS	1184,0000	R\$ 50.779.200,00	R\$ -	OF	BO
AM-08	Maracaju	MS	1403,0000	R\$ 62.416.100,00	R\$ -	OF	BO
AM-09	Maracaju	MS	202,0000	R\$ 6.664.770,00	R\$ 211.580,00	OF	BO
AM-10	Maracaju	MS	349,0000	R\$ 11.742.690,00	R\$ 423.160,00	OF	BO
AM-11	Maracaju	MS	210,0000	R\$ 8.992.150,00	R\$ -	OF	BO

PESQUISA DE PREÇOS DE IMÓVEIS RURAIS - Nota Agronômica											
ELEMENTO	AREA DO IMOVEL(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 - Homogeneização						
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\$ 952.110,00	R\$ 205.232,60	1,00	R\$ 28.292,20	R\$ 31.435,78
AM-02	2,9831	R\$ 222.159,00	R\$ 5.289,50	1,00	R\$ 72.699,37	R\$ 52.267,53
AM-03	29,7775	R\$ 1.814.298,50	R\$ 26.447,50	1,00	R\$ 60.040,33	R\$ 43.166,26
AM-04	6,0500	R\$ 380.844,00	R\$ -	1,00	R\$ 62.949,42	R\$ 47.492,71
AM-05	1179,0000	R\$ 47.605.500,00	R\$ 338.528,00	0,90	R\$ 36.081,66	R\$ 40.090,73
AM-06	10,0000	R\$ 423.160,00	R\$ 6.347,40	0,85	R\$ 35.429,07	R\$ 33.309,38
AM-07	1184,0000	R\$ 50.779.200,00	R\$ -	0,90	R\$ 38.599,06	R\$ 40.283,65
AM-08	1403,0000	R\$ 62.416.100,00	R\$ -	0,90	R\$ 40.038,84	R\$ 40.780,30
AM-09	202,0000	R\$ 6.664.770,00	R\$ 211.580,00	0,90	R\$ 28.751,84	R\$ 27.454,01
AM-10	349,0000	R\$ 11.742.690,00	R\$ 423.160,00	0,90	R\$ 29.190,76	R\$ 34.452,62
AM-11	210,0000	R\$ 8.992.150,00	R\$ -	0,90	R\$ 38.537,78	R\$ 36.798,24

PESQUISA DE PREÇOS DE IMÓVEIS RURAIS - Análise

Estatística

SANEAMENTO PELO CRITÉRIO DA
MÉDIA

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\$ 27.206,53
LIMITE superior	R\$ 50.526,41

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
ARBÍTRIO

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

Resumo:

ANO	LAVOURA APTIDAO BOA	LAVOURA APTIDAO REGULAR	LAVOURA APTIDAO RESTRITA	PASTAGEM PLANTADA	SILVICULTURA OU PASTAGEM NATURAL	PRESERVAÇÃO DA FAUNA OU FLORA
SUPERIOR	R\$ 42.076,44	R\$ 39.232,11	R\$ 31.385,69	R\$ 29.816,40	R\$ 22.951,11	R\$ 15.300,52
MEDIA	R\$ 36.588,21	R\$ 33.262,01	R\$ 26.609,61	R\$ 25.245,02	R\$ 19.957,21	R\$ 13.304,81
INFERIOR	R\$ 31.099,97	R\$ 28.997,64	R\$ 23.198,12	R\$ 22.038,22	R\$ 16.963,63	R\$ 11.309,09

- O Valor de referência de valores será considerado o médio.

Gloria de Dourados – MS, 27 de março de 2024.



MARCOS CHAMORRO

Corretor Imobiliário

Cpf 480.475.541-15

CRECI-MS 13723



EMERSON GOMES CARVALHO

Engenheiro Agrônomo

Cpf 031.182.411-01

CREA-MS 64742