



IMOBILIÁRIA GRUPO CRECI 821-J  
**CENTRAL**  
ADMINISTRA, COMPRA E VENDE

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

## **LAUDO DE AVALIAÇÃO**

**CENTRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ: 11.415.839/0001/07**, com endereço à Av. presidente Vargas nº. 848, Jardim Central, na cidade de Dourados-MS, empresa especializada no ramo imobiliário, devidamente inscrita no CRECI sob o n.º821-J, 14ª REGIÃO/MS, representada por Sr. Odair José Araújo Rosa, Técnico em Transações Imobiliária, CRECI n.º 4534, 14ª região/MS, procedeu a vistoria no imóvel uma área de terras determinada por sitio GRANADA situada na zona rural do distrito de Guassú, com área rural medindo 8,3436ha(oito hectares e três mil e quatrocentos e trinta e seis metros quadrados) no município de Dourados – MS.

### **1 – INTERESSADO:**

**COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DO CENTRO SUL DE MATO GROSSO DO SUL - SICOOB CENTROSUL MS**, pessoa jurídica de direito privado, regularmente inscrita no CNPJ sob o nº 10.319.386/0001-52, localizada na Avenida Marcelino Pires, nº 3130, Centro, Dourados-MS, neste ato representado pelo Presidente do Conselho de Administração **JOSE ROSA DE ALMEIDA**, brasileiro, casado, empresário, portador da CNH nº 03413165613 DETRAN/MS, inscrito no CPF sob o N° 337.458.701-15, residente e domiciliado na Rua Mato Grosso, 2430, Dourados-MS.

### **2 - OBJETIVO:**

Este Laudo tem o objetivo de determinar o valor de mercado para VENDA do imóvel situado na zona rural no distrito de Guassú no município de Dourados – MS, imóvel este descrito nos termos da matrícula n ° 154.278, imóvel registrado no cartório de imóveis da Comarca de Dourados/MS.

### **3 - PROPRIETÁRIO:**

**ALCIRIO ZANATA**, brasileiro, agricultor, portador do CPF nº 163.911.101-82 e RG nº 241.623 SSP/MS, casado com **Sr(a) SONIA MARIA MARTINS ZANATA**, sob. Regime de comunhão de bens, posterior a lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Alves Cardez s/n, distrito de Indapólis no município de Dourados/MS.

### **4 - PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES**

A área utilizada na avaliação do imóvel foi obtida através de documentos, registro apresentados, sendo ponderadas conforme normas de avaliação, e medições realizadas “in loco”.

Utilizamos como referência no decorrer do trabalho, elementos documentais e informações prestadas, admitidas como confiáveis, corretas e de boa fé.

**Ao analisar os documentos e no local, ficou constatado que o imóvel rural identificado na certidão de registro, com uma área medindo de 8.3436ha(oito hectares e três mil e quatrocentos e trinta e seis metros quadrados).**

Por fugir às finalidades precípuas deste trabalho, dispensou-se a investigação referente a títulos, invasores, hipotecas, superposições de divisas, reserva legal, etc; providências essas consideradas de caráter jurídico legal.

O valor apurado refere-se ao imóvel em condições cadastrais e de segurança regulares, ou seja, livre e desimpedido para negociação.

## **5 - IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO**

### **5.1 - Localização**

Situado a 1,5(um quilometro e meio) da MS-276, no distrito de Guassú no município de Dourados – MS.

### **5.2 - Acesso**

O acesso ao imóvel é pela a MS -276.

### **5.3 - Caracterização da Região**

A região onde está situado o imóvel avaliando, possui relevo homogêneo de inclinação suave apresentando área plana e solo seco. É dotada de toda infraestrutura urbana tais como: redes de água, luz, telefone, esgoto e sistema viário com vias pavimentadas, e está servido dos principais serviços públicos e privado.

### **5.4 - Descrição do imóvel**

#### **5.4.1- Terreno**

O imóvel situado em localização privilegiada, estando na área de fácil acesso com área rural medindo 8.3436ha(oito hectares e três mil e quatrocentos e trinta e seis metros quadrados).

A área com relevo plano e estando na área de fácil acesso servido de toda infraestrutura com asfalto próximo, iluminação pública.

#### **5.4.2- Benfeitorias:**

O imóvel objeto da presente avaliação corresponde a uma área rural com 10 tanques de peixes para criação de engorda de peixes e 02 barracões antigos para depósito.

A MS – 276 de acesso é pavimentada e possui iluminação pública, Internet banda larga, linha de transporte coletivo urbano, escola rural próxima.

## **6 - DIAGNÓSTICO DO MERCADO**

Considerando a retomada da atividade econômica que vem ocorrendo em nosso país, com um incentivo dos governos municipal e federal na construção de novas edificações residenciais, comerciais e industriais, o município encontra-se com um desempenho normal, havendo na cidade um número significativo de transações imobiliárias, com absorção considerada normal. A liquidez do imóvel avaliando é considerada como boa, estando o desempenho do mercado normal.

## **7 – METODOLOGIA UTILIZADA**

Para o presente trabalho adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para o cálculo do valor do imóvel. Foram realizadas pesquisas 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 próxima 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 de terreno (R\$/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).

Após tratamento dos dados, obteve-se o seguinte **VALOR UNITÁRIO** para o terreno:

**VALOR UNITÁRIO TERRENO = R\$ 139.825,00/m<sup>2</sup>** Para a determinação do valor total do terreno aplicaremos a fórmula abaixo:

$$\text{VALOR TERRENO} = \text{VALOR UNITÁRIO/m}^2 * \text{ÁREA};$$

Valor do terreno VALOR UNITÁRIO Em números redondos, temos

**VALOR TOTAL = R\$ 1.166.643,87 (um milhão e cento e sessenta e seis mil e seiscentos e quarenta e três reais e oitentas e sete centavos).**

Conforme pesquisa realizada na região do imóvel avaliando, para apuração de valor venal de mercado de terreno, verificamos ser possível a utilização neste trabalho do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que deve ter a preferência, sempre que possível, de acordo com a recomendação constante da NBR 14.653-1, em seu item 7.5:

*"... Para a identificação do valor de mercado do bem, sempre que possível preferir o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado".*

## **7.1 - Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**

Conforme item 8.2.1 da NBR 14.653-1, a conceituação do método é a seguinte: *"Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra"*. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomada, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

## **7.2 - Aproveitamento Eficiente**

O princípio que norteou o trabalho avaliatório foi o do aproveitamento eficiente, determinado por análise do mercado imobiliário, cujo conceito encontra-se assim definido pela ABNT NBR 14653-1:

*"Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinentes"*.

## **8 - TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO**

Com o intuito de conferir ao trabalho o nível de rigor desejado/possível tendo em vista as características do imóvel avaliando, utilizamos na presente avaliação a metodologia clássica com homogeneização das fontes realizada por tratamento de fatores e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados. Esta homogeneização consta de um tratamento técnico dos preços observados, que busca corrigir mediante aplicação de coeficientes ou transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos dos dados do mercado e os do terreno avaliando.

Procuramos direcionar a pesquisa de dados da amostra para terrenos os mais similares possíveis com o avaliando com o objetivo de obter uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado onde o imóvel avaliando se encontra.

Os fatores utilizados na correção foram os fatores oferta, transposição de local e topografia.

O que prevê a NBR 14653-2:

*1- Os fatores a utilizar devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisadas em períodos máximos de 2 anos\**

*2- Devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis*

*3- Alternativamente podem ser adotados fatores medidos no mercado desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao laudo de avaliação*

### **8.1 – ELEMENTOS COMPARATIVOS**

**VALOR VENAL PREFEITURA MUNICIPAL DE DOURADOS/MS**

ÁREAS GEOGRÁFICAS	CUSTOS MÉDIOS	NÚMEROS ÍNDICES	VARIÇÕES PERCENTUAIS		
	R\$/m <sup>2</sup>	JUN/94=100	MENSAL	NO ANO	12 MESES
<b>BRASIL</b>	<b>932,81</b>	<b>466,81</b>	<b>0,58</b>	<b>1,45</b>	<b>7,84</b>
<b>REGIÃO NORTE</b>	<b>946,37</b>	<b>471,36</b>	<b>0,52</b>	<b>2,06</b>	<b>7,39</b>
Rondonia	1.012,58	564,51	0,25	3,35	6,51
Acre	1.022,72	542,90	0,40	1,16	7,23
Amazonas	937,68	459,10	0,17	0,97	6,06
Roraima	1.004,53	417,24	0,00	1,20	6,20
Para	919,35	440,55	0,51	1,97	7,57
Amapa	941,60	457,22	2,91	6,90	10,66
Tocantins	969,18	509,55	0,25	1,91	9,37
<b>REGIÃO NORDESTE</b>	<b>870,26</b>	<b>470,12</b>	<b>0,55</b>	<b>1,42</b>	<b>7,37</b>
Maranhão	923,36	486,53	0,57	1,05	5,11
Piauí	888,13	590,26	0,48	0,54	9,73
Ceará	862,32	497,86	0,46	1,35	8,66
Rio Grande do Norte	833,82	420,16	0,25	1,27	8,74
Paraíba	894,52	494,64	0,20	0,72	6,90
Pernambuco	852,73	455,84	0,28	1,11	7,82
Alagoas	852,55	426,02	0,33	0,93	4,94
Sergipe	828,65	440,40	0,03	1,95	6,41
Bahia	864,53	457,36	1,01	2,28	7,56
<b>REGIÃO SUDESTE</b>	<b>976,35</b>	<b>467,27</b>	<b>0,72</b>	<b>1,63</b>	<b>8,34</b>
Minas Gerais	887,01	488,16	0,59	1,44	6,74
Espírito Santo	841,96	467,12	1,06	2,01	9,11
Rio de Janeiro	1.059,57	483,01	1,07	2,14	8,64
São Paulo	1.007,61	455,12	0,63	1,49	9,02
<b>REGIÃO SUL</b>	<b>948,31</b>	<b>453,45</b>	<b>0,47</b>	<b>1,06</b>	<b>7,93</b>
Paraná	965,64	461,71	0,35	0,49	6,66
Santa Catarina	987,98	535,12	0,53	1,68	11,47
Rio Grande do Sul	881,01	399,89	0,63	1,44	6,62
<b>REGIÃO CENTRO-OESTE</b>	<b>932,60</b>	<b>475,99</b>	<b>0,30</b>	<b>0,77</b>	<b>7,48</b>
Mato Grosso do Sul	917,47	431,25	0,41	0,73	7,61
Mato Grosso	942,86	537,97	0,27	0,10	6,72
Goiás	911,97	481,52	0,34	1,73	9,74
Distrito Federal	958,07	423,26	0,23	0,44	5,50

Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística-  
IBGE

**8.1 – DADOS E RESULTADOS DAS COLETAS**

VALOR	TAMANHO (m <sup>2</sup> )	R\$/m <sup>2</sup>
R\$ 1.166.643,87	8.3436ha	R\$ 139.825,00ha

ÁREA TOTAL DO IMÓVEL AVALIADO 8.3436ha XR\$ 139.825,00ha= **R\$ 1.166.643,87**

**VALOR TOTAL= R\$ 1.166.643,87**

## 9 – CONCLUSÃO

Após visita ao imóvel constatamos que o imóvel está localizado em uma área rural com ampla valorização, no qual a sua área total está averbada junto á matrícula, vistoriando o mesmo constatamos que tem uma construção no qual não tem habite é uma construção antiga e com estado acabamento irregular e está localizado em uma região de fácil acesso no distrito de Guassú no município de Dourados/MS, onde tem uma topografia plana.

Considerando o estado em que se encontra este imóvel por se tratar de uma área de localização rural da cidade de Dourados/MS.

Analisamos que o valor de mercado deste imóvel no estado em que se encontra, para o mês de abril de **2024 é de R\$ 1.166.643,87 (um milhão e cento e sessenta e seis mil e seiscentos e quarenta e três reais e oitenta e sete centavos).**

Os procedimentos técnicos empregados no presente laudo estão de acordo com os critérios estabelecidos pelas normas de avaliação NBR 14653-1: 2001, e NBR 14653-2: 2004, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, e os cálculos avaliatórios para determinação dos valores foram elaborados com base no método comparativo direto.

*O presente laudo foi digitado em 02 (duas) vias, elaborado pelo Departamento de Vendas da Empresa **IMOBILIÁRIA CENTRAL**, com registro no CRECI Nº. 821-J, 14ª REGIÃO, com endereço à Avenida Presidente Vargas nº. 848, Jardim Central Dourados/MS.*

***Dourados/MS, 01 de abril de 2024.***

## ANEXO I FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO











## ANEXO II LOCALIZAÇÃO





**CENTRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI.CRECI 821-J**

**CNPJ: 11.415.839/0001-07**

**TEL: (67) 3422-5060 CEL: (67) 99260-1855**



**CENTRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI.CRECI 821-J**

**CNPJ: 11.415.839/0001-07**

**TEL: (67) 3422-5060 CEL: (67) 99260-1855**