Matrícula 12.200

IMOBILIÁRIA 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.º 821–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 área rural partes dos lotes rurais nº 23(vinte e três) e nº 25(vinte e cinco) da quadra nº 37(trinta e sete) com área de 14 há. 0.002m²(quatorze hectares, dois metros quadrados) situada na estrada da linha IGUASSU, perímetro rural da cidade de GLORIA 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 n° 10.319.386/0001-52, localizada na Avenida Marcelino Pires, n° 3130, Centro, Dourados-MS, neste ato representado pelo Presidente do Conselho de Administração JOSE ROSA DE ALMEIDA, brasileiro, casado, empresário, portador da CNH n° 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 rural situado na estrada da linha IGUASSU dos lotes rurais partes 23 e 25 da quadra 37 na planta cadastra descrito nos termos da matrícula nº 12.200 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Gloria de Dourados/MS.

3 - PROPRIETÁRIO:

GERALDO FERRO DA SILVA, brasileiro, pecuarista, portador RG nº 073.116 SSP/MS CPF nº 366.636.031-91, residente e domiciliado na cidade de Gloria 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 em local, ficou constatado que a área rural medindo 14 há. 0.002m²(quatorze hectares, dois metros quadrados) no qual não está em condomínio fechado e não possui nem uma benfeitoria somente pasto.

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

Estrada linha do IGUASSU parte do lote 23 e 25 da quadra 37 dentro das seguintes confrontações: considerando com ponto inicial o marco 0=06; situado a 643,68.27 metros da margem da estrada da linha IGUASSU e servindo a divisa entre este lote e parte do lote rural nº 23 da quadra nº 37 , segue-se confrontando com parte do lote rural nº 23 da quadra 37 – área desmembrada anteriormente, no rumo de 22º 44ºNE e a distância de 556,31.73 metros, encontre -se o marco 1; deste marco, com o rumo de 67º16´SE e a distância de 350,00 metros confrontando neste com parte do lote rural nº 24 e lote rural nº 26 da quadra nº 37, encontra o marco 2; deste marco. Com o rumo de 22º44´SW e a distância de 289,44.39 metro, confrontando neste alinhamento com parte do lote rural nº 27 da quadra nº 37, encontra-se o marco 3; deste marco, com o rumo de 67º16´NW a distância de 205,00 metros, confrontando neste alinhamento com área remanesceste de parte do lote rural nº 25 da quadra nº 37, encontra-se o marco 4; deste marco, com rumo de 22º44´SW, e a distância de 266,87.34 metros, confrontando neste alinhamento com área remanescente de parte do lote rural nº 25 da quadra nº 37, encontra-se o marco 5; deste marco, com o rumo de 67º16´NW e a distância de 145,00 metros, confrontando neste alinhamento com área remanescente de parte dos lotes rurais nº 23 e 25 da quadra nº 37, chegando ao marco 0=6; ponto inicial.

5.2 - Acesso

O acesso ao imóvel é direto e realizado pelo trevo de Guassulândia – MS 475 estrada linha Iguassu no Município de gloria de Dourados – MS.

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

Area não está em condomínio fechado situada MS 475 rodovia JOSE FIORAVANTE VCIENTE localização privilegiada no Município de Gloria de Dourados – MS, com área total de 14 há. 0.002m²(quatorze hectares, dois metros quadrados) constando na matricula nº 12.200.

5.4.2- Benfeitorias:

O imóvel rural objeto da presente avaliação corresponde a uma área rural no qual não está em condomínio fechado não possui nem uma benfeitoria somente área com pasto.

A rodovia em frente e pavimentada e possui iluminação pública, linha de transporte coletivo urbano, escolas.

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$/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).

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

VALOR UNITÁRIO TERRENO = R$ 50.000 ha Para a determinação do valor total do terreno aplicaremos a fórmula abaixo:

VALOR TERRENO = VALOR UNITÁRIO/m² * ÁREA;

Valor do terreno VALOR UNITÁRIO Em números redondos, temos

VALOR TOTAL = R$ 700.000,00 **(setecentos mil reais).**

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 avalia tório 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 avaliado 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	VARIAÇÕES PERCENTUAIS		
	R$/m2	JUN/94=100	MENSAL	NO ANO	12 MESES
BRASIL	**932,81**	**466,81**	**0,58**	**1,45**	**7,84**
REGIÃO NORTE	**946,37**	**471,36**	**0,52**	**2,06**	**7,39**
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
REGIÃO NORDESTE	**870,26**	**470,12**	**0,55**	**1,42**	**7,37**
Maranhão	923,36	486,53	0,57	1,05	5,11
Piaui	888,13	590,26	0,48	0,54	9,73
Ceara	862,32	497,86	0,46	1,35	8,66
Rio Grande do Norte	833,82	420,16	0,25	1,27	8,74
Paraiba	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
REGIÃO SUDESTE	**976,35**	**467,27**	**0,72**	**1,63**	**8,34**
Minas Gerais	887,01	488,16	0,59	1,44	6,74
Espirito 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
REGIÃO SUL	**948,31**	**453,45**	**0,47**	**1,06**	**7,93**
Parana	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
REGIÃO CENTRO-OESTE	**932,60**	**475,99**	**0,30**	**0,77**	**7,48**
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
Goias	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 (m²)	R$/m²
R$ 700.000,00	14 há 0.002m²	R$ 50.000

ÁREA TOTAL DO IMÓVEL AVALIADO 14 há 0.002m² x R$ 50.000= **R$ 700.000,00**

VALOR TOTAL= R$ 700.000,00

9 – CONCLUSÃO

Após visita ao imóvel constatamos que o imóvel está localizado em uma área rural de ampla expansão rural, vistoriando o mesmo constatamos que está localizado em uma região de grande valorização da cidade de Gloria de Dourados/MS onde tem uma topografia plana, no qual não será condomínio fechado.

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

Analisamos que o valor de mercado deste imóvel no estado em que se encontra, para o mês de março de **2024 é de R$ 700.000,00 (setecentos mil reais).**

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 avalia tórios 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, 06 de março de 2024.

CENTRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA:11415839000107

Assinado de forma digital por CENTRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA:11415839000107
Dados: 2024.03.07 17:28:34 -04'00'

CENTRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI
CNPJ: 11.415.839/0001/07

ANEXO I
FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO









ANEXO II
LOCALIZAÇÃO



ANEXO III
PROJETO