



IMOBILIÁRIA CRECI 821-J
CENTRAL
ADMINISTRA, COMPRA E VENDE

LAUDO DE AVALIAÇÃO

CONFERE COM O ORIGINAL
25/12/2020
CARIMBO E ASSINATURA

Thainara Honorise Trento
Agente de Intermediação
P4 81



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 área rural determinado pela a gleba de terras e lavradias, no lugar denominado FAZENDA MONTALVÃO em uma chácara medindo uma área de 5.000hac(cinco hectares) situado no loteamento denominado BAIRRO PARAGUAIO, na parte da **FAZENDA ARIRANHA** no Município de NIOAQUE/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 FAZENDA ARIRANHA com área de 5,000ha(cinco hectares) com matrícula nº 3653 do cartório de imóveis da comarca de Nioaque/MS.

3 - PROPRIETÁRIO:

MARIA MADALENA ALVES CARVALHO NETA, brasileira, solteira, farmacêutica portadora CPF nº 010.090.951-00 RG nº 975.271 SEJUSP/MS, residente e domiciliado a Rua Agnaldo Ferreira Barbosa nº 1051, Bairro San Rhafael na cidade de Maracaju/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 local, ficou constatado que a área do rancho contendo uma residência com 01 suíte, 02 quartos, sala, cozinha, banheiro, área de serviço e garagem coberta para 03 carros, piscina adulto e infantil e também uma casa para caseiro com 02 quartos, sala, cozinha, banheiro e no quintal uma rampa de acesso para rio Miranda, e área total do rancho e de 5.000ha(cinco hectares) toda cercada de tela de alambrado, dados extraídos da Matrícula nº 3.653.

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

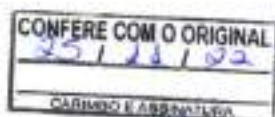
5.1 - Localização

Uma área de terras e lavradas, no lugar denominado FAZENDA ARIRANHA constituído por um rancho totalizando uma área de 5,000ha(cinco hectares) situado na parte da Fazenda ARIRANHA, descrição da propriedade: inicia-se a descrição deste perímetro no vértice M-04, localizado na marquês esquerda da rodovia MS 382 sentido a Guia Lopes da Laguna para Bonito, deste segue confrontado com a estancia Alma Gêmea – parte de LILIANE MIZUTA KOZOROSKI, com os seguintes azimutes e distancias $245^{\circ}26'17''$ e 622,35 metros até o vértice M-02, $245^{\circ}26'17''$ e 14,79 metros até vértice V-0, determinado na margem direita do Rio Miranda, deste segue margeando Rio Mirando a Baixo com o seguintes azimutes e distancias $5^{\circ}57'03''$ e 82,68 metros ate vértice p6, $5^{\circ}57'03''$ e 8,97 metros ate o vértice p7, $316^{\circ}38'27''$ e 0,86 metros até vértice V-01, determinado na margem direita do Rio Miranda, deste segue confrontando com riacho recanto do sossego de NELSON BATISTA DA SILVA com seguintes azimutes e distancias $65^{\circ}56'36''$ e 15,56 metros ate o vértice /M-03, $65^{\circ}56'34''$ e 541,54 metros ate o vértice M04, ponto Inicial da descrição deste perímetro, Jardim/MS, constando na n matricula nº 3653.

5.2 - Acesso

O acesso do rancho e direto e realizado confrontando com estrada estadual 267 saída para o Município de Bonito/MS a 15 Km da cidade de Guia Lopes da Laguna/MS, sentido a cidade de Bonito/MS.

5.3 - Caracterização da Região



Thainara Honoris Trento
Agente de Intermediação
FUNDI



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 rural tais como: asfalto acesso da BR 267, luz, ônibus escolares para cidades vizinhas.

5.4 - Descrição do imóvel

5.4.1- Terreno

O rancho situado em localização privilegiada com rio Miranda margeando os fundos do rancho tendo a frente com estrada estadual BR 267 entre GUIA LOPES DA LAGUNA/MS e a cidade de BONITO/MS o rancho e todo cercado de tela de alambrado contendo 01 residência de alvenaria 01 suíte, sala, copa, 02 quartos, cozinha, banheiro social, área de serviço, churrasqueira, garagem coberta para 03 carros, piscina adulto e piscina infantil também contendo uma casa para caseiro 02 quartos, sala, cozinha, banheiro, no rancho tem um mangueiro com baia e embarcador para gado novo e ampla área de pastagem acesso somente para este ranho, amplas arvores frutificas.

O terreno com relevo plano e estando em via pública servido de toda infraestrutura com asfalto BR 267, iluminação, ônibus para escolas.

5.4.2- Benfeitorias:

O imóvel objeto da presente avaliação corresponde a um rancho e todo cercado de tela de alambrado contendo 01 residência de alvenaria 01 suíte, sala, copa, 02 quartos, cozinha, banheiro social, área de serviço, churrasqueira, garagem coberta para 03 carros, piscina adulto e piscina infantil também contendo uma casa para caseiro 02 quartos, sala, cozinha, banheiro, no rancho tem um mangueiro com baia e embarcador para gado novo e ampla área de pastagem acesso somente para este ranho, amplas arvores frutificas.

A BR 267 que dá acesso e toda asfalto entrada do rancho apenas 200 metros sem asfalto, possui iluminação pública, coleta de lixo, linha de transporte para a cidade.

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 homogêneos 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\$ 60,00m²/m² Para a determinação do valor total do terreno aplicaremos a fórmula abaixo:

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

Valor do terreno VALOR UNITÁRIO Em números redondos, temos

$$\text{VALOR TOTAL} = \text{R\$ } 300.000,00 \text{ (trezentos mil reais)}$$

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



Thainara Henzler Trento
Agente de Intermediação



"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	VARIAÇÕES PERCENTUAIS		
	R\$/m ²	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
Piauí	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
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
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
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

8.2 – DADOS E RESULTADOS DAS COLETAS

VALOR	TAMANHO (m ²)	R\$/m ²
AC – 300.000,00	5,000ha	R\$ 60,00m ²

CONFERE COM O ORIGINAL
25/11/22

CAVALCANTE E ASSINATURA
Thainara Moraes Trenton
Agente de Intermediação

SICOOB
Centro SulMS

TOTAL DO IMÓVEL SOMENTE A TERRA AVALIADA 5,000HAX60,00m²-(DTC 20%)= **R\$ 300.000,00**
AREA CONSTRUIDA RESIDENCIA E INFLA INSTRUTURA = R\$ 300.000,00

VALOR TOTAL= R\$ 600.000,00

9 – CONCLUSÃO

Após visita ao imóvel constatamos que o imóvel está em condomínio de rancho fechado em uma região de grande valorização turística para pescaria das cidades entre GUIA LOPES DA LAGUNA E BONITO, rancho(terreno) de topografia plana, considerando o estado em que se encontra este imóvel por se tratar de uma área nobre na área rural da do município de Nioaque/MS.

Considerando o estado de conservação nova e de acabamento novo de se encontra a residência e uma área rural de boa localização da cidade de Nioaque/MS.

Analisamos que o valor de mercado deste imóvel no estado em que se encontra, para o mês de Outubro de **2022 é de R\$ 600.000,00 (seiscentos 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 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, 20 de Outubro de 2022.

CENTRAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI
CNPJ: 11.415.839/0001/07

CENTRAL
EMPRESA DE DIREITO PRIVADO
CNPJ: 11.415.839/0001-07
RUA PRESIDENTE VARGAS, 848 - JARDIM CENTRAL - DOURADOS/MS

CONFERE COM O ORIGINAL
25/11/22

Thainara F. Treto
Agente de Intermediação
PA 01
SICOOB
Central MS



CONFERE COM O ORIGINAL
25/11/22
CARIMBO E ASSINATURA

Thainara Honsel Trento
Agente de Intermediação
PA 01

SICOOB
Credenciado

A handwritten signature or mark in blue ink, possibly a stylized 'R' or similar character.



CONFERE COM O ORIGINAL
25/11/22

CARTÃO E ASSINATURA

Thainara Honorato Trento
Agente de Intermediação
P.A.U.

SICOOB
Cooperativa de Crédito

X



CONFERE COM O ORIGINAL
25/11/22

CARIMBO E ASSINATURA
Thainara Hoelzer Trento
Agente de Intermediação

SICOOB
Centro Sul MS

X



CONFERE COM O ORIGINAL
25/11/22
CARMINE CASARATA
Thainara Homaiser Trento
Agente de Intermediação
RECI
SICOOB
Cred. Rec. 1000

X



CONFERE COM O ORIGINAL
25/11/22
CAROLIO F. A. SILVA

Thainara Honaiser Trento
Agente de Intermediação
Imobiliária



X



CONFERE COM O ORIGINAL
25/11/22
GABRIEL S. CARVALHO

Thainara Honaiser Trento
Agente de Intermediação

SICOOB
Cred. 01
Cred. 01

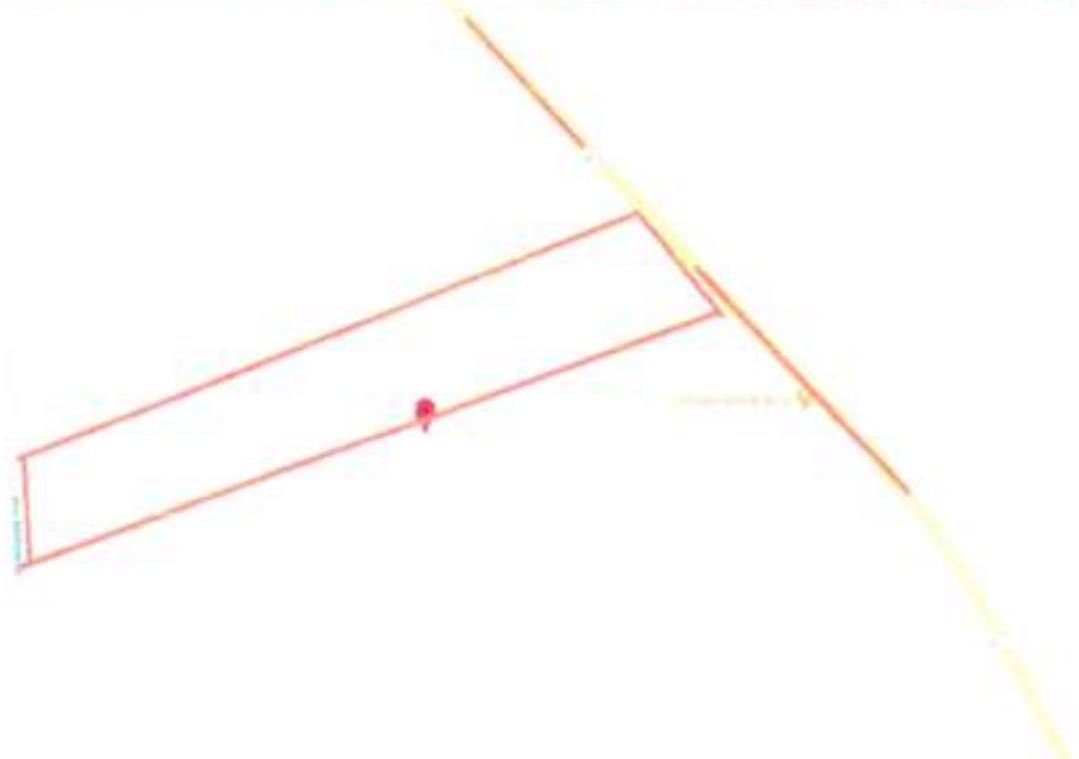
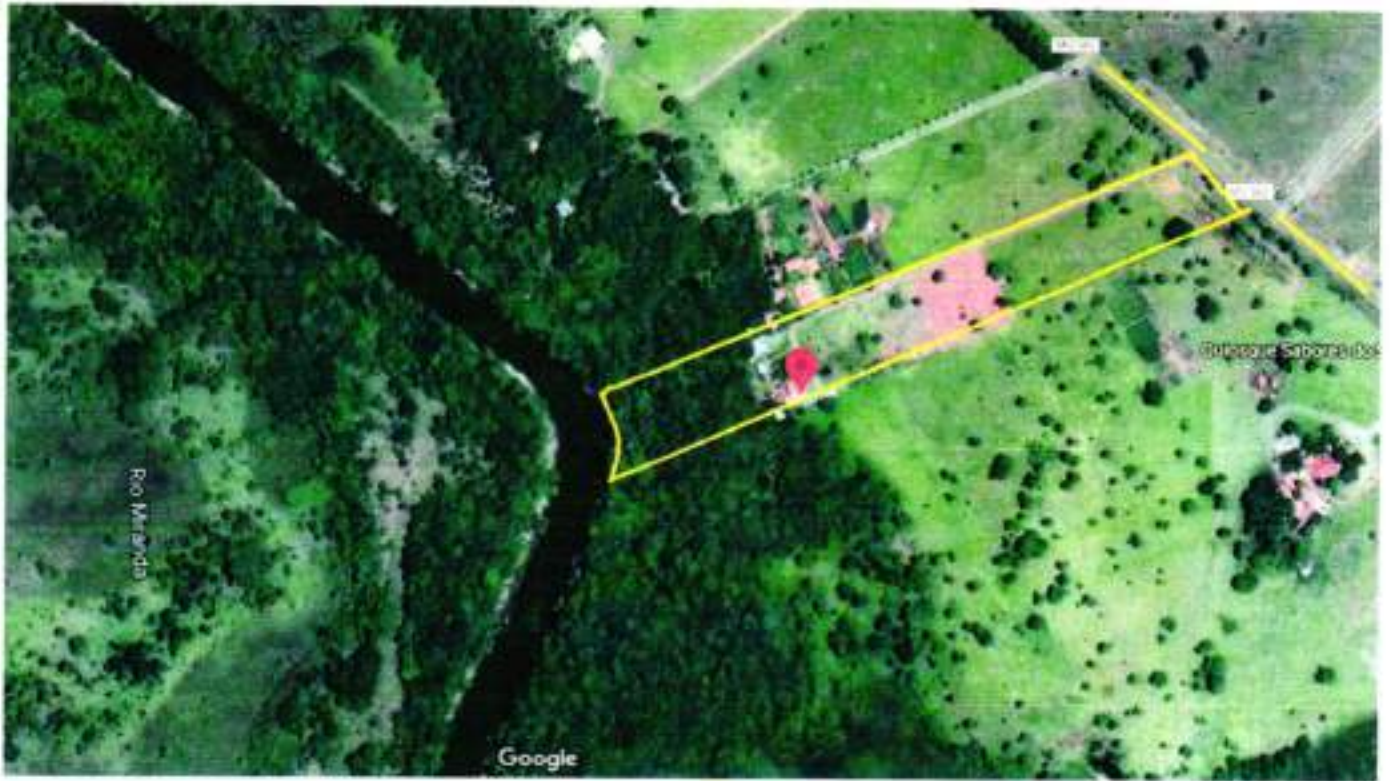
X



CONFERE COM O ORIGINAL
25/11/22
CARIMBO E ASSINATURA

Thainara Moraes Trento
Agente de Intermediação
RECI

SICOOB
Credito Solidário



CONFERE COM O ORIGINAL
25/11/22
CARRINHO E ASSINATURA

Thainara Henalder Trento
Agente de Intermediação
P.A. 01

SICOOB
Cooperativa de Crédito

X 17