

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

## DE IMÓVEL RURAL



Estância Santa Ana II

Bairro São Rafael – Nova Andradina/MS

Setembro/2023

Perícia Judicial  
E-mail: [odetecoelho3206@bol.com.br](mailto:odetecoelho3206@bol.com.br)  
Cel: (67) 9 9989-3206



## Sumário

1	Preâmbulo .....	3
2	Objetivo .....	3
3	Princípios e ressalvas .....	3
4	Desenvolvimento .....	4
5	Descrição sumária do imóvel .....	4
6	Documentação .....	5
7	Localização do imóvel .....	5
8	Vistoria .....	7
9	Descrição das benfeitorias .....	9
10	Metodologia utilizada para avaliação .....	11
11	Elementos comparativos e cálculos aritméticos ...	12
12	Valor da avaliação .....	18
13	Conclusão .....	19

Excelentíssimo (a) Senhor (a) Doutor (a) Juiz (a) de Direito da  
Primeira Vara Cível da Comarca de Nova Andradina/MS

## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

### I – PREÂMBULO

**Odete Nunes Coelho**, devidamente cadastrada como Perita Judicial, no âmbito do Poder Judiciário do Estado de Mato grosso do Sul, conforme provimento nº 466 de 12 de fevereiro de 2020.

Avaliadora Judicial de Imóveis urbanos e rurais – CRECI/MS 1234/0

Nomeada na qualidade de **Perita Judicial**, para elaboração de laudo avaliativo, nos Autos de Processo registrado sob número 0802154-96.2020.8.12.0017, em que Silvan Fonseca Lopes move contra: Isabel da Silva Rodrigues de Almeida, em trâmite na 1ª Vara Cível da Comarca de Nova Andradina/MS.

A elaboração do Laudo de avaliação foi acompanhado pela Assistente Técnica **Franciellen de Oliveira Ghirardi – Creci/MS 7700**,

### II – OBJETIVO

Este Laudo tem por objetivo atender a determinação do Juízo, qual seja identificar o imóvel, verificando o valor do alqueire paulista, com base no mercado.

### III – PRINCIPIOS E RESSALVAS

O princípio básico sob os quais se baseiam este trabalho são a ética, a busca da verdade e o respeito a legislação, em especial àquela apresentada a seguir e na qual estão incluídas as normas técnicas pertinentes.

- NBR 14.653-3 – Avaliação de bens – Parte 3: imóveis rurais;

Como principais ressalvas destacam-se as seguintes:

- As áreas e dimensões do avaliado foram obtidas da documentação apresentada;
- Para fins de cálculo de valor, consideramos que não existem quaisquer pendências fiscais em relação aos imóveis que possam impedir ou afetar os seus valores de venda.

### **IV – DESENVOLVIMENTO**

Para desenvolvimento desse trabalho foram adotados os seguintes procedimentos:

- Conhecimento do processo por meio da leitura dos autos;
- Vistoria no imóvel para caracterização do seu estado atual;
- Pesquisa de dados de mercado e aplicação de metodologia consagrada para determinação de valor de venda.

### **V – DESCRIÇÃO SUMÁRIA DO IMÓVEL**

Uma área rural medindo 55,7936HA, ou 23,0552 Alqueires Paulista, denominada Santa Ana II, localizada no lugar denominado São Rafael, neste Município e Comarca de Nova Andradina/MS. Com as seguintes azimutes, distâncias e confrontações: NORTE: Estanca Por do Sol – SUL: Córrego São Rafael. LESTE: Fazenda Pearci II; OESTE: Ernalton de Matos Castro, com Azimute de 06°08'45" e distância de 509,7 metros com o mesmo confrontante até M2, cravado a margem esquerda da estrada sentido Nova Andradina, deste marco deflete-se a direta com azimute 94°50'59" e distância de 823,20 metros, confrontando com a Estancia Por do Sol, até o M3. Este ponto reflete-se a direita com azimute 184°59'40" e distância de 756,54 metros confrontando com a Fazenda Pearci II até o M4, cravado na margem esquerda do córrego São Rafael. Deste marco segue-se a montante do referido córrego numa distância sinuosa de 951,78 metros, até o marco de partida deste roteiro. (Dados constante na certidão de registo imobiliário nº 18244.

## VI – DOCUMENTAÇÃO

Matrícula nº 18244, do 1º Serviço Registral de Imóveis de Nova Andradina/MS, datado de 07 de dezembro de 2001. Documento constante no Processo em folhas 40/43.

## VII – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel está localizado no Bairro São Rafael, nesta Comarca. Denominado Estância Santa Ana II, conforme figuras 01, 02, 03 e 04



Figura 01



Figura 02

# ODETE NUNES COELHO

PERÍCIA JUDICIAL E ASSISTENTE TÉCNICA

fls.1217  
Imóveis  
Veículos  
Ambientais  
Grafotécnico  
Documentoscópico

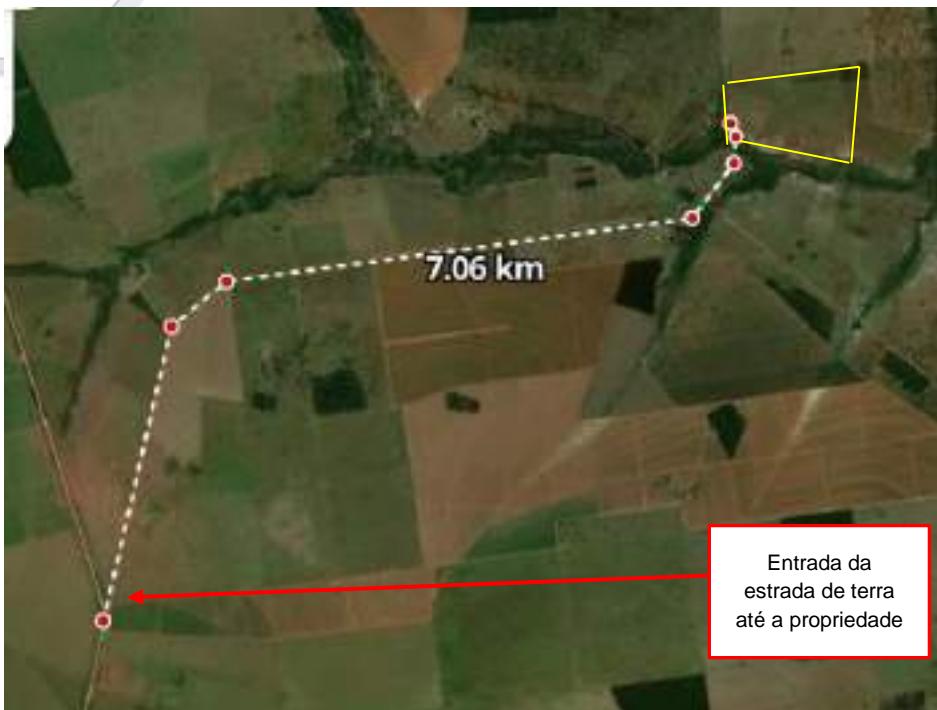


Figura 03



Figura 04

### VIII – VISTORIA

Na vistoria foi feito o levantamento fotográfico do imóvel avaliando a área de APP pelo Google Maps (foto 01, 02, 03 e 04)



Foto 01



Foto 02

# ODETE NUNES COELHO

PERÍCIA JUDICIAL E ASSISTENTE TÉCNICA

fls. 219  
Imóveis  
Veículos  
Ambientais  
Grafotécnico  
Documentoscópico



Foto 03

Vegetação Permanente: 1,55 ha



Figura 04

Perícia Judicial  
E-mail: [odetecoelho3206@bol.com.br](mailto:odetecoelho3206@bol.com.br)  
Cel: (67) 9 9989-3206

## IX – DESCRIÇÃO DAS BENFEITORIAS

- Uma casa de alvenaria, sem várias telhas, sem reboco, não habitável. Em péssimo estado de conservação; (foto 01 e 02).
- um curral de madeira, em péssimo estado de conservação. (Foto 03 e 04).



Foto 01



Foto 02

# ODETE NUNES COELHO

PERÍCIA JUDICIAL E ASSISTENTE TÉCNICA

fls. 221  
Imóveis  
Veículos  
Ambientais  
Grafotécnico  
Documentoscópico



Foto 03



Foto 04

Perícia Judicial  
E-mail: [odetecoelho3206@bol.com.br](mailto:odetecoelho3206@bol.com.br)  
Cel: (67) 9 9989-3206

## XI – METODOLOGIA UTILIZADA PARA AVALIAÇÃO

Para a identificação do valor do móvel, segue a NBR 14.653-3 da ABNT,

➤ **NBR 14.653: Avaliação de bens:**

Parte 1 – Procedimento Gerais – 2019

- Parte 2: imóveis urbanos;
- Parte 3 – imóveis rurais.

✓ **Conceito – NBR 14.653**

- **Imóvel rural:** imóvel rural de área continua, qualquer que seja sua localização que se destina à exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal, florestal, agroindustrial ou aqueles destinados a proteção e preservação ambiental.
- **Avaliação de bens, de seus frutos e direito:** Analise técnica para identificar valores, custos ou indicadores de viabilidade econômica, para um determinado objetivo, finalidade e data, consideradas determinadas premissas, ressalvas e condições limitantes.

✓ **Classificação de imóveis rurais (5.1):**

- Pecuária
- Silvicultura
- Agroindústria
- Misto

Lembramos, ainda, que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da engenharia de avaliação e não representam um número exato, mas o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

Para se definir a metodologia a ser utilizada, consideram-se alguns aspectos intrinsecamente ligados ao valor final que será apropriado ao imóvel, características do imóvel em estudo e a conjuntura de mercado.

De posse dessas informações, a metodologia será definida com o objetivo de retratar de maneira fidedigna o comportamento de mercado através de meios que suportem os valores calculados.

### **XII – ELEMENTOS COMPARATIVOS E CALCULOS ARITMÉTICOS**

Para embasar o presente estudo, levando em conta os cenários considerados nessa avaliação, foram procuradas ofertas de mercado de imóveis na região, bem como informações com corretores de imóveis, para assim se obter o valor de mercado de venda do imóvel em estudo. Seguindo-se as práticas para exercício da função, no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado e de propriedades com características, tanto quanto possível, próximas e semelhantes ao imóvel avaliando.

Pesquisando entre ofertas à venda de propriedades rurais, no Município de Nova Andradina/MS, para comparação com o imóvel avaliando, apresenta-se os seguintes elementos de amostras:



**MF RURAL**

**R\$ 1.375.000,00**

Hectare

Área em Hectares: 33

R\$ 41.666,67 por Hectare

Alqueires paulista: 13,6364

(código: 379648)

# ODETE NUNES COELHO

PERÍCIA JUDICIAL E ASSISTENTE TÉCNICA

fls. 224  
Imóveis  
Veículos  
Ambientais  
Grafotécnico  
Documentoscópico

Lindo sítio às margens da MS 376. Acesso fácil com asfalto em toda extensão da propriedade, distando 15 km de Nova Andradina e 14 km de Taquarussu. Perfeito para loteamento. Cadastro ambiental rural e todos demais documentos em ordem. **Latossolo roxo** em toda área cultivável da propriedade. Região com elevado índice pluviométrico. Três piquetes formados em brachiaria. Curral de manejo e cercas novas. Bebedouro escavado perene na fração elevada; cortada por rio na porção mais baixa.

**MF RURAL**

Área em Alqueires: 13,6364

Valor do Alqueires paulista:

R\$ 100.833,34

LINDA FAZENDA COM 2.350 HECTARES REGIÃO DE NOVA ANDRADINA MS

18/08/2023



**VIVAlocal**

R\$ 125.000,00 por alq.

ID: 320067941

Fazenda com 2.350 hectares na região de Nova Andradina - Ms

Toda formada em pastagem.

Frente p/ asfalto.

Pode ser toda mecanizada p/ lavoura ou arrendar para usina.

Topografia plana.

Solo misto.

400 metros de altitude.

Estrutura funcional para pecuária.

Com nascente e um córrego na divisa.

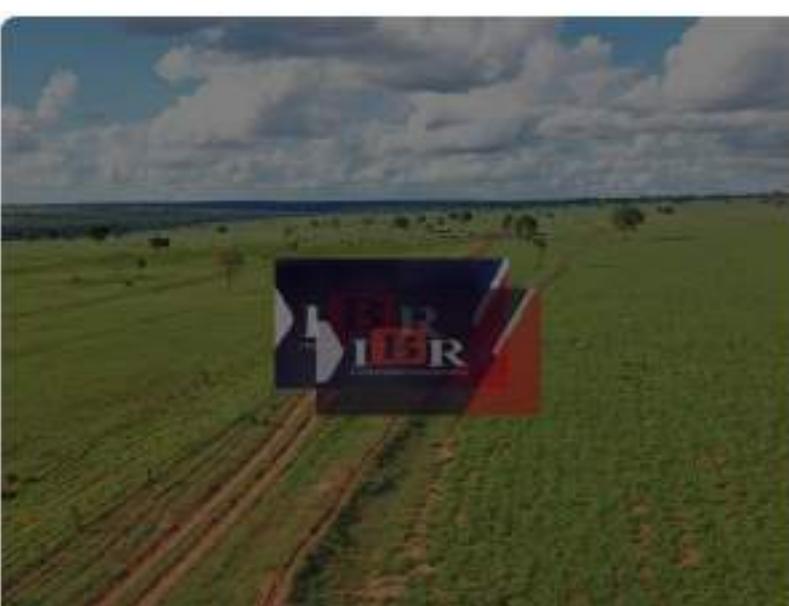
Frente p/ rodovia.

**VIVAlocal**

Área em Alqueires : 971,07

Valor por alqueires paulista

R\$ 125.000,00

<p><b>Fazenda para Venda em Nova Andradina/MS Centro</b></p> <p>R\$ 45.000.000</p> <p>Nova Andradina, MS 03650-000</p> 	 <p>R\$ 45.000.000</p> <p>R\$ 90.000,00 por alqueires</p> <p>500 alqueires</p> <p>cód. 1008010753 -</p>
<p>500 alqueires</p> <p>1 casa de funcionário</p> <p>Boa estrutura.</p> <p>Ótimo curral</p> <p>20% de reserva</p> <p>Toda formada no brisentao</p> <p>Poço semi artesiano</p> <p>R\$ 90.000,00 por alqueires,</p>	 <p>Área por alqueires: 500</p> <p>Valor por alqueires paulista:</p> <p>R\$ 90.000,00</p>
<p>Fazenda em Nova Andradina - Ms</p> 	 <p>R\$ 200.000.000,00</p> <p>5.793 Hectares</p> <p>Alqueires paulista: 2.393,8</p> <p>R\$ 83.549,17</p> <p>(codigo 2975622946)</p>

# ODETE NUNES COELHO

PERÍCIA JUDICIAL E ASSISTENTE TÉCNICA

fls. 226  
Imóveis  
Veículos  
Ambientais  
Grafotécnico  
Documentoscópico

<p>Fazenda à venda 5.393 Hectares Atualmente com 70% aberta 500 hectares p/ abrir já deu entr.HBada, a qualquer momento sai licença junto c/ outorga. Estrutura completa de pecuária. 3 currais completos. Várias divisões de pastos. 3 côrregos perenes, bebedouros, reservatório.</p> <p>VENDO EXCELENTE FAZENDA DE PECUÁRIA COM 973 HECTÁREAS NA REGIÃO DE NOVA ANDRADINA - MS R\$ 45 MILHÕES</p> 	
	<p><b>MFRURAL</b></p> <p>R\$ 48 milhoes</p> <p>Área em Hectares: 973,3 R\$ 49.316,76 por Hectare</p> <p>Valor por hectares:</p> <p>Area em alqueires: 402,19</p> <p><b>Valor por alqueires paulista</b></p> <p><b>R\$ 119.346,58</b></p> <p>(codigo: 671690)</p>
<p>FAZENDA DE PECUÁRIA, MUITO BEM ESTRUTURADA, CONTA COM UMA SEDE DE ALVENARIA, MAIS TRES CASA DE MADEIRA PARA FUNCIONÁRIOS, DISPÕE DE BARRACÃO GRANDE PARA GARDAR MAQUINÁRIOS E OFICINA COM ALMOXARIDADO.</p> <p>TEM ENERGIA ELÉTRICA, UM RIO DE MEDIO PORTE QUE FAZ DIVISA DA FAZENDA AO FUNDO, MAIS DOIS RIACHOS NAS LATERAIS, RESERVATÓRIO D'ÁGUA COM 200 MIL LITROS, QUE ABASTECE TODOS AS 35 DIVISÕES DE PASTOS.</p> <p>RECENTEMENTE INICIOU-SE AS REFORMAS DOS PASTOS, DOS 35 DISPONÍVEIS 10 JA FORA REFORMADOS, FOI PLATADO MANDIOCA E DEPOIS DA COLHEITA FOI JOGADO SEMENTE DE PASTAGEM.</p> <p>TEM OTIMA LOCALIZAÇÃO, FICA ENTRE A NOVA CASA VERDE-MS E NOVA ALVORADA DO SUL-MS, TEM FACIL ACESSO, FICA 14 KM DISTANTE DA BR 267 NO LADO DIREITO, SENTIDO DE QUEM VAI DE NOVA CASA VERDE PARA NOVA ALVORADA DO SUL -MS.</p> <p>ESSA FAZENDA É DO MESMO PROPRIETÁRIO DESDE 2002, DE MANEIRA QUE ESTÁ 100% REGULARIZADA COM A DOCUMENTAÇÃO EM DIA, CAR, DEO, CCIR ETC.</p> <p><u>PREÇO TOTAL R\$48 MILHÕES</u> 50% de Entrada + 02 anos corrigidos pela arroba Bovina +</p>	

### TABELA DE AMOSTRAGEM DE VENDA POR SITES DE VENDA.

Amostra	Fontes/Anúncios	Área em alq.	R\$ por alqueires
01	MF Rural	13,6364	R\$ 100.833,34
02	Viva local	971,07	R\$ 125.000,00
03	Morar Imóveis	500	R\$ 90.000,00
04	BR imóveis & empreendimento	2.394	R\$ 83.549,17
05	MF Rural	402,19	R\$ 119.346,58
<b>Total</b>			<b>R\$ 518.729,09</b>

$$\frac{\text{Média dos Valores Homogeneizados}}{\text{Quantidade de amostras}} = \frac{\sum \text{valores unitários/ alq. das amostras}}{\text{Quantidade de amostras}}$$

### Calculo de média Aritmética (anúncios):

$$MVH = \frac{\text{Somatório dos valores Pesquisados}}{\text{Número de valores pesquisados}}$$

$$MVH = \frac{R\$ 518.729,09}{05}$$

$$MVH = R\$ 103.745,81 / \text{por alqueires}$$

# ODETE NUNES COELHO

PERÍCIA JUDICIAL E ASSISTENTE TÉCNICA

fls. 1228  
Imóveis  
Veículos  
Ambientais  
Grafotécnico  
Documentoscópico

## TABELA DE AMOSTRAGEM DE VENDA POR CORRETORES DA REGIÃO

NOME	CRECI	VALOR DE COMERCIO
<b>Everton Nelson Wisch</b> (Engenheiro florestal – Gestão ambiental - Geoprocessamentos - Perito avaliador de imóveis rurais )	CREA 5061981306	R\$ 68.000,00
<b>Walmir Barbosa</b> Corretor e Avaliador de imóveis rurais.	CRECI/MS 3881	R\$ 80.000,00
<b>Luiz Monteiro Araújo</b> Corretor de imóveis rurais	CRECI/MS 3344	R\$ 78.000,00

### Calculo de média Aritmética (corretores da região):

Somatório dos valores Pesquisados
Média aritmética =
-----

Número de valores pesquisados

R\$ 226.000,00
Média aritmética =
-----

03

Média aritmética =
R\$ 75,333,33

## Calculo de média Aritmética (GERAL)

$$\text{Média aritmética} = \frac{\text{Somatório} = \text{anúncios e corretores}}{\text{Número de valores pesquisados}}$$

$$\text{Média aritmética} = \frac{\text{R\$ } 103.745,81 + \text{R\$ } 75.333,33}{2}$$

$$\text{Média aritmética} = \frac{\text{R\$ } 179.079,14}{2}$$

$$\text{Média aritmética} = \text{R\$ } 89.539,57$$

## XIII – VALOR DE AVALIAÇÃO

Segundo pesquisa de valores de mercado das terras da região em questão, o preço médio por alqueires paulista varia conforme a sua capacidade de utilização e de sua porcentagem de área útil, área aberta e sua capacidade de utilização, área já explorada com lavoura e qualidade da terra.

Para o cálculo do valor do imóvel, considerou-se como valor médio saneado e homogeneizado por alqueires paulista do imóvel avaliado. A média obtida foi de **R\$ 89.539,57 por alqueires paulistas.**

Entretanto, utilizando o campo de arbítrio do avaliador em até 15% para +/-, adoto o valor de R\$ 90.000,00/alq., dada a localização do imóvel.

## Estancia Santa Ana II

VT: R\$ 90.000,00/alq. X 23,0552/alq. = R\$ 2.074.968,00

## XIV – CONCLUSÃO

Segundo pesquisa de valores com base na metodologia aplicada para avaliação do imóvel, estabelece como valor de mercado para venda do avaliado a quantia de:

**R\$ 2.074.968,00**

**(Dois milhões, setenta e quatro mil, novecentos e sessenta e oito reais)**

**(Data de referência da avaliação: setembro/2023)**

Nova Andradina, 08 de setembro de 2023.

Odete Nunes Coelho

Perita Judicial

Assinado digitalmente