

ODETE NUNES COELHO

PERÍCIA JUDICIAL E ASSISTENTE TÉCNICA

fls. 212
Imóveis
Veículos
Ambientais
Grafotécnico
Documentoscópico

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
Cel: (67) 9 9989-3206



ODETE NUNES COELHO

PERÍCIA JUDICIAL E ASSISTENTE TÉCNICA

fls. 213
Imóveis
Veículos
Ambientais
Grafotécnico
Documentoscópico

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 tramite 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 avaliando 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: Ernaltton 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 direita 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 registro 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



Área da
Estancia
Santa Ana II

Figura 01



Figura 02

ODETE NUNES COELHO

PERÍCIA JUDICIAL E ASSISTENTE TÉCNICA

fls. 217
Imóveis
Veículos
Ambientais
Grafotécnico
Documentoscópico



Figura 03



Figura 04

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

ODETE NUNES COELHO

PERÍCIA JUDICIAL E ASSISTENTE TÉCNICA

fls. 218
Imóveis
Veículos
Ambientais
Grafotécnico
Documentoscópico

VIII – VISTORIA

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



Foto 01



Foto 02

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

ODETE NUNES COELHO

PERÍCIA JUDICIAL E ASSISTENTE TÉCNICA

fls. 219
Imóveis
Veículos
Ambientais
Grafotécnico
Documentoscópico



Foto 03



Figura 04

Perícia Judicial
E-mail: 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
Cel: (67) 9 9989-3206

10

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ODETE NUNES COELHO e tims.jus.br, protocolado em 08/09/2023 às 10:32, sob o número WNaN23070409210. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tims.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0802154-96.2020.8.12.0017 e código id9Prflg.

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 rustico 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:** Análise 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
- Agroindustria
- 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:



MFRURAL
O maior portal de imóveis do Brasil

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.**

MFRURAL
IMÓVEIS RURAIS

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

Podê 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

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

13

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ODETE NUNES COELHO e tjms.jus.br, protocolado em 08/09/2023 às 10:32, sob o número WNAN23070409210. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0802154-96.2020.8.12.0017 e código jd9Prflg.

ODETE NUNES COELHO

PERÍCIA JUDICIAL E ASSISTENTE TÉCNICA

fls. 225
Imóveis
Veículos
Ambientais
Grafotécnico
Documentoscópico

Fazenda para Venda em Nova Andradina/MS Centro

R\$ 45.000.000

Nova Andradina, Mato Grosso do Sul



R\$ 45.000.000

R\$ 90.000,00 por alqueires,

500 alqueires

cód. 1008010753 -

500 alqueires
1 casa de funcionário
Boa estrutura
Ótimo curral
20% de reserva
Toda formada no brisentao
Poço semi artesiano
R\$ 90.000,00 por alqueires,



Área por alqueires: 500

Valor por alqueires paulista:

R\$ 90.000,00

Fazenda em Nova Andradina - Ms



R\$ 200.000.000.000

5.793 Hectares

Alqueires paulista: 2.393,8

R\$ 83.549,17

(codigo 2975622946)

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

14

ODETE NUNES COELHO

PERÍCIA JUDICIAL E ASSISTENTE TÉCNICA

fls. 226
Imóveis
Veículos
Ambientais
Grafotécnico
Documentoscópico

Fazenda a venda
5.793 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 cônegos perenes, bebedouros, reservatório.



VENDO EXCELENTE FAZENDA DE PECUÁRIA COM 973 HECTÁRES NA REGIÃO DE NOVA ANDRADINA - MS R\$ 45 MILHÕES



R\$ 48 milhoes

Área em Hectares: 973,3
R\$ 49.316,76 por Hectare

Valor por hectaries:

Area em alqueires: 402,19

Valor por alqueires paulista

R\$ 119.346,58

(codigo: 671690)

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.

TEM ENERGIA ELÉTRICA, UM RIO DE MEDIO PORTE QUE FAZ DIVISA DA FAZENDO AO FUNDO, MAIS DOIS RIACHOS NAS LATERAIS, RESERVATÓRIO D'AGUA COM 200 MIL LITROS, QUE ABASTECE TODOS AS 35 DIVISÕES DE PASTOS.

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.

TEM OTIMA LOCALIZAÇÃO, FICA ENTRE A NOVA CASA VERDE-MS E NONVA ALVORADA DO SUL -MS, TEM FACIL ACESSO, FICA 14 KM DISTANTE DA BR 267 NO LADO DIREITO. SENTIDO DE QUEM VAIS DE NOVA CASA VERDE PARA NOVA ALVORADA DO SUL -MS.

ESSA FAZENDA É DO MESMO PROPRIETÁRIO DESDE 2002, DE MANEIRA QUE ESTÁ 100% REGULARIZADA COM A DOCUMENTAÇÃO EM DIA, CAR, GEO, CCIR ETC.

PREÇO TOTAL R\$48 MILHÕES 50% de Entrada + 02 anos corrigidos pela arroba Bovina +

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

15

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ODETE NUNES COELHO e tims.jus.br, protocolado em 08/09/2023 às 10:32, sob o número WNAN23070409210. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0802154-96.2020.8.12.0017 e código jd9Prflg.

TABELA DE AMOSTRAGEM DE VENDA POR SITES DE VENDA.

<u>Amostra</u>	<u>Fontes/Anúncios</u>	<u>Área em alq.</u>	<u>R\$ por alqueires</u>
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
	<u>Total</u>		R\$ 518.729,09

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

Calculo de média Aritmética (anúncios):

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

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

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

ODETE NUNES COELHO

PERÍCIA JUDICIAL E ASSISTENTE TÉCNICA

fls. 228
Imóveis
Veículos
Ambientais
Grafotécnico
Documentoscópico

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

Calculo de média Aritmética (corretores da região):

Média aritmética =	Somatório dos valores Pesquisados

	Número de valores pesquisados

Média aritmética =	R\$ 226.000,00

	03

Média aritmética =	R\$ 75,333,33
--------------------	---------------

Calculo de média Aritmética (GERAL)

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

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

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

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

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 avaliando. A média obtida foi de **R\$ 89.539,57 por alqueires paulistas**.

ODETE NUNES COELHO

PERÍCIA JUDICIAL E ASSISTENTE TÉCNICA

fls. 230
Imóveis
Veículos
Ambientais
Grafotécnico
Documentoscópico

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 avaliando 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

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

19

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ODETE NUNES COELHO e tims.jus.br, protocolado em 08/09/2023 às 10:32, sob o número WNAN23070409210. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tims.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0802154-96.2020.8.12.0017 e código jd9Prflg.