

EXMO(A). SR(A). DR(A). JUIZ(A) DE DIREITO DA 2ª
VARA CÍVEL DA COMARCA DE ITUIUTABA-MG

PROCESSO Nº: 5005121-88.2024.8.13.0342

**REQUERENTE: COOPERCITRUS COOPERATIVA DE PRODUTORES
RURAIS**

REQUERIDO: NELSON LUIS FRANCO

Arthur Moura Cintra, Perito nomeado por este Douto Juízo para a realizar a avaliação do imóvel do Requerido **NELSON LUIS FRANCO** , vem apresentar a V. Exa. o relatório técnico com as respectivas conclusões.

Coloca-se ao inteiro dispor para apresentar os esclarecimentos que se fizerem necessários sobre as questões técnicas de engenharia abordadas no referido laudo técnico.

Ituiutaba, 14 de dezembro de 2025.

Arthur Moura Cintra
Engenheiro Civil – CREA: 139.090 D/MG



RELATÓRIO TÉCNICO DE VISTORIA

PROCESSO Nº: 5005121-88.2024.8.13.0342

REQUERENTE: COOPERCITRUS COOPERATIVA DE PRODUTORES RURAIS

REQUERIDO: NELSON LUIS FRANCO

REALIZAÇÃO: ARTHUR MOURA CINTRA

1. OBJETIVO

O trabalho pericial tem como objetivo realizar avaliação no imóvel do Requerido **NELSON LUIS FRANCO**

2. DA PERÍCIA

2.1 LOCALIZAÇÃO

A perícia técnica foi realizada no imóvel do Requerido na Fazenda São Geraldo, localizada na região do Campo Alegre, no município de Ituiutaba/MG de Matrícula nº 30.444, do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ituiutaba/MG conforme consta dos autos.



2.2 RESUMO DO PROCESSO

Trata-se de Execução de Título Extrajudicial onde o credor alega não ter o devedor realizado o pagamento decorrente de um Instrumento Particular de Confissão de Dívida nº 8605. A Exequente alega o inadimplemento integral do título pelo Executado, mesmo após tentativas de cobrança amigável, solicitando assim a penhora e avaliação do imóvel do devedor.

Diante da discordância do Exequente quanto ao valor da avaliação foi requerida a realização de perícia.

3. DAS INSPEÇÕES

O Perito nomeado, Arthur Moura Cintra, realizou a avaliação no dia 05 de dezembro de 2025, inclusive, com a coleta de dados e informações junto às partes.



4. CRITÉRIOS E METODOLOGIAS APLICADAS NA PERÍCIA

4.1 NORMAS TÉCNICAS APLICÁVEIS

Foi adotado neste trabalho a seguinte norma técnica, publicada pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas:

NBR 13752/96 (Perícias de Engenharia na Construção Civil). A norma técnica é parcialmente reproduzida a seguir.

Objetivo

Esta Norma fixa as diretrizes básicas, conceitos, critérios e procedimentos relativos às perícias de engenharia na construção civil, bem como:

- a) classifica o objeto quanto à natureza;
- b) institui a terminologia, as convenções e as notações;
- c) define a metodologia básica aplicável;
- d) estabelece os critérios a serem empregados nos trabalhos;
- e) prescreve diretrizes para apresentação de laudos e pareceres técnicos.

Esta Norma é exigida em todas as manifestações escritas de trabalhos periciais de engenharia na construção civil. A realização deste trabalho é de responsabilidade e exclusiva competência dos profissionais legalmente habilitados pelos Conselhos Regionais de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA, de acordo com a Lei Federal n. 5194/66 e, entre outras, as Resoluções ns. 205, 218 e 345 do CONFEA. (...)

4.2 COMPETÊNCIA PROFISSIONAL

A realização de perícias de engenharia na construção civil é matéria eminentemente técnica e de exclusiva competência de peritos e assistentes técnicos nos termos da legislação vigente.

4.3 OBJETO DA PERÍCIA

Identificar o objeto da perícia a partir dos elementos de cadastro físico, da vistoria, do exame, da avaliação ou do arbitramento.



4.4 OBJETIVO DA PERÍCIA

O objetivo é definir a finalidade a que se destina a perícia, de sorte a estabelecer o grau de detalhamento das atividades a serem desenvolvidas e do laudo, ou segundo informação de quem o tenha solicitado.

4.5 CONDIÇÕES ESPECÍFICAS

Atividades básicas

Correspondem às seguintes etapas:

- a) vistoria e/ou exame do objeto da perícia;
- b) diagnóstico dos itens objeto da perícia;
- c) coleta de informações;
- d) escolha e justificativa dos métodos e critérios periciais;
- e) análise das ocorrências e elementos periciais;
- f) soluções e propostas, quando possível e/ou necessário;
- g) considerações finais e conclusões.



5. APRESENTAÇÃO DOS LAUDOS

5.1. Na apresentação de laudos deve constar, obrigatoriamente, o seguinte:

- a) indicação da pessoa física ou jurídica que tenha contratado o trabalho e do proprietário do bem objeto da perícia;
- b) requisitos atendidos na perícia;
- c) relato e data da vistoria;
- d) diagnóstico da situação encontrada;
- e) no caso de perícias de cunho avaliatório, pesquisa de valores, definição da metodologia, cálculos e determinação do valor final;
- f) memórias de cálculo, resultados de ensaios e outras informações relativas à sequência utilizada no trabalho pericial;
- g) nome, assinatura, número de registro no CREA e credenciais do perito de engenharia.



6. RESSALVAS, PRESSUPOSTOS E FATORES LIMITANTES.

- Aceita como verdadeiros os documentos enviados e/ou consultados, bem como as informações prestadas por terceiros de boa fé e confiáveis;
- O imóvel foi vistoriado e fotografado pelo engenheiro que subscreve este laudo pericial.;
- Por se tratar de matéria de caráter jurídico-legal, fora do escopo deste trabalho não foram realizadas investigações sobre títulos e documentos públicos;
- O perito oficial guarda amplo e total sigilo de todas as informações colhidas e do resultado ora realizado;
- O Perito Judicial produziu todas as imagens, bem como a identificação da localização do imóvel, as quais apresenta em seu Laudo Pericial;

O presente trabalho foi elaborado em conformidade com as Normas Técnicas, estipuladas pela NBR – 13752/96, Norma Técnica para Perícias de Engenharia na Construção Civil, da ABNT Associação Brasileira de Normas Técnicas, dentro do postulado no Código de Ética Profissional do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, da Lei Federal n ° 5.194, de 24 de dezembro de 1.966 e as disposições das Leis Comerciais e Fiscais, com levantamentos “In loco” da situação e outros elementos técnicos, observados e detectados sendo tudo dentro dos preceitos técnicos definidos pela Engenharia de Avaliações e Perícias.

Admitimos com boa fé e confiáveis, as informações e documentações que nos foram fornecidas.



7. RELATÓRIO DA VISTORIA

Em vistoria realizada no dia 05/12/2025, observamos o imóvel objeto da avaliação:



Foto 01: Imóvel avaliado.



Foto 02: Estrada de acesso.





Foto 03: Imóvel avaliado.



Foto 04: Imóvel avaliado.



8. QUESITOS

8.1 QUESITOS DO REQUERENTE

Não foram apresentados quesitos por parte do requerente.

8.2 QUESITOS DO REQUERIDO

Não foram apresentados quesitos por parte do requerido.



9. CONCLUSÕES

À vista dos procedimentos técnicos adotados, das informações constantes dos autos e da análise do mercado imobiliário rural local, conclui-se que a avaliação do imóvel rural denominado Fazenda São Geraldo, matrícula nº 30.444 do 2º Serviço de Registro de Imóveis de Ituiutaba/MG, foi realizada em conformidade com os critérios e diretrizes estabelecidos pela ABNT NBR 14.653-1 (Procedimentos Gerais) e ABNT NBR 14.653-3 (Imóveis Rurais).

O valor apurado reflete o valor de mercado da terra nua, considerando condições normais de comercialização, prazo compatível com a absorção pelo mercado, inexistência de fatores extraordinários de valorização ou desvalorização e observância dos pressupostos, ressalvas e fatores limitantes explicitados neste laudo. A metodologia empregada — Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com tratamento por fatores — mostrou-se adequada ao tipo de bem avaliando e à disponibilidade de dados de mercado, resultando em enquadramento compatível com Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III, conforme a norma técnica aplicável.

Dessa forma, o valor de R\$ 4.363.200,00 (quatro milhões, trezentos e sessenta e três mil e duzentos reais) representa, de maneira técnica, imparcial e fundamentada, o valor de mercado do imóvel rural objeto da penhora, na data de referência adotada, atendendo plenamente à finalidade judicial da presente perícia.

Por fim, o perito judicial coloca-se à disposição de Vossa Excelência para prestar eventuais esclarecimentos complementares que se fizerem necessários.



10. ENCERRAMENTO

Dando por concluído o presente trabalho, o Perito apresenta o relatório técnico contendo 12 páginas.

O signatário coloca-se à disposição dos interessados para os esclarecimentos necessários acerca do teor deste trabalho.

Ituiutaba, 14 de dezembro de 2025.

Arthur Moura Cintra

Engenheiro Civil – CREA: 139.090 D/MG



LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

IMÓVEL RURAL – TERRA NUA

Processo nº: 5005121-88.2024.8.13.0342

2ª Vara Cível da Comarca de Ituiutaba/MG

Exequente: COOPERCITRUS COOPERATIVA DE PRODUTORES RURAIS

Executado: NELSON LUIS FRANCO

Perito Judicial: Arthur Moura Cintra – Engenheiro Civil – CREA/MG 139.090 D



1. IDENTIFICAÇÃO

Processo Judicial: 5005121-88.2024.8.13.0342

Vara: 2ª Vara Cível da Comarca de Ituiutaba/MG

Exequente: Coopercitrus Cooperativa de Produtores Rurais

Executado: Nelson Luis Franco

Perito Judicial: Arthur Moura Cintra – Engenheiro Civil – CREA/MG nº 139.090 D

2. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Avaliação do valor de mercado de imóvel rural (terra nua), objeto de penhora judicial, para fins processuais, em conformidade com a ABNT NBR 14.653, especialmente as Partes 1 e 3.

3. FINALIDADE

Determinação do valor de mercado do bem avaliando, em condições normais de comercialização e na data de referência, para subsidiar o Juízo quanto à adequação do valor atribuído ao bem penhorado e demais atos processuais correlatos.

4. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

Tipo: Imóvel rural

Denominação: Fazenda São Geraldo

Localização: Região do Córrego do Brejão / antiga Fazenda Campo Alegre – Ituiutaba/MG

Matrícula: nº 30.444 – 2º Serviço de Registro de Imóveis de Ituiutaba/MG

Área registrada: 76,8644 ha (setenta e seis hectares, oitenta e seis ares e quarenta e quatro centiares)

Natureza da avaliação: Terra nua (não consideradas benfeitorias)

Coordenadas aproximadas: Latitude 18°50'43,03'' S; Longitude 49°47'37,82'' O



5. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES (ABNT NBR 14.653-1, item 7.2)

A avaliação foi elaborada com base nos elementos constantes dos autos e em dados de mercado, adotando-se os seguintes pressupostos:

- A área e o domínio foram considerados conforme matrícula e documentos disponibilizados.
- Inexistência de ônus ocultos, servidões não registradas, litígios possessórios, passivos ambientais ou restrições não informadas que onerem o bem avaliando.
- Os dados documentais e informações técnicas fornecidas foram aceitos como premissas válidas para fins de avaliação.
- Considera-se comercialização em condições normais de mercado (não compulsória), salvo se o Juízo determinar a apuração adicional de valor para liquidação forçada.
- As coordenadas apresentadas são aproximadas e foram utilizadas para fins de localização geral do bem.

6. DATA DE REFERÊNCIA DA AVALIAÇÃO (ABNT NBR 14.653-1, item 7.5)

Data-base: dezembro de 2025 (compatível com o período de coleta e consolidação dos dados de mercado utilizados).

7. VISTORIA, DILIGÊNCIAS E FONTES DE INFORMAÇÃO

7.1. Vistoria e diligências

Para a presente avaliação pericial, foram considerados: (i) auto de penhora/avaliação lavrado por Oficial de Justiça; (ii) parecer técnico de avaliação mercadológica apresentado pela exequente; e (iii) consolidação técnica pelo perito judicial com base em pesquisa de mercado e coerência interna dos parâmetros unitários regionalmente praticados.

7.2. Fontes de informação

As principais fontes consideradas incluem anúncios e ofertas públicas de imóveis rurais comparáveis, bem como parâmetros unitários usualmente observados no mercado regional para imóveis rurais com características semelhantes.

8. DIAGNÓSTICO DO MERCADO (ABNT NBR 14.653-1, item 7.7.2)

O mercado de terras rurais no município de Ituiutaba/MG e região do Triângulo Mineiro apresenta predominância de atividades agropecuárias, com boa aptidão agrícola em solos do tipo latossolo vermelho e relevo predominantemente plano a suavemente ondulado. A liquidez, para glebas de médio porte, é usualmente moderada, com velocidade de comercialização considerada



lenta a média, a depender de condições de acesso, regularidade documental, aptidão e conjuntura econômica do agronegócio.

9. METODOLOGIA E PROCEDIMENTOS AVALIATÓRIOS (ABNT NBR 14.653-3)

Adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com homogeneização por fatores, conforme ABNT NBR 14.653. O procedimento consiste na coleta de dados de mercado de imóveis comparáveis e no tratamento técnico dos atributos que influenciam o valor, ajustando-se as amostras para obtenção de valor unitário representativo do bem avaliando.

9.1. Homogeneização e tratamento

Foram considerados fatores típicos de homogeneização aplicáveis a imóveis rurais, tais como: área, localização/acessibilidade, condições de oferta, aptidão agrícola e relevo. O tratamento busca reduzir assimetrias entre os comparáveis e o bem avaliando.

9.2. Grau de fundamentação e de precisão

Com base nos elementos disponibilizados e no tratamento por fatores, adota-se enquadramento compatível com: Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III, conforme ABNT NBR 14.653-3 (tabelas pertinentes ao método comparativo direto com tratamento por fatores).

11. RESULTADO DA AVALIAÇÃO (ABNT NBR 14.653-1, item 10)

Valor de Mercado do imóvel rural (terra nua), na data de referência (agosto de 2025):

R\$ 4.363.200,00 (quatro milhões, trezentos e sessenta e três mil e duzentos reais).

Área considerada: 76,8644 ha.

Valor unitário médio adotado: aproximadamente R\$ 56.764,83/ha.

12. CONCLUSÃO E ENCERRAMENTO

Conclui-se, à luz da ABNT NBR 14.653-1 e ABNT NBR 14.653-3, que o valor acima indicado representa, de forma técnica, imparcial e fundamentada, o valor de mercado do imóvel rural objeto da penhora, em condições normais de comercialização e na data de referência adotada.

O perito judicial coloca-se à disposição do Juízo para eventuais esclarecimentos e complementações que se fizerem necessários.

Ituiutaba/MG, 14 de dezembro de 2025.



Arthur Moura Cintra

Engenheiro Civil – CREA/MG nº 139.090 D

Perito Judicial

ANEXOS (se aplicável)

Anexo I – Documentos de referência (auto de penhora/avaliação; PTAM; matrícula/CCIR/CAR, se disponibilizados).

Anexo II – Memória de cálculo e quadro síntese de dados de mercado (se exigido pelo Juízo).

Anexo III – Croqui/Mapa de localização (se disponibilizado).



Laudo de Avaliação - Imóvel Rural

Arthur Moura Cintra

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3



Informações Gerais			
Solicitante:		Data da Solicitação:	
Proprietário:		Data da Vistoria:	
Endereço:		Data do Laudo:	
Complemento:		Matrícula:	
Bairro:		Objetivo:	
Cidade:		UF: MG CEP:	
		Finalidade:	

Informações de Áreas			
Matrícula	CCIR	CAR	Projeto do Imóvel
Área: 76,86 ha	Área: ha	Área: ha	Área: 76,86 ha
Construída: m²	Construída: m²	Construída: m²	Construída: m²
Módulo Fiscal: ha	Módulo Fiscal: ha	Módulo Fiscal: ha	Módulo Fiscal: ha
ITR	GEO	Área Considerada	
Área: ha	Área: ha	Área: 76,86 ha	< Projeto do Imóvel
Construída: m²	Construída: m²	Construída: - m²	< Projeto do Imóvel
Módulo Fiscal: ha	Módulo Fiscal: ha	Módulo Fiscal: - ha	< Matrícula

Características do Imóvel	
Topografia: Suave Ondulado	Cons. Do Solo:
Drenagem:	Estradas Internas:
Textura:	Melhoramentos:
Util. Economica:	Profundidade:
Aproveitamento:	Pedregosidade:
Pot. Produtivo:	Erosão:
Benfeitorias:	Precipitação:
Altitude:	

Valor de Mercado	
R\$ 4.363.200,00	
(QUATRO MILHÕES, TREZENTOS E SESENTA E TRÊS MIL, DUZENTOS REAIS)	

Comentários Gerais	
O imóvel objeto deste estudo foi avaliado considerando a inexistência de servidões, ônus, posse, domínio, hipoteca, passivos ambientais, vínculos e desapropriações que onerem o bem avaliado.	

Responsável Técnico:	Arthur Moura Cintra
Telefone de Contato:	34-998762885
Identificação:	
Assinatura:	



Laudo de Avaliação - Imóvel Rural

Arthur Moura Cintra

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

Avaliando										
Endereço:	0									
Bairro:	0				Cidade:	0			UF:	MG
Área de Terreno (ha):	76,86		Área Construída:	0,00						
Situação:	Ótima		Preço Anunciado:	N/A						
Hidrografia:	Normal		Fonte:	N/A						
Topografia:	Plano		Informante:	N/A						
Benfeitorias			Contato	N/A						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIIs			IIIe			Vw(a)			VIII	
IIe			IIIe,s			Vle			Áterreno(ha):	0,00 100%
IIe,s			IVs			Vle,s			Índice	0%
IIIs			IVe			VIIe			Cálculado:	
Observações:										

Elemento Comparativo 1										
Endereço:										
Bairro:					Cidade:	Santa Vitória			UF:	MG
Área de Terreno (ha):	1452,00		Área Construída:			Inserir a foto				
Situação:			Preço Anunciado:	R\$ 75.000.000,00						
Hidrografia:			Fonte:	Oferta						
Topografia:			Informante:							
Benfeitorias			Contato							
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIIs			IIIe			Vw(a)			VIII	
IIe			IIIe,s			Vle			Áterreno(ha):	0,00 100%
IIe,s			IVs			Vle,s			Índice	0%
IIIs			IVe			VIIe			Cálculado:	
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/rural-zona-rural-2986642151.html										

Elemento Comparativo 2										
Endereço:										
Bairro:					Cidade:				UF:	
Área de Terreno (ha):	2032,80		Área Construída:			Inserir a foto				
Situação:			Preço Anunciado:	R\$ 130.000.000,00						
Hidrografia:			Fonte:	Oferta						
Topografia:			Informante:							
Benfeitorias			Contato							
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIIs			IIIe			Vw(a)			VIII	
IIe			IIIe,s			Vle			Áterreno(ha):	0,00 100%
IIe,s			IVs			Vle,s			Índice	0%
IIIs			IVe			VIIe			Cálculado:	
Observações: https://portal.kenlo.com.br/imovel/fazenda-ituiutaba-420-alqueires-mineiro/FA0400-SINC										



Laudo de Avaliação - Imóvel Rural

Elemento Comparativo 3											
Endereço:											
Bairro:						Cidade:				UF:	
Área de Terreno (ha):		169,40		Área Construída:				Inserir a foto			
Situação:				Preço Anunciado:		R\$ 5.500.000,00					
Hidrografia:				Fonte:		Oferta					
Topografia:				Informante:							
Benfeitorias				Contato							
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII		
Ile			IIIe,s			Vle			Áterreno(ha):	0,00	100%
Ile,s			IVs			Vle,s			Índice	0%	
IIIs			IVe			VIIe			Cálculado:		
Observações: https://portal.kenlo.com.br/imovel/fazenda-ituiutaba-35-alqueires-mineiro/FA0242-SINC											

Elemento Comparativo 4											
Endereço:											
Bairro:						Cidade:				UF:	
Área de Terreno (ha):		210,54		Área Construída:				Inserir a foto			
Situação:				Preço Anunciado:		R\$ 16.000.000,00					
Hidrografia:				Fonte:		Oferta					
Topografia:				Informante:							
Benfeitorias				Contato							
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII		
Ile			IIIe,s			Vle			Áterreno(ha):	0,00	100%
Ile,s			IVs			Vle,s			Índice	0%	
IIIs			IVe			VIIe			Cálculado:		
Observações: https://portal.kenlo.com.br/imovel/fazenda-ituiutaba-97-alqueires-paulista/FA0055-GEIS											

Elemento Comparativo 5											
Endereço:											
Bairro:						Cidade:				UF:	
Área de Terreno (ha):		605,00		Área Construída:				Inserir a foto			
Situação:				Preço Anunciado:		R\$ 25.000.000,00					
Hidrografia:				Fonte:		Oferta					
Topografia:				Informante:							
Benfeitorias				Contato							
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII		
Ile			IIIe,s			Vle			Áterreno(ha):	0,00	100%
Ile,s			IVs			Vle,s			Índice	0%	
IIIs			IVe			VIIe			Cálculado:		
Observações: https://portal.kenlo.com.br/imovel/fazenda-ituiutaba-605-hectares/FA0012-BOZ											



Laudo de Avaliação - Imóvel Rural

Elemento Comparativo 6											
Endereço:											
Bairro:						Cidade:				UF:	
Área de Terreno (ha):		2119,92		Área Construída:				Inserir a foto			
Situação:				Preço Anunciado:		R\$ 109.500.000,00					
Hidrografia:				Fonte:		Oferta					
Topografia:				Informante:							
Benfeitorias				Contato							
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII		
Ile			IIIe,s			Vle			Áterreno(ha):	0,00	100%
Ile,s			IVs			Vle,s			Índice	0%	
IIIs			IVe			VIIe			Cálculado:		
Observações: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-a-venda-em-santa-vito-ria-mg-2999889125.html											

Elemento Comparativo 7											
Endereço:											
Bairro:						Cidade:				UF:	
Área de Terreno (ha):		181,50		Área Construída:				Inserir a foto			
Situação:				Preço Anunciado:		R\$ 7.500.000,00					
Hidrografia:				Fonte:		Oferta					
Topografia:				Informante:							
Benfeitorias				Contato							
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII		
Ile			IIIe,s			Vle			Áterreno(ha):	0,00	100%
Ile,s			IVs			Vle,s			Índice	0%	
IIIs			IVe			VIIe			Cálculado:		
Observações: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/beli-ssima-fazenda-a-venda-na-cidade-de-perdila-ndia-2999889241.html											

Elemento Comparativo 8											
Endereço:											
Bairro:						Cidade:				UF:	
Área de Terreno (ha):		1479,84		Área Construída:				Inserir a foto			
Situação:				Preço Anunciado:		R\$ 107.012.500,00					
Hidrografia:				Fonte:		Oferta					
Topografia:				Informante:							
Benfeitorias				Contato							
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII		
Ile			IIIe,s			Vle			Áterreno(ha):	0,00	100%
Ile,s			IVs			Vle,s			Índice	0%	
IIIs			IVe			VIIe			Cálculado:		
Observações: https://www.chavesnamao.com.br/imovel/fazenda-a-venda-mg-santa-vitoria-zona-rural-1479m2-RS107012500/id-34014856/											



Laudo de Avaliação - Imóvel Rural

Arthur Moura Cintra

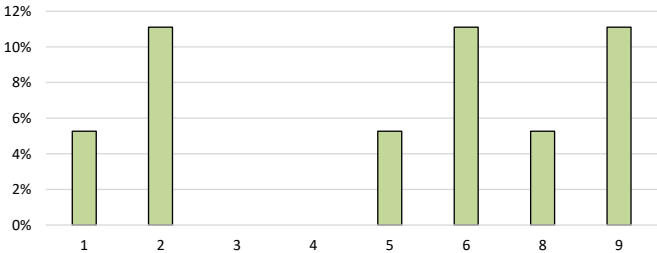
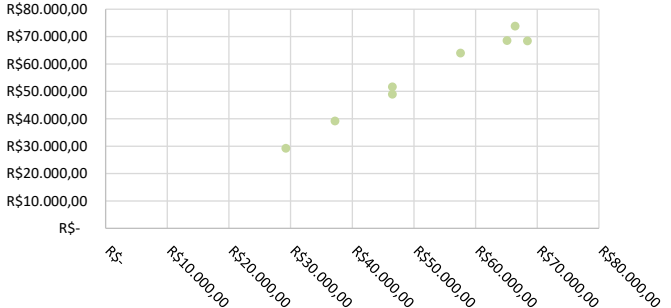
Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

Homogeneização de Dados														
A	VI de Mercado	Á. de Terreno	F. Oferta	Unit/ha	Área	Situação	Topografia					Produto Fatores	Unit-ha Homo	
1	R\$ 75.000.000,00	1452,00	0,90	R\$ 46.487,60	1,053	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,05	R\$ 48.934,32	
2	R\$ 130.000.000,00	2032,80	0,90	R\$ 57.556,08	1,111	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,11	R\$ 63.951,20	
3	R\$ 5.500.000,00	169,40	0,90	R\$ 29.220,78	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,00	R\$ 29.220,78	
4	R\$ 16.000.000,00	210,54	0,90	R\$ 68.395,55	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,00	R\$ 68.395,55	
5	R\$ 25.000.000,00	605,00	0,90	R\$ 37.190,08	1,053	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,05	R\$ 39.147,46	
6	R\$ 109.500.000,00	2119,92	0,90	R\$ 46.487,60	1,111	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,11	R\$ 51.652,89	
8	R\$ 107.012.500,00	1479,84	0,90	R\$ 65.082,20	1,053	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,05	R\$ 68.507,58	
9	R\$ 150.000.000,00	2032,80	0,90	R\$ 66.410,86	1,111	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,11	R\$ 73.789,85	

Média	R\$ 52.103,85	Média	R\$ 55.449,95
Desvio	14527,88	Desvio	12021,90
Coef. de variação	0,28	Coef. de variação	0,22

Média Saneada	R\$ 56.764,83
Limite Inferior	R\$ 38.814,97
Limite Superior	R\$ 72.084,94
Amostras Saneadas	6
Amostras Descartadas	2

Valor de Mercado	Área (ha)	x	Unit/ha	x	Fator Ajuste	=	R\$ 4.363.200,00
	76,86		R\$56.764,83		1,00		

DADOS		Tratamento Estatístico	
		Residual % e Dispersão	
Número de Amostras Coletados:	8		
Número de Amostras Saneados:	6		
Limite Inferior (p/ha):	R\$ 38.814,97		
Média Aritmética (p/ha):	R\$ 55.449,95		
Limite Superior (p/ha):	R\$ 72.084,94		
Média Saneada (p/ha):	R\$ 56.764,83		
T. de Student:	1,476		
Desvio Padrão:	12021,90		
Coefficiente de Variação:	0,217		
INTERVALO DE CONFIABILIDADE			
Resultado(p/ha):	R\$ 7.243,53		
Inferior (p/ha):	-15,03% R\$ 48.206,43		
Superior (p/ha):	11,55% R\$ 62.693,48		
Amplitude Total	26,58%		

Comentários sobre o cálculo



Laudo de Avaliação - Imóvel Rural

Especificação da Avaliação | NBR 14.653-3 | 2019

Fundamentação

Tabela 4 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	
1	Caracterização do bem avaliando	
	Completa quanto aos atributos utilizados no tratamento	2 Pontos
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	
	5	2 Pontos
3	Apresentação dos dados	
	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	2 Pontos
4	Origem dos fatores de homogeneização (conforme 7.7.2.1)	
	Publicações	2 Pontos
5	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	
	0,80 a 1,25	3 Pontos

Tabela 5 – Enquadramento segundo o grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição
1	Pontos obtidos
	11 Pontos
2	Itens Obrigatórios
	2, 4 e 5 no grau II e os demais no mínimo no grau I
3	Grau de Fundamentação Obtido
	Grau II

Precisão

Tabela 6 – Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido
	26,58%
2	Grau de Precisão Obtido
	Grau III

