

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

ÁREA RURAL

LOCALIZAÇÃO

Nova Alvorada do Sul-MS



LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

ÁREA RURAL

1. OBJETIVO

Este Parecer Técnico tem por objetivo determinar o valor de mercado das áreas rurais conforme determinado pelo juízo da 4ª Vara Cível da Comarca de Dourados MS, nos autos n. 0804363-98.2011.8.12.0002.

2. DA COMPETÊNCIA (LEI 6.530/78)

Art. 1º - O exercício da Profissão de Corretor de Imóveis, no Território Nacional, é regido pelo disposto na Lei 6530/78.

Este parecer foi elaborado de conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), assim redigido:

Art. 3º - Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo ainda, “OPINAR” quanto à comercialização e ou locação imobiliária.

Atende ainda as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) n.º 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006) e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

3. DESCRIÇÃO / VISTORIA

As áreas rurais objetos desta avaliação estão localizadas à 25 (vinte e cinco) quilômetros (asfaltado) da cidade de Nova Alvorada do Sul, BR 267, com mais 15

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

ÁREA RURAL

(quinze) quilômetros de estrada de chão até chegar ao início da propriedade, as estradas que cortam as áreas estão em perfeito estado de deslocamento.

As áreas foram vistoriadas "in Loco" pela subscritora, no dia 15/07/2027 no período da tarde, onde foram tiradas fotografias, verificado o acesso, tipo de ocupação do solo e as áreas de divisas. As áreas são objeto das matrículas nº 520 e nº 521.

Matrícula nº 520 tem 120 hectares de terras praticamente planas (apresenta um leve declive na parte próxima ao córrego São Roque/Saltinho), disponíveis para atividades agropastoris. Na data da vistoria estava ocorrendo a colheita do milho. Não tem benfeitoria. Consta 20% de sua área total destinada para RESERVA LEGAL.

Na matrícula nº 521 tem 100 hectares de terras praticamente planas (apresenta um leve declive na parte próxima ao córrego São Roque/Saltinho), disponíveis para atividades agropastoris. Na data da vistoria estava acontecendo a colheita do milho. As benfeitorias são: 01 casa madeira, 01 casa de alvenaria, 01 barracão para maquinários. 01 barracão para insumos, 01 reservatório de água de 15 mil litros, 01 poço semi artesiano, 01 chiqueiro e 01 lagoa. Consta 20% de sua área total destinada para RESERVA LEGAL.

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

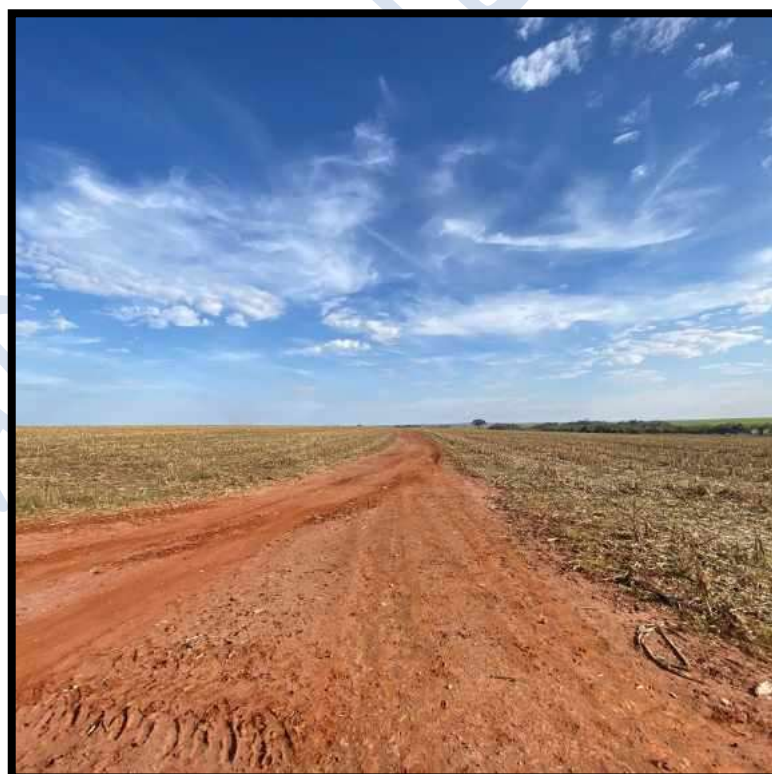
ÁREA RURAL

4. FOTOGRAFIAS DA ÁREA MATRÍCULA Nº 520



LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

ÁREA RURAL



LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

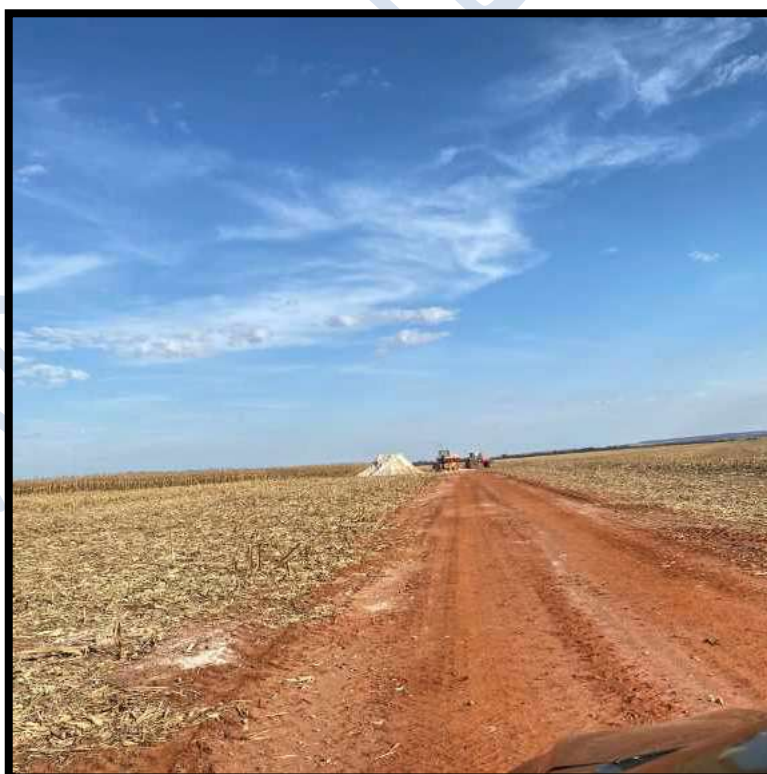
ÁREA RURAL

5. FOTOGRAFIAS DA ÁREA MATRÍCULA Nº 521



LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

ÁREA RURAL



LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

ÁREA RURAL



LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

ÁREA RURAL

6. ÁREAS DISPONÍVEIS PARA VENDA USADAS COMO REFERENCIA DE VALOR



ms.olx.com.br/mato-grosso-do-sul/terrenos/fazenda-com-267-hectares-para-lavoura-a-venda-na-regiao-do-municipio-de-nova-alvorada-do-sul...

Mato Grosso do Sul > Mato Grosso do Sul > Terrenos, sítios e fazendas > Outras cidades > Nova Alvorada do Sul

05/07 às 03:17

R\$ 19.000.000

Venda

Condomínio

IPTU

(12) 3206- Exibir telefone

Enviar mensagem

Ao ver número ou enviar mensagem, seus dados serão compartilhados com o anunciante. Saiba mais

Fazenda com 267 hectares para lavoura à venda na região do município de Nova Alvorada do S

Código do anúncio: LDR01322

Fazenda com 267 hectares para lavoura à venda na região do município de Nova Alvorada do Sul/MS...

Link para consulta: https://ms.olx.com.br/mato-grosso-do-sul/terrenos/fazenda-com-267-hectares-para-lavoura-a-venda-na-regiao-do-municipio-de-nova-alvorada-do-s-1318527598?lis=listing_1100

267 hectares disponíveis para venda

Valor total: R\$ 19.000.000,00

Valor por hectare: R\$ 71.161,04

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

ÁREA RURAL

The screenshot shows a web browser displaying an InfoImóveis listing. The URL is <https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-zona-rural/553103>. The listing is for a property labeled 'VENDE' (Selling) titled 'Fazenda 45 km de Nova Alvorada do Sul'. The main image shows a river flowing through a lush, green landscape. To the left of the image, there is a sidebar with the following details:

DADOS DO IMÓVEL ID: 553103

Tipo	Fazenda
Cidade/UF	Nova Alvorada do Sul - MS
Bairro	Zona Rural
Área total	110 ha

VALOR TOTAL: **R\$ 6.600.000,00** [Simular financiamento](#)

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Fazenda 110 hectares, 155km de Campo Grande, 45km de Nova Alvorada do Sul, vão ficar 110 matrizes e 04 touros PQ. Propriedade rica em água, o rio que passa nos fundos da fazenda é o Vacaria e passa no meio dela um córrego.

Link para consulta: <https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-zona-rural/553103>

110 hectares disponíveis para venda

Valor total: R\$ 6.600.000,00

Valor por hectare: R\$ 60.000,00

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

ÁREA RURAL



Link para consulta: <https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-zona-rural/571719>

110 hectares disponíveis para venda

Valor total: R\$ 5.800.000,00

Valor por hectare: R\$ 52.727,27

7. CONFRONTAÇÕES

A descrição exata e confrontações estão discriminadas nas matrículas nº 520 e 521 do Cartório Tae Sang Lee da comarca de Nova Alvorada MS e fazem parte deste parecer. As propriedades vizinhas também são áreas rurais utilizadas para agropecuária, a maioria estão arrendas para a usina, com o cultivo de cana-de-açúcar.

Descrição da Matrícula 520: **TERRENO RURAL:** uma gleba de terras, parte da Fazenda Barroca (Área 02), denominada "**FAZENDA O OLHO D'ÁGUA II**", com área total e delimitada de 120 há (cento e vinte hectares) localizada no Município e comarca de Nova Alvorada do Sul MS, dentro da seguinte **DESCRIÇÃO DO PERÍMETRO:** Inicia-se a descrição desse

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

ÁREA RURAL

perímetro no marco denominado M-08, cravado na margem esquerda do Córrego Saltinho com a divisa da Fazenda Barroca (Área 01); deste segue dividindo com o último confrontante citado com o seguinte azimute e distância: $123^{\circ}12'36''$ e 2.192,27 metros até o marco M-04, cravado na divisa da Fazenda Barroca (Área 01) com a Fazenda Rancho Alegre: deste segue dividindo com o último confrontante citado com o seguinte azimute e distância: $219^{\circ}06'28''$ e 567,77 metros até o marco M 05, cravado na divisa da Fazenda Rancho Alegre com a Fazenda São Rafael; deste segue dividindo com o último confrontante citado com o seguintes azimutes e distâncias: $303^{\circ}13'41''$ e 1.025,41 metros até o marco M-06; $303^{\circ}11'28''$ e 992,73 metros, até o marco M-07 cravado na divisa da Fazenda São Rafael com a margem esquerda do Córrego Saltinho; deste segue margeando o referido córrego, no sentido de montante, com vários azimutes e distâncias, formando a seguinte resultante: $21^{\circ}3'725''$ e 576,51 metros até o Marco M-08, ponto inicial da descrição deste perímetro. Cadastrada no INCRA-CCIR nº 950.092.429.465-0 e na receita Federal NIRF nº 7.484.346-0.

Descrição da Matrícula 521: **TERRENO RURAL** - Uma gleba de terras desmembrada da área maior da fazenda São Rafael, no lugar denominado São Roque, localizada no município e comarca de Nova Alvorada do Sul MS, com área total e delimitada de 100,00 há (cem hectares), a qual passa a denominar-se "**FAZENDA OLHO D'ÁGUA**", dentro da seguinte **DESCRIÇÃO PERIMETRAL**: o levantamento inicia-se no M-1, cravado na margem esquerda do córrego Saltinho em comum com terras da Fazenda Barreira de Osvaldo Jorge Bispo; daí segue confrontando com as terras da fazenda Barreiro de Osvaldo Jorge Bispo, com azimute $123^{\circ}12'03''$ e distância de 1.000,00 metros, até o marco M-2; daí segue confrontando com a fazenda São Rafael (área 02), com azimute $180^{\circ}57'42''$ e distância de 621,91 metros até o marco M-6; daí segue com a mesma confrontação, com azimute $265^{\circ}59'18''$ e distância de 1.067,23 metros, até o marco M-5, cravado na margem esquerda do córrego Saltinho; daí segue pela margem esquerda do córrego Saltinho com uma resultante com azimute $10^{\circ}50'53''$ e distância de 1.266,70 metros, até o marco M-1, início dessa descrição que obedeceu sentido horário e cujos azimutes são verdadeiros. Cadastrada no INCRA- CCIR nº 950.068.945.005-4 e na Receita Federal-NIRF nº 7.189.745-2.

8. METODOLOGIA APLICADA

Pelo fato de estar sendo efetuado um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica para imóveis rurais a metodologia aplicada para a elaboração foi a de "**METODO COMPARATIVO**", tendo sido possível identificar junto ao MERCADO IMOBILIÁRIO, imóveis com características semelhantes aos AVALIADOS obedecendo as Normas NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT.

9. CONCLUSÃO

COM IMÓVEL AVALIANDO livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais comprometidos tais como títulos, hipotecas, ações ou quaisquer outras avenças que impeçam uma negociação, no estado em que se encontra, CONCLUO que o valor para a matrícula 520 representa nesta data a importância de **R\$ 7.355.520,00 (sete milhões, trezentos e cinquenta e cinco mil e quinhentos e vinte reais)** e o valor para a matrícula 521, com as benfeitorias, é **R\$ 7.299.600,00 (sete milhões, duzentos e noventa e nove mil e seiscentos reais)**.

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica que se baseia em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com característica e localização sócia econômica, semelhante, deve-se prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (-5% a +5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário.

A perita coloca-se à disposição para quaisquer esclarecimentos necessários.

Dourados, MS 22 de julho de 2024.

SIMONE MIOTTO ASTOLFI
CRECI MS 5753
CNAI 20387

