

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Modelo completo

Solicitante: ROBERTO ANDRADE RUBIO

Proprietario/cliente: ROBERTO ANDRADE RUBIO

Objeto da Avaliação: AVALIAÇÃO DE TERRA RURAL LOCALIZADA NA CIDADE DE JATEI - MS

07 de Novembro de 2023.

1- Identificação do Solicitante

O presente laudo de avaliação foi solicitado por Roberto Andrade, atual inquilino do imóvel a ser avaliado.

2- Objetivo da Avaliação

Identificar o valor venal de um imóvel Rural.

3- Finalidade

Este laudo tem a finalidade de inferir valores de venda, para o imóvel em análise, para ser vendido por um preço justo.

4- PRESUPOSTO, RESALVAS E FATORES LIMITANTES:

O laudo aqui descrito, está fundamentado no que estabelece a norma técnica NBR 14653 - Avaliação de Bens da ABNT, e suas referentes, bem como nas:

- Na documentação fornecida e;
- Em informações coletadas in loco quando da vistoria ao imóvel avaliando, realizada em 07/11/2023
- Em informações obtidas junto a representantes de mercado imobiliário local.
- É consignado, se for esta a situação, que não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos; que as observações in loco foram feitas sem instrumentos de medição; que as informações obtidas foram tomadas como de boa fé;

5- IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Avaliação de uma parte do lote rural nº 76 (setenta e seis) da quadra nº 19 (dezenove) com área de 15,00 ha, localizada na estrada potreiroito no município de Jatei – MS dentro dos seguintes limites de confrontações.: Considerando como ponto principal o marco 0=4, situado na margem da estrada linha potreiroito e servindo de divisa com o lote 78 da quadra 19.

Resumo: Norte: 125,00m com a estrada linha potreiroito; Sul 125,00 com parte do lote 75, quadra 19; Leste: 1.200,00 m com lote 78, quadra 19; Oeste: 1.200,00 m com a (área desmembrada) mesmo imóvel.

6- DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O mercado imobiliário na área do imóvel paradigma, possui característica residenciais e grande capacidade de absorção pelo mercado imobiliário local, localizada perto de mercados, escolas, padarias, em via de fluxo de médio a alto, bem ocupado com uma oferta média e procura média, a capacidade de absorção do imóvel é rápida, e com sua possibilidade de liquidez média, com perspectiva de consolidar sua venda num prazo inferior à 6 (seis) meses.

7- METODOLOGIA APLICADA

Para a composição final do valor venal do imóvel, e devido a alta capacidade de coleta de amostras representativa e similares ao avaliando, foi considerado pelo avaliador que a metodologia melhor aplicada à situação foi o MCDM - Método Comparativo de Dados de Mercado, com aplicação inferência estatística e a utilização do software SISDEA.

8- ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Para a elaboração deste laudo, foram utilizados 10 (Dez) dados de valores transacionados em venda, coletadas no mês Novembro de 2023, de residência unifamiliar, com características semelhantes ao do avaliando. Foram considerados dados nas cidades de Jatei, Dourados, Gloria de Dourados, Fatima do Sul, Douradina.

O modelo desta avaliação, obteve uma amplitude em torno do valor médio de 8,79% para um nível de confiança de 80%, atingindo portanto um percentual inferior a 30%, encerrando-se dessa forma, uma precisão de Grau III.

Em relação ao grau de fundamentação, este modelo, em relação a tabela de fundamentação obteve um total de 14 pontos, se enquadrando em Grau III de Fundamentação.

▪ **Grau de Fundamentação: Grau III**

▪ **Grau de Precisão: Grau III**

PLANILHA DOS DADOS AMOSTRAIS:

8.1. Classificação dos Dados De Mercado:

ítem	Informante	Area térrea (m²)	Município	Valor unitário
1	8167-2466	75852,00	jatei	R\$ 9,50
2	8167-2466	22500,00	jatei	R\$ 7,84
3	67 981672446	28500,00	gloria de dourados	R\$ 7,40
4	67 981672446	55000,00	fatima do sul	R\$ 9,40
5	981672446	66520,00	fatima do sul	R\$ 8,90
6	981672446	37800,00	douradina	R\$ 9,25
7	981672446	700000,00	dourados	R\$ 14,12
8	981672446	700000,00	dourados	R\$ 14,00
9	981672446	58000,00	dourados	R\$ 11,67
10	981672446	22500,00	dourados	R\$ 8,40
11	981672446	25000,00	gloria de dourados	R\$ 6,50
12	981672446	59230,00	deodapolis	R\$ 9,90
13	981672446	26365,00	dourados	R\$ 7,70
14	981672446	75802,00	dourados	R\$ 9,58
15	981672446	12000,00	dourados	R\$ 5,60
16	981672446	77850,00	fatima do sul	R\$ 9,68
17	981672446	55690,00	douradina	R\$ 9,50
18	981672446	77000,00	jatei	R\$ 9,30

9- DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS MODELO

Para a composição do modelo, foram utilizados 2 (duas) variáveis independentes considerando como variável Dependente o Valor Unitário (R\$/m²)

Após análises e testes da precisão e significância das variáveis de forma global, chegou-se a um modelo apropriado composto de 2 (duas) variáveis independentes, 2 (duas) variáveis texto, conforme descrita na tabela abaixo:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	sim
Area térrea	Numérica	Quantitativa	Area térrea externa à unidade medida em m²	sim
Município	Texto	Texto	Município onde o imóvel está localizado	sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (ha)	sim

Tabela das Variáveis nas amostras consideradas e fronteiras mínimas, máximas e médias coletadas:

Variável	Média	Mínimo	Máximo
Area térrea	10,96	9,39	13,46
Valor unitário	9,35	5,60	14,12

10- TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS

Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) **Modelo:**

- terra rural

2) **Data de referência:**

- terça-feira, 7 de novembro de 2023

3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	2
Variáveis utilizadas no modelo:	2
Total de dados:	18
Dados utilizados no modelo:	18

1) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,9332076 / 0,9332076
Coeficiente de determinação:	0,8708764
Fisher - Snedecor:	107,91
Significância do modelo (%):	0,01

1) **Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	83%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	94%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	94%

1) **Outliers do modelo de regressão:**

Quantidade de outliers:	1
% de outliers:	5,56%

1) **Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	71,740	1	71,740	107,912
Não Explicada	10,637	16	0,665	
Total	82,377	17		

1) **Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):**

Valor unitário = -11,938483 +1,941398404 * ln (Area térrea)

9) **Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area térrea	ln(x)	10,39	0,01
Valor unitário	y	-5,80	0,01

10) **Correlações Parciais:**

Correlações parciais para Area térrea	Isoladas	Influência
Valor unitário	0,93	0,93

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	14
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	II
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	I
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	II
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	III
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

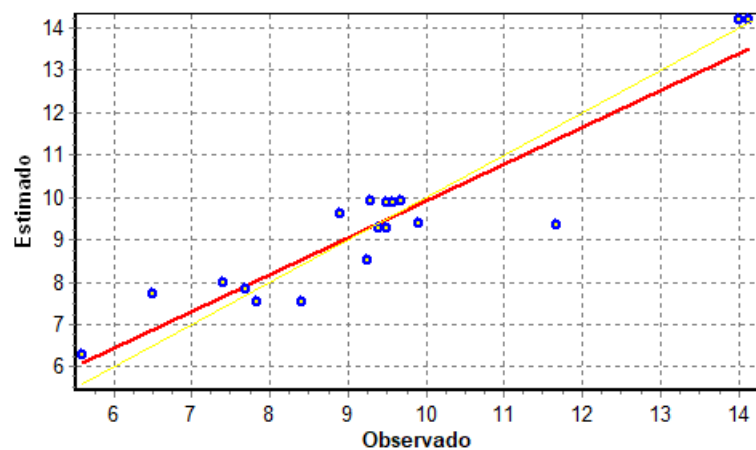
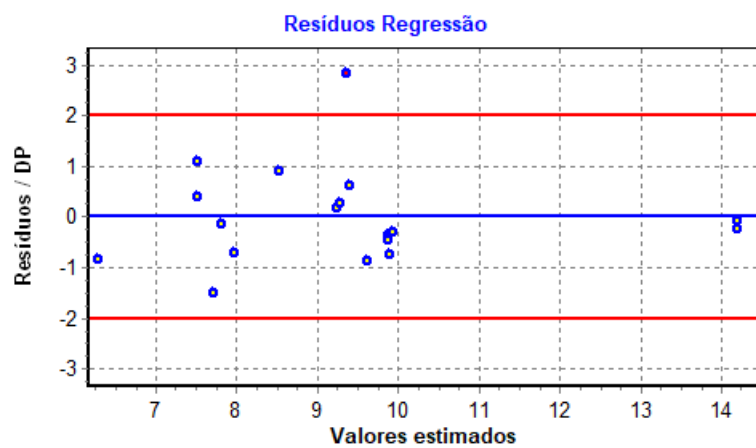


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



Modelo:

terra rural

Data de Referência:

terça-feira, 7 de novembro de 2023

Informações Complementares:Avaliação de terras rurais localizada na cidade de JATEI - MS.

Dados para a projeção de valores:

- Area térrea = 24.200,00
- Informante = 99900-1576
- Município = jatei

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
 - Mínimo = 177.144,00
 - Médio = 185.372,00
 - Máximo = 193.358,00
- Valor Total
 - Mínimo (4,39%) = 7,32
 - Médio = 7,66
 - Máximo (4,39%) = 7,99
- Intervalo Predição
 - Mínimo (14,90%) = 6,52
 - Máximo (14,90%) = 8,80
 - Mínimo (IP) =
 - Máximo (IP) =
 -
 - Campo de Arbítrio
 - RL Mínimo = 6,51
 - RL Máximo = 8,81

11- RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA

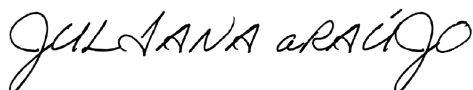
Conclui-se que o imóvel analisado, na data referênte de 07 de Novembro de 2023, pode ser transacionado a um valor venal entre R\$ 177.144,00(Cento e setenta e sete mil, cento e quarenta e quatro reais) R\$ 193.358,00 (Cento e noventa e três mil trezentos e cinquenta e oito reais) sendo o valor recomendado pelo avaliador, fixado em **R\$ 185.372,00** (Cento e oitenta e cinco mil trezentos e setenta e dois reais), sendo este o valor de tendência central, com arredondamento inferior a 1% permitido por norma.

VALOR VENAL RECOMENDADO

Valor Venal do Imóvel Avaliando Fixado em: R\$ 185.372,00
Valor Unitário: R\$ 7,66
Área Privativa : 24.200,00 m²
VALOR TOTAL : R\$ 185.372,00

12- QUALIFICAÇÃO LEGAL COMPLETA DOS PROFISSIONAIS RESPONSÁVEIS

Este Laudo de avaliação foi fundamentado pelo que preconiza as normas brasileiras_vigentes de avaliação, NBR 14.653, em suas partes 1 e 2, sob responsabilidade direta da Engenheira Civil Juliana De Lima Araújo, registrada no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA/MS), sobo número 63668.



JULIANA DE LIMA
ARAUJO:0224164
5117

Assinado de forma digital
por JULIANA DE LIMA
ARAUJO:02241645117
Dados: 2023.11.14
14:59:41 -03'00'

Digite o texto aqui

13- ANEXOS

- Anexo I: Relatório Fotográfico do Imóvel Avaliando;
- Anexo II: Documentação do Imóvel
- Anexo III: Planilha de Dados Completa

- ANEXO I : RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO









• Anexo II: Documentação do Imóvel

Registro de Imóveis

MATRÍCULA: 21.565 FOLHA: 01

LIVRO Nº 2 DE REGISTRO GERAL

CNM 062778.2.9021565-73

Fátima do Sul (MS) 06 de julho de 2016

José Pereira França Júnior - Registrador Substituto

Protocolo n.º 85.301 de 07/06/2016.

IMÓVEL: ÁREA REMANESCENTE: Parte do Lote Rural nº 76 (setenta e seis) da Quadra nº 19 (dezanove), com a área de 15,00 ha (quinze hectares), localizado na Estrada Linha Potreirito, no Município de Jateli-MS, dentro dos seguintes limites e confrontações: Considerando-se como ponto inicial o marco 0=4, situado à margem da Estrada Linha Potreirito e servindo de divisa com o lote 78 da quadra nº 19, segue-se confrontando com o citado lote, no rumo de 22°44'SW e a distância de 1.200,00 metros, até encontrar o marco 1; deste marco, com o rumo de 67°16'NW e a distância de 125,00 metros, confrontando com parte do lote nº 75 da quadra nº 19, até encontrar o marco 2; deste marco, com o rumo de 22°44'NE e a distância de 1.200,00 metros, confrontando com parte do mesmo imóvel (área desmembrada), até encontrar o marco 3; deste marco, com o rumo de 67°16'SE e a distância de 125,00 metros, confrontando com a citada Estrada Linha Potreirito, chega-se ao marco 0=4, ponto inicial do presente loteiro.

RESUMO: Norte: 125,00 m com a Estrada Linha Potreirito; Sul: 125,00 m com parte do lote 75, quadra 19; Leste: 1.200,00 m com o lote 78, quadra 19; Oeste: 1.200,00 m com a (área desmembrada) mesmo imóvel. Tudo conforme Mapa e Memorial Descritivo elaborado pelo Engenheiro Agrônomo Adrian Alves Moreira - CREA-15330/D. ART n. 11745339.

PROPRIETÁRIO: VANDA MARIA RUBIO DE ANDRADE, brasileira, do lar, RG nº 577.477 SSP/MS, CPF nº 833.563.471-87, casada pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da lei 6.515/77, com LUIZ MUNIZ DE ANDRADE, brasileiro, trabalhador rural, RG nº 302.923 SSP/MS, CPF nº 365.680.311-00, residentes e domiciliados em Jateli-MS, na Linha Potreirito, Km 07 - lado poente.

REGISTRO ANTERIOR: R-7/2.799 deste Serviço Registral (de 28.01.2016).

CCIR/INCRA: (2010/2014): Cód do INCRA n. 913.120.006.726-6; Mód. Rural: 20.0000 ha; n.º Mód. Rurais: 6,00; Mód. Fiscal: 45,0000ha; n.º Mód. Fiscais: 2,6667; FMP: 3,0000 ha; Área Total: 120,0000. NIIRF n. 2.657.699-6.

Emol.: R\$ 23,00; Funjecc 10%: R\$2,30; Funjecc 5%: R\$ 1,15; Funadep R\$ 1,38; Funde-PGE: R\$ 0,92; Feadmp-MS: R\$2,30

Fátima do Sul/MS, 06 de julho de 2016.

José Pereira França Júnior
Registrador Substituto

AV-1/21565 - Protocolado sob nº 98.713 de 01/06/2023 AVERBAÇÃO DE DENOMINAÇÃO

Conforme requerimento do proprietário, datado de 01 de junho de 2023, averba-se que o imóvel objeto desta passou a denominar-se **SÍTIO 3 IRMÃOS**.

Selo digital nº AIM14688-308-NOR

Emol.: R\$ 44,00; Funjecc 10%: R\$ 4,40; Funjecc 5%: R\$ 2,20; Funadep R\$ 2,64; Funde-PGE: R\$ 1,76; Feadmp-MS: R\$ 4,40; Selo: R\$ 1,50.

Fátima do Sul/MS, 19 de junho de 2023.

José Pereira França Júnior
Registrador Substituto

R-2/21565 - Protocolo nº 98.977 de 18/07/2023. DOAÇÃO

TÍTULO: Escritura Pública de Doação datada de 18/07/2023, lavrada no Serviço Notarial e Registral de Jateli/MS, Lº 56-N, Fl. 153/154; **TRANSMITENTES/DOADORES:** VANDA MARIA RUBIO DE ANDRADE, brasileira, pecuarista, RG nº 577.477-SEJUSP/MS, CPF nº 833.563.471-87, e seu esposo LUIZ MUNIZ DE ANDRADE, brasileiro, aposentado, CNH nº 02293537001-DETRAN/MS, RG nº 302.923-SSP/MS, CPF nº 365.680.311-00, casados pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da lei 6.515/77, residentes e domiciliados em Jateli-MS, na Linha Potreirito, Sítio São José, Zona Rural; **ADQUIRENTE/DONATÁRIO:** ROBERTO ANDRADE RUBIO, brasileiro, solteiro, autônomo, CNH nº 01871038150 DETRAN/MS, RG nº 1.069.663-SSP/MS, CPF nº 996.909.501-34, residente e domiciliado em Dourados-MS, na Rua Monte Alegre, 2.135, Apto 302, Vila Progresso; **ÁREA:** a parte ideal

Continua no verso.

São expedida às 13:49:47 horas do dia 11/08/2023

AZT42464-609-NOR

o de controle de certidão: 54.479

inferência da autenticidade do selo digital utilize o QR Code

QR Code

Certidão na última página

21.565

01

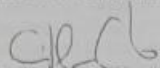
correspondente a 2,42 ha do imóvel objeto desta matrícula; VALOR: avaliado em R\$ 48.371,58 (quarenta e oito mil e trezentos e setenta e um reais e cinquenta e oito centavos);

CCIR/INCRA: 2023; Cód do INCRA n. 913.120.006.726-6; Área Total: 30,0000; Mód. Rural: 50,5084 ha; n° Mód. Rurais: 0,59; Mód. Fiscal: 45,0000ha; n° Mód. Fiscais: 0,6667 FMP: 2,00 ha. NIRF n. 2.657.699-6.

Selo digital n° AAH00840-881-CVD.

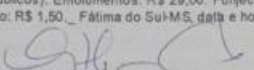
Emol.: R\$ 723,00; Funjecc 10%: R\$ 72,30; Funjecc 5%: R\$ 36,15; Funadep R\$ 43,38; Funde-PGE: R\$ 28,92; Feadmp-MS: R\$ 72,30; Selo: R\$ 10,00.

Fátima do Sul/MS, 01 de agosto de 2023.


Cynthia Vilanova Carvalho
Registradora

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que a presente cópia, reprodução autêntica da ficha a que se refere, é extraída como certidão, nos termos do Art. 19, § 1º da Lei 6015/73 (Registros Públicos). Emolumentos: R\$ 29,00. Funjecc (10%): R\$ 2,90; Funadep: R\$ 1,74; Funde-PGE: R\$ 1,16; FEADMP/MS: R\$ 2,90; Selo: R\$ 1,50. Fátima do Sul-MS, data e hora abaixo indicados.


Cynthia Vilanova Carvalho
Registradora

• ANEXO IV: PLANILHA DE DADOS COMPLETA

Ítem	Informante	Área térrea (m²)	Município	Valor unitário
1	8167-2466	75852,00	jatei	R\$ 9,50
2	8167-2466	22500,00	jatei	R\$ 7,84
3	67 981672446	28500,00	glória de dourados	R\$ 7,40
4	67 981672446	55000,00	fatima do sul	R\$ 9,40
5	981672446	66520,00	fatima do sul	R\$ 8,90
6	981672446	37800,00	douradina	R\$ 9,25
7	981672446	700000,00	dourados	R\$ 14,12
8	981672446	700000,00	dourados	R\$ 14,00
9	981672446	58000,00	dourados	R\$ 11,67
10	981672446	22500,00	dourados	R\$ 8,40
11	981672446	25000,00	glória de dourados	R\$ 6,50
12	981672446	59230,00	deodapolis	R\$ 9,90
13	981672446	26365,00	dourados	R\$ 7,70
14	981672446	75802,00	dourados	R\$ 9,58
15	981672446	12000,00	dourados	R\$ 5,60
16	981672446	77850,00	fatima do sul	R\$ 9,68
17	981672446	55690,00	douradina	R\$ 9,50
18	981672446	77000,00	jatei	R\$ 9,30