

PERÍCIA JUDICIAL	
Autos:	0000670-44.2005.8.12.0037 – Vara Única da Comarca de Itaporã-MS
Ação:	Liquidação / Cumprimento / Execução
Exeqte:	Bunge Fertilizantes S/A
Exectdo:	José Vieira Ramos
Perito:	Daniel Vasques Aleixo



LAUDO PERICIAL DE ENGENHARIA CONSTATIVA E AVALIATÓRIA

Autos: 0000670-44.2005.8.12.0037 – Vara Única da Comarca de Itaporã-MS

Ação: Liquidação / Cumprimento / Execução

Exeqte: Ação: Liquidação / Cumprimento / Execução

Exectdo: José Vieira Ramos

Objeto: Determinar o valor de mercado de 6 imóveis rurais localizados no Núcleo Colonial de Dourados, Distrito de Panambi e município de Dourados

DANIEL VASQUES ALEIXO, Engenheiro agrônomo, portador da carteira profissional do CREA/MS 12.577, Especialista em Auditoria e Perícia Ambiental, Mineração e Meio Ambiente e Meio Ambiente, Desenvolvimento e Sustentabilidade residente na rua Norberto Ribeiro de Souza, 64, cidade de Campo Grande, Mato Grosso do Sul, honrosamente nomeado **PERITO DO JUÍZO** e já qualificado nestes autos, tendo realizado as pesquisas e diligenciamentos necessários ao bom desempenho de seu encargo, vem agora, mui respeitosamente, a presença de V. Ex^a, apresentar o resultado dos trabalhos desenvolvidos, que REQUER JUNTADA, através do presente...

LAUDO PERICIAL

1 – INTRODUÇÃO

No dia **17 de setembro de 2024 às 9:00**, em acatamento a honorável determinação do Excelentíssimo Juiz de Direito da **Vara Única da Comarca de Itaporã (MS)**, **Doutor Evandro Endo**, tiveram formal início os Trabalhos Periciais.

O EXEQUENTE formulou quesitos em fls. 1.152-1.153 e não indicou Assistência Técnica. O EXECUTADO formulou quesitos em fls 1.154-1.156 e também não indicou assistente técnico.

Constitui objetivo da Prova Pericial determinada proceder ao diligenciamento técnico e cálculos com base nas preceituações da Norma Técnica Brasileira **NBR-14.653-3:2019** - **Avaliação de Bens: Imóveis Rurais**, visando apurar o valor de mercado em decorrência dos imóveis rurais, localizados no **Núcleo Colonial de Dourados, Distrito de Panambi**, apresentados na tabela abaixo.

Lote	Quadra	Área total em hectares	Matrícula
3	18	27,475	16.352
7	23	31,500	5.309
8	23	31,500	5.310
2	20	25,160	7.586
1	20	30,000	12.596
11	20	12,100	68.658

2 – PRESSUPOSTOS PARA AVALIAÇÃO

As normas utilizadas na elaboração deste laudo estão abaixo relacionadas. A classificação do laudo quanto à fundamentação e precisão são orientadas pelas normas da ABNT:

- ABNT NBR 14.653-1:2019, Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais.
- ABNT NBR 14.653-3:2019, Avaliação de Bens - Parte 3: Imóveis rurais e seus componentes - Incorpora a versão corrigida de 24.05.2022.

- IBAPE – Instituto Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias.

O valor de mercado definido para o imóvel, dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente.

Isto não significa que eventuais negociações efetivas não possam ser feitas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

Toda a documentação fornecida para elaboração deste laudo foi considerada fidedigna, sendo tida como verdadeiras as dimensões da Gleba constantes em Matrícula e demais documentos apresentados.

Todos os dados contidos neste relatório são considerados verdadeiros e acurados. Embora tirados de fontes confiáveis, não podemos dar nenhuma garantia nem assumir qualquer responsabilidade legal pela precisão de quaisquer dados, opiniões ou estimativas fornecidas por terceiros e utilizados na formulação desta análise.

Este laudo está de acordo com os procedimentos éticos do IBAPE/MS: agir com integridade, sempre apresentar um serviço de alto nível, agir com responsabilidade, agir de forma a promover a confiança na profissão e tratar a todos com respeito.

Finalmente, o responsável técnico deste laudo não possui nenhum vínculo com nenhuma das partes, não tendo, portanto, interesse pessoal ou financeiro nos mesmos.

3- DEFINIÇÕES PRELIMINARES

Os trabalhos relacionados à Engenharia de Avaliações consistem na mensuração de valor de uma determinada propriedade e bens em certo momento.

Os referidos trabalhos são, conforme preceituação da Lei 5.194, de 24.12.66, de COMPETÊNCIA EXCLUSIVA do profissional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, sendo regulamentada pela Associação Brasileira de Normas Técnicas ABNT, através da NBR 14.653 parte 3, que subsidiam quanto à metodologia e procedimentos relativos às Perícias de Engenharia, sendo tais preceituações obrigatórias em todas as manifestações escritas que caracterizem o valor de imóveis, seus frutos ou direitos sobre os mesmos, judiciais ou extrajudiciais.

Inicialmente, cabe definir alguns conceitos que, eventualmente, serão utilizados no presente laudo:

- **amostra:** Conjunto de dados de mercado representativos de uma população;
- **área:** índice quantitativo, em hectares (ha), próprio de cada elemento;
- **avaliação de bens:** Análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data;
- **aproveitamento eficiente:** aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, em uma data de referência, observada a atual e efetiva tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação vigente;
- **ativo ambiental:** conjunto de atributos e funções ambientais que representam benefícios economicamente valoráveis;
- **benfeitorias:** resultado de obra ou serviço realizado no imóvel rural;
- **benfeitorias não reprodutivas:** benfeitorias que não geram renda diretamente
EXEMPLO edificações, terreiros, estradas e acessos, cercas, sistemas de drenagem e irrigação por gravidade, obras e trabalhos de melhorias das terras;
- **benfeitorias reprodutivas:** benfeitorias que geram renda diretamente
EXEMPLO culturas, florestas plantadas, pastagens cultivadas e pastagens nativas melhoradas;
- **campo de arbítrio:** Intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual pode-se arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo;
- **classe agronômica:** constitui enquadramento que, em decorrência do maior ou menor potencial do solo, atribui-se ao imóvel rural. À classe agronômica relaciona-se um índice destinado a homogeneizar comparativamente diferentes tipos de solo;
- **contemporaneidade:** característica de dados coletados em período de tempo onde não houve variação significativa de valor no mercado imobiliário do qual fazem parte. Esse período de tempo é decidido pelo profissional da engenharia de avaliações, conforme seu conhecimento do mercado;
- **custo de desmonte:** quantia gasta para a desmobilização, o transporte e a relocação de determinados bens rurais, inclusive semoventes;

- **Cultura de ciclo curto:** cultura com ciclo igual ou inferior a um ano;
- **cultura de ciclo longo:** cultura com ciclo superior a um ano;
- **custo de formação:** quantia gasta para o preparo do solo e implantação até a primeira safra ou pastoreio;
- **custo de manutenção:** quantia gasta com os tratos culturais;
- **custo de oportunidade do capital:** maior taxa de juros auferível no mercado em outras oportunidades de investimento concorrentes, em termos de montante investido e prazo, a um dado nível de risco;
- **dado de mercado:** Conjunto de informações coletadas no mercado relacionadas a um determinado bem;
- **entidades técnicas reconhecidas:** organizações e instituições, representativas dos profissionais da engenharia de avaliações, registradas nos conselhos representativos de classe;
- **engenharia de avaliações:** Conjunto de conhecimentos técnico-científicos especializados, aplicados à avaliação de bens;
- **engenheiro de avaliações:** Profissional de nível superior, com habilitação legal e capacitação técnico-científica para realizar avaliações, devidamente registrado no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA;
- **equipamentos:** insumos destinados à exploração da terra, à irrigação, à defesa fitossanitária, à correção e fertilização, ao processamento da produção, à circulação e aos transportes, compreendendo máquinas industriais fixas, máquinas agrícolas e implementos, conjuntos de irrigação, de fertilização e de drenagem, animais de trabalho, veículos e outros;
- **fator de comercialização:** Razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor do que 1 (um);
- **floresta plantada:** floresta formada para fins comerciais ou industriais;
- **funcionalidade de benfeitoria:** grau de adequação ou atualidade tecnológica de uma benfeitoria em função da sua viabilidade econômica no imóvel e na região;
- **homogeneização:** Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando;

- **imóvel rural:** imóvel rústico de área contínua, qualquer que seja sua localização, que se destine à exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal, florestal, agroindustrial ou aqueles destinados à proteção e preservação ambiental;
- **liquidação forçada:** Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado;
- **obras e trabalhos de melhoria do solo:** obras e trabalhos de conservação, proteção e de correção de deficiências do solo, visando ao seu melhor aproveitamento e à otimização da capacidade de produção;
- **passivo ambiental:** obrigações economicamente valoráveis, decorrentes de danos ambientais ou da inobservância da legislação ambiental;
- **recursos naturais:** recursos de que o solo se acha dotado naturalmente, sem custo de produção, mas constituindo bens econômicos, compreendendo florestas nativas e pastagens naturais, águas e materiais de lavra, como argilas, areias e rochas;
- **situação do imóvel:** localização em relação a um centro de referência e o tipo de acesso, do ponto de vista legal e de trafegabilidade;
- **tratamento de dados:** Aplicação de operações que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os dados de mercado e os do bem avaliando;
- **terra bruta:** terra onde existe vegetação natural em seu estado original ou em estágio regenerativo;
- **terra cultivada:** terra com cultivo agrícola ou em pousio;
- **terra nua:** terra sem a consideração de benfeitorias;
- **valor da terra nua:** diferença entre o valor total do imóvel e o valor de suas benfeitorias, considerada, quando for o caso, a existência de passivos ou ativos ambientais;
- **valor econômico:** valor presente da renda líquida auferível pelo empreendimento ou pela produção agrossilvopastoril, durante sua vida econômica, a uma taxa de desconto correspondente ao custo de oportunidade de igual risco;
- **vistoria:** Constatação local de fatos, mediante observações criteriosas em um bem e nos elementos e condições que o constituem ou o influenciam.

Quadro 01: Tabela usada para classificação do imóvel quanto a situação e capacidade de uso da terra

Situação		Classe de capacidade de uso - KOZMA							
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
		100	95	75	55	50	40	30	20
Ótima	100%	1,000	0,950	0,750	0,550	0,500	0,400	0,300	0,200
Muito Boa	95%	0,950	0,903	0,713	0,523	0,475	0,380	0,285	0,190
Boa	90%	0,900	0,855	0,675	0,495	0,450	0,360	0,270	0,180
Desfavorável	80%	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,320	0,240	0,160
Má	75%	0,750	0,713	0,563	0,413	0,375	0,300	0,225	0,150
Péssima	70%	0,700	0,665	0,525	0,385	0,350	0,280	0,210	0,140

Fonte: Kozma (1985)

4 – METODOLOGIA DISPONÍVEIS

A metodologia aplicável poderá ser **direta** (*método comparativo direto* ou *método da quantificação do custo*) ou **indireta** (*método da renda* ou *método residual*) dispondo, ainda, em determinadas situações, da utilização do **método involutivo**, sendo esse aplicável em glebas urbanizáveis quando os elementos de comparação são lotes de terreno, dos quais serão debitados os custos inerentes à urbanização, projetos, dispêndios fiscais e outros.

O nível de precisão será definido segundo a quantidade, a confiabilidade e o tratamento estatístico dispensado aos elementos pesquisados, sendo enquadrados em três níveis de rigor.

A classificação das avaliações, para o caso de **IMÓVEIS RURAIS**, em se adotando o **Tratamento por Fatores**, tem seu grau de fundamentação assim obtido:

Quadro 02: Critérios para delineamento do Grau de Fundamentação em avaliações rurais

ITEM	Descrição	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do bem avaliando	Completa quanto a todos os atributos analisados	Completa quanto aos atributos utilizados no tratamento	Adoção de uma situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	8	6	4
3	Apresentação dos dados	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Atributos relativos a todos os dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Origem dos fatores de homogeneização (conforme 7.7.2.1)	Estudos embasados em metodologia científica	Publicações	Análise do avaliador
5	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,70 a 1,40	0,50 a 2,00

Com base na pontuação somada, o enquadramento do **Grau de Fundamentação** é dado da seguinte forma:

Quadro 03: Classificação do Grau de Fundamentação em avaliações rurais

	Grau		
	III	II	I
Pontos Mínimos	13	8	5
Itens obrigatórios	2, 4 e 5 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4 e 5 no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Já o **Grau de Precisão** para o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado é assim classificado:

Quadro 04: Grau de Precisão em avaliações rurais

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

Quando da avaliação de **BENFEITORIAS**, a partir da adoção do **Método da Quantificação do Custo**, a classificação do Grau de Fundamentação é assim obtida:

Quadro 05: Grau de Fundamentação de benfeitorias

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do Custo Direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os ajustes devidos
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou caso de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculados por métodos técnicos consagrados, considerando-se a idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada

5 – DILIGENCIAMENTOS TÉCNICOS

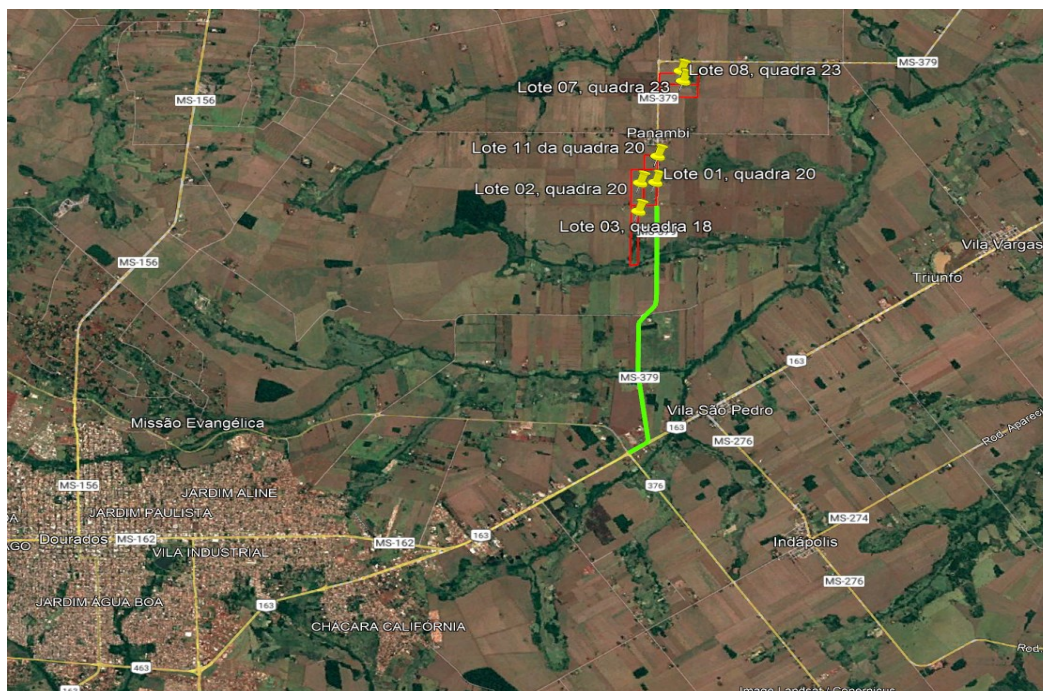
No dia 17 de setembro de 2024 deslocamo-nos até o imóvel avaliando no sentido de identificar seu estado atual e suas características peculiares.

Se faz importante destacar que em ambos os imóveis vistoriados fomos recebidos e acompanhados pela Parte REQUERIDA. Sr. Robert que nos permitiu pleno acesso aos mesmos.

Segue roteiro de acesso abaixo.

Tendo como ponto de partida o anel viário de Dourados pela BR-163 sentido a Campo Grande percorrer por aproximadamente 555,00 metros até o trevo do Panambi, entrar a esquerda na Rodovia asfaltada MS 379, e prosseguir por aproximadamente 6,7 km até o Lote 01 da Quadra 20, no Distrito de Panambi, onde as áreas ficam próximas.

Imagem 01: Croqui de localização da área em estudo



Das **matrículas** apresentadas, em fls. 1.169/1.205 dos Autos, segue tabela abaixo para facilitar a compreensão, a qual será considerada neste Laudo Pericial.

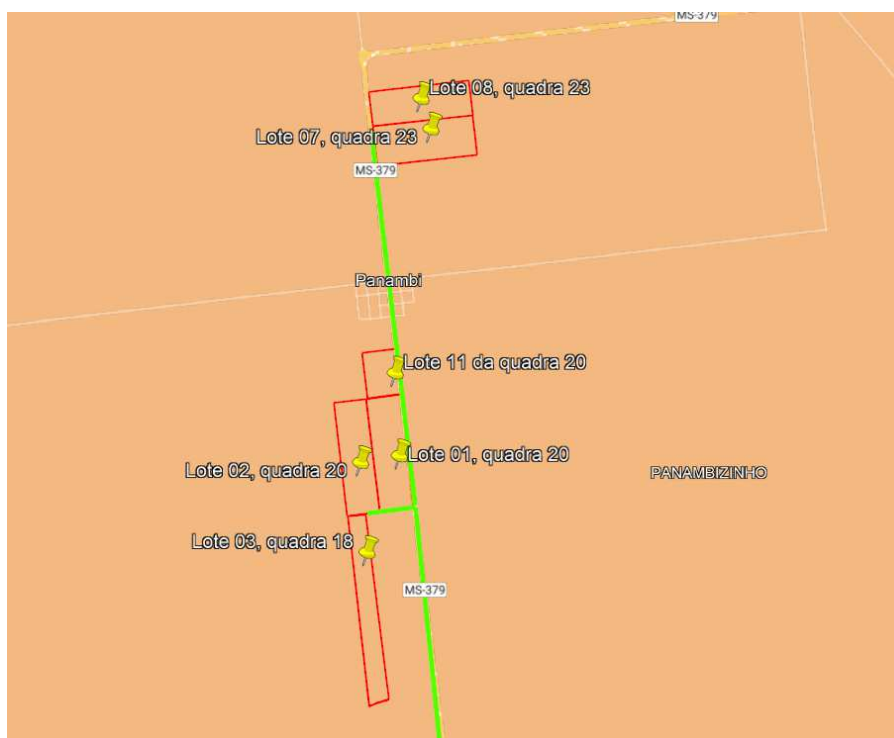
Lote	Quadra	Área total em hectares	Matricula
3	18	27,475	16.352
7	23	31,500	5.309
8	23	31,500	5.310
2	20	25,160	7.586
1	20	30,000	12.596
11	20	12,100	68.658

Pela **tabela de Kozma**, a situação de localização das terras é enquadrada em condição **ÓTIMA**, representando acesso por estradas **pavimentadas**, com condições satisfatórias de acessibilidade durante todo o ano para os **lotes 07, 08 da Quadra 23, 01 e 11 da Quadra 20**.

Pela **tabela de Kozma**, a situação de localização das terras é enquadrada em condição **MUITO BOA**, representando acesso por estradas **cascalhadas**, com condições satisfatórias de acessibilidade durante todo o ano para os **lotes 03 da Quadra 18 e 02 da Quadra 20**.

Segundo análise visual durante nossa vistoria e de acordo com o MAPA DE SOLOS DO BRASIL elaborado pelo Departamento de Recursos Naturais e Estudos Ambientais e Divisões de Geociências, publicada pelo EMBRAPA SOLOS em 2020.

Imagem 02: Google Earth com camada de EMBRAPA SOLOS 2020



Atribuímos os seguintes parâmetros para as terras avaliadas: solo classificado como **LVd - Latossolo Vermelho Distrófico**, topografia **plana** e **suave ondulado** com **maior inclinação para os córregos**, textura **muito argilosa** e **argilosa**, **sem** pontos de afloramento rochoso, fertilidade natural entre **baixa** e **média**.

Com relação a ocupação do solo dos lotes será apresentada uma tabela abaixo para melhor visualização.

Lote	Quadra	Matrícula	Área total em hectares	% Agricultura	% Vegetação Nativa	% Pastagens	% Sede	TOTAL
3	18	16.352	27,475	56%	29%	15%	0%	100%
7	23	5.309	31,500	100%	0%	0%	0%	100%
8	23	5.310	31,500	83%	17%	0%	0%	100%
2	20	7.586	25,160	100%	0%	0%	0%	100%
1	20	12.596	30,000	97%	0%	0%	3%	100%
11	20	68.658	12,100	100%	0%	0%	0%	100%

O Município de Dourados está inserido na **Bacia Hidrográfica do Rio Dourados**, especificamente na sub-bacia do Ivinhema, a qual drena para o Alto Rio Paraná, **Bioma Cerrado e Mata Atlântica**.

Na Averbação 03 da **matrícula nº 16.352, Lote 03 da Quadra 18** consta o registro de **RESERVA LEGAL com 20%** da área desse imóvel, **foi identificada uma porção de 29% da área, que está ocupada por vegetação nativa durante a realização da vistoria**.

Na Averbação 21 da **matrícula nº 5.309, Lote 07 da Quadra 23** consta o registro de **RESERVA LEGAL com 20%** da área desse imóvel, **não tendo sido identificada e nem apontada a sua localização durante a realização da vistoria**.

Na Averbação 17 da **matrícula nº 5.310, Lote 08 da Quadra 23** consta o registro de **RESERVA LEGAL com 20%** da área desse imóvel, **foi identificada uma porção de 17% da área, que está ocupada por vegetação nativa durante a realização da vistoria**.

Na Averbação 12 da **matrícula nº 7.586, Lote 02 da Quadra 20** consta o registro de **RESERVA LEGAL com 20%** da área desse imóvel, **não tendo sido identificada e nem apontada a sua localização durante a realização da vistoria**.

Na Averbação 09 da **matrícula nº 12.596, Lote 01 da Quadra 20** consta o registro de **RESERVA LEGAL com 20%** da área desse imóvel, **não tendo sido identificada e nem apontada a sua localização durante a realização da vistoria**.

Na Averbação 01 da **matrícula nº 68.658, Lote 011 da Quadra 20** consta o registro de **RESERVA LEGAL com 20%** da área desse imóvel, **não tendo sido identificada e nem apontada a sua localização durante a realização da vistoria**.

Tendo sido verificado os registros da existência das Reservas Legais nas titulações de domínio de alguns dos lotes avaliandos, conforme elencado acima, não tendo sido constatada a área de mata nativa nos referidos lotes, temos como situações prováveis

que: (1) os lotes podem ter sido originados de desmembramento de uma área maior não tendo havido a destinação da porção relativa à Reserva Legal; (2) terá uma área específica que foi destinada a composição da Reserva Legal, ou; (3) ter havido a abertura do segmento antes de 22 de julho de 2008 (*data da aprovação do Decreto no 6.514/2008 que dispõe sobre as infrações e sanções administrativas ao meio ambiente, estabelece o processo administrativo federal para apuração destas infrações e regulamenta a Lei de Crimes Ambientais (Lei no 9.605/1998)*), nesse caso o proprietário possui 3 formas para regularizar a RESERVA LEGAL; **(I) recompor a Reserva Legal; (II) permitir a regeneração natural da vegetação; (III) compensar a Reserva Legal.**

Recompor: A recomposição das áreas de reserva legal poderá ser realizada mediante o plantio intercalado de espécies nativas e exóticas, em sistema agroflorestal, observados os seguintes parâmetros: (I) o plantio de espécies exóticas combinado com as espécies nativas de ocorrência regional; e (II) a área recomposta com espécies exóticas não poderá exceder a cinquenta por cento da área total a ser recuperada. A regularização ambiental da RL também poderá contemplar o manejo da regeneração natural, quando viável.

Regeneração natural: A regeneração natural da vegetação é um processo em que as plantas se estabelecem em áreas degradadas sem intervenção humana direta. Este método aproveita a capacidade da natureza de se regenerar, permitindo que as sementes trazidas pelo vento ou por animais germinem e cresçam naturalmente.

Benefícios da Regeneração Natural:

1. Baixo Custo: A regeneração natural é uma estratégia de baixo custo para a restauração florestal, pois não requer o plantio de mudas ou manutenção intensiva.
2. Rápida Recuperação: Estudos mostram que áreas degradadas podem se recuperar significativamente em poucas décadas, alcançando até 80% da riqueza de espécies de uma floresta primária em cerca de 20 anos.
3. Diversidade Ecológica: A regeneração natural permite a recuperação de uma variedade de espécies, incluindo árvores raras e especialistas, contribuindo para a biodiversidade e a resiliência do ecossistema.

Compensar: A compensação da RL pode se dar por meio dos seguintes meios:

- (1) aquisição de cotas de reserva ambiental (CRA); (2) arrendamento de área sob regime de servidão ambiental ou Reserva Legal; (3) doação ao poder público de área localizada no interior de Unidade de Conservação de domínio público pendente de regularização fundiária; (4) cadastramento de outra área equivalente e excedente à Reserva Legal, em imóvel de mesma titularidade ou adquirida em imóvel de terceiro, com vegetação nativa estabelecida, em regeneração ou recomposição, desde que localizada no mesmo bioma.

Os imóveis encontram-se localizadas no **Núcleo Colonial de Dourados, distrito de Panambi, no município de Dourados**, esses parâmetros permitem classificar os solos das terras avalianda, segundo a **Classificação de KOZMA**.

As classificações de **Situação** e **Classe de Capacidade de Uso dos Solos** fornecem os índices apresentados em tabela elaborada pelo Engenheiro Agrônomo KOZMA no quadro "1" do presente Laudo, usados para determinação dos valores unitários tanto dos elementos de pesquisa como da terra avalianda. Através dos índices encontrados nessa tabela obtemos para as terras avaliandas os seguintes valores:

Lote 03 da Quadra 18

Utilização	Área (ha)	%	Classe de uso	Situação	Capacidade	Nota
Agricultura	15,35	55,87%	Classe III	Muito boa	0,713	0,398
Pastagem	4,09	14,89%	Classe IV	Muito boa	0,523	0,078
Vegetação nativa e açude	8,04	29,25%	Classe VIII	Muito boa	0,190	0,056
Total	27,48	100,00%		Índice agrônômico:		0,532

Lote 07 da Quadra 23

Utilização	Área (ha)	%	Classe de uso	Situação	Capacidade	Nota
Agricultura	31,50	100,00%	Classe III	ótima	0,750	0,750
Total	31,50	100,00%		Índice agrônômico:		0,750

Lote 08 da Quadra 23

Utilização	Área (ha)	%	Classe de uso	Situação	Capacidade	Nota
Agricultura	26,02	82,60%	Classe III	ótima	0,750	0,619
Vegetação Nativa	5,48	17,40%	Classe VIII	ótima	0,200	0,035
Total	31,50	100,00%		Índice agrônômico:		0,654

Lote 02 da Quadra 20

Utilização	Área (ha)	%	Classe de uso	Situação	Capacidade	Nota
Agricultura	25,16	100,00%	Classe III	Muito Boa	0,713	0,713
Total	25,16	100,00%		Índice agrônômico:		0,713

Lote 01 da Quadra 20

Utilização	Área (ha)	%	Classe de uso	Situação	Capacidade	Nota
Agricultura	29,20	97,33%	Classe III	ótima	0,750	0,730
Sede	0,80	2,67%	Classe VIII	ótima	0,200	0,005
Total	30,00	100,00%		Índice agrônômico:		0,735

Lote 11 da Quadra 20

Utilização	Área (ha)	%	Classe de uso	Situação	Capacidade	Nota
Agricultura	12,10	100,00%	Classe III	ótima	0,750	0,750
Total	12,10	100,00%		Índice agrônômico:		0,750

6 – AVALIAÇÃO

As avaliações dos imóveis rurais serão realizadas com base nos dados verificados em nossas vistorias analisando de forma separada, os valores das terras (terrenos livres) e das construções, como segue

O método adotado para essas Avaliações foi o **Comparativo Direto de dados**

de Mercado, com Tratamento por Fatores, onde o valor do bem é homogeneizado com

aplicação de fatores e critérios, fundamentados por estudos de entidades técnicas regionais reconhecidas, devendo ser feita uma análise estatística dos resultados homogeneizados.

É admitido a priori a existência de relações fixas entre diferenças de atribuições específicas e os respectivos preços. Todas as informações provêm de contato pessoal com proprietários ou intermediários.

No tratamento dos dados, consideramos como dado de mercado com atributos semelhantes, àqueles em que cada um dos fatores de homogeneização, calculados em relação ao avaliando, esteja contido entre 0,50 e 2,00.

Da mesma forma, as características quantitativas do imóvel avaliando também não ultrapassam em 50% dos limites observados na amostra e ainda o preço homogeneizado, resultado da aplicação de todos os fatores de homogeneização também deverá estar contido no intervalo de 0,50 a 2,00.

Nos cálculos de homogeneização, a utilização dos fatores será feita na forma multiplicativa.

Os elementos colhidos na região que apresentem características semelhantes. Os valores de mercado e as principais características das terras utilizadas como paradigmas amostrais nos cálculos avaliatórios são apresentados nas **FICHAS DE PESQUISA** constantes no **ANEXO 01**.

Os valores unitários obtidos nessas fichas são, então, estudados na **PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO** inserta nos **ANEXOS 02, 03, 04, 05, 06, 07**, de maneira a equalizar as condições discrepantes que possam haver entre os elementos de pesquisa e os imóveis avaliados, para que se possa proceder a justa determinação do valor de mercado para a terra avalianda, coleta realizada no dia **04/09/24**.

A homogeneização dos dados é feita utilizando fatores amplamente utilizados pela Engenharia Avaliatória, sendo os utilizados neste laudo descritos abaixo:

Fator fonte: É a relação média entre o valor transacionado e o valor ofertado, observado no mercado imobiliário do qual faz parte o bem avaliando. O valor do fator de redução observado para este laudo é de 10% sobre o valor ofertado.

Fator índice agrônomo (F.I.A): As principais variáveis para explicar a formação do valor da terra em uma propriedade rural são: a capacidade de uso dos diversos solos x a situação do imóvel em relação as zonas de influência da região.

O valor da terra é função direta de sua capacidade de produzir renda e o potencial de produção de renda é função direta de sua capacidade de uso. Nesse procedimento, os elementos pesquisados e o imóvel avaliando são comparados de acordo com a tabela do eng. França, para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra. (KOZMA, 1983).

Fator Área: Fator que faz uma relação entre os elementos comparativos, corrigindo-os em função de sua área.

6.1) Lote 03 da Quadra 18 – matrícula 16.352

Observado isso, da [PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO \(ANEXO 02\)](#) obtemos, então, que o **valor de mercado unitário** para o imóvel avaliando seria de **R\$ 88.849,85/ha**, na data base de **23 de setembro de 2024**. Esses cálculos foram realizados observando-se um **intervalo de confiança de 80%**, tendo ocorrido uma variação (amplitude) de **18,05%** neste intervalo.

O intervalo de confiança indica a variação para o valor de mercado do imóvel entre o **VALOR MÁXIMO** de **R\$ 96.870,47/ha** e o **VALOR MÍNIMO** de **R\$ 80.829,24/há**, para valores de **23 de setembro de 2024**.

Da [PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO](#) temos que o valor de mercado para a área avaliada, com extensão superficial total **27,48ha**, alcançaria a importância de **R\$ 2.441.000,00** (*dois milhões e quarenta e um mil reais*), para valores de **23 de setembro de 2024**.

Especificação da Avaliação

Grau de fundamentação I e Grau de Precisão III, constantes no **ANEXO 2**

6.2) Lote 07 da Quadra 23 – matrícula 5.309

Observado isso, da [PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO \(ANEXO 03\)](#) obtemos, então, que o **valor de mercado unitário** para o imóvel avaliando seria de **R\$ 123.973,27/ha**,

na data base de **23 de setembro de 2024**. Esses cálculos foram realizados observando-se um **intervalo de confiança de 80%**, tendo ocorrido uma variação (amplitude) de 18,15% neste intervalo.

O intervalo de confiança indica a variação para o valor de mercado do imóvel entre o **VALOR MÁXIMO** de **R\$ 135.225,06/ha** e o **VALOR MÍNIMO** de **R\$ 112.721,47/há**, para valores de **23 de setembro de 2024**.

Da **PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO** temos que o valor de mercado para a área avaliada, com extensão superficial total **31,50ha**, alcançaria a importância de **R\$ 3.905.000,00** (*três milhões e novecentos e cinco mil reais*), para valores de **23 de setembro de 2024**.

Especificação da Avaliação

Grau de fundamentação II e Grau de Precisão III, constantes no

ANEXO 3

6.3) Lote 08 da Quadra 23 – matrícula 5.310

Observado isso, da **PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO (ANEXO 04)** obtemos, então, que o **valor de mercado unitário** para o imóvel avaliando seria de **R\$ 108.151,10/ha**, na data base de **23 de setembro de 2024**. Esses cálculos foram realizados observando-se um **intervalo de confiança de 80%**, tendo ocorrido uma variação (amplitude) de 18,15% neste intervalo.

O intervalo de confiança indica a variação para o valor de mercado do imóvel entre o **VALOR MÁXIMO** de **R\$ 117.966,88/ha** e o **VALOR MÍNIMO** de **R\$ 98.335,33/há**, para valores de **23 de setembro de 2024**.

Da **PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO** temos que o valor de mercado para a área avaliada, com extensão superficial total **31,50ha**, alcançaria a importância de **R\$**

3.407.000,00 (três milhões e quatrocentos e sete mil reais), para valores de **23 de setembro de 2024**.

Especificação da Avaliação

Grau de fundamentação II e Grau de Precisão III, constantes no **ANEXO 4**

6.4) Lote 02 da Quadra 20 – matrícula 7.586

Observado isso, da PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO (ANEXO 05) obtemos, então, que o valor de mercado unitário para o imóvel avaliando seria de R\$ 120.020,38/ha, na data base de **23 de setembro de 2024**. Esses cálculos foram realizados observando-se um **intervalo de confiança de 80%**, tendo ocorrido uma variação (amplitude) de 18,00% neste intervalo.

O intervalo de confiança indica a variação para o valor de mercado do imóvel entre o VALOR MÁXIMO de R\$ 130.821,98/ha e o VALOR MÍNIMO de R\$ 109.218,79/há, para valores de **23 de setembro de 2024**.

Da PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO temos que o valor de mercado para a área avaliada, com extensão superficial total 25,16ha, alcançaria a importância de R\$ 3.020.000,00 (três milhões e vinte mil reais), para valores de **23 de setembro de 2024**.

Especificação da Avaliação

Grau de fundamentação II e Grau de Precisão III, constantes no **ANEXO 5**

6.5) Lote 01 da Quadra 20 – matrícula 12.596

Observado isso, da PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO (ANEXO 06) obtemos, então, que o valor de mercado unitário para o imóvel avaliando seria de R\$ 122.000,79/ha, na data base de **23 de setembro de 2024**. Esses cálculos foram realizados observando-se um **intervalo de confiança de 80%**, tendo ocorrido uma variação (amplitude) de 18,12% neste

intervalo.

O intervalo de confiança indica a variação para o valor de mercado do imóvel entre o **VALOR MÁXIMO** de **R\$ 133.051,36/ha** e o **VALOR MÍNIMO** de **R\$ 110.950,23/há**, para valores de **23 de setembro de 2024**.

Da **PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO** temos que o valor de mercado para a área avaliada, com extensão superficial total **30,00ha**, alcançaria a importância de **R\$ 3.660.000,00** (*três milhões seiscentos e sessenta mil reais*), para valores de **23 de setembro de 2024**.

Especificação da Avaliação

Grau de fundamentação II e Grau de Precisão III, constantes no **ANEXO 6**.

6.5.1) Descrição das benfeitorias (ANEXO 06)

Serão elencadas e descritas as características construtivas das benfeitorias existentes.

6.5.1.1 Casa sede: construída em alvenaria, paredes rebocadas e pintadas, coberta de telhas cerâmicas e de fibrocimento sobre estrutura de madeira, portas e janelas metálicas, idade aparente de 20 anos, perfazendo uma área construída total de 193,10m².

6.5.1.2 Depósito: construída em alvenaria, paredes chapiscadas e pintadas, coberta de telhas de fibrocimento sobre estrutura de madeira, porta e janelas metálicas, idade aparente de 20 anos, perfazendo uma área construída total de 11,00m².

O valor de mercado das construções existentes alcançaria a importância total de **R\$ 283.000,00 (duzentos e oitenta e três mil reais)**.

Da soma dos valores obtidos para terra nua **R\$ 3.660.000,00** e para as benfeitorias já depreciadas para seu estado de conservação **R\$283.000,00**, temos que o **JUSTO VALOR DE MERCADO** para o referido imóvel seria na importância total de **R\$3.943.000,00** (*três milhões, novecentos e quarenta e três mil reais*), válida para a data base de 23 de

setembro de 2024.

6.6) Lote 11 da Quadra 20 – matrícula 68.658

Observado isso, da PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO (ANEXO 07) obtemos, então, que o valor de mercado unitário para o imóvel avaliando seria de R\$ 132.167,76/ha, na data base de **23 de setembro de 2024**. Esses cálculos foram realizados observando-se um **intervalo de confiança de 80%**, tendo ocorrido uma variação (amplitude) de 18,00% neste intervalo.

O intervalo de confiança indica a variação para o valor de mercado do imóvel entre o VALOR MÁXIMO de R\$ 144.060,54/ha e o VALOR MÍNIMO de R\$ 120.274,97/há, para valores de **23 de setembro de 2024**.

Da PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO temos que o valor de mercado para a área avaliada, com extensão superficial total 12,10ha, alcançaria a importância de R\$ 1.599.000,00 (*um milhão quinhentos e noventa e nove mil reais*), para valores de **23 de setembro de 2024**.

Especificação da Avaliação

Grau de fundamentação II e Grau de Precisão III, constantes no **ANEXO 7**

7 – CONCLUSÕES

7.1) o VALOR DE MERCADO determinado para o imóvel rural denominado **LOTE 03 DA QUADRA 18**, objeto da **matrícula nº 16.352**, do CRI de Dourados (MS), localizado no **Núcleo Colonial de Dourados, Distrito de Panambi e município de Dourados (MS)**, com extensão superficial total de 27,475ha, alcançaria a importância de R\$ 2.441.000,00 (*dois milhões, quatrocentos e quarenta e um mil reais*), para valores

de **23 de setembro de 2024.**

7.2) o **VALOR DE MERCADO** determinado para o imóvel rural denominado **LOTE 07 DA QUADRA 23**, objeto da **matrícula nº 5.309**, do CRI de Dourados (MS), localizado no **Núcleo Colonial de Dourados, Distrito de Panambi e município de Dourados (MS)**, com extensão superficial total de **31,50ha**, alcançaria a importância de **R\$ 3.905.000,00** (*três milhões e novecentos e cinco mil reais*), para valores de **23 de setembro de 2024.**

7.3) o **VALOR DE MERCADO** determinado para o imóvel rural denominado **LOTE 08 DA QUADRA 23**, objeto da **matrícula nº 5.310**, do CRI de Dourados (MS), localizado no **Núcleo Colonial de Dourados, Distrito de Panambi e município de Dourados (MS)**, com extensão superficial total de **31,50ha**, alcançaria a importância de **R\$ 3.407.000,00** (*três milhões e quatrocentos e sete mil reais*), para valores de **23 de setembro de 2024.**

7.4) o **VALOR DE MERCADO** determinado para o imóvel rural denominado **LOTE 02 DA QUADRA 20**, objeto da **matrícula nº 7.586**, do CRI de Dourados (MS), localizado no **Núcleo Colonial de Dourados, Distrito de Panambi e município de Dourados (MS)**, com extensão superficial total de **25,16ha**, alcançaria a importância de **R\$ 3.020.000,00** (*três milhões e vinte mil reais*), para valores de **23 de setembro de 2024.**

7.5) o **VALOR DE MERCADO** determinado para o imóvel rural denominado **LOTE 01 DA QUADRA 20**, objeto da **matrícula nº 12.596**, do CRI de Dourados (MS), localizado no **Núcleo Colonial de Dourados, Distrito de Panambi e município de Dourados (MS)**, com extensão superficial total de **30,00ha**, alcançaria a importância de **R\$ 3.943.000,00** (*três milhões, novecentos e quarenta e três mil reais*), para valores de **23 de setembro de 2024.**

7.6) o **VALOR DE MERCADO** determinado para o imóvel rural denominado **LOTE 11 DA QUADRA 20**, objeto da **matrícula nº 68.658**, do CRI de Dourados (MS), localizado no **Núcleo Colonial de Dourados, Distrito de Panambi e município de Dourados (MS)**, com extensão superficiária total de **12,10ha**, alcançaria a importância de **R\$ 1.599.000,00** (*um milhão, quinhentos e noventa e nove mil reais*), para valores de **23 de setembro de 2024**.

7.7) a **SOMA DO VALOR DE MERCADO** de todos os 6 imóveis, alcançaria a importância de **R\$ 18.315.000,00 (dezoito milhões e trezentos e quinze mil reais)**, para os valores de **23 de setembro de 2024**.

7.7) durante nossa vistoria *in loco* não identificamos a existência da área destinada à Reserva Legal das seguintes áreas: Lote 07 da Quadra 23, Lote 01, 02 e 11 da Quadra 20, sendo que o seu restabelecimento deve se dar conforme a legislação ambiental determina.

8 – QUESITOS E RESPOSTAS

Foram formulados quesitos, abaixo transcritos e sequencialmente respondidos:

8.1 Pela parte EXEQUENTE (fl. 1.152-1.153 dos Autos)

1) “Se os imóveis são áreas contíguas”;

R.1) Os lotes 07 e 08 da quadra 23 e os lotes 01 e 02 da quadra 20 também são áreas contíguas. O Lote 03 da Quadra 18 é separado por uma estrada vicinal do lote 02 da quadra 20 e o Lote 11 da Quadra 20 é separado por uma estrada vicinal do Lote 01 da Quadra 20.



2) “Se os bens imóveis avaliados, estão sujeitos a qualquer tipo de desapropriação, por indígenas ou quilombolas? Ou estão situados em área de risco?”;

R.2) Não são sujeitos a qualquer tipo de desapropriação por indígenas ou quilombolas e não estão situados em áreas de risco.

8.2 Pela parte EXECUTADA (fl. 1.152-1.153 dos Autos)

1) “A via de acesso, até o imóvel é totalmente asfaltada ?”;

R.1) A via de acesso dos lotes 01 e 11 da quadra 20 e os lotes 07 e 08 da quadra 23 são asfaltadas (rodovia estadual MS-379), os lotes 02 da quadra 20 e lote 03 da quadra 18 se tem o acesso por uma estrada vicinal cascalhada com boas condições de uso.

2) “Qual a distância da área avalida até o Distrito do Panambi, bem como da cidade de Dourados”;

R.2) segue abaixo tabela com as distâncias dos imóveis tendo como ponto de referência as entradas do distrito de Panambi e a rotatória do anel viário de Dourados

Lote	Quadra	Área total em hectares	Matricula	Distancia em km de Panambi	Distancia em km de Dourados (ANEL VIÁRIO)
3	18	27,475	16.352	2,61	7,69
7	23	31,500	5.309	1,00	10,31
8	23	31,500	5.310	1,37	10,71
2	20	25,160	7.586	2,02	7,61
1	20	30,000	12.596	0,70	7,31
11	20	12,100	68.658	0,28	8,32

3) “Qual a topografia predominante onde se encontram as áreas a serem avaliadas ?”

R.3) Topografia plana e suave ondulado.

4) “Que tipo de solo compõe as áreas ?”

R.4) Solos do tipo LVd - Latossolo Vermelho Distrófico.

5) “As potencialidades das áreas são próprias para quais cultivos?”

R.5) Soja, milho, demais lavouras e pastagens em geral.

6) “Possui as áreas benfeitorias? Quais?”

R.6) Somente o lote 11 da quadra 20 possui benfeitorias, uma casa sede e um depósito, devidamente descrito no corpo do laudo.

7) “Qual o preço do mercado por alqueire, com relação à saca de soja ?”

R.7) Considerando o valor da saca de soja de 60kg em Dourados por R\$133,00 na data do último fechamento (20/09/2024) segundo o site notícias agrícolas.

Apresento tabela a abaixo com o preço por alqueire com relação a saca.

Lote	Quadra	Área total em hectares	Matricula	Valot total	Valor / alqueire	Alqueire / saca de soja
3	18	27,475	16.352	R\$ 2.441.000,00	R\$ 215.016,64	1.616,67
7	23	31,500	5.309	R\$ 3.905.000,00	R\$ 300.015,31	2.255,75
8	23	31,500	5.310	R\$ 3.407.000,00	R\$ 261.725,67	1.967,86
2	20	25,160	7.586	R\$ 3.020.000,00	R\$ 290.449,32	2.183,83
1	20	30,000	12.596	R\$ 3.943.000,00	R\$ 318.068,67	2.391,49
11	20	12,100	68.658	R\$ 1.599.000,00	R\$ 319.845,97	2.404,86

9 - ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a lavar, foi encerrado o presente Laudo, que está relatado no anverso de 26 (vinte e seis) folhas deste papel, com assinatura digital. Do presente Laudo ficará arquivada cópia digital reservada deste Perito Judicial. Integram o presente Laudo **SETE ANEXOS**.

ANEXO 01 – FICHA DE PESQUISA

ANEXO 02 – LOTE 03 DA QUADRA 18

ANEXO 03 – LOTE 07 DA QUADRA 23

ANEXO 04 – LOTE 08 DA QUADRA 23

ANEXO 05 – LOTE 02 DA QUADRA 20

ANEXO 06 – LOTE 01 DA QUADRA 20

ANEXO 07 – LOTE 11 DA QUADRA 20

C. Grande - MS, 23 de setembro de 2024

Daniel Vasques Aleixo

Engenheiro agrônomo,
CREA MS 12.577

ANEXO 1 - PESQUISA DE MERCADO

Para o tratamento por fatores é recomendável a utilização de dados de mercado com atributos mais semelhantes possíveis do imóvel avaliando. Para este trabalho foram levantados os dados de mercado abaixo:

Dado 01							
Cidade:		Dourados (vila São Pedro - BR-163)				UF:	MS
Informante:		Emilio dos Reis Rocha		Telefone:	(67) 99860-7598		
Negociação:		Oferta	Valor:	R\$ 2.300.000,00			
Data:		04/09/2024	Área total:	16,94 ha	Valor por ha:	R\$ 135.773,32	
Índice Agrônômico da Amostra							
Uso atual	Área (ha)	%	Classe de uso	Situação	Capacidade	Nota	
Agricultura	13,55	80%	III	ótima	0,7500	0,6000	
Reserva Legal/APP	3,39	20%	III	ótima	0,7500	0,1500	
TOTAL	16,94	100%		Índice agrônômico:			0,7500

Dado 02							
Cidade:		Dourados (BR-163)				UF:	MS
Informante:		Emilio dos Reis Rocha		Telefone:	(67) 99860-7598		
Negociação:		Oferta	Valor:				R\$ 3.000.000,00
Data:		04/09/2024	Área total:		25,00 ha	Valor por ha:	R\$ 120.000,00
Índice Agrônômico da Amostra							
Uso atual	Área (ha)	%	Classe de uso	Situação	Capacidade	Nota	
Agricultura	20,00	80%	III	ótima	0,7500	0,6000	
Reserva Legal/APP	5,00	20%	III	ótima	0,7500	0,1500	
TOTAL	25,00	100%		Índice agrônômico:		0,7500	

Dado 03							
Cidade:		Dourados (BR-163)				UF:	MS
Informante:		Alexandre S. Peixoto		Telefone:	(67) 99257-1076		
Negociação:		Oferta	Valor:	R\$ 3.500.000,00			
Data:		04/09/2024	Área total:	25,00 ha	Valor por ha:	R\$ 140.000,00	
Índice Agrônômico da Amostra							
Uso atual	Área (ha)	%	Classe de uso	Situação	Capacidade	Nota	
Agricultura	20,00	80%	III	ótima	0,7500	0,6000	
Reserva Legal/APP	5,00	20%	III	ótima	0,7500	0,1500	
TOTAL	25,00	100%		Índice agrônômico:		0,7500	

Dado 04							
Cidade:		Dourados (BR-163)				UF:	MS
Informante:		Luiz Antonio Barros Leite		Telefone:	(67) 99270-4000		
Negociação:		Oferta	Valor:	R\$ 4.000.000,00			
Data:		04/09/2024	Área total:	24,00 ha	Valor por ha:	R\$ 166.666,67	
Índice Agrônômico da Amostra							
Uso atual	Área (ha)	%	Classe de uso	Situação	Capacidade	Nota	
Agricultura	19,20	80%	III	ótima	0,7500	0,6000	
Reserva Legal/APP	4,80	20%	III	ótima	0,7500	0,1500	
TOTAL	24,00	100%		Índice agrônômico:			0,7500

Dado 05							
Cidade:		Dourados (1.500 metros da cidade)				UF:	MS
Informante:		Emilio dos Reis Rocha		Telefone:	(67) 99860-7598		
Negociação:		Oferta	Valor:	R\$ 1.500.000,00			
Data:		04/09/2024	Área total:	7,96 ha	Valor por ha:	R\$ 188.442,21	
Índice Agrônômico da Amostra							
Uso atual	Área (ha)	%	Classe de uso	Situação	Capacidade	Nota	
Agricultura	6,37	80%	III	ótima	0,7500	0,6000	
Reserva Legal/APP	1,59	20%	III	ótima	0,7500	0,1500	
TOTAL	7,96	100%		Índice agrônômico:			0,7500

Dado 06							
Cidade:		Itaporã (1.100 metros do asfalto)				UF:	MS
Informante:		Imobiliária Central		Telefone:	(67) 99634-0250		
Negociação:		Oferta	Valor:	R\$ 3.000.000,00			
Data:		04/09/2024	Área total:	22,46 ha	Valor por ha:	R\$ 133.570,79	
Índice Agrônômico da Amostra							
Uso atual	Área (ha)	%	Classe de uso	Situação	Capacidade	Nota	
Agricultura	17,97	80%	III	Muito Boa	0,7130	0,5704	
Reserva Legal/APP	4,49	20%	III	Muito Boa	0,7130	0,1426	
TOTAL	22,46	100%		Índice agrônômico:			0,7130

Dado 07							
Cidade:		Distrito de Indapolis - Região do Porteirito				UF:	MS
Informante:		Imobiliária Central		Telefone:	(67) 99634-0250		
Negociação:		Oferta	Valor:	R\$ 1.000.000,00			
Data:		04/09/2024	Área total:	10,00 ha	Valor por ha:	R\$ 100.000,00	
Índice Agrônômico da Amostra							
Uso atual	Área (ha)	%	Classe de uso	Situação	Capacidade	Nota	
Agricultura	8,00	80%	III	Boa	0,6750	0,5400	
Reserva Legal/APP	2,00	20%	III	Boa	0,6750	0,1350	
TOTAL	10,00	100%		Índice agrônômico:			0,6750

ANEXO 02	
Identificação:	Lote 03 da Quadra 18
Proprietário:	José Vieira Ramos
Cidade:	Núcleo Colonial de Dourados, Distrito de Panambi e Município de Dourados - MS
Finalidade:	Determinação do Valor de Mercado
Matrícula:	16.352
Área Total da Propriedade	
27,475 ha	

	Latitude:	22° 8'12.70"S	Longitude:	54°41'52.16"O	
					
Croqui da propriedade					

Valor de mercado
R\$ 2.441.000,00

Roteiro de acesso
Tendo como ponto de partida o anel viário de Dourados pela BR-163 sentido a Campo Grande percorrer por aproximadamente 555,00 metros até o trevo do Panambi, entrar a esquerda na Rodovia asfaltada MS 379, e prosseguir por aproximadamente 6,7 km e entrar em estrada vicinal sem asfalto por mais 430 metros até o início do Lote 03 da Quadra 18 localizado no lado esquerdo da estrada.

Planilha de Homogeneização e Saneamento Amostral								
Dado	Unitário	Índice Agrônômico	FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO				Unitário Homog.	Unitário Saneado
			Fonte	F.I.A.	Área	outro		
Aval.	-	0,5318	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-
01	135.773,32	0,7500	0,90	0,71	0,97	1,00	84.362,72	84.362,72
02	120.000,00	0,7500	0,90	0,71	0,99	1,00	75.695,20	75.695,20
03	140.000,00	0,7500	0,90	0,71	0,99	1,00	88.311,07	88.311,07
04	166.666,67	0,7500	0,90	0,71	0,98	1,00	104.627,73	104.627,73
05	188.442,21	0,7500	0,90	0,71	0,95	1,00	113.828,81	113.828,81
06	133.570,79	0,7130	0,90	0,75	0,98	1,00	87.535,35	87.535,35
07	100.000,00	0,6750	0,90	0,79	0,95	1,00	67.588,08	67.588,08
	140.636,14						88.849,85	88.849,85

Critério de Saneamento de Amostral	
Unitário Médio Homogeneizado:	R\$ 88.849,85
Limite Superior (Média*1,3):	R\$ 115.504,81
Limite Inferior (Média*0,7):	R\$ 62.194,90

Valor Unitário Médio Saneado	
	R\$ 88.849,85

DETERMINAÇÃO DO INTERVALO DE CONFIANÇA

Cálculo do Intervalo de Confiança		
Número de elementos saneados:	7	
T. de Student:	1,44	
Desvio Padrão:	14.736,49	
Unitário Médio Saneado:	88.849,85	
Coeficiente de Variação:	16,59%	
Limite Superior (R\$/ha)	96.870,47	9,03%
Limite Inferior (R\$/ha)	80.829,24	-9,03%
Intervalo de Confiabilidade	18,05%	

VALOR DE MERCADO DA PROPRIEDADE

Formação de valor da terra nua	
Área da propriedade:	27,475 ha
valor médio saneado/hectare:	R\$ 88.849,85
Valor de mercado:	R\$ 2.441.149,69
Valor de mercado adotado:	R\$ 2.441.000,00

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Estrada vicinal em frente



Plantio de milho



Plantio de milho



Plantio de milho



Plantio de milho



Plantio de milho



Plantio de milho



Reserva Legal

ANEXO 02 - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO				
CLASSIFICAÇÃO DO LAUDO REFERENTE AO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO				
ITEM	Descrição	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do bem avaliando	Completa quanto a todos os atributos analisados	Completa quanto aos atributos utilizados no tratamento	Adoção de uma situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	12	5	3
3	Apresentação dos dados	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Atributos relativos a todos os dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Origem dos fatores de homogeneização (conforme 7.7.2.1)	Estudos embasados em metodologia científica	Publicações	Análise do avaliador
5	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,70 a 1,40	0,50 a 2,00
POTUAÇÃO TOTAL:				9

CLASSIFICAÇÃO DOS LAUDOS DE AVALIAÇÃO QUANTO À FUNDAMENTAÇÃO			
	Grau		
	III	II	I
Pontos Mínimos	13	8	5
Itens obrigatórios	2, 4 e 5 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4 e 5 no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU I

GRAU DE PRECISÃO DA ESTIMATIVA DE VALOR NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO			
DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%
INTERVALO DE CONFIANÇA:		18,05%	
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:		GRAU III	

ANEXO 03	
Identificação:	Lote 07 da Quadra 23
Proprietário:	José Vieira Ramos
Cidade:	Núcleo Colonial de Dourados, Distrito de Panambi e Município de Dourados - MS
Finalidade:	Determinação do Valor de Mercado
Matrícula:	5.309
Área Total da Propriedade	
31,500 ha	

Latitude:	22° 6'13.24"S	Longitude:	54°41'44.13"O
-----------	---------------	------------	---------------



Foto da propriedade

Valor de mercado
R\$ 3.905.000,00

Roteiro de acesso

Tendo como ponto de partida o anel viário de Dourados pela BR-163 sentido a Campo Grande percorrer por aproximadamente 555,00 metros até o trevo do Panambi, entrar a esquerda na Rodovia asfaltada MS 379, e prosseguir por aproximadamente 9,75 km até o início do Lote 07 da Quadra 23 localizado do lado direito da rodovia.

Planilha de Homogeneização e Saneamento Amostral								
Dado	Unitário	Índice Agrônômico	FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO				Unitário Homog.	Unitário Saneado
			Fonte	F.I.A.	Área	outro		
Aval.	-	0,7500	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-
01	135.773,32	0,7500	0,90	1,00	0,97	1,00	118.246,93	118.246,93
02	120.000,00	0,7500	0,90	1,00	0,97	1,00	105.099,52	105.099,52
03	140.000,00	0,7500	0,90	1,00	0,97	1,00	122.616,11	122.616,11
04	166.666,67	0,7500	0,90	1,00	0,97	1,00	145.321,33	145.321,33
05	188.442,21	0,7500	0,90	1,00	0,94	1,00	159.964,19	159.964,19
06	133.570,79	0,7130	0,90	1,05	0,96	1,00	121.649,01	121.649,01
07	100.000,00	0,6750	0,90	1,11	0,95	1,00	94.915,78	94.915,78
	147.408,83						123.973,27	123.973,27

Critério de Saneamento de Amostral	
Unitário Médio Homogeneizado:	R\$ 123.973,27
Limite Superior (Média*1,3):	R\$ 161.165,25
Limite Inferior (Média*0,7):	R\$ 86.781,29

Valor Unitário Médio Saneado	
	R\$ 123.973,27

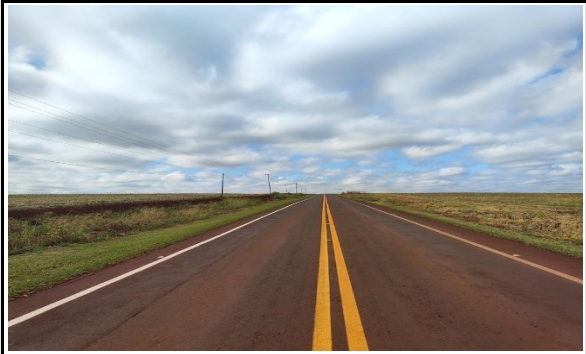
DETERMINAÇÃO DO INTERVALO DE CONFIANÇA

Cálculo do Intervalo de Confiança		
Número de elementos saneados:	7	
T. de Student:	1,44	
Desvio Padrão:	20.673,23	
Unitário Médio Saneado:	123.973,27	
Coeficiente de Variação:	16,68%	
Limite Superior (R\$/ha)	135.225,06	9,08%
Limite Inferior (R\$/ha)	112.721,47	-9,08%
Intervalo de Confiabilidade	18,15%	

VALOR DE MERCADO DA PROPRIEDADE

Formação de valor da terra nua	
Área da propriedade:	31,50 ha
valor médio saneado/hectare:	R\$ 123.973,27
Valor de mercado:	R\$ 3.905.157,95
Valor de mercado adotado:	R\$ 3.905.000,00

ANEXO 03



MS-379 com imóvel a esquerda



Plantio de milho



Plantio de milho



Plantio de milho



Plantio de milho



Plantio de milho



Plantio de milho



Reserva Legal

ANEXO 03 - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO				
CLASSIFICAÇÃO DO LAUDO REFERENTE AO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO				
ITEM	Descrição	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do bem avaliando	Completa quanto a todos os atributos analisados	Completa quanto aos atributos utilizados no tratamento	Adoção de uma situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	12	5	3
3	Apresentação dos dados	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Atributos relativos a todos os dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Origem dos fatores de homogeneização (conforme 7.7.2.1)	Estudos embasados em metodologia científica	Publicações	Análise do avaliador
5	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,70 a 1,40	0,50 a 2,00
POTUAÇÃO TOTAL:				11

CLASSIFICAÇÃO DOS LAUDOS DE AVALIAÇÃO QUANTO À FUNDAMENTAÇÃO			
	Grau		
	III	II	I
Pontos Mínimos	13	8	5
Itens obrigatórios	2, 4 e 5 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4 e 5 no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU II

GRAU DE PRECISÃO DA ESTIMATIVA DE VALOR NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO			
DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%
INTERVALO DE CONFIANÇA:		18,15%	
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:		GRAU III	

ANEXO 04	
Identificação:	Lote 08 da Quadra 23
Proprietário:	José Vieira Ramos
Cidade:	Núcleo Colonial de Dourados, Distrito de Panambi e Município de Dourados - MS
Finalidade:	Determinação do Valor de Mercado
Matrícula:	5.310
Área Total da Propriedade	
31,500 ha	

Latitude:	22° 6'13.24"S	Longitude:	54°41'44.13"O
-----------	---------------	------------	---------------



Foto da propriedade

Valor de mercado
R\$ 3.407.000,00

Roteiro de acesso

Tendo como ponto de partida o anel viário de Dourados pela BR-163 sentido a Campo Grande percorrer por aproximadamente 555,00 metros até o trevo do Panambi, entrar a esquerda na Rodovia asfaltada MS 379, e prosseguir por aproximadamente 10,15 km até o início do Lote 08 da Quadra 23 localizado do lado direito da rodovia.

Planilha de Homogeneização e Saneamento Amostral								
Dado	Unitário	Índice Agrônômico	FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO				Unitário Homog.	Unitário Saneado
			Fonte	F.I.A.	Área	outro		
Aval.	-	0,6543	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-
01	135.773,32	0,7500	0,90	0,87	0,97	1,00	103.155,60	103.155,60
02	120.000,00	0,7500	0,90	0,87	0,97	1,00	91.686,13	91.686,13
03	140.000,00	0,7500	0,90	0,87	0,97	1,00	106.967,15	106.967,15
04	166.666,67	0,7500	0,90	0,87	0,97	1,00	126.774,61	126.774,61
05	188.442,21	0,7500	0,90	0,87	0,94	1,00	139.548,66	139.548,66
06	133.570,79	0,7130	0,90	0,92	0,96	1,00	106.123,48	106.123,48
07	100.000,00	0,6750	0,90	0,97	0,95	1,00	82.802,10	82.802,10
	147.408,83						108.151,10	108.151,10

Critério de Saneamento de Amostral	
Unitário Médio Homogeneizado:	R\$ 108.151,10
Limite Superior (Média*1,3):	R\$ 140.596,44
Limite Inferior (Média*0,7):	R\$ 75.705,77

Valor Unitário Médio Saneado	
	R\$ 108.151,10

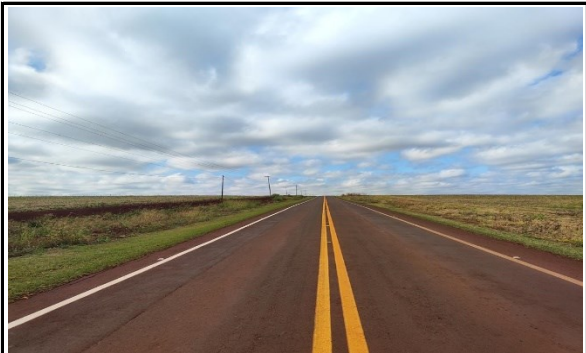
DETERMINAÇÃO DO INTERVALO DE CONFIANÇA

Cálculo do Intervalo de Confiança		
Número de elementos saneados:	7	
T. de Student:	1,44	
Desvio Padrão:	18.034,80	
Unitário Médio Saneado:	108.151,10	
Coeficiente de Variação:	16,68%	
Limite Superior (R\$/ha)	117.966,88	9,08%
Limite Inferior (R\$/ha)	98.335,33	-9,08%
Intervalo de Confiabilidade	18,15%	

VALOR DE MERCADO DA PROPRIEDADE

Formação de valor da terra nua	
Área da propriedade:	31,50 ha
valor médio saneado/hectare:	R\$ 108.151,10
Valor de mercado:	R\$ 3.406.759,79
Valor de mercado adotado:	R\$ 3.407.000,00

ANEXO 04



MS-379 com imóvel a esquerda



Plantio de milho



Plantio de milho



Plantio de milho



Plantio de milho



Plantio de milho



Plantio de milho



Reserva Legal

ANEXO 04 - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO				
CLASSIFICAÇÃO DO LAUDO REFERENTE AO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO				
ITEM	Descrição	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do bem avaliando	Completa quanto a todos os atributos analisados	Completa quanto aos atributos utilizados no tratamento	Adoção de uma situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	12	5	3
3	Apresentação dos dados	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Atributos relativos a todos os dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Origem dos fatores de homogeneização (conforme 7.7.2.1)	Estudos embasados em metodologia científica	Publicações	Análise do avaliador
5	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,70 a 1,40	0,50 a 2,00
POTUAÇÃO TOTAL:				11

CLASSIFICAÇÃO DOS LAUDOS DE AVALIAÇÃO QUANTO À FUNDAMENTAÇÃO			
	Grau		
	III	II	I
Pontos Mínimos	13	8	5
Itens obrigatórios	2, 4 e 5 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4 e 5 no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU II

GRAU DE PRECISÃO DA ESTIMATIVA DE VALOR NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO			
DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%
INTERVALO DE CONFIANÇA:		18,15%	
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:		GRAU III	

ANEXO 05	
Identificação:	Lote 02 da Quadra 20
Proprietário:	José Vieira Ramos
Cidade:	Núcleo Colonial de Dourados, Distrito de Panambi e Município de Dourados - MS
Finalidade:	Determinação do Valor de Mercado
Matrícula:	7.586
Área Total da Propriedade	
25,160 ha	

Latitude:	22° 7'57.23"S	Longitude:	54°41'51.44"O
-----------	---------------	------------	---------------



Foto da propriedade

Valor de mercado
R\$ 3.020.000,00

Roteiro de acesso

Tendo como ponto de partida o anel viário de Dourados pela BR-163 sentido a Campo Grande percorrer por aproximadamente 555,00 metros até o trevo do Panambi, entrar a esquerda na Rodovia asfaltada MS 379, e prosseguir por aproximadamente 6,75 km, entrar a esquerda em estrada vicinal e andar por mais 300,00 metros até chegar no Lote 02 da Quadra 20 localizado do lado direito da estrada.

ANEXO 2 - Planilha de Homogeneização e Saneamento Amostral

Dado	Unitário	Índice Agrônômico	FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO				Unitário Homog.	Unitário Saneado
			Fonte	F.I.A.	Área	outro		
Aval.	-	0,7130	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-
01	135.773,32	0,7500	0,90	0,95	0,98	1,00	113.606,42	113.606,42
02	120.000,00	0,7500	0,90	0,95	1,00	1,00	102.590,29	102.590,29
03	140.000,00	0,7500	0,90	0,95	1,00	1,00	119.688,67	119.688,67
04	166.666,67	0,7500	0,90	0,95	0,99	1,00	141.770,98	141.770,98
05	188.442,21	0,7500	0,90	0,95	0,95	1,00	153.018,06	153.018,06
06	133.570,79	0,7130	0,90	1,00	0,99	1,00	118.567,65	118.567,65
07	100.000,00	0,6750	0,90	1,06	0,96	1,00	90.900,61	90.900,61
	147.408,83						120.020,38	120.020,38

Critério de Saneamento de Amostral

Unitário Médio Homogeneizado:	R\$ 120.020,38
Limite Superior (Média*1,3):	R\$ 156.026,50
Limite Inferior (Média*0,7):	R\$ 84.014,27

Valor Unitário Médio Saneado

R\$ 120.020,38

DETERMINAÇÃO DO INTERVALO DE CONFIANÇA

Cálculo do Intervalo de Confiança

Número de elementos saneados:	7	
T. de Student:	1,44	
Desvio Padrão:	19.846,06	
Unitário Médio Saneado:	120.020,38	
Coeficiente de Variação:	16,54%	
Limite Superior (R\$/ha)	130.821,98	9,00%
Limite Inferior (R\$/ha)	109.218,79	-9,00%
Intervalo de Confiabilidade	18,00%	

6.4 VALOR DE MERCADO DA PROPRIEDADE

Formação de valor da terra nua

Área da propriedade:	25,16 ha
valor médio saneado/hectare:	R\$ 120.020,38
Valor de mercado:	R\$ 3.019.712,80
Valor de mercado adotado:	R\$ 3.020.000,00

ANEXO 05



Estrada vicinal com imóvel a esq.



Plantio de milho



Plantio de milho



Plantio de milho



Plantio de milho



Plantio de milho



Plantio de milho



Plantio de milho

ANEXO 05 - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO				
CLASSIFICAÇÃO DO LAUDO REFERENTE AO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO				
ITEM	Descrição	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do bem avaliando	Completa quanto a todos os atributos analisados	Completa quanto aos atributos utilizados no tratamento	Adoção de uma situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	12	5	3
3	Apresentação dos dados	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Atributos relativos a todos os dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Origem dos fatores de homogeneização (conforme 7.7.2.1)	Estudos embasados em metodologia científica	Publicações	Análise do avaliador
5	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,70 a 1,40	0,50 a 2,00
POTUAÇÃO TOTAL:				11

CLASSIFICAÇÃO DOS LAUDOS DE AVALIAÇÃO QUANTO À FUNDAMENTAÇÃO			
	Grau		
	III	II	I
Pontos Mínimos	13	8	5
Itens obrigatórios	2, 4 e 5 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4 e 5 no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU II

GRAU DE PRECISÃO DA ESTIMATIVA DE VALOR NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO			
DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%
INTERVALO DE CONFIANÇA:		18,00%	
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:		GRAU III	

ANEXO 06	
Identificação:	Lote 01 da Quadra 20
Proprietário:	José Vieira Ramos
Cidade:	Núcleo Colonial de Dourados, Distrito de Panambi e Município de Dourados - MS
Finalidade:	Determinação do Valor de Mercado
Matrícula:	12.596
Área Total da Propriedade	
30,000 ha	

Latitude:

22° 7'52.35"S

Longitude:

54°41'38.16"O

Foto da propriedade

Valor de mercado
R\$ 3.943.000,00

Roteiro de acesso

Tendo como ponto de partida o anel viário de Dourados pela BR-163 sentido a Campo Grande percorrer por aproximadamente 555,00 metros até o trevo do Panambi, entrar a esquerda na Rodovia asfaltada MS 379, e prosseguir por aproximadamente 6,75 km até chegar no Lote 02 da Quadra 20 localizado do lado direito esquerdo da rodovia.

Planilha de Homogeneização e Saneamento Amostral								
Dado	Unitário	Índice Agrônômico	FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO				Unitário Homog.	Unitário Saneado
			Fonte	F.I.A.	Área	outro		
Aval.	-	0,7353	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-
01	135.773,32	0,7500	0,90	0,98	0,97	1,00	116.182,08	116.182,08
02	120.000,00	0,7500	0,90	0,98	0,98	1,00	103.605,98	103.605,98
03	140.000,00	0,7500	0,90	0,98	0,98	1,00	120.873,65	120.873,65
04	166.666,67	0,7500	0,90	0,98	0,97	1,00	143.238,61	143.238,61
05	188.442,21	0,7500	0,90	0,98	0,94	1,00	157.027,53	157.027,53
06	133.570,79	0,7130	0,90	1,03	0,97	1,00	119.881,79	119.881,79
07	100.000,00	0,6750	0,90	1,09	0,95	1,00	93.195,90	93.195,90
	147.408,83						122.000,79	122.000,79

Critério de Saneamento de Amostral	
Unitário Médio Homogeneizado:	R\$ 122.000,79
Limite Superior (Média*1,3):	R\$ 158.601,03
Limite Inferior (Média*0,7):	R\$ 85.400,55

Valor Unitário Médio Saneado	
	R\$ 122.000,79

DETERMINAÇÃO DO INTERVALO DE CONFIANÇA

Cálculo do Intervalo de Confiança		
Número de elementos saneados:	7	
T. de Student:	1,44	
Desvio Padrão:	20.303,50	
Unitário Médio Saneado:	122.000,79	
Coeficiente de Variação:	16,64%	
Limite Superior (R\$/ha)	133.051,36	9,06%
Limite Inferior (R\$/ha)	110.950,23	-9,06%
Intervalo de Confiabilidade	18,12%	

VALOR DE MERCADO DA PROPRIEDADE

Formação de valor da terra nua	
Área da propriedade:	30,00 ha
valor médio saneado/hectare:	R\$ 122.000,79
Valor de mercado da terra:	R\$ 3.660.023,78
Valor de mercado das construções:	R\$ 283.000,00
Valor de mercado adotado:	R\$ 3.943.000,00

ANEXO 06



MS-358 com imóvel a esquerda



Plantio de milho



Plantio de milho



Sede



Plantio de milho



Plantio de milho



Plantio de milho



Depósito

ANEXO 06 - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO				
CLASSIFICAÇÃO DO LAUDO REFERENTE AO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO				
ITEM	Descrição	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do bem avaliando	Completa quanto a todos os atributos analisados	Completa quanto aos atributos utilizados no tratamento	Adoção de uma situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	12	5	3
3	Apresentação dos dados	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Atributos relativos a todos os dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Origem dos fatores de homogeneização (conforme 7.7.2.1)	Estudos embasados em metodologia científica	Publicações	Análise do avaliador
5	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,70 a 1,40	0,50 a 2,00
POTUAÇÃO TOTAL:				11

CLASSIFICAÇÃO DOS LAUDOS DE AVALIAÇÃO QUANTO À FUNDAMENTAÇÃO			
	Grau		
	III	II	I
Pontos Mínimos	13	8	5
Itens obrigatórios	2, 4 e 5 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4 e 5 no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU II

GRAU DE PRECISÃO DA ESTIMATIVA DE VALOR NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO			
DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%
INTERVALO DE CONFIANÇA:		18,12%	
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:		GRAU III	

ANEXO 07	
Identificação:	Lote 11 da Quadra 20
Proprietário:	José Vieira Ramos
Cidade:	Núcleo Colonial de Dourados, Distrito de Panambi e Município de Dourados - MS
Finalidade:	Determinação do Valor de Mercado
Matrícula:	68.658
Área Total da Propriedade	
12,100 ha	

Latitude:	22° 7'23.63"S	Longitude:	54°41'39.60"O
-----------	---------------	------------	---------------

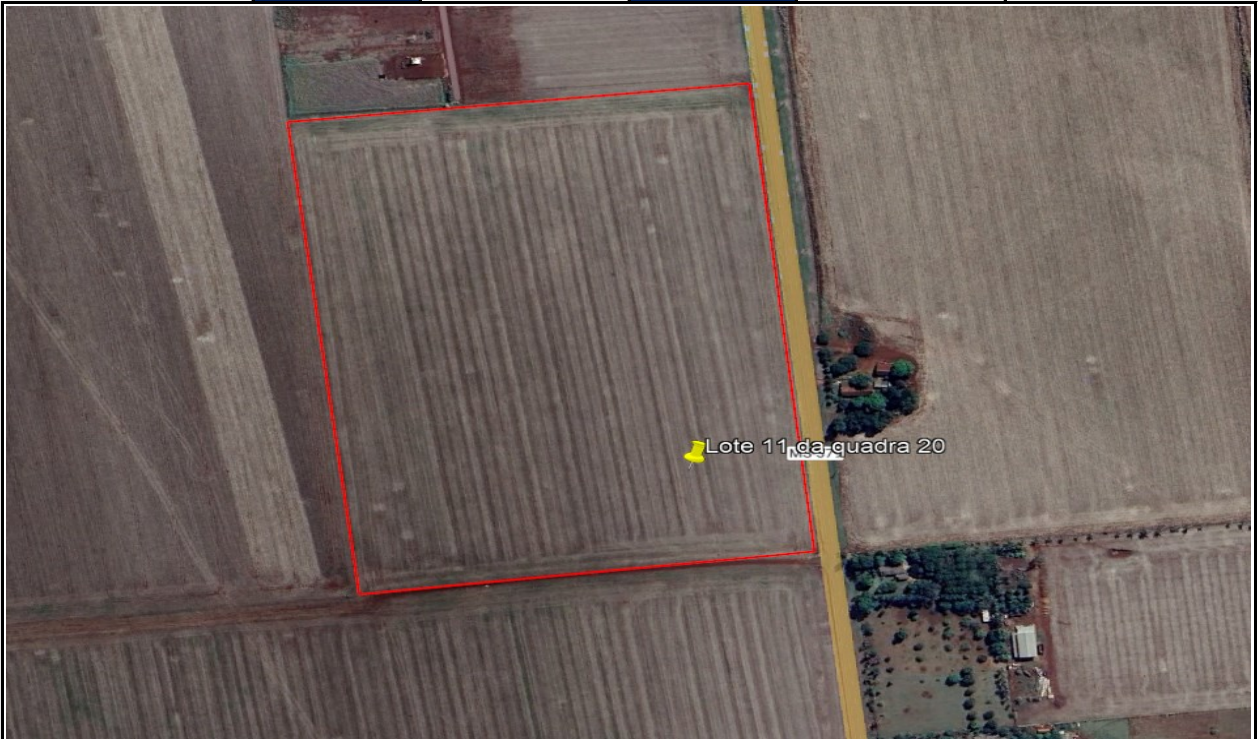


Foto da propriedade

Valor de mercado
R\$ 1.599.000,00

Roteiro de acesso

Tendo como ponto de partida o anel viário de Dourados pela BR-163 sentido a Campo Grande percorrer por aproximadamente 555,00 metros até o trevo do Panambi, entrar a esquerda na Rodovia asfaltada MS 379, e prosseguir por aproximadamente 7,76 km até chegar no Lote 11 da Quadra 20 localizado do lado direito esquerdo da rodovia.

Planilha de Homogeneização e Saneamento Amostral								
Dado	Unitário	Índice Agrônômico	FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO				Unitário Homog.	Unitário Saneado
			Fonte	F.I.A.	Área	outro		
Aval.	-	0,7500	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-
01	135.773,32	0,7500	0,90	1,00	1,02	1,00	125.012,83	125.012,83
02	120.000,00	0,7500	0,90	1,00	1,05	1,00	113.924,88	113.924,88
03	140.000,00	0,7500	0,90	1,00	1,05	1,00	132.912,36	132.912,36
04	166.666,67	0,7500	0,90	1,00	1,05	1,00	157.689,49	157.689,49
05	188.442,21	0,7500	0,90	1,00	0,98	1,00	165.666,67	165.666,67
06	133.570,79	0,7130	0,90	1,05	1,05	1,00	132.211,90	132.211,90
07	100.000,00	0,6750	0,90	1,11	0,98	1,00	97.756,18	97.756,18
	147.408,83						132.167,76	132.167,76

Critério de Saneamento de Amostral	
Unitário Médio Homogeneizado:	R\$ 132.167,76
Limite Superior (Média*1,3):	R\$ 171.818,09
Limite Inferior (Média*0,7):	R\$ 92.517,43

Valor Unitário Médio Saneado	
	R\$ 132.167,76

DETERMINAÇÃO DO INTERVALO DE CONFIANÇA

Cálculo do Intervalo de Confiança		
Número de elementos saneados:	7	
T. de Student:	1,44	
Desvio Padrão:	21.850,94	
Unitário Médio Saneado:	132.167,76	
Coeficiente de Variação:	16,53%	
Limite Superior (R\$/ha)	144.060,54	9,00%
Limite Inferior (R\$/ha)	120.274,97	-9,00%
Intervalo de Confiabilidade	18,00%	

VALOR DE MERCADO DA PROPRIEDADE

Formação de valor da terra nua	
Área da propriedade:	12,10 ha
valor médio saneado/hectare:	R\$ 132.167,76
Valor de mercado:	R\$ 1.599.229,87
Valor de mercado adotado:	R\$ 1.599.000,00

ANEXO 07



MS-358 com imóvel a esquerda



Plantio de milho



Plantio de milho



Plantio de milho



Plantio de milho



Plantio de milho



Plantio de milho



Vicinal com imóvel a direita

ANEXO 07 - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO				
CLASSIFICAÇÃO DO LAUDO REFERENTE AO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO				
ITEM	Descrição	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do bem avaliando	Completa quanto a todos os atributos analisados	Completa quanto aos atributos utilizados no tratamento	Adoção de uma situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	12	5	3
3	Apresentação dos dados	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Atributos relativos a todos os dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Origem dos fatores de homogeneização (conforme 7.7.2.1)	Estudos embasados em metodologia científica	Publicações	Análise do avaliador
5	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,70 a 1,40	0,50 a 2,00
POTUAÇÃO TOTAL:				11

CLASSIFICAÇÃO DOS LAUDOS DE AVALIAÇÃO QUANTO À FUNDAMENTAÇÃO			
	Grau		
	III	II	I
Pontos Mínimos	13	8	5
Itens obrigatórios	2, 4 e 5 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4 e 5 no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU II

GRAU DE PRECISÃO DA ESTIMATIVA DE VALOR NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO			
DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%
INTERVALO DE CONFIANÇA:		18,00%	
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:		GRAU III	

Campo Grande/MS, 24 de setembro de 2024.

EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUÍZ DE DIREITO DA VARA ÚNICA DE ITAPORÃ – MS

PROCESSO: **0000670-44.2005.8.12.0037**

AÇÃO: **LIQUIDAÇÃO / CUMPRIMENTO / EXECUÇÃO**

EXEQTE: **BUNGE FERTILIZANTES S/A**

EXQTD: **JOSÉ VIEIRA RAMOS**

SÍNTESE: **Apresentação do laudo e liberação dos honorários.**

DANIEL VASQUES ALEIXO, Engenheiro Agrônomo, inscrito no CREA/MS sob nº 12.577/D, **Especialista em Auditoria e Perícia Ambiental, Mineração e Meio Ambiente e Meio Ambiente, Desenvolvimento e Sustentabilidade**, nomeado **Perito** nos Autos em epígrafe, vem respeitosamente:

- A. APRESENTAR** a V.Exa. no prazo legal, o **LAUDO PERICIAL**;
- B. REQUERER** a quitação dos honorários Periciais.

Informamos abaixo nossos dados bancários:

Daniel Vasques Aleixo
CNPJ –37.846.142/0001-84 (PIX)
SICOOB, agência 4256, conta corrente 21.629-1

Termos em que peço deferimento,

DANIEL VASQUES ALEIXO
ENGENHEIRO AGRÔNOMO
CREA-MS – 12.577/D

