

**LAUDO TÉCNICO**  
**DE**  
**AVALIAÇÃO**  
**MERCADOLÓGICA**  
**DE**  
**IMÓVEIS RURAIS**

**IMÓVEIS: TERRENOS RURAIS**

DUAS ÁREAS DE TERRAS RURAIS, localizadas na Linha Cairú,  
município de Barão/RS.

MATRÍCULAS:

Imóvel 01: 19.876 e Imóvel 02: 17.241

Registro de imóveis da Comarca de Carlos Barbosa - RS



**LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO**  
**MERCADOLÓGICA**

**AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS RURAIS, CONSTITUÍDO POR ÁREAS DE TERRAS**  
**SEM BENFEITORIAS - MUNICÍPIO DE BARÃO – RS.**

**1º Solicitante:**

→ EXMO. Sr. Juiz de Direito da Vara Cível da Comarca de Carlos Barbosa/RS

**2º Localização dos Imóveis Avaliados**

Os imóveis avaliados por este perito avaliador ficam na zona rural do município de Barão - RS

**3º Objetivo da Avaliação:**

O Objetivo desta avaliação é determinar o atual valor de mercado dos imóveis em questão, tendo em vista suas características e as diretrizes fixadas na NBR 14.653-3/2004 da ABNT.

**4º Subsídios:**

Como Subsídios para o presente estudo foram considerados elementos provenientes das seguintes principais fontes:

- Visita ao local do imóvel em 18/07/2023
- Pesquisa de mercado
- Norma Técnica NBR 14.653-3/2004 da ABNT

**5º Metodologia Avaliatória:**

Para fins de norma, a avaliação de imóveis é a análise técnica do valor de um imóvel, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores de viabilidade de sua utilização econômica para uma determinada finalidade ou data.

Quanto aos métodos de Avaliação, a NBR 14.653-3/2004 os classifica em comparativo direito de dados de mercado, involutivo, evolutivo, capitalização de renda, comparativo direto de custo, quantificação de custo, identificação de indicadores de viabilidade da utilização econômica de um Imóvel.

No presente caso, tendo em vista a natureza dos imóveis avaliados, a finalidade da avaliação e a disponibilidade de dados seguros, optamos pelo “Método Comparativo” para a definição do valor dos imóveis.

É imprescindível que se proceda a uma homogeneização dos diversos fatores distintos, compensando diferenças entre os vários atributos que atuam sobre o valor.

O nível de precisão é de Grau II, conforme NBR 14.653-3/2004.



#### **6º Documentação dos Imóveis:**

Cópia de Certidão de Registro e Averbações referente às Matrículas, do cartório de Registro Imobiliário.

#### **7º Acessibilidade e Meios de Transporte:**

Os imóveis em questão são acessados por estradas vicinais, de terra com pouca facilidade de acesso, pois se situa fora da rodovia principal da comunidade.

#### **8º Uso da área e Ocupação Circunvizinha:**

Os imóveis são áreas rurais, os quais, não tem benfeitorias alguma, estão cobertos por uma vegetação densa, a qual deverá ser derrubada, se um futuro comprador quiser fazer algo com a área. Exemplo: Se for construir uma casa onde será a sede da propriedade, terá de se fazer uma terraplanagem e derrubar a vegetação existente e plantar alguma outra cultura. Ao lado de um dos imóveis existe a moradia de um vizinho e outros em volta, o que é comum em comunidades rurais.

#### **9º Serviços Públicos de Infraestrutura:**

Os imóveis em estudo estão localizados na área Rural, afastado de escolas, igrejas, posto médico ou hospital, não tem coleta de lixo, o lixo deve ser queimado na propriedade ou levado pelo morador até uma lixeira na área urbana de Barão, também não conta com rede telefônica. Porém conta com:

- Rede de distribuição de energia elétrica;
- Rede de distribuição de água (água da comunidade)

#### **10º Descrição dos Imóveis:**

**10.1 → Imóvel Rural: UMA ÁREA DE TERRA RURAL, localizada na Linha Cairú, município de Barão/RS, com a área superficial de 31.666,66m<sup>2</sup> (Trinta e um mil, seiscentos e sessenta e seis metros e sessenta e seis decímetros quadrados), com uma casa de moradia (isso na época em que foi feita a referida Matrícula), hoje sem benfeitorias, com as seguintes medidas e confrontações: ao Norte, na extensão de 116m48, confrontando com o lote 01 de propriedade de Iris Schafer Gedoz; ao Sul, na extensão de 78m50, confrontando com Delmar Sipp; ao Leste, na extensão de 447m19, confrontando com o lote 03 de Osvaldo Schafer; e, ao Oeste, na extensão de 401m57, confrontando com o lote 01 de Iris Schafer Gedoz. INCRA sob Nº: 871.087.103.853-4 área total: 9,5. Mód. Fiscal: 18,00. Nº de Módulos Fiscais: 0,52. FMP: 3,00.**

Conforme Matrícula: 19.876, atualizada em 04 de Julho de 2022, no Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Carlos Barbosa – Rio Grande do Sul.

**10.2 → Imóvel Rural: Uma área de terras rurais, situadas na Linha Cairú, no município de Barão - RS, com a superfície de 50.000m<sup>2</sup> (cinquenta mil metros quadrados), sem benfeitorias, confrontando-se: ao NORTE, com Osvaldo Schafer e Hugo Evaldo Becker; ao Sul, com**

Augusto Habeck; ao Leste, com Ires Schafer Gedoz; e, ao Oeste, com Hugo Evaldo Becker e Alberto Sipp. Cadastrada no INCRA sob Nº: 852.104.016.071, área total: 22,0. Mód. Fiscal: 18,0. Nº de Módulos Fiscais: 1,0. FMP: 3,0.

Conforme Matrícula: 17.241, atualizada em 04 de Julho de 2022, no Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Carlos Barbosa – Rio Grande do Sul.

### 11º Avaliação:

#### 11.1 Determinação do Valor dos Imóveis:

Para a avaliação dos imóveis foi utilizado o método comparativo direto de dados do mercado, conforme subitem 8.2.1 da NBR 14.653-3/2004, baseado no processo de estatística descritiva, com adoção de tratamento por fatores.

Os elementos comparativos de acordo com as normas devem possuir os seguintes fatores de equivalência:

- a) Equivalência de Situação: Dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, do mesmo distrito e zoneamento.
- b) Equivalência de tempo: Sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.
- c) Equivalência de características: Sempre que possível deve ocorrer semelhança com o imóvel objeto da avaliação.

#### 11.2 Cálculo Simplificado do valor de Mercado do Imóvel 01: Matrícula de Nº: 19.876

$$V_m = A_i \times V_i \text{ (por metro quadrado)}$$

Onde:

$V_m$  = Valor de mercado do imóvel

$A_i$  = Área do imóvel

$V_i$  =  $V_i$  Valor do imóvel (por metro quadrado)

$V_m = 31.666,66m^2 \times R\$ 3,50$  (Três reais e cinquenta centavos ao metro quadrado), R\$ 110.833,31 (para homogeneização arredondamento máximo de até 1% para mais ou para menos): R\$ 111.000,00.

$V_m$ : **R\$ 111.000,00 (Cento e onze mil reais).**

R\$ 111.000,00 + 20% (Limite Superior até 20%):

Ou seja, o Imóvel 01 poderá ser vendido por até o valor máximo de:

**R\$ 133.000,00 (Cento e trinta e três mil reais).**

R\$ 111.000,00 - 20% (Limite Inferior até 20%):

Ou seja, o Imóvel 01 poderá ser vendido pelo valor mínimo de:

**R\$ 89.000,00 (Oitenta e nove mil reais).**

#### 11.3 Cálculo Simplificado do valor de Mercado do Imóvel 02: Matrícula de Nº: 17.241

$$V_m = A_i \times V_i \text{ (por metro quadrado)}$$

Onde:



Vm = Valor de mercado do imóvel

Ai = Área do imóvel

Vi = Vi Valor do imóvel (por metro quadrado)

Vm = 50.000m<sup>2</sup> X R\$ 3,00 (Três reais ao metro quadrado), R\$ 150.000,00.

Vm: **R\$ 150.000,00 (Cento e cinquenta mil reais).**

R\$ 150.000,00 + 20% (Limite Superior até 20%):

Ou seja, o Imóvel 02 poderá ser vendido por até o valor máximo de:

**R\$ 180.000,00 (Cento e oitenta mil reais).**

R\$ 150.000,00 - 20% (Limite Inferior até 20%):

Ou seja, o Imóvel 02 poderá ser vendido pelo valor mínimo de:

**R\$ 120.000,00 (Cento e vinte mil reais).**

---

#### 11.4 Valor de Mercado

Valor de mercado é o capital monetário que a propriedade irá trazer se exposta para venda no mercado, em um tempo razoável para se achar um comprador.

#### **12° Resumo**

Os Valores acima foram definidos após pesquisas de mercado e tratamento de fatores, assim como: A cidade; O distrito; Aclive e Declive; Situação e Localização; Distâncias e Proximidades com escolas e Posto de saúde; Deslocamento até a rodovia principal; Proximidades com mercados, padarias, lancherias, postos de combustíveis, igrejas e demais atrativos.

Também foi levado em consideração o bom censo deste perito avaliador em relação a aclives e declives de testada; estado das estradas; entradas e saídas de veículos aos imóveis bem como a possibilidade e necessidade de escavo ou não do terreno na construção de futuras edificações.

#### **13° Respostas aos questionamentos sobre proporções do proprietário:**

##### 13.1 Seguem abaixo as solicitações de esclarecimento

O executado, conforme se verifica das matrículas anexada aos autos - evento 61 - é proprietário das seguintes proporções: Matrícula 19.876 - 25% da área de terras (correspondendo à área de 7.916,665m<sup>2</sup>) e 1/3 da benfeitoria; Matrícula 17.241 - área de 17.343,75 m<sup>2</sup> (9.687,50m<sup>2</sup> originariamente, acrescido de 7.656,25m<sup>2</sup> recebidos por herança de Reynaldo Guilherme Alflen).

##### 13.2 Resposta ao questionamento:

→ Conforme mencionado no Item 11.2 O Valor do imóvel 01 – Matrícula de N°: 19.876 foi avaliado em **R\$ 111.000,00 (Cento e onze mil reais).**



Este é o valor do imóvel todo, os 31.666,66m<sup>2</sup>, ao valor de R\$ 3,50 (Três reais e cinquenta centavos ao metro quadrado).

25% desse valor corresponde á **R\$ 27.750,00 (Vinte e sete mil setecentos e cinquenta reais).**

7.916,665m<sup>2</sup> X R\$ 3,50 = R\$ 27.708,33 (para homogeneização arredondamento máximo de até 1% para mais ou para menos): **R\$ 27.750,00 (Vinte e sete mil setecentos e cinquenta reais).**

R\$ 27.750,00 + 20% (Limite Superior até 20%):

Ou seja, a fração de 25% do Imóvel 01 poderá ser vendido por até o valor máximo de:

**R\$ 33.300,00 (trinta e três mil e trezentos reais).**

R\$ 27.750,00 - 20% (Limite Inferior até 20%):

Ou seja, a fração de 25% do Imóvel 01 poderá ser vendido pelo valor mínimo de:

**R\$ 22.200,00 (Vinte e dois mil e duzentos reais).**

- **Em relação a benfeitorias, não havia e não há benfeitorias alguma, sendo assim impossível avaliar algo que não existe, talvez em outros tempos tivesse alguma benfeitoria, porém hoje não existe mais.**

→ Conforme mencionado no Item 11.3 O Valor do imóvel 02 – Matrícula de N°: 17.241 foi avaliado em **R\$ 150.000,00 (Cento e cinquenta mil reais).**

Este é o valor do imóvel todo, os 50.000m<sup>2</sup>, ao valor de R\$ 3,00 (Três reais ao metro quadrado).

Juntando os 9.687,50m<sup>2</sup> originariamente, acrescido de 7.656,25m<sup>2</sup>, teremos: 17.343,70m<sup>2</sup>.

17.343,70m<sup>2</sup> X R\$ 3,00 = R\$ 52.031,10 (para homogeneização arredondamento máximo de até 1% para mais ou para menos): **R\$ 52.500,00 (Cinquenta e dois mil e quinhentos reais).**

R\$ 52.500,00 + 20% (Limite Superior até 20%):

Ou seja, os 17.343,70m<sup>2</sup> do Imóvel 02 poderão ser vendidos por até o valor máximo de:

**R\$ 63.000,00 (Sessenta e três mil reais).**

R\$ 52.500,00 - 20% (Limite Inferior até 20%):

Ou seja, os 17.343,70m<sup>2</sup> do Imóvel 02 poderão ser vendidos pelo valor mínimo de:

**R\$ 42.000,00 (Quarenta e dois mil reais).**

13.3 Para que não haja dúvida, Por que esta variação de 20% para mais ou para menos?

Vejamos a fórmula do calculo simplificado abaixo:

$V_m = A_i \times V_i$  (por metro quadrado)



Onde:

Vm = Valor de mercado do imóvel

Ai = Área do imóvel

Vi = Vi Valor do imóvel (por metro quadrado)

Logo:

Vm: **R\$ X,00 (X reais).**

Esse valor obtido é o valor líquido do imóvel, sem honorários de corretagem e sem negociação.

Em outras palavras é o valor real do imóvel.

Então o Porquê dos 20% para mais ou para menos?

Na maioria das vezes na venda de um imóvel rural é pago em forma de honorários até 10% ao corretor ou imobiliária que realizar a venda do mesmo, isso pode ser colocado em cima do valor líquido ou já estar embutido, sendo assim fica explicado o porquê dos 10% a mais ou a menos.

Os outros 10% são de uma possível negociação para que se possa fechar o negócio, feita pelo corretor ou pelo próprio proprietário, dando assim um desconto, no caso dos 10% a menos. No caso dos 10% a mais é quando o proprietário quer subir um pouco o valor. E é por esta razão dos outros 10%.

**14° Em anexo:**

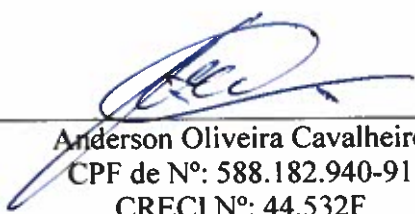
→ Documentação fotográfica;

→ Cópia da documentação do imóvel.

Nada mais havendo a ser esclarecido, dou por encerrado o presente Laudo Técnico de avaliação mercadológica, que se compõe de Dezesete (17), folhas computadorizadas, sendo todas elas rubricadas e esta última datada e por mim assinada.

Não foi objeto de análise ou de elaboração os seguintes serviços:  
Investigações a respeito de características geológicas do solo e subsolo, quer quanto à sua capacidade portante, quer quanto aos direitos, sobre eventuais ocorrências de jazidas minerais ou de sua eventual exploração;

Carlos Barbosa, RS, 06 de Dezembro de 2023.



---

Anderson Oliveira Cavalheiro  
CPF de N°: 588.182.940-91  
CRECI N°: 44.532F