

COFECI
CRECI 14.^a Região/MS

Perito Avaliador de Imóveis - José Carlos Olivi
Creci/MS Nº 6731 - Inscrito no CNAI 11.518

PTAM
PARECER TÉCNICO
AVALIAÇÃO
MERCADOLÓGICA

Página 1 de 13

Escritório de Consultoria Imobiliária - e-mail sirolivi@hotmail.com
Telefones (67) 99656 - 5181 - (67) 99111 - 8857
Rua Itália nº 315 - Alto das Paineiras - Dourados - MS CEP 79.826-050



COFECI

CRECI 14.^a Região/MS

Perito Avaliador de Imóveis - José Carlos Olivi
Creci/MS Nº 6731 - Inscrito no CNAI 11.518

CONSIDERAÇÕES INICIAIS:

Um laudo é o resultado de uma vistoria ou de uma pesquisa: é um parecer emitido por um perito ou técnico na matéria que foi chamado a opinar sobre uma questão controversa ou que necessita ser conhecida em maior profundidade.

Assim sendo, a apresentação dos resultados dessa vistoria e pesquisa deve ser vista e apurada, de forma metódica, técnica e clara, a fim de que o laudo atinja o seu objetivo primordial, que é o de esclarecer amplamente a autoridade a quem é dirigida.

Os laudos também podem ser apresentados de forma sintética, com a utilização de formulários estudados e preparados previamente, de acordo com as necessidades técnicas do cliente.

As avaliações devem produzir valores que expressam as condições vigentes no mercado local, ou seja, representem o VALOR DE MERCADO.

Além de experiência profissional, o avaliador não pode deixar de observar as regras técnicas cabíveis em cada caso, e as recomendações das Normas Brasileiras de Avaliação de Imóveis Urbanos, elaboradas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Procura-se justificar as conclusões, fornecendo-se bases para o julgamento dos critérios empregados e dos elementos que pareceram indispensáveis à perfeita compreensão dos valores adotados, evitando-se a descrição e a fundamentação muito prolixa dos dados solicitados.

Sendo assim:

Avaliação é a determinação técnica de valor de um imóvel ou de um direito sobre o imóvel. Valor é a expressão monetária do bem, à data de referência da

Página 2 de 13

Escritório de Consultoria Imobiliária - e-mail sirolivi@hotmail.com
Telefones (67) 99656 - 5181 - (67) 99111 - 8857
Rua Itália nº 315 - Alto das Paineiras - Dourados - MS CEP 79.826-050

COFECI

CRECI 14.^a Região/MS

Perito Avaliador de Imóveis - José Carlos Olivi
Creci/MS Nº 6731 - Inscrito no CNAI 11.518

avaliação, numa situação em que as partes conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação não estejam compelidas à negociação.

Determinar o valor corresponde sempre aquele, num dado instante, é único, qualquer que seja a finalidade da avaliação. Esse valor é também ao preço que se definiria em um mercado de concorrência perfeita, caracterizados pelas seguintes premissas:

- homogeneidade dos bens levados a mercado;
- número elevado de compradores e vendedores, de tal sorte que não possam, individualmente ou em grupos, alterar o mercado;
- inexistência de influências externas;
- racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as tendências deste.
- Perfeita modalidade de fatores e de participantes, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída de mercado.

Reconhecimentos dos fatos

Esteve este assistente técnico, na data de 10 de fevereiro de 2017, em local da perícia, autorizado pelo proprietário, no que pude visitar a área Rural.

O horário que foi visitado o imóvel era 14h45min (quatorze horas e quarenta e cinco minutos).

Página 3 de 13

Escritório de Consultoria Imobiliária - e-mail sirolivi@hotmail.com
Telefones (67) 99656 - 5181 - (67) 99111 - 8857
Rua Itália nº 315 - Alto das Paineiras - Dourados - MS CEP 79.826-050

COFECI
CRECI 14.^a Região/MS

Perito Avaliador de Imóveis - José Carlos Olivi
 Creci/MS Nº 6731 - Inscrito no CNAI 11.518

SUMÁRIO

José Carlos Olivi, inscrito no CRECI - Conselho Regional Corretores de Imóveis, sob o nº 6731 – CRECI/MS 14ª REGIÃO, é perito avaliador inscrito no Cadastro Nacional de Avaliador de Imóveis - CNAI e credenciado pelo CRECI/COFECI é especializado em avaliação de imóveis, atua de forma imparcial e com ética.

Imparcial - "é aquele que não toma parte de nenhuma das partes, que mantém-se neutro, isto, que é equitativa, que não favorece ninguém em detrimento de ninguém."

Ética - "o estado dos juízos de apreciação que se referem à conduta humana suscetível de qualificação do ponto de vista do bem e do mal, seja relativa a determinada sociedade, ou seja, de modo absoluto".

Tendo seu endereço do escritório à Rua Itália nº 315, Bairro – Alto das Paineiras – Dourados-MS, CEP 79.826-050.

Página 4 de 13

Escritório de Consultoria Imobiliária - e-mail sirolivi@hotmail.com
 Telefones (67) 99656 - 5181 - (67) 99111 - 8857
 Rua Itália nº 315 - Alto das Paineiras - Dourados - MS CEP 79.826-050

COFECI

CRECI 14.^a Região/MS

Perito Avaliador de Imóveis - José Carlos Olivi
Creci/MS Nº 6731 - Inscrito no CNAI 11.518

I – Introdução

Em atenção ao apresentante o Sr. Darcy Potrich e sua Esposa a Sra. Lívide Therezinha Potrich, portador do CPF/MF 020.182.170-20 e da Carteira de Identidade sob o Registro Geral nº 4.003.350.792/SSP-RS, visa o presente Parecer Técnico avaliar o imóvel descrito no item três "Identificação do Imóvel Avaliado"

Este PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica atende a todos os requisitos da LEI 6.530/78 que regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis, e a da RESOLUÇÃO 957/2006 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis. Os procedimentos técnicos empregado no presente laudo estão de acordo com os critérios estabelecidos pela resolução COFECI nº 957/2006.

II – Objetivo

O Objetivo do PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica tem por objetivo Avaliar o Imóvel descrito no item três, (Identificação do Imóvel Avaliado), com a finalidade específica de apresentar uma opinião de valor de mercado do bem, para fins de Avaliação Mercadológica, do preço da terra sem considerar as benfeitorias, ao preço do mercado atual.

III – Identificação do Imóvel Avaliado

O Imóvel, neste ato apresenta em seu estado com cultivar de Soja safra 2016/2017 em plena atividade. Estou identificando abaixo duas Matrículas e suas posses. Estando de posse do atual proprietário desde a data do dia doze (12) do mês de julho do ano de Hum mil novecentos e setenta e oito (1978), conforme consta no cartório de Registro de Imóveis – Comarca de Dourados MS na Matrícula

Página 5 de 13

Escritório de Consultoria Imobiliária - e-mail sirolivi@hotmail.com
Telefones (67) 99656 - 5181 - (67) 99111 - 8857
Rua Itália nº 315 - Alto das Paineiras - Dourados - MS CEP 79.826-050

COFECI

CRECI 14.^a Região/MS

Perito Avaliador de Imóveis - José Carlos Olivi
Creci/MS N° 6731 - Inscrito no CNAI 11.518

n° 119.279 inscrita da Matrícula anterior n° 11.036 da Comarca de Ponta Porã MS, o Imóvel é caracterizado de terras pastais e lavradas, denominado "Palmital e Santa Maria", com 158.8273 Has (cento e cinquenta e oito hectares oitenta e dois ares e setenta e três centiares), situado na cidade de Laguna Caarapã MS. E também está em posse do atual proprietário desde a data do dia vinte (20) de novembro de Hum mil novecentos e oitenta (1980), conforme consta no cartório de Registro de Imóveis - Comarca de Dourados MS na Matrícula n° 119.282 inscrita da Matrícula anterior n° 8.041 da Comarca de Ponta Porã MS. O Imóvel é caracterizado de terras pastais e lavradas, parte do Imóvel denominado "Palmital", com 120.2166 Há (cento e vinte hectares, vinte e um ares e sessenta e seis centiares), situado na cidade de Laguna Caarapã, na Comarca de Dourados MS, seguindo em anexo cópias das matrículas!

IV – Vistoria

Em vistoria no local do imóvel na data de 10 de fevereiro de 2017, procedi com a perícia em loco, vistoriando o local, tudo autorizado pelo proprietário, no que pude visitar a propriedade rural.

V – Metodologia Avaliativa

O método utilizado na avaliação deste Parecer foi o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

VI - Descrição do Método

É o método em que o valor do imóvel é definido através de comparação de dados de mercado relativos a imóveis de características semelhantes ou assemelhadas. A utilização deste método permite a definição do valor do imóvel considerando as diferenças flutuações e tendências do mercado imobiliário.

Página 6 de 13

Escritório de Consultoria Imobiliária - e-mail sirolivi@hotmail.com
Telefones (67) 99656 - 5181 - (67) 99111 - 8857
Rua Itália n° 315 - Alto das Paineiras - Dourados - MS CEP 79.826-050

COFECI

CRECI 14.^a Região/MS

Perito Avaliador de Imóveis - José Carlos Olivi
 Creci/MS N^o 6731 - Inscrito no CNAI 11.518

Depois de realizada a pesquisa de valores imobiliários, deve-se procurar obter uma amostra composta por valores de compra e venda ou locação de imóveis semelhantes ao avaliando. É conveniente coletar o maior número possível de elementos.

Apesar de ser dado tratamento específico aos dados coletados, visando sua homogeneização, convém que a amostra seja formada por imóveis que se aproximem o máximo possível do imóvel avaliando, de preferência situados na mesma área homogênea da planta genérica de valores, quando essa existir.

No caso da ausência de dados sobre transações imobiliárias envolvendo áreas que foram vendidas na região, usam-se as informações referentes a Oferta de Venda imóveis Rurais da região.

Os valores dos imóveis colhidos devem ser em princípio, oriundos de transações de compra e venda; efetuadas em doze (12) meses anteriores à data da pesquisa, cujas condições dos negócios realizados estejam bem caracterizadas. Observar que os valores declarados em documentos, como a escritura de compra e venda nem sempre traduzem a realidade.

Os fatores que valorizam e desvalorizam um imóvel têm três fundamentos principais: custo benefício, qualidade da terra e utilidade econômica e financeira. Se existisse uma fórmula pronta para conjugar estes três fatores, com certeza iríamos aplicá-la. Porém deve-se ter uma análise pelos aspectos objetivos, mas principalmente sob o ponto de vista social, e pelo ponto de vista econômico do público, indo de encontro ao que objetivamente se aplica a cada imóvel. O quesito localização, isto é primordial, pois serve para delimitar a região de interesse para aquisição do imóvel, este sim é o fator determinante na escolha. O quesito Terra

Página 7 de 13

Escritório de Consultoria Imobiliária - e-mail sirolivi@hotmail.com
 Telefones (67) 99656 - 5181 - (67) 99111 - 8857
 Rua Itália n^o 315 - Alto das Paineiras - Dourados - MS CEP 79.826-050

Este documento é copia do original assinado digitalmente por ELENICE APARECIDA DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Mato Grosso do Sul. Protocolado em 16/02/2017 às 12:18, sob o número W00217080111609 , e liberado nos autos digitais por Usuário padrão para acesso SAJ/AT, em 16/02/2017 às 12:41. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0013077-61.2003.8.12.0002 e o código 9C6AFB.

COFECI

CRECI 14.^a Região/MS

Perito Avaliador de Imóveis - José Carlos Olivi
 Creci/MS Nº 6731 - Inscrito no CNAI 11.518

Roxa, Teor de Argila, Produtividade da região, vias de acesso, como Logística, Asfalto são características e fatores que agregam maior valor a propriedade.

VII – Comentários – Do Local

Trata-se de uma área Rural bem localizada, estando à beira do Asfalto, com acesso fácil beneficiando o escoamento da produção! Propriedade Rural com sua capacidade plena de produtividade, não existindo problemas com desocupação na região para Assentamento, não existindo conflito de ocupação de Terras Indígenas. O seu solo é bastante fértil, com predomínio de Latossolo Roxo e Latossolo Vermelho Escuro. Tem como Unidade de Relevo: Planalto, com altitude de: 509 m e Subunidade: Planalto de Maracajú e Planalto de Dourados. Com relação ao clima predominante é o Clima Tropical de altitude sub-quente úmido. A temperatura mínima fica em torno de 10°C, a temperatura média de 20 – 24°C e a temperatura máxima de 35°C. Com relação as Chuvas, a média anual é de 1.500 – 1.600 mm, com período de menor incidência no inverno e predomínio de maior incidência no verão.

VIII - Desapropriação

Não existe atualmente nenhum plano diretor que interfere no imóvel.

Página 8 de 13

Escritório de Consultoria Imobiliária - e-mail sirolivi@hotmail.com
 Telefones (67) 99656 - 5181 - (67) 99111 - 8857
 Rua Itália nº 315 - Alto das Paineiras - Dourados - MS CEP 79.826-050

COFECI

CRECI 14.^a Região/MS

Perito Avaliador de Imóveis - José Carlos Olivi
Creci/MS Nº 6731 - Inscrito no CNAI 11.518

IX – Homogeneização de Negócios realizados:

1 – Ponta Porã – MS

- a) Existiu negócios realizados ao Preço de 900 sacas de soja por alqueires.

Características do solo Misto

- b) Existiu negócios realizados ao Preço de 1.000 sacas de soja por alqueires.

Características do solo Misto

- c) Existiu negócios realizados ao Preço de 1.100 sacas de soja por alqueires.

Características do solo – Latossolo Roxo.

2 – Dourados – MS

- a) Existiu negócios realizados ao Preço de 1.200 sacas de soja por alqueires.
b) Existiu negócios realizados ao Preço de 1.100 sacas de soja por alqueires.
c) Existiu negócios realizados ao Preço de 1.000 sacas de soja por alqueires.

Características do solo – Latossolo Roxo.

3 – Laguna Caarapã – MS

- a) Existiu negócios realizados ao Preço de 1.200 sacas de soja por alqueires.
b) Existiu negócios realizados ao Preço de 1.100 sacas de soja por alqueires.

Características do solo – Latossolo Roxo.

Página 9 de 13

Escritório de Consultoria Imobiliária - e-mail sirolivi@hotmail.com
Telefones (67) 99656 - 5181 - (67) 99111 - 8857
Rua Itália nº 315 - Alto das Paineiras - Dourados - MS CEP 79.826-050

COFECI

CRECI 14.^a Região/MS

Perito Avaliador de Imóveis - José Carlos Olivi
Creci/MS N° 6731 - Inscrito no CNAI 11.518

X – Homogeneização de Valores

Concluída a pesquisa de ofertas de terrenos similares faz-se necessário a aplicação do processo denominado homogeneização de valores. Tal processo consiste basicamente na aplicação de diversos fatores objetivando tornar as pesquisas mais comparáveis ao imóvel avaliando, pois por mais similares que sejam sempre apresentam algumas diferenças com relação ao imóvel que na maioria das vezes é adotado como paradigma de comparação.

Os diversos fatores de homogeneização compreendem índices cujos valores são baseados em estudos consagrados e advém de normas avaliatórias, cabendo ao avaliador sua correta aplicação e confiando ao seu bom senso a utilização dos fatores que realmente participam da formação dos preços dos imóveis.

Desta forma, os formadores de preços escolhidos para o caso em questão serão destacados e utilizados para correção das diferenças dos elementos pesquisados comparados ao imóvel avaliando.

Após análise do caso, consideraram-se fatores de homogeneização que serão adotados nos cálculos que resultarão no valor de mercado do terreno.

XI - TERMO DE ENCERRAMENTO TÉCNICO – APLICAÇÃO DO CÁLCULO

Sr. Darcy Potrich possui duas matriculas do Bem Avaliado, sendo 158.8273 há + 120.2166 há, cuja área total perfaz um total de 279.0439 há (duzentos setenta e nove hectares). Se eu converter 279.04 hectares em Alqueires, estarei dividindo $279.04/2,42 = 115,30$ Alqueires.

Página 10 de 13

Escritório de Consultoria Imobiliária - e-mail [sirolivi@hotmail.com](mailto:sinolivi@hotmail.com)
Telefones (67) 99656 - 5181 - (67) 99111 - 8857
Rua Itália nº 315 - Alto das Paineiras - Dourados - MS CEP 79.826-050

COFECI

CRECI 14.^a Região/MS

Perito Avaliador de Imóveis - José Carlos Olivi
Creci/MS Nº 6731 - Inscrito no CNAI 11.518

O preço da região de Laguna Caarapã MS, pela minha concepção ficou Avaliado em 1.150 sacas de soja por Alqueire, Valor de liquidez!

Sendo assim o Imóvel avaliado possui 115,30 alqueires x 1.150 sacas de soja, totalizará um total de sacas de soja de 132.603,5 (cento trinta e dois mil seiscentos e três sacas de soja).

Ao preço da saca de hoje valor de mercado R\$ 63,00 (sessenta e três reais).
Data base 10/02/2017, fonte abaixo.

Valor da área de terra Nua deste Parecer Mercadológico ficou assim determinado, aplicando a quantidade de sacas de soja do imóvel avaliado que é de 132.603 sacas x R\$ 63,00 = R\$ 8.353.989,00 (oito milhões trezentos cinquenta e três mil novecentos oitenta e nove reais).

Valor das Benfeitorias R\$ 565.000,00 + 8.353.989,00 = 8.918.989,00 (oito milhões novecentos e dezoito mil novecentos e oitenta e nove reais).

Considerando os levantamentos técnicos, a característica física e funcional é do entender do Perito Avaliador que o valor Mercadológico é de R\$ 8.918.989,00.

Para realizar o cálculo do limite será utilizado o percentual de 5% para menos, e 5% para mais.

XII – ANEXOS - CÓPIAS

Página 11 de 13

Escritório de Consultoria Imobiliária - e-mail sirolivi@hotmail.com
Telefones (67) 99656 - 5181 - (67) 99111 - 8857
Rua Itália nº 315 - Alto das Paineiras - Dourados - MS CEP 79.826-050

COFECI

CRECI 14.^a Região/MS

Perito Avaliador de Imóveis - José Carlos Olivi
Creci/MS N° 6731 - Inscrito no CNAI 11.518

Segue em anexo – Cópias de Matrículas 119.282 e 119.279 do CRI –
Dourados MS.

XIII – Fonte de Pesquisas

http://www.sebrae.com.br/Sebrae/Portal%20Sebrae/UFs/MS/Anexos/Mapa%20Oportunidades/Livreto_LAGUNA%20CARAP%C3%83.pdf

<https://www.noticiasagricolas.com.br/cotacoes/soja/soja-mercado-fisico-ms>

Concluído este trabalho, foi redigido e impresso em duas (02) vias de igual valor e forma, o presente termo foi composto de 13 folhas rubricadas e esta última assinada e datada.

Dourados – (MS), 10 de fevereiro de 2017.



José Carlos Olivi

Perito Avaliador - CNAI – 11.518

Creci/MS – 6731

Página 12 de 13

Escritório de Consultoria Imobiliária - e-mail sirolivi@hotmail.com
Telefones (67) 99656 - 5181 - (67) 99111 - 8857
Rua Itália nº 315 - Alto das Paineiras - Dourados - MS CEP 79.826-050

COFECI
CRECI 14.^a Região/MS

Perito Avaliador de Imóveis - José Carlos Olivi
 Creci/MS N° 6731 - Inscrito no CNAI 11.518

ANEXO

BENFEITORIAS

1. 02 Casas de Funcionários – em Alvenaria	R\$ 120.000,00
2. 01 Casa de Sede – em Alvenaria	R\$ 80.000,00
3. 01 Poço Artesiano – 46,0 mts	R\$ 10.000,00
4. 01 Galpão – Armazenagem Ração – p/tratores	R\$ 75.000,00
5. 04 Barracões grandes – Suinocultura	R\$ 180.000,00
6. 02 Barracões médios – Suinocultura	R\$ 70.000,00
7. 01 tanque de óleo diesel – 10.000 lts	R\$ 10.000,00
8. 01 Caixa d'água – 15.000 lts	R\$ 5.000,00
9. 01 Transformador de energia 30 kva	R\$ 15.000,00

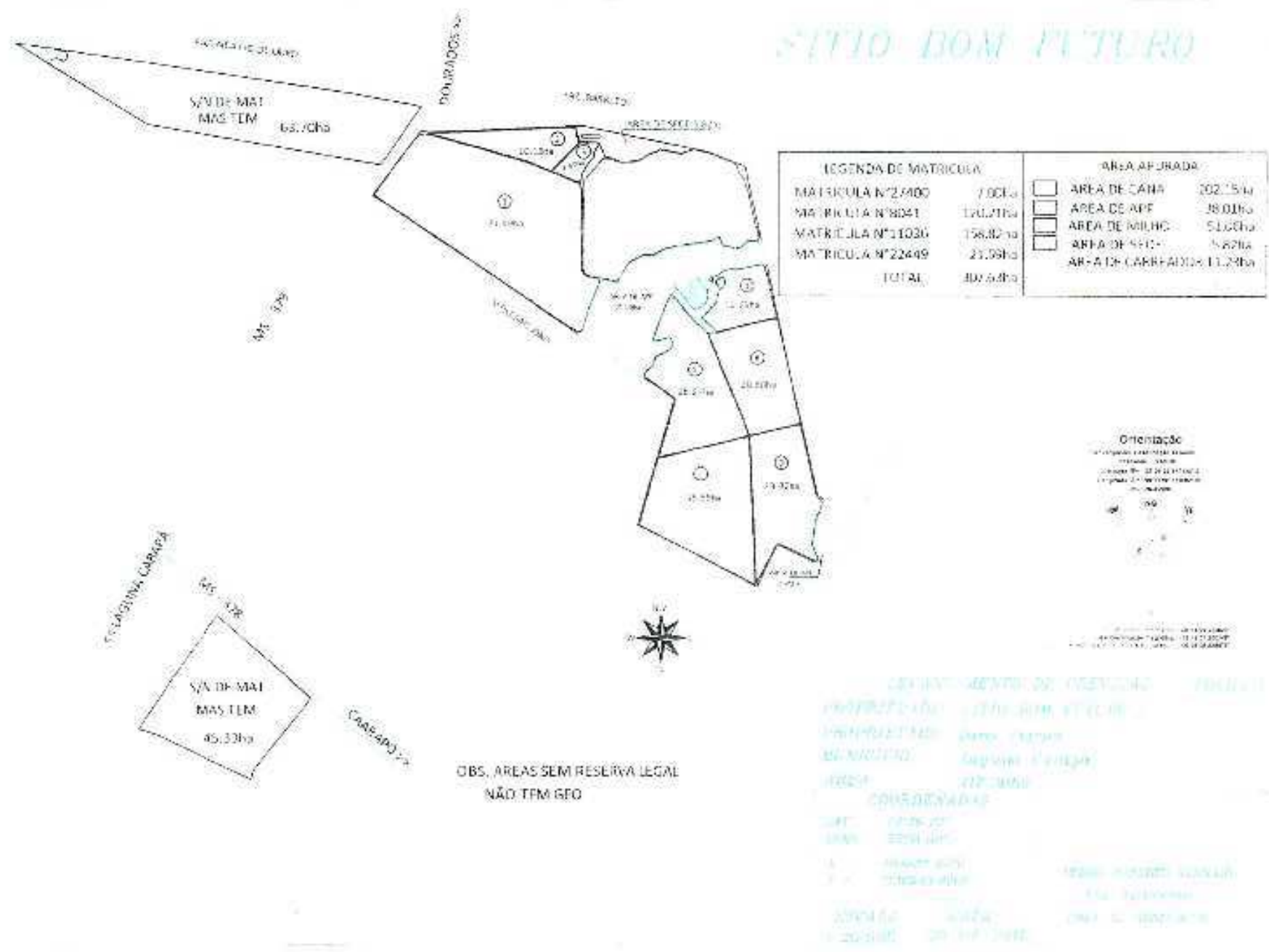
Total das Benfeitorias R\$ 565.000,00

Dourados – (MS), 10 de fevereiro de 2017.


 José Carlos Olivi
 Perito Avaliador – CNAI – 11.518
 Creci/MS – 6731

Página 13 de 13

Escritório de Consultoria Imobiliária - e-mail sirolivi@hotmail.com
 Telefones (67) 99656 - 5181 - (67) 99111 - 8857
 Rua Itália n° 315 - Alto das Paineiras - Dourados - MS CEP 79.826-050





Este documento é copia do original assinado digitalmente por ELENICE APARECIDA DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Mato Grosso do Sul. Protocolado em 16/02/2017 às 12:18, sob o número W00217080111609 , e liberado nos autos digitais por Usuário padrão para acesso SAJ/AT, em 16/02/2017 às 12:41. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0013077-61.2003.8.12.0002 e o código 9C6AFC.



Este documento é copia do original assinado digitalmente por ELENICE APARECIDA DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Mato Grosso do Sul. Protocolado em 16/02/2017 às 12:18, sob o número W00217080111609 , e liberado nos autos digitais por Usuário padrão para acesso SAJ/AT, em 16/02/2017 às 12:41. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0013077-61.2003.8.12.0002 e o código 9C6AFC.







Este documento é copia do original assinado digitalmente por ELENICE APARECIDA DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Mato Grosso do Sul. Protocolado em 16/02/2017 às 12:18, sob o número W00217080111609 , e liberado nos autos digitais por Usuário padrão para acesso SAJ/AT, em 16/02/2017 às 12:41. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0013077-61.2003.8.12.0002 e o código 9C6AFC.



Este documento é copia do original assinado digitalmente por ELENICE APARECIDA DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Mato Grosso do Sul. Protocolado em 16/02/2017 às 12:18, sob o número W0021708011 1609 , e liberado nos autos digitais por Usuário padrão para acesso SAJ/AT, em 16/02/2017 às 12:41. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0013077-61.2003.8.12.0002 e o código 9C6AFD.

