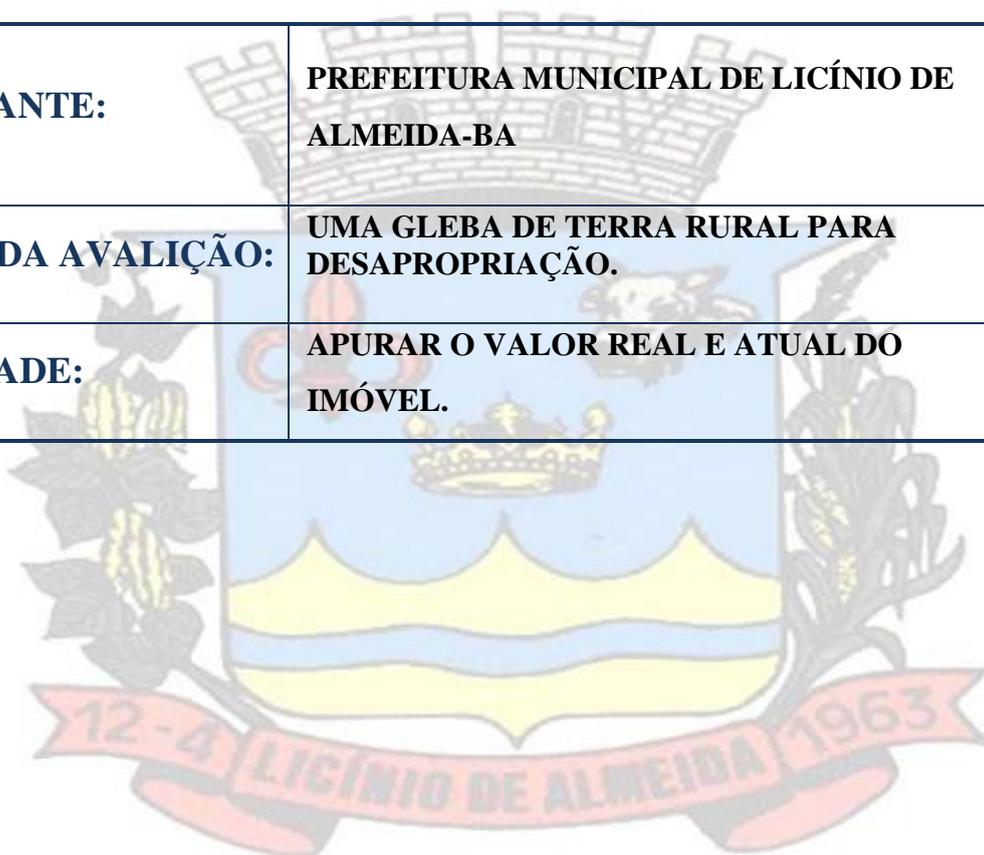




# **LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL**

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| <b>SOLICITANTE:</b>         | <b>PREFEITURA MUNICIPAL DE LICÍNIO DE<br/>ALMEIDA-BA</b> |
| <b>OBJETO DA AVALIAÇÃO:</b> | <b>UMA GLEBA DE TERRA RURAL PARA<br/>DESAPROPRIAÇÃO.</b> |
| <b>FINALIDADE:</b>          | <b>APURAR O VALOR REAL E ATUAL DO<br/>IMÓVEL.</b>        |





**ESTADO DA BAHIA**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE LICÍNIO DE ALMEIDA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO**

**ÍNDICE**

|    |                                   |    |
|----|-----------------------------------|----|
| 1. | PRELIMINARES.....                 | 3  |
| 2. | VISTORIA.....                     | 3  |
|    | Localização .....                 | 3  |
|    | Zoneamento .....                  | 3  |
|    | Características da Região .....   | 4  |
|    | Acessibilidade .....              | 4  |
|    | Mapa de Localização.....          | 5  |
|    | Descrição do Imóvel.....          | 6  |
|    | Melhoramentos Públicos .....      | 8  |
|    | Características do Terreno.....   | 8  |
| 3. | AVALIAÇÃO.....                    | 9  |
|    | Normas Observadas .....           | 9  |
|    | Metodologia.....                  | 9  |
|    | Fator Topografia .....            | 10 |
|    | Fator Melhoramentos .....         | 12 |
|    | Fator Acessibilidade.....         | 12 |
|    | Especificação das Avaliações..... | 16 |
|    | Valor Unitário do Terreno .....   | 17 |
| 4. | VALOR TOTAL DO IMÓVEL.....        | 18 |
| 5. | CONCLUSÃO .....                   | 18 |
| 6. | ENCERRAMENTO .....                | 19 |



**ESTADO DA BAHIA**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE LICÍNIO DE ALMEIDA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO**

## **1. PRELIMINARES**

O presente trabalho tem por finalidade apurar o valor real e atual do imóvel objeto, PLANTA DO IMÓVEL FAZENDA PAPAGAIO / LICINIO DE ALMEIDA/BA– ESCALA Nº 1:1500, em 31/07/2023, regulamentada pela Portaria nº 03/2023, de 03 de agosto de 2023.

## **2. VISTORIA**

A vistoria ao imóvel foi realizada no dia 07 de agosto de 2023, acompanhado pelo Sr. Luiz André Mascarenhas de Souza, funcionário público, Mibson Emanuel de Caires Santos - Engenheiro Civil e Leodon de Jesus Soares – Coordenador de Programas, que gentilmente indicou o imóvel em questão, e presenciou a realização das exposições fotográficas, áreas/perímetros e demais verificações necessárias ao laudo.

### **Localização**

O imóvel situa-se no Município de Licínio de Almeida/Bahia, localizado na fazenda Papagaio – Zona Rural deste Município.

### **Zoneamento**

Conforme a Lei Municipal Nº 1.670 de 12 de abril de 1962, que dispõe sobre o uso e ocupação do no Município de Licínio de Almeida o imóvel em questão se enquadra-se, destinados aos usos habitacionais unifamiliares e multifamiliares; o comércio, os serviços e as instituições do âmbito local serão permitidos com restrições quanto à localização.

### **Acessibilidade**

O acesso ao imóvel pode ser feito pela estrada Vicinal do Povoado de Jurema a fazenda papagaio, sim pela frente do referido Imóvel, com estrada vicinal – P01 e P07, pelo lado direito P01, P02 e P03, esquerdo P04, P05, P06 e P07.

### **Descrição do Imóvel**



**ESTADO DA BAHIA**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE LICÍNIO DE ALMEIDA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO**

Conforme Planta do memorial do Imóvel, de competência atribuída pela Portaria 03/2023, para fins de desapropriação de imóvel descrito e caracterizado segue:

*“ Inicia-se no marco 0 cravado junto à divisa com a Gleba de terra, da denominada Fazenda Papagaio, medindo a Área 991.54 m<sup>2</sup>/ 0,0992ha(Zero Vírgula Nove Ares e Noventa e Dois Centiares), confrontando-se frente com estrada de acesso, pelo lados e fundo com a mesmo desapropriado o Sr. Nelson Rodrigues da Silva, ponto inicial desta descrição, perfazendo área total de 991,54 (Novecentos e Noventa e Um e Cinquenta e Quatro mil metros Quadrados).*

A figura abaixo ilustra a poligonal que descreve o imóvel



## Melhoramentos Públicos

A região onde se localiza o imóvel é dotada de energia elétrica, com o imóvel, o que facilita uma eventual desapropriação.



### **3. AVALIAÇÃO**

#### **Normas Observadas**

A avaliação terá por base as recomendações e parâmetros de cálculo preconizados pelas seguintes normas, atualmente em vigor:

- \* Norma Brasileira para Avaliações de Bens – NBR14.653-1
- \* Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP –2005

Os cálculos serão desenvolvidos para a data de agosto de 2023

#### **3.1.1. Fator Topografia**

Para o fator topografia foi adotada a seguinte situação: Situação Paradigma: terreno ondulado

| Topografia | Fatores |
|------------|---------|
| Plano      | 1,10    |
| Ondulado   | 1,00    |
| Montanhoso | 0,8     |

#### **Fator Acessibilidade**

Para o fator acessibilidade, foi utilizado o Critério que consta na publicação: “Avaliação dos Prédios Rústicos para Desapropriação por Utilidade Pública”, de autoria do Eng Agr O. T. Mendes Sobrinho. Edição: Cesp – Centrais Elétricas de São Paulo S.A

Situação paradigma:  *muito boa*



**ESTADO DA BAHIA**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE LICÍNIO DE ALMEIDA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO**

| <i>VALOR DA TERRA SEGUNDO A SITUAÇÃO<br/>E VIABILIDADE DE CIRCULAÇÃO</i> |                    |                              |                             |                       |
|--|--------------------|------------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| CARACTERÍSTICAS  |                    |                              |                             |                       |
| SITUAÇÃO   | TIPO DE<br>ESTRADA | IMPORT.<br>DAS<br>DISTÂNCIAS | PRATIC.<br>DURANTE<br>O ANO | ESCALA<br>DE<br>VALOR |
| Ótima  | Ótima              | Limitada                     | Permanente                  | 100                   |

Para o fator acessibilidade, foi considerada a situação paradigma ótima, uma vez que o imóvel é acessado por via estrada. Desta forma, o valor utilizado para este fator foi 100.

### **Especificação das Avaliações**

A especificação foi estabelecida segundo a Norma 1.3 do IBAPE – SP/2005, sendo definidas quanto à fundamentação e precisão.

Os requisitos para fundamentação devem estar de acordo com:

- a) Caracterização completa do imóvel avaliando quanto a todas as variáveis analisadas, com fotos que permitam identificá-las, bem como visão geral do entrono;
- b) Mínimo de 5 elementos amostrais efetivamente utilizados após a homogeneização;
- c) Identificação dos elementos comparativos com fotos (pelo menos frontal), com informações sobre as variáveis analisadas no modelo adotado e croqui de localização;



**ESTADO DA BAHIA**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE LICÍNIO DE ALMEIDA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO**

- d) O valor homogeneizado de cada elemento após a aplicação do conjunto de fatores não resulte aquém da metade, ou além do dobro do valor de transação, ou após aplicação do fator oferta;
- e) Os fatores utilizados devem ser avaliados em relação a sua condição de homogeneização;
- f) As áreas do bem avaliando devem estar contidas nos intervalos característicos da tabela 1, de acordo com a Norma do IBAPE- SP/2005.

Para a avaliação do imóvel em questão foram encontrados cinco elementos comparativos semelhantes, atendendo ao item 13.1.1, alínea b) da Norma do IBAPE, o que confere ao laudo o grau fundamentado.

Quanto ao grau de precisão, diante dos elementos de mercado colhidos e critérios adotados, a presente avaliação enquadrou-se no grau de precisão II, definido na Norma do IBAPE/SP 2005.

### **Valor Unitário do Terreno**

Para o cálculo do valor unitário da gleba em questão, foi utilizado o software de avaliação GEOAVALIAR, versão 1.1.9.5, comercializado pelo IBAPE/SP.

Os elementos pesquisados no mercado, assim como os parâmetros de cálculos adotados para a homogeneização, em conformidade com as Normas do IBAPE encontram-se identificados nos anexos ao presente trabalho e conduziram ao seguinte valor unitário por hectares:

$$\text{VTN} = \text{R\$ } 10.000,00\text{ha}$$

## **4. VALOR TOTAL DO IMÓVEL**



**ESTADO DA BAHIA**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE LICÍNIO DE ALMEIDA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO**

O valor da imóvel em questão será dado pelo valor unitário multiplicado pela sua área, resultando:

$$V_u - i_{\text{móvel}} = V_u \times \text{área} = R\$10.000 \times 0,0992\text{há} = R\$992,00$$

sendo este valor arredondado para R\$ 2.000,00

## 5. CONCLUSÃO

Diante do todo exposto e fundamentado na pesquisa imobiliária realizada na região, conclui-se que o valor do imóvel objeto desapropriação, denominado Papagaio é em números redondos

**R\$2.000,00**

**(Dois mil reais) (válido para setembro/2023)**

## 6. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente laudo, que é composto por 08 folhas, impressas no anverso e devidamente rubricadas pelo signatário, sendo esta assinada.

Licínio de Almeida - Bahia, 01 de setembro de 2023.

Comissão Municipal de Avaliação de Imóveis Rural e Urbano,  
Membros:

Luiz André Mascarenhas de Souza Presidente – CPF: 967.342.135-87

Mibson Emanuel de Caires Santos CREA/BA-30000.68206

Leodon de Jesus Soares – CPF: 553.402.615-49 – Credenciado  
pelo INCRA