



**ESTADO DA BAHIA**

**PREFEITURA MUNICIPAL DE LICÍNIO DE ALMEIDA**

**SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO**

# **LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL**

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



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

**ÍNDICE**

1.	PRELIMINARES.....	3
2.	VISTORIA .....	3
2.1.	Localização .....	3
2.2.	Zoneamento .....	3
2.3.	Características da Região .....	4
2.4.	Acessibilidade .....	4
2.5.	Mapa de Localização.....	5
2.6.	Descrição do Imóvel .....	6
2.7.	Melhoramentos Públicos.....	8
2.8.	Características do Terreno.....	8
3.	AVALIAÇÃO .....	9
3.1.	Normas Observadas .....	9
3.2.	Metodologia .....	9
3.2.1.	Fator Topografia .....	10
3.2.2.	Fator Melhoramentos .....	12
3.2.3.	Fator Acessibilidade .....	12
3.3.	Especificação das Avaliações.....	16
3.4.	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 N° 1:1500, em 31/07/2023, regulamentada pela Portaria n° 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.

### **2.1. Localização**

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

### **2.2. Zoneamento**

Conforme a Lei Municipal N° 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.

### **2.3. 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.

### **2.4. 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



## 2.5. 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

#### 3.1. 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 E VIABILIDADE DE CIRCULAÇÃO</i>				
CARACTERÍSTICAS				
SITUAÇÃO	TIPO DE ESTRADA	IMPORT. DAS DISTÂNCIAS	PRATIC. DURANTE O ANO	ESCALA DE 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.

### **3.2. 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.

### **3.3. 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:

$$Vu- \text{imóvel} = Vu \times \text{área} = R\$10.000 \times 0,0992\text{há} = R\$992,00$$

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 agosto/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, 07 de agosto 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