

TERRA JUSTA

empresa do grupo Ortto

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

Valor de mercado da terra nua, das benfeitorias e das culturas

Imóvel	Sítio-exemplo (fictício), Município-exemplo/SP
Solicitante	[Nome do solicitante — anonimizado]
Finalidade	Partilha em inventário (exemplo)
Data-base	[mês/ano da avaliação]
Referência	TJ-EXEMPLO-R00

Documento elaborado conforme a ABNT NBR 14653-1 e NBR 14653-3. Este arquivo é um modelo ilustrativo da estrutura de um laudo; todos os nomes, números, áreas e valores são fictícios.

Sumário

1. Identificação e objetivo
2. Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes
3. Caracterização do imóvel e da região
4. Análise documental e ambiental
5. Vistoria
6. Pesquisa de mercado
7. Metodologia e tratamento dos dados
8. Cálculo da terra nua
9. Benfeitorias e culturas
10. Resultado, grau de fundamentação e precisão
11. Encerramento, ART e anexos

1. Identificação e objetivo

Objetivo: determinar o valor de mercado do imóvel descrito, para fins de partilha em inventário, com valores separados para terra nua, benfeitorias e culturas.

Item	Informação (fictícia)
Solicitante	[anonimizado]
Proprietário (matrícula)	[anonimizado]
Imóvel	Sítio-exemplo, Município-exemplo/SP
Matrícula	nº 00.000, Cartório de Registro de Imóveis (exemplo)
Área da matrícula	48,00 ha
CAR	SP-0000000-EXEMPLO
Coordenadas de referência	[latitude, longitude]

2. Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes

- Foram adotadas como verdadeiras as informações documentais fornecidas, sem verificação jurídica de titularidade.
- Este laudo é de natureza técnica e não substitui parecer jurídico, tributário ou ambiental.
- A área considerada é a da matrícula; não houve levantamento topográfico, salvo indicação em contrário.
- O valor refere-se à data-base e às condições de mercado do período da pesquisa.
- Não foram avaliados direitos minerários, passivos ambientais ou ocupações não informadas.

3. Caracterização do imóvel e da região

Região: município de vocação agropecuária, a aproximadamente 18 km da sede urbana, com acesso por estrada de terra em bom estado e energia elétrica disponível. Topografia predominantemente suave ondulada, com área de várzea ao fundo do terreno.

Característica	Descrição (fictícia)
Relevo	Suave ondulado (cerca de 70%) e plano (cerca de 30%)
Solos	Latossolo na maior parte; hidromórfico na várzea
Água	Um córrego perene na divisa e um poço
Uso atual	Pastagem formada (35 ha), mata nativa (9 ha), sede e instalações (4 ha)
Acesso	Estrada municipal de terra, 18 km do asfalto

4. Análise documental e ambiental

Tema	Situação (fictícia)	Efeito na avaliação
Matrícula	Sem ônus informados na certidão apresentada	Sem desconto
CAR	Inscrito; Reserva Legal declarada de 20% (9,6 ha)	Área de Reserva Legal não utilizável para exploração
APP	Faixa ao longo do córrego, parte coberta por mata	Restrição de uso na faixa
Georreferenciamento	[a verificar — exigência por prazos conforme o tamanho do imóvel]	Pendência a confirmar
ITR/CCIR	[a verificar]	Pendência a confirmar

Observação: a análise documental aponta riscos e restrições. Ela não substitui parecer jurídico.

5. Vistoria

Vistoria realizada pelo responsável técnico em [data], com registro fotográfico e de coordenadas. Foram observados limites, acessos, estado de conservação das benfeitorias, qualidade da pastagem e condições da várzea. [Inserir fotos numeradas com legenda.]

6. Pesquisa de mercado

Foram coletados seis dados de mercado (ofertas e transações) de imóveis rurais semelhantes, na mesma região, com informação de preço, área, tipo de solo, acesso e data. Os dados abaixo são fictícios e servem para ilustrar o tratamento.

Nº	Natureza	Área (ha)	Preço (R\$)	R\$/ha bruto	Fator oferta	Fator local/uso	R\$/ha homogeneizado
1	Oferta	30,00	600.000	20.000	0,90	1,00	18.000
2	Transação	52,00	1.170.000	22.500	1,00	1,05	23.625
3	Oferta	40,00	880.000	22.000	0,90	1,00	19.800
4	Oferta	65,00	1.235.000	19.000	0,90	0,95	16.245
5	Transação	45,00	1.035.000	23.000	1,00	1,00	23.000
6	Oferta	36,00	756.000	21.000	0,90	1,05	19.845

7. Metodologia e tratamento dos dados

Método: comparativo direto de dados de mercado (NBR 14653-3). Os preços foram homogeneizados por fatores de fonte (oferta com elasticidade de 10%, transação sem redutor) e de localização/uso. Em um laudo real, o tratamento pode usar inferência estatística (regressão) e verificação de outliers conforme o tamanho da amostra.

Média dos valores homogeneizados: R\$ 20.085,83/ha. Desvio-padrão: R\$ 2.590,38/ha. Intervalo de $\pm 15\%$ em torno da média (campo de arbítrio): R\$ 17.072,96 a R\$ 23.098,71/ha.

Dados dentro do intervalo: 4 de 6. Valor unitário adotado: média dos dados saneados.

8. Cálculo da terra nua

Parcela	Cálculo	Resultado (fictício)
Valor unitário adotado	média dos dados saneados	R\$ 20.161,25/ha
Área considerada	matrícula	48,00 ha
Valor da terra nua	unitário $\times$ área	R\$ 967.740,00

Nota: a Reserva Legal e a APP integram a área do imóvel e foram consideradas na amostra, pois os dados comparáveis também possuem as respectivas restrições. Em caso real, o ajuste deve ser justificado.

9. Benfeitorias e culturas

Benfeitoria	Qtd./área	Custo unitário (R\$)	Depreciação	Valor (R\$)
Casa sede, 120 m ²	120	2.400	30%	201.600
Galpão, 200 m ²	200	1.200	25%	180.000
Curral e cercas (conjunto)	1	85.000	35%	55.250
Total das benfeitorias				436.850

Culturas: pastagem formada considerada incorporada ao valor da terra nua (sem cultura anual ou perene a indenizar). [Em caso real, detalhar fase e produtividade.]

10. Resultado, grau de fundamentação e precisão

Componente	Valor (fictício)
Terra nua	R\$ 967.740,00
Benfeitorias	R\$ 436.850,00
Culturas	R\$ 0,00 (incorporadas à terra nua)
VALOR TOTAL DE MERCADO	R\$ 1.404.590,00

Intervalo de arbítrio (±15% sobre o valor unitário da terra nua): terra nua entre R\$ 819.502,00 e R\$ 1.108.738,00.

Grau de fundamentação: [a definir pelo responsável técnico, conforme a NBR 14653-3, com a pontuação dos itens atendidos]. Grau de precisão: [a definir]. O enquadramento depende do número de dados, do tratamento e da amplitude do intervalo; não é preenchido de forma automática.

11. Encerramento, ART e anexos

Este laudo contém [n] páginas e [n] anexos. A responsabilidade técnica está registrada na ART nº [número], no CREA-SP.

[Nome do responsável técnico]
Engenheiro(a) civil · CREA-SP [número]
Terra Justa · empresa do grupo Ortto

Anexos previstos: matrícula e certidões; CAR; fotografias; planilha de dados de mercado e memória de cálculo; ART; croqui/levantamento.