

LAUDO DE AVALIAÇÃO · IMÓVEL RURAL

Laudo de Avaliação nº VIA-EX-002

Solicitante	Agropecuária Exemplo Ltda. (fictício)
Imóvel	Fazenda Exemplo - 120,00 ha - Zona rural de Uberlândia - MG
Finalidade	Garantia em operação de crédito rural
Valor de mercado	R\$ 6.080.000,00
Data de referência	[dd/mm/aaaa]
Métodos	Comparativo direto (terra nua) e custo de reedificação (benfeitorias)
Especificação	Grau II de fundamentação · Grau III de precisão
Responsável técnico	Eng. Civil Anísio Vieira de Souza Neto - CREA-MG 142374375-0

Documento de exemplo. Todos os nomes, endereços, valores e dados deste documento são fictícios e servem apenas para ilustrar a estrutura e o padrão técnico dos trabalhos da VIAPER. Versão resumida.

1. Solicitante, finalidade e objetivo

Laudo solicitado por Agropecuária Exemplo Ltda. para **garantia em operação de crédito rural**. O objetivo é determinar o **valor de mercado** do imóvel rural, discriminando terra nua e benfeitorias, conforme a ABNT NBR 14653-1 e a ABNT NBR 14653-3.

2. Pressupostos e ressalvas

- Áreas conforme matrícula, CCIR e georreferenciamento fornecidos; imóvel considerado livre de ônus.
- Reserva legal e APP conforme CAR apresentado.
- Produções vegetais anuais (safra em curso) não incluídas no valor.

3. Caracterização do imóvel

Item	Descrição
Documentação	Matrícula nº 00.000 · CCIR · ITR · CAR · georreferenciamento certificado
Localização e acesso	A 28 km da sede municipal, sendo 22 km por rodovia pavimentada e 6 km por estrada vicinal em bom estado
Relevo e solos	Relevo plano a suave ondulado; latossolo vermelho, apto à mecanização
Recursos hídricos	Córrego perene na divisa e poço tubular
Uso atual	80 ha de lavoura de grãos, 16 ha de pastagem, 24 ha de reserva legal e APP



4. Metodologia

Terra nua: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com tratamento por fatores e homogeneização pela nota agrônômica (capacidade de uso das terras), situação e área. **Benfeitorias:** custo de reedificação, com depreciação pelo estado de conservação e pela idade.

5. Pesquisa de mercado e tratamento – terra nua

Nº	Imóvel	Área (ha)	Preço (R\$)	R\$/ha	Nota agr.	Fator	Homog. (R\$/ha)
1	Fazenda Exemplo 1	95	5.600.000	58.947	0.940	0.929	54.746
2	Fazenda Exemplo 2	150	8.700.000	58.000	0.920	0.959	55.604
3	Fazenda Exemplo 3	70	4.300.000	61.429	0.960	0.937	57.566
4	Fazenda Exemplo 4	210	11.800.000	56.190	0.900	0.989	55.595
5	Fazenda Exemplo 5	130	7.900.000	60.769	0.928	0.970	58.936
6	Fazenda Exemplo 6	88	5.300.000	60.227	0.952	0.945	56.932

Média homogeneizada (equivalente a lavoura, classe II): **R\$ 56.563 /ha**; desvio padrão R\$ 1.545 /ha; intervalo de confiança de 80% de R\$ 55.632 a R\$ 57.494 /ha (amplitude de 3,29%).

6. Valor da terra nua

Classe de uso	Área (ha)	Índice	R\$/ha	Valor (R\$)
Lavoura (classe II)	80	1.00	56.563	4.525.050,48
Pastagem (classe III)	16	0.60	33.938	543.006,06
Reserva legal e APP	24	0.30	16.969	407.254,54
Total da terra nua	120			5.475.311,08

7. Valor das benfeitorias

Benfeitoria	Quantidade	Custo unit. (R\$)	Deprec.	Valor (R\$)
Sede (alvenaria, 140 m²)	140 m²	2.400	0.68	228.480,00
Galpão de máquinas (300 m²)	300 m²	1.100	0.74	244.200,00
Curral com brete e embarcadouro	1 un	85.000	0.70	59.500,00
Cercas de arame (6,2 km)	6,2 km	9.500	0.60	35.340,00
Poço tubular com bomba	1 un	48.000	0.80	38.400,00
Total das benfeitorias				605.920,00

8. Especificação

Terra nua enquadrada no grau **II** de fundamentação (6 dados, caracterização completa com vistoria e imagens aéreas) e grau **III** de precisão.

9. Resultado e conclusão

Componente	Valor (R\$)
Terra nua	5.475.311,08
Benfeitorias	605.920,00
Valor calculado	6.081.231,08
Valor de mercado adotado (arredondado)	6.080.000,00

Valor de mercado da Fazenda Exemplo na data de referência

R\$ 6.080.000,00

(seis milhões e oitenta mil reais)

Uberlândia – MG, [data]

Anísio Vieira de Souza Neto

Engenheiro Civil – CREA-MG 142374375-0

Pós-graduado em Avaliações e Perícias de Imóveis

EXEMPLO