

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

<b>Imóvel</b>	Zona urbana – Lote sem Residência
<b>Endereço</b>	Rua Acesso L, Lote 10 da Quadra 16, Loteamento Residencial Pé de Credo I. Coxim – Mato Grosso do Sul CEP: 79.400-000
<b>Proprietária</b>	Amarildo Spoton Duran CPF: 312.880.901-10.

**CROQUI DE LOCALIZAÇÃO:**



**Imagem 01** - Retirada do Google Earth. O acesso no imóvel se faz pela Antiga Rod Campo Grande à Cuiabá, entre na Rua Carambola e em seguida Vire à direita na Rua Jaboticaba, ande por 50m estará na Rua de Acesso L que é na frente do terreno. (Obs.: a Rua de Acesso L não existe in loco).

### **1.) INTRODUÇÃO:**

Os valores sugeridos ao imóvel foram obtidos através de nossas interpretações, baseados na experiência de mercado e tendências da região.

### **2.) LOCAL E DATA DA PERICIA:**

O laudo técnico desta pericia foi realizado na data de 21 de setembro de 2023, no endereço do imóvel no município de Coxim – MS.

### **3.) DEFINIÇÃO DO OBJETIVO:**

**3.1.)** O objetivo do Laudo de Avaliação é a determinação do valor de mercado com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliando, apresentando como conclusão a convicção do valor de mercado após tratamento dos dados, para fins de avaliação jurídica.

**3.2.)** Esta empresa foi informada que a presente avaliação deve refletir as condições vigentes no mercado imobiliário, isto é, o resultado final deverá representar o real valor de mercado do imóvel em questão.

*Esse valor pode ser definido como o preço que o imóvel poderia alcançar se colocado à oferta de venda em prazo razoável, com o vendedor desejando, mas não estando obrigado a vendê-lo e o comprador adquirindo-o com inteiro conhecimento de todos os usos e finalidades para os quais está adaptado e poderá ser utilizado, sem, contudo, estar compelido a comprar. (Stanley L. Mc. Michael-Mc Michaels Appraising Manual 4. Edição - Prentice Hall Englewood Cliffs, U.S.A.).*

e pela Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos NBR – 14.653-1 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas:

**“3.44 Valor de Mercado**

**Quantia mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”**

**4.) FINALIDADE DO LAUDO**

A finalidade do laudo é avaliar um terreno urbano em nome do Sr Amarildo Spoton Duran, localizado no município de Coxim – MS.

**5.) CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIADO**

**5.1) DOCUMENTAÇÃO**

O imóvel um lote urbano matriculado no CRI do município de Coxim Sob o nº 18.412, lote nº 10, quadra 16, possui área de 250,00m<sup>2</sup>(duzentos e cinquenta metros quadrados).

**5.2) CARACTERÍSTICA DO TERRENO**

O terreno urbano descrito no loteamento denominado Pé de Cedro I, nesta cidade, com área total de 250,00m<sup>2</sup>(duzentos e cinquenta metros quadrados), localizado de frente com 10,00 metros para acesso L, fundos 10,00 metros para lote 17, lado direito 25,00 metros para Lote 11 e Lado Esquerdo 25,00 metros para lote 09.

**5.3) INFRAESTRUTURA DA REGIÃO DO IMÓVEL**

Trata-se de local dotado de alguns melhoramentos públicos, tais como: energia elétrica, iluminação pública, redes de telefone, coleta de lixo, rede de abastecimento de água, vias não asfaltadas.

**6.) SITUAÇÃO DO IMÓVEL**

Trata-se de um imóvel urbano, que se encontra sem construção e benfeitorias, pelo que indica está cercado e possível ocupação por terceiros.

## 7.) DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

7.1.) Para uma melhor visualização do imóvel em questão, mais uma série de exposições de fotográficas:



**Foto 01:** Acesso vindo pela Rua Jaboticaba e o terreno fica do lado direito da imagem, conforme informado a Rua de Acesso L não existe, pois está cercado por terceiros.

## 8.) DIAGNOSTICO DO MERCADO

Conforme vistoria de reconhecimento da região, onde se insere o imóvel avaliando, verificam-se a existência de poucos imóveis semelhante disponibilizados em oferta, onde os corretores locais indicam um mercado atual em baixa por conta da localização aonde o mesmo está inserido o preço se torna bem baixo de venda. Isso explica à baixa oferta de imóveis a venda.

## 9.) CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Coxim é um município brasileiro da região centro-oeste, situado ao norte do estado de Mato Grosso do Sul, numa região dominada antigamente por índios das etnias Caiapó e Bororó, e também é reconhecido por suas denominações populares de "Capital Nacional do Peixe", "Terra do Pé-de-cedro" e "Portal do Pantanal".

Situado na borda setentrional da Bacia do Alto-Paraguai, Coxim é um dos principais pontos de pesca de água-doce do país, atraindo milhares de turistas, pescadores amadores, que buscam nas águas piscosas dos rios Taquari, Coxim, Jauru e Piquiri a oportunidade de realizarem suas incursões pesqueiras, sendo, desta forma, considerado também um centro econômico e turístico regional, conhecido nacionalmente também por abrigar diversos ícones paisagísticos como as cachoeiras do Salto e Palmeiras, além de inúmeros rios, serras e pantanais. Possui dezenas de hotéis, pousadas, balneários, restaurantes e demais empreendimentos gastronômicos, além de centenas de ranchos pesqueiros e áreas de camping que fazem a festa de turistas e visitantes que optam por Coxim como destino de sua viagem. Cerca de um terço de seu território, mais especificamente 2.132 quilômetros quadrados, está dentro da planície pantaneira do Paiaguás.

Considerado um município-pólo na região norte do estado, Coxim tem a 14ª maior população dos 79 municípios sul-mato-grossenses, e representa o 19º maior PIB do estado, estimado em mais de R\$ 530 milhões em 2012 segundo o IBGE,<sup>[9]</sup> possuindo um dos maiores rebanhos de bovinos do estado, e vem se tornando também um pólo universitário, sendo que, nos últimos anos, estabeleceram-se na cidade as Universidades Federal e Estadual de Mato Grosso do Sul, bem como o Instituto Federal de Mato Grosso do Sul (IFMS).

# PRORURAL

Consultoria, Projetos e Perfuração  
de Poços Artesianos



Bandeira



Brasão

Hino

<b>Aniversário</b>	11 de abril
<b>Fundação</b>	6 de novembro de 1872 (146 anos)
<b>Emancipação</b>	11 de abril de 1898 (121 anos) - de Corumbá
<b>Gentílico</b>	<i>coxinense</i>
<b>Padroeiro(a)</b>	São José
<b>CEP</b>	79.400-000 <sup>[1]</sup>
<b>Prefeito(a)</b>	Alúzio São José (PSB) (2017 – 2020)

## Localização



Localização de Coxim em Mato Grosso do Sul



# PRORURAL

Consultoria, Projetos e Perfuração  
de Poços Artesianos

 18° 30' 25" S 54° 45' 36" O 

<b>Unidade federativa</b>	Mato Grosso do Sul
<b>Mesorregião</b>	Centro Norte de Mato Grosso do Sul <i>IBGE/2008</i> <sup>[2]</sup>
<b>Microrregião</b>	Alto Taquari <i>IBGE/2008</i> <sup>[2]</sup>
<b>Região intermediária</b>	Campo Grande <i>IBGE/2017</i> <sup>[3]</sup>
<b>Região imediata</b>	Coxim <i>IBGE/2017</i> <sup>[3]</sup>
<b>Municípios limítrofes</b>	Corumbá, Sonora_(Mato_Grosso_do_Sul), Pedro Gomes, Alcinópolis, Camapuã, São Gabriel do Oeste e Rio Verde de Mato Grosso
<b>Distância até a capital</b>	<b>federal:</b> 982 km <b>estadual:</b> 245 km <sup>[4]</sup>

## Características geográficas

<b>Área</b>	6 411,552 km <sup>2</sup> ( <i>BR: 229º MS: 9º</i> ) <sup>[5]</sup>
<b>Área urbana</b>	7,055 km <sup>2</sup> ( <i>MS: 12º</i> ) – est. <i>Embrapa</i> <sup>[6]</sup>
<b>Distritos</b>	Jauru, São Romão, Silviolândia e Taquari
<b>População</b>	33 231 hab. ( <i>MS: 14º</i> ) – est. <i>IBGE/2014</i> <sup>[7]</sup>
<b>Densidade</b>	5,02 hab./km <sup>2</sup>
<b>Altitude</b>	238 m
<b>Clima</b>	tropical Aw
<b>Fuso horário</b>	UTC-4

## Indicadores

<b>IDH-M</b>	0,703 ( <i>BR: 1811º</i> ) – alto <i>PNUD/2010</i> <sup>[8]</sup>
<b>Gini</b>	0,51 <i>PNUD/2010</i> <sup>[8]</sup>
<b>PIB</b>	R\$ 531 499,909 mil ( <i>MS: 19º</i> ) – <i>IBGE/2012</i> <sup>[9]</sup>
<b>PIB per capita</b>	R\$ 16 427,13 ( <i>MS: 47º</i> ) - <i>IBGE/2012</i> <sup>[9]</sup>

## **10.) METODOLOGIAS EMPREGADAS PARA DETERMINAR O VALOR DO MERCADO DO IMÓVEL**

**10.1)** Para a determinação do justo e real valor de mercado do imóvel ora avaliando, a foi utilizado os métodos correntes **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.**

### **Método Comparativo de Dados de Mercado.**

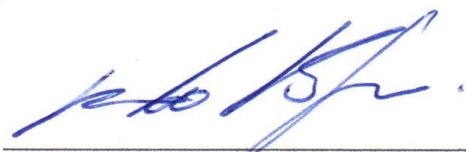
Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituinte da amostra. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de rigor definidos nesta Norma.

No intuito de verificar o valor mais aproximado de avaliação do imóvel, foi feita consulta com corretores de imóveis, Prefeitura Municipal de Coxim e também no Cartório do Serviço Notarial e Tabelionato de Protestos de Coxim.

## **11.) ANÁLISE DO MERCADO IMOBILIÁRIO E DO VALOR ENCONTRADO**

O mercado da região não possui imóveis ofertados deste padrão com frequência, sendo a velocidade de venda dos mesmos é considerada lenta pela baixa oferta, sendo assim, considerando não haver pavimentação e a sua localização ao extremo do Centro do município, fica atribuído o valor de **R\$ 26.000,00 (Vinte e Seis Mil Reais)** para o terreno integral da forma que se encontra.

Coxim – MS, 06 de outubro de 2023.



---

**Raimundo Alves Júnior**  
Engenheiro Agrônomo e Seg. do Trabalho  
Espec. Eng.ª Sanitária e Ambiental, e Georreferenciamento  
CREA-MS 11 946 D



**CONSIDERAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES**

Esta empresa representada pelo seu engenheiro responsável Raimundo Alves Junior, atesta que a presente avaliação obedeceu criteriosamente, os seguintes princípios fundamentais:

**1.)** Os honorários profissionais da empresa, não estão sujeitos às conclusões deste laudo de avaliação.

**2.)** Esta empresa não tem no presente, nem contempla para o futuro, interesse algum ao bem objeto desta avaliação.

**3.)** O avaliador responsável técnico pela avaliação não tem nenhum interesse ou inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo de avaliação.

**4.)** No melhor conhecimento e crédito da empresa, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.

**5.)** A presente avaliação e o respectivo laudo foram elaborados com a estrita observância dos postulados dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia.

**6.)** O presente laudo de avaliação foi elaborado pela empresa e ninguém a não ser o próprio avaliador responsável técnico pelos trabalhos, preparou as análises e conclusões.