

- GERAD/PATRIMÔNIO
- N.º do laudo: 16/2024
- Código do bem (inventário): BN-02-0089 (James)
- Finalidade do laudo: Alienação - Impairment e desfazimento do BNDU'S
- Objetivo da avaliação: Valor de mercado de compra e venda e valor de liquidação imediata.
- Objeto: Imóvel Rural
- Localização/CEP: Rodovia BR174-KM 134, Lote 114, quadra 002/0114, margem direita (sentido Manaus-Boa Vista), Zona Rural, CEP: 69.735-000
- Cidade e UF: Presidente Figueiredo/AM
- Proprietário do bem: Agência de Fomento do Estado do Amazonas S/A-AFEAM.
- Área Total: 80,3644ha (oitenta hectares, trinta e seis ares e quarenta e quatro centiares).
- Resultados de avaliação (conforme objetivo da avaliação):
 - **Valor de mercado do imóvel: R\$475.000,00 (quatrocentos e setenta e cinco mil reais).**
 - VLI Máximo (Prazo Mínimo): R\$441.100,00 (09 meses).
 - VLI Mínimo (Prazo Máximo): R\$419.900,00 (15 meses).
- Classificação quanto à liquidez: média
- Metodologia: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado
- Tratamento dos dados: Método dos Mínimos Quadrados com validação através do uso da Estatística Inferencial
- Especificação da avaliação/Grau de fundamentação: Grau III
- Grau de precisão: Grau I
- Dados do avaliador: Jackes de Souza Coelho, CPF: 574.945.252-20, Eng.º Civil CREA-AM N.º 7156-D/AM.



1

Laudo de Avaliação para Imóvel Rural

GERAD/PATRIMÔNIO

NR. LAUDO: 16/2024

1. SOLICITANTE

GERAD/PATRIMÔNIO

2. PROPRIETÁRIO

AGÊNCIA DE FOMENTO DO ESTADO DO AMAZONAS-AFEAM S/A.

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Imóvel Rural

Descrição Sumária do Bem:

Trata-se de um Imóvel rural localizado na Rodovia BR174-KM 134, Lote 114, quadra 002/0114, margem direita (sentido Manaus-Boa Vista), Zona Rural, CEP: 69.735-000, com uma área total de 80,3644ha (oitenta hectares, trinta e seis ares e quarenta e quatro centiares), de propriedade Agência de Fomento do Estado do Amazonas – AFEAM S/A.

Área Total (ha): 80,3644ha (oitenta hectares, trinta e seis ares e quarenta e quatro centiares).

Ocupante do imóvel: sem ocupação.

Tipo de ocupação: sem ocupação.

4. FINALIDADE DO LAUDO

Alienação- Impairment e desfazimento do BNDU'S

5. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO/PARECER TÉCNICO

Determinação do valor de mercado de compra e venda e valor de liquidação imediata para o imóvel acima descrito

6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Foram tomados como pressupostos influenciadores no desenvolvimento do trabalho e na convicção de valor do imóvel:

Vistoria “in loco”, considerando o contexto em que se insere o empreendimento, a localização, a predominância de uso na região, a disponibilidade de serviços, os equipamentos comunitários existentes nas proximidades, assim como os atributos dos imóveis, tais como suas características físicas e de aproveitamento.

Por fugir a finalidade precípua deste trabalho, não foram efetuadas investigações relativas às considerações legais de mérito concernentes a títulos, invasões, hipotecas, superposição de divisas, áreas de preservação, servidões, etc., providências estas que consideramos de caráter jurídico. Com isso, nenhum ônus de caráter jurídico, identificado nos imóveis foi considerado como fator desvalorizante. Consideramos a informação prestada pelo solicitante quanto à propriedade dos imóveis e aquelas fornecidas por terceiros como de boa fé, portanto confiáveis.

Documentações: matrícula 212, do livro N.º 2-D, Fls 18 - Registro Geral do Cartório do Extrajudicial de 28/09/2012. Todas as informações para confecção deste laudo foram retiradas deste.

Este laudo de avaliação corresponde apenas a terra nua, desprovido qualquer outro beneficiamento agropecuário ou extração mineral.

7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

Período da vistoria: dia 12 de agosto de 2024.

7.1 Caracterização da Região:

Presidente Figueiredo faz parte da Região Metropolitana de Manaus, no estado do Amazonas. Foi fundado em 10 de dezembro de 1981.

Ocupa uma área de 25 422,235 km² e sua população, estimada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) em 2020 era de 37 193 habitantes, sendo assim o vigésimo município mais populoso do estado. Juntamente com outros doze municípios, integra a Região Metropolitana de Manaus, a maior e mais populosa da Região Norte do Brasil.

A BR-174 é a principal rodovia existente na localidade, sendo responsável por interligar o município à Manaus, Boa Vista, capital de Roraima, e ao município fronteiriço de Santa Elena de Uairén, na Venezuela.

Presidente Figueiredo despontou para o turismo ecológico em razão de sua fartura de águas, selva, recursos naturais, cavernas e cachoeiras. O Ministério do Turismo catalogou mais de cem quedas d'água no município, muitas delas exploradas economicamente através do ecoturismo. É existente na área urbana e rural infraestrutura turística em expansão.

7.1 Descrição do imóvel:

IMÓVEL: identificado nominalmente o seguinte imóvel: Um Lote de Terras Rural, situado na BR174-KM 134, Lote 114, quadra 002/0114, conforme Título de Propriedade, sob condição resolutiva n.º 147466, datado de 14/08/97, processo administrativo 040060002190, outorgante: Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária –INCRA, com os seguintes Limites e Confrontações: Norte: com o lote 332; Leste: 112B; Oeste: com o lote 114A; Sul: com a margem direita da Rodovia BR 174, para onde faz frente.

8. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

O mercado imobiliário do Amazonas apresentou resultados positivos neste primeiro trimestre do ano, com uma performance de R\$ 354 milhões obtidos com a venda de imóveis novos. É o melhor resultado considerando a série histórica, desde 2017. Os dados são da Associação das Empresas do Mercado Imobiliário do Amazonas (Ademi-AM).

De acordo com a associação, em estudo de Indicadores de Desempenho Imobiliário (IDI) divulgados na nesta quinta- feira (5 de maio), durante coletiva em um hotel da Zona Centro-Sul da capital, com a presença de empresários do setor, os números são animadores. O diretor da Comissão da Indústria Imobiliária da Ademi, Henrique Medina, disse que apesar dos recordes apresentarem uma situação pontual, os resultados precisam ser comemorados.

“Isso tudo foi impulsionado pelas vendas do mês de março, que foi um mês também, histórico. É muito importante frisarmos que esse recorde acontece em momento adverso, de muita dificuldade. Importante dizer que foi um recorde pontual no lançamento de produtos, um nicho de mercado que fez essa performance de vendas ser acima do normal. Independentemente de qualquer coisa é muito bom e precisamos comemorar os bons números”, explica.

Até então, o melhor trimestre para o mercado imobiliário ocorreu em 2021. Naquele ano, entre abril e junho, o setor faturou R\$ 304 milhões. O mais próximo deste valor foi identificado no terceiro trimestre de 2020, um montante de R\$297 milhões. No mesmo período do ano passado, esse valor ficou em R\$ 162 milhões, um crescimento de 118% se comparado com o primeiro trimestre de 2022

9. INDICAÇÃO DO(S) MÉTODOS(S) E PROCEDIMENTO(S) UTILIZADO(S)

Utilizamos para o presente trabalho o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para avaliação dos terrenos conforme a NBR 14.653 Partes 1 e 2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, buscando se atingir o maior grau de fundamentação possível. Na coleta de dados, procuramos imóveis que mais se assemelhassem ao avaliando, tanto pela localização, quanto pelas características observadas.

10. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS

Pesquisa de Valores:

A pesquisa de mercado da amostra contempla dados recentes, obtidos entre os meses de janeiro de 2024 a setembro de 2024.

Amostra: buscamos uma amostra com o número de dados suficientes para explicar o valor de mercado, buscando minimizar ao máximo a probabilidade de erros, utilizando imóveis em diversas regiões, procurando similaridade com o imóvel avaliando.

Procuramos direcionar a pesquisa e selecionar os dados amostrais para imóveis com características mais convergentes possíveis com o imóvel avaliando no que diz respeito à localização, área e acesso.

Tratamento dos Dados e Identificação dos Resultados:

Os valores mínimo, médio e máximo de venda foram determinados pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme cálculo em anexo, atendendo as diretrizes estabelecidas pela Norma Técnica já citada, atingindo grau de fundamentação III e grau de precisão I (ver anexos).

De posse dos dados levantados no mercado, obtivemos diversos modelos, trabalhando as alternativas possíveis quer seja desconsiderando dado (s) ou mesmo variáveis que se mostraram incoerentes quando inseridos no contexto. Tendo em vista os dados levantados, os atributos que se mostraram mais significativos foram os descritos em Anexo.

O modelo Inferencial justificado que mostrou melhor aderência aos pontos da amostra tem a seguinte função estimativa:

$$\ln(\text{Valor unitário}) = +11,86777275 - 0,3455439854 * \ln(\text{Área total}) + 0,5684543862 * \text{BENFEITORIAS} + 0,1820582263 * \text{ACESSO} - 2,196076524 / \text{IDH-IBGE}$$

VARIÁVEIS UTILIZADAS NO MODELO:

VARIÁVEIS INDEPENDENTES

- **Área Total:** Variável quantitativa que representa a área total do imóvel rural, expressa em hectares (ha);
- **Benfeitorias:** Variável dicotômica que indica se o imóvel conta com estrutura caracterizado como fazenda (benfeitorias), da seguinte forma:
 - 1 - Imóvel sem benfeitorias;
 - 2 - Imóvel com benfeitorias;
- **Acesso:** Variável qualitativa que classifica a qualidade da infraestrutura de acesso ao imóvel, da seguinte forma:
 - 10 – imóvel em rodovia pavimentada;
 - 7 – imóvel em rodovia não pavimentada;
 - 4 – imóvel localizado em ramal;
 - 1- imóvel com acesso apenas pela via marítima.
- **IDH - IBGE:** Variável proxy que representa o Índice de Desenvolvimento Humano dos Municípios (adimensional).

VARIÁVEL DEPENDENTE:

- **Valor unitário:** Variável dependente do modelo, correspondente ao valor unitário do imóvel em relação a área privativa do apartamento, expressa em reais por metro quadrado (R\$/m²).

Foi utilizado no tratamento dos dados de mercado o Método dos Mínimos Quadrados com validação através do uso da Estatística Inferencial.

Endereço = BR 174 km 134

Complemento = Matrícula 212-Cartório da Comarca de Presidente Figueiredo

Município = Presidente Figueiredo/AM.

Dados do Imóvel Avaliando:

Area total = 80,3644

BENFEITORIAS = 1

ACESSO = 10

IDH-IBGE = 0,6470

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

Valor Unitário (R\$/m²)

Mínimo (21,49%) = 4.626,49

Médio = 5.892,54

Máximo (27,37%) = 7.505,04

Valor Total (R\$)

Mínimo = 371.805,33

Médio = 473.550,36

Máximo = 603.138,05

Em números redondos, temos:

- Valor de mercado: R\$ 475.000,00 (quatrocentos e setenta e cinco mil reais)

11. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

O trabalho foi desenvolvido buscando-se isenção de subjetividade nas diversas etapas de seu desenvolvimento, com a definição do valor de locação do imóvel através de metodologia científica. O presente trabalho (avaliação do imóvel) enquadra-se no Grau de Fundamentação III (ver tabela anexa) e Grau de Precisão I (com amplitude menor ou igual que 50% do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa) conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653 partes 3- Avaliação de Imóveis Rurais. O detalhamento do enquadramento deste laudo está nos anexos.

12. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA

O valor de mercado avaliação de compra e venda do Imóvel rural localizado na Rodovia BR 174-KM 134, margem direita (sentido Manaus-Boa Vista), Zona Rural, CEP: 69.735-000, com uma área total de 80,3644ha (oitenta hectares, trinta e seis ares e quarenta e quatro centiares), de propriedade Agência de Fomento do Estado do Amazonas – AFEAM S/A, conforme informações do item 6 deste laudo é o seguinte:


Valor de Avaliação do Imóvel Rural de 80,3644ha
R\$ 475.000,00 (quatrocentos e setenta e cinco mil reais)
VLI Máximo (Prazo Mínimo): R\$ 441.100,00 (09 meses)
VLI Mínimo (Prazo Máximo): R\$ 419.900,00 (15 meses)

Manaus, 27 de dezembro de 2024.

13. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES

Nada mais tendo a acrescentar, o presente trabalho é encerrado com 07 (sete) páginas impressas somente no anverso, sendo a última assinada e as demais rubricadas, além de seus anexos.

14. PROFISSIONAL (IS) RESPONSÁVEL (IS)


JACKES DE SOUZA COELHO
ENGENHEIRO CIVIL CREA 7156-D/AM
ESPECIALISTA EM AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

15. LOCAL E DATA DO LAUDO

Manaus, 27 de dezembro de 2024.

16. ANEXOS

Memória de cálculo do modelo de regressão do software SISDEA; Resumo da planilha de dados pesquisados, Planilha de Cálculo do Valor de Liquidação Imediata (aplicativo do Banco do Brasil); Relatório Fotográfico, Levantamento topográfico com apresentação de Planta e Memorial Descritivo, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites do imóvel rural.