

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 - PARTES INTERESSADAS E OBJETIVO:

SOLICITANTE	Amazonas Leilões	CNPJ: 32.465.852/0001-40
INTERESSADO	Estado do Amazonas	CNPJ: 04.312.369/0001-90
EXECUTADO	PRINCE BIKE NORTE LTDA	CNPJ: 04.395.968/0001-15
FINALIDADE:	Apuração de valor de mercado para fins de Execução Judicial	

2 - DESCRIÇÃO DO BEM

Denominação	FAZENDA AMAGO		
Endereço:	Zona Rural do Município de Novo Aripuanã - AM		
Tipo: () urbano (X) rural	Situação: () prédio (X) Terreno – Terra Nua () galpão () casa		
Área: 24.677,500 ha	Perímetro: 22.740 m	Registro Imobiliário: Mat. 2.548, Novo Aripuanã-AM	
Valorizado () Desvalorizado (X)	Motivo: Local provavelmente isolado pelas descrições da matrícula. Pode haver problemas fundiários a se apurar.		
Localização geográfica ou registro fotográfico			
Matrícula 2.548 - Registro de Um Imóvel Rural denominado "FAZENDA AMAGO" localizado no Município de Novo Aripuanã, Estado do Amazonas, com uma área de 24.677,500 hectares e um perímetro de 22.740 metros lineares, tendo como requerente JOSÉ MARINHO NOBRE, Título Definitivo datado de 23 de agosto de 1924, requerido junto ao Governo do Estado, conforme os seguintes limites e confrontações: NORTE: Terras devolutas, por uma linha reta de 1.800 metros, no rumo de 90º oeste; OESTE: Chavascal, por uma linha reta de 980 metros no rumo de 15º Sudoeste e outra de 1.100 metros, no rumo de 42º; Sudoeste, Bamburral da divisa, por uma linha reta de 1.900 metros, no rumo de 11º Sudoeste e terras de Galdino & Cia, por duas linhas, uma de 2.500 metros, no rumo de 0º Sul; SUL: Frente Terras requeridas pelo demarcante, por uma linha reta de 4.330 metros, no rumo de 90º Este; ESTE: Terras demarcadas pelo requerente, 5.680 metros, ambas em uma linha no rumo de 0º Norte. R. 01 - Que nos termos da Escritura Pública lavrada nas Notas deste Cartório e Termo de Vila Aripuanã, anexos da Parte, datada de 20 de março de 1951, às folhas 62/62 do livro nº 001 R.			
Benfeitorias: não há benfeitorias			
Obrigações ambientais	Multa, embargo ou indenização ambiental: () sim () Não (X) desconhecido		
Uso atual:	(X) sem uso () comercial () Industrial () residencial		
Outras Observações: Imóvel sem projetos econômicos aprovados em órgão ambiental (madeira de lei por plano de manejo) por isso o cálculo do ativo da propriedade foi apenas do valor terra nua (VTN).			

3 – VALOR DE MERCADO

Mínimo: R\$ 3.800.000,00
Média: R\$ 6.786.000,00
Máximo: R\$ 7.738.000,00

VALOR FINAL ADOTADO PARA O IMÓVEL:
R\$ 3.800.000,00 (Três milhões e oitocentos mil reais)



4 – METODOLOGIA APLICADA: ABNT - NBR 14.653

Metodologia aplicada:	Classificação do Laudo: () completo (X) simplificado
Comparativo direto de mercado com saneamento via Inferência Estatística	Grau de Fundamentação do Laudo: (X) I () II () III
Grau de Precisão do Laudo () I () II () III () (X) não classificado	O GP depende das características do mercado: quanto menor a amplitude, mais preciso. Neste laudo o IC = 72,25
Pressupostos, limites e ressalvas:	a) Considera-se os dados de mercado corretos e de boa fé. b) A área, perímetro e localização é a fiel leitura da matrícula; c) Fator Oferta 20% item 3.20 NBR 14.653-1 d) Foi acordado com solicitante um imóvel paradigma. e) Registro imobiliário com defeito de localização, e por isso foi adotado um cenário de localização e distâncias ruins. f) O valor calculado não pode ser extrapolado para outro imóvel, ainda que na mesma região.

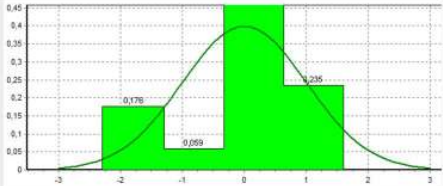
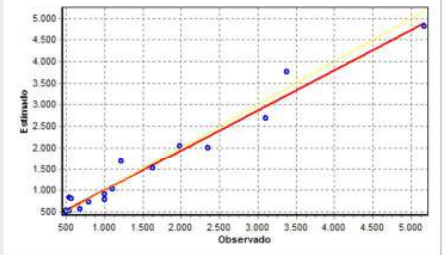
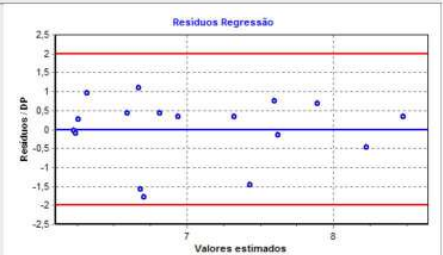
4.1 – AMOSTRAGEM DO MERCADO

DIAGNÓSTICO DO MERCADO E REGIÃO DE INFLUÊNCIA: MUNICÍPIOS DE APUÍ, NOVO ARIUPANÃ, MANOCORÉ, BORBA	
Atividades e Infraestrutura	Região de pouca infraestrutura. Rodovia BR-230 e AM-174 com trafegabilidade ruim em parte do ano. Cidades pequenas. Predomina atividades agropecuárias e pequenos comércios. Indústria inexistente.
Liquidez do mercado	O mercado da região está desaquecido, com mais ofertas que demanda; quando ocorrem vendas há muita margem de negociação para baixo. Liquidez: BAIXA

4.2 - PESQUISA MERCADOLÓGICA DE IMÓVEIS SIMILARES NA MESMA REGIÃO

Dado	Nome/Referência	Área	Distância ao pólo	Distância Rodovia	Benfeitoria	Localização	Valor R\$/há
1	Beira Rio Aripuanã	1.000,00	86,00	21,00	-	2,00	R\$ 550,00
2	Faz. Próximo ao 180	2.800,00	35,00	35,00	1,00	4,00	R\$ 6.428,50
3	Faz. Na rodovia AM174	4.200,00	102,00	0,01	1,00	3,00	R\$ 857,00
4	Faz. Na vila do 180	1.548,00	4,00	4,00	1,00	4,00	R\$ 14.470,00
5	Terreno na mata bruta	4.600,00	65,00	15,00	-	2,00	R\$ 565,00
6	Sítio na Rodovia	2.300,00	72,00	0,01	1,00	3,00	R\$ 1.217,00
7	Fazenda Canaã-BR-329	108.000,00	210,00	0,01	-	3,00	R\$ 550,00
8	Terreno mata bruta	12.741,00	40,00	40,00	-	2,00	R\$ 330,00
9	Na beira do Rio Aripuanã	103.315,00	40,00	25,00	-	3,00	R\$ 1.000,00
10	Beira do Rio Aripuanã	2.300,00	100,00	42,00	-	2,00	R\$ 800,00
11	Faz. Bom Futuro	1.700,00	25,00	25,00	1,00	3,00	R\$ 2.350,00
12	Faz. No km 70 AM-174	480,00	70,00	0,01	1,00	3,00	R\$ 1.980,00
13	Faz. Em Apuí	386,00	16,00	0,01	1,00	4,00	R\$ 3.108,00
14	Mata bruta rio Aripuanã	2.000,00	120,00	26,00	-	1,00	R\$ 680,00
15	Mata bruta, Transamazon.	3.000,00	96,00	0,01	-	3,00	R\$ 1.000,00
16	Rio Aripuanã, mata bruta	522.720,00	120,00	65,00	-	1,00	R\$ 300,00
17	Fazenda na Transamazônica	250,00	75,00	0,01	1,00	3,00	R\$ 1.000,00
18	Lote Ramal Kennedy	1.900,00	35,00	35,00	-	3,00	R\$ 470,00
19	Seringal no Rio madeira	173.111,00	130,00	42,00	-	1,00	R\$ 500,00
20	Terreno em Apuí, mata	2.700,00	15,00	10,00	-	3,00	R\$ 1.111,00
21	Sítio perto de Humaitá	400,00	70,00	0,01	1,00	3,00	R\$ 1.000,00
22	Mata bruta em Borba	50.000,00	127,00	40,00	-	1,00	R\$ 500,00
23	Lote na mata, rodovia AM-174	600,00	60,00	0,01	-	3,00	R\$ 183,00
24	Na estrada Apuí, km 42	1.100,00	60,00	0,01	1,00	3,00	R\$ 545,00
25	Lote na mata N. Aripuanã	3.000,00	36,00	5,00	-	2,00	R\$ 250,00
26	Lote na mata N. Aripuanã	1.900,00	10,00	5,00	-	2,00	R\$ 216,00
27	Imóvel beira rio Roosevelt	3.000,00	100,00	3,00	1,00	3,00	R\$ 1.633,00
28	Fazenda na mata	100.000,00	125,00	7,00	-	2,00	R\$ 120,00
29	Fazendo com pasto pronto	145,00	52,00	0,01	1,00	3,00	R\$ 3.379,00
30	Estrada pra N. Aripuanã, km 36	10.000,00	225,00	0,01	0	2	R\$ 3.000,00
31	Beira da BR-319	2.420,00	67,00	0,01	1	3	R\$ 516,00
32	Vila Sucunduri	508,00	1,00	1,00	1	4	R\$ 5.905,00

Fonte: Sites de Busca de negócios rurais: MF RURAL e a seção especializada da OLX.

Modelo utilizado:	
valor R\$/há = +1146,43477 * e^(+113,8226088 / Área) * e^(-0,003301990551 * Distância ao pólo) * e^(+0,669865835 * Benfeitoria) * e^(-0,4402699749 / Localização)	
Variável dependente:	Valor(R\$/ha)
Valor r ² ajustado:	0,93
Intervalo de Confiança:	72,25% (GRAU III)
Dados fora da curva (<i>outliers</i>)	Zero
Dados mínimos Grau I: 3 (k+1) = 3 (2+1) = 9	Utilizados: 17
Distribuição dos resíduos: -1σ e +1σ = 76% -1,64σ e +1,64σ = 94% -1σ e +1σ = 100%	
Gráfico de Aderência	
Gráfico de resíduos	
Valor Unitário calculado para as características do imóvel rural = R\$/ha = 193,32	
Valor: UnitxFO x Área = 193,32x0,8 x27.677,500 x0,85 (campo arbitrio +/-15%)= R\$	
Valor mínimo: localização do lote impreciso; acesso ruim; provavelmente com risco fundiário	
5 – RESPONSÁVEL TÉCNICO	
 Jurimar Collares Ipiranga, M.Sc. Engenheiro Florestal CREA-AM 8687-D	

