

Laudo de Avaliação de Imóvel Rural

1. RESUMO DO LAUDO

- Requerente: Neudo Ribeiro Campos
- Tipologia do bem: Imóvel Rural
- Endereço do imóvel: Imóvel de matrícula 6942 denominado “Caravela” situado na Gleba Amajari, com 1.795,3520 hectares, município de Amajari, estado de Roraima.
- Valor de avaliação (valor de mercado para venda) do imóvel nesta data - R\$ **R\$ 3.886.792,00** (Três milhões e oitocentos e oitenta e seis mil e setecentos e noventa e dois reais) correspondente a R\$2.164,91/ha.

2. INTERESSADO

O interessado nesse trabalho é o requerente Neudo Ribeiro Campos

3. OBJETIVO E FINALIDADE

Este laudo tem por objetivo atender à determinação do requerente, qual seja identificar o imóvel, verificando o valor do hectare dele, com base no mercado.

A finalidade deste laudo compete ao requerente.

4. PRINCÍPIOS E RESSALVAS

Os **princípios básicos** sob os quais se baseiam este trabalho são a ética, a independência profissional, a busca da verdade e o respeito à legislação, em especial àquela apresentada a seguir e na qual estão incluídas as normas técnicas pertinentes.

- Lei nº 13.105/2015 - Código de Processo Civil, em especial *Seção X - Da Prova Pericial* (artigos 464 a 480);
- NBR 13752/96 – Norma de Perícias de Engenharia na Construção Civil;
- NBR 14653-1/2001 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos gerais;
- NBR 14653-2/2011 – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos;
- Resolução nº 1.002 do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, de 26/11/02, que adota o Código de Ética Profissional;
- Resolução nº 345 do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, de 27/07/90, que dispõe quanto ao exercício por profissionais de Nível Superior das atividades de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Como **principais ressalvas** destacam-se as seguintes:

- Toda a documentação apresentada ao perito foi tida como boa, firme e válida;
- As informações prestadas ao perito na vistoria por quaisquer das partes e que não foram contestadas pela parte contrária ou por documentação presente nos autos foram tidas como verdadeiras.
- As áreas e dimensões do avaliando foram obtidas da documentação apresentada, tendo sido aferidas de modo expedito quando da vistoria;
- Não foram considerados para efeito da determinação do valor do avaliando eventuais passivos ambientais e ou patrimoniais;

5. METODOLOGIA UTILIZADA

Para desenvolvimento deste trabalho foram adotados os seguintes procedimentos:

- Conhecimento do processo por meio da leitura documental;
- Vistoria do imóvel para caracterização do seu estado atual;
- Pesquisa de dados de mercado e aplicação de metodologia consagrada para determinação de valor de venda.

6. DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA

Foi utilizada neste trabalho a documentação disponibilizada pelo demandante.

7. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel está situado na Gleba Amajari, denominado “Caravela”.

Coordenadas geográficas: 3°41'52.0"N 61°19'54.7"W.

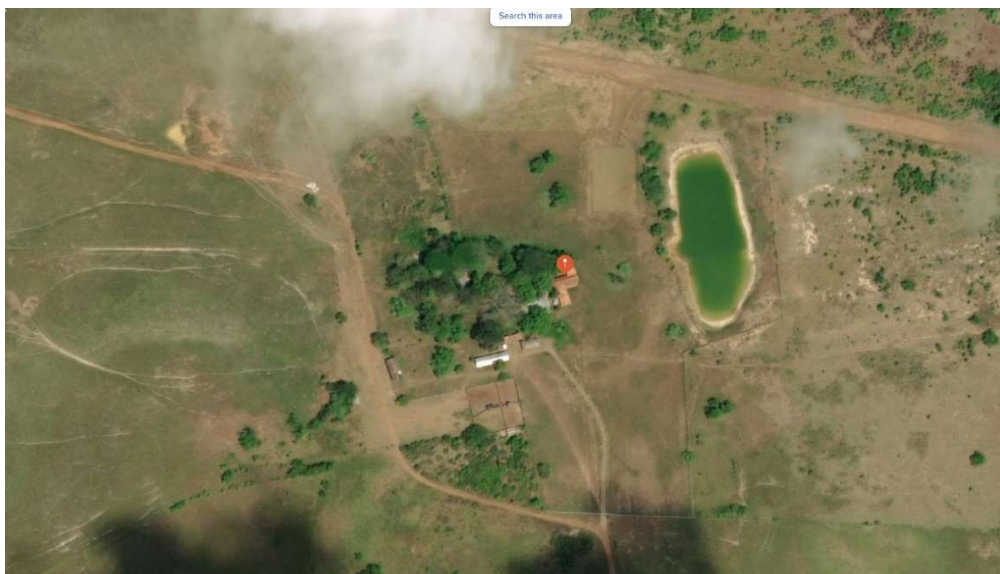


Figura 1 – Localização do satélite do imóvel objeto da avaliação

8. PROPRIETÁRIO

O proprietário do imóvel objeto da avaliação é o Sr. Neudo Ribeiro Campos, conforme documentação disponibilizada.

9. CONHECIMENTO DA AÇÃO

Não foi disponibilizado acesso aos autos.

10. VISTORIA

Para caracterizar o imóvel objeto da lide bem como a região na qual está localizado foi feita pelo engenheiro de avaliações vistoria no dia 29/11/2023. Imóvel encontra-se ocupado por caseiros e familiares. O relatório fotográfico da vistoria é o que se apresenta a seguir.



Figura 2 – Portão de Acesso à Fazenda



Figura 3 – Fazenda



Figura 4 – Benfeitoria



Figura 5 – Benfeitoria



Figura 6 – Benfeitoria

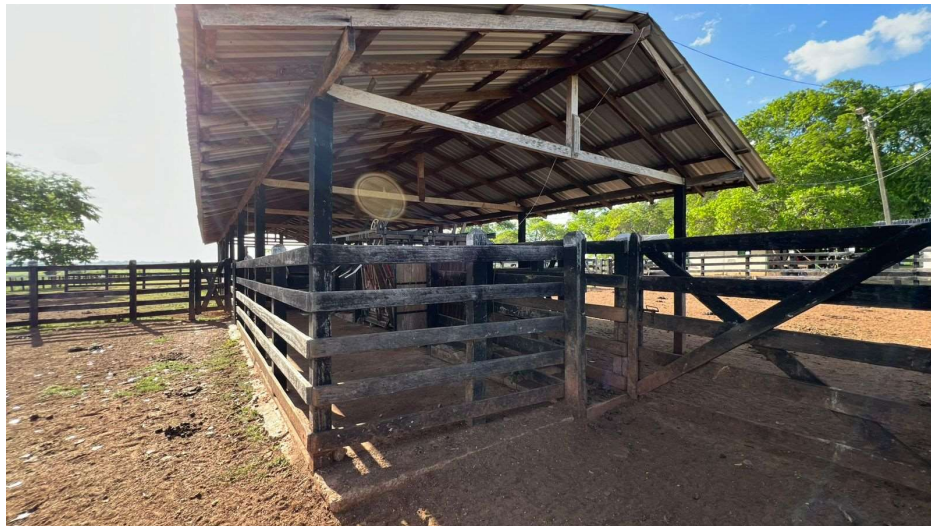


Figura 7 – Benfeitoria



Figura 8 – Benfeitoria



Figura 9 – Benfeitoria



Figura 10 – Benfeitoria



Figura 11 - Fazenda



Figura 12 – Fazenda



Figura 13 – Benfeitoria



Figura 14 - Assude



Figura 15 - Fazenda

Documentação fornecida não apresenta informações de área construída, sendo assim o engenheiro responsável por este laudo estimou a área conforme a seguir:

- Área da Casa 01: 120,00m² (Possuindo 04 suítes, 01 escritório, varanda, cobertura em telha cerâmica, forro pvc, portas em madeira maciça almofadada, janelas em ferro com vidro).
- Área da Casa 02: 225,00m² (Possuindo 02 salas, 01 cozinha, 01 dispensa, cobertura em telha metálica, forro pvc, piso cerâmico, portas e janelas em madeira maciça almofadada, varanda).
- Área da Casa 03: 60,00m² (Possuindo 02 suítes, cobertura em telha cerâmica, forro pvc, piso cerâmico, portas e janelas em madeira maciça almofadada).
- Área da Casa 04: 240,00m² (Possuindo 03 quartos, 01 banheiro, varanda, cobertura em telha fibrocimento 4mm, forro pvc, piso cerâmico, portas e janelas em madeira maciça almofadada).

Fazenda também possui um curral de prancheta, tronco com balança, uma área coberta com telha metálica. Área completa da fazenda cercada com pranchetas.

11. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL E DA REGIÃO NA QUAL ESTÁ INSERIDO

11.1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

11.1.1. Zoneamento

A zona onde está inserido o imóvel é caracterizada como área rural e sua densidade de ocupação é mínima. O imóvel encontra-se devidamente cadastrado junto à Prefeitura Municipal de Amajari, inserido na Zona Rural.

11.1.2. Infraestrutura Urbana

A região possui boa infraestrutura urbana, com acesso até a vicinal sendo pela RR-203 em via pavimentada em seguida estrada de barro para acessar ao imóvel. Possui rede de energia elétrica de alta e baixa tensão, rede de telefonia, de água potável.

11.1.3. Serviços Comunitários

A região não possui serviços comunitários.

11.2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

11.2.1. Imóvel objeto da avaliação

Segundo vistoria in loco e dados informados na documentação fornecida o imóvel objeto é uma gleba rural com área regular de 1.795,3520 hectares, com classificação grande, considerando que o módulo fiscal para o município de Amajari está em 80 hectares.

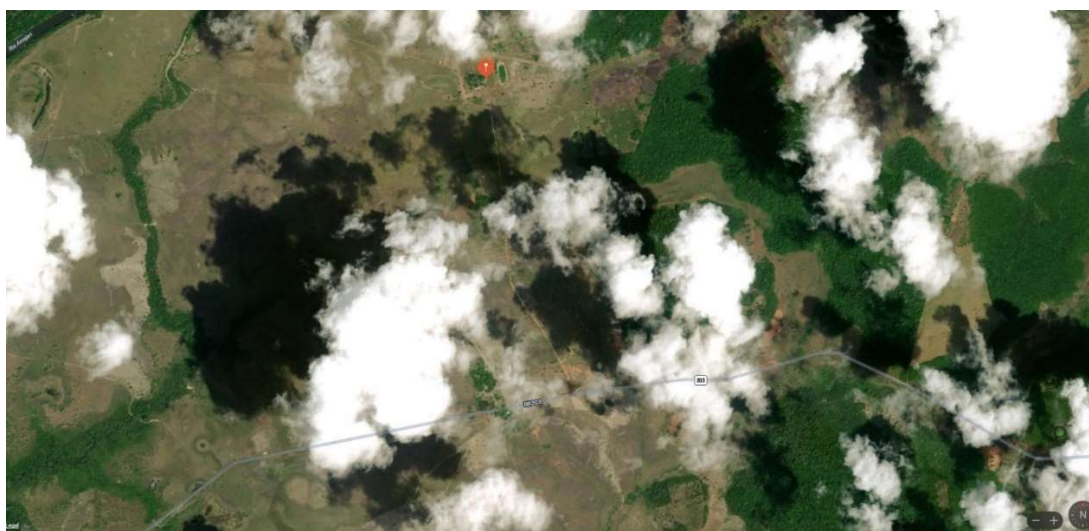


Figura 16 - Croqui do imóvel com visualização de estrada de acesso e rodovia pavimentada (RR-203).

11.2.2. Ocupação

O imóvel objeto da lide encontra-se ocupado por caseiros e família (conforme afirmado pelos mesmos na vistoria in loco), além disso, o imóvel possui benfeitorias construídas no imóvel (conforme relatório fotográfico).

11.2.3. Clima

O município possui basicamente dois tipos de clima: Aw, que é o clima tropical chuvoso de savana com um pequeno período seco, e o Am, clima tropical chuvoso de monção no extremo leste e quente possuindo estação seca. Já a temperatura média do município é de 26 °C.

11.2.4. Recursos Hídricos

Os principais rios do município são Uraricoera, Parimé e Amajari (esse último que dá nome a cidade). A precipitação pluviométrica fica em torno de 2.000 mm.

11.2.5. Vegetação

12. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

12.1. Cenário Local

O município de Amajari destaca-se na agricultura, com produção de milho, mandioca, banana, cana-de-açúcar e arroz, além de potencial para culturas como café. Na pecuária, a criação de gado de corte é predominante. A região apresenta oportunidades significativas na piscicultura, sendo o maior produtor nacional de tambaqui. O turismo também pode impulsionar a economia, com a Serra do Tepequém e as cachoeiras do Ereú como atrativos naturais. Contudo, desafios socioeconômicos persistem, evidenciados pelos baixos Índices de Progresso Social e Desenvolvimento Humano, sendo a mineração uma atividade presente.

12.2. Cenário Nacional

No primeiro trimestre de 2023, verificou-se um crescimento sólido de 1,9% no Produto Interno Bruto (PIB), o que indica um ambiente favorável para o setor imobiliário na região. Além disso, destaca-se que a taxa de inflação permanece controlada, com uma taxa anual projetada de 6,02%, o que proporciona estabilidade aos preços e expectativas tanto dos investidores quanto dos consumidores.

É importante ressaltar que a taxa de desemprego registrou uma melhora significativa, situando-se em 8,8% em 2023, comparada ao ano anterior, o que sugere uma possível demanda crescente por imóveis residenciais. Adicionalmente, as taxas de juros básicos da economia, representadas pela Taxa Selic, encontram-se em 13,75%, o que estimula a busca por financiamentos e impulsiona a compra de imóveis.

No entanto, é essencial lembrar que o comportamento do mercado imobiliário é imprevisível e está sujeito a variações econômicas. As projeções indicam uma inflação próxima de 4,16% para o ano de 2024, com projeções de 4% para os anos de 2025 e 2026. Em relação ao PIB, espera-se um crescimento de 1,47% para 2024, seguido de expansões de 1,7% e 1,8% em 2025 e 2026, respectivamente. Essas projeções fornecem uma base para análises, porém é importante considerar que o mercado imobiliário é sensível a mudanças econômicas e requer uma monitorização constante.

PERCEPÇÃO DO MERCADO								
Performance do mercado			Nível de Ofertas no segmento			Liquidez do imóvel avaliando		
Aquecido	Sem destaque	Recessivo	Alto	Sem destaque	Baixo	Alta	Sem destaque	Baixa

O grau de concentração de compradores e vendedores na microrregião do avaliando está limitado à classe baixa, com receita mensal até R\$1.500,00.

Diante do exposto, classifica-se o desempenho de mercado local como estável, com a absorção do imóvel sendo considerada baixa, com tendências futuras favoráveis a longo prazo.

12.3 Utilização Econômica Atual do Imóvel

O imóvel está sendo utilizado em exploração pecuária, que se refere à criação e criação de animais para diversos fins, como produção de carne, leite, peles e outros produtos. É uma atividade econômica vital em muitas regiões do mundo, desempenhando um papel crucial na oferta de alimentos de origem animal para consumo humano e na geração de renda para agricultores. A pecuária abrange a criação de diferentes espécies, como bovinos, ovinos, caprinos, suínos e aves, e pode variar desde sistemas de pastoreio tradicionais até modernas instalações de produção intensiva.

O imóvel predomina Terra nua, sendo utilizada em parte como pecuária e agricultura.

12.4 Topografia

O imóvel avaliado possui em sua área a predominância de topografia predominantemente plana.

12.5 Tipo de solo

De acordo com o Mapa Pedológico de Roraima, a região é formada predominantemente pelo solo Argissolo Amarelo cujas características químicas e físicas requerem condições especiais de manejo com aplicação de insumos.



Fig. 3. Argissolo Amarelo Distrófico, sob transição floresta/ savana, região do Apiaú.

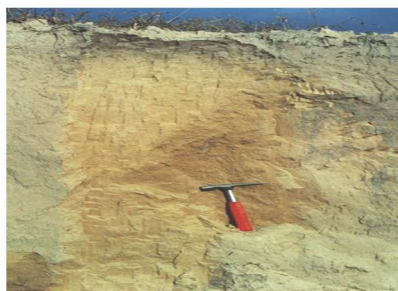


Fig. 8. Argissolo Amarelo Distrófico, Formação Boa Vista, região do Murupú.

13. AVALIAÇÃO

13.1. DADOS PESQUISADOS

Realizou-se uma pesquisa imobiliária contemporânea no mercado local com o objetivo de coletar informações provenientes de anúncios em redes sociais, websites de venda, imobiliárias atuantes e consultas a corretores especializados nos respectivos mercados. Para isso, realizamos visitas locais, percorrendo a vizinhança e ampliando nossa busca para regiões

com características semelhantes, a fim de encontrar imóveis disponíveis para venda ou que já foram vendidos, com características comparáveis.

Como resultado, obtivemos uma amostra detalhada, a qual apresenta a descrição de cada elemento e sua respectiva fonte de informação. Além disso, aplicamos o tratamento estatístico apropriado ao universo amostral, utilizando a técnica de estatística descritiva, conforme explicado no modelo de regressão linear.

Aplicou-se, na etapa de coleta de informações, empenho para que a quantidade e a qualidade das amostras possibilitassem a obtenção do grau máximo de fundamentação.

Na amostra foram analisadas as características intrínsecas e extrínsecas dos elementos, objetivando detectar quais os atributos responsáveis pela formação dos valores de mercado. Os elementos amostrais foram selecionados de forma que possibilitassem comparação com o imóvel avaliando, em fontes de informações confiáveis, dando preferência aos locais de mesma situação socioeconômica, às ofertas que apresentaram contemporaneidade com a avaliação e aos imóveis semelhantes no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, padrão construtivo, utilização etc.

Em função de todos os dados pesquisados se tratar de oferta, seus valores foram ajustados para transação pela aplicação de um Fator Fonte de 0,9 (redução de 10%).

13.2. METODOLOGIA E ESPECIFICAÇÃO DO MODELO

A escolha da metodologia, dentro do prescrito pelo item 8.2 *Métodos para identificar valor de um bem, seus frutos e direitos*, da NBR 14653-2:2004, foi feita respeitando-se as peculiaridades do avaliando e características do mercado, tendo sido aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com utilização de inferência estatística.

Variáveis utilizadas para o método comparativo (avaliação da gleba)

Foram utilizadas 04 variáveis, sendo uma dependente (*Valor Unitário*) e 03 independentes (*Área total, Renda Percepta do Município e Distância ao Polo Boa Vista*), cujas características estão indicadas na Tabela 1.

Tabela 1 – Classificação das variáveis

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	sim
Município	Texto	Texto	Complemento ao endereço do imóvel	sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	sim
Area total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em há	sim
Distância ao Polo Boa Vista	Numérica	Quantitativa	Distância em KM para a cidade de Boa Vista	sim
Renda Percapta Município	Numérica	Proxy	Renda percapta do município	sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (ha)	sim

13.3. ANÁLISE DOS RESULTADOS

Com a utilização do software SISDEA, foi encontrado um modelo adequado à representação da realidade de mercado, cuja análise é feita a seguir.

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Matheus
Modelo:	Áreas Rurais - Fazendas
Data do modelo:	quinta-feira, 7 de dezembro de 2023
Tipologia:	Imóveis Rurais

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	26
Dados utilizados no modelo:	25

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Município	Texto	Texto	Complemento ao endereço do imóvel	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Area total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em há	Sim
Distancia ao Polo Boa Vista	Numérica	Quantitativa		Sim
Renda Percapta Município	Numérica	Proxy		Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (ha)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Area total	30,00	9.446,52	9.416,52	2.011,80
Distancia ao Polo Boa Vista	25,00	311,00	286,00	114,16

Renda Percapta Municipio	12.169,79	28.548,82	16.379,03	16.839,30
Valor unitário	3.000,00	22.146,51	19.146,51	8.915,56

5) **COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:**

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,7096354 / 0,7304080
Coeficiente de determinação:	0,5035824
Fisher - Snedecor:	7,10
Significância do modelo (%):	0,18

6) **NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1s e + 1s	68%	68%
Resíduos situados entre -1,64s e + 1,64s	90%	96%
Resíduos situados entre -1,96s e + 1,96s	95%	100%

7) **OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

8) **ANÁLISE DA VARIÂNCIA:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	9348,887	3	3116,296	7,101
Não Explicada	9215,875	21	438,851	
Total	18564,762	24		

9) **EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):**

Valor unitário $\frac{1}{2}$ = +146,6737518 +0,004825498641 * Area total -0,1550553142 * Distancia ao Polo Boa Vista -723518,5876 / Renda Percapta Municipio

10) **TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area total	x	2,74	1,23
Distancia ao Polo Boa Vista	x	-2,09	4,86
Renda Percapta Municipio	1/x	-3,12	0,51
Valor unitário	y $\frac{1}{2}$	9,35	0,00

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Area total	x1	0,00	0,33	0,17	0,24
Distancia ao Polo Boa Vista	x2	0,33	0,00	0,30	-0,35
Renda Percapta Municipio	x3	0,17	0,30	0,00	-0,53
Valor unitário	y	0,24	-0,35	-0,53	0,00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Area total	x1	0,00	0,45	0,34	0,51

Distancia ao Polo Boa Vista	x2	0,45	0,00	0,04	0,42
Renda Percapta Municipio	x3	0,34	0,04	0,00	0,56
Valor unitário	y	0,51	0,42	0,56	0,00

13) **TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK**

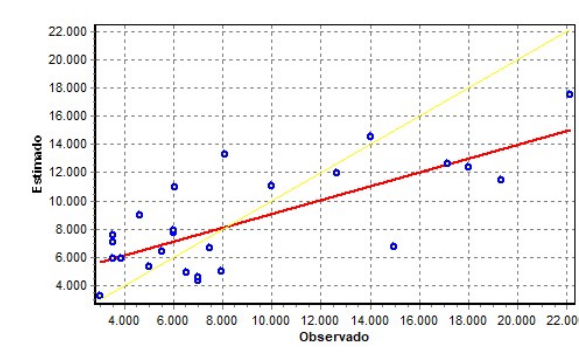
Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
2	54,77	57,21	-2,44	-4,4538%	-0,116448	0,00625000
3	59,38	76,62	-17,23	-29,0195%	-0,822633	0,01706500
4	62,09	76,62	-14,53	-23,4000%	-0,693573	0,01212600
5	67,94	94,55	-26,62	-39,1796%	-1,270590	0,10546200
6	70,71	72,84	-2,13	-3,0101%	-0,101604	0,00023500
7	74,12	80,08	-5,95	-8,0300%	-0,284134	0,00257600
8	77,46	88,04	-10,58	-13,6624%	-0,505177	0,00312200
9	77,46	88,69	-11,23	-14,5014%	-0,536198	0,00803000
10	77,81	104,85	-27,04	-34,7507%	-1,290718	0,13551200
11	80,58	69,83	10,74	13,3339%	0,512873	0,00700100
12	83,67	65,55	18,12	21,6554%	0,864880	0,02545700
13	83,73	67,39	16,35	19,5239%	0,780394	0,01820700
14	89,15	70,47	18,67	20,9447%	0,891288	0,01983900
15	89,80	115,37	-25,57	-28,4738%	-1,220606	0,08871900
16	100,00	104,90	-4,89	-4,8946%	-0,233651	0,01429900
17	118,32	120,59	-2,27	-1,9196%	-0,108419	0,00066800
18	122,42	81,85	40,57	33,1374%	1,936428	0,11456100
19	131,05	112,32	18,73	14,2895%	0,893905	0,04404600
20	134,17	111,26	22,91	17,0735%	1,093521	0,15003900
21	139,09	107,10	31,99	22,9991%	1,527035	0,14114600
22	148,82	132,29	16,53	11,1056%	0,788925	0,08746900
23	86,49	81,40	5,09	5,8854%	0,242998	0,00290500
24	59,37	86,94	-27,57	-46,4421%	-1,316090	0,09837600
25	59,16	84,19	-25,03	-42,3072%	-1,194783	0,06394100
26	112,55	109,14	3,40	3,0224%	0,162376	0,00118100

14) **TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-3**

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do bem avaliando	Completa quanto às variáveis consideradas influenciantes a priori	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Apresentação dos dados	Todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Atributos relativos aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores ao dobro do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores ao dobro do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior e b) o valor estimado não ultrapasse 30% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

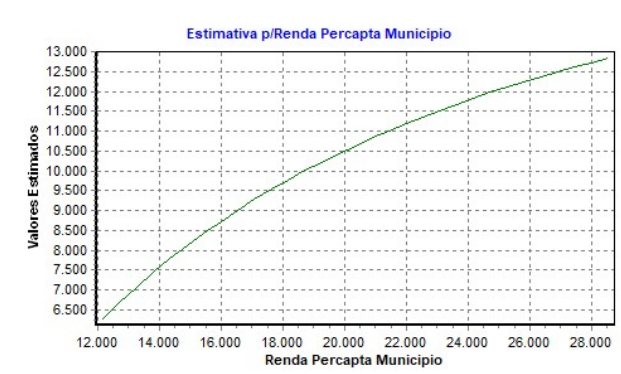
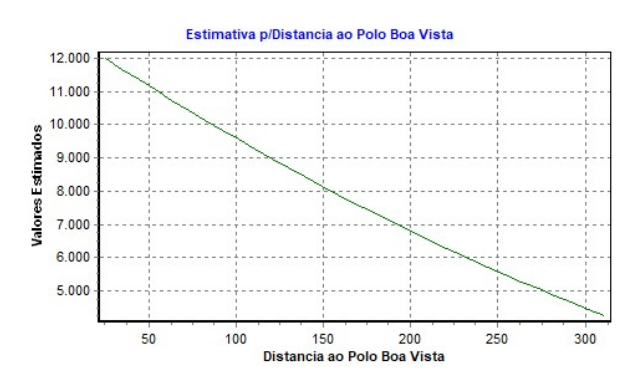
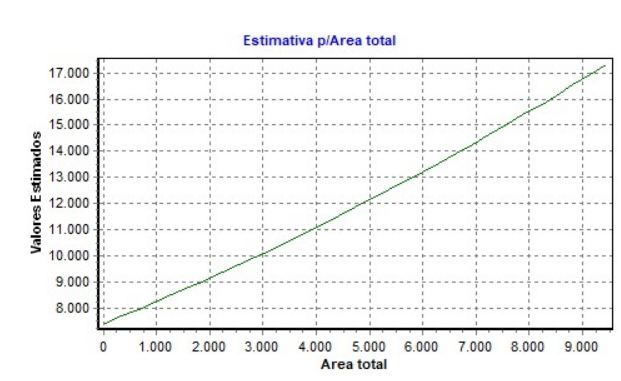
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear



15) **GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:**



15) **TABELA DE DADOS - AMOSTRA**

Endereço	Município	Informante	Telefone do informante	Área total	Distancia ao Polo Boa Vista	Renda Percepta Municipio	Valor unitário
* RODOVIA RR 203	Boa Vista	PETA IMÓVEIS	(95)99136-3006	1510	37	12169,79	794,7
ÁS MARGENS DA BR 210	Cantá	RICC IMOBILIÁRIA	(95)99132-3445	2500	311	13573,54	3000
PA NOVO PARAISO, VICINAL 01	Bonfim	IMOBILIÁRIA SMART	(95)99132-3445	82,23	141	14890,3	3526,54
5 KM AS MARGENS DA BR 174 (SÍTIO SÃO JORGE)	Amajari	IMOBILIÁRIA SMART	(95)99132-3445	83	141	14890,3	3855,42
21 KM DA CIDADE DE AMAJARI	Amajari	RICC IMOBILIÁRIA	(95)99132-3445	6500	155	12169,79	4615,38
FAZENDA FONTE NOVA	Boa Vista	RL IMÓVEIS	(95)98109-9488	2000	155	12169,79	5000
VICINAL 1 - CONFIANÇA 2	Boa Vista	PETA IMÓVEIS	(95)99136-3006	91	70	12878,17	5494,51
REGIÃO DO TAIANO (ALTO ALEGRE)	Caracaraí	RICC IMOBILIÁRIA	(95)99132-3445	2551	120	13824,9	6000
	Caracaraí	RICC IMOBILIÁRIA	(95)99132-3445	4000	115	12169,79	6000
FAZENDA REMANSO (RR 205, GLEBA QUITAUAU)	Boa Vista	PETA IMÓVEIS	(95)99136-3006	1404	150	28548,82	6054,13
	Boa Vista	RICC IMOBILIÁRIA	(95)99132-3445	1602	162	12169,79	6492,7
REGIÃO EREU	Bonfim	RICC IMOBILIÁRIA	(95)99132-3445	489	155	12169,79	7000
REGIÃO EREU	Cantá	RICC IMOBILIÁRIA	(95)99132-3445	870	155	12169,79	7011,49
REGIÃO DO EREU	Bonfim	RICC IMOBILIÁRIA	(95)99132-3445	1510	155	12169,79	7947,02
FAZENDA 5KM DA VILA ESPERANÇA	Amajari	RICC IMOBILIÁRIA	(95)99132-3445	372	50	28548,82	8064,52
	Amajari	RICC IMOBILIÁRIA	(95)99132-3445	9446,52	180	12169,79	10000,25
VILA NOVA ESPERANÇA	Amajari	RICC IMOBILIÁRIA	(95)99132-3445	2000	67	28548,82	14000
FAZENDA TRUARU (12KM DA BR - 174)	Alto Alegre	PETA IMÓVEIS	(95)99136-3006	394,37	68	12878,17	14985,93
PA NOVA AMAZONIA	Bonfim	IMOBILIÁRIA SMART	(95)99132-3445	46	25	23570,22	17173,91

	Amajari	RICC IMOBILIÁRIA	(95)99132-3445	7036	85	12878,17	18002,23
	Amajari	RICC IMOBILIÁRIA	(95)99132-3445	650	112	28548,82	19346,15
	Amajari	RICC IMOBILIÁRIA	(95)99132-3445	5870	112	28548,82	22146,51
AMAJARI		RICC IMOBILIÁRIA	(95)99132-3445	401	50	12169,79	7481,3
CANTÁ		RICC IMOBILIÁRIA	(95)99132-3445	227	30	12878,17	3524,23
CANTÁ		RICC IMOBILIÁRIA	(95)99132-3445	140	45	12878,17	3500
BOA VISTA	REGIÃO DO BOM INTENTO	RICC IMOBILIÁRIA	(95)99132-3445	30	45	23570,22	12666,67

13.4. VALOR CALCULADO DO AVALIANDO

Valor unitário calculado

Aplicando-se o modelo desenvolvido obtém-se o valor unitário calculado do avaliando.

Modelo:

Áreas Rurais - Fazendas

Data de Referência:

quinta-feira, 7 de dezembro de 2023

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Area total = 1.795,79
- Distancia ao Polo Boa Vista = 144,00
- Renda Percapta Municipio = 12.169,79
- Endereço = Gleba Amajari - Fazenda Caravela
- Município = Amajari
- Informante = Neudo Campos
- Telefone do informante = 991422340

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
 - Mínimo (19,32%) = 4.365,58
 - Médio = 5.410,98
 - Máximo (21,39%) = 6.568,48
- Valor Total
 - Mínimo = 7.839.671,81
 - Médio = 9.716.980,03
 - Máximo = 11.795.603,30
- Intervalo Predição
 - Mínimo = 3.611.774,52
 - Máximo = 18.783.098,80
 - Mínimo (62,83%) = 2.011,25
 - Máximo (93,30%) = 10.459,52
 - Campo de Arbítrio
 - RL Mínimo = 4.599,33
 - RL Máximo = 6.222,62

13.5. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E DE PRECISÃO ALCANÇADOS

A especificação de uma avaliação é função da natureza do bem avaliando, da metodologia aplicada, da disponibilidade dos dados de mercado, dos recursos despendidos e do prazo demandado. Todo laudo de avaliação recebe uma classificação quanto à fundamentação dos resultados e, caso seja executado pelos métodos comparativos diretos, recebem quanto à sua precisão.

O grau de fundamentação de uma avaliação está associado tanto com o aprofundamento do trabalho avaliatório, o envolvimento do avaliador na seleção da metodologia e quanto às informações que possam ser extraídas do mercado, no que tange a sua quantidade, qualidade e confiabilidade.

O grau de precisão depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletado, medindo seu grau de certeza e o nível de erro tolerável, estando diretamente relacionado com a amplitude do intervalo de confiança em torno do valor da estimativa central.

Para a presente avaliação, foram obtidos os seguintes resultados:

Tabela 2 – NBR 14653-3 – Pontuação para fins de classificação das avaliações quanto ao grau de fundamentação							
Item	Especificações das avaliações rurais	Para determinação da pontuação, os valores na horizontal não são cumulativos					
		Condição	pt	Condição	pt	Condição	pt
1	Número de dados de mercado utilizados	$\geq 3(K+1)$ e no mínimo 5	18	≥ 5	9		
2	Qualidade dos dados colhidos no mercado de mesma conforme em 5.1.2	Todos	15	Maioria	7	Minoria ou ausência	0
3	Visita dos dados de mercado por engenheiro de avaliações	Todos	10	Maioria	6	Minoria ou ausência	0
4	Critério adotado para avaliar construções e instalações	Custo de reedição por planilha	5	Custo de reedição por preços	3	Como variável, conforme	3
5	Critério adotado para avaliar produções vegetais	Conforme em 10.3	5	Por caderno de preços	3	Como variável, conforme	3
6	Apresentação do laudo, conforme	Completo	16	Simplificado	1		
7	Utilização do método comparativo direto de dados de mercado	Tratamento científico, conforme 7.7.3 e anexo A	15	Tratamentos por fatores, conforme em 7.7.2 e anexo B	12	Outros tratamentos	12
8	Identificação dos dados amostrais	Fotográfica	2				
		Coordenadas geodésicas ou ge	2	Roteiro de acesso ou croqui de localização	1		
9	Documentação do avaliando que permita sua identificação e localização	Fotográfica	4				
		Coordenadas geodésicas ou ge	4	Croqui de localização	2		
10	Documentação do imóvel	Certidão dominial atualizada	2				

avaliando apresentada pelo contratante refere-se a	Levantamento topográfico pla acordo com as normas	2	Levantamento topográfico planimétrico	2		
NOTA Observar subseção 9.1						
Grau Atingido					III	

Tabela 2 – NBR 14653-3 – Pontuação para fins de classificação das avaliações quanto ao grau de fundamentação			
Descrição	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤30%	30% - 50%	> 50%
Grau Atingido			III

14. CONCLUSÕES

Em função do resultado alcançado através da metodologia aplicada, e considerando o diagnóstico de mercado, aplicando o coeficiente de fator de comercialização em 0,40 define-se o valor de mercado do imóvel para venda como sendo de:

Imóvel Rural: **R\$ 3.886.792,00** (Três milhões e oitocentos e oitenta e seis mil e setecentos e noventa e dois reais).

15. TERMO DE ENCERRAMENTO

O perito autor deste trabalho coloca-se à disposição para os esclarecimentos que se façam necessária quanto ao mesmo, uma vez que este se constitui de um todo homogêneo, e qualquer interpretação ou uso de fragmentos dele não deve ser considerado.

Este trabalho foi elaborado exclusivamente para uso do demandante, não sendo permitida outra utilização sem autorização expressa do autor.

Por fim, encerra-se este laudo declarando-se que ele possui 20 folhas impressas de um só lado, numeradas, que vão rubricadas e última assinada.

Boa Vista-RR, 07 de dezembro de 2023

MATHEUS HENRIQUE
AFONSO DE
OLIVEIRA:03564056211

Assinado de forma digital por
MATHEUS HENRIQUE AFONSO DE
OLIVEIRA:03564056211
Dados: 2023.12.07 17:14:21 -04'00'

Matheus Henrique Afonso de Oliveira
Engenheiro Civil
CREA: 091969288-5