

Valor máximo

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE UM TERRENO

Nº. Laudo de Avaliação: 002/ 2022

SUMÁRIO EXECUTIVO

Os profissionais foram designados para determinar o valor de mercado de um imóvel com as seguintes características: espécie rural, determinação CURRALINHO I, situado na margem direita do Rio Madeira, no Município de Manicoré – Am, totalizando uma área de 17.904.785,00 m² de terreno sendo que 895,2392 hectares foram avaliados.

Os procedimentos técnicos empregados no presente Laudo estão de acordo com os critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001 e NBR 14653-2:2004 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e os cálculos aviatórios para determinação dos valores foram elaborados com base no método comparativo direto.

Sendo assim, concluímos os seguintes valores:

VALORES DE MERCADO PARA COMPRA E VENDA OBJETO VALOR:

OBJETO	VALOR
TERRENO	R\$ 880.915,37.

SOLICITANTE: 2ª Vara da comarca de Manicoré.

OBJETO

Avaliar, levantar e determinar o valor atual de um terreno denominado CURRALINHO I, situado a margem direita do Rio Madeira Município de Manicoré – Am.

PROPRIETÁRIO: Katiane Guimarães Abreu



INTRODUÇÃO

O presente Laudo de Avaliação destina-se a determinar o valor atual de um terreno situado a margem direita do Rio Madeira, atualmente o terreno encontra-se desapropriado com mata fechada. Para elaboração deste Laudo de Avaliação utilizou-se de informações e dados levantados in loco, fornecidos por documentos do terreno ou verbalmente por moradores próximos ao terreno.

NIVEL DE RIGOR: Parecer Técnico

PRINCÍPIOS E RESSALVAS

O presente relatório, obedece criteriosamente aos princípios fundamentais descritos a seguir.

O presente Laudo atende as especificações e critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001 e NBR 14653-2:2004 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Os profissionais e avaliadores não tem inclinação pessoal em relação a matéria envolvida neste relatório e tampouco dela auferem qualquer vantagem.

No presente relatório assumem-se como corretas as informações recebidas de terceiros, sendo que as fontes das mesmas estão contidas no referido relatório.

No melhor conhecimento e crédito dos profissionais, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente relatório, são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.

O relatório apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, que afetam as análises, opiniões e conclusões contidas nos mesmos.

Os profissionais assumem total responsabilidade sobre a matéria de Engenharia de Avaliações, incluídas as implícitas, para o exercício de suas honrosas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos próprios.

O presente relatório atende as especificações e critérios estabelecidos pelo USPAP (Uniform Standards of Professional Appraisal Practice).

O Laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do Instituto de Engenharia Legal.



LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE

Para elaboração deste relatório os profissionais utilizaram informações e dados de históricos auditados por terceiros ou não auditados e dados projetados não auditados, fornecidos por escrito ou verbalmente pela administração da empresa ou obtidos das fontes mencionadas. Sendo assim, a APSIS assumiu como verdadeiros os dados e informações obtidos para este relatório e não tem qualquer responsabilidade com relação a sua veracidade.

O escopo deste trabalho não incluiu auditoria das demonstrações financeiras ou revisão dos trabalhos realizados por seus auditores, assim como medições in loco.

Nosso trabalho foi desenvolvido unicamente para o uso do solicitante, visando ao objetivo já descrito. Portanto, este relatório não deverá ser publicado, circulado, reproduzido, divulgado ou utilizado para outra finalidade que não a já mencionada, sem aprovação prévia e por escrito dos profissionais.

As análises e as conclusões contidas neste relatório baseiam-se em diversas premissas, realizadas na presente data, de projeções operacionais futuras, tais como: valores praticados pelo mercado, preços de venda, volumes, participações de mercado, receitas, impostos, investimentos, margem operacionais e etc. Assim, os resultados futuros podem vir a ser diferentes de qualquer previsão ou estimativa contida neste relatório.

METODOLOGIAS DE AVALIAÇÃO

No presente laudo foi utilizada a metodologia descrita a seguir:

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO Este método define o valor do imóvel através da comparação com dados de mercado de imóveis semelhantes. São selecionados alguns elementos de pesquisa de imóveis similares em oferta ou negociados e opiniões de corretores e com base nestes dados determina-se o valor unitário a ser aplicado.

1. LOCALIZAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço: Margem Direita do Rio Madeira – Manicoré, Zona Rural.

Estado: Amazonas.



2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

ASPECTOS FÍSICOS GERAIS

Ocupação: Baixa.
Nível Sócio - Econômico: Baixo.
Meio Ambiente: Agradável.

INFRA-ESTRUTURA

ENERGIA ELÉTRICA: Luz Para Todos.

OBSERVAÇÃO: O acesso até o imóvel rural Curralinho I somente via fluvial obtendo uma distância de 51,7k entre a Cidade de Manicoré até o imóvel determinado Curralinho I.

DESCRIÇÃO DO TERRENO

O terreno onde se situa o imóvel é aproximadamente plano, no período da cheia do Rio Madeira, uma parte do terreno fica submerso pela água, no terreno também encontrasse próximo uma rede de energia elétrica Luz Para Todos.

DESCRIÇÃO DAS BENFEITORIAS

A descrição que segue é muito enriquecida por relatório fotográfico, que se encontram em anexo.

PROCEDIMENTOS ADOTADOS NA AVALIAÇÃO

Por tratar-se de um imóvel rural, como pode-se observar pela descrição do terreno, resolveu-se adotar procedimentos distintos para avaliação.

Na avaliação do terreno utilizou-se o "Método Comparativo de Dados de Mercado", e na avaliação das construções, utilizou-se o "Método de Custo de Reprodução Atual".

AVALIAÇÃO DO TERRENO

Para concluirmos o valor do terreno, e chegarmos a um valor denominado utilizamos a tabela do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, de Portaria N° 565, de 30 de Março de 2022. A avaliação do terreno foi procedida utilizando Método da Comparação de Dados de Mercado, de acordo com a norma de avaliação de imóveis urbanos NBR 5.676, no nível de rigor Expedito

A análise e interpretação dos dados foram feitas através de um tratamento estatístico, visando encontrar um modelo válido, isto é, uma curva de regressão que representasse os dados da amostra.



Para o terreno avaliado de 895,2392 ha, utilizamos a Pauta de Valores de Terra Nua, aplicando a equação o Valor Unitário de R\$ 984,00 **VTN/ha máximo**.

Valor total R\$ 880.915,37.

Ou seja: (Oitocentos e Oitenta Mil, Novecentos e Quinze Reais e Trinta e Sete Centavos)

PROFISSIONAL RESPONSÁVEL: O profissional responsável pela a elaboração do laudo de avaliação foi o Engenheiro Civil **Sr. Lucas Carvalho de Azevedo, CRÉA-AM nº 26692/AM.**

ANEXOS:

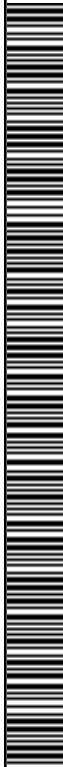
- a) Fotografias coloridas do avaliando, que permitam pronta identificação;
- b) Documentação do objeto avaliando;
- c) Croqui de localização do imóvel avaliando, com identificação dos elementos amostrais;
- d) Memorial de cálculos;
- e) Outros documentos que fundamentam o trabalho;

Manicoré 04 de julho de 2022

Lucas Carvalho de Azevedo
Engenheiro Civil

Lucas Carvalho de Azevedo
CRÉA-AM: 26692

Lucas Carvalho de Azevedo
Engenheiro Civil
Créa-26692D/AM





PLANTA DE SITUAÇÃO - DETALHE DO GOOGLE EARTH PRO



IMAGEM DO GOOGLE EARTH PRO

PONTOS	COORDENADAS
P-1	5° 36' 24.91"S 61° 00' 45.76"O
P-2	5° 36' 40.11"S 61° 0' 0.25"O
P-3	5° 40' 1.73"S 60° 59' 48.51"O
P-4	5° 39' 49.84"S 61° 0' 36.74"O

CURRALINHO I	
MUNICÍPIO - UF:	MAICORRE - AM
PROPRIETÁRIO:	KATIALE GUIMARÃES ABREU
INSERTE:	CURRALINHO I, ZONA RURAL, MAICORRE - AM

PLANTA DE SITUAÇÃO - DETALHE DO GOOGLE EARTH PRO
 ESC.: SI/ESC.

INFORMAÇÕES:
 RESSALTAMOS QUE O TERRENO ONDE FOI FEITA A AVALIAÇÃO ENCONTRA - COM MATA FECHADA.

INFORMAÇÕES:
 INFORMAMOS QUE O TERRENO, TEM LIM. TOTAL CONFORME O DOCUMENTO DE 17.904,766,00 M2.

OBSERVAÇÕES: CURRALINHO I
 TERRENO: 1.519m (FRENTE); 6.200 m (LADO DIREITO);
 6.322 m (LADO ESQUERDO); 1.480 m (FUNDO)
 ÁREA: 9.388,37 m²
 PERÍMETRO: 15.104,59 m





PLANTA DE SITUAÇÃO - DETALHE DO GOOGLE EARTH PRO
 ESC. S/ESC.



PLANTA DE SITUAÇÃO - DETALHE DO GOOGLE EARTH PRO



IMAGEM DO GOOGLE EARTH PRO

ESC. S/ESC.

PONTOS	COORDENADAS
P-1	5° 36' 24,91"S 61° 00' 45,76"O
P-2	5° 36' 40,11"S 61° 0' 0,25"O
P-3	5° 40' 1,73"S 60° 59' 48,51"O
P-4	5° 39' 49,84"S 61° 0' 36,74"O

CURRALINHO I

MUNICÍPIO - UF: MANICORÉ - AM
 PROPRIETÁRIO: KATIALE SUBMARINELLI
 ENDEREÇO: CURRALINHO I, ZONA RURAL, MANICORÉ - AM

INFORMAÇÕES:
 RESSALTAMOS QUE O TERRENO ONDE FOI FEITA A AVALIAÇÃO ENCONTRA - COM MATA FECHADA.

INFORMAÇÕES:
 INFORMAMOS QUE O TERRENO TEM UM TOTAL CONFORME O DOCUMENTO DE 17.904,785,00 M2.

OBSERVAÇÕES: CURRALINHO I
 TERRENO: 1.519m (FRENTE); 6.200 m (LADO DIREITO);
 6.322 m (LADO ESQUERDO); 1.480 m (FUNDO)
 ÁREA: 9.388,37 m²
 PERÍMETRO: 15.104,59 m





PLANTA DE SITUAÇÃO - DETALHE DO GOOGLE EARTH PRO

ESC.: S/ESC.

INFORMAÇÕES:
 RESSALTAMOS QUE O TERRENO ONDE FOI FEITA A
 AVALIAÇÃO ENCONTRA - COM MATA FECHADA.

INFORMAÇÕES:
 INFORMAMOS QUE O TERRENO TEM UM TOTAL
 CONFORME O DOCUMENTO DE 17.904.785,00 M2.

OBSERVAÇÕES: CURRALINHO I
 TERRENO: 1.519m (FRENTE); 6.200 m (LADO DIREITO);
 6.322 m (LADO ESQUERDO); 1.480 m (FUNDO)
 ÁREA: 9.388,37 m²
 PERIMETRO: 15.104,59 m

PONTOS	COORDENADAS
P-1	5° 36' 24.91"S 61° 00' 45.76"O
P-2	5° 36' 40.11"S 61° 0' 0.25"O
P-3	5° 40' 1.73"S 60° 59' 48.51"O
P-4	5° 39' 49.84"S 61° 0' 36.74"O

CURRALINHO I

Município - UF: MANICORÉ - AM
 PROPRIETÁRIO: KATIANE GUIMARÃES ABEU
 INSCRIÇÃO: CURRALINHO I ZONA RURAL, MANICORÉ - AM

