


IDENTIFICAÇÃO

Agência **32 MATA GRANDE**
 Cliente **073652924/0000-15 ITAMAR ALVES BEZERRA**
 Endereço **logradouro: LOGRADOR , Nr.: 0, Bairro: ZONA RURAL**
 Valor Total da Avaliação (R\$) **215.925,00**

INFORMAÇÕES DA AVALIAÇÃO

Precisão **Normal** Data da Visita : **13/12/2023** a **13/12/2023**
 Objetivo Avaliação **Determinar o valor de mercado do imóvel rural denominado Sítio Logrador , situado no município de Canapi, Estado de Alagoas, com área de 46,630 hectares. Para fins de subsidiar processo de crédito financeiro e outros.**
 Pressupostos Avaliação: **a) A elaboração deste trabalho segue os ditames da NBR 14653-3, Norma Técnica para Avaliação de Imóveis Rurais, da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT;**
b) Foram computados como corretos os elementos documentais fornecidos pelo solicitante da avaliação, bem como as informações fornecidas por terceiros, como sendo de boa fé e confiáveis;
c) Por fugir às finalidades deste trabalho, dispensaremos as investigações concernentes a título, invasões, hipotecas, superposições de divisas, etc., providências essas consideradas de caráter jurídico-legal;
d) Foi vistoriado o imóvel avaliando para identificação de suas características; também vistoria da região onde está localizado o imóvel para determinação das características regionais relacionadas com regime pluviométrico, clima, solo, aptidão, etc.

OUTROS LAUDOS

Laudo	Data Laudo	Tipo Laudo	Resultado do Laudo	Parecer Gerencial
032.2000.348	28/09/2000	Rural - Cliente com Responsabilidade acima de R\$ 35 mil - Pós Implantação	Satisfatório	Normal
032.2004.446	17/03/2004	Laudo de Avaliação de Bens		
032.2004.19	17/03/2004	Rural - Cliente com Responsabilidade até R\$ 35 mil - Pós Implantação	Bom	Irregular
032.2009.397	16/04/2009	Rural - Cliente com responsabilidade acima de R\$ 50 mil - Pós Implantação	Bom	Normal
032.2010.472	20/10/2010	Rural - Cliente com responsabilidade acima de R\$ 50 mil - Pós Implantação	Bom	Anormal
032.2011.524	14/09/2011	Rural - Cliente com responsabilidade acima de R\$ 50 mil - Pós Implantação	Bom	Anormal

ASPECTOS AVALIADOS
1) IMÓVEIS

Identificação					
Código Bem	Aquisição	Tipo de Bem	Descrição		
1057784	21/03/1996	IMÓVEL RURAL	SITIO LOGRADOR		
Itinerário					
A partir de Canapi segue sentido o povoado Carié pela BR 316, com cerca de 5 km entra a direita no grupo escolar com mais cerca de 1,8 km chega ao imóvel.					
Endereço					
Logradouro		Número	Complemento		
SITIO LOGRADOR					
Bairro		Município	UF		
ZONA RURAL		CANAPI	AL		
Localização Geográfica (GPS) - Sistema UTM					
Local no Imóvel	Zona	Datum	K	UTM	Altitude
Porteira/Portão	24L	Córrego Alegre	657246	8987504	
Casa sede(imóvel rural)	24M	Córrego Alegre			
Título de Domínio					
Tipo	Data	Nr. Registro	Livro	Folhas	
Escritura pública de compra e venda	21/03/1996	2810	2-L	204	
Cartório		Município	UF		
UNICO OFICIO		MATA GRANDE	AL		

Avaliação				
Data	Precisão (nível de rigor)	Área Legal	Área Real	Área construída (m2)
14/12/2023	Normal	46,60	46,60	
Valor da avaliação				
Terreno ou Terra nua	Benfeitorias	Cobertura do solo	Total	
163.205,00	46.720,00	6.000,00	215.925,00	
Estado conservação		Ocorre venda bens similares região ?		
		<input checked="" type="radio"/> Sim <input type="radio"/> Não		
Motivo de alteração do valor				
OSCILACAO DE PRECO DE MERCADO				

2) VEÍCULOS**3) MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS E IMPLEMENTOS****4) SEMOVENTES****CONCLUSÕES****LAUDO DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL - IMÓVEL RURAL****1 - DADOS BÁSICOS DA AVALIAÇÃO**

1.1 - Interessado / Solicitante: Banco do Nordeste do Brasil S/A

1.2 - Mês/Ano de referência: dezembro de 2023

1.3 - Data da Visita: 13/12/2023

1.4 - Data da entrega do laudo: 14/12/2023

1.5 - Proprietário: Itamar Alves Bezerra

1.6 - Imóvel Rural: Sítio Logrador com 46,630 hectares, localizado no município de Canapi/AL, mesorregião do Sertão Alagoano e na microrregião Serrana do Sertão Alagoano.

2 - OBJETIVO DA AVALIAÇÃO E FINALIDADE DO LAUDO

Determinar o valor de mercado do imóvel rural denominado Sítio Logrador, situado no município de Canapi, Estado de Alagoas, com área de 46,630 hectares. Para fins de subsidiar processo de crédito financeiro e outros.

3 - PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS AVALIATÓRIO

A norma oficial de avaliação de imóveis rurais do Brasil é a NBR 14.653-3, de autoria da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, que é válida em todo o território Nacional, sendo assim, seu caráter é abrangente, porém, a própria NBR recomenda levar em consideração as particularidades da região onde o imóvel avaliado está inserido.

A terra nua foi avaliada pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Este método, segundo Mendes Sobrinho, parte do pressuposto de que os principais fatores determinantes do valor da terra em uma propriedade rural são: a capacidade de uso dos diversos solos; e a situação do imóvel em relação às zonas de influência da região.

Na avaliação da cobertura vegetal empregamos o método do custo de formação, com a aplicação de um fator de depreciação decorrente da diminuição da capacidade de suporte da pastagem, visto que o imóvel é formado apenas por pastagem e capoeira.

As instalações foram avaliadas utilizando o método da quantificação dos custos, depreciando em função do estado de conservação e depreciação funcional.

4 - PRESSUPOSTOS

a) A elaboração deste trabalho segue os ditames da NBR 14653-3, Norma Técnica para Avaliação de Imóveis Rurais, da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT;

b) Foram computados como corretos os elementos documentais fornecidos pelo solicitante da avaliação, bem como as informações fornecidas por terceiros, como sendo de boa fé e confiáveis;

c) Por fugir às finalidades deste trabalho, dispensaremos as investigações concernentes a título, invasões, hipotecas, superposições de divisas, etc., providências essas consideradas de caráter jurídico-legal;

d) Foi vistoriado o imóvel avaliando para identificação de suas características; também vistoria da região onde está localizado o imóvel para determinação das características regionais relacionadas com regime pluviométrico, clima, solo, aptidão, etc.

5 - DADOS DO IMÓVEL:

Denominação e Localização: Sítio Logrador, localizado em Canapi/AL mesorregião do Sertão Alagoano e na microrregião Serrana do Sertão Alagoano. Área Legal do imóvel: O imóvel possui uma área de 46,630 ha. Título de domínio registrado sob a matrícula 2.810, no Notas e Registros único ofício da cidade de Mata Grande – AL.

Confrontações: vide documentação apresentada.

Solos: Topografia suavemente ondulada, com 80% da área enquadrada na Classe II de capacidade de uso, e o restante, 20%, classificado como classe VI, por tratar-se de área destinada a reserva legal. Os solos são de textura argilo-arenosa, com fertilidade aparente média, e com vocação para o cultivo de pastagens, culturas anuais e outras adaptadas.

Aguas: 01 barragem

Irrigação: não;

Eletrificação: sim;

Meios de comunicação: estrada de terra, com cerca de 5 m de largura, em condições boas de tráfego, com certo grau de dificuldade no período chuvoso;

Localização do imóvel – ponto marcado na sede (Coordenadas UTM):

24L 657246E 8987504S

Itinerário: A partir de Canapi segue sentido o povoado Carié pela BR 316, com cerca de 5 km entra a direita no grupo escolar com mais cerca de 1,8 km chega ao imóvel.

032 - MATA GRANDE

A exploração principal da região é a bovinocultura de leite.

O acesso ao imóvel é de estrada de terra de regular circulação e permite o trânsito local durante todo o ano, com certa dificuldade no período chuvoso, classificando o acesso como VICINAL II.

Breve comentário sobre o município de Canapi/AL.

O município de Canapi está localizado na região oeste do Estado de Alagoas, limitando-se a norte com Itaíba e Manari (PE), a sul com os municípios de Inhapi, Senador Rui Palmeira e Poço das Trincheiras, a leste com Ouro Branco e Maravilha e a oeste com Mata Grande e Inhapi. A área municipal ocupa 571,94 km², inserida na mesorregião do Sertão Alagoano e na microrregião Serrana do Sertão Alagoano. A sede do município tem uma altitude aproximada de 342 m. O acesso a partir de Maceió é feito através da rodovia pavimentada BR-316, com percurso em torno de 251 km, treze dos quais em pi çarra.
(Fontes: <http://www.cprm.gov.br>)

6 - AVALIAÇÃO

6.1 - Terra Nua:

Para avaliação de terra nua, as normas recomendam o método comparativo direto e o critério do valor médio por hectare.

Foram escolhidos dados exclusivamente de locais pertencentes a mesma região geoeconômica do imóvel avaliando.

Tratamento dos dados

Para a presente pesquisa foram seguidos os ditames recomendados pela NBR 14.653-3 da ABNT, utilizando-se o Método Comparativo Direto de Mercado.

Elemento Paradigma: áreas rurais, sem benfeitorias, com aproveitamento agropecuário, como o imóvel avaliando, cujo índice agrônômico é igual a:

$$IA \text{ avaliando} = ((37,3040 \text{ ha} \times 0,903) + (9,3260 \text{ ha} \times 0,380)) / 46,630 = 0,798$$

$$\text{Índice agrônômico ponderado} = 0,798$$

- Para o cálculo do índice agrônômico foi utilizado a tabela proposta por Mendes Sobrinho, considerando a classe de capacidade de uso da terra e a situação de acesso.

Imóveis da amostra: limitados em 20% entorno do índice agrônômico do imóvel avaliando, que neste caso corresponde:

$$\text{Limite superior} = 1,597$$

$$\text{Limite inferior} = 0,399$$

DADOS COLETADOS E HOMOGENEIZAÇÃO

Observação 1

Oferta

Informante: Sr. Djair

Imóvel rural localizado no Pov. São Cristovão, no município de Maravilha-AL.

(Coordenadas UTM):

24L 0672743

8970762

Valor da Oferta: R\$ 750.000,00

Valor da oferta – 10 % (elasticidade): R\$ 675.000,00

Área: 151,28 ha

Acesso: Vicinal II

Solo: classe II (80% exploráveis), e Classe VI (20% destinadas a reserva legal)

Índice agrônômico ponderado = 0,756

Cobertura vegetal: 121 ha pastagem nativa (R\$ 24.200,00) + 30,28 ha destinado a reserva legal (R\$ 0,00) = R\$ 24.200,00;

Construções/Instalações: 4,9 km de cercas com 04 fios em regular estado de conservação (R\$ 21.168,00) + 01 poço artesiano 110 m (R\$ 9.900,00) + Casa colono de 80 m², em estado regular (R\$ 2.880,00) = R\$ 33.948,00;

Total das benfeitorias = R\$ 24.200,00 + R\$ 33.948,00= R\$ 58.148,00

Valor da oferta – valor das benfeitorias = R\$ 675.000,00 – R\$ 58.148,00 = R\$ 616.852,00

Valor a vista da terra nua = R\$ 616.852,00/ 151,28 ha = R\$ 4.077,55/ha.

Fator classe e situação = Índice agrônômico paradigma / Índice agrônômico Observação

Índice agrônômico paradigma = 0,798

Índice agrônômico da observação 1 = 0,756

Fator de classe e situação = 0,798/ 0,756= 1,056

Unitário = Vv x Fator Classe e Situação

Unitário = R\$ 4.077,55 x 1,056= R\$ 4.306,24 /ha

Observação 2

Venda

Comprador: Sr. Moacir

Imóvel rural localizado no município de Canapi .

Valor da compra: R\$ 70.000,00

Área: 21,18 ha

Acesso: Vicinal II

Solo: Classe II (80% exploráveis), e Classe VI (20% destinadas a reserva legal)

Índice agrônômico ponderado = 0,756

Cobertura vegetal: 16,94 ha pastagem nativa + 4,24 ha destinada a reserva legal = R\$ 0,00;

Construções/Instalações: 1,8 km de cercas com 04 fios em regular estado (R\$ 8.424,00) = R\$ 8.424,00;

Total das benfeitorias = R\$ 0,00+ R\$ 8.424,00= R\$ 8.424,00;

Valor da compra – valor das benfeitorias = 70.000,00 - 8.424,00= R\$ 61.576,00;

Valor a vista da terra nua = R\$ 61.576,00/ 21,18 ha = R\$ 2.907,27/ha.

Fator classe e situação = Índice agrônômico paradigma / Índice agrônômico Observação

032 - MATA GRANDE

Fator classe e situação = índice agrônômico paradigma / índice agrônômico observação

Índice agrônômico paradigma = 0,798

Índice agrônômico da observação 2 = 0,756

Fator de classe e situação = 0,798 / 0,756 = 1,056

Unitário = Vv x Fator Classe e Situação

Unitário = R\$ 2.907,27 x 1,056 = R\$ 3.070,32 /ha

Observação 3

Venda

Informante: Cícero (82) 98116-9050

Imóvel rural localizado no município de Canapi.

Ponto geográfico

24L 660218 8982413

Valor da venda: R\$ 720.000,00

Área: 181,54 ha

Acesso: Asfalto

Solo: classe II (80% exploráveis), e Classe VI (20% destinadas a reserva legal)

Índice agrônômico ponderado = 0,840

Cobertura vegetal: 145,20 ha pastagem nativa (R\$ 29.040,00) + 36,31 ha destinado a reserva legal (R\$ 0,00) = R\$ 29.040,00;

Construções/Instalações: 5,3 km de cercas com 04 fios em regular estado de conservação (R\$ 10.494,00) + casa sede com 80 m² (R\$ 32.000,00)

+ curral para 100 animais (R\$ 32.000,00) + 2 barreiros totalizando 80 H/M (R\$ 9.600,00) = R\$ 84.094,00;

Total das benfeitorias = R\$ 29.040,00 + R\$ 84.094,00 = R\$ 113.134,00

Valor da venda – valor das benfeitorias = R\$ 720.000,00 – R\$ 113.134,00 = R\$ 606.866,00

Valor a vista da terra nua = R\$ 606.866,00 / 181,54 ha = R\$ 3.342,87/ha.

Fator classe e situação = Índice agrônômico paradigma / Índice agrônômico observação

Índice agrônômico paradigma = 0,798

Índice agrônômico da observação 3 = 0,840

Fator de classe e situação = 0,798 / 0,840 = 0,95

Unitário = Vv x Fator Classe e Situação

Unitário = R\$ 3.342,87 x 0,95 = R\$ 3.177,32

Observação 4

Venda

Informante: Sr. José Delgado

Imóvel rural localizado no município de Canapi.

Valor da venda: R\$ 114.000,00

Área: 28,74 ha

Acesso: Vicinal II

Solo: classe II (80% exploráveis), e Classe VI (20% destinadas a reserva legal)

Índice agrônômico ponderado = 0,756

Cobertura vegetal: 22,99 ha pastagem pisoteio (R\$ 8.015,00) + 5,75 ha destinado a reserva legal (R\$ 0,00) = R\$ 8.015,00;

Construções/Instalações: 2,1 km de cercas com 04 fios em regular estado de conservação (R\$ 9.828,00) + casa colono (R\$ 8.640,00) = R\$ 18.468,00;

Total das benfeitorias = R\$ 8.015,00 + R\$ 18.468,00 = R\$ 26.483,00

Valor da venda – valor das benfeitorias = R\$ 114.000,00 – R\$ 26.483,00 = R\$ 87.517,00

Valor a vista da terra nua = R\$ 87.517,00 / 28,74 ha = R\$ 3.045,12/ha.

Fator classe e situação = Índice agrônômico paradigma / Índice agrônômico observação

Índice agrônômico paradigma = 0,798

Índice agrônômico da observação 4 = 0,756

Fator de classe e situação = 0,798 / 0,756 = 1,056

Unitário = Vv x Fator Classe e Situação

Unitário = R\$ 3.045,12 x 1,056 = R\$ 3.215,90/ha

DETERMINAÇÃO DO VALOR DA TERRA NUA

Média aritmética do valor unitário das observações

Observação 1 = R\$ 4.306,24

Observação 2 = R\$ 3.070,32

Observação 3 = R\$ 3.177,32

Observação 4 = R\$ 3.215,90

Média aritmética = R\$ 3.442,45

Desvio padrão = R\$ 579,14

Intervalo de confiança de 80% em torno da média = R\$ 443,91

Todas as amostras ficaram 30% entorno da média, logo, podemos dizer que temos um conjunto homogêneo, cuja média, dita saneada, é igual a R\$ 3.442,45.

Campo de arbítrio, limitado a 10% entorno da média

Limite superior = R\$ 3.786,69

Limite inferior = R\$ 3.098,20

Para o cálculo da terra nua adotamos o valor de R\$ 3.500,00/ha, por considerar um valor confiável, dentro do intervalo de confiança.

Valor Médio Unitário para Terra nua = R\$ 3.500,00/ha

VALOR TOTAL DA TERRA NUA

VT = S x q

Onde:

032 - MATA GRANDE

Cálculo:

VT = valor da terra nua

S = área do imóvel

q = unitário básico de pesquisa

VT = 46,630 ha x 3.500,00= R\$ 163.205,00

Valor total da terra nua = R\$ 163.205,00

5.2 - Coberturas do solo

O imóvel é todo coberto com pastagem nativa. Consideramos valor para cobertura vegetal de apenas para 80% do total da área do imóvel, devido à exigência legal de mínimo de 20% destinadas reserva legal. Deste modo, empregamos o custo de formação, com a aplicação de um fator de depreciação decorrente da diminuição da capacidade de suporte da pastagem.

Logo, segue:

20 ha de área preparada para plantio..... R\$ 6.000,00

17,3 há de capoeira.....R\$ 0,00

9,3260ha destinados a reserva legal..... R\$ 0,00

Valor total da cobertura de solo = R\$ 6.000,00

7.3 - Construções, Edificações e Instalações

As construções civis e instalações foram avaliadas utilizando o método do custo de reprodução, depreciando em função do estado de conservação.

Logo, segue:

- 01 barreiros totalizando 30 H/M, em regular estado de conservação e função adequada, (considerando o valor da H/M R\$ 250,00 e depreciando 40 % segundo a tabela do anexo 4) R\$ 4.500,00

- 3,5 km de cercas com 4 fios de arame farpado, em regular estado de conservação, (considerando o valor do Km R\$ 7.800,00 e depreciando 40 % segundo a tabela do anexo 4) R\$ 10.920,00

- 01 casa de alvenaria, medindo cerca de 144 m², em regular estado de conservação, (considerando o valor do m² R\$ 300,00 e depreciando 40 % segundo a tabela do anexo 4) R\$ 25.900,00

- 01 curral cercado de madeira serrada com 90 m², em regular estado de conservação, (considerando o valor do m² R\$ 150,00 e depreciando 40 % segundo a tabela do anexo 4) R\$ 5.400,00

Valor total das benfeitorias não reprodutivas = R\$ 46.720,00

6 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

O valor total do imóvel consta da soma do valor da terra nua mais o valor das benfeitorias reprodutivas (cobertura do solo) e não reprodutivas (construções e instalações).

TERRA NUA.....R\$ 163.205,00

COBERTURA DE SOLO..... R\$ 6.000,00

CONSTRUÇÕES CIVIS/INSTALAÇÕES.....R\$ 46.720,00

TOTAL..... R\$ 215.925,00

Valor arredondado.....R\$ 215.925,00

7 - CLASSIFICAÇÃO DO LAUDO QUANTO AO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E GRAU DE PRECISÃO.**7.1 - Quanto ao Grau de Fundamentação**

Para enquadramento global de fundamentação serão considerados os seguintes critérios:

7.1.1 - No anexo 2 identificam-se três campos (graus III, II, I) e cinco itens;

7.1.2 - Ao atendimento do grau I será atribuído um ponto, grau II dois pontos e grau III três pontos;

7.1.3 - O enquadramento global quanto a fundamentação será considerado o somatório dos itens do anexo 2.

Segundo os critérios descritos no anexo 3, classificamos o laudo com GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO I.

7.2 - Quanto ao Grau de Precisão

As avaliações de imóveis rurais são especificadas quanto ao grau de precisão I, II, e III, no caso em que for utilizado exclusivamente o método direto de dados de mercado, conforme recomenda a NBR 14.653. O grau de precisão para este trabalho refere-se apenas à avaliação da Terra Nua.

O grau de precisão, considerando o intervalo de confiança de 80% em torno da média, foi de 25,79 % situando = 30 % logo, classificamos o laudo com GRAU DE PRECISÃO III.

8 – CONCLUSÃO

É atribuído ao imóvel Rural Sítio Logrador, com 46,630 ha, localizado no município de Canapi /AL, o seguinte valor de mercado R\$ 215.925,00 (Duzentos e quinze mil, novecentos e vinte e cinco reais).

Relatório fotográfico id: 580259745

Thiago Silver Lira
Técnico de campo

TÉCNICO INTERNO RESPONSÁVEL

Instituição	Nome/Assinatura do TÉCNICO INTERNO RESPONSÁVEL
-------------	--

Banco do Nordeste do Brasil S/A

THIAGO SILVER LIRA