

IDENTIFICAÇÃO

Agência	32	MATA GRANDE		
Cliente	098600968/0000-72	AUGUSTO FREIRE DE QUEIROZ	Código	211877
Endereço	logradouro: PAJEU , Nr.: 0, Bairro: CARAIBEIRAS			
Valor Total da Avaliação (R\$)	1.160.000,00			

INFORMAÇÕES DA AVALIAÇÃO

Precisão	Normal	Data da Visita :	08/03/2024	a	08/03/2024
Objetivo Avaliação	Este laudo tem o objetivo de estimar o valor de mercado do imóvel rural denominado Faz. Pajeú (Matr. 973), tendo como referencial a Norma ABNT NBR 14.653, partes 1 e 3, para fins de subsidiar a Agência e os setores competentes, na tomada de decisões.				

Pressupostos Avaliação: a) A elaboração deste trabalho segue os ditames da NBR 14653-1 e 14653-3, Norma Técnica para Avaliação de Imóveis Rurais, da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT;
b) Foram computados como corretos e verdadeiros 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 e etc.

OUTROS LAUDOS

Laudo	Data Laudo	Tipo Laudo	Resultado do Laudo	Parecer Gerencial
838.2001.70	26/01/2001	Rural - Cliente com Responsabilidade acima de R\$ 35 mil - Pós Implantação	Insatisfatório	Normal
032.2009.1046	07/12/2009	Rural - Cliente com responsabilidade acima de R\$ 50 mil - Pós Implantação	Bom	Normal

ASPECTOS AVALIADOS**1) IMÓVEIS**

Identificação					
Código Bem	Aquisição	Tipo de Bem	Descrição		
1057624	00/00/0000	FAZENDA	FAZENDA PAJEU		
Itinerário					
Partindo da cidade de Inajá / Segue por estrada de terra sentido Pov. Caraibeiro, percorre cerca de 4,6 km, contados a partir da BR-316 e entra a esquerda, pouco antes do povoado, percorre mais cerca de 3,0 km até uma cancela com 'mata burro', onde inicia o imóvel. Para chegar a Sede, depois do 'Mata burro' segue pela estrada da direita por cerca de 0,5 km					
Endereço					
Logradouro		Número	Complemento		
POVOADO CARAIBEIRAS					
Bairro		Município	UF		
			PE		
Localização Geográfica (GPS) - Sistema UTM					
Local no Imóvel	Zona	Datum	K	UTM	Altitude
Porteira/Portão		Córrego Alegre			
Casa sede(imóvel rural)	24L	Córrego Alegre	621218	9012956	
Título de Domínio					
Tipo	Data	Nr. Registro	Livro	Folhas	
Escritura pública de compra e venda	00/00/0000	973			
Cartório	Município				UF
CARTORIO 1 OFICIO					

Avaliação				
Data	Precisão (nível de rigor)	Área Legal	Área Real	Área construída (m2)
12/03/2024	Normal	904,00	344,88	
Valor da avaliação				
Terreno ou Terra nua	Benfeitorias	Cobertura do solo	Total	
1.130.000,00	30.000,00	0,00	1.160.000,00	
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 SIMPLIFICADO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

1. DADOS BÁSICOS DA AVALIAÇÃO

- 1.1 - Interessado / Solicitante: Banco do Nordeste do Brasil S/A
- 1.2 - Mês/Ano de referência: março de 2024
- 1.3 - Data da Visita/Vistoria: 08/03/2024
- 1.4 - Data da entrega do laudo: 12/03/2024
- 1.5 - Proprietário: Augusto Freire de Queiroz
- 1.6 - Imóvel Rural: Faz. Pajeú, com área legal de 904,0 ha, e área real de 344,88 ha, localizado no município de Inajá/PE, mesorregião Sertão Pernambucano e Microrregião Sertão do Moxotó.
- 1.7 - Técnico Responsável pela Avaliação: Eng. Agrônomo Átila Correia Lima Brandão - CREA/AL 8298-D.

2. OBJETIVO/ FINALIDADE

Este laudo tem o objetivo de estimar o valor de mercado do imóvel rural denominado Faz. Pajeú (Matr. 973), tendo como referencial a Norma ABNT NBR 14.653, partes 1 e 3, para fins de subsidiar a Agência e os setores competentes, na tomada de decisões.

Sendo o conceito de VALOR DE MERCADO:

"Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente".

3. PRESSUPOSTOS

- a) A elaboração deste trabalho segue os ditames da NBR 14653-1 e 14653-3, Norma Técnica para Avaliação de Imóveis Rurais, da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT;
- b) Foram computados como corretos e verdadeiros 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 e etc.

4. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

É consignado que o laudo de avaliação é fundamentado no que estabelece a norma técnica ABNT NBR 14.653 (avaliação de bens), registrada no INMETRO, e baseia-se:

- Na documentação fornecida, constituída por certidão de inteiro teor, datada de 28/02/2024;
 - Em informações constatadas 'in loco' quando da visita ao imóvel, realizada no dia 03/08/2024;
 - Em dados de mercado colhidos na microrregião de localização do imóvel e microrregiões limítrofes;
 - E que a agência de vinculação tomará as demais medidas cabíveis.
- Conforme item 10 da NBR 14.653-1, este laudo é classificado como de uso restrito;

5. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Localização e Acesso

O município de Inajá está localizado a Sudoeste da cidade de Recife, a 383km, na mesorregião Sertão Pernambucano e Microrregião Sertão do Moxotó, limita-se a Norte com os municípios de Ibimirim e Floresta, a Oeste com o município de Tacaratu, a Sul com o município de Tacaratu e o Estado de Alagoas. A área municipal ocupa 1094km². A sede municipal apresenta altitude de 355 metros e coordenadas geográficas 8° 54' 10,8" de latitude e 37° 49' 37,2" de longitude. O acesso à cidade de Inajá, partindo de Recife, é feito pela BR-232 até o povoado do Cruzeiro do Nordeste, tomando-se em seguida a PE-360 por um percurso de 60km até a cidade de Ibimirim, finalmente pega-se a BR-110 por um trecho de 50km até a sede municipal.

Aspectos Socioeconômicos

Criado em 27 de setembro de 1897, até então, integrava o território do Município de Tacaratu. Atualmente, o Município é constituído do distrito de Inajá (sede) e dos povoados de Caraibeira e Baixa da Alexandra. Dados do censo IBGE/2010 afirmam que a população total residente é de 19.081 habitantes. São 9.555 homens e 9.526 mulheres. Os habitantes da zona urbana são 7.958, enquanto os da zona rural são 11.123.

Águas Superficiais

O município de Inajá encontra-se inserido nos domínios da Bacia Hidrográfica do Rio Moxotó. Seus principais tributários são: o Rio Moxotó, e os riachos: Juazeiro, da Alexandra, dos Nazaros, Segredo, Garapão, Saco Grande, da Vara, Vermelho, Manari, do Umbuzeiro, Coité e do Parafuso. O principal corpo de acumulação é a Lagoa Poço Verde. Todos os cursos d'água no município têm regime de escoamento intermitente e o padrão de drenagem é o dendrítico.

032 - MATA GRANDE

(Fontes: https://rigeo.cprm.gov.br/bitstream/doc/16254/1/Rel_Inaj%20C3%A1.pdf e IBGE)**6. LOCALIZAÇÃO E ROTEIRO DE ACESSO AO IMÓVEL**

- Faz. Pajeú, ponto marcado na sede (Coordenadas UTM)

24L 0621218

9012956

- Itinerário: Partindo da cidade de Inajá / Segue por estrada de terra sentido Pov. Caraibeiro, percorre cerca de 4,6 km, contados a partir da BR-316 e entra a esquerda, pouco antes do povoado, percorre mais cerca de 3,0 km até uma cancela com 'mata burro', onde inicia o imóvel. Para chegar a Sede, depois do 'Mata burro' segue pela estrada da direita por cerca de 0,5 km.

7. CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

- Nome: Faz. Pajeú, localizado na zona rural do município de Inajá/PE;
- Área Legal do imóvel: 904,0 ha;
- Área real do imóvel: 344,88 ha (área atual);
- Título de domínio: Matrícula 973, registrado no Cartório de registro de imóveis de Inajá/PE;
- Tipo de Solo: solos de textura arenoso, de média profundidade e fertilidade;
- Topografia: O relevo da região onde está inserido o imóvel é pouco ondulado;
- Recursos Hídricos: poço artesiano e açudes;
- Fonte de energia: Imóvel com rede de energia elétrica.

Obs.:

- Consta na certidão de inteiro teor que o imóvel possui uma área de 904,0 ha, no entanto, verificando as delimitações durante a visita técnica identificamos que o imóvel tem uma área menor, fato que foi confirmado pela área georreferenciada registrada no CAR (PE-2607000-3588.32EB.A4BA.4600.B7DA.6A7A.44AE.76E9), que indica que o imóvel possui 344,88 ha. Para efeito de estimativa do valor do imóvel neste trabalho técnico, consideramos e utilizamos a área real atual do imóvel, que está georreferenciado e registrado no CAR.

8. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

De maneira geral se verifica poucas transações imobiliárias nos últimos meses na região do imóvel avaliando. O imóvel é utilizado pelo proprietário de maneira mansa e pacífica, e em sua totalidade.

9. METODOLOGIA UTILIZADA

Normas Técnicas Relacionadas: NBR 14.653-1 e NBR 14.653-3

Foi utilizado o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO COM INFERÊNCIA ESTATÍSTICA COM MODELO DE REGRESSÃO LINEAR, assim, o imóvel foi avaliado da seguinte forma:

- Para elaboração deste laudo foram coletados 73 dados de mercado, sendo utilizados 52 dados na inferência estatística, estes são dados de imóveis da mesorregião de localização do imóvel e mesorregiões limítrofes.

Os imóveis das amostras utilizadas exploram a pecuária, e alguns exploram a agricultura.

TRATAMENTO DE DADOS: regressão linear com utilização do software SISDEA.

Variáveis Dependentes:

- Valor unitário (R\$ / ha), i.e., variável quantitativa dependente, que indica o valor por ha, medida em R\$/hectare.
- Valor Total (valor de mercado), i.e., variável quantitativa dependente, que indica o valor total do imóvel. Esta variável não foi habilitada neste modelo.

Variáveis Independentes, i.e., julgadas relevantes para a formação do valor de mercado:

- Área total: variável quantitativa independente referente à área do imóvel rural, medida em ha. Quanto maior o imóvel, maior será o seu valor total, por outro lado, quanto maior o imóvel, o valor unitário tende a ser menor, e vice-versa.
- Acesso: variável independente (código alocado), onde, imóveis rurais com acesso por asfalto (Acesso 2) têm maior valorização em relação aos que têm acesso por estrada de terra de piçarra de boa qualidade (Acesso 1), que por sua vez têm maior valorização que os que têm acesso por estrada de chão de má qualidade (Acesso 0).
- Benfeitorias: variável independente (código alocado), onde, imóveis rurais com benfeitorias essenciais em boas condições (Benfeitoria 2) tem maior valor em relação os imóveis que possuem apenas benfeitorias básicas (Benfeitoria 1), que por sua vez tem maior valor que imóveis com apenas cerca (Benfeitoria 0).
- Irrigação: variável independente (Dicotômica), onde imóveis rurais com irrigação (Irrigação 1) tem maior valor que os imóveis sem irrigação (Irrigação 0). Esta variável não foi habilitada neste modelo.
- Proximidade ao centro urbano: variável independente (código alocado), onde os imóveis distantes até 4 km do centro urbano e que sofrem variação de valor por esse fato (Dist. Cidade polo 2) recebem valorização superior aos localizados entre 4 e 15 km do centro urbano (Dist. Cidade polo 1) que por sua vez recebem valorização superior aos imóveis mais afastados da cidade, mais que 15 km do centro urbano (Dist. Cidade polo 0).
- Evento: variável independente (Dicotômica), onde, de maneira genérica, os imóveis ofertados (Evento 1) recebem valorização superior aos imóveis transacionados (Evento 0). Esta variável não foi habilitada neste modelo.
- Precipitação pluviométrica média anual: variável independente proxy, referente a precipitação pluviométrica média anual, medida em mm. Quanto maior a precipitação, melhor as condições do desenvolvimento das atividades rurais, conseqüentemente, maior a será o valor do imóvel, por outro lado, quanto menor a precipitação, menor o valor do imóvel.

10. TRATAMENTO CIENTIFICO

O modelo de regressão linear utilizado se mostrou estatisticamente relevante, tendo em vista, que as variáveis independentes utilizadas demonstraram bom poder de explicação da realidade e distribuição normal, estes podem ser visto, principalmente, pelas seguintes estatísticas:

Coefficiente de determinação (R^2): 0,9520554;
F Snedecor: 182,69;
Significância do modelo: 0,01%;
Distribuição de resíduos (normalidade): 61%; 94%; 98%;
Significância dos regressores: <20%;
Nível de confiança: 80%;
Outliers: 0 (0%);

Dados não utilizados no modelo: Foram coletados 73 dados de mercado e utilizados 52 dados. Os dados foram retirados visando melhorar o poder de explicação, a significância dos regressores, a normalidade, bem como melhor enquadramento normativo ao modelo e demais indicadores estatísticos.

Os dados e informações constantes deste documento são de uso restrito do Banco do Nordeste

032 - MATA GRANDE

Indicadores estatísticos.

11. CONCLUSÃO/ESTIMATIVA DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL RURAL**11.1. Valor Total do Imóvel – VTI**

De acordo com a inferência estatística, foi obtida a seguinte equação de regressão para o imóvel rural avaliando:

Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):

$$1/R\$/ha = +0,0003880700474 + 0,0001037553346 / \text{Área total} - 7,264833899E-05 * \text{Benfeitorias} - 8,944329196E-06 * \text{Acesso} - 4,40727304E-05 * \text{Dist Cidade polo} - 2,344919507E-07 * \text{Precipitação}$$

Dados do imóvel avaliando:

Modelo SisDEA:

Sertão e Agreste - AL PE

Data de Referência:

terça-feira, 12 de março de 2024

Informações Complementares:

- Variáveis: 10
- Variáveis utilizadas no modelo: 6
- Total de dados: 73
- Dados utilizados no modelo: 52

Dados para a projeção de valores:

Área (ha) = 344,88

Evento (oferta) = 0

Evento (venda) = 1

Benfeitorias (apenas cerca) = 0

Benfeitorias (básicas) = 1

Benfeitorias (essenciais) = 2

Acesso (terra ruim) = 0

Acesso (piçarra boa) = 1

Acesso (Asfalto) = 2

Proximidade ao centro urbano (> 15km) = 0

Proximidade ao centro urbano (> 4km <= 15km) = 1

Proximidade ao centro urbano (<= 4km) = 2

Precipitação média anual = 393 mm

Denominação do Imóvel = Faz. Pajeú

Município = Inajá

Região = mesorregião Sertão Pernambucano e Microrregião Sertão do Moxotó

Contato = 'in loco'

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

Valor Unitário

Mínimo = 3.286,74

Médio = 3.375,92

Máximo = 3.470,07

Valor Total (Valor unitário x área total)

Mínimo = 1.133.530,89

Médio = 1.164.287,29

Máximo = 1.196.757,74

Campo de Arbóριο

RL Mínimo = 989.644,19

RL Máximo = 1.338.930,38

VTI considerado nessa atividade foi o valor unitário médio (R\$/ha) encontrado para Moda, com nível de confiança de 80%, multiplicado pela área do imóvel avaliando.

VTI = R\$ 3.375,92 x 344,88 ha

VTI = R\$ 1.164.287,29

VTI utilizado = R\$ 1.160.000,00

- Valor arredondado em menos de 1%, atendendo a norma ABNT 14.653.

11.2. Caracterização das benfeitorias**11.2.1. Benfeitoria reprodutiva – VBR**

O imóvel está todo coberto por vegetação nativa em recuperação. Sem valor atribuído.

11.2.2. Benfeitoria não reprodutiva – VBNR

- 1 casa sede, construída em alvenaria, em ruim estado (R\$ 20.000,00)
- 1 depósito em alvenaria com cocho coberto, em regular estado (R\$ 5.000,00)
- 1 curral em péssimo estado, sem valor atribuído.
- 2 barragens em terra compactada, R\$ 5.000,00 no total.
- Cercas em péssimo estado, sem valor atribuído;

Valor total das benfeitorias não reprodutivas = R\$ 30.000,00

11.2.3. Valor da terra nua - (VTN)

VTN = VTI – VBR – VBNR

VTN = R\$ 1.160.000,00 – R\$ 0,00 – R\$ 30.000,00

VTN = R\$ 1.130.000,00

Logo,

- Valor das Benfeitorias Reprodutivas (VBR)..... R\$ 0,00
- Valor das Benfeitorias Não Reprodutivas (VBNR)..... R\$ 30.000,00
- Valor da Terra Nua (VTN)..... R\$ 1.130.000,00
- VALOR TOTAL DO IMÓVEL (VTI)..... R\$ 1.160.000,00

12. CLASSIFICAÇÃO DO LAUDO QUANTO AO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E GRAU DE PRECISÃO.**12.1 - Quanto ao Grau de Fundamentação**

Os laudos de avaliação, quando utilizado modelos de regressão linear, são classificados quanto à fundamentação, nos graus I, II e III, de acordo com a tabela 2 e 3, do item 9.3.1 a 9.3.4 da NBR 14653-3.

Este modelo atingiu 16 pontos nas tabelas 2 e 3 da NBR 14653-3, sendo classificado com grau III.

O presente laudo foi classificado com GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO III.

12.2 - Quanto ao Grau de Precisão

Os laudos de avaliação de imóveis rurais são especificados quanto ao grau de precisão I, II, e III, no caso em que for utilizado exclusivamente o método comparativo direto de dados de mercado, conforme preceitua a Tabela 6 do item 9.3.8 da NBR 14.653-3.

A amplitude do intervalo de confiança alcançado neste modelo foi de 5,43%.

O presente laudo foi classificado com GRAU DE PRECISÃO III.

13. CONCLUSÃO

É estimado ao imóvel Rural denominado Faz. Pajeú, com 344,88 ha* (Matr. 973), localizado na zona rural do município de Inajá/PE, o valor de R\$ 1.160.000,00 (um milhão, cento e sessenta mil reais).

*Conforme observação no item 7.

14 - ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente laudo.

Átila Correia Lima Brandão

Eng. Agrônomo - CREA/AL 8298-D

Célula de Execução de Suporte Técnico de Alagoas

Notas:

- O material gerado na visita técnica foi inserido no GED sob o ID 592868100 (acervo fotográfico e Relatório estatístico);
- A certidão apresentada está arquivada no GED sob o ID 591204710;
- O valor estimado nesse laudo de avaliação se refere ao pagamento à vista;
- Este laudo é documento confidencial e de uso interno do Banco do Nordeste. Portanto, quaisquer dúvidas, a respeito do mesmo, deverão ser dirimidas pelo responsável técnico signatário deste documento.

TÉCNICO INTERNO RESPONSÁVEL

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

Banco do Nordeste do Brasil S/A**ATILA CORREIA LIMA BRANDAO**