

**IDENTIFICAÇÃO**

Agência	32	MATA GRANDE		
Cliente	787302874/0000-72	JOAO ALVINO MALTA BRANDAO FILHO	Código	752932
Endereço	logradouro: SONIA MALTA , Nr.: 107, Bairro: CENTRO			
Valor Total da Avaliação (R\$)	270.000,00			

**INFORMAÇÕES DA AVALIAÇÃO**

Precisão Normal Data da Visita : 15/09/2023 a 15/09/2023

**Objetivo Avaliação**

Este laudo tem o objetivo de estimar o valor de mercado do imóvel abaixo identificado, tendo como referencial as Normas ABNT NBR 14.653-1 e NBR 14.653-3.

Sendo o conceito de VALOR DE MERCADO assim definido pela Norma ABNT NBR 14.653-1: "Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente".

Pressupostos Avaliação: 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:

- I. Na documentação fornecida, constituída por certidão dominial abaixo descrita;
- II. Em informações constatadas in loco quando da visita ao imóvel, realizada em 29/06/2023 na presença do proprietário;
- III. Em dados de mercado colhidos na microrregião de localização do imóvel e microrregiões limítrofes;
- IV. É consignado, sempre que for esta a situação, que na avaliação se considerou que toda a documentação pertinente se encontrava correta e regularizada, que o imóvel-objeto estaria livre e desembaraçado de quaisquer ônus, além de estar em condição de ser imediatamente comercializado ou locado;
- V. É consignado, se esta for a situação, que não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos, que as observações in loco foram feitas sem instrumentos de medição e que as informações fornecidas foram tomadas de boa-fé;
- VI. É consignado, conforme item 10.3 da norma ABNT NBR 14.653-1, que este laudo é classificado como de uso restrito;
- VII. Em que a agência de vinculação tomará as demais medidas cabíveis

**OUTROS LAUDOS**

Laudo	Data Laudo	Tipo Laudo	Resultado do Laudo	Parecer Gerencial
032.2001.90	04/06/2001	Rural - Cliente com Responsabilidade acima de R\$ 35 mil - Pós Implantação	Insatisfatório	Anormal

**ASPECTOS AVALIADOS**
**1) IMÓVEIS**

Identificação					
Código Bem	Aquisição	Tipo de Bem	Descrição		
1062242	00/00/0000	FAZENDA	FAZENDA MANOEL GOMES		
Itinerário					
Canapi segue pela rodovia sentido povoado Carié, com 2 km entra a esquerda com mais 7,4 km entra a esquerda com mais 4,3 km chega a cancela.					
Endereço					
Logradouro CANAPI/AL		Número	Complemento		
Bairro		Município	UF AL		
Localização Geográfica (GPS) - Sistema UTM					
Local no Imóvel	Zona	Datum	K	UTM	Altitude
Porteira/Portão	24L	Córrego Alegre	663576	8995668	
Casa sede(imóvel rural)	24M	Córrego Alegre			

Título de Domínio				
Tipo	Data	Nr. Registro	Livro	Folhas
	00/00/0000	3380		
Cartório	Município			UF
EPCV				

Avaliação				
Data	Precisão (nível de rigor)	Área Legal	Área Real	Área construída (m2)
18/09/2023	Normal	90,90	90,90	
Valor da avaliação				
Terreno ou Terra nua	Benfeitorias	Cobertura do solo	Total	
254.100,00	15.900,00	0,00	270.000,00	
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. SOLICITANTE**

Este trabalho visa a atender solicitação do Banco do Nordeste do Brasil S.A. – Mata Grande (32)

Laudo de qualidade: NIHIL.

**2. OBJETIVO/ FINALIDADE**

Este laudo tem o objetivo de estimar o valor de mercado do imóvel abaixo identificado, tendo como referencial as Normas ABNT NBR 14.653-1 e NBR 14.653-3.

Sendo o conceito de VALOR DE MERCADO assim definido pela Norma ABNT NBR 14.653-1: "Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente".

**3. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES E PRESSUPOSTOS**

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:

- I. Na documentação fornecida, constituída por certidão dominial abaixo descrita;
- II. Em informações constatadas in loco quando da visita ao imóvel, realizada em 29/06/2023 na presença do proprietário;
- III. Em dados de mercado colhidos na microrregião de localização do imóvel e microrregiões limítrofes;
- IV. É consignado, sempre que for esta a situação, que na avaliação se considerou que toda a documentação pertinente se encontrava correta e regularizada, que o imóvel-objeto estaria livre e desembaraçado de quaisquer ônus, além de estar em condição de ser imediatamente comercializado ou locado;
- V. É consignado, se esta for a situação, que não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos, que as observações in loco foram feitas sem instrumentos de medição e que as informações fornecidas foram tomadas de boa-fé;
- VI. É consignado, conforme item 10.3 da norma ABNT NBR 14.653-1, que este laudo é classificado como de uso restrito;
- VII. Em que a agência de vinculação tomará as demais medidas cabíveis.

**4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**

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 km<sup>2</sup>, 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://http://www.cprm.gov.br>)

(Fontes: [www.cprm.gov.br](http://www.cprm.gov.br)).

**5. ROTEIRO DE ACESSO AO IMÓVEL**

Canapi segue pela rodovia sentido povoado Carié, com 2 km entra a esquerda com mais 7,4 km entra a esquerda com mais 4,3 km chega a cancela.

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

**6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO****6.1. IDENTIFICAÇÃO DO BEM AVALIADO/PROPRIETÁRIO**

Data da visita 15/09/2023

Denominação do imóvel: Faz. Manoel Gomes.

Área legal: 90,9 hectares.

Proprietário: João Alvino Malta Brandão Filho .

Título dominial: Imóvel registrado sob matrícula 3380, Notas e registros único ofício de Mata Grande-AL

Coordenada geográfica: 24 L 663576 8995668

Município: Canapi /AL.

Atividades Principais: pecuária/bovinocultura.

**7. 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 31 dados e 22 foram utilizados na inferência estatística, estes são dados de imóveis da mesorregião de localização do imóvel e de imóveis localizados em mesorregiões limítrofes (Alto sertão alagoano, Sertão Pernambucano), pesquisa em anexo.

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

Variável Dependente:

A. Valor Total (valor de mercado), i.e., variável quantitativa dependente, que indica o valor total do imóvel, medida em R\$/hectare

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

A. Área total: variável quantitativa independente referente à área do imóvel rural, medida em ha, isto é, quanto maior o imóvel, maior será o seu valor total. Por outro lado, quanto maior o imóvel, menor será o seu valor unitário e vice-versa.

B. Acesso: variável qualitativa (códigos alocado) independente, 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 do que os que têm acesso por estrada de chão.

C. benfeitorias: variável qualitativa (códigos alocado) independente, onde imóveis rurais com benfeitorias essenciais (Benfeitoria 2) tem maior valor acesso em relação os imóveis que possuem apenas benfeitorias básicas ( benfeitoria 1) e que tem maior valor dos imóveis sem benfeitorias

D. Irrigação: variável dicotômica independente, onde imóveis rurais com irrigação (irrigação 1) tem maior valor aos imóveis sem irrigação (irrigação 0).

**8. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E DE PRECISÃO (estatística completa em anexo GED)**

A. Fundamentação BENFEITORIAS: Conforme Tabela 1 ABNT NBR 14653-3:2019.

ITEM.....	DESCRIÇÃO.....	GRAU III.....	GRAU II.....	GRAU I.....	PONTOS
1.Reprodutivas.....	estimativa de valor/custo.....	( X ).....	( ).....	( ).....	3
2.Não-reprod.....	estimativa de valor/custo.....	( X ).....	( ).....	( ).....	3
RESULTADO.....					2

JUSTIFICATIVA: laudo simplificado.

B. Fundamentação MCDDM: Conforme Tabela 2 ABNT NBR 14653-3:2019.

ITEM.....	GRAU III.....	GRAU II.....	GRAU I.....	PONTOS
1.Caracterização do avaliando.....	( ).....	( X ).....	( ).....	2
2.Micronumerosidade.....	( X ).....	( ).....	( ).....	3
3.Apresentação dos dados.....	( ).....	( ).....	( X ).....	1
4.Extrapolação.....	( X ).....	( ).....	( ).....	3
5.Significância dos regressores.....	( ).....	( X ).....	( ).....	2
6.Significância do modelo.....	( X ).....	( ).....	( ).....	3
TOTAL.....				14
RESULTADO (Conforme Tabela 3 ABNT NBR 146533:2019).....				GRAU II

C. Precisão: Conforme Tabela 3 da Norma Técnica ABNT NBR 14653-3.

A presente avaliação obteve Grau de Precisão II, conforme abaixo:

Descrição.....	condição.....	realizado.....	Grau
Amplitude.....	30%<x<= 50%.....	50 %.....	II

**D. TRATAMENTO CIENTIFÍCO**

032 - MATA GRANDE

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 ( $R^2$ ): 0,9227.  
F Snedecor: 50,74  
Significância do modelo: 0%;  
Distribuição de resíduos (normalidade): 72%; 100%; 100%;  
Significância dos regressores: <20%;  
Nível de confiança: 80%;  
Outliers: 0 (0%);

## 9. CONCLUSÃO/ESTIMATIVA DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL RURAL

### •9.1. VALOR TOTAL DO IMÓVEL – VTI (R\$ 271.423,24)

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

Valor total =  $+3441,328469 * e^{(+0,8364354837 * \ln(\text{Area total}))} * e^{(+0,2981712616 * \text{Benfeitorias})} * e^{(+1,32839836 * \text{irrigação})} * e^{(+0,1487636279 * \text{acesso})}$

Logo, tendo em vista que o imóvel avaliando apresentou os dados a seguir (estes substituídos na fórmula):

Modelo:

Avaliação Rural

Dados para a projeção de valores:

- Área (ha) = 90,90
- Benf. 2 = 2,00
- Benf. 1 = 1,00
- Sem Benf. = 0,00
- Acesso 3 = 2,00
- Acesso 2 = 1,00
- Acesso 1 = 0,00
- Com irrig. = 1,00
- Sem irrig. = 0,00

- Denominação do Imóvel = Faz. Manoel Gomes
- Município = Canapi
- Região = Alagoas
- Contato = in loco

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

Valor Total

- Mínimo (23,35%) = R\$ 208.040,50
- Médio = R\$ 271.423,24
- Máximo (30,47%) = R\$ 354.116,52

Campo de Arbitrio

- RL Mínimo = R\$ 208.040,50
- RL Máximo = R\$ 354.116,52

Justificativa: será adotado o valor de R\$ 270.000,00 (Duzentos e setenta mil reais), com variação menor do que 1% do valor médio encontrado pela equação gerada no tratamento de inferência estatística.

Logo, VTI = R\$ 270.000,00.

### 9.2. CARACTERIZAÇÃO DAS BENFEITORIAS

#### 9.2.1. BENFEITORIAS REPRODUTIVAS - VBR (R\$0,00)

A. Capoeira R\$ 0,00

#### 9.2.2. BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS - VBNR (R\$ 115.440,00)

A. Reserva florestal – 18,18 ha – sem valor avaliado;

B. 3,8 km de cerca perimetrais com 4 fios de arame farpado, adequada e estado regular R\$ 15.900,00;

### 9.3. CONCLUSÃO

Destarte, pelo analisado, chega-se as seguintes conclusões:



032 - MATA GRANDE

- A) Valor Total do Imóvel – VTI (R\$) = R\$ 270.000,00.  
B) Valor das Benfeitorias Reprodutivas – VBR (R\$) = R\$ 0,00.  
C) Valor das Benfeitorias Não Reprodutivas - VBNR (R\$) = R\$ 15.900,00.  
D) Valor da Terra Nua – VTN (R\$): VTN = VTI – VBR - VBNR  
E) VTN (R\$) = 270.000,00 – 0,00 – 15.900,00.  
F) VTN (R\$) = 254.100,00.

Portanto, pelo exposto ao longo deste laudo e pesquisa de campo para composição do banco de dados, pode-se concluir que o VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL É ESTIMADO em R\$ 270.000,00 (Duzentos e setenta mil reais).

Notas:

- 1) O valor da presente avaliação se refere ao pagamento à vista;
- 2) 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;
- 3) Todo material utilizado nesta avaliação foi inserido no respectivo dossiê GED da operação.

10. ANEXOS

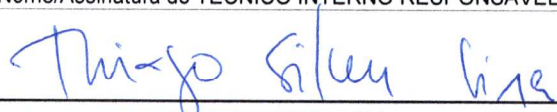
- . Relatório final (SISDEA), 566796186
- . Relatório fotográfico ID 566794354

Observação:

Segundo informações colhidas no local, o cliente é falecido as irmãs do cliente são as responsáveis pela propriedade.

Thiago Silver Lira  
Eng. Agrônomo - CREA/AL 8692-TD  
Central de Suporte Técnico  
Célula de Execução de Suporte Técnico de Alagoas  
Domicílio Agência Delmiro Gouveia

**TÉCNICO INTERNO RESPONSÁVEL**

Instituição	Nome/Assinatura do TÉCNICO INTERNO RESPONSÁVEL
Banco do Nordeste do Brasil S/A	 THIAGO SILVER LIRA