Agrotopo
CONSULTORIA & SERVIÇO LTDA

Balsas 16 de dezembro de 2025

AVALIAÇÃO DE TERRENO URBANO

A
Cooperativa de Credito Mutuo de Livre Admissão da Região Administrativa de Sorocaba-SICOOB COOPERASO.

1 Avaliação de Terreno Urbano.
1.1FUNDAMENTAÇÃO TÉCNICA E NORMATIVA
A Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, através da NBR 14653-1 2019 parte geral, estabelece os fundamentos, conceitos e procedimentos para todas as avaliações de bens, complementada pela NBR 14653-2:2019- regulamenta e fixa as diretrizes para avaliação de imóveis urbano, e dos seus frutos e direitos, O laudo também se apoia em referências complementares do IBAPE e em boas práticas periciais aplicadas a avaliações.
1.2 METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO
No presente caso, tendo em vista a natureza do imóvel avaliado, sua situação geo.-sócio-econômica e a disponibilidade de dados seguros, optamos pelo Método Comparativo direto de dados de mercado para a definição dos valores, onde determinam o valor do imóvel após pesquisa de negócios realizados e ofertado no município e nas áreas próximo ao imóvel.
1.3 Descrição geral do imóvel
O imóvel não possui ocupações/construções nenhuma, possui cerca de um lado na lateral esquerda, comprovação no relatório fotográfico, com data e hora da visita.

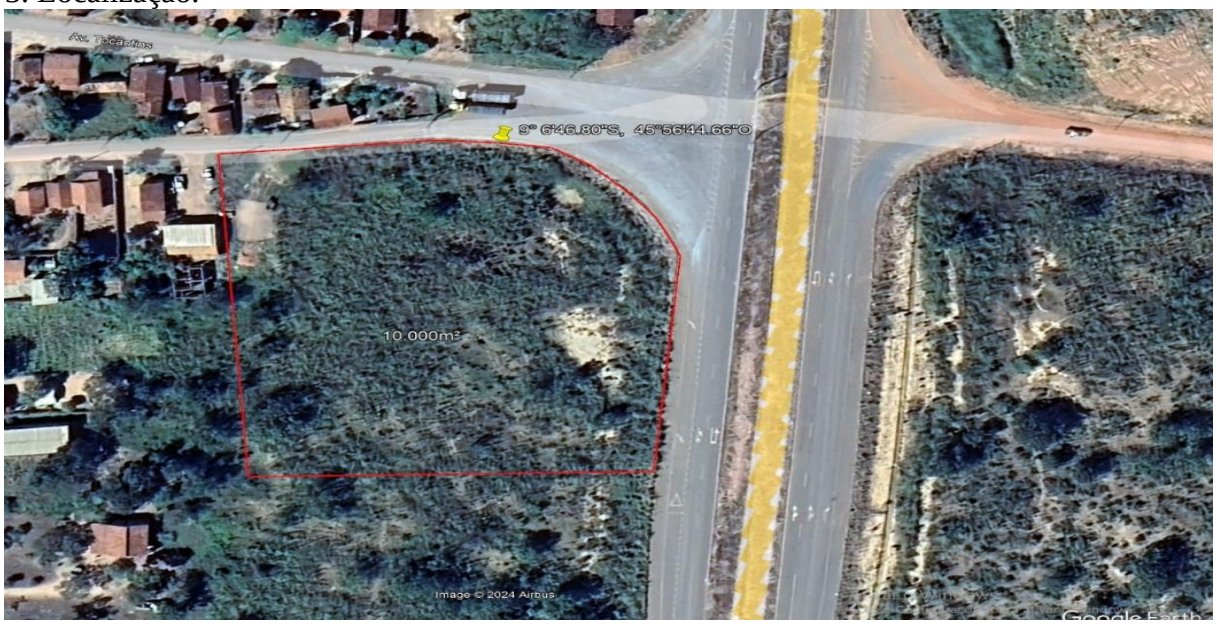
Matrícula Imóvel 4.037	Área Total (m2)		Área total
Terreno Urbano	Própria	10.002,60 M2	10.002,60 M2
Avaliação para fins de garantia.			

Um terreno urbano com área total de 10.002,60 M2, localizado na avenida Tocantins s/n - Bairro Santo Antonio - ALTO PARNAIBA – MA.
O imóvel fica bem localizado onde o m2 de área de área varia de R$ 200,00 a 280,00 o m2, pesquisa feita dia 16/12/2025 durante a visita no imóvel, o imóvel em questão por se trata de um terreno comercial o valor utilizado para avaliação do m2 é R$ 260,00 (duzentos e sessenta reais).

2. MEMORIAL DE CÁLCULO
Área total do imóvel m2: 10.002,60
Valor do m2 r$ utilizado para definição total 260,00
Calculo 260,00x10.002,60= 2.600.676,00 (dois milhões, seiscentos mil, e seiscentos e setenta e seis reais).

É importante ressaltar que o valor definido para o imóvel dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações não representa um número exato, e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. Isto não significa que eventuais negociações não possam ser efetivadas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

3. Localização.



LAT: 9°06'46,7990S LONG: 45°56'44,6610W

4.Relatório fotográfico




16 de dez. de 2025 08:06:08
9°6'47,00537"S 45°56'45,60223"W
77° E
51 Avenida Tocantins
Alto Parnaíba
Maranhão
Altitude:316.0msnm
Velocidade:1.2km/h


16 de dez. de 2025 08:05:30
9°6'46,70437"S 45°56'46,46342"W
62° NE
994 Rua Luis Carvalho
Alto Parnaíba
Maranhão
Altitude:306.0msnm
Velocidade:1.9km/h


16 de dez. de 2025 07:58:14
9°6'45,9675"S 45°56'45,82884"W
14° N
51 Avenida Tocantins
Alto Parnaíba
Maranhão
Altitude:302.0msnm
Velocidade:0.5km/h

Agrotopo

CONSULTORIA & SERVIÇO LTDA







CONSULTORIA & SERVIÇO LTDA



GEIVA CARVALHO DE SOUSA:82191344372

Assinado digitalmente por GEIVA CARVALHO DE SOUSA:82191344372
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=00601515000147, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, OU=RFB e-CPF A1, OU=EM BRANCO, OU=presencial, CN=GEIVA CARVALHO DE SOUSA:82191344372
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização:
Data: 2025.12.19 17:44:13-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 2025.2.0

Geiva Carvalho de Sousa
Engenheira Agrônoma, Avaliadora de Imóveis - CREA: 9142/D – MA
Endereço: Rua Coelho Neto nº 474, Centro, Balsas/MA, 65.800-000.
Responsável técnica