

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Solicitante:

JOÃO GUILHERME MENDES

Objeto da avaliação:

SITIO FORTALEZA, localizada em Município de Campinaçu Goiás, matrícula 1.398 do 1º Cartório RJ Martins – Comarca de Minaçu –GO.

Finalidade:

Definir o valor real e atual do imóvel para comercialização, garantia bancária ou dação de pagamento.

GOIAS/ GO

SETEMBRO/2025

1 – INTRODUÇÃO

O presente trabalho de avaliação de bens foi executado sob a responsabilidade técnica do corretor de Imóveis Rurais Aripoanã Abreu , Creci 24.440 GO- empresa com sede à Av. Rio Verde, Qd. 97, Lt. 04/04A, Sala 2309, Edf. E-Business Rio Verde, Vila São Tomaz, Aparecida de Goiânia /Goiás, cep. 74.915.515 Porto Royal Ltda, CNPJ 01049101/000110 ,Email aripoana@gmail.com.

Para execução dos serviços, foram utilizados os dados e informações retirados de documentação existente na matrícula nº 1.398, , bem como aqueles obtidos de terceiros, por ocasião da pesquisa de mercado realizada, julgados “a priori” corretos, todos considerados idôneos e de boa fé e também a visita “in loco” realizada no dia 13/09/2025.

A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT – NBR 14.653-3 – Avaliação de Imóveis Rurais.

1.1 – PROPRIETÁRIO

JOÃO GUILHERME MENDES

1.2 - INTERESSADO:

JOÃO GUILHERME MENDES

1.3 –SOLICITANTE:

JOÃO GUILHERME MENDES

1.4 – OBJETIVO E FINALIDADE:

O objetivo do presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é definir o valor real e atual do imóvel para comercialização, garantia bancária ou dação de pagamento.

1.5 - MÉTODO AVALIATÓRIO:

Método Comparativo de Dados de Mercado, casos excepcionais devem ser devidamente justificados.

2 – DO IMÓVEL

2.1 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:

Trata-se de imóvel rural medindo 29.7577 hectares, denominado Sitio Fortaleza no município de Campinaçu / Go, registrado no cartório RJ MARTINS- DISTRITO DE MINAÇU DE GOIAS .

Tendo as coordenadas de localização, Longitude: E- 722.427.000 e Latitude: 8.481.042.000 .

A vistoria ao imóvel foi realizada no dia 13/09/2025, acompanhado pelo Sr. JOÃO GUILHERME MENDES, Proprietário da área, que gentilmente nos conduziu ao imóvel em questão, e presencio, a realização das verificações necessárias ao laudo.

2.3- RECURSOS HIDRICOS:

Riacho Perene.

2.4- COBERTURA VEGETAL:

Área de pastagem com capim brachiária Brizantha em aproximadamente 329 hectares.

2.5 – CAPACIDADE DE USO DAS TERRAS:

A propriedade deverá ser enquadrada segundo o Sistema de Classificação da Capacidade de Uso das Terras II - Terras de produtividade moderada a boa, próprias para serem cultivadas com práticas simples de controle da erosão (além de calagem e adubação).

2.6- OUTROS USOS:

- Área utilizada por estradas, casa Sede, demais edificações em aproximadamente 1 ha.

2.7- BENFEITORIAS:

Cercas com aproximadamente 15 Km de extensão feitas com madeira de lei e arame 5 fios, casa sede, barração de funcionários, barracão e curral;

2.8 - OUTRAS INFORMAÇÕES:

O imóvel localiza-se em área de fácil acesso, sem restrição em época de chuvas, margem de rodovia asfaltada com facilidade para escoamento da produção.

Imóvel com Luz Elétrica e diesel gerador e toda estrutura de produção rural e área de lazer.

3 - METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Para avaliação da área utilizou-se o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, que realiza uma amostragem representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do imóvel avaliado, este também define o valor através da comparação com dados de mercados assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas ao imóvel avaliado.

4 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

O Grau de Fundamentação de uma avaliação está condicionado à abrangência da pesquisa, à confiabilidade e à adequação dos dados coletados, à qualidade do tratamento aplicado ao processo avaliatório, ao menor grau de subjetividade emprestado pelo avaliador em sua manifestação, sendo esses aspectos definidos no detalhamento de cada um deles.

O maior Grau de Fundamentação pretendido numa avaliação não leva, necessariamente, à maior precisão.

De acordo com as Normas Brasileiras de Avaliação, os níveis de precisão de uma avaliação estão classificados da seguinte forma:

4.1 Quanto à fundamentação

4.1.1 Os laudos de avaliação são classificados quanto à fundamentação nos seguintes graus, de acordo com a soma dos pontos em função das informações apresentadas:

Tabela 1 – Classificação dos laudos de avaliação quanto à fundamentação

Grau
I
II
III
Limite mínimo
12
36
71
Limite máximo
35
70
100

4.1.2 Esta pontuação é obtida segundo a tabela 2 a seguir, quando a finalidade for a avaliação do imóvel rural como um todo, utilizando-se o método comparativo direto de dados de mercado, conjugado ou não com os métodos de custo e da capitalização da renda.

4.1.2.1 Na avaliação do imóvel rural como um empreendimento, deve-se reportar à

NBR 14.653-3 4.1.2.2 O avaliador imobiliário – rural deverá enquadrar seu trabalho em cada item da tabela 2. A soma dos pontos obtidos nos dez itens será utilizada para conferir o grau de fundamentação conforme a tabela 1, observadas restrições de 4.4.3.

Tabela 2 – Pontuação para fins de classificação das avaliações quanto ao grau de fundamentação

Item
Especificações das Avaliações de Imóveis Rurais
Para determinação da pontuação, os valores na horizontal não são cumulativos
Condição
pt
Condição
pt
Condição
pt

Tabela 2 – Pontuação para fins de classificação das avaliações quanto ao grau de fundamentação

Item	Especificações das Avaliações de Imóveis Rurais	Para determinação da pontuação, os valores na horizontal não são cumulativos					
		Condição	pt	Condição	pt	Condição	pt

1	Número de dados de mercado, efetivamente utilizados	$\geq 3(K+1)$ e no mínimo 5	18	≥ 5	9		
2	Qualidade dos dados colhidos no mercado de mesma exploração conforme em 5.1.2	todos	15	maioria	7	minoridade ou ausência	0
3	Visita dos dados de mercado por engenheiro de avaliações	todos	10	maioria	6	minoridade ou ausência	0
4	Critério adotado para avaliar construções e instalações	custo de reedição por planilha específica	5	custo de reedição por caderno de preços	3	como variável, conforme anexo A	3
5	Critério adotado para avaliar produções vegetais	conforme em 10.3	5	por caderno de preços	3	como variável, conforme anexo A	3
6	Apresentação do laudo, conforme seção 11	completo	16	simplificado	1		
7	Utilização do método comparativo direto de dados de mercado	tratamento científico, conforme em 7.7.3 e anexo A	15	tratamentos por atores, conforme em 7.7.2 e anexo B	12	outros tratamentos	2
8	Identificação dos dados amostrais	fotográfica	2				
		coordenadas geodésicas ou geográficas	2	roteiro de acesso ou croqui de localização	1		
9	Documentação do avaliando, que permita sua identificação e localização	fotográfica	4				
		coordenadas geodésicas ou geográficas	4	croqui de localização	2		
10	Documentação do imóvel avaliando apresentada pelo contratante refere-se a	certidão dominial atualizada	2				
		levantamento topográfico planimétrico de acordo com as normas	2	levantamento topográfico planimétrico	2		

Nota: Observar de 9.1 a 9.3 desta Norma.

6

4.1.3.3 São obrigatórios em qualquer grau:

- a) explicitação do critério adotado e dos dados colhidos no mercado;
- b) vistoria do imóvel avaliando;

c) a identificação das fontes;

d) no mínimo 3 dados de mercado, efetivamente utilizados.

4.1.3.4 No caso da impossibilidade de vistoria do imóvel avaliando, o profissional poderá admitir uma situação paradigma, conforme em 7.3.1 da NBR 14.653-1:2001.

4.1.3.5 É obrigatório nos graus II e III:

a) a apresentação de fórmulas e parâmetros utilizados;

b) no mínimo 5 dados de mercado efetivamente utilizados;

c) a apresentação de informações relativas a todos os dados amostrais e variáveis utilizados na modelagem;

d) que, no caso da utilização de fatores de homogeneização, o intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores esteja compreendido entre 0,80 e 1,20.

4.1.3.6 É condição para o enquadramento no grau III:

a) a vistoria do imóvel e dos dados de mercado por engenheiro de avaliações;

b) a apresentação de laudo completo;

c) a utilização efetiva de, no mínimo, 3 (k+1) dados de mercado;

d) não haver extrapolação;

e) que o nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal) seja de 10%;

f) que o nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados seja de 1%.

4.1.3.7 No caso de utilização de variáveis qualitativas que podem assumir n situações bem definidas (códigos alocados) como, por exemplo, a situação (boa, regular e ruim), recomenda-se considerar (n-1) variáveis dicotômicas para descrever as diferenças qualitativas. Quando isto não for possível, a avaliação terá grau de fundamentação máximo II.

4.1.3.8 Se os dados não forem de mesma exploração (conforme em 5.1.2), o modelo adotado pode incluir variáveis dicotômicas que evidenciem as diferenças dos respectivos mercados.

4.1.3.9 Na inexistência de produções vegetais, construções ou instalações ou quando estas não forem objeto da avaliação, deve ser atribuído o valor máximo nos itens 4 e 5 da tabela 2 para não penalizar o enquadramento na tabela 1.

4.1.3.10 Para determinação da pontuação, os valores na horizontal não são cumulativos e a soma é realizada apenas na vertical.

4.2 Quanto à precisão

As avaliações de imóveis rurais serão especificadas quanto à precisão no caso em que for utilizado exclusivamente o método comparativo direto de dados de mercado, conforme a tabela 3.

Tabela 3- Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado

Descrição

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤30%	30%-50%	>50%
Nota: Observar de 9.1 a 9.3 desta Norma.			

5 - Procedimentos específicos

5.1 Terras nuas

5.1.1 Na avaliação das terras nuas, deve ser empregado, preferivelmente, o método comparativo direto de dados de mercado.

5.1.2 É admissível na avaliação a determinação do valor da terra nua a partir de dados de mercado de imóveis com benfeitorias, deduzindo-se o valor destas.

5.1.2.1 No cálculo do valor das benfeitorias pode-se adotar o fator de comercialização, além daqueles citados em 10.2.

5.2 Fatores de homogeneização

No caso de utilização de fatores de homogeneização recomenda-se que a determinação destes tenha origem em estudos fundamentados estatisticamente e envolva variáveis, como, por exemplo, escalas de fatores de classes de capacidade de uso, fatores de situação e recursos hídricos. Os dados básicos devem ser obtidos na mesma região geo-econômica onde está localizado o imóvel avaliando e tratados conforme anexo B.

6. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

O referido imóvel possui uma alta liquidez, visto que possui um relevo adequado a produção seja pecuária ou agrícola, o tipo de solo responde bem se for trabalhado com correção e calagem, possui um rio perene dentro da propriedade, a estrada que leva até a propriedade é trafegável o ano todo, o que facilita a comercialização.

7 – PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado realizada entre os dias 13 de Setembro 2023, foi baseada em imóveis em comercialização na própria região com as mesmas características do imóvel avaliado

Média/ Há	R\$ 38.407,00
Média/ Há (+20%)	R\$ 46.967,00
Média/ Há (-20%)	R\$ 29.978,00

8 - DETERMINAÇÃO DE VALORES

8.1 - VALOR BASE DA TERRA

Considerando a área levantada e apresentada, os valores coletados permitem inferir os seguintes preços básicos para terras nuas, desconsiderando assim suas benfeitorias.

8.2 - VALOR DO COMPONENTE TERRA NUA avaliada

R\$ 1.142.608,25 (hum milhões, cento e quarenta e dois mil, seiscentos e oito e vinte cinco centavos).

8.3 - VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO

Com base no exposto, localização, preço de mercado atual forçado e a experiência em avaliações recentes, avaliamos o imóvel rural parte da matrícula 1.398(considerando o valor da terra nua, pois não há benfeitorias averbadas) a razão de R\$ 38,407,00 desta forma, de acordo com a área de 29,7577 ha apresentada na matrícula anexa ao processo, podemos definir que o valor do imóvel avaliado é de R\$ 1.142.608,25 (hum milhões, cento e quarenta e dois mil, seiscentos e oito e vinte cinco centavos). Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente laudo,

Goiania -GO, 29 de setembro de 2025.

Documento assinado digitalmente
 **ARIPOANA ABREU SILVA**
Data: 29/09/2025 15:59:10-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

ARIPOANA ABREU CRECI GO 24.440