

---

## **LAUDO DE OPINIÃO DE VALOR**

### **SOLICITANTE:**

**IRINA KUSNETSOV**, brasileira, solteira, maior, agricultora, Portadora da Carteira de Identidade RG sob o nº. 22115502002, emitida por GEJSPC/MA, inscrito no CPF/MF sob o nº. 028.309.161-40.

### **RESIDENTE E DOMICILIADO:**

Residente e domiciliada na Rua Andrelino Antônio Torres, S/N, Centro, no Município de Município Campos Lindos, no Estado de Tocantis.

### **PROPRIETÁRIA:**

Irina Kuznetsov.

### **OBJETIVO DA AVALIAÇÃO/PARECER TÉCNICO:**

Tem como objetivo apreciar e mensurar as características físicas e econômicas do imóvel rural, levando em consideração o potencial qualitativo e quantitativo da região, fomentando o planejamento e a possibilidade de prospecção de rentabilidade;  
Definir montante imputável ao imóvel rural e contabilizar informações para possíveis negociações;  
Caracterizar os indicadores de viabilidade;  
Inferir o valor de mercado no cenário financeiro vigente.

### **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO:**

**IMÓVEL:** Fazenda Santa Fé, S/n, Lote Rural nº. 347, loteamento Campos Lindos, 1ª etapa, folha 02, com área total de 122,4568 (cento e vinte e dois hectares, quarenta e cinco ares e sessenta e oito centiares), Município de Campos Lindos, no Estado de Tocantis.

---

**Matrícula N.º 774, Livro N.º 02 de Registro Geral, Cartório de Registro de Imóveis,  
Tabelionato de Notas e Anexos.**

### **OCUPANTE DO IMÓVEL:**

Irina Kuznetsov.

### **TIPO DE OCUPAÇÃO:**

Rural.

### **PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:**

As informações para esta avaliação foram retiradas do Cartório de Registro de Imóveis, Tabelionato de Notas e Anexos, Matrícula N.º 774, Livro N.º 2 de Registro Geral, Município de Campos Lindos, no Estado de Tocantis.

Além disso, a descrição detalhada do imóvel derivou do traquejo do ocupante de imóvel e atuais proprietários.

### **IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO**

Estudo e avaliação do imóvel realizada entre os dias 07 e 10 de junho de 2024.

- Imóvel Rural
- Terra cultivada:

Imóvel rural possuiu exploração extrativa agrícola na cultura de soja e milho com fins de rentabilidade e objetivo comercial.

- Terra nua:

Terra sem Benfeitorias.

### **DIAGNÓSTICO DO MERCADO:**

O imóvel avaliado encontra-se inserido em Zona Rural, estando localizado dentro dos limites e confrontações constantes na Certidão de Inteiro Teor. Isto posto, o imóvel apresenta localização privilegiada, acesso facilitado, estradas em perfeitas condições de tráfego e extensão de terra com qualidade em fertilidade do solo para cultivo.

Nesse particular, a descrição acima permite concluir que, o imóvel rural possui indicadores de desempenho de qualidade, capacidade, produtividade e estratégia. Depreende-se que, a gestão tem sido orientada de forma holística e ordeira.

Portanto, o diagnóstico imputado ao um imóvel rural, infere que, a extensão territorial apresenta potencial alavancado, liquidez e dotes financeiros.

Sendo assim, a propriedade tornou-se alvo de constantes propostas, o que reforça o exímio desempenho de mercado, a insigne reputação e a solidez monetária.

### **INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTO UTILIZADO:**

Para esta avaliação foi utilizado o Método evolutivo.

O método evolutivo foi empregado de acordo com regulamentação das Normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), disponível no anexo da NBR 14.653, parte 3.

O imóvel avaliado é bastante específico e devido a demanda da região a análise comparativa não pode ser empregada. Portanto, foi aplicado o somatório de cada item do imóvel, resultando no somatório total, que representa seu valor.

### **PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS:**

O período do de pesquisa foi de 07 e 10 de junho de 2024.

Foram utilizados os cálculos em função da área de mercado, das alienações mais recentes, infraestrutura existente, benfeitorias, adequações normativas e consultas em site de classificados (Zap imóveis, OLX, imobiliárias da cidade e região).

### **RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA:**

O imóvel rural possui extensão de terra nua avaliada em **R\$2.326.679,20 (dois milhões e trezentos e vinte e seis mil e seiscentos e setenta e nove reais e vinte centavos)**. À vista disso, é irrefutável salientar que, o valor imputado ao imóvel está diretamente relacionado ao plantio e a colheita das culturas de soja e milho, cultivo de pastagem para as atividades das pecuárias de corte e leite.

---

Referente à produção agrícola de soja, observa-se que a fertilidade do solo na propriedade rural resulta em uma produtividade estimada de 50 sacas de soja de 60 kg por hectare. Dada a extensão aproximada no total cultivável de 80 ha (oitenta hectares), a produção agrícola totaliza aproximadamente 4.000 sacas de 60 kg cada.

Considerando o preço de mercado atual de R\$135,98 (centro e trinta e cinco reais e noventa e oito centavos) por saca de soja, conforme a cotação de junho de 2024, a receita anual projetada é de R\$543.920,00 (quinhentos e quarenta e três mil e novecentos e vinte reais).

No que concerne à cultura de milho safrinha, o caráter fértil do solo do imóvel rural promove a colheita de aproximadamente 60 sacas de milho de 60 kg por hectare. Portanto, a capacidade em área de plantio de 80 ha (oitenta hectares), vigora em uma produção média total de 4.800 sacas de 60 kg de milho.

Isto posto, aplicando-se o valor praticado de R\$57,85 (cinquenta e sete reais e oitenta e cinco centavos), a saca de milho com a cotação de junho de 2024, a prospecção anual é estimada em R\$277.680,00 (duzentos e setenta e sete mil e seiscentos e oitenta reais).

Com base nessas informações, é possível afirmar que, o valor de mercado da propriedade experimenta um aumento notável devido ao seu potencial produtivo em termos de cultivo de soja e milho.

Vale ressaltar que, a área de 80 hectares pode ser utilizada para o cultivo de pastagens com forrageiras, sendo adequada também para o exercício de corte e para a produção de leite.

**Portanto, o valor estimado de cada hectare de área produtiva agropecuária, representa R\$19.000,00 (dezenove mil reais).**

**Sendo assim, com área total de 122,4568 (cento e vinte e dois hectares, quarenta e cinco ares e sessenta e oito centiares) é avaliada no total de R\$2.326.679,20 (dois milhões e trezentos e vinte e seis mil e seiscentos e setenta e nove reais e vinte centavos).**

\*Obs.: valor pode sofrer variações, de acordo com a economia local, parâmetros de preço de imóveis na região, e obras de benfeitorias. \*

Data de Referência, 10 de junho de 2024.

---

### OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES:

O imóvel avaliado encontra-se inserido em Zona Rural, na Fazenda Santa Fé, S/n, Lote Rural nº. 347, loteamento Campos Lindos, Município de Campos Lindos, no Estado de Tocantis.

### A propriedade possui:

- Área para plantio de soja e milho.
- Área para plantio de pastagem.
- Área de reserva.
- Benfeitorias existentes.

### PROFISSIONAL RESPONSÁVEL:

Paulo Ricardo Padilha Gonçalves, Engenheiro Agrônomo, inscrito no CFP/MF sob número 009.356.280.29, registrado no CREA número PR-116233/D.

### LOCAL E DATA DO LAUDO/PARECER TÉCNICO:

Cascavel, 10 de junho de 2024.

Conforme Resolução nº 218, de 29 de junho de 1973, do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, que discrimina as atividades das diferentes modalidades profissionais da Engenharia, Arquitetura e Agronomia, que especifica as seguintes atividades: "Vistoria, perícia, avaliação, arbitramento, laudo e parecer técnico"; atesto que no exercício de minhas atribuições profissionais cumpri com todas as normas regimentais pleiteadas, certo de vossa compreensão, coloco-me à disposição para eventuais elucidações.

Cordialmente,

---

**PAULO RICARDO PADILHA GONÇALVES**

Engenheiro Agrônomo Judicial - CAJU

CREA: PR-116233/D

CPF/MF nº. 009.356.280-29