

SUMÁRIO

1.	Considerações iniciais	2
2.	Objetivo	2
3.	Interessados	3
4.	Elaboração.....	3
5.	Realização dos trabalhos.....	3
6.	Identificação e caracterização do imóvel avaliando	3
6.1.	Localização	3
6.2.	Acesso.....	4
6.3.	Caracterização da Região	4
7.	Descrição do Imóvel Avaliando	4
7.1.	Metodologia Utilizada	5
7.2.	Especificação da Avaliação	5
8.	Determinação do Valor de Mercado do Imóvel.....	5
9.	Resultado da Avaliação	6
9.1.	Calculo do valor do terreno.....	6
9.2.	Determinação do Valor das Benfeitorias	6
9.3.	Calculo do Valor Total	7
9.4.	Conclusão	7
10.	Encerramento.....	7

1. Considerações iniciais

Na história das teorias de valores, achar uma explicação racional das causas que tornam as coisas valiosas tem sido uma das maiores indagações da Economia. A mais importante contribuição à ciência da avaliação, no entanto, é um desenvolvimento deste nosso século, e restou conhecido como o “princípio da substituição”.

Valor – A primeira e original definição que podemos dar a um objeto avaliando é a que “avaliar é pôr medida as coisas vendáveis”.

Existem duas correntes, ou seja, duas escolas, para conceituar valor, uma delas, que admite a existência de muitos tipos de valor, poderiam chamar de plurivalente, outra, partindo de conceito diferente, estabelece que, para um dado momento o valor é único, e à qual poderíamos denominar univalente.

Tendo a escola ou corrente univalente imposto seus princípios em todos os países da América, é evidente que a esmagadora maioria de engenheiros de avaliações segue obedecendo fielmente a orientação ditada pelas recomendações aprovadas em 1949, pois prevalece até os dias atuais.

Valor de mercado - como definido pelos tribunais judiciais e Conciliatórios; é o preço mais elevado, em termos de dinheiro, que uma propriedade, máquina, equipamento, pode alcançar se encontrar um comprador que a adquira com conhecimento de todos os usos para os quais está adaptada.

Uma considerável parcela de bens públicos, particulares e empresariais do mundo consistem em bens imóveis, máquinas e equipamentos. A própria amplitude deste recurso primordial em nossa sociedade cria uma necessidade de informes avaliatórios como suporte e consistência para decisões efetivas relativas ao uso e disposição desses bens.

É na avaliação desses direitos que reside à arte de resolver um problema característico, encontrando e reunindo fatos, analisando-os de modo a formar conclusões aplicáveis a cada passo. Uma avaliação profissional é uma opinião sustentável. Ela ultrapassa qualquer sentimento pessoal do avaliador. Em alguns casos reflete a tendência de mercado e a conclusão do valor de mercado. IBAPE/ PINI

2. Objetivo

O objetivo do Laudo de Avaliação é a determinação do valor de mercado com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliando, apresentando como conclusão a convicção do valor de mercado após tratamento dos dados.

3. Interessados

CERRADÃO INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS
AGROPECUÁRIOS LTDA
CARIRI – TO
CNPJ: 24.127.345/0001-79

4. Elaboração

O presente Laudo de Avaliação foi elaborado pelo engenheiro civil Romualdo Rodrigues Corrêa Júnior, CREA 201.472/D-TO.

5. Realização dos trabalhos

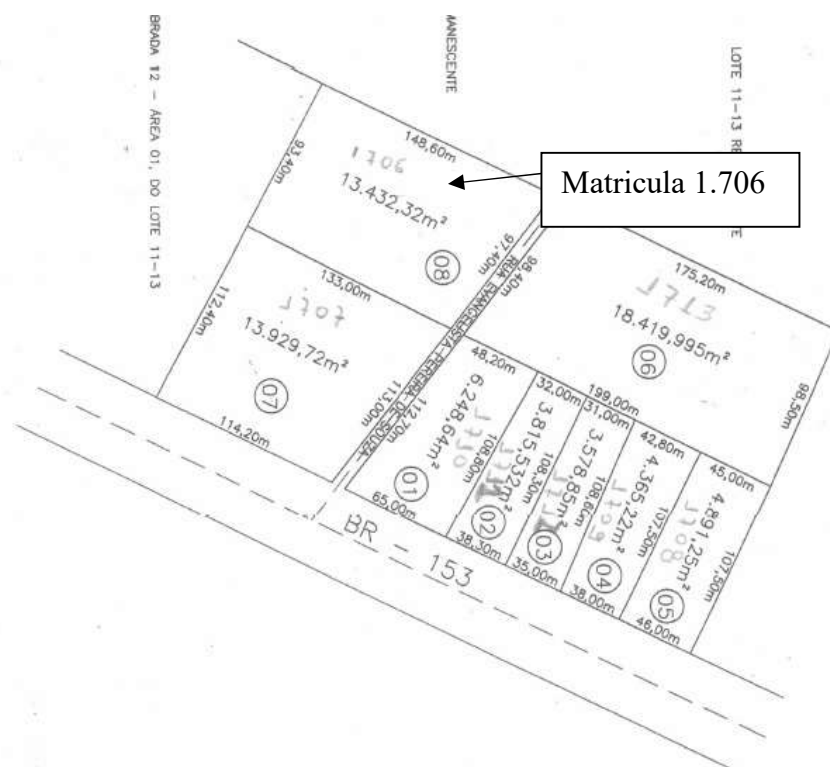
Os elementos necessários para elaboração deste trabalho, fornecidos pelo solicitante, foram considerados por premissa, como válidos e corretos, tendo sido aferidas as áreas em campo pelos nossos técnicos. Para efeitos da avaliação, o imóvel foi considerado livre de penhoras, arrestos, hipotecas, contaminação do solo ou ônus de qualquer natureza. Os documentos de referência foram apresentados pelo cliente e compõem o anexo 9.5.

Na sequência, com todo imóvel caracterizado, realizou-se uma detalhada pesquisa de preço, visando determinar o valor de mercado do imóvel.

6. Identificação e caracterização do imóvel avaliando

6.1. Localização

Imóvel localizado na BR-153, KM 688, Parte desmembrada 11 remanescente – Área 01 do Lote 11/13 Remanescente, do Lotº Fazenda Santo Antônio, Gleba 06, 3º etapa, na cidade Cariri do Tocantins - TO.



6.2. Acesso

O Acesso ao imóvel é feito através da BR-153, a direita no sentido norte-sul, em frente ao Posto Marajó, Cariri - TO.

6.3. Caracterização da Região

A região onde está situado o imóvel avaliando possui relevo plano.

7. Descrição do Imóvel Avaliando

Trata-se de imóvel urbano, composto por terreno, com acessos por vias asfaltadas. O lote matricula: 1.712 não possui edificação. O terreno possui área de: 3.692,85 m², conforme certidões de Inteiro Teor. O imóvel assim se descrevem: Parte desmembrada 13.C – Lote 11/13 Remanescente, do Lotº Fazenda Santo Antônio, Gleba 06, 3º etapa, na cidade Cariri do Tocantins - TO.

Não foram considerados no imóvel avaliando quaisquer restrições no que tange a passivos ambientais ou áreas de proteção permanente (APP) e não faz parte do escopo do trabalho e nem foram fornecidos elementos para verificação quanto a possíveis contaminações do solo.

Benfeitoria

Galpão com moega e fabricação de ração com área 1.129,95m²

7.1. Metodologia Utilizada

Para a avaliação do imóvel, procedemos à pesquisa junto ao mercado imobiliário local. Pesquisamos valores com corretores atuantes que transacionam imóveis semelhantes aos do objeto da presente avaliação.

7.2. Especificação da Avaliação

A NBR 14.653-2:2011, em seu item 9 – Especificação das avaliações, apresenta a seguinte redação:

“9.1.1 A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial, pelo contratante, do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori.”

Em função das particularidades do imóvel avaliando e do comportamento do mercado imobiliário da região, e em conformidade com a NBR 14.653-2:2011, item 9.2.1 – Tabela 1 e Tabela 2, item 9.2.3 – Tabela 5, o presente laudo de avaliação possui Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão II.

8. Determinação do Valor de Mercado do Imóvel

Para o presente trabalho adotou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** para o cálculo do valor do imóvel.

Foram realizadas pesquisas no mês de março de 2022 na região do avaliando, e os elementos foram devidamente homogeneizados à situação do avaliando, visando obter o melhor valor para o atual contexto de mercado.

Adotou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** para o cálculo do valor do imóvel, praticado na região geoeconômica próxima da localização da área a ser avaliada, cujos cálculos foram elaborados com base na metodologia de **TRATAMENTO POR FATORES** para a determinação do valor unitário de terreno (R\$/m²). Neste tratamento, os atributos dos imóveis comparativos (exemplo: área, frente, profundidade, localização, etc.) são homogeneizados para representar a situação do imóvel paradigma (referência de uma determinada região).

9. Resultado da Avaliação

Conforme a NBR 14653-1, Avaliação de Bens, Parte-1: Procedimentos Gerais, item 3.8 e NBR 14653-2, Avaliação de Bens, Parte-2: Imóveis Urbanos, item B7 (Anexo B), o Campo de Arbítrio é o intervalo compreendido entre o valor máximo e o mínimo dos preços homogeneizados, efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 15% do valor calculado, dentro do qual se pode arbitrar, pelo avaliador, o valor mais representativo do bem, sendo também o intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, correspondente a de 15%, dentro do qual se pode arbitrar o valor do bem.

De acordo com a análise do diagnóstico de mercado apurado e levantamentos realizados, com base na identificação da realidade mercadológica da região onde se encontra situado o imóvel, os valores mínimo, médio e máximo que espelham o valor venal de mercado foram discriminados de acordo com a estimativa.

Terreno	Área	Valor Mínimo (R\$)	Valor Médio (R\$)	Valor Máximo (R\$)
Agro Industrial de Cereais Verdes Campos S/A	50.573,25m ²	3.000.000,00	3.200.000,00	3.500.000,00
Cerealista Cerradão	25.000 m ²	1.500.000,00	1.600.000,00	1.170.000,00

9.1. Cálculo do valor do terreno

O imóvel em questão está localizado na cidade de Cariri estado do Tocantins.
Considerando os valores praticados no mercado de Cariri, temos:

Valor Unitário = R\$ 119,25

Valor total = 14.109,85 x 119,25

Valor total = 1.682.599,62

9.2. Determinação do Valor das Benfeitorias

Galpão com 1.129,95m²

Valor Unitário = R\$ 1.688.840,00

Valor total = 1.688.840,00

Valor total = R\$ 1.688.840,00

9.3. Cálculo do Valor Total

Valor do terreno = R\$ 1.682.599,62

Valor Benfeitorias = 1.688.840,00

Valor Total = 3.371.479,62

Em números redondos, temos:

R\$ 3.300.000,00 (Três Milhões e Trezentos Mil Reais)

9.4. Conclusão

De acordo com a análise técnica realizada informamos que o valor mais representativo para o imóvel em questão é de **R\$ 3.300.000,00 (Três Milhões e Trezentos Mil Reais)**

10. Encerramento

O presente laudo consta de 7 (sete) páginas digitadas e rubricadas, sendo a última datada e assinada. Constan ainda 2 anexos, incluindo certidão imobiliária e fotos do imóvel.

Paraíso do Tocantins/TO, 15 de Abril de 2025

Romualdo Rodrigues Corrêa Júnior
Engenheiro Civil
CREA – 201.472/D-TO

ANEXO I

Certidão de Registro do Imóvel

ANEXO II

Fotos do imóvel



