



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

AUTOS: 0000833-69.1996.8.16.0185
BEM AVALIADO: Terreno Rural – Matrícula nº1329
MASSA FALIDA: ADUSOLO FERTILIZANTES S/A.





ÍNDICE

1	INTRODUÇÃO.....	3
2	CONSIDERAÇÕES INICIAIS.....	3
3	OBJETO DA PERÍCIA	4
4	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	5
5	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO.....	9
6	PRESSUPOSTOS E FATORES LIMITANTES	9
7	DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	10
8	PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS.....	10
9	RESULTADO DA AVALIAÇÃO	12
10	ENCERRAMENTO.....	12

ANEXOS:

- Croqui de Localização
- Imóvel X Cotações
- Pesquisa de Mercado
- Memorial de Cálculo

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

Valor de Mercado do Imóvel:

R\$12.064.000,00

(Doze milhões e sessenta e quatro mil reais)





1 INTRODUÇÃO

O presente Laudo Técnico tem como objetivo avaliar o imóvel de matrícula nº1329 com área total de 923 hectares, a qual possui inserido em seu perímetro o imóvel denominado Fazenda Bandeirantes, localizado no município de Novo Acordo/TO.

2 CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Atendendo ao que determina o Artigo 431-A do Código de processo Civil, este Perito informa que as partes foram previamente comunicadas do dia e hora da vistoria do local da perícia, dia 18 de julho de 2023 às 09:00 horas, sendo considerado como início dos trabalhos periciais, tendo comparecido o assistente técnico da Parte Executada o Engº Civil João Alberto Menon, bem como representando a Exequente o Síndico do condomínio o Sr. Nelson Mattos, e membros do conselho fiscal do Edifício Vivey a Sra. Elaine Gadens Tabisz e o Sr. Waldir Nagel Schirmer

Este Perito realiza a perícia em atendimento aos quesitos regulares apresentados para efetivação da proposta de honorários, conforme o NCPC/2015:

Art. 473 O laudo pericial deverá conter:

I – a exposição do objeto da perícia;

II – a análise técnica ou científica realizada pelo perito;

III- a indicação do método utilizado, esclarecendo-o e demonstrando ser predominantemente aceito pelos especialistas da área do conhecimento da qual se originou;

IV – resposta conclusiva a todos os quesitos apresentados pelo juiz, pelas partes e pelo órgão do Ministério Público.

§ 1º No laudo, o perito deve apresentar sua fundamentação em linguagem simples e com coerência lógica, indicando como alcançou suas conclusões.

§ 2º É vedado ao perito ultrapassar os limites de sua designação, bem como emitir opiniões pessoais que excedam o exame técnico ou científico do objeto da perícia.

§ 3º Para o desempenho de sua função, o perito e os assistentes técnicos podem valer se de todos os meios necessários, ouvindo testemunhas, obtendo informações, solicitando documentos que estejam em poder da parte, de terceiros ou em repartições públicas, bem como instruir o laudo com planilhas, mapas, plantas, desenhos, fotografias ou outros elementos necessários ao esclarecimento do objeto da perícia.

A análise técnica ou científica utilizada são os preceitos das normas técnicas, manuais, referências de órgãos, códigos de obras (legislação relacionada às





construções), bibliografia aplicável, preceitos da patologia das construções e boa técnica da construção civil.

QUALIFICAÇÃO DO AVALIADOR CONTRATADO

Fábio Magnus Gusso, Engenheiro Civil, portador do RG. 4.568.967-0 SSP/PR, inscrito no Conselho Regional de Engenharia CREA-PR nº PR-61.082/D, membro do IBAPE/PR - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia do Paraná, através do nº 1118, membro do IEP – Instituto de Engenharia do Paraná e pós-graduado em Sistemas de Gestão Ambiental.

Kendra Schröder de Souza, Geóloga, portadora de RG. 8.503.146-5 SSP/PR, inscrita no Conselho Regional de Engenharia CREA-PR nº PR-195.427/D, pós-graduanda de Gestão Ambiental pela UFPR.

3 OBJETO DA PERÍCIA

3.1 LOCALIZAÇÃO

Matrícula nº1329.

Município: Novo Acordo/TO.

Coordenadas: Latitude: -10.021164° / Longitude: -47.582441°.





3.2 LOCALIZAÇÃO GOOGLE EARTH



4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O município de Novo Acordo, no Tocantins, surgiu a partir de uma fazenda de gado e um comércio. A região era de garimpo e agricultura.

Localiza-se a uma latitude 09°57'46" sul e a uma longitude 47°40'38" oeste, estando a uma altitude de 205 metros. Sua população estimada em 2021 era de 4.450 habitantes e sua área municipal é 2671,88 km².

Novo Acordo está localizado na Mesorregião Oriental do Tocantins e Microrregião do Jalapão. É vizinho dos municípios de Aparecida do Rio Negro, Santa Tereza do Tocantins e Lagoa do Tocantins.

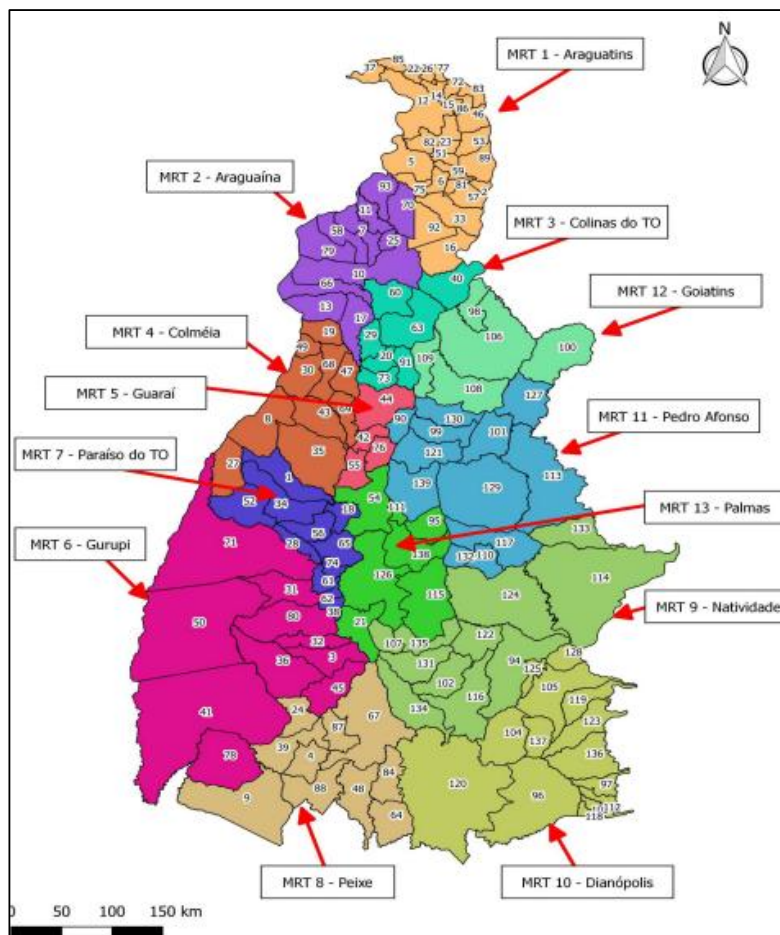




O município pertence ao Mercado Regional de Terras de Pedro Afonso (11), o qual possui os seguintes municípios: Tupirama, Bom Jesus do TO, Centenário, Lagoa do TO, Lizarda, Novo Acordo, Pedro Afonso, Recursolândia, Rio Sono, Santa Maria do TO, Santa Tereza do TO e Tocantínia.

A economia da região é baseada no agronegócio e agroindústria, com destaque para a produção de grãos e pecuária de corte. O transporte fluvial no rio Tocantins também é relevante.





4.3 Topografia

Novo Acordo apresenta características topográficas marcadas pela predominância de relevo plano a suave ondulado, típico das áreas de transição no leste do estado. O município situa-se a uma altitude média de aproximadamente 341 metros acima do nível do mar. A região é caracterizada por áreas predominantemente planas a suavemente onduladas, facilitando atividades como a agricultura, com áreas de relevo descrito em algumas fontes como 100% plano em trechos específicos.

Novo Acordo está inserido na região oriental do Tocantins, numa área que conecta os chapadões da região do Jalapão com as depressões interplanálticas dos vales dos rios.



4.4 Hidrografia

A hidrografia de Novo Acordo, TO, está inserida na grande Bacia Tocantins-Araguaia, caracterizada por rios perenes e forte influência do Rio Tocantins na região, que é um dos principais cursos d'água do estado. O município possui uma rede hídrica composta por rios e afluentes que seguem a direção sul-norte, essenciais para o ecossistema local.

Todo o município está integrado à Região Hidrográfica Tocantins-Araguaia, considerada a maior bacia genuinamente brasileira. O Rio Tocantins é a espinha dorsal da hidrografia, com a presença de pequenos rios e riachos afluentes que cortam a região, muitos deles cruciais para a agricultura e pecuária local.

Os cursos d'água na região de Novo Acordo são predominantemente perenes, mantendo fluxo d'água durante a maior parte do ano, apesar da sazonalidade marcada pelo clima tropical. A água da região é utilizada para atividades agropecuárias, pesca e consumo humano, com o rio Tocantins exercendo um papel crucial no desenvolvimento regional.

4.5 Clima

O clima predominante em Novo Acordo, Tocantins, é o Tropical Semiúmido (ou tropical típico). Este clima é caracterizado por duas estações do ano bem definidas, típicas da região do Cerrado brasileiro:

Verão Chuvoso (estação das chuvas): Ocorre aproximadamente de outubro a abril/maio, com alta incidência de precipitação.

Inverno Seco (estação da seca): Ocorre de junho a setembro, caracterizado por longos períodos sem chuvas e baixa umidade relativa do ar.

4.6 Vegetação

A vegetação predominante no município de Novo Acordo, localizado na porção leste do estado do Tocantins, é o Cerrado. O município faz parte da região do Jalapão, uma área de transição, mas com forte predominância das savanas e fitofisionomias típicas do Cerrado, apresentando:

Cerrado Típico/Savana: Vegetação com árvores baixas, esparsas, troncos retorcidos, casca grossa e raízes longas.

Cerradão: Formação florestal mais densa.

Campos Rupestres/Limpos: Áreas com presença de gramíneas e afloramentos rochosos.





Matas de Galeria: Vegetação ciliar ao longo dos cursos d'água.

A área, por ser vizinha ao Parque Estadual do Jalapão, caracteriza-se como uma região de grande biodiversidade e conservação, contendo espécies protegidas como o buriti, babaçu, pequi e ipê.

5 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO.

5.1 Situação

O imóvel encontra-se ocupado, com finalidade para criação de bovinos.

5.2 Restrições do Imóvel

Cabe ressaltar que o imóvel objeto da avaliação possui áreas inseridas em seu perímetro que correspondem a outros imóveis.

5.3 Benfeitoria

No interior da área avaliada existem benfeitorias residenciais.

6 PRESSUPOSTOS E FATORES LIMITANTES

No melhor conhecimento e crédito dos avaliadores, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligência, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.

O Laudo de Avaliação apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, quando houver, que possa afetar as análises e conclusões contidas no mesmo.

Este trabalho parte do pressuposto da inexistência de ônus ou gravame de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, inclusive ambiental atingindo os bens avaliados.

Para elaboração deste trabalho, o avaliador utiliza informações fornecidas pelo contratante, não auditadas, sendo assim, o avaliador assume como verdadeiros e coerentes os dados e informações obtidos para a realização deste trabalho, e não tem qualquer responsabilidade com a relação de sua veracidade.

Os dados de mercado foram obtidos por este avaliador. Considera-se, para efeitos de comparação, que os dados e informação fornecidos são verdadeiros e correspondem ao verdadeiro valor de oferta ou transação dos imóveis, portanto, consideram-se todas as informações como de boa fé





7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

- 7.1 **Liquidez:** Bom
- 7.2 **Desempenho de mercado:** Bom
- 7.3 **Absorção pelo mercado:** Bom
- 7.4 **Público alvo para absorção do bem:** Investidores e produtores rurais.
- 7.5 **Facilitadores para negociação do bem:** Localização, Situação e Área.

8 PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

Os procedimentos avaliatórios apresentados neste laudo técnico seguiram as diretrizes da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), através das seguintes normas vigentes:

- NBR 14653-1/01 Avaliação de Bens – Parte I – Procedimentos Gerais;
- NBR 14653-3/04 Avaliação de Imóveis Rurais.

8.1 Principais Conceitos

Definir alguns conceitos básicos é importante, pois objetivam esclarecer as etapas do trabalho de pesquisa, homogeneização, fixação dos valores e avaliação. Assim transcrevemos de acordo com a NBR 14653-3/04 Avaliações de Bens - Imóveis Rurais, algumas definições:

✓ **Imóveis Rurais:** imóvel com vocação para exploração animal ou vegetal, qualquer que seja sua localização;

✓✓ **Fatores de Homogeneização:** fatores que influenciam direta ou indiretamente na valorização de um imóvel rural, tais como: condição de acesso ao imóvel; distância do centro consumidor, aptidão agrícola do solo e nível de manejo agrícola adotado na propriedade.

8.2 Grau de Precisão e de Fundamentação da Avaliação

Dentre os três níveis de precisão preconizados pela NBR 14.653-3/2004, esta avaliação enquadra-se no Grau de Precisão III, considerado o mais preciso.

Quanto ao Grau de Fundamentação, a NBR 14.653-3 estabelece 2 graus de fundamentação, sendo adotado no presente laudo o Grau II de Fundamentação.

8.3 Método Comparativo de Dados de Mercado

Para a obtenção do valor do **terreno**, foi utilizado o **Método Comparativo de Dados de Mercado**, conforme item 8.2.1 da NBR-14.653-2, norma da ABNT – Associação Brasileira de normas Técnicas. Segundo a NBR 14.653 – 1 (Procedimentos





Gerais) o método “identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”.

8.4 Fatores de Homogeneização

8.4.1.1 Área: Fator utilizado conforme as dimensões do imóvel, seguindo estudo elaborado pelo Dr. Carlos Arantes (2013).

Área $\leq$ 500Ha -> Fator = 1,00

500Ha < Área $\leq$ 1.500Ha -> Fator = 0,95

1.500Ha < Área $\leq$ 2.500Ha -> Fator = 0,90

2.500Ha < Área $\leq$ 5.000Ha -> Fator = 0,85

Área > 5.000Ha -> Fator = 0,80

8.4.1.2 Topografia: Fator utilizado conforme as declividades do imóvel, seguindo estudo elaborado pelo SEAD-GO.

8.4.1.3 Hidrografia: Fator utilizado conforme os recursos naturais e artificiais do imóvel, seguindo a obra “Avaliação de Imóveis Rurais” (2002).

8.4.1.4 Situação: Critério de julgamento da localização de um imóvel rural referente, principalmente, à qualidade dos acessos e à proximidade dos produtos explorados

8.4.1.5 Capacidade de Uso da Terra: Classificação técnica que envolve um conjunto de condições ligadas aos atributos das terras, sem priorizar localização e características econômicas. Nesta classificação há maior interesse em considerar conjuntos de características e propriedades do que considerá-las isoladamente, visto que cada classe, subclasse ou unidade de capacidade de uso da terra são usualmente distinguidas das demais por grande número de atributos.

8.4.1.6 Negociação: Índice aplicado em razão das amostras utilizadas como parâmetro de cálculo possuem negociação de mercado = 0,90.

8.5 Pesquisa de Valores

A Pesquisa de Valores que embasou o presente Laudo de Avaliação foi realizada no mês de fevereiro de 2026, sendo composta por uma amostra de 9 elementos.

Para determinação dos valores básicos a seleção das fontes de consulta contemplou imobiliárias, corretores autônomos, prefeituras municipais, secretarias, produtores rurais, Cartório de Registro de Imóveis, Cooperativas, bem como publicações locais,





Quanto à natureza das informações coletadas para determinação do Valor Unitário de Terra Nua, foram centradas em ofertas e transações efetuadas recentemente na região, embasadas sempre na livre lei de oferta e procura, com preços para pagamento à vista, em moeda corrente, buscando alcançar a realidade de mercado.

Por fim, foram consultados o banco de dados do Cadastro Ambiental Rural (CAR), cartas topográficas e informações públicas do IBGE.

9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

9.1 VALOR DE MERCADO DA TERRA NUA DO IMÓVEL

R\$ 12.063.991,65 (Doze milhões, sessenta e três mil, novecentos e noventa e um reais e sessenta e cinco centavos)

9.2 VALOR DE ARREDONDA DO IMÓVEL

R\$ 12.064.000,00 (Doze milhões e sessenta e quatro mil reais).

10 ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe de 12 (doze) folhas escritas só de um lado.

Curitiba, 30 de Março de 2026.

FÁBIO MAGNUS GUSSO
Engenheiro Civil – CREA nº PR-61082/D
Especialista Pós-Graduado em Sistemas de Gestão Ambiental
Associado IBAPE/PR nº 1.118

Kendra Schroeder de Souza
Geóloga - CREA nº PR-195.427/D





ANEXO

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

IMÓVEIS x COTAÇÕES

PESQUISA DE MERCADO

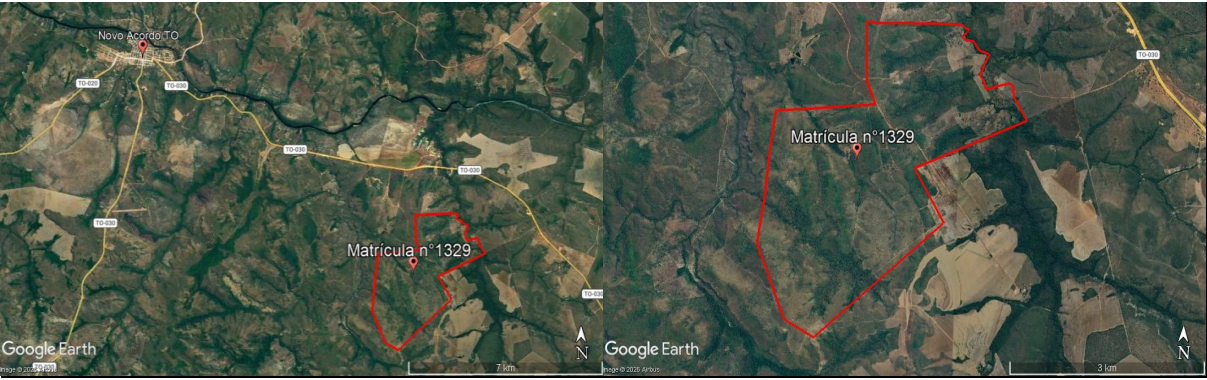
MEMORIAL DE CÁLCULO



Memorial de Cálculo

Fabio Gusso

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3



Informações Gerais			
Solicitante:	-	Data da Solicitação:	-
Proprietário:	-	Data da Vistoria:	-
Endereço:	Matricula nº1329	Data do Laudo:	05/02/2026
Complemento:	-	Matricula:	-
Bairro:	Zona Rural	Objetivo:	Detrminação de Valor de Mercado
Cidade:	Novo Acordo	UF:	TO
CEP:	-	Finalidade:	Alienação Judicial

Informações de Áreas			
Matricula	CCIR	CAR	Teste
Área:	923,00 ha	Área:	- ha
Construída:	- m²	Construída:	- m²
Módulo Fiscal:	12 ha	Módulo Fiscal:	- ha
ITR	GEO	Área Considerada	
Área:	- ha	Área:	923,00 ha
Construída:	- m²	Construída:	- m²
Módulo Fiscal:	- ha	Módulo Fiscal:	11,53 ha

Características do Imóvel			
Topografia:	Suave Ondulado	Cons. Do Solo:	Neossolo Quartzarênicos
Drenagem:	Regular	Estradas Internas:	-
Textura:	Arenoso	Melhoramentos:	Cercas
Util. Economica:	Agropastoril	Profundidade:	Solos profundos
Aproveitamento:	Moderado	Pedregosidade:	Baixa
Pot. Produtivo:	Moderado	Erosão:	Propensão baixa
Benfeitorias:	Residencial	Precipitação:	1235mm/ano
Altitude:	280m		

Valor de Mercado

R\$ 12.063.991,65

(DOZE MILHÕES, SESSENTA E TRÊS MIL, NOVECENTOS E NOVENTA E UM REAIS E SESSENTA E CINCO CENTAVOS)

Comentários Gerais	

Responsável Técnico:

Fabio Magnus Gusso

Telefone de Contato:

(41) 2112-9610 / 99983-3875

Identificação:

Projepav

Assinatura:

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJXDY T3HKW TE7AT Q9EWA

Memorial de Cálculo

Fabio Gusso Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

Roteiro do Acesso ao Imóvel	
Descritivo	Mapa do Roteiro de Acesso
Imóvel rural de matrícula n°1329, localizado próximo a rodovia TO-030, tendo acesso por vias secundárias sem asfalto.	
Coordenadas Latitude: -10.021164° Longitude: -47.582441°	

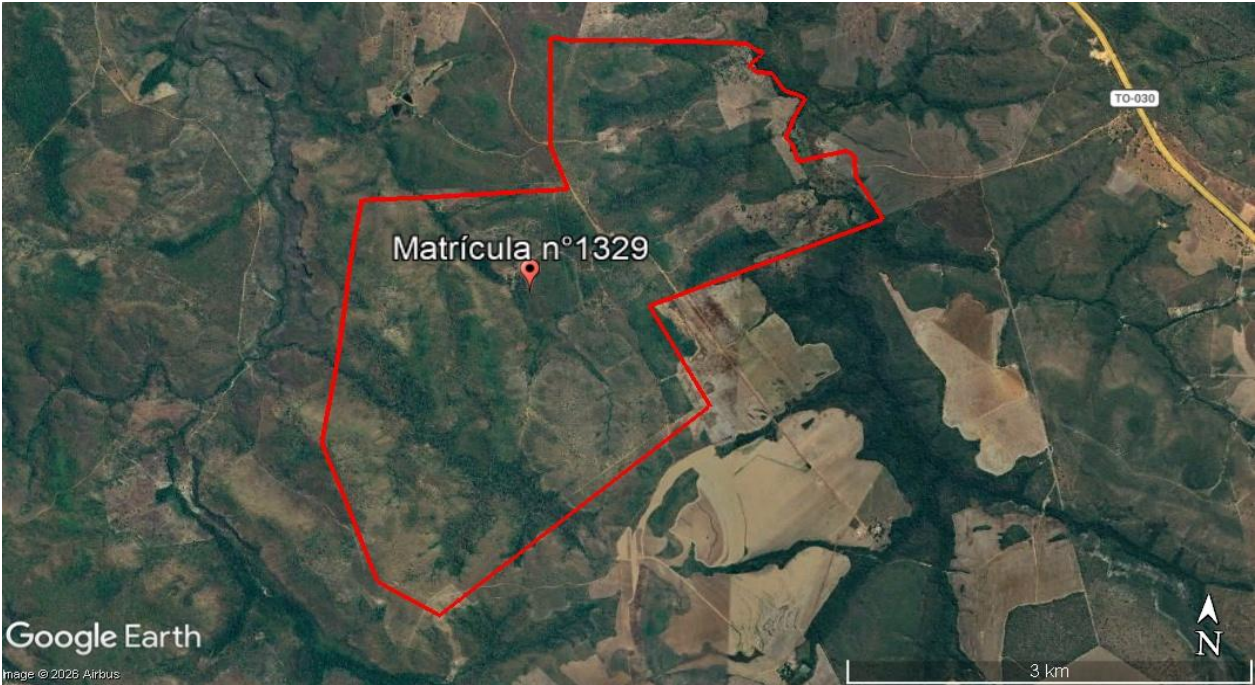
Memorial Descritivo da Área	
Descritivo	Delimitação da área
O imóvel n°1329 com área de 923ha. O imóvel é composto na sua maior parte de área de pastagem. Além disso, existe uma área com remanescente de vegetação nativa.	

Mapa Pedológico da Região	
Descritivo	Mapa
Neossolo Quartzarênicos: Esta classe de solo ocorre em relevo plano ou suave ondulado, apresenta textura arenosa ao longo do perfil e cor amarelada uniforme abaixo do horizonte A, que é ligeiramente escuro. Considerando-se o relevo de ocorrência, o processo erosivo não é alto, porém, deve-se precaver com a erosão devido à textura ser essencialmente arenosa. Por serem profundos, não existe limitação física para o desenvolvimento radicular em profundidade, mas a presença de caráter álico ou do caráter distrófico limita o desenvolvimento radicular em profundidade, agravado devido a reduzida quantidade de água disponível (textura essencialmente arenosa). Os teores de matéria orgânica, fósforo e micronutrientes são muito baixos. A lixiviação de nitrato é intensa devido à textura essencialmente arenosa.	

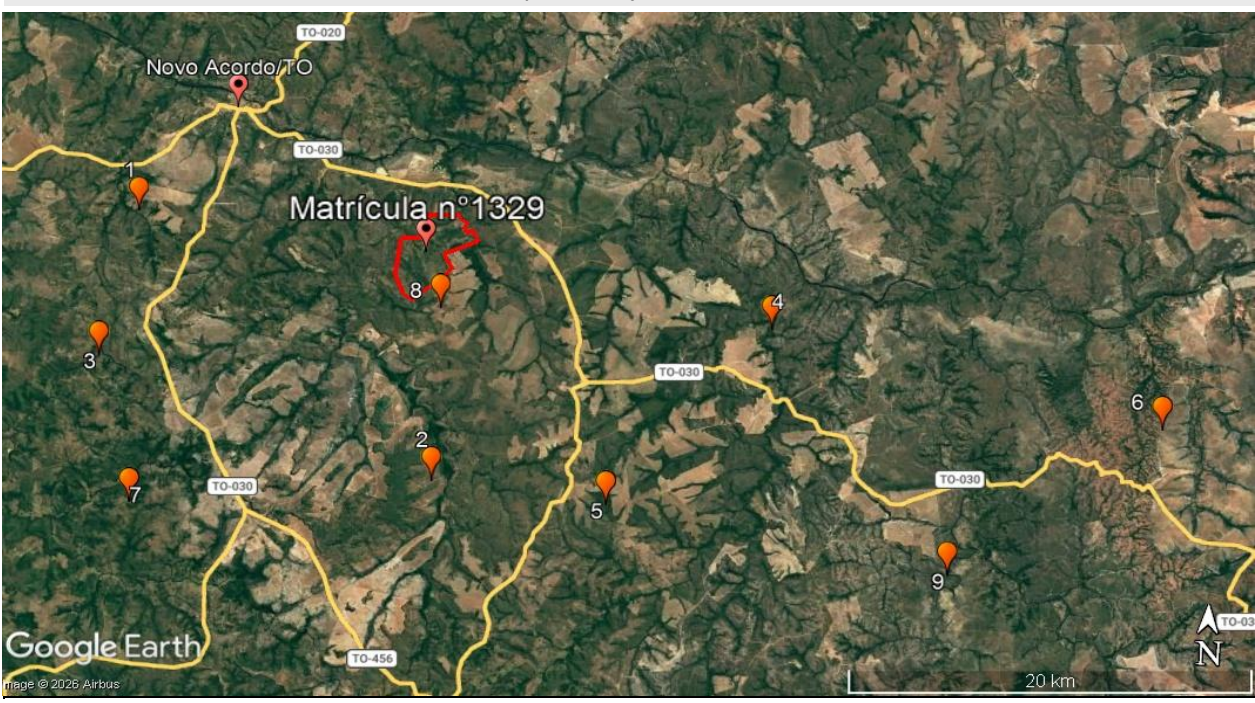
Memorial de Cálculo

Fabio Gusso Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

Mapa de Localização do Imóvel



Mapa de Localização das Amostras



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDY T3HKW TE7AT Q9EWA

Memorial de Cálculo

Fabio Gusso Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

Avaliando											
Endereço:			Matrícula nº1329								
Bairro:			Zona Rural		Cidade:		Novo Acordo			UF:	TO
Área de Terreno (ha):			923,00		Área Construída:		-				
Situação:			Muito boa		Preço Anunciado:		N/A				
Hidrografia:			Regular		Fonte:		N/A				
Topografia:			Suave Ondulado		Informante:		N/A				
Benfeitorias			residenciais		Contato		N/A				
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIle	283,00	31%	Vw(a)			VIII	215,00 23%	
Ile			IIle,s	425,00	46%	Vle			Áterreno(ha):	923,00 100%	
Ile,s			IVs			Vle,s			Índice Calculado: 47%		
IIIs			IVe			VIIe					
Observações:											

Elemento Comparativo 1											
Endereço:											
Bairro:	Zona rural			Cidade:	Novo Acordo					UF:	TO
Área de Terreno (ha):	2521,00		Área Construída:	1000,00							
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 35.000.000,00							
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta							
Topografia:	Plano		Informante:	OLX							
Benfeitorias	casa e galpão		Contato	https://to.olx.com.br/tocantins/terrenos/							
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIle	800,00	32%	Vw(a)			VIII	1001,00 40%	
Ile			IIle,s			Vle			Áterreno(ha):	2521,00 100%	
Ile,s	420,00	17%	IVs			Vle,s			Índice Calculado: 45%		
IIIs	300,00	12%	IVe			VIIe					
Observações:											

Elemento Comparativo 2											
Endereço:											
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Novo Acordo				UF:	TO
Área de Terreno (ha):	1287,44		Área Construída:	500,00							
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 18.620.000,00							
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta							
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:	OLX							
Benfeitorias	casa e galpões		Contato	https://to.olx.com.br/tocantins/terrenos/							
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIle	152,44	12%	Vw(a)			VIII	600,00 47%	
Ile			IIle,s	50,00	4%	Vle			Áterreno(ha):	1287,44 100%	
Ile,s			IVs			Vle,s			Índice Calculado: 41%		
IIIs	485,00	38%	IVe			VIIe					

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJXDY T3HKW TE7AT Q9EWA

Memorial de Cálculo

Fabio Gusso Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

Elemento Comparativo 3												
Endereço:												
Bairro:			Zona Rural			Cidade:		Novo Acordo			UF:	TO
Área de Terreno (ha):			1887,60		Área Construída:		1200,00					
Situação:			Boa		Preço Anunciado:		R\$ 32.000.000,00					
Hidrografia:			Bom		Fonte:		Oferta					
Topografia:			Suave Ondulado		Informante:		OLX					
Benfeitorias			casa e galpões		Contato		https://to.olx.com.br/tocantins/terrenos/					
Classes de Solo												
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s			
IIs			IIle			Vw(a)			VIII	641,00	34%	
IIe			IIle,s	100,00	5%	Vle			Áterreno(ha):	1887,60	100%	
IIe,s	246,60	13%	IVs			Vle,s			Índice Calculado: 49%			
IIIs	900,00	48%	IVe			VIIe						
Observações:												

Elemento Comparativo 4											
Endereço:											
Bairro:	Zona Rural				Cidade:		Novo Acordo			UF:	TO
Área de Terreno (ha):	871,20		Área Construída:		0,00						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:		R\$ 5.220.000,00						
Hidrografia:	Normal		Fonte:		Oferta						
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:		Luiz Pereira						
Benfeitorias	nenhuma		Contato		https://www.luizpereira.com.br/2656/imo						
Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIle			Vw(a)			VIII	450,00	52%
IIe			IIle,s	250,00	29%	Vle			Áterreno(ha):	871,20	100%
IIe,s	21,20	2%	IVs			Vle,s			Índice Calculado: 36%		
IIIs	150,00	17%	IVe			VIIe					
Observações:											

Elemento Comparativo 5												
Endereço:												
Bairro:		Zona Rural				Cidade:		Novo Acordo			UF:	TO
Área de Terreno (ha):		3971,49		Área Construída:		0,00						
Situação:		Desfavorável		Preço Anunciado:		R\$ 31.181.119,00						
Hidrografia:		Regular		Fonte:		Oferta						
Topografia:		Suave Ondulado		Informante:		OLX						
Benfeitorias		nenhuma		Contato		https://to.olx.com.br/tocantins/terrenos/						
Classes de Solo												
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s			
IIs			IIle	300,00	8%	Vw(a)			VIII	2206,00	56%	
IIe			IIle,s	376,00	9%	Vle			Áterreno(ha):	3972,00	100%	
IIe,s	825,00	21%	IVs			Vle,s			Índice Calculado: 37%			
IIIs	265,00	7%	IVe			VIIe						
Observações:												

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDY T3HKW TE7AT Q9EWA

Memorial de Cálculo

Fabio Gusso Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

Elemento Comparativo 6												
Endereço:												
Bairro:			Zona Rural			Cidade:		Novo Acordo			UF:	TO
Área de Terreno (ha):			1306,00		Área Construída:		0,00					
Situação:			Desfavorável		Preço Anunciado:		R\$ 13.500.000,00					
Hidrografia:			Regular		Fonte:		Oferta					
Topografia:			Suave Ondulado		Informante:		OLX					
Benfeitorias			Nenhuma		Contato		https://to.olx.com.br/tocantins/terrenos/					
Classes de Solo												
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s			
IIIs			IIIe	200,00	15%	Vw(a)			VIII	500,00 38%		
IIe			IIIe,s	465,00	36%	Vle			Áterreno(ha):	1306,00 100%		
IIe,s			IVs			Vle,s			Índice Calculado: 41%			
IIIs	141,00	11%	IVe			VIIe						
Observações:												

Elemento Comparativo 7										
Endereço:										
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Novo Acordo			UF:	TO
Área de Terreno (ha):	411,00		Área Construída:	800,00						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 7.650.000,00						
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:	Viva Real						
Benfeitorias	casa e galpão		Contato	https://www.vivareal.com.br/imovel/faze						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIIs			IIIe			Vw(a)			VIII	150,00 36%
IIe			IIIe,s	55,00	13%	Vle			Áterreno(ha):	411,00 100%
IIe,s	206,00	50%	IVs			Vle,s			Índice Calculado: 49%	
IIIs			IVe			VIIe				
Observações:										

Elemento Comparativo 8										
Endereço:										
Bairro:	Zona Rural				Cidade:	Novo Acordo			UF:	TO
Área de Terreno (ha):	3971,00		Área Construída:	1225,00						
Situação:	Desfavorável		Preço Anunciado:	R\$ 28.700.000,00						
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Plano		Informante:	Ruraliza negocios						
Benfeitorias	casas e barracão		Contato	https://www.ruralizanegocios.com.br/imo						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIIs			IIIe	700,00	17%	Vw(a)			VIII	1660,00 41%
IIe			IIIe,s	1665,00	41%	Vle			Áterreno(ha):	4025,00 100%
IIe,s			IVs			Vle,s			Índice Calculado: 39%	
IIIs			IVe			VIIe				
Observações:										

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJDY T3HKW TE7AT Q9EWA

Memorial de Cálculo

Fabio Gusso

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

Elemento Comparativo 9

Endereço:

Bairro:

Zona Rural

Cidade:

Novo Acordo

UF:

TO

Área de Terreno (ha):

4438,00

Área Construída:

1850,00

Situação:

Boa

Preço Anunciado:

R\$ 60.000.000,00

Hidrografia:

Normal

Fonte:

Oferta

Topografia:

Suave Ondulado

Informante:

Ruraliza negocios

Benfeitorias

casa e galpões

Contato

https://www.ruralizanegocios.com.br/imo



Classes de Solo

I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIIs			IIIe			Vw(a)			VIII	2438,00	55%
IIe			IIIe,s	1100,00	25%	Vle			Áterreno(ha):	4438,00	100%
IVe,s			IVs			Vle,s			Índice Calculado:	35%	
IIIs	900,00	20%	IVe			VIIe					

Observações:

Memorial de Cálculo

Homogeneização de Dados													
A	VI de Mercado	Á. de Terreno	Valor das Construções	F. Oferta	Unit/ha	Área	Situação	Hidrografia	Topografia	Uso terras		Produto Fatores	Unit-ha Homo
1	R\$ 35.000.000,00	2521,00	R\$ 866.400,00	0,90	R\$ 12.151,37	1,118	1,056	0,990	0,950	1,058	1,000	1,17	R\$ 14.265,80
2	R\$ 18.620.000,00	1287,44	R\$ 421.860,00	0,90	R\$ 12.688,86	1,000	1,056	0,990	1,000	1,153	1,000	1,20	R\$ 15.286,81
3	R\$ 32.000.000,00	1887,60	R\$ 1.056.912,00	0,90	R\$ 14.697,55	1,056	1,056	0,870	1,000	0,954	1,000	0,92	R\$ 13.589,22
4	R\$ 5.220.000,00	871,20	R\$ 0,00	0,90	R\$ 5.392,56	1,000	1,056	0,990	1,000	1,301	1,000	1,36	R\$ 7.331,00
5	R\$ 31.181.119,00	3971,49	R\$ 0,00	0,90	R\$ 7.066,12	1,118	1,188	1,000	1,000	1,277	1,000	1,70	R\$ 11.979,15
6	R\$ 13.500.000,00	1306,00	R\$ 0,00	0,90	R\$ 9.303,22	1,000	1,188	1,000	1,000	1,139	1,000	1,35	R\$ 12.584,14
7	R\$ 7.650.000,00	411,00	R\$ 693.120,00	0,90	R\$ 15.065,40	0,950	1,056	0,990	1,000	0,957	1,000	0,95	R\$ 14.315,35
8	R\$ 28.700.000,00	3971,00	R\$ 963.188,10	0,90	R\$ 6.262,10	1,118	1,188	0,990	0,950	1,212	1,000	1,51	R\$ 9.472,42
9	R\$ 60.000.000,00	4438,00	R\$ 1.602.840,00	0,90	R\$ 11.806,48	1,118	1,056	0,990	1,000	1,356	1,000	1,58	R\$ 18.702,35
					Média	R\$ 10.492,63						Média	R\$ 13.058,47
					Desvio	3622,09						Desvio	1937,92
					Coef. de variação	0,35						Coef. de variação	0,15
												Média Saneada	R\$ 13.070,41
												Limite Inferior	R\$ 9.140,93
												Limite Superior	R\$ 16.976,01
												Amostras Saneadas	7
												Amostras Descartadas	2

Valor do Terreno	Área (ha)		Unit/ha		Fator Ajuste	=	R\$ 12.063.991,65
	923,00	x	R\$13.070,41	x	1,00		

Tratamento Estatístico		
DADOS		Residual % e Dispersão
Número de Amostras Coletados:	9	
Número de Amostras Saneados:	7	
Limite Inferior (p/ha):	R\$ 9.140,93	
Média Aritmética (p/ha):	R\$ 13.058,47	
Limite Superior (p/ha):	R\$ 16.976,01	
Média Saneada (p/ha):	R\$ 13.070,41	
T. de Student:	1,440	
Desvio Padrão:	1937,92	
Coeficiente de Variação:	0,148	
INTERVALO DE CONFIABILIDADE		
Resultado(p/ha):	R\$ 1.054,57	
Inferior (p/ha):	-8,79% R\$ 12.003,90	
Superior (p/ha):	7,47% R\$ 14.113,04	
Amplitude Total	16,26%	

Comentários sobre o cálculo

Memorial de Cálculo

Fabio Gusso Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

Especificação da Avaliação NBR 14.653-3 2019	
Fundamentação do Método Comparativo Direto	

Tabela 4 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	
1	Caracterização do bem avaliando	
	Completa quanto aos atributos utilizados no tratamento	2 Pontos
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	
	5	2 Pontos
3	Apresentação dos dados	
	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	3 Pontos
4	Origem dos fatores de homogeneização (conforme 7.7.2.1)	
	Publicações	2 Pontos
5	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	
	0,50 a 2,00a	1 Ponto

Tabela 5 – Enquadramento segundo o grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição
1	Pontos obtidos
	10 Pontos
2	Itens Obrigatórios
	Todos, no mínimo no grau I
3	Grau de Fundamentação Obtido
	Grau I

Precisão

Tabela 6 – Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido
	16,26%
2	Grau de Precisão Obtido
	Grau III