EXPOENTE ENGENHARIA & PROJETOS
Topografia, Consultoria Ambiental, Seguranca do Trabalho
Consultoria Industrial/Comercial, Engenharia Civil &
Georeferenciamento de Imoveis Rurais - INCRA

LAUDO AVALIAÇÃO IMÓVEL RURAL

ABNT – NBR 14.653-3

LOCALIZAÇÃO: Estrada do Povoado Matinha, s/n
Umbaúba/SE – Zona Rural

DOCUMENTO BASE DE ATUALIZAÇÃO

Umbaúba / SE
Agosto / 2019

Rua Benjamin Constant, 83 – Centro – Umbaúba/SE – CEP: 49260-000 –
Tel.: (79) 9.9956-3887 – CNPJ:20.107.522/0001-02
E-mail: expoenteengenhariaeprojetos@gmail.com

Assinado eletronicamente por: TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 5 REGIAO - 05/08/2025 11:00:20
https://pje1g.trf5.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=19090409435200000000106232324
Número do documento: 19090409435200000000106232324

1 – PROPRIETÁRIO (s):

o Sr. José Pires Pereira, CPF nº 918.982.345-15; a Sra. Amanda Kelly Pires Ferreira Guimarães, CPF nº 779.198.155-6 e com a Sra. Annya Lorenza Pires Ferreira, CPF nº 779.198.235-87.

2 – OBJETIVO

Garantia de operação de crédito

3 - MÉTODO AVALIATÓRIO

Método Comparativo de Dados de Mercado.

4 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de imóvel rural medindo ***2,73 ha****, situado no lugar denominado* ***CIPOZINHO****, nas imediações da estrada do Povoado Matinha, no município de Umbaúba – SE, registrado no cartório* ***do 2º ofício, número de registro 4, da Matrícula nº 2420, às Folhas 229, do Livro nº 2-I. Comarca de UMBAÚBA/SE.***

- A Vistoria do Imóvel foi feita no dia 02 de agosto de 2019.

4.1- ACESSO AO IMÓVEL: *Estrada do Povoado Matinha.*

4.2- TOPOGRAFIA: *O imóvel objeto desta possui um plano a levemente ondulado de chapadão em 90% da área, e relevo acidentado com média baixa de declividade de 10% restante.*

4.3- COBERTURA VEGETAL:

Descriminar as coberturas vegetais existentes:

- *Área de pastagem com capim brachiária e coqueiros em aproximadamente 2,73 ha.*

4.4 – CAPACIDADE DE USO DAS TERRAS:

A propriedade está enquadrada segundo o Sistema de Classificação da Capacidade de Uso das Terras.

4.5- BENFEITORIAS:

Existe no local uma casa de residência de taipa e telhas e o imóvel é composto por uma vegetação de capim brachiara e coqueiros.

4.6 - OUTRAS INFORMAÇÕES:

Assinado eletronicamente por: TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 5 REGIAO - 05/08/2025 11:00:20
https://pje1g.trf5.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=19090409435200000000106232324
Número do documento: 19090409435200000000106232324

Descrever outras características e informações relevantes:

- *O imóvel não possui energia elétrica, porém a rede de alta tensão passa pelo mesmo.*
- *O imóvel localiza-se em área de fácil acesso, sem restrição em época de chuvas, e perto de rodovia asfaltada com facilidade para escoamento da produção.*
- *Segundo pesquisa local, a partir de informações obtidas com produtores locais, agrônomos e oficiais de cartório de registro de imóveis da região de influência onde se localiza o imóvel objeto com respeito a valores ofertados aos imóveis locais e algumas comercializações ocorridas no período recente, concluímos que existe muita oferta de imóveis na região, contudo pois esse imóvel se encontra em local muito valorizado para uso de loteamento.*

5. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

Conforme a finalidade da avaliação, analisar o mercado de forma a indicar a liquidez do imóvel, e tanto quanto possível, a estrutura, conduta e desempenho do mercado. Classificar o imóvel quanto à liquidez do mesmo, como LIQUIDEZ NORMAL.

Convém descrever o mercado no contexto em que o imóvel avaliando encontra-se, apresentando suas particularidades, influências e tendências.

Devem ser avaliados apenas os valores da terra (terra nua), ou seja, não devem ser valorados as culturas e benfeitorias, quando as mesmas consta uma benfeitoria no documento – Escritura Publica de Compra e Venda.

6. VALOR DE MERCADO

Com base no exposto, localização, preço de mercado atual e a experiência em avaliações recentes, avaliamos o imóvel rural com matrícula R.04-2420 (considerando o valor da terra nua, imóvel com um bom potencial econômico para loteamento) a razão de R$ 237.362,64 por hectare, desta forma, de acordo com a área de 2,73 ha, podemos definir que o valor do imóvel avaliado é de R$ 648.000,00 (seiscentos e quarenta e oito mil reais).

Obs.: Esse valor é devido a análise de valor de mercado que os lotes de loteamentos são vendidos nessa região, ou seja, esse imóvel possui capacidade de 108 lotes.

Umbaúba (SE), 03 de agosto de 2019.

Raimundo dos Santos
Engenheiro Agrônomo CREA 270857842-1

Assinado eletronicamente por: TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 5 REGIAO - 05/08/2025 11:00:20
https://pje1g.trf5.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=19090409435200000000106232324
Número do documento: 19090409435200000000106232324