

LAUDO DE AVALIAÇÃO

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

Solicitante: Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz da Comarca de Teodoro Sampaio -SP.

Processo: 0000663-71.2024.8.25.0627

Classificação: Carta Precatória Cível

Imóvel Paradigma: Fazenda Dois Irmãos

Município: Teodoro Sampaio – SP

Matrícula: 13.307.

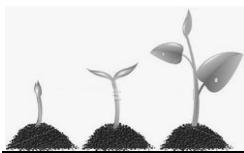
Finalidade: Avaliação do valor de mercado

Interessado: - AXIOS NPL Fundo de Investimentos em Direitos Creditórios Responsabilidade Limitada.

Data da vistoria: 24 de março de 2025

Responsável técnico: Ramiro Ferreira Dourado Junior,

Engenheiro Agrônomo e de Segurança do Trabalho, CREA-SP: 5063665434/D



Descrição do trajeto, partindo do dispositivo de acesso a Usina Alcídia localizado na Rodovia Arlindo Bértio (SP-613), entre o parque Estadual Morro do Diabo e O Município de Porto Euclides da Cunha Paulista, segue sentido a usina Alcídia na estrada vicinal por 13,7 km, entra a direita na estrada de terra que corta o canavial, segue por 6,5 km, vira a direita no T, segue por mais 1,2 km, chega a Fazenda Dois Irmãos.



3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

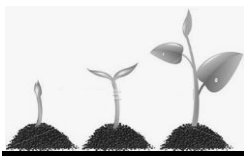
Avaliar o valor de mercado da propriedade rural mencionada, para fins judiciais, adotando como referência o valor pelo qual o imóvel poderia ser negociado entre partes independentes, em condições normais de mercado, na data de referência de 24 de março de 2025.

4. FUNDAMENTAÇÃO E METODOLOGIA

A avaliação foi realizada conforme a norma ABNT NBR 14.653-3, que trata especificamente da avaliação de imóveis rurais. O método adotado foi o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que consiste na comparação entre o imóvel avaliando e imóveis similares, considerando ajustes qualitativos para as diferenças relevantes.

Etapas:

1. Levantamento de dados do imóvel avaliando;
2. Pesquisa de mercado com foco em propriedades comparáveis;



consolidados de reforma agrária, além da presença próxima do Parque Estadual Morro do Diabo e de uma antiga usina sucroalcooleira. Essas características reforçam a vocação produtiva e a valorização regional da terra agrícola.

Imagem de Satélite.



Do ponto de vista agrônomo, a propriedade apresenta bom potencial de uso. O solo, embora arenoso, é profundo, bem drenado e apresenta aptidão agrícola moderada a boa para culturas como amendoim, mandioca, cana-de-açúcar e pastagens, desde que manejado corretamente. A topografia com leve declive e levemente ondulada favorece operações mecanizadas. A presença de fragmentos de mata e APP contribui para a regularidade ambiental do imóvel. Esses fatores, somados à localização estratégica e ao uso agrícola regional, conferem ao imóvel uma nota agrônoma intermediária, com bom potencial produtivo e valorização sustentável.

6. PESQUISA DE MERCADO E TABELA DE IMÓVEIS COMPARÁVEIS

Foram levantadas 10 propriedades com características físicas e produtivas similares do imóvel Paradigma, localizadas no município de Teodoro Sampaio e em municípios limítrofes (Mirante do Paranapanema, Rosana, Marabá Paulista), com área rural agricultável, solo arenoso ou misto, topografia plana a suavemente ondulada e uso predominante agropecuário. Foram priorizados imóveis com ausência de benfeitorias relevantes, a fim de buscar imóveis com características, o mais próximo possível.

Dados coletados:

