

**ADRIANO
FERREIRA**
CORRETOR E PERITO AVALIADOR
CRECI: 16.273 BA
CNAI: 28.838



PTAM 033485

PTAM PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMÓVEL RURAL

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011.



**FAZENDA RIO BONITO V
ZONA RURAL, CEP 47.820-000
SÃO DESIDÉRIO - BAHIA.**

**RUA TAPAJÓS, N 799, CIDADE NOVA - BARREIRAS - BA
77 | 99813-9387 | 77 | 98101-8947 |
ADRIANOCORRETOR01@GMAIL.COM**

1



Assinado eletronicamente por: KATIA BARBOSA DE ALMEIDA - 23/11/2022 13:01:54
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22112313015173500000292008887>
Número do documento: 22112313015173500000292008887

Num. 300631771 - Pág. 1



CRECI: 16.273 BA
CNAI: 28.838



PTAM 033485

Aos cuidados

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A)
DE DIREITO DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA
BAHIA.**

Assunto: Parecer Técnico De Avaliação Mercadológica
(PTAM).

Prezado (a),

Em atenção à sua solicitação, tenho o prazer de apresentar o **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMÓVEIS RURAIS** localizado no município de São Desidério/BA. Este trabalho foi conduzido por mim, corretor de imóveis inscrito no Creci - BA nº 16.273 F, profissional devidamente inscrito no **CNAI** (Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários) **sob o nº 28.838**, qualificado na atividade de Avaliação Imobiliária e Perito Judicial Avaliador inscrito no TJ-BA, tendo como base os dados obtidos no mercado, somados ao meu conhecimento na análise e interpretação de tais dados, em concordância com as normas nacionais de avaliação de imóveis.

Agradeço a oportunidade de oferecer meus serviços, colocando-os à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Cordialmente,


Perito Avaliador Imobiliário CNAI 28.838
Corretor de Imóveis CRECI/BA 16.273-F

**RUA TAPAJOS, N 799, CIDADE NOVA - BARREIRAS - BA
77 | 99813-9387 | 77 | 98101-8947 |
ADRIANOCORRETOR01@GMAIL.COM**

2



Assinado eletronicamente por: KATIA BARBOSA DE ALMEIDA - 23/11/2022 13:01:54
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22112313015173500000292008887>
Número do documento: 22112313015173500000292008887

Num. 300631771 - Pág. 2



CRECI: 16.273 BA
CNAI: 28.838



PTAM 033485

2- ÍNDICE

2- ÍNDICE	3
4 - TERMO DE CONTRATAÇÃO	4
5 - RESUMO EXECUTIVO	5
6 - INTRODUÇÃO	6
7 - ABREVIATURAS	8
8 - IDENTIFICAÇÃO	8
8.1 SOLICITANTE:	8
8.2 PROPRIETÁRIOS:	8
9 - FINALIDADE DA AVALIAÇÃO	9
10.1 CONSIDERAÇÕES INICIAIS:	9
10.2 LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:	9
11 - VISTORIA	10
11.1 VISITA TÉCNICA:	10
11.2 CONTEXTO DA REGIÃO:	10
12- MÉTODO DE AVALIAÇÃO E NORMATIVAS	12
12.1 TRATAMENTO POR MEIO DE FATORES:	12
13 - AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DOS IMÓVEIS.	14
13.1 IMÓVEL EM AVALIAÇÃO:	14
13.2 SOLO:	15
13.3 TOPOGRAFIA:	15
13.4 DIMENSÃO:	15
13.5 EXPLORAÇÃO: NÃO EXPLORADO	16
13.6 CLASSE DA TERRA:	16
13.7 IMÓVEIS REFERENCIAIS:	18
13.8 HOMOGENEIZAÇÃO	22
13.9 CARACTERIZAÇÃO DE ATIVOS E PASSIVOS AMBIENTAIS:	28
14 - CONCLUSÃO E VALOR MERCADOLÓGICO DE VENDA.	29
15 - PRESSUPOSTO, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	30
15.1 IMPRESSÃO DIAGNÓSTICA DO MERCADO	31

RUA TAPAJOS, N 799, CIDADE NOVA - BARREIRAS - BA
77 | 99813-9387 | 77 | 98101-8947
ADRIANOCORRETOR01@GMAIL.COM

3



Assinado eletronicamente por: KATIA BARBOSA DE ALMEIDA - 23/11/2022 13:01:54
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22112313015173500000292008887>
Número do documento: 22112313015173500000292008887

Num. 300631771 - Pág. 3



CRECI: 16.273 BA
CNAI: 28.838



PTAM 033485

16 – BIBLIOGRAFIA	32
17 - ANEXOS	33
17.1 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.....	33
17.2 ROTEIRO E CROQUI DE LOCALIZAÇÃO.	37
18 - RESPOSTAS AOS QUESITOS.....	41
18.1 – SEM QUESITOS FORMULADOS.	41
19 – CURRÍCULO	41
20 – DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA	45
21 – SELO DO PTAM.....	46
22 - TERMO DE ENCERRAMENTO.....	46

4 - TERMO DE CONTRATAÇÃO

Para fundamentação e suporte desse estudo, o perito valeu-se da análise da documentação nos autos do processo, vistoria *in loco* realizada no imóvel e na região onde ele se encontra inserido, pesquisa de mercado, consulta informal a órgãos públicos, conversas com outros agentes do mercado imobiliário, peritos avaliadores, e informações obtidas em consultas realizadas junto a imobiliárias que atendem a

RUA TAPAJOS, N 799, CIDADE NOVA - BARREIRAS - BA
77 | 99813-9387 | 77 | 98101-8947
ADRIANOCORRETOR01@GMAIL.COM

4



Assinado eletronicamente por: KATIA BARBOSA DE ALMEIDA - 23/11/2022 13:01:54
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22112313015173500000292008887>
Número do documento: 22112313015173500000292008887

Num. 300631771 - Pág. 4



CRECI: 16.273 BA
CNAI: 28.838



PTAM 033485

região. Este relatório foi elaborado com base em práticas, conceitos e premissas que são amplamente utilizadas por participantes do mercado imobiliário.

Nesse trabalho foram seguidas as preconizações estabelecidas na Norma Brasileira de Avaliações NBR 14.653 da ABNT - Associação Brasileira e Normas Técnicas, considerando-se todas as suas partes, além dos padrões de conduta e ética.

O Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários - CNAI, cuja organização e manutenção estão a cargo do Conselho Federal de Corretores de Imóveis, a quem cabe também expedir Certificados de Registro de Avaliador Imobiliário para os Corretores de Imóveis nele inscritos. Todo Corretor de Imóveis inscrito no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários tem direito à utilização do selo certificador, fornecido pelo Conselho Regional da jurisdição, para afixação em cada Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica de sua emissão. O selo certificador terá numeração individual e sequenciada, com mecanismo que permita autenticação e certificação de código de segurança. O avaliador foi inscrito no CNAI porque atendeu as exigências do COFECI.

É importante salientar que o relatório ora apresentado se destina de maneira EXCLUSIVA aos fins contratado e parte do processo em epígrafe, conforme escopo definido na proposta supramencionada. O parecer, definições e recomendações nele contidas não podem ser utilizados para finalidades diversas das que foram pré-definidas e, consequentemente, contratadas junto ao profissional responsável.

Destaco que eu Adriano Ferreira de Souza - **Avaliações de Imóveis e Perícia Judicial**, sou completamente isento e não mantenho nenhum tipo de relação de trabalho ou subordinação com as sociedades controladas por nenhuma das partes e/ou seus advogados e não tenho nenhum tipo de interesse financeiro nas operações que envolvem o imóvel avaliando.

5 - RESUMO EXECUTIVO

DATA DA VISTORIA	13 DE OUTUBRO DE 2022.
OBJETO	Imóvel Rural

RUA TAPAJOS, N 799, CIDADE NOVA - BARREIRAS - BA
77 | 99813-9387 | 77 | 98101-8947 |
ADRIANOCORRETOR01@GMAIL.COM

5



Assinado eletronicamente por: KATIA BARBOSA DE ALMEIDA - 23/11/2022 13:01:54
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22112313015173500000292008887>
Número do documento: 22112313015173500000292008887

Num. 300631771 - Pág. 5

ADRIANO
FERREIRA
CORRETOR E PERITO AVALIADOR
CRECI: 16.273 BA
CNAI: 28.838



PTAM 033485

FINALIDADE	Compor e instruir nos autos do Processo: 8000445-18.2021.8.05.0231. BEM A SER AVALIADO: Uma área de terra localizada no lugar denominado de Fazenda Umburana, com uma área de 350,00 há (trezentos e cinquenta hectares), situada neste Município de São Desidério-Ba, da qual desmembram uma área de 253,00 há (duzentos e cinquenta e três hectares) e que passará a denominar se" FAZENDA RIO BONITO V".
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (Valor de Mercado para Venda);
LOCALIZAÇÃO	FAZENDA RIO BONITO V, ZONA RURAL, CEP 47.820-000. SÃO DESIDERIO - BAHIA.
NIRF	7.743.364-7
CCIR	950122731854-8
ÁREA	253 ha.
DOCUMENTAÇÃO	Escritura Pública, Fazenda Rio Bonito V, matrícula nº 6223 de 09-04-2010, perante o Ofício de Registro de Imóveis de São Desidério/BA.
MERCADO	O mercado imobiliário no Brasil vem se mantendo em recessão, porém com tímida melhora do PIB do ano de 2021;
CONCLUSÃO	VALOR DE VENDA MÉDIO, REAL E JUSTO: <u>R\$ 3.050,000,00</u> (TRÊS MILHÕES E CINQUENTA MIL REAIS E ZERO CENTAVO)

6 - INTRODUÇÃO

RUA TAPAJOS, N 799, CIDADE NOVA - BARREIRAS - BA
77 | 99813-9387 | 77 | 98101-8947 |
ADRIANOCORRETOR01@GMAIL.COM

6



Assinado eletronicamente por: KATIA BARBOSA DE ALMEIDA - 23/11/2022 13:01:54
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22112313015173500000292008887>
Número do documento: 22112313015173500000292008887

Num. 300631771 - Pág. 6



CRECI: 16.273 BA
CNAI: 28.838



PTAM 033485

Visa o presente Laudo, atendendo à solicitação para determinar o valor de mercado atualizado para venda do imóvel objeto deste Laudo.

Este Laudo de avaliação atende a todos os requisitos da **Lei n°. 6.530/78**, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e a **Resolução n° 1.066/2.007 do COFECI - Conselho Federal dos Corretores de Imóveis**. A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da **ABNT - NBR 14.653 - 3 - Avaliação de Imóveis Rurais**. O Laudo obedece aos critérios de ética e regulamentos do **COFECI - CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS**.

O subscritor é inscrito no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob o número 16.273 e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob o número 28.838, possuidor de Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias, o que lhe confere comprovada especialização na matéria.

A competência legal do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar o PTAM, decorre da **Lei 6.530/78, artigo XX**, consolidado pela decisão da **7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região - Distrito Federal** (TRF/DF emitiu o acórdão n° 200734000105910 em 29 de junho de 2010, negando provimento ao recurso de Apelação Cível do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura) do IBAPE (Instituto, Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) em face ao **COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis)**, confirmando a competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis.

Desta forma, o Corretor de Imóveis e Perito Avaliador está autorizado a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de valores para comercialização.

A competência infra legal do Corretor de Imóveis para elaborar o PTAM está positivada na **Resolução COFECI n° 1.066/2007**.

Avaliação de Imóveis é a precisão e fundamentação técnica do valor de mercado de bens imóveis, feita dentro de procedimentos técnicos e normativos, e por peritos avaliadores devidamente habilitados no CNAI para a determinação das análises de valor.

RUA TAPAJÓS, N 799, CIDADE NOVA - BARREIRAS - BA
77 | 99813-9387 | 77 | 98101-8947 |
ADRIANOCORRETOR01@GMAIL.COM

7



Assinado eletronicamente por: KATIA BARBOSA DE ALMEIDA - 23/11/2022 13:01:54
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22112313015173500000292008887>
Número do documento: 22112313015173500000292008887

Num. 300631771 - Pág. 7



CRECI: 16.273 BA
CNAI: 28.838



PTAM 033485

7 - ABREVIATURAS

Possivelmente veremos algumas delas nesse Parecer/Laudo.

A. T. T - Área Total do Terreno	M² - Metro quadrado
A. T. C - Área Total construída	MG - Média geral
A. C - Idade aparente da construção	NBR - Normas Brasileiras
ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas	VTN - Valor de Terra Nua
Art. - Artigo	VTI - Valor de Terra c/ Investimento
AT - Área do terreno	IR - Imóveis Referenciais
C.M² - Custo por metro quadrado	R.F.D - Resultado do fator de depreciação.
CNAI - Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários	TG - Total Geral
CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis	VB - Valor benfeitoria
DTC - Depreciação por Tempo de Construção	V.G.V ou V.G.L - Valor global da venda ou locação
IA - Imóvel em Avaliação	V.L - Valor da locação
	V.M - Valor médio
	V.V - Valor de venda
	VT - Valor do Terreno

8 - IDENTIFICAÇÃO

8.1 SOLICITANTE:

EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA VARA DOS FEITOS DE RELAÇÕES DE CONSUMO, CÍVEIS E COMERCIAIS, COMARCA DE SÃO DESIDÉRIO - BAHIA. TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA - TJBA, FÓRUM MIN. ANTÔNIO CARLOS MAGALHÃES, RUA WANDINALVA DE CARVALHO NUNES DOS SANTOS S/N - BAIRRO FELISBERTO FERREIRA DOS ANJOS, SÃO DESIDÉRIO CEP 47.820-000.

8.2 PROPRIETÁRIOS:

IVAN WUNSCHÉ, Brasileiro, Casado, Agricultor, portador do RG nº 9/R.019860 SSP-SC, inscrito no CPF nº 750.363.809-59, residente e domiciliado na Quadra 26 Lote 12, Vila Rosário, Correntina - Ba, Cep: 47.650-000.

RUA TAPAJOS, N 799, CIDADE NOVA - BARREIRAS - BA
77 | 99813-9387 | 77 | 98101-8947 |
ADRIANOCORRETOR01@GMAIL.COM

8



Assinado eletronicamente por: KATIA BARBOSA DE ALMEIDA - 23/11/2022 13:01:54
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22112313015173500000292008887>
Número do documento: 22112313015173500000292008887

Num. 300631771 - Pág. 8



PTAM 033485

ELIZETE DE SOUZA WUNSCHÉ, Brasileira, Casada, Agricultora, inscrita no CPF nº 595.667.879-87, residente e domiciliada na Quadra 26 Lote 12, Vila Rosário, Correntina - Ba, Cep: 47.650-000.

9 - FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

Tem como objetivo atender à solicitação do interessado, e trazer todos os dados necessário para a determinação de valor mercadológico dos IA (IMÓVEL AVALIANDO) para que seja anexado, compor e instruir nos autos do **Processo: 8000445-18.2021.8.05.0231**.

BEM A SER AVALIADO: Uma área de terra localizada no lugar denominado de Fazenda Umburana, com uma área de 350,00 há (trezentos e cinquenta hectares), situada neste Município de São Desidério-Ba, da qual desmembram uma área de 253,00 há (duzentos e cinquenta e três hectares) e que passará a denominar se "FAZENDA RIO BONITO V".

Escritura Pública, Fazenda Rio Bonito V, matrícula nº 6223 de 09-04-2010, perante o Ofício de Registro de Imóveis de São Desidério/BA.

10.1 CONSIDERAÇÕES INICIAIS:

O levantamento de algumas informações pertinentes do imóvel avaliando foram adquiridas dentro do processo nº **8000445-18.2021.8.05.0231** e consideradas como verdadeiras, e não é de responsabilidade desse perito a avaliação documental e legitimidades sobre a propriedade. Esta avaliação é livre de quaisquer vantagens ou envolvimento da (s) pessoa (s) que realizaram o trabalho.

10.2 LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:

Está localizada a 116,00 km da sede de São Desidério, passando pela BR 135 e estrada vicinal de média conservação próxima de povoado Ponte de Mateus com energia elétrica.

BEM A SER AVALIADO: Uma área de terra localizada no lugar denominado de Fazenda Umburana, com uma área de 350,00 há (trezentos e cinquenta hectares), situada neste Município de São Desidério-Ba, da qual desmembram uma área de 253,00 há (duzentos e cinquenta e três hectares) e que passará a denominar se "FAZENDA RIO BONITO V".

RUA TAPAJOS, N 799, CIDADE NOVA - BARREIRAS - BA
77 | 99813-9387 | 77 | 98101-8947
ADRIANOCORRETOR01@GMAIL.COM

9



Assinado eletronicamente por: KATIA BARBOSA DE ALMEIDA - 23/11/2022 13:01:54
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22112313015173500000292008887>
Número do documento: 22112313015173500000292008887

Num. 300631771 - Pág. 9



CRECI: 16.273 BA
CNAI: 28.838



PTAM 033485

Escritura Pública, Fazenda Rio Bonito V, matrícula nº 6223 de 09-04-2010, perante o Ofício de Registro de Imóveis de São Desidério/BA.

Todas as informações completas na matrícula em anexo a este parecer como todas coordenadas geográficas.

I) medidas perimétricas, medida de superfície (área), localização e confrontações; **(na certidão e matrícula as mesmas)**.

II) descrição individualizada dos acessórios e benfeitorias, se houver; **(não houve por ser terra bruta)**

III) contextualização do imóvel na vizinhança e infraestrutura disponível; **(A FAZENDA RIO BONITO V está localizada no povoado Ponte de Mateus). Onde passa a ferrovia Oeste Leste.**

IV) aproveitamento econômico do imóvel; **(recomendado por esse expert que seja preparada para agricultura ou pecuária).**

11 - VISTORIA

11.1 VISITA TÉCNICA:

No dia 13/10/2022, no período matutino conforme mostra relatório fotográfico abaixo deste parecer, realizei a visita técnica de vistoria no imóvel avaliando na companhia do auxiliar do perito o Sr. Gustavo Macedo (para auxiliar nas medidas e fotografias).

Nesta oportunidade foi elaborado um relatório fotográfico juntamente com demais informações de tudo quanto foi necessário para esta avaliação, conferi e observei os aspectos da aparência e do estado de conservação da área, tanto quanto as suas respectivas medidas, os quantitativos, as características e demais detalhes de interesse, a fim de apresentar um resultado que digne a ser a expressão da verdade e de boa fé.

11.2 CONTEXTO DA REGIÃO:

Localizado na região Oeste da Bahia, São Desidério é o segundo maior município em extensão territorial do Estado, com 15.116,397 mil km² e abriga uma população de 33.168 mil habitantes. Possui uma das maiores e mais ricas bacias

RUA TAPAJOS, N 799, CIDADE NOVA - BARREIRAS - BA
77 | 99813-9387 | 77 | 98101-8947
ADRIANOCORRETOR01@GMAIL.COM

10



Assinado eletronicamente por: KATIA BARBOSA DE ALMEIDA - 23/11/2022 13:01:54
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22112313015173500000292008887>
Número do documento: 22112313015173500000292008887

Num. 300631771 - Pág. 10



CRECI: 16.273 BA
CNAI: 28.838



PTAM 033485

hidrográficas do Brasil e se destaca nacionalmente pelo grande potencial na agricultura e turismo.

LOCALIZAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA EM AVALIAÇÃO: São Desidério está situado na mesorregião do extremo Oeste Baiano, entre as coordenadas de 46°19'29" e 44°34'32" W e 12°17'20" e 13°20'55" S. Limita-se com Barreiras ao norte, Catolândia a nordeste, Baianópolis a leste, Correntina a sul, Santa Maria da Vitória a sudeste, Luiz Eduardo Magalhães a noroeste, e com os estados de Goiás e Tocantins a oeste.

CLIMA: Baseado na classificação climática de Köppen, o clima no Município de São Desidério é do tipo Aw, tropical com chuvas de verão (ALBUQUERQUE, 2009). Sua temperatura anual varia entre 17 °C e 37 °C; o índice de pluviosidade atinge 1.700 mm/ano, ocorrendo maior precipitação nos meses de novembro a janeiro; e o período de seca compreende os meses de maio a setembro (SANTOS et al., 2008). Segundo Batistella et al. (2002), a umidade média relativa do ar ao ano corresponde a 70%, atingindo sua máxima de 80% em dezembro e a mínima de 50% no mês de agosto.

VEGETAÇÃO: A cobertura vegetal dominante é de Cerrado. No município, são identificados o Cerrado Sentido Restrito, Matas de Galeria, Veredas, Campos Úmidos, porções de transição entre Cerrado e Caatinga e Florestas Submontanas que ocorrem sobre rochas carbonáticas e pelíticas (SANTOS et al., 2008).

RECURSOS HÍDRICOS: A maior parte de sua rede hídrica é composta por rios perenes geralmente abastecidos por águas subterrâneas; está inserido no sistema do aquífero Urucuia e compreendido nas bacias do Rio Grande, Rio de Fêmeas e Rio Corrente (ALBUQUERQUE, 2009; ALVES et al., 2009; LIMA, 2000; LAGE et al., 2008, Lima, 2000;).

GEOLOGIA: A região compreende os arenitos da formação Urucuia que se encontram sobrepostos às rochas do grupo Bambuí (BRASIL, 1982). A composição geológica da área compreende do período Proterozoico até os dias atuais; possui em sua constituição depósitos eólicos compostos por cascalhos e areias; e compreende ainda rochas metamórficas e sequências de calcários com intercalações de pelitos e margas (BRASIL, 1982; CPRM, 2008; ALVES et al., 2009)

SOLOS: Os solos são bem intemperizados e com fertilidade natural baixa, geralmente bem drenados e com baixa capacidade de retenção de água (Santos et al., 2008). Ocorrem, em maior concentração, os Latossolos Vermelhos e Vermelho-Amarelos e

RUA TAPAJOS, N 799, CIDADE NOVA - BARREIRAS - BA
77 | 99813-9387 | 77 | 98101-8947 |
ADRIANOCORRETOR01@GMAIL.COM

11



Assinado eletronicamente por: KATIA BARBOSA DE ALMEIDA - 23/11/2022 13:01:54
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22112313015173500000292008887>
Número do documento: 22112313015173500000292008887

Num. 300631771 - Pág. 11

**ADRIANO
FERREIRA**
CORRETOR E PERITO AVALIADOR
CRECI: 16.273 BA
CNAI: 28.838



PTAM 033485

os Neossolos Quartzarênicos. Nas áreas de vales e veredas, há a ocorrência de Gleissolos e Organossolos. Composto as planícies, estão os Argissolos e Luvisolos; e, nas regiões serranas, são encontrados os Neossolos Litólicos (Batistella et al., 2002).

USO E OCUPAÇÃO: A economia do município tem crescido progressivamente e se baseia primordialmente na agricultura e pecuária, destacando-se as culturas de soja, milho, algodão, café e arroz, sendo o maior produtor brasileiro de algodão e o maior produtor de soja e milho do nordeste; e, na pecuária, a criação de aves, suínos e bovinos tem sido bastante empregada (Albuquerque, 2009; Batistella et al., 2002; Santos et al., 2008; Silva, Meira, 2009).

12- MÉTODO DE AVALIAÇÃO E NORMATIVAS.

Para se definir a metodologia a ser utilizada, consideram-se alguns aspectos intrínsecos ligados ao valor final de venda que será apropriado ao imóvel, como a finalidade para qual o trabalho foi contratado, a natureza do imóvel em estudo, a disponibilidade, quantidade e qualidade das referências levantadas junto ao mercado.

De posse dessas informações, a metodologia será definida com o objetivo de retratar de maneira fidedigna o comportamento de mercado através de meios que suportem os valores calculados. Neste trabalho, para definição do **Valor de Mercado para venda**, optou-se pela utilização do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - MCDDM**, e o tratamento de homogeneização por meio de fatores por compreender ser a **melhor forma para chegar ao valor médio real e justo do IA**. Dessa forma, foram levantados em campo elementos comparáveis ao avaliando.

12.1 TRATAMENTO POR MEIO DE FATORES:

Saneamento dos valores amostrais, utilizando o critério excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentado na teoria estatística de pequenas amostras ($n > 30$) com distribuição de "t" de Student, com confiança de 80%.

RUA TAPAJOS, N 799, CIDADE NOVA - BARREIRAS - BA
77 | 99813-9387 | 77 | 98101-8947
ADRIANOCORRETOR01@GMAIL.COM

12



Assinado eletronicamente por: KATIA BARBOSA DE ALMEIDA - 23/11/2022 13:01:54
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22112313015173500000292008887>
Número do documento: 22112313015173500000292008887

Num. 300631771 - Pág. 12



PTAM 033485

Este método consiste em transportar para o imóvel avaliando uma média unitária de valores de oferta, transação já efetivada de compra e venda, resultado de pesquisas, com um considerável número de amostras, atendido os padrões de similaridade (homogeneização com tratamento de fatores).

O perito avaliador realizou exaustiva pesquisa nas regiões de influência do imóvel avaliando, verificando ofertas ao mercado, para composição da amostra, que tratada pela metodologia clássica e com a respectiva homogeneização adequada a cada bem alcançou-se o preço de mercado.

- **Situação** - onde se prioriza utilizar amostras em uma mesma localização geográfica e socioeconômica;
- **Tempo** - situação na qual são preferidos os elementos que possuem contemporaneidade com a avaliação que está sendo realizada;
- **Características** - onde, dentro das possibilidades de mercado, deve-se buscar a semelhança em relação ao imóvel em estudo quanto a questões físicas, disposição, adequação, aproveitamento, entre outros.

Contemporaneamente ao tratamento estatístico, foram elaboradas análises de mercado levando em consideração as características do imóvel em estudo, sua situação e a conjuntura de mercado. Para embasar o presente estudo, levando em conta os diferentes cenários considerados nessa avaliação.

Valor de Mercado é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pela livre negociação entre partes interessadas e conhecedoras do imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do segmento ao qual ele esteja integrado.

Assim, o valor expresso ao final desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica representa basicamente a opinião genérica dos operadores do mercado local e principalmente a expertise dos profissionais envolvidos na avaliação.

Dessa forma, toda avaliação de imóvel reflete uma convicção de valor pessoal do profissional Corretor de Imóveis que vive cotidianamente as oscilações do mercado, visto estar diretamente ligado com os proprietários ofertantes e compradores.

No mercado, os proprietários arbitram seus preços, mas na maioria das vezes esse valor é especulativo. Por outro lado, os compradores desejam pagar o menor valor possível.

RUA TAPAJOS, N 799, CIDADE NOVA - BARREIRAS - BA
77 | 99813-9387 | 77 | 98101-8947 |
ADRIANOCORRETOR01@GMAIL.COM

13



Assinado eletronicamente por: KATIA BARBOSA DE ALMEIDA - 23/11/2022 13:01:54
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22112313015173500000292008887>
Número do documento: 22112313015173500000292008887

Num. 300631771 - Pág. 13



PTAM 033485

Neste momento, é de fundamental importância a presença do Corretor de Imóveis como mediador entre as partes, para identificar preços praticados no mercado naquele momento, para concluir a negociação, bem como, para expurgar as especulações.

13 - AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DOS IMÓVEIS.

13.1 IMÓVEL EM AVALIAÇÃO:

BEM A SER AVALIADO: Uma área de terra localizada no lugar denominado de Fazenda Umburana, com uma área de 350,00 há (trezentos e cinquenta hectares), situada neste Município de São Desidério-Ba, da qual desmembram uma área de 253,00 há (duzentos e cinquenta e três hectares) e que passará a denominar se "FAZENDA RIO BONITO V".

Escritura Pública, Fazenda Rio Bonito V, matrícula nº 6223 de 09-04-2010, perante o Ofício de Registro de Imóveis de São Desidério/BA.

Área toda em terra bruta, conhecida como chapadão em bioma todo cerrado todo ralo, podendo ser ação do fogo ou um desmate antigo, com acesso médio e de fácil localização, tendo o traçado da ferrovia em seu interior a media de 100 metros do limite e vértice 1 e 2, sendo 80 metros de concessão ferroviária com traçado e caminhos laterais com cercas (poste em concreto e arame liso. Sendo um caminho de cada lado.

DISTÂNCIA - KM		
SÃO DESIDERIO - BA	FAZENDA RIO BONITO V	116
CORRENTINA - BA	FAZENDA RIO BONITO V	55
BARREIRAS - BA	FAZENDA RIO BONITO V	146
DIST. RODA VELHA - BA	FAZENDA RIO BONITO V	246
DIST. ROSÁRIO	FAZENDA RIO BONITO V	254
LUIS EDUARDO MAGALHÃES - BA	FAZENDA RIO BONITO V	327
SALVADOR - BA	FAZENDA RIO BONITO V	1.004
BRASÍLIA - DF	FAZENDA RIO BONITO V	581

RUA TAPAJOS, N 799, CIDADE NOVA - BARREIRAS - BA
77 | 99813-9387 | 77 | 98101-8947
ADRIANOCORRETOR01@GMAIL.COM

14



Assinado eletronicamente por: KATIA BARBOSA DE ALMEIDA - 23/11/2022 13:01:54
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22112313015173500000292008887>
Número do documento: 22112313015173500000292008887

Num. 300631771 - Pág. 14



CRECI: 16.273 BA
CNAI: 28.838



PTAM 033485

13.2 SOLO:

LATOSSOLO VERMELHO-AMARELO:

Vermelho-amarelos e areias quartzosas, estão presentes em sua maior totalidade no imóvel, são solos que tem características como permeabilidade, drenagem, porosidade, alta salinidade e textura arenosa. As características químicas, no entanto, apresentam algumas limitações, pois são solos com baixa saturação de bases e altas saturação de alumínio, o que resulta numa fertilidade natural baixa. Possuem baixa capacidade de troca de cátions, requerendo aplicação de corretivos e adubação para o desenvolvimento das pastagens e agricultura.

13.3 TOPOGRAFIA:

Topografia e declividade: PLANO

TOPOGRAFIA E DECLIVIDADE				
PLANO	SUAVE ONDULADO	MODERADAMENTE ONDULADO	ONDULADO	FORTEMENTE ONDULADO
0 A 3%	3 A 8%	8 A 13%	13 A 20%	20 A 45%

13.4 DIMENSÃO:

"FAZENDA RIO BONITO V": Pequeno

1) **BEM A SER AVALIADO:** Uma área de terra localizada no lugar denominado de Fazenda Umburana, com uma área de 350,00 há (trezentos e cinquenta hectares), situada neste Município de São Desidério-Ba, da qual desmembram uma área de 253,00 há (duzentos e cinquenta e três hectares) e que passará a denominar se "FAZENDA RIO BONITO V".

Escritura Pública, Fazenda Rio Bonito V, matrícula nº 6223 de 09-04-2010, perante o Ofício de Registro de Imóveis de São Desidério/BA.

DIMENSÃO		
Pequeno	Médio	Grande
Até 04 módulos fiscais.	De 04 até 15 módulos fiscais.	Acima de 15 módulos fiscais.

Modulo fiscal corresponde à área mínima necessária a uma propriedade rural para que sua exploração seja economicamente viável. A depender do município, um modulo fiscal varia de 05 a 110 hectares. **No município em questão (São Desiderio) são 65ha por módulo fiscal.**

RUA TAPAJOS, N 799, CIDADE NOVA - BARREIRAS - BA
77 | 99813-9387 | 77 | 98101-8947 |
ADRIANOCORRETOR01@GMAIL.COM

15



Assinado eletronicamente por: KATIA BARBOSA DE ALMEIDA - 23/11/2022 13:01:54
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22112313015173500000292008887>
Número do documento: 22112313015173500000292008887

Num. 300631771 - Pág. 15



PTAM 033485

Módulo Fiscal (MF) é uma unidade de medida agrária que representa a área mínima necessária para as propriedades rurais poderem ser consideradas economicamente viáveis (BRASIL, 2012a). Foi instituída pela Lei nº 6.746, de 10 de dezembro de 1979. O tamanho do módulo fiscal varia de 5 a 110 hectares, conforme o município.

O tamanho dos módulos fiscais foi fixado inicialmente pela Instrução Especial no 20, de 1980, do INCRA (BRASIL, 1980). Municípios criados posteriormente tiveram o tamanho do módulo fiscal fixado por Portarias e Instruções Especiais mais recentes. Foi o caso das Instruções Especiais no 541, de 1997, e no 3 de 2005, para municípios instalados em 1997 e 2005, respectivamente (BRASIL, 1997, 2005).

13.5 EXPLORAÇÃO: NÃO EXPLORADO

01	NÃO EXPLORADO;
02	De lazer e turismo;
03	De agricultura;
04	De extrativismo;
05	De interesse ambiental;
06	De pecuária;
07	De silvicultura;
08	Agroindústria;
09	Misto.

13.6 CLASSE DA TERRA:

Quanto ao seu estágio de exploração atual, as terras são classificadas como:

a) terra bruta;
b) terra nua;
c) terra cultivada.

Terra bruta: Terra não trabalhada, com vegetação natural.

Considerado por este perito avaliador imobiliário como sendo **CLASSE III- Terras cultiváveis, com problemas complexos de conservação do solo.**

As classes em que foram classificadas as amostras, estão fundamentas no Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra, e na classificação de NORTON, em oito classes de terra, seguindo a sua capacidade de uso:

RUA TAPAJOS, N 799, CIDADE NOVA - BARREIRAS - BA
77 | 99813-9387 | 77 | 98101-8947 |
ADRIANOCORRETOR01@GMAIL.COM

16



Assinado eletronicamente por: KATIA BARBOSA DE ALMEIDA - 23/11/2022 13:01:54
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22112313015173500000292008887>
Número do documento: 22112313015173500000292008887

Num. 300631771 - Pág. 16



PTAM 033485

- CLASSE I- Terras para culturas, sem problemas de conservação, fertilidade, exigência de adubação de manutenção;
- CLASSE II- Terras de culturas, com pequenos problemas de conservação, fertilidade, exigência de práticas simples;
- **CLASSE III- Terras cultiváveis, com problemas complexos de conservação do solo;**
- CLASSE IV - Terras cultiváveis apenas ocasionalmente ou em extensão limitada, com sérios problemas de conservação do solo, passíveis utilizar para culturas permanentes;
- CLASSE V- Terras adaptadas em geral para pastagens ou reflorestamento, sem necessidade de práticas especiais de conservação, geralmente solos associados a várzeas, cultiváveis apenas em casos muito especiais;
- CLASSE VI- Terras adaptadas em geral para pastagens ou reflorestamento, com problemas simples de conservação, cultiváveis apenas em caso muito especiais de algumas culturas permanentes protetoras do solo;
- CLASSE VII- Terras adaptadas em geral somente para pastagens ou reflorestamento, com problemas complexos de conservação do solo;
- CLASSE VIII- Terras impróprias para cultura, pastagens ou reflorestamento, podendo servir apenas para abrigo e proteção da fauna e flora silvestre, como ambiente para recreação, ou para fins de armazenamento de água (microbacias hidrográficas de captação de águas), exploração piscícola e abrigo de vida silvestre.

Benfeitorias

- | |
|---|
| a) Produção vegetal (culturas); |
| b) Construções (exemplos: casa, galpão, cercas) e instalações (exemplos: rede de energia elétrica, rede de distribuição de água); |
| c) Obras e trabalhos de melhoria das terras. |

Sem benfeitorias no imóvel avaliando (IA).

RUA TAPAJOS, N 799, CIDADE NOVA - BARREIRAS - BA
77 | 99813-9387 | 77 | 98101-8947 |
ADRIANOCORRETOR01@GMAIL.COM

17



Assinado eletronicamente por: KATIA BARBOSA DE ALMEIDA - 23/11/2022 13:01:54
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22112313015173500000292008887>
Número do documento: 22112313015173500000292008887

Num. 300631771 - Pág. 17



CRECI: 16.273 BA
CNAI: 28.838



PTAM 033485

13.7 IMÓVEIS REFERENCIAIS:

IR 01: Fazenda São José.

Valor: R\$ 20.720.360,00 (70 sc de soja por ha)
Area de 1.726 hectares, Mata bruta, Dentro do aquífero Urucuia, 14 km de Chão, Povoado de Campo Grande, município de São Desidério. Excelente localização, passa energia elétrica nos fundos da fazenda. Próximos aos maiores produtores de soja da região, Busatos e JR.
Fonte: ALEXANDRE DA CONCEIÇÃO FERREIRA Creci nº 27105
Contato : (77) 9.9956-7852 disponível em 18/11/2022.



Imagem 02: Fazenda São José.

IR 02: Área de 3.000 hectares

Valor: R\$ 46.305.000,00 (90 sc de soja por ha)
Mata Bruta, Dentro do aquífero Urucuia, propícia para poço de Alta vazão. Energia trifásica, passa na área, Mun. São Desidério-BA. 50 km da cidade, 30 Km de chão, 28 km do futuro porto seco na Estiva.
Fonte: ALEXANDRE DA CONCEIÇÃO FERREIRA Creci nº 27105
Contato: (77) 9.9956-7852 disponível em 19/11/2022.
Obs: Sem imagem.

IR 03: FAZENDA TRÊS DIAMANTES

Valor: R\$ 5.511.615,55 (70 sc de soja por ha)
Fazenda Três Diamantes - Gleba 01 Proprietário(a): José Lourival de Santana, Matrícula do imóvel: 1072 (1 de 3)
Cartório de Registro de Imóveis: (00.790-6) São Desidério -

RUA TAPAJÓS, N 799, CIDADE NOVA - BARREIRAS - BA
77 | 99813-9387 | 77 | 98101-8947 |
ADRIANOCORRETOR01@GMAIL.COM

18



Assinado eletronicamente por: KATIA BARBOSA DE ALMEIDA - 23/11/2022 13:01:54
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22112313015173500000292008887>
Número do documento: 22112313015173500000292008887

Num. 300631771 - Pág. 18



CRECI: 16.273 BA
CNAI: 28.838



PTAM 033485

BA Código INCRA/SNCR: 3011160210160 Município: São Desidério-BA. 459.11ha

FONTE: Corretor de imóveis André Lindolfo Gomez. Creci nº 24.219 Contato: (77)9.9963-6235 disponível em 18/11/2022.

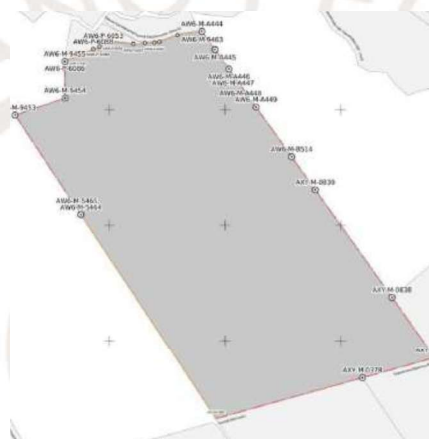


Imagem 03: Fazenda três diamantes.

IR 04: ÁREA DE 804 HECTARE

Valor: R\$ 4.136.580,00 (30 sc de soja por ha)

Mata Bruta, Beira de Rio, área Vizinha já se preparando para plantio. Mun. São Desidério/ Cabeceira Grande, 40 km da cidade, 10 km de chão. Área com documentos de posse, caso haja interesse Entregamos documentada.

Fonte: ALEXANDRE DA CONCEIÇÃO FERREIRA Creci nº 27105

Contato: (77) 9.9956-7852 disponível em 18/11/2022.



Imagem 04: Fazenda 804ha.

RUA TAPAJOS, N 799, CIDADE NOVA - BARREIRAS - BA
77 | 99813-9387 | 77 | 98101-8947
ADRIANOCORRETOR01@GMAIL.COM

19



Assinado eletronicamente por: KATIA BARBOSA DE ALMEIDA - 23/11/2022 13:01:54
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22112313015173500000292008887>
Número do documento: 22112313015173500000292008887

Num. 300631771 - Pág. 19



CRECI: 16.273 BA
CNAI: 28.838



PTAM 033485

IR 05: FAZENDA Á VENDA EM SÃO DESIDÉRIO - BA - DE 10.204 HECTARES

Valor: R\$ 87.499.300,00 (50 sc de soja por ha)
Localização: São Desidério - Bahia. Área total: 10.204 Hectares, Aptidão: Lavoura (para lavoura em toda área)
Reserva ambiental: 20% Altitude: 770 metros, Topografia: Totalmente plana, Teor de Argila: 28% a 32%, Tipo de Solo: Terra preta, Índice pluviométrico: 1.100 a 1.500 mm/ano
Logística: Barreiras a São Desidério 28 km
Documentação: Ok
<https://www.luizpereira.com.br/1765/imoveis/venda-fazenda-9-quartos-tangara-sao-desiderio-ba#photos-property-carousel>
disponível em 18/11/2022. LUIZ PEREIRA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS - CRECI SP- 136277



Imagem 05: Fazenda São Desidério.

IR 06: Área 165ha Em São Desidério -Ba

Valor: R\$ 848.925,00 (30 sc de soja por ha)
Beira da BR 020, 90% plana, Energia passa em frente, Sentido São Desidério a Roda Velha, A 20 km da cidade.
Fonte: ALEXANDRE DA CONCEIÇÃO FERREIRA Creci nº 27105
Contato : (77) 9.9956-7852 disponível em 18/11/2022.



Imagem 06: Fazenda 165ha.

RUA TAPAJOS, N 799, CIDADE NOVA - BARREIRAS - BA
77 | 99813-9387 | 77 | 98101-8947 |
ADRIANOCORRETOR01@GMAIL.COM

20



Assinado eletronicamente por: KATIA BARBOSA DE ALMEIDA - 23/11/2022 13:01:54
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22112313015173500000292008887>
Número do documento: 22112313015173500000292008887

Num. 300631771 - Pág. 20



CRECI: 16.273 BA
CNAI: 28.838



PTAM 033485

IR 07: FAZENDA ANDRADINA

Valor: R\$ 9.697.364,60 (110 sc de soja por ha)
Denominação: FAZENDA ANDRADINA Proprietário: JEFFERSON
MARCUS RUELLA, Matrícula do imóvel: 2605 Cartório de Registro
de Imóveis: (00.790-6) São Desidério - BA Código INCRA/SNCR:
9500256456805 Município: São Desidério-BA. 514,04ha
FONTE: Corretor de imóveis André Lindolfo Gomez. Creci nº
24.219 Contato: (77)9.9963-6235 disponível em 18/11/2022.



Imagem 07: Fazenda Andradina.

IR 08: FAZENDA COM 2.500 HECTARES

Valor: R\$ 42.875.000,00 (100 sc de soja por ha)
Terra bruta com licença de desmate, 100% plana, argila em
torno de 26%, índice pluviométrico de 1.400 mm/ano (anel das
chuvas), beira rio com agua em abundância, excelente
logística - somente 35 km do asfalto a 70 km da BR 020,
energia trifásica ao lado, projeto para irrigação de 1.500
hectares, preço de 100 sacas de soja por hectare.
<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/rural-sao-desiderio-2966813692.html> disponível em 18/11/2022.



Imagem 08: Fazenda 2.500ha.

RUA TAPAJOS, N 799, CIDADE NOVA - BARREIRAS - BA
77 | 99813-9387 | 77 | 98101-8947
ADRIANOCORRETOR01@GMAIL.COM

21



Assinado eletronicamente por: KATIA BARBOSA DE ALMEIDA - 23/11/2022 13:01:54
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22112313015173500000292008887>
Número do documento: 22112313015173500000292008887

Num. 300631771 - Pág. 21

ADRIANO FERREIRA
CORRETOR E PERITO AVALIADOR
CRECI: 16.273 BA
CNAI: 28.838



PTAM 033485

Para o melhor saneamento dos imóveis referenciais foi utilizado a cotação do dia 17 de novembro de 2022 da instituição Aiba como melhor parâmetro para o preço da saca de soja 60kg comercializada na Região oeste da Bahia levando em consideração que as ofertas foram colhidas em reais e também em sacas de soja pelo preço praticado na região oeste do estado da Bahia.

Cotações no Oeste da Bahia

Atualizado em 17/10/2022

Soja Disponível	R\$	17150	sc 60 kg
Soja Balcão	R\$	163,67	sc 60 kg
Milho	R\$	69,00	sc 60 kg
Algodão em Pluma	R\$	132,00	@
Caroço de Algodão	R\$	1650,00	ton
Feijão Carioca (8,5)	R\$	295,00	sc 60 kg
Café Arábica duro, Tipo 6	R\$	960,00	sc 60 kg
Arroz Tipo 1 (em casca)	R\$	75,00	sc 60 k

Fonte: AIBA Cotações

Imagem 09: Cotação.

<https://aiba.org.br/> disponível em 17/11/2022.

13.8 HOMOGENEIZAÇÃO

Para definição do **Valor de Mercado para venda**, optou-se pela utilização do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - MCDDM**, e para o tratamento de homogeneização por meio de fatores por compreender ser a **melhor forma para chegar ao valor médio real e justo do IA**. Dessa forma, foram levantados em campo elementos comparáveis ao avaliando.

RUA TAPAJOS, N 799, CIDADE NOVA - BARREIRAS - BA
77 | 99813-9387 | 77 | 98101-8947 |
ADRIANOCORRETOR01@GMAIL.COM

22



Assinado eletronicamente por: KATIA BARBOSA DE ALMEIDA - 23/11/2022 13:01:54
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22112313015173500000292008887>
Número do documento: 22112313015173500000292008887

Num. 300631771 - Pág. 22



CRECI: 16.273 BA

CNAI: 28.838



PTAM 033485

IMÓVEL AVALIANDO

BEM A SER AVALIADO: Uma área de terra localizada no lugar denominado de Fazenda Umburana, com uma área de 350,00 há (trezentos e cinquenta hectares), situada neste Município de São Desidério-Ba, da qual desmembram uma área de 253,00 há (duzentos e cinquenta e três hectares) e que passará a denominar se "**FAZENDA RIO BONITO V**".

Escritura Pública, Fazenda Rio Bonito V, matrícula nº 6223 de 09-04-2010, perante o Ofício de Registro de Imóveis de São Desidério/BA.

Área: 253ha

MÉTODO EMPREGADO:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado MCDDM com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por hectares) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras ($n < 30$) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A AMOSTRA DESTA AVALIAÇÃO FOI TRATADA COM OS SEGUINTES FATORES:

F1: FATOR OFERTA

F2: FATOR LOCALIZAÇÃO

F3: FATOR ACESSO

Imóveis amostrados para comparação:

RUA TAPAJOS, N 799, CIDADE NOVA - BARREIRAS - BA
77 | 99813-9387 | 77 | 98101-8947
ADRIANOCORRETOR01@GMAIL.COM

23



Assinado eletronicamente por: KATIA BARBOSA DE ALMEIDA - 23/11/2022 13:01:54
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22112313015173500000292008887>
Número do documento: 22112313015173500000292008887

Num. 300631771 - Pág. 23



CRECI: 16.273 BA
CNAI: 28.838



PTAM 033485

IR 01: Fazenda São José.	
Área:	1.726ha
Valor:	R\$ 20.720.360,00
Valor por hectare:	R\$ 12.004,84
Fator de homogeneização	0,90
FATOR OFERTA:	
Fator de homogeneização	1,00
FATOR LOCALIZAÇÃO:	
Fator de homogeneização	1,00
FATOR ACESSO:	

IR 02: Área de 3.000 hectares	
Área:	3.000ha
Valor:	R\$ 46.305.000,00
Valor por hectare:	R\$ 15.435,00
Fator de homogeneização	0,90
FATOR OFERTA:	
Fator de homogeneização	1,10
FATOR LOCALIZAÇÃO:	
Fator de homogeneização	1,10
FATOR ACESSO:	

IR 03: FAZENDA TRÊS DIAMANTES	
Área:	459ha
Valor:	R\$ 5.511.615,00
Valor por hectare:	R\$ 12.005,00
Fator de homogeneização	0,90
FATOR OFERTA:	
Fator de homogeneização	1,10
FATOR LOCALIZAÇÃO:	
Fator de homogeneização	1,10
FATOR ACESSO:	

IR 04: ÁREA DE 804 HECTARE	
Área:	804ha
Valor:	R\$ 4.136.580,00
Valor por hectare:	R\$ 5.145,00
Fator de homogeneização	0,90
FATOR OFERTA:	
Fator de homogeneização	1,00
FATOR LOCALIZAÇÃO:	
Fator de homogeneização	1,10
FATOR ACESSO:	

RUA TAPAJÓS, N 799, CIDADE NOVA - BARREIRAS - BA
77 | 99813-9387 | 77 | 98101-8947 |
ADRIANOCORRETOR01@GMAIL.COM

24



Assinado eletronicamente por: KATIA BARBOSA DE ALMEIDA - 23/11/2022 13:01:54
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22112313015173500000292008887>
Número do documento: 22112313015173500000292008887

Num. 300631771 - Pág. 24

Valor: R\$ 15.276,82
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
POSSE - 1ª VARA CÍVEL, REGISTROS PÚBLICOS E AMBIENTAL
Usuário: MILENA GIOVANA DE SOUZA DO NASCIMENTO - Data: 06/06/2026 10:19:09



CRECI: 16.273 BA
CNAI: 28.838



PTAM 033485

IR 05: FAZENDA À VENDA EM SÃO DESIDÉRIO - BA - DE 10.204 HECTARES

Área:	10.204ha
Valor:	R\$ 87.499.296,00
Valor por hectare:	R\$ 8.575,00
Fator de homogeneização	0,90
FATOR OFERTA:	
Fator de homogeneização	0,90
FATOR LOCALIZAÇÃO:	
Fator de homogeneização	1,00
FATOR ACESSO:	

IR 06: Área 165ha Em São Desidério -Ba

Área:	165ha
Valor:	R\$ 848.925,00
Valor por hectare:	R\$ 5.145,00
Fator de homogeneização	0,90
FATOR OFERTA:	
Fator de homogeneização	1,10
FATOR LOCALIZAÇÃO:	
Fator de homogeneização	1,10
FATOR ACESSO:	

IR 07: FAZENDA ANDRADINA

Área:	514ha
Valor:	R\$ 9.697.365,00
Valor por hectare:	R\$ 18.865,00
Fator de homogeneização	0,90
FATOR OFERTA:	
Fator de homogeneização	0,90
FATOR LOCALIZAÇÃO:	
Fator de homogeneização	0,90
FATOR ACESSO:	

IR 08: FAZENDA COM 2.500 HECTARES

Área:	2.500ha
Valor:	R\$ 42.875.000,00
Valor por hectare:	R\$ 17.150,00
Fator de homogeneização	0,90
FATOR OFERTA:	
Fator de homogeneização	1,00
FATOR LOCALIZAÇÃO:	
Fator de homogeneização	1,00
FATOR ACESSO:	

RUA TAPAJOS, N 799, CIDADE NOVA - BARREIRAS - BA
77 | 99813-9387 | 77 | 98101-8947 |
ADRIANOCORRETOR01@GMAIL.COM

25



Assinado eletronicamente por: KATIA BARBOSA DE ALMEIDA - 23/11/2022 13:01:54
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22112313015173500000292008887>
Número do documento: 22112313015173500000292008887

Num. 300631771 - Pág. 25



PTAM 033485

TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO:

Imóvel	R\$/Ha	F1	F2	F3	R\$/Ha homog.
1	12.004,84	0,90	1,00	1,00	10.804,36
2	15.435,00	0,90	1,10	1,10	16.808,71
3	12.005,00	0,90	1,10	1,10	13.073,44
4	5.145,00	0,90	1,00	1,10	5.093,55
5	8.575,00	0,90	0,90	1,00	6.945,75
6	5.145,00	0,90	1,10	1,10	5.602,91
7	18.865,00	0,90	0,90	0,90	13.752,59
8	17.150,00	0,90	1,00	1,00	15.435,00

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/Ha:

Média: $X = \Sigma(Xi)/n$

$X = 10.939,54$

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\Sigma(X - Xi)^2)/(n-1)}$

$S = 4.563,00$

VERIFICAÇÃO DOS VALORES PELO CRITÉRIO EXCLUDENTE DE CHAUVENET:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |Xi - X|/S < VC$

Valor crítico para 8 amostras, pela Tabela de Chauvenet: $VC = 1,86$

Amostra 1: $d = 10.804,36 - 10.939,54 / 4.563,00 = 0,03 < 1.86$ (amostra pertinente)
Amostra 2: $d = 16.808,71 - 10.939,54 / 4.563,00 = 1,29 < 1.86$ (amostra pertinente)
Amostra 3: $d = 13.073,44 - 10.939,54 / 4.563,00 = 0,47 < 1.86$ (amostra pertinente)

RUA TAPAJÓS, N 799, CIDADE NOVA - BARREIRAS - BA
77 | 99813-9387 | 77 | 98101-8947
ADRIANOCORRETOR01@GMAIL.COM

26



Assinado eletronicamente por: KATIA BARBOSA DE ALMEIDA - 23/11/2022 13:01:54
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22112313015173500000292008887>
Número do documento: 22112313015173500000292008887

Num. 300631771 - Pág. 26

Valor: R\$ 15.276,82
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
POSSE - 1ª VARA CÍVEL, REGISTROS PÚBLICOS E AMBIENTAL
Usuário: MILENA GIOVANA DE SOUZA DO NASCIMENTO - Data: 06/06/2026 10:19:09



CRECI: 16.273 BA
CNAI: 28.838



PTAM 033485

Amostra 4: $d = 5.093,55 - 10.939,54 / 4.563,00 = 1,28 < 1.86$ (amostra pertinente)
Amostra 5: $d = 6.945,75 - 10.939,54 / 4.563,00 = 0,88 < 1.86$ (amostra pertinente)
Amostra 6: $d = 5.602,91 - 10.939,54 / 4.563,00 = 1,17 < 1.86$ (amostra pertinente)
Amostra 7: $d = 13.752,59 - 10.939,54 / 4.563,00 = 0,62 < 1.86$ (amostra pertinente)
Amostra 8: $d = 15.435,00 - 10.939,54 / 4.563,00 = 0,99 < 1.86$ (amostra pertinente)

CÁLCULO DA AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{n-1}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{n-1}$,

onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 7 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 10.939,54 - 1.42 * 4.563,00/\sqrt{8 - 1} = 8.490,53$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 10.939,54 + 1.42 * 4.563,00/\sqrt{8 - 1} = 13.388,55$$

CÁLCULO DO CAMPO DE ARBITRIO:

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbitrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbitrio: de R\$9.845,58 a R\$12.033,49

TOMADA DE DECISÃO SOBRE O VALOR UNITÁRIO DO IMÓVEL AVALIANDO:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbitrio.

O valor do hectare utilizado e sendo comercializado na região portanto usando o campo de arbitrio em 10% em torno da média

RUA TAPAJOS, N 799, CIDADE NOVA - BARREIRAS - BA
77 | 99813-9387 | 77 | 98101-8947 |
ADRIANOCORRETOR01@GMAIL.COM

27



Assinado eletronicamente por: KATIA BARBOSA DE ALMEIDA - 23/11/2022 13:01:54
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22112313015173500000292008887>
Número do documento: 22112313015173500000292008887

Num. 300631771 - Pág. 27

ADRIANO FERREIRA
CORRETOR E PERITO AVALIADOR
CRECI: 16.273 BA
CNAI: 28.838



PTAM 033485

sendo o valor limite e dentro do intervalo de confiança no limite inferior e superior. Não valorizando nem depreciando o imóvel rural pela passagem da ferrovia por algumas amostras serem próximas também.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$ 12.033,49

RESULTADO FINAL:

Valor final = Valor unitário * área

Valor final = R\$ 12.033,49 * 253,00 = R\$ 3.044.472,97

Valor do imóvel avaliando: R\$ 3.044.472,97

ABNT NBR 14.653-1 Procedimentos Gerais

6.8 Resultado da Avaliação

6.8.1 Arredondamento

Permite-se arredondar o resultado da avaliação, bem como os limites do intervalo de confiança e do campo de arbítrio, em até 1%.

VALOR FINALIZADO: R\$ 3.044.472,97

VALOR ARREDONDADO EM R\$ 3.050.000,00

A AVALIAÇÃO ENQUADRA-SE NO GRAU II DA NBR 14.653-3 AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS DA ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS.

13.9 CARACTERIZAÇÃO DE ATIVOS E PASSIVOS AMBIENTAIS:

Os ativos e passivos ambientais eventualmente existentes, caso façam parte do objeto de avaliação, podem ser valorados à parte, seguindo os critérios da ABNT 14.653-6, no que couber, e ser apresentados em separado do valor do bem.

O avaliador deve declarar no laudo se a avaliação considera ou não a existência de ativos e passivos ambientais.

PARA EFEITO E RESULTADO DESTES PTAM - PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA NÃO FOI CONSIDERADO ATIVO E PASSIVO AMBIENTAL DESTA ÁREA EM ESPECÍFICA FAZENDA RIO BONITO V.

**RUA TAPAJÓS, N 799, CIDADE NOVA - BARREIRAS - BA
77 | 99813-9387 | 77 | 98101-8947 |
ADRIANOCORRETOR01@GMAIL.COM**

28



Assinado eletronicamente por: KATIA BARBOSA DE ALMEIDA - 23/11/2022 13:01:54
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22112313015173500000292008887>
Número do documento: 22112313015173500000292008887

Num. 300631771 - Pág. 28

ADRIANO FERREIRA
CORRETOR E PERITO AVALIADOR
CRECI: 16.273 BA
CNAI: 28.838



PTAM 033485

14 - CONCLUSÃO E VALOR MERCADOLÓGICO DE VENDA.

E zelando para que o valor seja o mais justo possível perante a situação em que se encontra o mercado imobiliário na região atualmente. O imóvel está em condições para negociações de pagamento à vista, e pagamento dos honorários do corretor.

**É DO ENTENDER DESTES PERITO AVALIADOR QUE OS
VALORES DE MERCADO PARA O IMÓVEL AVALIANDO É:**

VALOR DE VENDA MÉDIO, REAL E JUSTO:

R\$ 3.050,000,00

**(TRÊS MILHÕES E CINQUENTA MIL REAIS E ZERO
CENTAVO)**

- VALORES DE MERCADO, SEM GRAVAMES E NAS CONDIÇÕES EM QUE O IMÓVEL SE ENCONTRA NA DATA DA AVALIAÇÃO.

Por tratar-se de um **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM**, para Determinação do Valor de venda que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localização sócia econômica semelhante.

Barreiras/BA, 23 de novembro de 2022.



Adriano Ferreira de Souza
Perito Avaliador Imobiliário CNAI 28.838
Corretor de Imóveis CRECI/BA 16.273-F

SELOCERTIFICADOR DIGITAL CNAI, identificado pelo n° 033485

RUA TAPAJOS, N 799, CIDADE NOVA - BARREIRAS - BA
77 | 99813-9387 | 77 | 98101-8947 |
ADRIANOCORRETOR01@GMAIL.COM

29



Assinado eletronicamente por: KATIA BARBOSA DE ALMEIDA - 23/11/2022 13:01:54
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22112313015173500000292008887>
Número do documento: 22112313015173500000292008887

Num. 300631771 - Pág. 29



CRECI: 16.273 BA
CNAI: 28.838



PTAM 033485

15 - PRESSUPOSTO, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Trago à sua atenção, antecipadamente, que a seguinte lista de Limitações e Suposições que acompanham o parecer:

Presume-se bom título de propriedade aquele sem ônus. Não foram realizadas averiguações profundas na documentação do imóvel e a avaliação não tem a finalidade de confirmar título de propriedade. Não inclui investigação em documentos e registros da propriedade, ou inclui a responsabilidade do Perito Avaliador para detectar fraudes nos documentos. Ficando este perito avaliador isento quanto a documentação não apresentada pelo solicitante o qual fica ciente, sendo este PTAM isento de análise e perícia documental a qual não foi apresentada pelo solicitante.

Não é responsabilidade da Corretor Avaliador e/ou corrigir eventuais deficiências na propriedade aqui avaliada, incluindo físicos, financeiros e ou legais.

Este laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada, que afetam análises, opiniões e suas conclusões. Para a propriedade do estudo foram empregados os métodos mais recomendados e o avaliador realizou pessoalmente os trabalhos de inspeção, pesquisa, análise, conclusão, elaboração e revisão do laudo.

A elaboração do laudo foi com estrita observância dos postulados constantes do Código de Ética Profissional e os honorários profissionais do avaliador não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões deste laudo.

Não há nenhuma inclinação pessoal do avaliador em relação à matéria envolvida neste laudo no presente e o avaliador não contempla para o futuro qualquer interesse nos bens objeto desta avaliação.

Os valores apurados representam a realidade de mercado no período compreendido entre o início dos trabalhos e a conclusão do laudo, considerando documentação totalmente regular, impostos e outras obrigações em dia e o imóvel livre de quaisquer ônus e no estado de conservação em que se encontra. Não são consideradas perspectivas de valorização ou desvalorização futuras.

O resultado desta avaliação está condicionado às premissas e cenários específicos mencionados neste relatório e invalida quaisquer outras análises anteriores para a mesma data-base.

RUA TAPAJOS, N 799, CIDADE NOVA - BARREIRAS - BA
77 | 99813-9387 | 77 | 98101-8947 |
ADRIANOCORRETOR01@GMAIL.COM

30



Assinado eletronicamente por: KATIA BARBOSA DE ALMEIDA - 23/11/2022 13:01:54
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22112313015173500000292008887>
Número do documento: 22112313015173500000292008887

Num. 300631771 - Pág. 30



CRECI: 16.273 BA
CNAI: 28.838



PTAM 033485

15.1 IMPRESSÃO DIAGNÓSTICA DO MERCADO

O mercado imobiliário se encontra um pouco recessivo, aparentemente sem destaque, com nível de ofertas no segmento aparentemente médio e liquidez média e baixa, existem ofertas na região de imóveis com áreas maiores e menores, sendo o avaliando uma área de médio porte.

Liquidez do imóvel - NORMAL
(Referência: Baixa, Normal, Alta)
Fundamentação: a velocidade e o grau de facilidade com os quais a propriedade pode ou não ser comercializada.

Absorção pelo mercado - Demorada
(Referência: Sem perspectiva, difícil, demorada, rápida)
Fundamentação: O fluxo de liquidez dos vendedores passa a absorver a agressividade dos compradores, isto é, ordens limitadas de venda passam a ser acrescidas em um determinado nível ou faixa de preço, oferecendo contraparte à toda a agressão, e o fluxo de agressão compradora não consegue mais movimentar o mercado como antes.

Número de ofertas - Médio
(Referência: Baixo, médio, alto)
Fundamentação: Na pesquisa ao mercado foram encontrados 08 elementos comparativos.

Desempenho do mercado - Normal
(Referência: Recessivo, Normal, Aquecido)
Fundamentação: Os últimos dois anos não foram os melhores para o mercado imobiliário, que passou por uma grave crise.

RUA TAPAJOS, N 799, CIDADE NOVA - BARREIRAS - BA
77 | 99813-9387 | 77 | 98101-8947
ADRIANOCORRETOR01@GMAIL.COM

31



Assinado eletronicamente por: KATIA BARBOSA DE ALMEIDA - 23/11/2022 13:01:54
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22112313015173500000292008887>
Número do documento: 22112313015173500000292008887

Num. 300631771 - Pág. 31



CRECI: 16.273 BA
CNAI: 28.838



PTAM 033485

16 – BIBLIOGRAFIA

ABNT, Associação Brasileira de Normas - **Avaliação de Bens** - NBR 14.653-1 e 3 - 2016, 2019 e 2001.

AYRES, Antônio. **Como Avaliar Imóveis. Sem mistérios.** Ed. Imobiliária.

DANTAS, Rubens Alves; Cordeiro, Gauss Moutinho. **Caderno Brasileiro de Avaliações e Perícias.** Porto Alegre, IBAPE, nº 26. p 49, agosto de 1991.

MAIA NETO, Francisco. **Caderno Brasileiro de Avaliações e Perícias.** Porto Alegre, IBAPE, nº 114, p 187, dezembro de 1998.

MARCELLO, João Diniz, **Avaliação Mercadológica de Imóveis** - WDL - Porto Alegre - 2012

MEYER, Rivadavia Maciel Correa - **Avaliação de Imóveis.** Lumem Juris - 2003

ALBUQUERQUE, A. C. L. dos S. de. **Estimativa de recarga do rio das fêmeas através de métodos manuais e automáticos.** 2009. Dissertação (Mestrado em Ciências Florestais). Universidade de Brasília. Brasília, DF.

BATISTELLA, M.; GUIMARÃES, M.; MIRANDA, E. E.; VIEIRA, H. R.; VALLADARES, G. S.; MANGABEIRA, J. A. C.; ASSIS, M. C. **Monitoramento da expansão agropecuária na região oeste da Bahia.** Campinas, SP: Embrapa Monitoramento por Satélite, 2002. 39 p., il. (Embrapa Monitoramento por Satélite. Documentos, 20).

ALVES, R. R.; SERATO, D. S.; CAMPOS, E. H.; CAMPOS, P. B. R.; RODRIGUES, S. C. **As relações existentes entre a ocorrência das formas do relevo e o uso do solo na bacia do Rio Grande - BA.** In: SIMPÓSIO NACIONAL DE GEOGRAFIA FÍSICA APLICADA, 13., Trabalhos... Viçosa MG, 2009.

SANTOS, A. B. dos; CARVALHO, A. R. de; NUNES JR, D. da S.; NUNES, G. da S.; SOUZA, O. R. de; FILHO, J. N. de C.; MENEZES, J. da R.; NOVAES, Z. L. da R. **Plano ambiental para o município de São Desidério, BA.** Salvador, BA: Programa Nacional de Capacitação de Gestores Ambientais, 2008.

Bustamante, Rogério Silva de, **A prova Pericial de Engenharia no Processo Cível,** Editora Forense, 2ª Edição, Rio de Janeiro, 1998.

Abunahman, Sérgio Antonio, **Curso Básico de Engenharia Legal e Avaliações,** Editora Plaza, 2ª Edição, São Paulo, 2000.

RUA TAPAJOS, N 799, CIDADE NOVA - BARREIRAS - BA
77 | 99813-9387 | 77 | 98101-8947 |
ADRIANOCORRETOR01@GMAIL.COM

32



Assinado eletronicamente por: KATIA BARBOSA DE ALMEIDA - 23/11/2022 13:01:54
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22112313015173500000292008887>
Número do documento: 22112313015173500000292008887

Num. 300631771 - Pág. 32

Valor: R\$ 15.276,82
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução de Título Extrajudicial -> Execução de Título Extrajudicial
POSSE - 1ª VARA CÍVEL, REGISTROS PÚBLICOS E AMBIENTAL
Usuário: MILENA GIOVANA DE SOUZA DO NASCIMENTO - Data: 06/06/2026 10:19:09

ADRIANO FERREIRA
CORRETOR E PERITO AVALIADOR
CRECI: 16.273 BA
CNAI: 28.838



PTAM 033485

Neto, Francisco Mais, **Roteiro Prático de Avaliações e Perícias Judiciais**, Editora Del Rey, 5ª Edição, Belo Horizonte.

Squarça, Fernando Batista, **Avaliação de Imóveis no Atual Mercado Imobiliário**, Editora Jurua, Curitiba, 2001.

17 - ANEXOS

17.1 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Imagem 10: Ponto 01 (vértice).



Imagem 11: Frente cerca.

RUA TAPAJÓS, N 799, CIDADE NOVA - BARREIRAS - BA
77 | 99813-9387 | 77 | 98101-8947
ADRIANOCORRETOR01@GMAIL.COM

33



Assinado eletronicamente por: KATIA BARBOSA DE ALMEIDA - 23/11/2022 13:01:54
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22112313015173500000292008887>
Número do documento: 22112313015173500000292008887

Num. 300631771 - Pág. 33

ADRIANO FERREIRA
CORRETOR E PERITO AVALIADOR

CRECI: 16.273 BA
CNAI: 28.838



PTAM 033485



Imagem 12: Ponto 02 (vértice).



Imagem 13: Cerrado ralo.



Imagem 14: Cerca somente frente.

RUA TAPAJÓS, N 799, CIDADE NOVA - BARREIRAS - BA
77 | 99813-9387 | 77 | 98101-8947
ADRIANOCORRETOR01@GMAIL.COM

34



Assinado eletronicamente por: KATIA BARBOSA DE ALMEIDA - 23/11/2022 13:01:54
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22112313015173500000292008887>
Número do documento: 22112313015173500000292008887

Num. 300631771 - Pág. 34

ADRIANO
FERREIRA
CORRETOR E PERITO AVALIADOR
CRECI: 16.273 BA
CNAI: 28.838



PTAM 033485



Imagem 15: Vegetação médio porte.



Imagem 16: Cerrado (chapadão)



Imagem 17: Divisa.

RUA TAPAJÓS, N 799, CIDADE NOVA - BARREIRAS - BA
77 | 99813-9387 | 77 | 98101-8947
ADRIANOCORRETOR01@GMAIL.COM

35



Assinado eletronicamente por: KATIA BARBOSA DE ALMEIDA - 23/11/2022 13:01:54
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22112313015173500000292008887>
Número do documento: 22112313015173500000292008887

Num. 300631771 - Pág. 35

ADRIANO
FERREIRA
CORRETOR E PERITO AVALIADOR
CRECI: 16.273 BA
CNAI: 28.838



PTAM 033485



Imagem 18: Concessão Ferrovia.



Imagem 19: Trilhos da ferrovia.



Imagem 20: Lado oposto da Ferrovia.

RUA TAPAJÓS, N 799, CIDADE NOVA - BARREIRAS - BA
77 | 99813-9387 | 77 | 98101-8947
ADRIANOCORRETOR01@GMAIL.COM

36



Assinado eletronicamente por: KATIA BARBOSA DE ALMEIDA - 23/11/2022 13:01:54
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22112313015173500000292008887>
Número do documento: 22112313015173500000292008887

Num. 300631771 - Pág. 36

ADRIANO FERREIRA
CORRETOR E PERITO AVALIADOR

CRECI: 16.273 BA
CNAI: 28.838



PTAM 033485

17.2 ROTEIRO E CROQUI DE LOCALIZAÇÃO.



Imagem 21: Roteiro e croqui de localização.

RUA TAPAJOS, N 799, CIDADE NOVA - BARREIRAS - BA
77 | 99813-9387 | 77 | 98101-8947
ADRIANOCORRETOR01@GMAIL.COM

37



Assinado eletronicamente por: KATIA BARBOSA DE ALMEIDA - 23/11/2022 13:01:54
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22112313015173500000292008887>
Número do documento: 22112313015173500000292008887

Num. 300631771 - Pág. 37



CRECI: 16.273 BA
CNAI: 28.838



PTAM 033485

17.3 MATRÍCULA E CERTIDÃO DO CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS.



Para verificar a autenticidade, acesse <https://cartorio.registroimoveis.org.br/validacao>
Informe o código: 798714AA-AA3E-4308-8555-01A5/DAF3EF8

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS		
BAHIA		
REGISTRO GERAL - ANO 2010.		
Oficial Titular		
MATRÍCULA Nº	6223	DATA 09.04.2010 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL
Uma área de terra localizada no lugar denominado de Fazenda Umurana, com uma área de 350,00 ha (trezentos e cinquenta hectares), situada neste Município de São Desidério-Ba, da qual desmembram uma área de 253,00 ha (duzentos e cinquenta e três hectares) e que passará a denominar-se "FAZENDA RIO BONITO V" cadastrada no CCIR sob nº 950.122.731.854-8 e Secretaria da Receita Federal sob nº NIRE: 7.743.864-7, com os seguintes limites: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice E-01 de coordenadas N 8.559.205,681ms e E 528.079,301ms, situado no limite com Rio Guarã, deste segue com azimute de 321°06'50" e distância de 266,13ms, confrontando neste trecho com Rio Guarã, até o vértice E-04 de coordenadas N 8.559.412,836ms e E 527.912,232ms deste segue com azimute de 44°37'04" e distância de 7.045,24ms, confrontando neste trecho com IVAN WUNSCHIE, até o vértice E-03 de coordenadas N 8.564.427,704ms e E 532.860,613ms, deste segue com azimute de 141°06'51" e distância de 457,04ms, confrontando neste trecho com ARNALDO ALVES DOS SANTOS, até o vértice E-02 de coordenadas N 8.564.071,945ms e E 533.147,530ms, deste segue com azimute de 226°09'53" e distância de 7.026,20ms, confrontando neste trecho com IVAN WUNSCHIE, até o vértice E-01 de coordenadas N 8.559.205,681ms e E 528.079,301ms, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão geo-referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e encontram-se representadas no Sistema UTM referenciadas ao Meridiano Central 45° WGr, tendo como o Datum o SAD-69. Todos os azimutes e distâncias, áreas e perímetros foram calculados no plano de projeção UTM. PROPRIETÁRIO: LUIZ CARLOS DE SOUZA, brasileiro, casado, agropecuarista, residente e domiciliado na cidade de Santa Maria da Vitória-Ba, inscrito no CPF/MF sob nº 156.025.835-72, neste ato representado por seu procurador o Sr. ERALDO BARRETO, maior, brasileiro, solteiro, agricultor, residente e domiciliado na cidade de Correntina-Ba, portador do CPF nº 004.069.885-87 e RG sob nº 122567-SSP-SE conforme procuração pública lavrada em Cartório. REGISTRO ANTERIOR: Registrada neste Cartório no livro nº "2" de Registro Geral sob nº "R-2-2262" em 15 de Junho de 2000. EU Oficial Designada. "R-1-6223" TRANSMITENTE: LUIZ CARLOS DE SOUZA (dados citados na matrícula) ADQUIRENTE: IVAN WUNSCHIE, brasileiro, casado com a Sr. ELIZETE DE SOUZA WUNSCHIE, agricultor, inscrito no CPF/MF sob nº 750.363.809-59 e portador da CI/RG sob nº 9/R.019.860-SSP-SC, residente e domiciliado na Quadra 26 Lote 12 Vila Rosário no Município de Correntina-Ba. FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Compra e Venda, passada em Notas no Cartório da Comarca de Santa Maria da Vitória-Ba, no livro nº 27, às folhas 16 e verso, em 31 de Março de 2010. VALOR DO CONTRATO: R\$1.509,00 (hum mil e quinhentos reais). VALOR TRIBUTADO: R\$78.430,00 (setenta e oito mil quatrocentos e trinta reais). Não havendo condições. O referido é verdade e dou fé. São Desidério-Ba, 09 de Abril de 2010. EU Oficial Designada. Prot. 42.013. DAJ 103604 "R-2-6223" Cédula Rural Hipotecária nº 2010/05029, emitida em 06 de Julho de 2010. EMISSOR: IVAN WUNSCHIE, inscrito no CPF/MF sob nº 750.363.809-59. Aval: Elizete de Souza Wunschie inscrita no CPF/MF sob nº 595.667.879-87. CREDOR: BANCO BRADESCO S/A, agência de Posse-GO. VALOR: R\$440.000,00. VENCIMENTO: Em 10.09.2011. JUROS: A taxa efetiva de 6,75% ao ano. GARANTIA: EM HIPOTECACEDULAR DE PRIMEIRO GRAU e sem concorrência continua no verso !!!!!		

Consulte o teor da certidão e sua autenticidade em www.tjba.jus.br/autenticacao

C.30.10.088

Perante Assis Lomanto Ardiado - Oficial Titular
Assis Lomanto Ramos Nova - Oficial Substituto
Eduardo Lomanto - Oficial Substituto
Rodrigo N. da Mata Dias - Escrevente Autorizado
Yvonne Juliana dos S. Dias - Escrevente Autorizada

Encomenda: R\$ 47,26
Taxa judicial: R\$ 23,56
FISCAL: R\$ 12,84
Debitos Publicos: R\$ 1,25
PROPCE: R\$ 1,08
Poupança: R\$ 0,57

continua na página 02

G

15/08/2022 15:28:38 pag. 1



Assinado eletronicamente por: FREDERICO DUNICE PEREIRA BRITO - 23/11/2022 11:48:43
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2211091140425980000203961974>
Número do documento: 2211091140425980000203961974

Num. 292283095 - Pág. 1

Imagem 22: Certidão e matrícula pag. 1

RUA TAPAJOS, N 799, CIDADE NOVA - BARREIRAS - BA
77 | 99813-9387 | 77 | 98101-8947 |
ADRIANOCORRETOR01@GMAIL.COM

38



Assinado eletronicamente por: KATIA BARBOSA DE ALMEIDA - 23/11/2022 13:01:54
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22112313015173500000292008887>
Número do documento: 22112313015173500000292008887

Num. 300631771 - Pág. 38

**ADRIANO
FERREIRA**
CORRETOR E PERITO AVALIADOR

CRECI: 16.273 BA
CNAI: 28.838



PTAM 033485



Para verificar a autenticidade, acesse <https://cartorio.jus.br/autenticidade>
Informe o código: 798774AA-AA3E-430B-B555-01A57DAF3EF8

e sem concorrência de terceiros o imóvel rural denominado **FAZENDA RIO BONITO V**, objeto desta matrícula. **DEMAIS CONDIÇÕES:** As constantes na cédula. O referido é verdade e dou fé. São Desidério-Ba, 21 de Julho de 2010. EU Oficial Designada Prot. 42.594
DAJ 351351 no valor de R\$1.185,00 em 21.07.2010
"AV-3-6223" Certifico e dou fé que conforme Aditivo à Cédula Rural Hipotecária nº 2010/05029 emitido em 14 de Setembro de 2011. **EMITENTE:** IVAN WUNSCH, inscrito no CPF/MF sob nº 750.363.809-59, Avalista/Garantidora: Elizete de Souza Wunsch, inscrita no CPF/MF sob nº 595.667.879-87. **CREDOR:** BANCO BRADESCO S/A, agência de Posse-GO, fica averbado o seguinte: Dados da Operação: Nº da Cédula: 201005029 – Data da emissão: 14.07.2010, Valor R\$40.000,00; Nº da operação/contrato: 043/8.183.178; Vencimento, Saldo Devedor e Data de Apuração: Mora/Vencimento: 10.06.2011 – Saldo Devedor Total da Cédula – R\$426.591,73 Descrição das Parcelas: Nº de Parcelas: 60, Valor: R\$510.547,33, Vencimento: 10.09.2012 Declaram ainda as partes que estão devidamente representadas organizadas e constituídas de acordo com a legislação pertinente e que possuem todos os poderes e autorizações necessárias para conduzir o presente ajuste na forma de seus atos constitutivos. E por se acharem certas e plenamente ajustadas quanto ao termos, cláusulas e condições deste instrumento, as partes o assinam em 3 (três) vias. **DEMAIS CONDIÇÕES:** As constantes no presente aditivo arquivado neste Cartório. O referido é verdade e dou fé. São Desidério-Ba, 29 de Setembro de 2011 EU Oficial Designada Prot. 45.559, DAJ 789662

EM BRANCO

EM BRANCO

Consulte o teor da certidão e sua autenticidade em www.tjgo.jus.br/autenticidade

Fernando Assis Lomanto Andrade - Oficial Titular
Anna Fiuza Ramos Neto - Oficial Substituto
Ezio Lomanto - Oficial Substituto
Rosângela V. da Mata Dias - Escrivento Autorizado
Yvian Juliana dos S. Dias - Escrivento Autorizado

Emolumentos:	R\$	47,26
Taxa Judicial:	R\$	33,56
FECDM:	R\$	12,93
Deferência Pública:	R\$	1,25
IMPREG:	R\$	1,86
IMPSPA:	R\$	0,97

Continua na página 03



Assinado eletronicamente por: FREDERICO DUNICE PEREIRA BRITO - 09/11/2022 11:48:43
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2211091148425960000283961974>
Número do documento: 2211091148425960000283961974

Num. 292283095 - Pág. 2

Imagem 23: Certidão e matrícula pag. 2

RUA TAPAJOS, N 799, CIDADE NOVA - BARREIRAS - BA
77 | 99813-9387 | 77 | 98101-8947 |
ADRIANOCORRETOR01@GMAIL.COM

39



Assinado eletronicamente por: KATIA BARBOSA DE ALMEIDA - 23/11/2022 13:01:54
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22112313015173500000292008887>
Número do documento: 22112313015173500000292008887

Num. 300631771 - Pág. 39

**ADRIANO
FERREIRA**
CORRETOR E PERITO AVALIADOR

CRECI: 16.273 BA
CNAI: 28.838



PTAM 033485



Para verificar a autenticidade, acesse <https://contido.registroimoveis.org.br/validacao>
Informe o código: 788714AA-AA3E-430B-B565-01A570AF3EF8

REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS, PESSOA JURÍDICA E TÍTULOS E DOCUMENTOS DE SÃO DESIDÉRIO-BA

REGISTRO GERAL - ANO 2019

Josania M. da S. B. dos Passos
Oficial Titular

MATRÍCULA Nº: **6.223** DATA: **07 de Janeiro de 2019**

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

"R-4.6223" Certificado e Dou Fé, que por ordem do Excelentíssimo Senhor Juiz de Direito, Dr. Jose Machado de Castro Neto, fica efetuada a **PENHORA**, do imóvel rural denominado **FAZENDA RIO BONITO V**, objeto desta matrícula, conforme Termo de Penhora e Depósito, datado de 14 de Novembro de 2018, oriundo da 2ª Vara Cível, FAM.SUC.FAZ.REG.PUB, E AMB-GO - Comarca de Posse - Goiás, extraído dos Autos Processo de execução nº 127447-83.2013.8.09.0132; **EXEQUENTE: BANCO DRADESCO S.A.; EXECUTADO: IVAN WUNSCHKE e Outros. Valor da Causa: R\$ 854.746,81.** O Referido é Verdade e Dou Fé, São Desidério - BA, 07 de Janeiro de 2019. EU, *Oficial Substituta Josania Maria da Silva Bouventura dos Passos*, Protocolo: 92.031, datado de 20 de Dezembro de 2018. Taxas extrajudiciais recolhidas no valor de R\$4.201,78, - Daje 002/031491, Emolumentos R\$2.098,45 - Taxa Fiscal R\$1.441,21 - Fecom R\$61,66 - PGE R\$80,67 - Dajf. Pública R\$53,79.

CERTIDÃO

CERTIDÃO que a presente certidão por meio eletrônico é reprodução autêntica da matrícula nº 6.223 do Livro "2" de Registro Geral, extraída nos termos do artigo 16, §1º da Lei nº 6.035/73. **CERTIDÃO**, ainda que a mesma faculte e não certidão de propriedade, nem a atos reais representativos e alienações, tendo em vista que tais informações constam de própria matrícula. O valor da certidão é de R\$ 18, de agosto de 2022.

Emolumentos R\$ 47,28. Taxa da Escritura R\$ 11,82. FISCOM R\$ 11,82. Proveniente Geral do Estado: R\$ 11,82. MULTA R\$ 0,07. Taxa de Publicação R\$ 11,24.

Em observância à Portaria Conjunta CGJ/CGJ nº 08/2020-GEREC e ao Provimento 94 do CNJ, durante o período de Emergência em Saúde Pública e Inspeção Nacional (ENPDI), este documento estará válido por 10 dias a partir da data de sua emissão.

Consulte o teor da certidão e sua autenticidade em www.tjba.jus.br/autenticidade

Selo de Autenticidade
Tribunal de Justiça do Estado de
BA - Núcleo de Registro
1358A R12345-3
M4PL9BF3H
Consulte
www.tjba.jus.br/autenticidade



Ronanda Azeite Lamento Avelar - Oficial Titular
Anna Fátima Ramos Neto - Oficial Substituto
Enzo Lamento - Oficial Substituto
Rosângela N. de Mota Dias - Escrevente Autorizada
Vivian Juliana dos S. Dias - Escrevente Autorizada

Emolumentos	R\$	47,28
Taxa de Publicação	R\$	11,24
FISCOM	R\$	11,82
Defensoria Pública	R\$	1,21
IMPJEC	R\$	1,88
IMPJBA	R\$	0,07

SG 15/08/2022 15:28:30 pag. 3



Assinado eletronicamente por: FREDERICO DUNICE PEREIRA BRITO - 09/11/2022 11:48:43
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=221106114042906000020208887>
Número do documento: 221106114042906000020208887

Num. 292283095 - Pág. 3

Imagem 24: Certidão e matrícula pag. 3

RUA TAPAJOS, N 799, CIDADE NOVA - BARREIRAS - BA
77 | 99813-9387 | 77 | 98101-8947
ADRIANOCORRETOR01@GMAIL.COM

40



Assinado eletronicamente por: KATIA BARBOSA DE ALMEIDA - 23/11/2022 13:01:54
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22112313015173500000292008887>
Número do documento: 22112313015173500000292008887

Num. 300631771 - Pág. 40



CRECI: 16.273 BA
CNAI: 28.838



PTAM 033485

18 - RESPOSTAS AOS QUESITOS

18.1 - SEM QUESITOS FORMULADOS.

19 - CURRÍCULO

- ✓ Nome: **Adriano Ferreira de Souza**
- ✓ Qualificação: **Corretor de Imóveis / Perito Avaliador.**
- ✓ CRECI: **16.273 F - 9ª Região (Bahia)**
- ✓ CNAI: **28.838 BRA** (Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis).
- ✓ Endereço: **Rua Tapajós n 799, Residencial Cidade Nova,**
- ✓ CEP **47.804-221.**
- ✓ Telefone: **(77) 9 9813-9387 / (77) 9 8101-8947**
- ✓ E-mail: adrianocorretor01@gmail.com
- ✓ Endereço para acessar Currículo lattes:
<http://lattes.cnpq.br/7943550050497817>

Habilidades Profissionais

- Experiência na área Imobiliária como Corretor de Imóveis;

Formação Acadêmica:

Técnico em Transações Imobiliárias - TTI (Corretor de Imóveis). Diplomado em 24/05/2011.

Possui graduação em **Tecnólogo em Gestão Ambiental** pela Universidade Norte do Paraná (2013).

Qualificação Profissional em Nível Tecnológico em **Agente de Proteção Ambiental** - UNOPAR - Universidade Norte do Paraná. Diplomado em 27/03/2013.

Curso de Especialização em **Gestão, Licenciamento e Auditoria Ambiental**, Pós Graduação Lato Sensu - UNOPAR - Universidade Norte do Paraná. Diplomado em 20/03/2015.

Especialização em **AVALIAÇÃO E PERÍCIA MERCADOLÓGICA DE IMÓVEIS URBANOS E RURAIS**, Fapprime Faculdade Prime LTDA, Brasil.

Cursando Especialização em **EDUCAÇÃO DIGITAL.** Universidade do Estado da Bahia, UNEB, Salvador, Brasil.

RUA TAPAJÓS, N 799, CIDADE NOVA - BARREIRAS - BA
77 | 99813-9387 | 77 | 98101-8947
ADRIANOCORRETOR01@GMAIL.COM

41



Assinado eletronicamente por: KATIA BARBOSA DE ALMEIDA - 23/11/2022 13:01:54
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22112313015173500000292008887>
Número do documento: 22112313015173500000292008887

Num. 300631771 - Pág. 41

ADRIANO FERREIRA
CORRETOR E PERITO AVALIADOR
CRECI: 16.273 BA
CNAI: 28.838



PTAM 033485

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI
CERTIFICADO DE REGISTRO DE AVALIADOR IMOBILIÁRIO

O Conselho Federal de Corretores de Imóveis certifica que o Corretor de Imóveis

Adriano Ferreira de Souza

inscrito em 13/09/2011 no CRECI 9ª Região/BA sob o nº 16.273 está registrado no CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS e habilitado, na forma da Resolução COFECI nº 1.066/2007 e Ato Normativo-COFECI nº 001/2011, a emitir

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Habilitação Profissional:
Técnico em Transações Imobiliárias
Certificado de Avaliação Expedido por:
PROECI/SP

Brasília (DF), 08 de novembro de 2022.

JOÃO TEODORO DA SILVA
Presidente

Rômulo Soares de Lima
Diretor Secretário

Assinatura do Avaliador: *Adriano Ferreira de Souza*

Chave de Autenticação: 87072e1309252f6e2759eb3a496af07821cd55a

Registro válido por um ano a partir da data de emissão acima.

SISTEMA COFECI-BA
Nº 28838

Imagem 25: Certificado de Registro de Avaliador Imobiliário

RUA TAPAJÓS, N 799, CIDADE NOVA - BARREIRAS - BA
77 | 99813-9387 | 77 | 98101-8947
ADRIANOCORRETOR01@GMAIL.COM

42



Assinado eletronicamente por: KATIA BARBOSA DE ALMEIDA - 23/11/2022 13:01:54
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22112313015173500000292008887>
Número do documento: 22112313015173500000292008887

Num. 300631771 - Pág. 42



ADRIANO FERREIRA
CORRETOR E PERITO AVALIADOR
CRECI: 16.273 BA
CNAI: 28.838



PTAM 033485

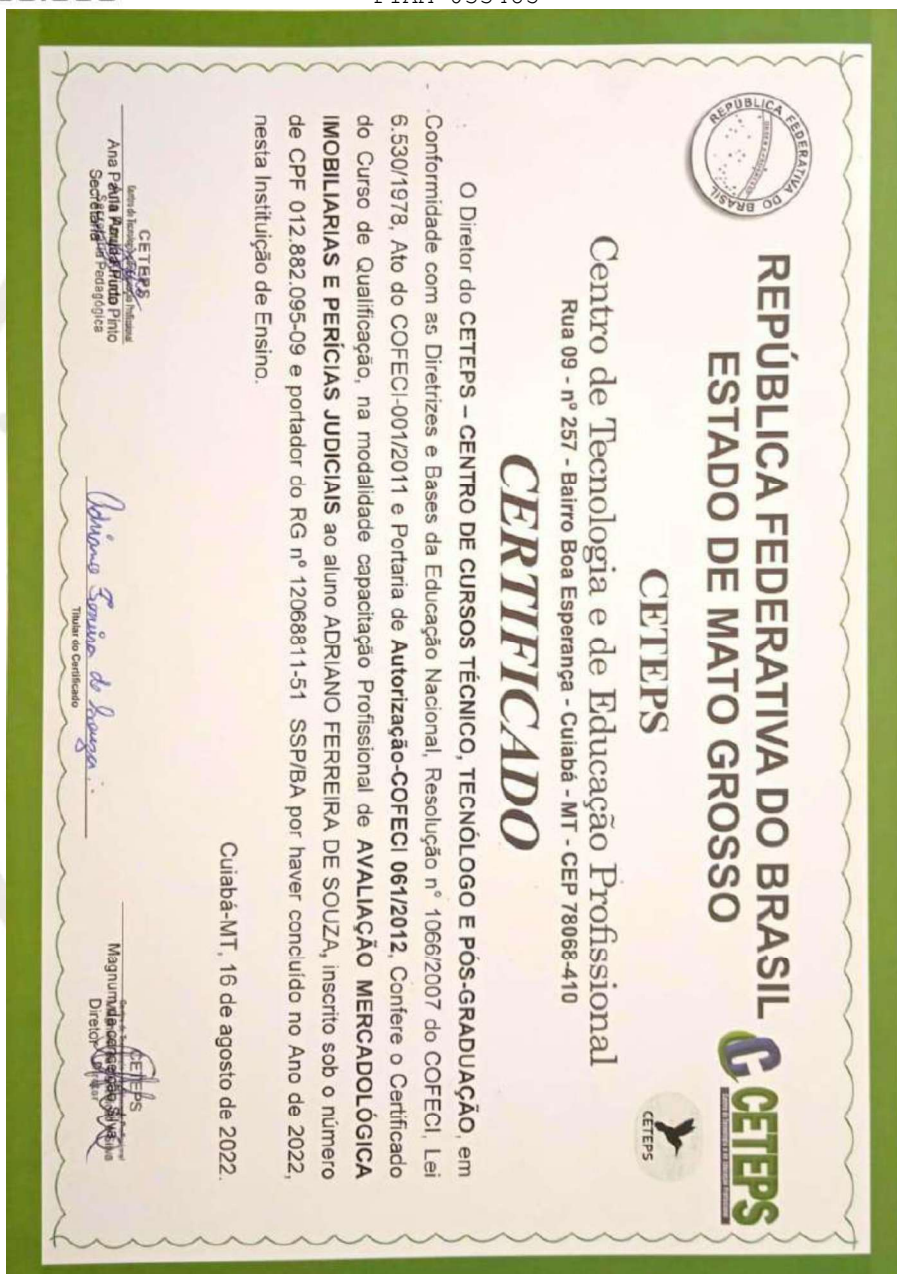


Imagem 26: Certificado de Avaliação Mercadológica Imobiliárias e Perícias Judiciais.

RUA TAPAJÓS, N 799, CIDADE NOVA - BARREIRAS - BA
77 | 99813-9387 | 77 | 98101-8947
ADRIANOCORRETOR01@GMAIL.COM

43



Assinado eletronicamente por: KATIA BARBOSA DE ALMEIDA - 23/11/2022 13:01:54
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22112313015173500000292008887>
Número do documento: 22112313015173500000292008887

Num. 300631771 - Pág. 43



Imagem 27: Certificado Especialização Avaliação e Perícia Mercadológica de Imóveis Urbanos e Rurais.

RUA TAPAJÓS, N 799, CIDADE NOVA - BARREIRAS - BA
77 | 99813-9387 | 77 | 98101-8947
ADRIANOCORRETOR01@GMAIL.COM

44



Assinado eletronicamente por: KATIA BARBOSA DE ALMEIDA - 23/11/2022 13:01:54
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22112313015173500000292008887>
Número do documento: 22112313015173500000292008887

Num. 300631771 - Pág. 44

ADRIANO FERREIRA
CORRETOR E PERITO AVALIADOR
CRECI: 16.273 BA
CNAI: 28.838



PTAM 033485



Imagem 28: CARTEIRA PROFISSIONAL COM CRECI E CNAI.

20 - DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

C O F E C I

9ª Região - Bahia

DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA Nome do Corretor de Imóveis: Adriano Ferreira de Souza, CPF nº 01288209509, RG nº 1206881151 SSP/BA, CRECI nº 16273, Endereço: Rua Tapajós 799 Casa Modelo Cidade Nova, Barreiras-BA. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:

Imóvel Rural

Tipo: Fazenda

Por solicitação de:

Nome do Cliente: BAHIA TRIBUNAL DE JUSTIÇA - TJBA

BARREIRAS-BA. 08 de novembro de 2022.

RUA TAPAJÓS, N 799, CIDADE NOVA - BARREIRAS - BA
77 | 99813-9387 | 77 | 98101-8947 |
ADRIANOCORRETOR01@GMAIL.COM

45



Assinado eletronicamente por: KATIA BARBOSA DE ALMEIDA - 23/11/2022 13:01:54
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22112313015173500000292008887>
Número do documento: 22112313015173500000292008887

Num. 300631771 - Pág. 45



CRECI: 16.273 BA
CNAI: 28.838



PTAM 033485

21 - SELO DO PTAM

Usado pelo COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis), com inscrição no CNAI (Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários), criou o selo digital em código QR, para ser anexado ao PTAM.



SELO CERTIFICADOR DIGITAL
CNAI, IDENTIFICADO PELO
Nº 033485

22 - TERMO DE ENCERRAMENTO

E tendo concluído o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica PTAM (Laudo de Avaliação) em **46 (quarenta e seis)** páginas numeradas, folhas digitadas em um só lado, em papel formato A4 branca, selo QR Code do COFECI, tudo firmado e assinado pelo perito, requer juntada no parecer.

Este laudo técnico servirá de prova técnica, material e legal para substanciar a matéria e só poderá ser contestado tecnicamente por profissional legalmente habilitado e qualificado junto ao seu respectivo conselho de classe CRECI e inscrito no CNAI, ou seja, Perito com produção de documentos técnicos de igual teor, acervo técnico específico de perícias e nomeações judiciais que comprove sua habilitação em roll de peritos.

O presente PTAM somente será válido no original, sendo expressamente proibida sua reprodução integral ou parcial, sob as penas de lei. Poderá sim, se necessário, reapresentado aos subscritores para conferência e reavaliação.

Datas

Da vistoria no imóvel avaliando: 13 de outubro de 2022.

Da finalização do PTAM: 23 de novembro de 2022.

As informações contidas nesse relatório são para uso restrito e exclusivo do contratante, não podendo ser modificado, copiado, reproduzido ou divulgado sem a prévia autorização por escrito do perito responsável, sendo que o seu uso indevido estará sujeito à aplicação da legislação competente.

Adriano Ferreira de Souza

Perito Avaliador Imobiliário CNAI 28.838
Corretor de Imóveis CRECI/BA 16.273-F

RUA TAPAJOS, N 799, CIDADE NOVA - BARREIRAS - BA
77 | 99813-9387 | 77 | 98101-8947 |
ADRIANOCORRETOR01@GMAIL.COM

46



Assinado eletronicamente por: KATIA BARBOSA DE ALMEIDA - 23/11/2022 13:01:54
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22112313015173500000292008887>
Número do documento: 22112313015173500000292008887

Num. 300631771 - Pág. 46