

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL RURAL

**Imóvel avaliado:
FAZENDA SÃO JOÃO**



WILLAME OLIVEIRA DE SOUSA
Consultor Imobiliário
CRECI Nº 2985
CNAI Nº 014693

o: MILENA GIOVANA DE SOUZA DO NASCIMENTO - Data: 29/08/2026 08:34:38

IIA - 5ª UPJ VARAS CIVEIS: 12ª, 20ª, 21ª, 22ª, 23ª E 25ª

RESUMO
FAZENDA COM ÁREA DE 1.081.4064 Ha

VALOR COMERCIAL:
R\$ 12.737,548,00

SOLICITANTE: AGROBANCO – Banco Comercial S/A

ÁREA RURAL

FAZENDA COM ÁREA DE 1.081.4064 ha (mil e oitenta e um hectares, quarenta ares e sessenta e quatro centiares), denominada **FAZENDA SÃO JOÃO**, localizada no município de Buriticupu/MA, conforme as informações contidas na MATRICULA nº 1517 no cartório de Serventia Extrajudicial de Buriticupu/MA, **MATRÍCULA GEORREFERENCIADA sob nº 2.627/2015, Livro 2-Registro Geral.**

PROPRIETÁRIO: JOÃO AFONSO BORGES, brasileiro, casado, agropecuarista, portador do CPF nº 012.904.011-84, residente no município de Buriticupu/MA.

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO: Determinar o valor de mercado do imóvel.

DATA BASE: 15 de Julho de 2025.

WILLAME OLIVEIRA DE SOUSA
Consultor Imobiliário
CRECI Nº 2985
CNAI Nº 014693

IA - 5ª UPJ VARAS CIVEIS: 12ª, 20ª, 21ª, 22ª, 23ª E 25ª
O: MILENA GIOVANA DE SOUZA DO NASCIMENTO - Data: 29/08/2026 08:34:38



1. IDENTIFICAÇÃO DO BEM AVALIADO

Trata-se de um imóvel rural, denominado FAZENDA SÃO JOÃO, situada cerca de 25Km da BR 222, com acesso pela estrada vicinal da Mapisa, a margem direita, após a ponte do rio Buritizinho, distante 5Km do centro do município de Buriticupu/MA.

2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS:

Avaliação

2.1. O Laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CNAI, Conselho Nacional de Avaliadores Imobiliário.

2.2. Para execução dos serviços, foram utilizados os dados e informações retirados de documentação, tais como área das terras, dados do superficiário, medidas das edificações e benfeitorias, dentre outras que, influem diretamente no valor final desse trabalho de estimativa de valor, portanto, a responsabilidade sobre a veracidade dessas informações é única e exclusivamente da solicitante, que deverá responder pelas mesmas.

2.3. Não foram realizadas investigações específicas, no que concerne a títulos, documentos, regularidades fiscais, invasões, hipotecas, áreas de preservação permanente com impedimento de exploração, jazidas minerais, cobertura vegetal, superposições de divisas e conformes, providências de ordem jurídico-legal, por fugirem ao escopo do presente trabalho, estando o valor baseado na logística, estrutura, solo e no valor médio de terras da região.

2.4. Todas as medidas e cálculos das áreas foram retirados da documentação e das plantas, não tendo sido realizadas medições de conferência.

2.5. Os honorários profissionais do avaliador, não estão de forma alguma relacionados à conclusão deste Laudo.

2.6. Todas as opiniões, análises e conclusões emitidas neste laudo, foram baseadas nas informações colhidas através de pesquisas e levantamentos efetuados, admitindo-se como verdadeiras as informações prestadas por terceiros.

WILLAME OLIVEIRA DE SOUSA
Consultor Imobiliário
CRECI Nº 2985
CNAI Nº 014693

2.7. Partimos do princípio de que toda documentação apresentada se encontra com informações corretas.

2.8. Para execução dos serviços, foram utilizados os dados e informações fornecidas pela solicitante e retirados de documentação apresentada, certidão de inteiro teor, vistoria no local, bem como aqueles obtidos de terceiros, por ocasião da pesquisa de mercado realizada, julgados “apriori” corretos, todos considerados idôneos e de boa fé.

Valor

2.9. O Valor a ser determinado corresponde sempre aquele que, num dado instante, é único, qualquer que seja a finalidade da avaliação. Esse valor corresponde também ao preço que se definia em um mercado de concorrência perfeita, caracterizado pelas seguintes premissas:

- Homogeneidade dos bens levados a mercado.
- Elevado de proprietários e inquilinos, de tal sorte que não possam individualmente, ou em grupos, alterar o mercado.
- Inexistência de influências externas.
- Racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as tendências deste.
- Perfeita mobilidade de fatores e participantes, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída de mercado.
- Este laudo não inclui a avaliação de ativos/passivos ambientais (seção 7.3.2.9 ABNT NBR 14653-3:2019)

3. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Buriticupu, localizada a 395 Km da Capital, é uma pequena cidade que se destaca por apresentar novas oportunidades de negócios e pela alta regularidade das vendas no ano. O baixo potencial de consumo e o desempenho econômico são os pontos de atenção.

Buriticupu é o 2º município mais populoso da pequena região de Açailândia, com 55,5 mil habitantes. O PIB da cidade é de cerca de R\$ 668,7 milhões de reais, sendo que

WILLAME OLIVEIRA DE SOUSA
Consultor Imobiliário
CRECI Nº 2985
CNAI Nº 014693

39,9% do valor adicionado advém da administração pública, na sequência aparecem as participações dos serviços (28,6%), da agropecuária (27,9%) e da indústria (3,6%).

Com esta estrutura, o PIB per capita de Buriticupu é de R\$ 9,2 mil, valor inferior à média do estado (R\$ 15 mil), da grande região de Imperatriz (R\$ 21,7 mil) e da pequena região de Açailândia (R\$ 16,2 mil).

Do total de trabalhadores, as três atividades que mais empregam são: administração pública em geral (3145), comércio varejista de supermercados (258) e cultivo de soja (235). Entre os setores característicos da cidade, também se destacam as atividades de administração pública em geral e cultivo de soja (IBGE, 2020).

A produção de milho e soja no estado do Maranhão deverá crescer 3,7% e 5,5%, podendo chegar a 3 milhões de toneladas e 3,77 milhões de toneladas, respectivamente. As informações estão no 5º Levantamento da Safra de Grãos 2022/2023, divulgado nesta semana pela Companhia Nacional de Abastecimento (Conab).

A pecuária (bovinocultura), agricultura (plantio de soja e Eucalipto), são as atividades evidentes entorno do imóvel avaliado, portanto, as condições atuais do mercado imobiliário para áreas rurais, estão em alta devido a transição de algumas áreas antes utilizadas na bovinocultura para a agricultura (plantio de soja/grãos).

No mercado imobiliário regional, áreas rurais de grande extensão para venda está em baixa, devido ao aquecimento do mercado agroindustrial, como anteriormente citado, fato este também vivenciado, na prática por este avaliador, durante as captações imobiliárias para atender a demanda dos interessados à compra de terras para esse fim.

O novo código florestal, em vigor desde 2012, permite o desmatamento legal até 20% (vinte por cento) da floresta amazônica localizada dentro de propriedades particulares, ou seja, 80% (oitenta por cento) da vegetação é área de preservação permanente. O estado do Maranhão, porém, decidiu usar a prerrogativa legal de redução desse percentual para 50% (cinquenta por cento) em áreas rurais consolidadas – ZEE (zoneamento ecológico econômico), artigo 14. nº 11269. 20/05/2020 (MA).

WILLAME OLIVEIRA DE SOUSA
 Consultor Imobiliário
 CRECI Nº 2985
 CNAI Nº 014693



3.1 Das terras da Fazenda

A fazenda São João tem o rio Buriticupu como recurso natural em sua proximidade, este que se destaca na região a oeste.

As características topográficas da fazenda, o relevo é plano com alguns declives, solo argiloso, terra cultivada e nativa, com área agricultável de 264.4000 ha (duzendo e sessenta e quatro hectares e quarenta ares), com 817.0064 ha (oitocentos e dezessete hectares e sessenta e quatro centiares) de mata nativa, solo manejado para cultivo de milho/grãos. Há uma área de preservação dentro e em torno da fazenda. Existem estradas vicinais de acesso entorno da fazenda, sem ferrovia.

3.1.1 Outras benfeitorias:

Toda cercada;

Rede elétrica;

Segundo informações contidas na certidão de inteiro teor, a área é georreferenciada e cadastrada no INCRA sob o código nº 54230.002365/2008-50.

3.2 Localização das áreas da fazenda

A **FAZENDA SÃO JOÃO**, está localizada cerca de 25Km distante do centro do município de Buriticupu/MA, a margem direita da BR 222, com acesso pela estrada vicinal da MAPISA, após a ponte do rio Buritizinho. As condições das estradas da MAPISA e da fazenda são de fácil acesso sem impedimentos durante o ano.

A fazenda tem como limitante ao norte, limita-se com José Bueno do Espírito Santo; Ao sul, limita-se com Lucivera de Sousa; a Leste limita-se com marco Afonso Borges; a Oeste limita-se com Fabio Afonso Borges.

WILLAME OLIVEIRA DE SOUSA
Consultor Imobiliário
CRECI Nº 2985
CNAI Nº 014693

4. VISTORIA

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 14 de Julho de 2025, acompanhada pela oficiala de Justiça Joelma Aguiar da Silva.

As informações para elaboração deste laudo foram fundamentadas na identificação física da área, documentação, pesquisa realizada em bancos de dados públicos e comerciais.

5. CLASSIFICAÇÃO DA ÁREA QUANTO AS TERRAS

A área avaliada quanto a classificação de terras enquadra-se como **TERRA CULTIVADA E MATA NATIVA.**

6. CLASSIFICAÇÃO DA ÁREA QUANTO A DIMENSÃO

A área classifica-se como propriedade de dimensão **GRANDE**, segundo módulo fiscal do município.

7. AVALIAÇÃO DA ÁREA

Ampla e minuciosa foi à pesquisa de mercado realizada, no sentido da apuração dos valores “médios”, unitários básicos (por hectares), praticados e/ou propostos para com propriedades semelhantes e/ou comparáveis aos aqui objeto de avaliações. Para tanto, foram realizadas investigações específicas junto a várias fontes, as quais pudessem fornecer subsídios para a determinação dos valores procurados com justeza e imparcialidade, tais como: cartórios, proprietários vizinhos e em especial, junto a corretores de imóveis especializados no mesmo segmento de mercado.

WILLAME OLIVEIRA DE SOUSA
Consultor Imobiliário
CRECI Nº 2985
CNAI Nº 014693



Coletados os dados de mercado, foram os mesmos saneados e homogeneizados (tratados), levando-se em consideração os seguintes e principais fatores (dentre outros secundários): fonte, áreas, localização e situação, aguadas e tipo de aproveitamento segundo a vocação natural, topografia, da infraestrutura local, das principais distâncias e vias de acessos.

Junto à pesquisa de mercado foram realizadas entrevistas com os vizinhos confrontantes mais importantes no intuito de confirmar os números calculados e os praticados efetivamente pelo mercado local.

É importante ressaltar que há pouca oferta de área rural com a dimensão do imóvel avaliado

Foi levado em consideração, para fins de cálculo, o total da área demarcada encontrada na matrícula e por hectare.

7.1 Quadro de amostragem

AMOSTRAS	ÁREA (ha)	UNID. (R\$)	VALOR TOTAL (R\$)
AMOSTRA 1	850,00	28.000,00	23.800.000,00
AMOSTRA 2	890,00	25.000,00	22.250.000,00
AMOSTRA 3	958,00	22.000,00	21.076.000,00

A pesquisa de mercado indicou que o **valor médio** por hectare para a área avaliada é de **R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais)** de área cultivada e **R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais)** o valor do hectare por área de mata nativa.

8. DOCUMENTAÇÃO

Foi empregada a seguinte documentação para elaboração do presente laudo:
- Certidão de inteiro teor emitida em 17 de Julho de 2025.

9. QUALIFICAÇÕES TÉCNICA DO AVALIADOR

O avaliador que subscreve o presente laudo, Sr. WILLAME OLIVEIRA DE SOUSA, consultor imobiliário inscrito no CRECI/MA sob o nº 2985 e inscrito no conselho nacional de avaliadores de imóveis – CNAI sob o nº 014693, CPF nº 364.769.863-68, é detentor de larga experiência em avaliação de imóveis em Imperatriz e toda região tocantina, sejam urbanos, sejam rurais.

WILLAME OLIVEIRA DE SOUSA
Consultor Imobiliário
CRECI Nº 2985
CNAI Nº 014693



10. AVALIAÇÃO FINAL

Levamos em consideração para determinar o valor mercadológico do imóvel ampla pesquisa no mercado imobiliário, tendo sido feitos os tratamentos estatísticos considerados adequados para o fim. Considerando o valor da área cultivada e a área de mata nativa, imóvel livre e desimpedido de quaisquer ônus, no estado em que se encontra e em condições de ser colocado no mercado imobiliário para negociação, optamos pela adoção do limite, podendo variar, para mais ou para menos, em torno de 15% (quinze por cento) sobre a avaliação-base (ABNT NBR 14653-1).

VALOR DO IMÓVEL: R\$ 12.737,548,00 (doze milhões, setecentos e trinta e sete mil, quinhentos e quarenta e oito reais).

11. ENCERRAMENTO

O IMÓVEL ESTÁ AVALIADO NO VALOR DE R\$12.737,548,00 (doze milhões, setecentos e trinta e sete mil, quinhentos e quarenta e oito reais).

Damos por encerrado o presente laudo em 18 folhas de papel formato A4, incluindo anexos, rubricadas e assinadas, digitadas de um só lado, incluindo anexos.

A presente avaliação deve ser considerada como válida apenas num horizonte que não ultrapasse 06 (seis) meses.

Buriticupu, 21 de Julho de 2025.


WILLAME OLIVEIRA DE SOUSA
Consultor Imobiliário
CRECI N° 2985
CNAI N° 014693

Área da Fazenda



IIA - 5ª UPJ VARAS CIVEIS: 12ª, 20ª, 21ª, 22ª, 23ª E 25ª
O: MILENA GIOVANA DE SOUZA DO NASCIMENTO - Data: 29/08/2026 08:34:38

WILLAME OLIVEIRA DE SOUSA
Consultor Imobiliário
CRECI Nº 2985
CNAI Nº 014693



Área da Fazenda São João

WILLAME OLIVEIRA DE SOUSA
Consultor Imobiliário
CRECI Nº 2985
CNAI Nº 014693

