



Juízo de Direito – 1ª Vara de Penedo/Cível e da Infância e Juventude

Autos nº 0700931-80.2020.8.02.0049

Ação: Execução de Título Extrajudicial

Exequente: Banco do Brasil S.A.

Executados: Germano Vieira de Albuquerque e outro



Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

Eu, João Maurício Araújo Tenório, Corretor de Imóveis devidamente registrado no CRECI da 22ª Região – Alagoas, com endereço na Rua João Paulo II, nº 47, Bairro Alto do Cruzeiro, Arapiraca-AL, fui designado como perito avaliador nos autos em epígrafe por Vossa Excelência. Assim, venho por meio deste apresentar o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM). Este laudo foi elaborado com o mais elevado rigor técnico, respeitando as normas vigentes e a legislação pertinente, com o intuito de fornecer uma análise precisa e embasada do valor de mercado do imóvel em questão.

INTRODUÇÃO

O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM) foi solicitado pelo Juízo de Direito da 1ª Vara de Penedo, com o objetivo de determinar de maneira precisa e fundamentada o valor de mercado da área e das benfeitorias que são objeto desta avaliação. Este documento foi redigido em conformidade com o artigo 3º da Lei de número 6.530, de 12 de maio de 1978, que regula a profissão de Corretor de Imóveis, e atende às Resoluções COFECI de código 957/2006 e de identificação 1.066/2007, que definem as atribuições do corretor na emissão de Parecer Técnicos de Avaliação Mercadológica (PTAM), estabelecendo as diretrizes e padrões requeridos. A metodologia adotada e as análises realizadas seguem rigorosamente os princípios éticos e técnicos estabelecidos pelo Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI), garantindo total transparência e credibilidade na avaliação.

OBJETIVO

A principal finalidade deste PTAM é estabelecer o valor de mercado do imóvel em questão, por meio de uma abordagem técnica, fundamentada em normas vigentes e padrões técnicos aplicáveis, assegurando uma avaliação precisa, confiável e devidamente embasada.

METODOLOGIA

A metodologia utilizada neste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM) é determinada pela natureza do bem avaliado, pela finalidade da avaliação e pela

qualidade, quantidade e disponibilidade das informações obtidas no mercado. A escolha da metodologia deve ser justificada, visando refletir o comportamento real do setor por meio de modelos que sustentem, de forma racional, a determinação do valor de comércio. Segundo a NBR 14.653 da ABNT, os métodos para determinar o valor de um bem, seus rendimentos e direitos, são os seguintes:

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Neste método, o valor de mercado do imóvel é identificado por meio de um tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis que compõem a amostra. Baseia-se na coleta de dados de mercado, onde as particularidades de propriedades semelhantes à residência avaliada são examinadas e comparadas, considerando seus atributos únicos.

Amostras Utilizadas

1. Amostra
Imóvel: 7,80 tarefas – 2,36 há – Valor Oferta: R\$180.000,00
2. Amostra
Imóvel: 290 tarefas – 87,72 há – Valor Oferta: R\$ 4.000.000,00
3. Amostra
Imóvel: 80 tarefas – 24,2 há – Valor Oferta: R\$ 1.200.000,00
4. Amostra
Imóvel: 200 tarefas – 60,50 há – Valor Oferta: R\$ 4.000.000,00
5. Amostra
Imóvel: 27 tarefas – 8.167 há – Valor Oferta: R\$ 320.000,00

Obs.: "As imagens, mapa de localização e informações de cada amostra utilizada estão disponíveis no anexo deste parecer."

TRATAMENTO DOS DADOS

Para a análise dos dados coletados, foi aplicado o procedimento denominado Tratamento por Fatores de Homogeneização.

Este tratamento, utilizado no método comparativo direto de dados de mercado, parte do princípio de que existem relações fixas entre os atributos específicos de um bem e seus respectivos preços.

Os fatores de homogeneização são então aplicados, refletindo, em termos relativos, o comportamento do mercado dentro de uma determinada abrangência espacial e temporal, conforme estipulado pela ABNT NBR 14.653-3:2004.

Essa metodologia garante que as variações entre os atributos dos imóveis comparados sejam devidamente ajustadas, permitindo uma análise justa e equilibrada para se chegar a um valor de mercado preciso.

NORMAS OBSERVADAS NAS AVALIAÇÕES

A elaboração deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM) seguiu rigorosamente as normas técnicas e diretrizes específicas para assegurar a precisão e a fundamentação adequada ao processo avaliativo. Abaixo, estão listadas as principais normas observadas.

1. NBR 14.653-1 – Avaliações de Bens – Parte 1 – Procedimentos Gerais

Emitida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), esta norma estabelece os procedimentos gerais a serem seguidos nas avaliações de bens, garantindo a padronização e a precisão das metodologias aplicadas.

2. NBR 14.653-3 – Avaliações de Bens – Parte 3 – Imóveis Rurais

Também emitida pela ABNT, esta norma específica detalha os procedimentos para avaliação de imóveis rurais, assegurando que as características e peculiaridades destes bens sejam corretamente consideradas na análise.

3. Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra – III Aproximação

Publicado pelo Ministério da Agricultura em conjunto com a Sociedade Brasileira de Ciência do Solo e o ETA – Escritório Técnico de Agricultura Brasil/Estados Unidos, este manual é uma referência essencial para a avaliação de propriedades rurais, especialmente na análise do uso potencial e das capacidades produtivas da terra.

4. **Resolução do CONMETRO nº 12, de 12.10.1988 – Quadro Geral de Unidades de Medida**

Esta resolução estabelece as unidades de medida oficiais a serem utilizadas no Brasil, garantindo uniformidade e padronização na apresentação de dados e cálculos técnicos.

Essas normas e diretrizes foram fundamentais para assegurar a precisão e a credibilidade deste laudo, em conformidade com os mais altos padrões técnicos e éticos estabelecidos.

DEFINIÇÃO DE "IMÓVEL SEMELHANTE"

Conforme descrito por Marcelo Rossi em sua obra Avaliação de Propriedades Rurais, item 10.2, quando os imóveis utilizados como "Amostras" para avaliação (sejam eles destinados à preservação da biodiversidade, pouco explorados, utilizados para exploração pecuária ou cultivo agrícola) não possuam a mesma atividade econômica do imóvel "Avaliado", a orientação a ser seguida é a da ABNT NBR 14.653-3:2004. Esta norma define que "Imóveis Semelhantes" são aqueles cujas características agronômicas e econômicas se situam dentro de um intervalo aceitável de comparação.

De acordo com a norma, para uma avaliação com Grau I de Fundamentação, a variação aceitável é de até 50% em torno da Nota Agrônômica (NA). Já para as avaliações com Grau II e Grau III de Fundamentação, este intervalo é reduzido para 20%. Assim, a definição de imóvel semelhante considera tanto o potencial agrônômico quanto as condições de mercado, assegurando maior precisão no comparativo.

VALOR MÉDIO ENCONTRADO

O valor ofertado de um imóvel não reflete o valor final da negociação. No mercado imobiliário, a elasticidade da oferta está ligada à urgência do vendedor e às oportunidades percebidas pelo comprador. Independentemente da localização, as transações de terras frequentemente envolvem um alto volume de investimentos, sendo os cálculos orientados pela "Oportunidade de Retorno" sobre o capital investido.

Além disso, os prazos de pagamento variam conforme as condições de negociação. Para fins de avaliação, os imóveis da amostra foram ajustados para seu Valor presente, assumindo-se a condição de pagamento à vista. Para este trabalho, foi aplicado um fator de oferta de 10%, refletindo uma margem usual de negociação.

DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliado está registrado no Cartório do Registro de Imóveis de Penedo sob a Matrícula nº 7.003, garantindo a devida regularidade documental para fins de avaliação e transação.

LOCALIZAÇÃO

O imóvel está situado com fácil acesso a partir da Rodovia Hélio Nogueira Lopes, no sentido do Loteamento Jardim América (Buriti), na entrada principal, seguindo à esquerda e percorrendo aproximadamente 1,5 km até a Estação de Gás da Braskem. A partir daí, deve-se seguir à esquerda por mais 800 metros até a entrada do imóvel.

IMAGENS DE SATÉLITE DA ÁREA (GOOGLE EARTH).



CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA

A área em questão está situada no Povoado Marizeiro, na zona rural do Município de Penedo – AL. Esta localização rural é predominantemente caracterizada por atividades agrícolas e pecuárias, contribuindo para o perfil de uso da terra.

CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

A área total do imóvel é de 50,80 hectares, classificada como uma pequena propriedade rural conforme os parâmetros agrários regionais. Este tamanho é considerado adequado para a realização de atividades agropecuárias de médio porte, permitindo a exploração tanto de culturas agrícolas quanto de criação de gado.

Além disso, graças à sua posição estratégica adjacente ao Rio Boa Cica, a propriedade também se mostra adequada para a criação de peixes e camarões. A proximidade com o rio oferece recursos hídricos essenciais e um ambiente propício para a aquicultura, diversificando ainda mais as possibilidades de uso da terra.

Cerca de 50% da área do imóvel é ocupada por floresta nativa, classificada como Área de Preservação Permanente (APP). Essa flora nativa não pode ser desmatada, o que pode resultar em uma desvalorização da propriedade devido às restrições aplicadas. Alternativamente, essa vegetação original não pode ser suprimida, o que pode resultar numa diminuição do valor do bem imobiliário devido às limitações estabelecidas. A presença da floresta nativa contribui para a preservação ambiental e potencializa a sustentabilidade da propriedade. Isso serve como um diferencial no mercado, especialmente para os que valorizam práticas agroecológicas e conservação da biodiversidade. Essa combinação de características potenciais e restrições oferece uma visão abrangente das oportunidades e desafios associados à exploração do imóvel.

CARACTERÍSTICAS DA TOPOGRAFIA

A área apresenta uma topografia diversificada, com aproximadamente 30% de terrenos planos, 20% de meia-encosta e 50% de encosta e tabuleiro. O relevo é considerado acidentado, com um declive variando entre 5% e 20% em direção aos cursos d'água, notadamente o Rio Boa Cica.

A ocupação do terreno é mista, com uma parte significativa coberta por vegetação natural e áreas de pastagens. Cerca de 50% da área permanece em floresta nativa, contribuindo para a preservação ambiental e a biodiversidade local.

BENFEITORIAS

O imóvel conta com as seguintes benfeitorias que agregam valor à propriedade:

- **Residência:** uma construção destinada à moradia, presente no local.
- **Nove viveiros para aquicultura:** estruturas destinadas à criação de peixes ou outros organismos aquáticos, caracterizando o potencial produtivo para atividades de piscicultura.
- **Galpão parcialmente em alvenaria:** espaço destinado ao armazenamento ou outras funções operacionais, construído parcialmente em alvenaria, garantindo maior durabilidade e funcionalidade.
- **Nove comportas:** dispositivos para controle do fluxo de água, essenciais para a gestão hídrica dos viveiros e demais áreas da propriedade.

- **Três bombas fixas e um móvel:** utilizadas para o bombeamento e movimentação de água nos viveiros e em outras atividades que demandem irrigação ou drenagem.
- **Eletrificação rural com dois transformadores:** sistema de eletrificação adequado às necessidades do imóvel, com dois transformadores que garantem o fornecimento de energia para as atividades produtivas e residenciais.

Essas benfeitorias elevam a funcionalidade do imóvel, tornando-o apto para atividades de aquicultura e outras operações agropecuárias.

ELEMENTOS DE CÁLCULOS

DETERMINAÇÃO DOS FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

No atual processamento de dados, voltado ao método comparativo direto de informações comerciais, presume-se inicialmente a validade das relações estáveis entre os atributos específicos do imóvel e seus respectivos valores comerciais. A uniformização das informações busca ajustar as características do imóvel avaliado em relação às estatísticas de mercado usadas como referência.

1. Fator de Oferta (IBAPE/SP, 2011, p. 16)

A supervalorização observada em dados de oferta, em função da elasticidade de negócios no mercado, deve ser ajustada por meio de um fator de correção, visando refletir o real valor de mercado do imóvel. Esse ajuste é necessário para mitigar a tendência de preços inflacionados em negociações, muitas vezes caracterizados por expectativas dos vendedores.

Quando não for possível determinar um fator específico para o contexto analisado, recomenda-se a aplicação do fator de correção padrão de 0,90, consagrado pela prática de mercado.

Esse fator representa uma redução de 10% sobre o preço originalmente ofertado garantindo maior precisão e aderência à realidade do mercado. Importante ressaltar que todos os demais fatores de avaliação devem ser aplicados somente após a correção pelo Fator de Oferta, de modo a assegurar que o valor final reflita com exatidão as condições de mercado.

2. Fator Área (Abunahman, 2000)

De acordo com observações frequentes no mercado imobiliário, é possível identificar uma tendência clara: à medida que o tamanho da área em negociação aumenta, há uma redução proporcional nos valores unitários por metro quadrado. Essa relação inversa ocorre devido ao volume financeiro envolvido, onde transações de maior porte geralmente resultam em preços unitários mais baixos. Esse comportamento reflete uma prática comum no mercado, em que vendedores concedem descontos progressivos conforme a área ou o valor da transação aumenta. Em essência, quanto maior o volume de negociação, menor o valor unitário, funcionando como uma espécie de incentivo natural para facilitar a comercialização de grandes áreas.

8

CÁLCULO

Avaliação da Propriedade Rural: Divisão em Área Produtiva e Área de Preservação

A segmentação da propriedade rural em duas áreas distintas — a Área Produtiva e a Área de Floresta Nativa e Preservação Permanente — representa uma abordagem estratégica e abrangente para a avaliação do imóvel, considerando suas características e normativas específicas.

1. Área Produtiva

Com uma extensão de 25,8 hectares, a Área Produtiva é essencial para a geração de valor econômico. O cálculo dos valores desta área segue o método comparativo de dados de mercado. Neste contexto, foram selecionadas propriedades com características análogas, especialmente em relação à presença de benfeitorias, como galpões, cercas e sistemas de irrigação. A escolha de imóveis comparativos é justificada pela sua similaridade em qualidade e uso, assegurando uma avaliação justa e alinhada ao perfil da área. Durante essa análise, as variantes e discrepâncias entre os imóveis foram meticulosamente ajustadas, refletindo as particularidades da propriedade em avaliação, garantindo que a valorização atribuída considere as melhorias estruturais comparáveis e de qualidade reconhecida.

2. Área de Preservação

Com uma extensão total de 25 hectares, esta área é dedicada à preservação ambiental, sendo fundamental para a sustentabilidade e conservação dos recursos naturais.

Quando se trata de avaliar uma área de Preservação Permanente - APP, pode ser que não se encontre informações de mercado comparáveis. A solução rápida e fundamentada é a aplicação da Tabela de Classificação do Uso de Terras, conforme o Manual Brasileiro para Levantamento de Capacidade de Uso de Terra – ETA – Brasil/Estados Unidos, 1971. Esta classificação do uso de terras visa obter a Nota Agronômica.

9

FATOR DE CAPACIDADE DE USO E SITUAÇÃO (CIRCULAÇÃO)			
AVALIANDO		AMOSTRA	
CLASSE ☐ I ☐ V ☐ II ☒ VI ☐ III ☐ VII ☐ IV ☐ VIII	SITUAÇÃO ☐ Ótima ☐ Muito Boa ☒ Boa ☐ Desfavorável ☐ Má ☐ Péssima	CLASSE ☒ I ☐ V ☐ II ☐ VI ☐ III ☐ VII ☐ IV ☐ VIII	SITUAÇÃO ☐ Ótima ☐ Muito Boa ☒ Boa ☐ Desfavorável ☐ Má ☐ Péssima
Vide Tabelas Abaixo		Vide Tabelas Abaixo	
Coeficiente de Capacidade de Uso e Situação do Imóvel Avaliando (FAc).....(decimal): 0,3600			
Coeficiente de Capacidade de Uso e Situação da Amostra (FPs).....(decimal): 0,9000			
Fator de Capacidade de Uso e Situação (Fc).....(decimal): 0,4000			

Tabela 1: Fatores de ponderação na obtenção do valor das terras considerando a classe de capacidade de uso e situação

Capacidade de uso		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
		Índice de Potencial Agronômico							
Localização e acesso		100%	80%	61%	47%	39%	29%	20%	13%
Ótima	100%	1,00	0,800	0,610	0,470	0,390	0,290	0,200	0,130
Muito boa	95%	0,950	0,760	0,580	0,447	0,371	0,276	0,190	0,124
Boa	90%	0,900	0,720	0,549	0,423	0,351	0,261	0,180	0,117
Regular	80%	0,800	0,640	0,488	0,376	0,312	0,232	0,160	0,104
Desfavorável	75%	0,750	0,600	0,458	0,353	0,293	0,218	0,150	0,098
Ruim	70%	0,700	0,560	0,427	0,329	0,273	0,203	0,140	0,091

Fonte: Adaptado de França, 1983

Ao final, o valor total da propriedade será obtido pela soma das avaliações de ambas as áreas, proporcionando uma análise completa e justa, representativa da realidade econômica e das responsabilidades ambientais da propriedade.

EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

VALOR ÁREA PRODUTIVA

Área: 25,8ha

Os cálculos pormenorizados para a avaliação estão demonstrados no Relatório Avalurb 6.0, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

O **valor da área PRODUTIVA** avaliada é **R\$1.194.363,53 (um milhão, cento e noventa e quatro mil, trezentos e sessenta e três reais, cinquenta e três centavos)**.

VALOR ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE – APP

Área de APP = 25,0ha.

40% do valor do hectare: $R\$46.293,16 \times 40\% = R\$18.517,26$, então:

$25,0ha \times R\$18.517,26 = R\$462.931,60$

Valor da área de APP = R\$462.931,60 (quatrocentos e sessenta e dois mil, novecentos e trinta e um reais, sessenta centavos).

Valor Final Avaliado:

R\$ 1.657.295,13 (um milhão, seiscentos e cinquenta e sete mil, duzentos e noventa e cinco reais, treze centavos).

Conclusão da Avaliação de Valor: Seguindo a Norma Brasileira de Avaliação de Bens NBR 14653-1:2019, o valor final do imóvel foi submetido a um arredondamento técnico, uma prática recomendada pelas diretrizes de avaliação. Após empregar técnicas de análise e ponderar os parâmetros estabelecidos, o valor determinado para o imóvel chegou a R\$ 1.657.295,13, sendo posteriormente arredondado para **R\$ 1.660.000,00 (um milhão, seiscentos e sessenta mil reais)**.

PERITO AVALIADOR

Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica foi elaborado por João Maurício Araújo Tenório, Corretor de Imóveis com formação superior em Tecnologia em Negócios Imobiliários, inscrito no CRECI-AL sob nº 2443 e no CNAI sob nº 11122. O perito também possui cadastro no Banco de Peritos do TJAL – Tribunal de Justiça de Alagoas. A certidão de regularidade está anexa.

Agradecemos a oportunidade de elaborar e apresentar este trabalho, colocando-nos à disposição de V.Sa. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

Arapiraca/AL, 22 de novembro de 2024.

João Maurício Araújo Tenório

Corretor de Imóveis – Avaliador Imobiliário

CRECI -AL nº 2443 – CNAI nº 1112

ANEXO:

RÉLATORIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO. -Pág.13-18

AMOSTRAS. – Pág.19-23

ANEXO FOTOGRAFICO. – Pág. 24-26

RESPOSTA AOS QUESITOS. – Pág. 24-26

CERTIDÃO DE REGULARIDADE DO PERITO. – Pág. 29

RÉLATORIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO.

João Mauricio Araujo Tenorio

Avalurb 6.0 - PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: 0700931802020802-0049

Solicitante: 1ª VARA DE PENEDO - AL

Localiz.: FAZENDA ELDOURADO - POVOADO MARIZEIRO - ZONA RURAL

Cidade: PENEDO

Estado: Alagoas

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(ha)	V.Unt.(R\$/ha)	F1	F2	V.Hom.(R\$/ha)
1	180.000,00	2,36	76.271,19	0,90	0,80	54.915,25
2	4.000.000,00	87,72	45.599,64	0,90	1,10	45.143,64
3	1.200.000,00	24,20	49.586,78	0,90	0,90	40.165,29
4	4.000.000,00	60,50	66.115,70	0,90	1,00	59.504,13
5	320.000,00	8,17	39.182,07	0,90	0,90	31.737,48

F1: Oferta F2: Aproveitamento

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOAO MAURICIO ARAUJO TENORIO e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DE ALAGOAS. Protocolado em 22/10/2024 às 17:42:42, sob o número WFPPE24700131160. Para conferir o original, acesse o site , informe o processo 0700931-80.2020.8.02.0049 e o código RyzSRdtD.

João Mauricio Araujo Tenorio2/6

Avalurb 6.0 - PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

3) PARÂMETROS DAS AMOSTRAS:

Número de amostras (Ud):	5
Menor valor homogeneizado (R\$/ha):	31.737,48
Maior valor homogeneizado (R\$/ha):	59.504,13
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/ha):	231.465,79
Amplitude total (R\$/ha):	27.766,65
Média aritmética (R\$/ha):	46.293,16

Onde:

- a) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)
- b) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado
- c) Média Aritmética = (V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)) / N

4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS:

Testa os valores homogeneizados das amostras em relação ao valor médio, eliminando os dados discrepantes (outlier).

Adotado:

Fator de Ponderação em torno do Valor Médio = 35,00 %

Am	Vh (R\$/ha)	D (%)
1	54.915,25	18,62
2	45.143,64	2,48
3	40.165,29	13,24
4	59.504,13	28,54
5	31.737,48	31,44

Sendo:

- Am = Amostra
- Vh = Valor homogeneizado (R\$/ha)
- D = Desvio em relação ao valor médio (%)

4.1) CONCLUSÃO:

Todas as Amostras são Válidas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Jorge Alves dos Santos, liberado nos autos em 05/12/2024 às 09:13 . Para conferir o original, acesse o site https://www2.tjaj.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0700079-22.2021.8.02.0049 e código Sy4SIclz.

João Mauricio Araujo Tenorio

3/6

Avaliurb 6.0 - PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

5) CAMPO DE ARBITRIO:

Conforme o Fator de Ponderação adotado, temos:

LAi = Limite de arbitrio inferior unitário (R\$/ha) = 30.090,55

Estimativa de tendência central ou valor médio (R\$/ha) = 46.293,16

LA = Limite de arbitrio superior unitário (R\$/ha) = 62.495,76

6) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas neste parecer técnico de avaliação mercadológica PTAM, conclui-se que o valor total do imóvel, na data atual, é:

Valor Total (R\$) = Valor Arbitrado (R\$/ha) x Área Equiv. do Imóvel Avaliando (ha)

Sendo:

Área equivalente do imóvel avaliando (ha) = 25,80

Valor unitário arbitrado (R\$/ha) = 46.293,16

VALOR TOTAL (R\$) = 1.194.363,53

Um milhão, cento e noventa e quatro mil, trezentos e sessenta e três reais e cinquenta e três centavos

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

15

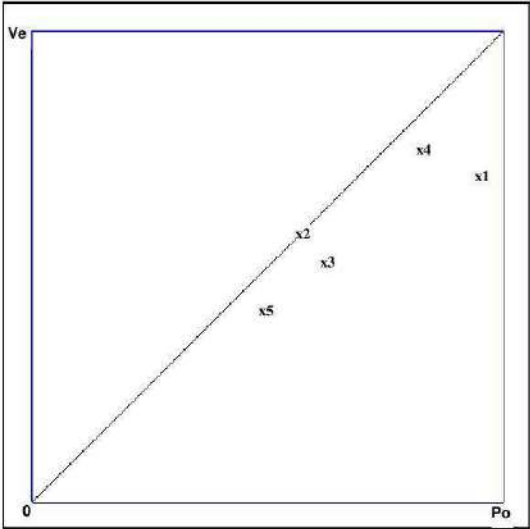
Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOAO MAURICIO ARAUJO TENORIO e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DE ALAGOAS. Protocolado em 22/10/2024 às 17:42:42, sob o número WFPE24700131160. Para conferir o original, acesse o site , informe o processo 0700931-80.2020.8.02.0049 e o código RyzSRdtD.

QRLabel24/6

Avalurb 6.0 - PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/ha



Am	Po(R\$/ha)	Ve(R\$/ha)	Var.
1 -	76.271,19	54.915,25	0,72
2 -	45.599,64	45.143,64	0,99
3 -	49.586,78	40.165,29	0,81
4 -	66.115,70	59.504,13	0,90
5 -	39.182,07	31.737,48	0,81

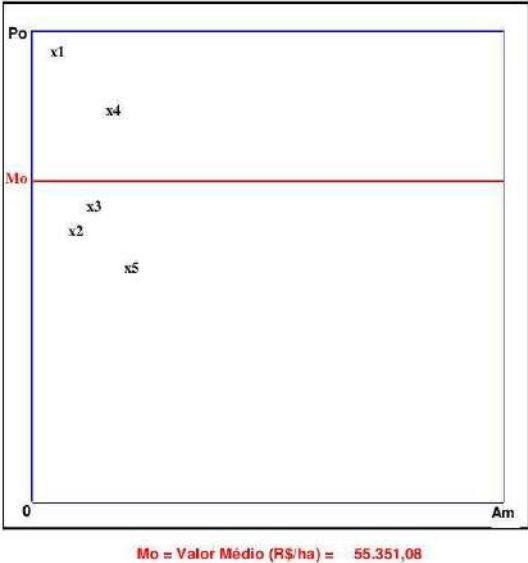
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Jorge Alves dos Santos, liberado nos autos em 05/12/2024 às 09:13 . Para conferir o original, acesse o site <https://www2.tjaj.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0700079-22.2021.8.02.0049 e código Sy4S1clz.

João Mauricio Araujo Tenorio5/6

Avalurb 6.0 - PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/ha)	Do(R\$/ha)	Do(%)
1 -	76.271,19	20.920,111	37,80
2 -	45.589,64	9.751,440	17,62
3 -	49.586,78	5.764,298	10,41
4 -	66.115,70	10.764,627	19,45
5 -	39.182,07	16.169,001	29,21

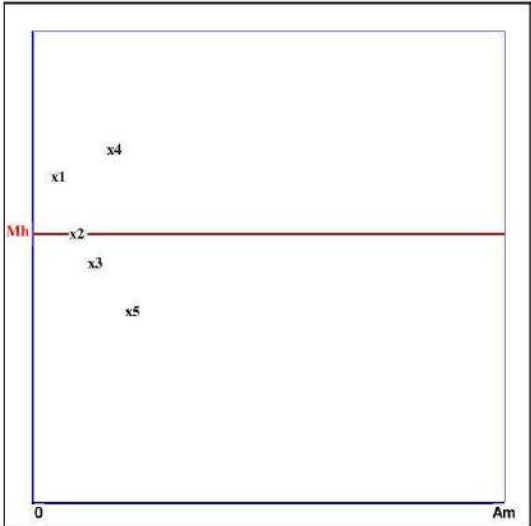
João Mauricio Araujo Tenorio

6/6

Avalurb 6.0 - PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R\$/ha) = 46.293,16

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/ha)	Dh(R\$/ha)	Dh(%)
1 -	54.915,25	8.622,095	18,62
2 -	45.143,64	1.149,520	2,48
3 -	40.165,29	6.127,870	13,24
4 -	59.504,13	13.210,973	28,54
5 -	31.737,48	14.555,679	31,44

Data: 22/10/2024

JOÃO MAURÍCIO ARAUJO TENÓRIO
CRECI-AL nº2443 / CNAI nº11122

AMOSTRAS.



1- Imóvel

7,80 tarefas – 2,36 há

Valor Oferta: R\$180.000,00

Plantada Cana, com riacho.

https://al.olx.com.br/alagoas/terrenos/7-8-tarefas-com-riacho-em-penedo-1341534317?lis=listing_1100



2- Imóvel

290 tarefas – 87,72 há

Valor Oferta: R\$ 4.000.000,00

Informação: Neilton Souza (82) 99981-1998

Com benfeitorias

<https://neiltonsouza.com.br/detalhes-do-imovel/alagoas/penedo/9080>

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOAO MAURICIO ARAUJO TENORIO e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DE ALAGOAS. Protocolado em 22/10/2024 às 17:42:42, sob o número WFPE24700131160. Para conferir o original, acesse o site , informe o processo 0700931-80.2020.8.02.0049 e o código RyzSRdtD.



3- Imóvel

Área: 80 tarefas – 24,2 há

Valor Oferta: R\$ 1.200.000,00

Informação: Marcelo Barros (82) 98827-7015.

Com benfeitoria

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOAO MAURICIO ARAUJO TENORIO e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DE ALAGOAS. Protocolado em 22/10/2024 às 17:42:42, sob o número WFP24700131160. Para conferir o original, acesse o site , informe o processo 0700931-80.2020.8.02.0049 e o código RyzSRdtD.



– Imóvel

Área: 200 tarefas – 60,50 há

Valor Oferta: R\$ 4.000.000,00

Informação: Marcelo Barros (82) 98827-7015.

com benfeitorias

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOAO MAURICIO ARAUJO TENORIO e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DE ALAGOAS. Protocolado em 22/10/2024 às 17:42:42, sob o número WFPPE24700131160. Para conferir o original, acesse o site , informe o processo 0700931-80.2020.8.02.0049 e o código RyzSRdtD.



5 – Imóvel

27 tarefas – 8.167 há

Valor Oferta: R\$ 320.000,00

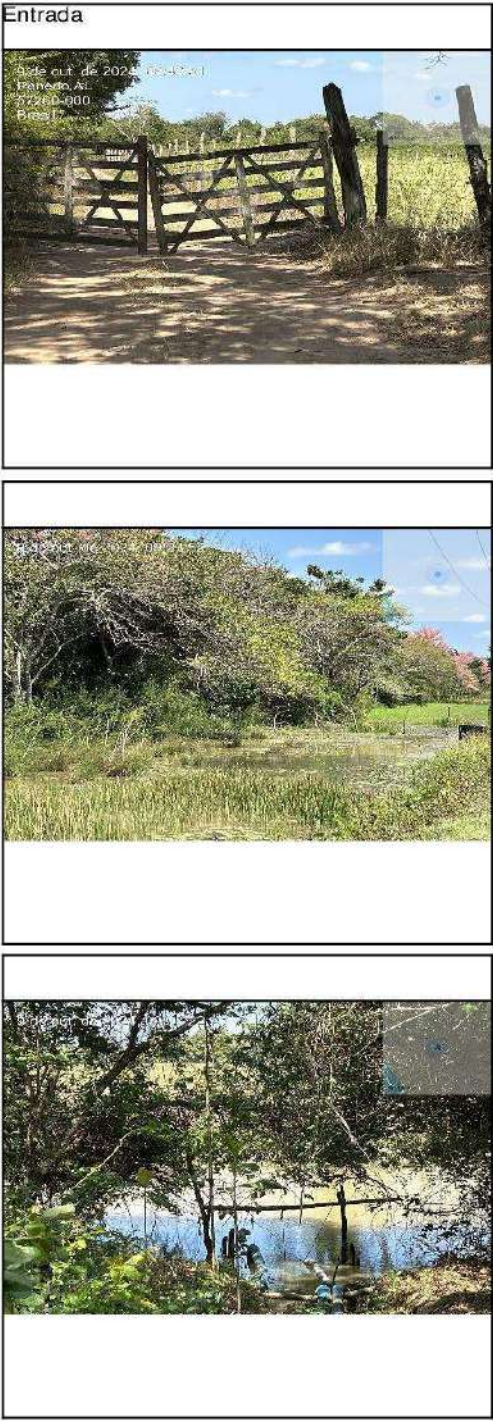
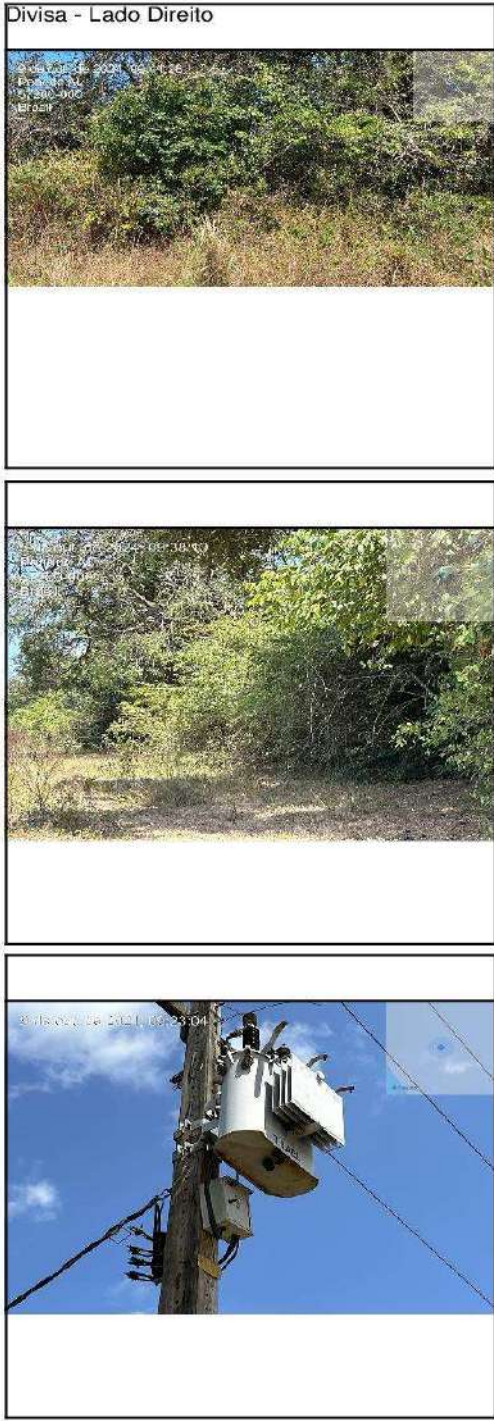
Informação: Jairo (82) 99915-5628.

Acesso com duas frentes, cercada, plantação cana e criação de gado.

João Mauricio Araujo Tenorio

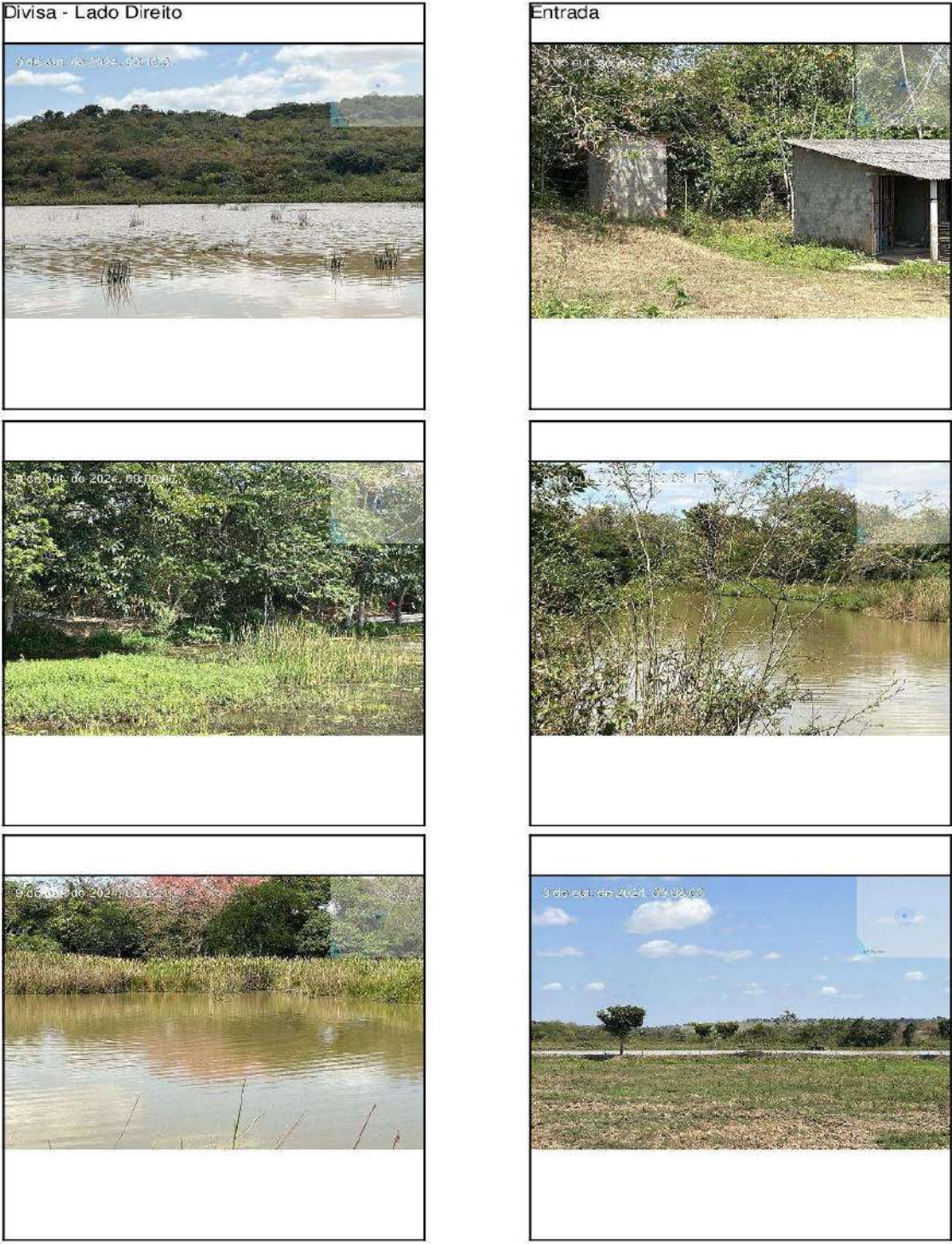
Avalurb 6.0 - ANEXO FOTOGRÁFICO

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOAO MAURICIO ARAUJO TENORIO e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DE ALAGOAS. Protocolado em 22/10/2024 às 17:42:42, sob o número WPE24700131160. Para conferir o original, acesse o site , informe o processo 0700931-80.2020.8.02.0049 e o código RyzSRdtD.



Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOAO MAURICIO ARAUJO TENORIO e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DE ALAGOAS. Protocolado em 22/10/2024 às 17:42:42, sob o número WFPE24700131160. Para conferir o original, acesse o site , informe o processo 0700931-80.2020.8.02.0049 e o código RyzSRdttd.

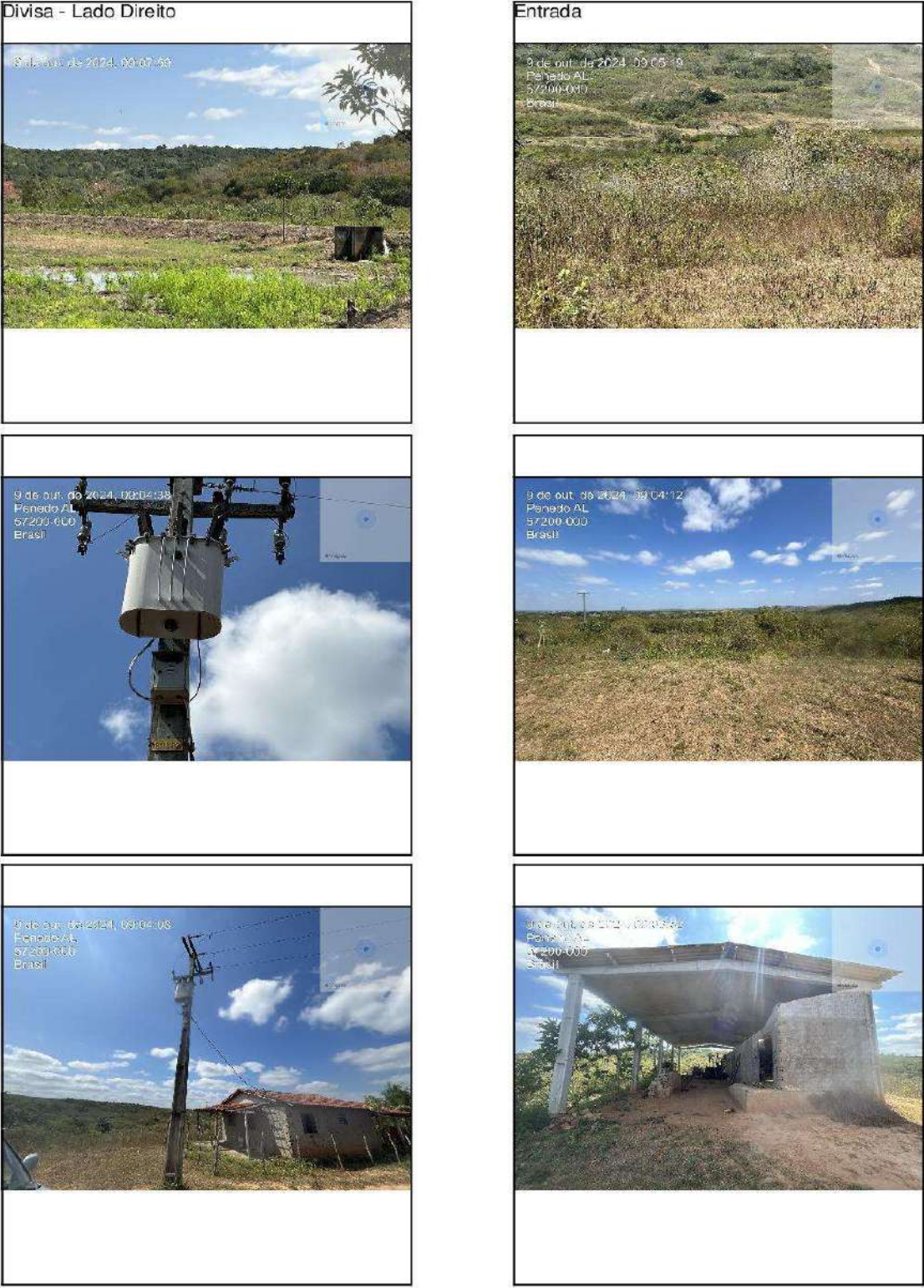
João Mauricio Araujo Tenorio
Avalurb 6.0 - ANEXO FOTOGRÁFICO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Jorge Alves dos Santos, liberado nos autos em 05/12/2024 às 09:13 . Para conferir o original, acesse o site <https://www2.tjaj.jus.br/pastadigital/sgr/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0700079-22.2021.8.02.0049 e código Sy4S1clz.

João Mauricio Araujo Tenorio

Avalurb 6.0 - ANEXO FOTOGRÁFICO



RESPOSTA AOS QUESITOS – Executados.

a) Quanto vale a propriedade como um todo?

R\$1.660.000,00(um milhão, seiscentos e sessenta mil reais)

b) Quanto vale a área onde se encontra edificados os tanques e equipamentos para a piscicultura e carcinicultura?

A área onde se encontram os tanques e equipamentos destinados à piscicultura e carcinicultura foi avaliada considerando o conjunto da propriedade em seu contexto rural. O valor estimado para essa área específica baseia-se na análise comparativa com propriedades semelhantes utilizadas para atividades agropecuárias, levando em conta fatores como a adequação do uso do solo para piscicultura e carcinicultura, a localização, a infraestrutura existente e as condições do mercado regional após essa análise, o valor da área foi estimado em conformidade com o que foi apurado no estudo comparativo, considerando todos as suas características e o uso atual. Assim, conclui-se que o valor estimado reflete de forma justa e precisa o potencial econômico da área de destino.

c) Se a propriedade comporta, tecnicamente, uma divisão territorial, de modo a garantir a execução ao Exequente, e ao Executado a área remanescente?

Acredito que, tecnicamente, a divisão territorial da propriedade seja viável. No entanto, para garantir uma divisão adequada, que atenda tanto à execução quanto à manutenção de uma área remanescente para o Executado, é necessária a contratação de um profissional habilitado, como um agrimensor ou engenheiro agrônomo. Esse especialista estará apto a realizar um estudo técnico aprofundado, avaliando os limites físicos e legais de propriedade.

Esse estudo deverá considerar fatores como a previsão de delimitação de uma área produtiva, que faz limite com o Rio Boa Cica, e a área de preservação ambiental (APP), de acordo com as legislações ambientais e urbanísticas vigentes. O objetivo será garantir que a divisão ocorra de maneira justa, respeitando as características geográficas e produtivas do imóvel, bem como as restrições impostas pelas normas ambientais, sem prejuízo a quaisquer das partes envolvidas

d) O acesso ao bem imóvel ocorre por intermédio de estrada asfaltada ou de barro?

Barro

e) O bem imóvel possui energia elétrica?

Sim

f) O imóvel está próximo à rios ou lagos que possam abastecê-la?

Sim

CERTIDÃO DE REGULARIDADE DO PERITO.

22/10/2024, 11:58

Conselho.NET / Certidão de Regularidade



CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS

CRECI 22ª REGIÃO / AL

CERTIDÃO DE REGULARIDADE PESSOA FÍSICA

CERTIDÃO EMITIDA EM:

03/10/2024 ÀS 17:41:31

CÓDIGO DE AUTENTICIDADE: REYF4



ESTA CERTIDÃO É VÁLIDA POR 30 DIAS -> ATÉ 02/11/2024

Certificamos, para os fins que se fizerem necessários, que o(a) Corretor(a) de Imóveis **JOÃO MAURÍCIO ARAÚJO TENÓRIO**, encontra-se devidamente inscrito(a) nesta Entidade sob o Nº **2443**, desde **16/06/2010**, ESTANDO COM SEU REGISTRO ATIVO, APTO(A) PARA O EXERCÍCIO DE SUAS ATIVIDADES PROFISSIONAIS NA JURISDIÇÃO DO ALAGOAS conforme faculta a Lei 6.530/78 c/c o Decreto Lei 81.871/78.

Se os dados da Certidão de Regularidade não forem compatíveis com os dados do Corretor(a) de Imóveis, faça uma denúncia em nossa ouvidoria pelo telefone (82)3305-3460 ou pelo nosso site <https://www.creci-al.gov.br>.

SE NO PERÍODO DE 30 DIAS DE VALIDADE DESTA DOCUMENTO, A PARTIR DA DATA DA SUA EMISSÃO, FOR CONSTATADO POR UM AGENTE FISCAL, DÉBITOS REFERENTES AO NÃO CUMPRIMENTO DE PARCELAMENTOS REALIZADOS, ESTA CERTIDÃO PERDE TOTALMENTE A VALIDADE.

A certidão detalhada poderá ser solicitada na sede e postos avançados do CRECI 22ª REGIÃO / AL.

SEDE:

RUA ALCEBIANES VALENTE nº 282 - FAROL - MACEIO - AL - CEP: 57051050

Telefone: (82)3305-3460 Fax: (82)3305-3460

INSCRITO NO CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES (CNAI) EM 26/03/2014 SOB NÚMERO: 11122

Sergio Cabral do Nascimento
Presidente

https://www.crecial.conselho.net.br/form_emite_certidao_regularidade.php?acao=EmitirNovaCertidao

1/1

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JOAO MAURICIO ARAUJO TENORIO e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DE ALAGOAS. Protocolado em 22/10/2024 às 17:42:42, sob o número WPE24700131160. Para conferir o original, acesse o site , informe o processo 0700931-80.2020.8.02.0049 e o código RyzSRdtD.

29

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Jorge Alves dos Santos, liberado nos autos em 05/12/2024 às 09:13. Para conferir o original, acesse o site <https://www2.tjaj.jus.br/pastadigital/sgr/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0700079-22.2021.8.02.0049 e código Sy4SicLz.