



# ANEXO IV

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJYPT HV4PE 5M3FY GTW6B

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJA5 3LQCM Q9QT8 XPJKR

Propriedade: GLEBA CENTRINHO.

Município: ATALAIA DO NORTE- AM

Área Titulada Total: 29.100 hectares

Área Mensurada Total: 29.100 hectares

Código do Imóvel:

1-PROPRIETARIO: NATANAEL FANINI ANTONIO, brasileiro, casado, Industrial, residente e domiciliado à Avenida Curitiba, nº 37 apto. 503 – Guaratuba – Paraná, natural de Manaus-Am, portador da C.I.R G nº 463.934-SSP/PR., e do CPF/MF nº 080.309.019-68, devicadamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca, as fls. 014, do livro nº 2-A, sob o nº 055, em data de 19 de dezembro de 1980. Cel. 55.041 99562057

## 2.0-PROÊMIO

Será realizada a avaliação do imóvel em tela, Consoante Norma Técnica ABNT 14.653 e legislações correlatas. Neste Estudo buscar-se-á o **Valor de Mercado** do mesmo, ou seja:

2.1“*Expressão monetária teórica e mais provável de um bem, a uma data de referência, numa situação em que as partes, conscientemente conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação, no mercado vigente naquela data*”<sup>1</sup>.

2.2“ Este valor é baseado na premissa de “Maior e “Melhor Aproveitamento” dos bens (*High and Best Use*) definido como: O Uso, entre o razoavelmente provável e o legalmente possível, identificado como fisicamente viável, sustentável de forma adequada, exequível. Financeiramente e que resulta no maior valor do imóvel<sup>2</sup>. Segue ainda, orientação da Norma Técnica. ABNT 14.653 em sua forma, Normas IBAPE, Estatuto da Terra, Código Florestal, Resoluções CONAMA e legislações correlatas.

1 Fonte: IBAPE – Glossário de Terminologia Básica Aplicável à Engenharia de Avaliações – 1994

2 American Institute of Real Estate Appraisers, 1983 – The appraisal of rural property.

## 3.0- PRELIMINARES

Em 1943, é fundado no seringal Cametá o povoado de Atalaia do Norte resultante do desmembramento de Benjamim Constant, tornando-se, mais tarde, pela Lei Federal nº 96, de 19 de dezembro de 1955 o município de Atalaia do Norte. Em 4 de junho de 1968, pela Lei Federal nº 5.449, o município foi qualificado como área de segurança Nacional. Atalaia do Norte está localizado no meio da selva amazônica, à margem direita do Rio Javari, fazendo fronteira com o Perú.

2.2 ATALAIA DO NORTE, Ocupa uma área de 76 354,985 km<sup>2</sup> e sua população, estimada pelo IBGE em 2013, era de 17 174 habitantes,<sup>3</sup> sendo assim o quadragésimo sétimo município mais populoso do estado do Amazonas e o oitavo de sua microrregião.

2.3. O município de Atalaia do Norte é mundialmente conhecido por abranger grande parte da Terra Indígena Vale do Javari, a qual é a maior reserva de índios isolados do mundo,<sup>6</sup> além de ter sido o local de uma das maiores quedas cósmicas da história moderna, que ficou conhecida como Evento do Rio Curuçá.

2.4 Atalaia do Norte – entre 1864 e 1874, ocorreram confrontos no Alto Solimões entre silvícolas e o pessoal das comissões mistas brasileiro, peruanas encarregadas da demarcação de fronteiras. Em 1890, um povoado localizado à margem do rio Atacoai, recebe o nome de Remate de Males.

### 3.0 Coordenadas Centrais do Imóvel

**BASE:** Datum: SIRGAS 2000

Norte: N- 9.114.762,455m e E – 206.712.407M;

Sul: N- 9.073.257,852m e E- 222.011.803M;

Leste: N- 9.105.208,808m e E- 258.262.028M;

Oeste: N- 9.098.837,272m e E- 193.682.513M

### 4.0 Análise do mercado regional

Em pesquisa frente ac mercado regional, observa-se que o mesmo encontra-se desaquecido. Imóvel em tela, por suas características.

### 5.0 DO IMÓVEL

#### 5.1 DOS LIMITES E CONFRONTAÇÕES

O imóvel situa-se no município Atalaia do Norte, ao lado direito do rio Atacoai, Acessa a sede da referida cidade somente via fluvial, pelo Rio Amazonas e Javari.

Norte: Com Lote Arena

Sul: Com Seringal Colon

Leste: Com Terras de Voluta

Oeste: Com o Seringal Arena

## 6.0 LOCALIZAÇÃO, CLIMA E RELEVO

6.1 O Município de Atalaia do Norte esta situado na região norte do Brasil, localizado a Oeste do Estado do Amazonas e, de acordo com a divisão regional do Estado, integra a 1ª sub-região, denominada Alto Solimões, ocupando uma área de 76.687,1 Km2, correspondendo a 4, 86% da área total do Estado que é de 1.577.820,2 Km2.

6.2. O clima e do tipo Equatorial, quente-úmido. E a temperatura local varia entre a máxima de 350C.

6.3. A sede municipal de Atalaia do Norte, localiza-se na margem direita do Rio Javari, a 80 m acima do nível do mar. É a mais ocidental cidade amazonense. A região do Rio Javari foi das ultimas a ser explorada, devido aos ferozes selvagens, seus habitantes e às doenças endêmicas que ali grassavam.

## 7.0. CLASSIFICAÇÃO DA REGIÃO

A vocação econômica da região é  
Fundamentalmente, pesca e madeireira.

### **Classes de Solos Existentes**

Classe II à V

### **Mapa de Formas de Relevos**

Modelatos Dominantes: terra firme 65%, várzea 15% e 20% Igapó

Altimetrias: 30 metros.

Declividades Dominantes: 0 a 0,8%.

### **Classes de Aptidão**

Classe regular e classe boa.

### **Mapa de Índice Agroclimático**

55-70%

## 8.0 SERVIÇOS COMUNITÁRIOS

8.1 Região servida por hidrovias regular/boa qualidade, com fácil acesso às cidades sede regional.

8.2 Rede de energia elétrica: uma boa parte dos imóveis rurais nesta região conta com rede trifásica de alimentação.

8.3 Telefonia rural (via celular ou comum) em boa parte dos imóveis desta região.

## 9.0 CLASSIFICAÇÃO DA REGIÃO

A vocação econômica da região é  
Fundamentalmente, pesca e madeireira.

## 10.0 Mapa de Vegetação

10.1 Vegetação original – Floresta Nat va Densa.

caracteriza-se por apresentar arvores com 50m de altura ou mais. A regeneração arbórea e considerável em diferentes situações topográficas. Um maior numero de

espécies arbustivas e palmáceas ocorre nos talvegues; nos dissecados em cristas e colinas o estrato superior atinge algo próximo de 30 metros, um sub-bosque com pouca presença de luz solar e rala em espécies florestais.

## 11.0 METODOLOGIA AVALIATÓRIA

11.1 Norma ABNT 14.653-3

Consoante NORMA TÉCNICA ABNT 14.653, temos:

Metodologia Básica Aplicável para avaliação de imóveis rurais:

11.2 MÉTODOS DIRETOS

- \_ Comparativo (com outros preços de mercado)
- \_ Do Custo (de reposição / reprodução)

## 12.0 METODOLOGIA BÁSICA APLICADA

\_ Para cálculo de valor do imóvel: Avaliação pelo Método Direto Comparativo:

\_ Para cálculo das benfeitorias reprodutivas e não reprodutivas:  
Avaliação pelo Método do Custo de Reposição 24

## 13.0 Modus Operandi:

13.1 Levantou-se, comparativamente, o preço de Oferta de imóvel formado (VTN + Benfeitorias); efetuou-se o tratamento estatístico por inferência onde foram consideradas as seguintes variáveis do modelo:

- \_ **Asfalto:** não existência (0).
- \_ **Pecuária:** não existência (0).
- \_ **Agricultura:** não existência (0).
- \_ **Benfeitorias:** não existência (0).
- \_ **% área aberta:** referência por elemento amostral
- \_ **Condição:** Oferta(x), Negócio Realizado ( ).

E como situação paradigma, as condições do imóvel avaliando, ou seja:

- \_ **Asfalto:** inexistência (0).
- \_ **Pecuária:** existência (0).
- \_ **Agricultura:** inexistência (0).
- \_ **Benfeitorias:** existência (0).
- \_ **% área aberta:** 0
- \_ **Condição:** Negócio Realizado ( ).

## 14.0 ABNT NBR 14.653-3 – Classificação dos laudos de avaliação quanto à fundamentação

**Grau de Fundamentação II** (reduzido de Grau III para Grau II por não vistoria aos elementos amostrais, conforme NT ABNT NBR 14.653-3)

## 15.0 CONCLUSÃO

15.1 Depois de calculados consoante Norma Técnica

ABNT 14.653-3 pertinente, os valores do imóvel em tela, para Fevereiro de 2.016, estão assim resumidos:

**16.0 R\$ 330,00 (trezentos e trinta reais), o hectare**

16.1 Área Total do Imóvel - ha 29.100,00  
Benfeitorias Reprodutivas (0)  
Benfeitorias (0)

## 17.0 VTI - Valor Total do Imóvel

VTN - Valor da Terra Nua R\$.9.603.000,00(nove milhões e seiscentos e três mil reais)  
Conforme previsto na Norma Técnica NBR 14.653-3 ABNT:



L A da Costa – Topografia e Agrimensura  
CREA. 4957-TD/AM

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJYPT HV4PE 5M3FY GTW6B

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJA5 3LQCM Q9QT8 XPJKR