

Documento 1

Tipo documento:

PETIÇÃO

Evento:

PETIÇÃO

Data:

11/03/2024 08:01:57

Usuário:

EG180205 - REBECA GREVE DE MORAES SCOTTA

Processo:

0013945-43.2022.8.27.2722

Sequência Evento:

134

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA VARA ESPECIAL
DE PRECATÓRIAS DA COMARCA DE GURUPI – TO.**

**LAUDO PERICIAL DA FAZENDA
NOSSA SENHORA APARECIDA**

Gurupi - TO

2024

Rebeca Greve de Moraes Scotta	Eng. Agrônoma	CREA-TO: 180205/D
Francismar Rodrigues Gama	Eng. Agrônomo	CREA-TO: 9093-4/D

1. INTRODUÇÃO

Para a elaboração do presente Laudo Pericial, realizou-se a vistoria e o levantamento *in loco* dos limites, benfeitorias reprodutivas e não reprodutivas, vias de acesso e distância à sede do município, bem como outros centros mais importantes, relevo, recursos hídricos, clima, vegetação e solos.

Para fixação dos valores das benfeitorias, levou-se em consideração a conservação das mesmas, o estado vegetativo e fitossanitário das culturas e os valores atualizados por ocasião da vistoria.

Partes:

EXEQUENTE: CHS AGRONEGÓCIO INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA, localizada no Edifício Businnes Style, 19º andar, sala 192/198, Setor Sul, Goiânia – GO, CEP: 74.093-250.

EXECUTADO: JOAQUIM DE OLIVEIRA FERNANDES, portador da CNH nº 00950961941 DETRAN-TO, onde consta a CI.RG nº 52.800 SSP-GO e inscrito no CPF/MF nº 015.785.451-53, casado sob o regime da Comunhão de Bens com IRENE MARIA MESQUITA FERNANDES, portadora da CI.RG nº 1.303.690 2ª Via SSP-GO, e inscrita no CPF/MF nº 412.401.201-25, brasileiros, agropecuaristas, residentes e domiciliados à Rua S, nº 1708, Qd. 04, Lt. 01, esq. c/ Av. Rio Grande do Norte, centro, cidade de Gurupi-TO.

2. FINALIDADE

A finalidade deste trabalho de avaliação é definir os valores de mercado para a terra nua (VTN) e benfeitorias (VB) dos imóveis avaliandos, considerando-se os aspectos técnicos levantados por ocasião da vistoria da no imóvel.

3. OBJETIVO

O objetivo do presente Laudo é a determinação do valor de mercado do imóvel rural denominado **Fazenda Nossa Senhora Aparecida – Lotes 84, 32, 85 e 83-B,**

individualizados, através do **Método Comparativo de Dados de Mercado**, o qual se baseia na comparação direta do imóvel avaliando com outros imóveis ofertados ou negociados no mercado, procedendo-se as correções das diferenças entre eles, por meio de homogeneização de fatores, considerando a quantidade e qualidade de dados disponíveis para o tratamento estatístico objetivando dar consistência aos valores.

4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653-1 e NBR 14653-3.

Em informações constatadas “in loco” quando da vistoria ao imóvel, realizada em 22 de fevereiro de 2024.

Utilizou-se informações para pesquisa de mercado de valores de Venda de Imóveis, localizados na região de Dueré-TO.

Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e devidamente regularizada, e que o imóvel estaria livre e desembaraçado de quaisquer ônus, estando em condições de sere imediatamente comercializado.

5. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O município onde está localizado o imóvel avaliando encontra-se na região sudoeste do Estado do Tocantins, fazendo limites com Formoso do Araguaia, Lagoa da Confusão, Santa Rita do Tocantins, Crixás do Tocantins, Aliança do Tocantins, Gurupi e Cariri do Tocantins.

5.1.Solos

Na região Geográfica predominam Latossolos Vermelho-Amarelos e Plintossolos Pétricos.

5.2.Recursos Hídricos

A região onde se encontra o imóvel faz parte do Sistema Hidrográfico do Rio Formoso, sub-bacia do rio Xavante, com 3.055,31 km². É importante ressaltar que a bacia hidrográfica do Rio Formoso abriga grandes projetos de Irrigação para produção de grãos como arroz, soja, milho, feijão e também melancia.

5.3.Clima

O imóvel se encontra na região onde o clima, segundo a SEPLAN (2012) caracterizado por ser tropical, quente, subúmido, com temperaturas máximas de 38°C nos meses de agosto a setembro e mínimas de 22°C em julho, com média anual de 27°.

Ainda conforme a SEPLAN (2012) duas estações são nitidamente marcadas na bacia, o verão de novembro a maio, em que predominam as chuvas, com precipitação variando entre 1.600 a 2.200 mm e no inverno, distribuindo-se em torno de 390 a 480 mm, com temperaturas elevadas de junho a outubro, no qual ocorre o período da seca.

5.4.Caracterização das Classes de Capacidade de Uso das Terras

Para determinação das classes de capacidade de uso das terras, consideraram-se, em nível de observação em campo, as limitações ou problemas de manejo oferecidos pelos fatores condicionadores do uso agrícola, agrupados segundo a natureza do impedimento, em erosão, solo, excesso d'água e clima, definidos de acordo com os critérios e especificações técnicas adotadas no Manual para Levantamentos Utilitários do Meio Físico e Classificação de Terras no Sistema de Capacidade de Uso, e pelo Serviço Nacional de Levantamento e Conservação de Solos. Encontrou-se no imóvel as seguintes classes:

Grupo A: terras passíveis de utilização com culturas anuais, perenes, pastagens e/ou reflorestamento e vida silvestre;

Grupo B: terras impróprias para cultivos intensivos, mas ainda adaptadas para pastagens e/ou reflorestamento e/ou vida silvestre;

Grupo C: terras não adequadas para cultivos anuais, perenes, pastagens ou

reflorestamento, porém apropriadas para proteção da flora e fauna silvestre, recreação ou armazenamento de água.

Classe I: terras cultiváveis, aparentemente sem problemas especiais de conservação;

Classe II: terras cultiváveis com problemas simples de conservação e/ou de manutenção de melhoramentos;

Classe III: terras cultiváveis com problemas complexos de conservação e/ou de manutenção de melhoramentos;

Classe IV: terras cultiváveis apenas ocasionalmente ou em extensão limitada, com sérios problemas de conservação;

Classe V: terras adaptadas – em geral para pastagens, e, em alguns casos, para reflorestamento, sem necessidade de práticas especiais de conservação – cultiváveis apenas em casos muito especiais;

Classe VI: terras adaptadas – em geral para pastagens e/ou reflorestamento, com problemas simples de conservação – cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes protetoras do solo;

Classe VII: terras adaptadas – em geral somente para pastagens ou reflorestamento – com problemas complexos de conservação;

Classe VIII: terras impróprias para cultura, pastagem ou reflorestamento, que podem servir apenas como abrigo e proteção da fauna e flora silvestre, como ambiente para recreação ou para fins de armazenamento de água.

6. CARACTERIZAÇÃO DAS BENFEITORIAS

6.1. Benfeitorias Não Reprodutivas

De maneira genérica incluem-se aquelas benfeitorias que estão vinculadas ao solo e não podem ser negociadas separadamente da terra, compreendendo as construções em geral, bem como as edificações/ instalações seguintes: casas, galpões para máquinas e veículos, estradas, pocilgas, aviários, currais, bretes, cercas e demais construções similares.

Calcula-se o valor da benfeitoria com base no valor atual do custo local de reposição do material utilizado na construção, obtido através de orçamento contento especificações e preços correntes de materiais. Os valores assim obtidos são depreciados em função do estado de conservação e da funcionalidade das benfeitorias.

6.2. Benfeitorias Reprodutivas

Sob essa denominação incluem-se aquelas culturas de ciclo vegetativo superior a um ano, inclusive pasto plantado e floresta de cultivo.

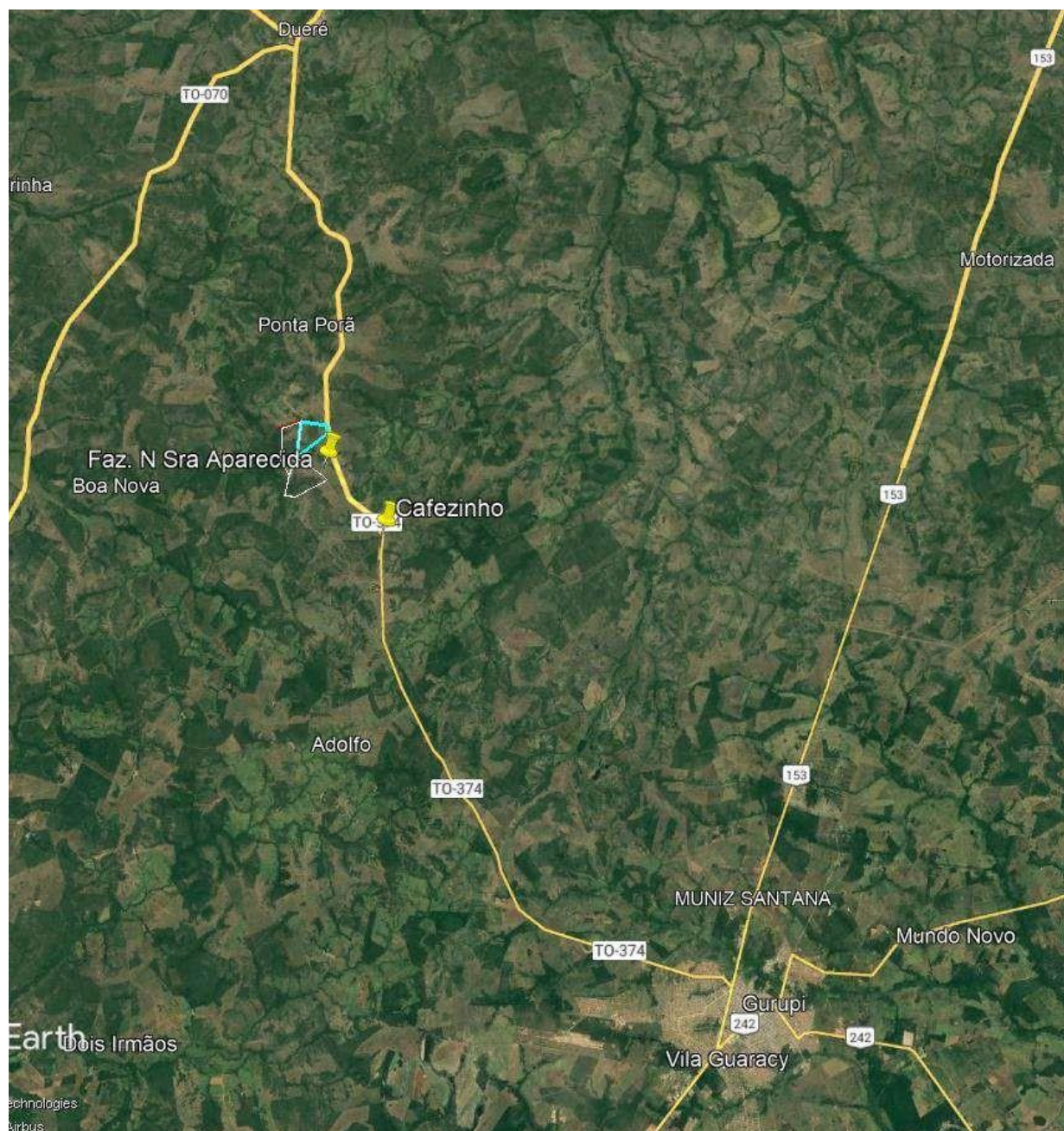
Para avaliação de pastagens considera-se o método do custo de formação de acordo com o usual na região. A esse valor é aplicado um coeficiente de depreciação em função do seu estado vegetativo e fitossanitário.

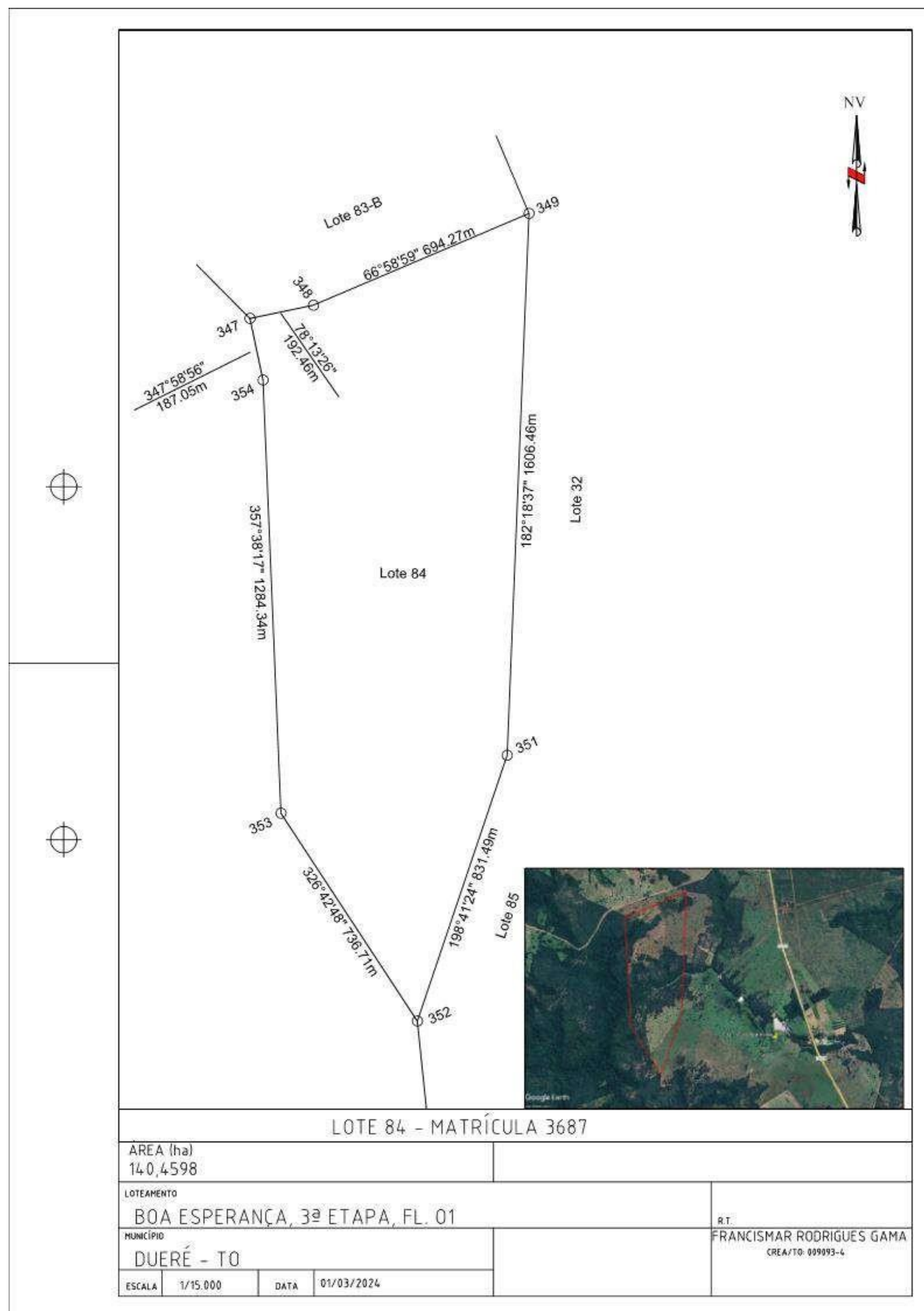
7. CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

7.1. Roteiro de acesso

Partindo de Gurupi a partir do cruzamento com Rua 7 com a BR 153 sentido Dueré, percorre-se 30,6 km pela TO-374 até a Placa Fazenda Nossa Senhora Aparecida; então deve-se virar à esquerda e seguir por mais 0,7 km.

7.2. Planta esquemática de localização





8. CARACTERIZAÇÃO E AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

8.1. Imóvel 01

Denominação: Fazenda Nossa Senhora Aparecida

Caracterização: Lote nº 84 do Loteamento Boa Esperança, 3ª Etapa, Fls. 01, Matrícula 3687 do Cartório de Registro de Imóveis de Dueré - TO

Área Total: 140,4598 Hectares

Número de Módulos Fiscais: 1,76 Módulo

Município (TO): Dueré – Tocantins

Coordenadas UTM

Latitude: 8726379.31mS

Longitude: 690025mE

8.1.1. Recursos Hídricos

O imóvel é banhado pelo córrego da Serra e mais duas nascentes.

8.1.2. Relevo

Caracteriza-se por ser predominantemente plano a suave ondulado. Possui topografia que favorece a mecanização agrícola e aplicação de variadas técnicas de exploração, em boa parte da sua extensão. Contudo, recomenda-se para a máxima exploração agropecuária, em todas as épocas do ano, a adoção de práticas de conservação dos solos, e o respeito às áreas de Preservação Permanente.

8.1.3.Vegetação

A vegetação existente no imóvel avaliado pertence a região Fitoecológica do Cerrado, apresentando suas variações florísticas: cerrado típico, cerradão e mata ciliar. Entre as espécies da flora presentes no local, podemos citar: Gonçalo-alves (*Astronium fraxinifolium* Schott), Jatobá (*Hymenaea sp.*), Ipê-roxo (*Handroanthus impetiginosus* (Mart. ex DC.) Mattos), Sambaíba (*Curatella americana* L.), Pequizeiro (*Caryocar coriaceum* Wittm.), Ipê amarelo, *Ypê Roxo* (*Handroanthus impetiginosus*) Aroeira, Cega Machado, Angico, entre outras.

8.1.4.Solos

Através da análise dos mapas exploratórios de solos e aptidão agrícola, considerando-se a distribuição e características físicas e químicas dos solos, em relevo que varia de plano a suave ondulado, constatamos que os solos predominantes do imóvel são Latossolos e Plintossolos, caracterizados por apresentarem médias propriedades físicas, porém com restrições quanto à fertilidade natural.

8.1.5.Conservação dos Recursos naturais

Verifica-se que as áreas de preservação permanente e de reserva legal, em que pese não ter sido encontrado demarcações físicas destas áreas, encontram-se, no geral, preservadas.

A Reserva Legal, referente ao imóvel avaliando não se encontra averbada, conforme certidão anexa ao Laudo, mas possui CAR – Cadastro Ambiental Rural, nº Nacional: TO – 1707306-8BAC.60A9.469C.4F2.8014.A219.7D0A. O CAR deste imóvel foi elaborado junto com as demais áreas (matrículas) em nome do Proprietário/Requerido, por se tratar de áreas contínuas.

8.1.6.Erodibilidade, Declividade, Capacidade de Uso do Solo e Uso do Solo

Erodibilidade	Potencial	ha
	Muito fraca a Fraca	80,0000
	Ligeira	60,4598
	Moderada	0,0000
	Forte	0,0000
	Muito forte	0,0000
	Especial	0,0000
Declividade	Classe	ha
	A	80,0000
	B	60,4598
	C	0,0000
	D	0,0000
	E	0,0000
	F	0,0000
Capacidade de Uso do Solo	Classe	%
	I	85,00
	II	15,00
	III	0,0
	IV	0,0
	V	0,0
	VI	0,0
	VII	0,0
	VIII	0,0
Uso do Solo	Discriminação	ha
	Pastagem	66,0508
	Vegetação nativa	74,4090

8.1.7.Benfeitorias

	Discriminação	Unidade	Quantidade (ha)
1	Pastagem Andropogon	ha	66,05
2	Cerca Arame liso	km	1,41

8.1.8.Dados Avaliatórios

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL OBJETO DE AVALIAÇÃO

Denominação:	Faz. Nossa Senhora Aparecida - Lote 84							Área (ha)	Nota Agr.	Ancianidade	Beneficiárias
Microrregião:								140,4598	0,985	1,00	218.066,21
Município- UF:	Dueré - TO										
Proprietário:	Joaquim de Oliveira Fernandes										

Nº Elemento	Tipo (OF / NR / OP)	Imóvel	Município	Área (alc)	Valor (R\$/alc)	Elast.	Área (ha)	Valor Benf.	Valor Total Imóvel	Ancianidade Índice	Nota Agron. Índice
1Fazenda Kawe	OF	Fazenda Kawe	Formoso do Araguaia	106,0000	75.000,00	0,90	513,0400	3.021.000,00	7.950.000,00	1,00	0,874
2Fazenda Lagoa grande	NR	Fazenda Lagoa grande	Dueré	188,0000	88.000,00	0,90	909,9200	6.617.600,00	16.544.000,00	1,00	0,898
3Fazenda Cristo Rei	NR	Fazenda Cristo Rei	Santa Rita do TO	117,7700	101.893,00	0,90	570,0068	5.399.972,00	11.999.938,61	1,00	0,955
4Fazenda Três Lagoas	OF	Fazenda Três Lagoas	Dueré	150,0000	80.000,00	0,90	726,0000	3.600.000,00	12.000.000,00	1,00	0,920
5Fazenda Santo André	OF	Fazenda Santo André	Dueré	68,0000	80.000,00	0,90	329,1200	1.632.000,00	5.440.000,00	1,00	0,917
6Fazenda Luana	OF	Fazenda Luana	Dueré	232,0000	75.000,00	0,90	1.122,8800	8.352.000,00	17.400.000,00	1,00	0,799
7Fazenda Vão da Serra	OF	Fazenda Vão da Serra	Dueré	296,0000	100.000,00	0,90	1.432,6400	13.298.000,00	29.600.000,00	1,00	0,842
Fazenda Rio Dueré		Fazenda Rio Dueré	Dueré	39,5000	50.000,00	0,90	191,1800	768.520,00	1.975.000,00	1,00	0,820
				-			-		-		
				-			-		-		

8.1.8.1.Nota Agronômica do Imóvel avaliado

CÁLCULO DA NOTA AGRONÔMICA											
CAPACIDADE DE USO		CLASSES:									
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII		
LOCALIZAÇÃO		%	%	%	%	%	%	%	%		
E ACESSO		Þ	Þ	Þ	Þ	Þ	Þ	Þ	Þ		
ÓTIMA		1,000	0,900	0,750	0,650	0,550	0,450	0,350	0,300		
MUITO BOA		0,950	0,855	0,712	0,617	0,522	0,427	0,332	0,285		
BOA		0,850	0,765	0,637	0,552	0,467	0,382	0,297	0,255		
REGULAR		0,700	0,630	0,525	0,455	0,385	0,315	0,245	0,210		
DESFAVORÁVEL		0,600	0,540	0,450	0,390	0,330	0,270	0,210	0,180		
MÁ		0,500	0,450	0,375	0,325	0,275	0,225	0,175	0,150		

	IMÓVEL AVALIANDO	Fazenda Nossa Senhora Aparecida - Lote 84								LOCALIZAÇÃO	
CLASSES DE CAPACIDADE DE USO											
I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	E			
%	%	%	%	%	%	%	%	ACESSO			
85,00	15,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Ótima			
0,85	0,15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
119,3908	21,0690	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000				

ÁREA:	140,4598	ha	NOTA AGRONÔMICA		0,9850
CHECAGEM	140,4598	ha			

Relação das Benfeitorias: Fazenda Nossa Senhora Aparecida - Lote 84
Município-UF: Dueré - TO

Nº Ord.	DISCRIMINAÇÃO	Unid.	Quant.	Valor Unit. (R\$)	Valor de Reposição (R\$)	Índice de Deprec.	Valor atualizado (R\$)
2	Cerca de arame liso	km	1,41	18.570,00	26.183,70	0,70	18.328,59
3	Cerca de arame farpado				0,00	0,40	0,00
4	Pastagem Artificial (B. Brizanta)				0,00	0,60	0,00
5	Pastagem Artificial (Andropogon)	ha	66,05	5.040,00	332.896,03	0,60	199.737,62
5	Curral de madeira				0,00	0,60	0,00
6	Mata Burro				0,00	0,40	0,00
Total Geral:							R\$ 218.066,21

8.2. Imóvel 2

Denominação: Fazenda Nossa Senhora Aparecida

Caracterização: Lote nº 32 do Loteamento Boa Esperança 3ª Etapa - Fls. 01, Matrícula 119 do Cartório de Registro de Imóveis de Dueré – TO.

Área Total: 124,0000 Hectares

Número de Módulos Fiscais: 1,55 Módulo

Município (TO): Dueré – Tocantins

Coordenadas UTM

Latitude: 8726439.52 m S

Longitude: 690842.50 m E

8.2.1. Recursos Hídricos

O imóvel é banhado pelo córrego da Serra e mais uma nascente.

8.2.2. Relevo

Caracteriza-se por ser predominantemente plano a suave ondulado. Possui topografia que favorece a mecanização agrícola e aplicação de variadas técnicas de exploração, em boa parte da sua extensão. Contudo, recomenda-se para a máxima exploração agropecuária, em todas as épocas do ano, a adoção de práticas de conservação dos solos, e o respeito às áreas de Preservação Permanente.

8.2.3. Vegetação

A vegetação existente no imóvel avaliado pertence a região Fitoecológica do Cerrado, apresentando suas variações florísticas: cerrado típico, cerradão e mata ciliar. Entre as espécies da flora presentes no local, podemos citar: Gonçalo-alves (*Astronium fraxinifolium* Schott), Jatobá (*Hymenaea* sp.), Ipê-roxo (*Handroanthus impetiginosus* (Mart. ex DC.) Mattos), Sambaíba (*Curatella americana* L.), Pequizeiro (*Caryocar*

coriaceum Wittm.), Ipê amarelo, *Ypê Roxo* (*Handroanthus impetiginosus*) Aroeira, *Cega Machado*, *Angico*, entre outras.

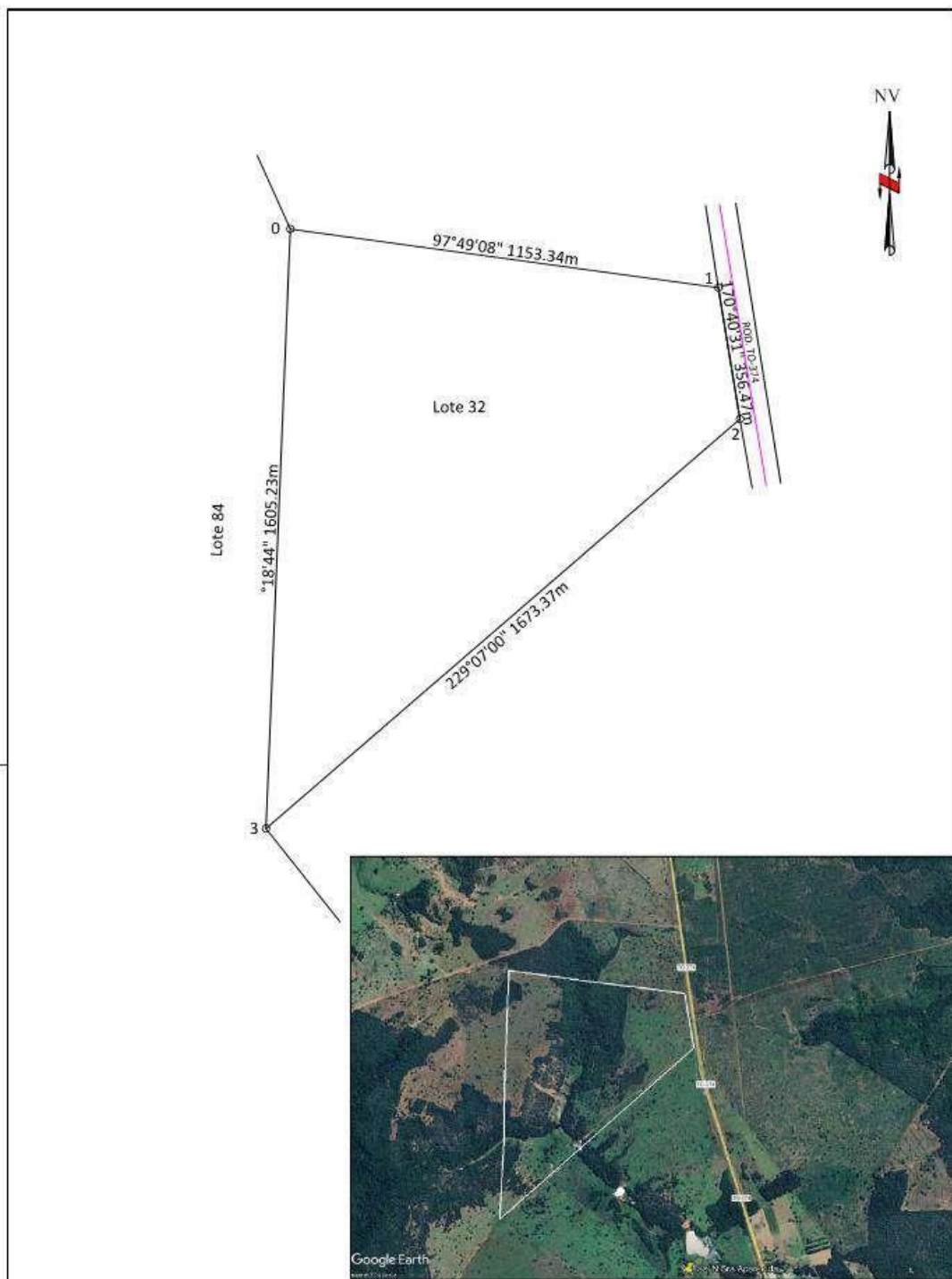
8.2.4.Solos

Através da análise dos mapas exploratórios de solos e aptidão agrícola, considerando-se a distribuição e características físicas e químicas dos solos, em relevo que varia de plano a suave ondulado, constatamos que o solo predominante no imóvel é o Latossolo vermelho – amarelo, caracterizado por apresentar médias propriedades físicas, porém com restrições quanto à fertilidade natural.

8.2.5.Conservação dos recursos naturais

Verifica-se que as áreas de preservação permanente e de reserva legal, em que pese não ter sido encontradas demarcações físicas destas áreas, encontram-se, no geral, preservadas, apresentando pequenas falhas nas áreas de movimentação de terras para construção de aguadas.

A Reserva Legal, referente ao imóvel avaliando não se encontra averbada, conforme certidão anexa ao Laudo, mas possui CAR – Cadastro Ambiental Rural, nº Nacional: TO – 1707306-8BAC.60A9.469C.4F2.8014.A219.7D0A. O CAR deste imóvel foi elaborado junto com as demais áreas (matrículas) em nome do Proprietário/Requerido, por se tratar de áreas contínuas.



LOTE 32 - MATRÍCULA 119				
ÁREA (ha)				
124,0000 (Escritura)				
LOTEAMENTO				
BOA ESPERANÇA, 3ª ETAPA, FL. 01				
MUNICÍPIO				
DUERÉ - TO				
ESCALA	1/15.000	DATA	01/03/2024	
				R.T. FRANCISMAR RODRIGUES GAMA CREA/TO: 009093-4

8.2.6. Erodibilidade, Declividade, Capacidade de Uso do Solo e Uso do Solo

Erodibilidade	Potencial	Ha
	Muito fraca a Fraca	112,0000
	Ligeira	12,0000
	Moderada	0,0000
	Forte	0,0000
	Muito forte	0,0000
	Especial	0,0000
Declividade	Classe	Ha
	A	112,0000
	B	12,0000
	C	0,0000
	D	0,0000
	E	0,0000
	F	0,0000
Capacidade de Uso do Solo	Classe	%
	I	90,00
	II	10,00
	III	0,0
	IV	0,0
	V	0,0
	VI	0,0
	VII	0,0
	VIII	0,0
Uso do Solo	Discriminação	Ha
	Pastagem	62,5018
	Vegetação nativa	58,4982

8.2.7.Benfeitorias

	Discriminação	Unidade	Quantidade (ha)
1	Pastagem Andropogon	ha	65,5018
2	Cerca Arame liso	km	3,18
3	Represa 1	M ²	2.502
4	Represa 2	M ²	272

8.2.8.Dados Avaliatórios

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL OBJETO DE AVALIAÇÃO

Denominação:	Faz. Nossa Senhora Aparecida - Lote 32	Área (ha)	Nota Agr.	Ancianidade	Benefitorias
Microrregião:		124,0000	0,973	1,00	296.236,75
Município- UF:	Dueré - TO				
Proprietário:	Joaquim de Oliveira Fernandes				

Nº Elemento	Tipo (OF / NR / OP)	Imóvel	Município	Área (alq)	Valor (R\$/alq)	Elast.	Área (ha)	Valor Benf.	Valor Total Imóvel	Ancianidade		Nota Agron.
										Índice	Índice	
1)Fazenda Kawe	OF	Fazenda Kawe	Formoso do Araguaia	106,0000	75.000,00	0,90	513,0400	3.021.000,00	7.950.000,00	1,00		0,874
2)Fazenda Lagoa grande	NR	Fazenda Lagoa grande	Dueré	188,0000	88.000,00	0,90	909,9200	6.617.600,00	16.544.000,00	1,00		0,898
3)Fazenda Cristo Rei	NR	Fazenda Cristo Rei	Santa Rita do TO	117,7700	101.893,00	0,90	570,0068	5.399.972,00	11.999.938,61	1,00		0,955
4)Fazenda Três Lagoas	OF	Fazenda Três Lagoas	Dueré	150,0000	80.000,00	0,90	726,0000	3.600.000,00	12.000.000,00	1,00		0,920
5)Fazenda Santo André	OF	Fazenda Santo André	Dueré	68,0000	80.000,00	0,90	329,1200	1.632.000,00	5.440.000,00	1,00		0,917
6)Fazenda Luana	OF	Fazenda Luana	Dueré	232,0000	75.000,00	0,90	1.122,8800	8.352.000,00	17.400.000,00	1,00		0,799
7)Fazenda Vão da Serra	OF	Fazenda Vão da Serra	Dueré	296,0000	100.000,00	0,90	1.432,6400	13.298.000,00	29.600.000,00	1,00		0,842
Fazenda Rio Dueré		Fazenda Rio Dueré	Dueré	39,5000	50.000,00	0,90	191,1800	768.520,00	1.975.000,00	1,00		0,820
				-			-		-			
				-			-		-			

8.2.8.1. Nota Agronômica

CÁLCULO DA NOTA AGRONÔMICA								
CAPACIDADE DE USO	CLASSES:							
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
	%	%	%	%	%	%	%	%
LOCALIZAÇÃO E ACESSO	P	P	P	P	P	P	P	P
ÓTIMA	1,000	0,900	0,750	0,650	0,550	0,450	0,350	0,300
MUITO BOA	0,950	0,855	0,712	0,617	0,522	0,427	0,332	0,285
BOA	0,850	0,765	0,637	0,552	0,467	0,382	0,297	0,255
REGULAR	0,700	0,630	0,525	0,455	0,385	0,315	0,245	0,210
DESFAVORÁVEL	0,600	0,540	0,450	0,390	0,330	0,270	0,210	0,180
MÁ	0,500	0,450	0,375	0,325	0,275	0,225	0,175	0,150

	IMÓVEL AVALIANDO			Fazenda Nossa Senhora Aparecida - Lote 32				
CLASSES DE CAPACIDADE DE USO								LOCALIZAÇÃO
I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	E
%	%	%	%	%	%	%	%	ACESSO
80,00	15,00	5,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Ótima
0,80	0,15	0,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
99,2000	18,6000	6,2000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
ÁREA:	124,0000	ha	NOTA AGRONÔMICA			0,9725		
CHECAGEM	124,0000	ha						

Nº Ord.	DISCRIMINAÇÃO	Unid.	Quant.	Valor Unit. (R\$)	Valor de Reposição (R\$)	Índice de Deprec.	Valor atualizado (R\$)
1	Casa sede	m²			0,00		0,00
2	Cerca de arame liso	km	3,18	18.570,00	59.052,60	0,70	41.336,82
3	Cerca de arame farpado				0,00	0,40	0,00
4	Pastagem Artificial (B. Brizanta)				0,00	0,60	0,00
5	Pastagem Artificial (Andropogon)	ha	65,50	5.040,00	330.120,00	0,70	231.084,00
5	Represa 1 - 67,00 m de Barramento	m3	1.959,00	15,25	29.874,75	0,70	20.912,33
6	Represa 2 - 18,00 m de Barramento	m3	272,00	15,25	4.148,00	0,70	2.903,60
						Total Geral:	R\$ 296.236,75

8.2.8.3. Homogeneização

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL OBJETO DE AVALIAÇÃO

Imóvel :	Faz. Nossa Senhora Aparecida - Lote 32	Área (ha)	Nota Agr.	Beneficiarias	Anciandade
Município - UF :	Dueré - TO	124,0000	0,973	296.236,75	1,00
Proprietário :	Joaquim de Oliveira Fernandes				

OBs: 0,80 < FATOR DE SEMELHANÇA (FS) <1,20

No	Elemento	Tipo	Area (ha)	Valor Total Imóvel	Elasticidade	VTI	Valor Benéf.	VTI/ha	Nota Agronômica		Anciandade		FHT	FS	Homog.	San.
									Índice	Fator	Índice	Fator				
1	Fazenda Kawe	OF	513,0400	7.950.000,00	0,90	7.155.000,00	3.021.000,00	13.946,28	8.057,85	0,874	1,113	1,00	1.113	0,898	8.969,05	8.969,05
2	Fazenda Lagoa grande	NR	909,9200	16.544.000,00	0,90	14.889.600,00	6.617.600,00	16.363,64	9.090,91	0,898	1,084	1,00	1.084	0,923	9.850,60	9.850,60
3	Fazenda Crisio Rei	NR	570,0068	11.999.938,61	0,90	10.799.944,75	5.399.972,00	18.947,05	9.473,52	0,955	1,018	1,00	1.018	0,982	9.647,12	9.647,12
4	Fazenda Três Lagoas	OF	726,0000	12.000.000,00	0,90	10.800.000,00	3.600.000,00	14.876,03	9.917,36	0,920	1,057	1,00	1.057	0,946	10.483,29	10.483,29
5	Fazenda Santo André	OF	329,1200	5.440.000,00	0,90	4.896.000,00	1.632.000,00	14.876,03	9.917,36	0,917	1,061	1,00	1.061	0,942	10.523,33	10.523,33
6	Fazenda Luana	OF	1.122,8800	17.400.000,00	0,90	15.660.000,00	8.352.000,00	13.946,28	6.508,26	0,799	1,217	1,00	1.217	0,821	7.922,50	7.922,50
7	Fazenda Vão da Serra	OF	1.432,6400	29.600.000,00	0,90	26.640.000,00	13.298.000,00	18.595,04	9.312,88	0,842	1,156	1,00	1.156	0,865	10.762,65	10.762,65
8	Fazenda Rio Dueré	OF	191,1800	1.975.000,00	0,90	1.777.500,00	768.520,00	9.297,52	5.277,64	0,820	1,186	1,00	1.186	0,843	6.257,63	Excluído
			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
MÉDIA VTI 15.105,98																

Nível Confiança 80%	
GL	Valor L _{0,80}
4	1,530
5	1,476
6	1,440
7	1,415
8	1,397
9	1,383
10	1,372
11	1,363
12	1,356
13	1,350
14	1,345
15	1,341
16	1,337
17	1,333
18	1,330
19	1,328
20	1,325
Infinito	1,282

MÉDIA SIMPLES	9.302,02
DESVIO PADRAO (S)	1.545,63
CV	16,62%

MÉDIA SANEADA	9.736,93
DESVIO PADRAO (S)	1.010,80
CV	10,38%

CAMPO DE ARBITRIO (VTN/ha)	
GL (n-1)	6
Valor t (Student)	1,440
LIMITE SUPERIOR	R\$ 10.331,16
LIMITE INFERIOR	R\$ 9.142,70

CAMPO DE ARBITRIO DO IMÓVEL (R\$)	
LIMITE SUPERIOR	R\$ 1.595.379,47
LIMITE INFERIOR	R\$ 1.411.852,67

ESPECIFICAÇÃO QUANTO A PRECISAO	
AMPLITUDE IC 80% EM RELAÇÃO A MÉDIA	12,21%
GRAU DE PRECISAO OBTIDO	III

QUADRO RESUMO DA AVALIAÇÃO	
VTI	R\$ 1.503.616,07
VTN	R\$ 1.207.379,32
VTI/ha	R\$ 12.125,94
VTI/alq.	R\$ 58.689,55
VTN/ha	R\$ 9.736,93
VTN/alq	R\$ 47.126,74
Valor Benefitorias	R\$ 296.236,75
Valor Benef. / ha	R\$ 2.389,01
% Benefitorias	19,70%

SANEAMENTO	
X ^{1,3}	12.092,63
X ^{0,7}	6.511,41

AVALIADORES	
Nome:	Rebeca Greve de Moraes Scotta
CREA:	180205/D-TO
Nome:	Francimar Rodrigues Gama
CREA:	9093-4/D - TO
Responsável pelo preenchimento:	
Nome:	Rebeca Greve de Moraes Scotta
CREA:	180205/D-TO

8.3. IMÓVEL 3

Denominação: Fazenda Nossa Senhora Aparecida

Caracterização: Lote nº 85 do Loteamento Boa Esperança 3ª Etapa - Fls. 01, Município de Dueré – TO, Matrícula 904 do Cartório de Registro de Imóveis de Dueré – TO.

Área Total: 167,9976 Hectares

Número de Módulos Fiscais: 2,01 Módulos

Município (TO): Dueré – Tocantins

Coordenadas UTM

Latitude: 8724781.80 m S

Longitude: 690838.02 m E

8.3.1. Recursos Hídricos

O imóvel é banhado pelo córrego Brejo comprido e mais quatro nascentes.

8.3.2. Relevo

Caracteriza-se por ser predominantemente plano a suave ondulado. Possui topografia que favorece a mecanização agrícola e aplicação de variadas técnicas de exploração, em boa parte da sua extensão. Contudo, recomenda-se para a máxima exploração agropecuária, em todas as épocas do ano, a adoção de práticas de conservação dos solos, e o respeito às áreas de Preservação Permanente.

8.3.3. Vegetação

A vegetação existente no imóvel avaliado pertence a região Fitoecológica do Cerrado, apresentando suas variações florísticas: cerrado típico, cerradão e mata ciliar. Entre as espécies da flora presentes no local, podemos citar: Gonçalo-alves (*Astronium*

fraxinifolium Schott), Jatobá (*Hymenaea* sp.), Ipê-roxo (*Handroanthus impetiginosus* (Mart. ex DC.) Mattos), Sambaíba (*Curatella americana* L.), Pequizeiro (*Caryocar coriaceum* Wittm.), Ipê amarelo, *Ypê Roxo* (*Handroanthus impetiginosus*) Aroeira, *Cega Machado*, *Angico*, entre outras.

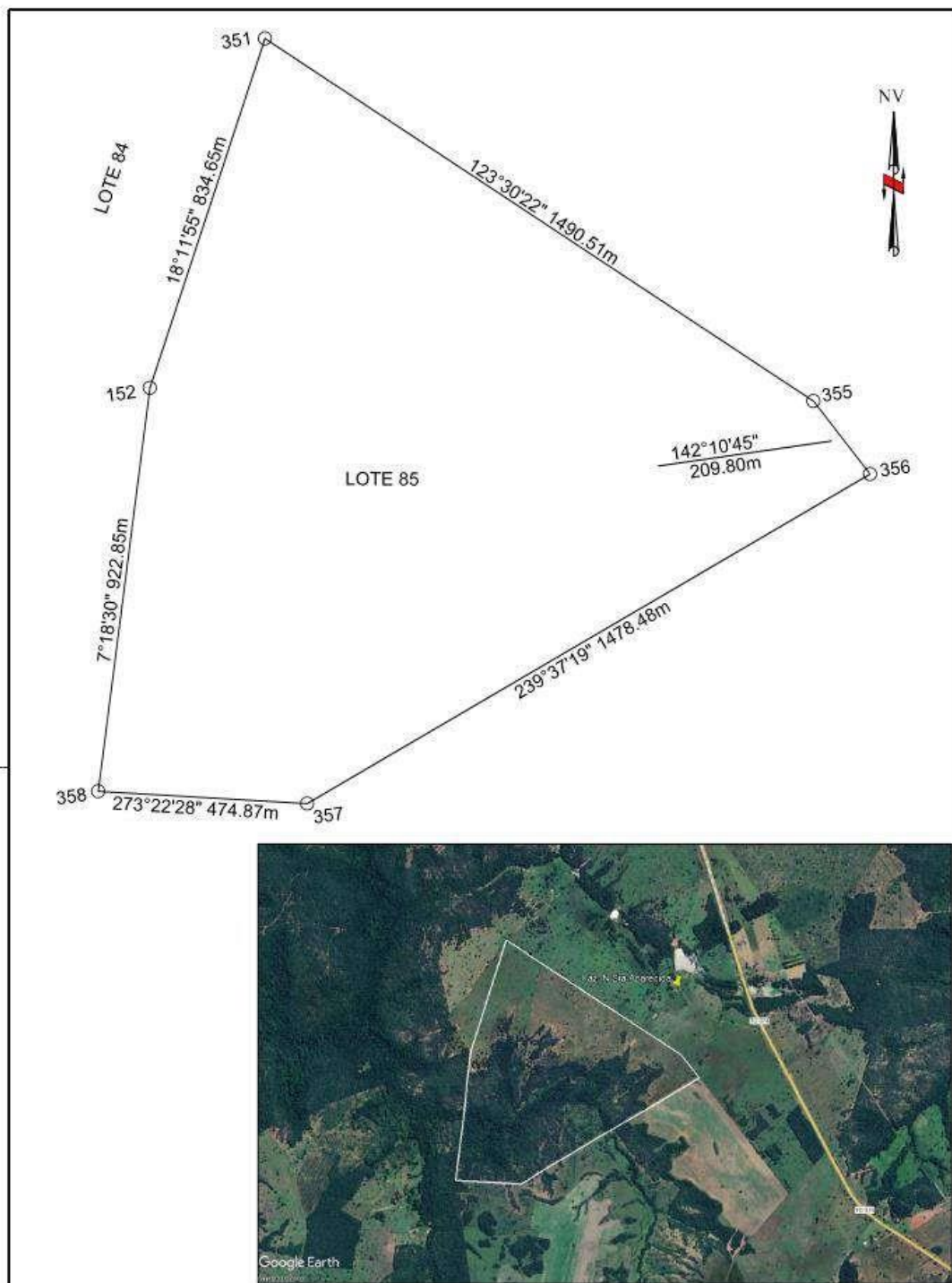
8.3.4. Solos

Através da análise dos mapas exploratórios de solos e aptidão agrícola, considerando-se a distribuição e características físicas e químicas dos solos, em relevo que varia de plano a suave ondulado, constatamos que o solo predominante no imóvel é o Latossolo vermelho – amarelo, caracterizado por apresentar médias propriedades físicas, porém com restrições quanto à fertilidade natural.

8.3.5. Conservação dos recursos naturais

Verifica-se que as áreas de preservação permanente e de reserva legal, em que pese não ter sido encontrado demarcações físicas destas áreas, encontram-se, no geral, preservadas, apresentando pequenas falhas nas áreas de movimentação de terras para construção de aguadas.

A Reserva Legal, referente ao imóvel avaliando não se encontra averbada, conforme certidão anexa ao Laudo, mas possui CAR – Cadastro Ambiental Rural, nº Nacional: TO – 1707306-8BAC.60A9.469C.4F2.8014.A219.7D0A. O CAR deste imóvel foi elaborado junto com as demais áreas (matrículas) em nome do Proprietário/Requerido, por se tratar de áreas contínuas.



LOTE 85 - MATRÍCULA 904

AREA (ha)		167,9976 (Escritura)	
LOTEAMENTO		BOA ESPERANÇA, 3ª ETAPA, FL. 01	
MUNICÍPIO		DUERÉ - TO	
ESCALA	1/15.000	DATA	01/03/2024
R.T.		FRANCISMAR RODRIGUES GAMA	
		CREA/TO: 009093-4	

8.3.6.Erodibilidade, Declividade, Capacidade de Uso do Solo e Uso do Solo

Erodibilidade	Potencial	ha
	Muito fraca a Fraca	135,0000
	Ligeira	21,0000
	Moderada	11,9976
	Forte	0,0000
	Muito forte	0,0000
	Especial	0,0000
Declividade	Classe	ha
	A	135,0000
	B	21,0000
	C	11,9976
	D	0,0000
	E	0,0000
	F	0,0000
Capacidade de Uso do Solo	Classe	%
	I	80,00
	II	12,00
	III	8,00
	IV	0,0
	V	0,0
	VI	0,0
	VII	0,0
	VIII	0,0
Uso do Solo	Discriminação	ha
	Pastagem	78,2619
	Vegetação nativa	89,7357

8.3.7.Benfeitorias

	Discriminação	Unidade	Quantidade (ha)
1	Pastagem Andropogon	ha	78,2619
2	Cerca Arame liso	km	6,13
3	Represa 1	M ²	1.446
4	Represa 2	M ²	626
5	Represa 3	M ²	374

8.3.8.Dados Avaliatórios

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL OBJETO DE AVALIAÇÃO

Denominação:	Faz. Nossa Senhora Aparecida - Lote 85	Área (ha)	Nota Agr.	Ancianidade	Benfeitorias
Microrregião:		167.9976	0.963	1,00	378.949,90
Município- UF:	Dueré - TO				
Proprietário:	Joaquim de Oliveira Fernandes				

Nº Elemento	Tipo (OF / NR / OP)	Imóvel	Município	Área (alg)	Valor (R\$/alg)	Elast.	Área (ha)	Valor Benf.	Valor Total Imóvel	Ancianidade Índice	Nota Agron. Índice
1)Fazenda Kawe	OF	Fazenda Kawe	Formoso do Araguaia	106,0000	75.000,00	0,90	513,0400	3.021.000,00	7.950.000,00	1,00	0,874
2)Fazenda Lagoa grande	NR	Fazenda Lagoa grande	Dueré	188,0000	88.000,00	0,90	909,9200	6.617.600,00	16.544.000,00	1,00	0,898
3)Fazenda Cristo Rei	NR	Fazenda Cristo Rei	Santa Rita do TO	117,7700	101.893,00	0,90	570,0068	5.399.972,00	11.999.938,61	1,00	0,955
4)Fazenda Três Lagoas	OF	Fazenda Três Lagoas	Dueré	150,0000	80.000,00	0,90	726,0000	3.600.000,00	12.000.000,00	1,00	0,920
5)Fazenda Santo André	OF	Fazenda Santo André	Dueré	68,0000	80.000,00	0,90	329,1200	1.632.000,00	5.440.000,00	1,00	0,917
6)Fazenda Luana	OF	Fazenda Luana	Dueré	232,0000	75.000,00	0,90	1.122,8800	8.352.000,00	17.400.000,00	1,00	0,799
7)Fazenda Vão da Serra	OF	Fazenda Vão da Serra	Dueré	296,0000	100.000,00	0,90	1.432,6400	13.298.000,00	29.600.000,00	1,00	0,842
Fazenda Rio Dueré		Fazenda Rio Dueré	Dueré	39,5000	50.000,00	0,90	191,1800	768.520,00	1.975.000,00	1,00	0,820
				-	-		-	-	-		
				-	-		-	-	-		

8.3.8.1.Nota Agronômica

CÁLCULO DA NOTA AGRONÔMICA								
CAPACIDADE DE USO	CLASSES:							
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
LOCALIZAÇÃO E ACESSO	%	%	%	%	%	%	%	%
ÓTIMA	1,000	0,900	0,750	0,650	0,550	0,450	0,350	0,300
MUITO BOA	0,950	0,855	0,712	0,617	0,522	0,427	0,332	0,285
BOA	0,850	0,765	0,637	0,552	0,467	0,382	0,297	0,255
REGULAR	0,700	0,630	0,525	0,455	0,385	0,315	0,245	0,210
DESFAVORÁVEL	0,600	0,540	0,450	0,390	0,330	0,270	0,210	0,180
MÁ	0,500	0,450	0,375	0,325	0,275	0,225	0,175	0,150

		IMÓVEL AVALIANDO		Fazenda Nossa Senhora Aparecida - Lote 85				
CLASSES DE CAPACIDADE DE USO								LOCALIZAÇÃO
I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	E
%	%	%	%	%	%	%	%	ACESSO
70,00	25,00	5,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Ótima
0,70	0,25	0,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
117,5983	41,9994	8,3999	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
ÁREA:	167,9976	ha	NOTA AGRONÔMICA			0,9625		
CHECAGEM	167,9976	ha						

8.3.8.2.Benfeitorias

Relação das Benfeitorias: Fazenda Nossa Senhora Aparecida - Lote 85
Município-UF: Dueré - TO

Nº Ord.	DISCRIMINAÇÃO	Unid.	Quant.	Valor Unit. (R\$)	Valor de Reposição (R\$)	Índice de Deprec.	Valor atualizado (R\$)
1	Cerca de arame liso	km	6,13	18.570,00	113.834,10	0,70	79.683,87
2	Pastagem Artificial (Andropogon)	ha	78,26	5.040,00	394.430,40	0,70	276.101,28
3	Represa 1 - 32 m de Barramento	m3	790,00	15,25	12.047,50	0,70	8.433,25
4	Represa 2 - 27 m de Barramento	m3	710,00	15,25	10.827,50	0,70	7.579,25
5	Represa 3 - 23 m de Barramento	m3	670,00	15,25	10.217,50	0,70	7.152,25
Total Geral:							R\$ 378.949,90

8.3.8.3.Homogeneização

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL OBJETO DE AVALIAÇÃO

Imóvel:	Faz. Nossa Senhora Aparecida - Lote 85	Área (ha)	Nota Agr.	Beneficiárias	Antianidade
Município - UF:	Dueré - TO	167,9976	0,963	378.949,90	1,00
Proprietário:	Joaquim de Oliveira Fernandes				

OBS: 0,80 < FATOR DE SEMELHANÇA (FS) <1,20

No Elemento	Tipo	Área (ha)	Valor Total Imóvel	Elasticidade	VTI	Valor Benf.	VTI / ha	Nota Agronômica			Antianidade			FHT	FS	Homog.	San.
								Índice	Fator	Índice	Fator	Índice	Fator				
1) Fazenda Kawe	OF	513,0400	7.950.000,00	0,90	7.155.000,00	3.021.000,00	13.946,28	8,057,85	0,874	1,102	1,00	1,000	1,000	1,102	0,908	8.876,82	8.876,82
2) Fazenda Lagoa grande	NR	909,9200	16.544.000,00	0,90	14.889.600,00	6.617.600,00	16.363,64	9.090,91	0,898	1,072	1,00	1,000	1,000	1,072	0,932	9.749,30	9.749,30
3) Fazenda Cristo Rei	NR	570,0068	11.999.938,61	0,90	10.799.944,75	5.399.972,00	18.947,05	9.473,52	0,955	1,008	1,00	1,000	1,000	1,008	0,992	9.547,92	9.547,92
4) Fazenda Três Lagoas	OF	726,0000	12.000.000,00	0,90	10.800.000,00	3.600.000,00	14.876,03	9.917,36	0,920	1,046	1,00	1,000	1,000	1,046	0,956	10.375,49	10.375,49
5) Fazenda Santo André	OF	329,1200	5.440.000,00	0,90	4.896.000,00	1.632.000,00	14.876,03	9.917,36	0,917	1,050	1,00	1,000	1,000	1,050	0,952	10.415,12	10.415,12
6) Fazenda Luana	OF	1.122,8800	17.400.000,00	0,90	15.660.000,00	8.352.000,00	13.946,28	6.508,26	0,799	1,205	1,00	1,000	1,000	1,205	0,830	7.841,04	7.841,04
7) Fazenda Vão da Serra	OF	1.432,6400	29.600.000,00	0,90	26.640.000,00	13.298.000,00	18.595,04	9.312,88	0,842	1,144	1,00	1,000	1,000	1,144	0,874	10.651,98	10.651,98
8) Fazenda Rio Dueré	OF	191,1800	1.975.000,00	0,90	1.777.500,00	768.520,00	9.297,52	5.277,64	0,820	1,173	1,00	1,000	1,000	1,173	0,852	6.193,29	Excluído
		-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
							MEDIA VTI										
							15.105,98										

Nível Confiança 80%	
GL	Valor t _{0,80}
4	1.530
5	1.476
6	1.440
7	1.415
8	1.397
9	1.383
10	1.372
11	1.363
12	1.356
13	1.350
14	1.345
15	1.341
16	1.337
17	1.333
18	1.330
19	1.328
20	1.325
Infinito	1.282

MEDIA SIMPLES	9.206,37
DESVIO PADRAO (S)	1.529,73
CV	16,62%

MEDIA SANEADA	9.636,81
DESVIO PADRAO (S)	1.000,41
CV	10,38%

CAMPO DE ARBITRIO (VTN/ ha)	
GL (n-1)	6
Valor t (Student)	1.440
LIMITE SUPERIOR	R\$ 10.224,93
LIMITE INFERIOR	R\$ 9.048,69

CAMPO DE ARBITRIO DO IMÓVEL (R\$)	
LIMITE SUPERIOR	R\$ 2.119.840,34
LIMITE INFERIOR	R\$ 1.875.981,36

ESPECIFICAÇÃO QUANTO A PRECISAO	
AMPLITUDE IC 80% EM RELAÇÃO A MEDIA	12,21%
GRAU DE PRECISAO OBTIDO	III

QUADRO RESUMO DA AVALIAÇÃO	
VTI	R\$ 1.997.910,85
VTN	R\$ 1.618.960,95
VTI / ha	R\$ 11.892,50
VTN / alq.	R\$ 57.559,70
VTN / ha	R\$ 9.636,81
VTN / alq	R\$ 46.642,16
Valor Benfeitorias	R\$ 378.949,90
Valor Benf. / ha	R\$ 2.255,69
% Benfeitorias	18,97%

SANEAMENTO	
X*1,3	11.968,28
X*0,7	6.444,46

AVALIADORES	
Nome:	Rebeca Greve de Moraes Scotta
CREA:	180205/D - TO
Nome:	Francimar Rodrigues Gama
CREA:	9093-4/D - TO
Responsável pelo preenchimento:	
Nome:	Rebeca Greve de Moraes Scotta
CREA:	180205/D - TO

8.4. IMÓVEL 4

Denominação: Fazenda Nossa Senhora Aparecida

Caracterização: Lote nº 83-B do Loteamento Boa Esperança 3ª Etapa - Fls. 01, Município de Dueré – TO, Matrícula 3730 do Cartório de Registro de Imóveis de Dueré – TO.

Área Total: 13,3236 Hectares

Número de Módulos Fiscais: 0,17 Módulo

Município (TO): Dueré – Tocantins

Coordenadas UTM

Latitude: 8727052.96 m S

Longitude: 689994.40 m E

8.4.1. Recursos Hídricos

O imóvel não é banhado por nenhum curso d'água.

8.4.2. Relevo

Caracteriza-se por ser predominantemente plano. Possui topografia que favorece a mecanização agrícola e aplicação de variadas técnicas de exploração, em toda sua extensão. Contudo, recomenda-se para a máxima exploração agropecuária, em todas épocas do ano, a adoção de práticas de conservação dos solos.

8.4.3. Vegetação

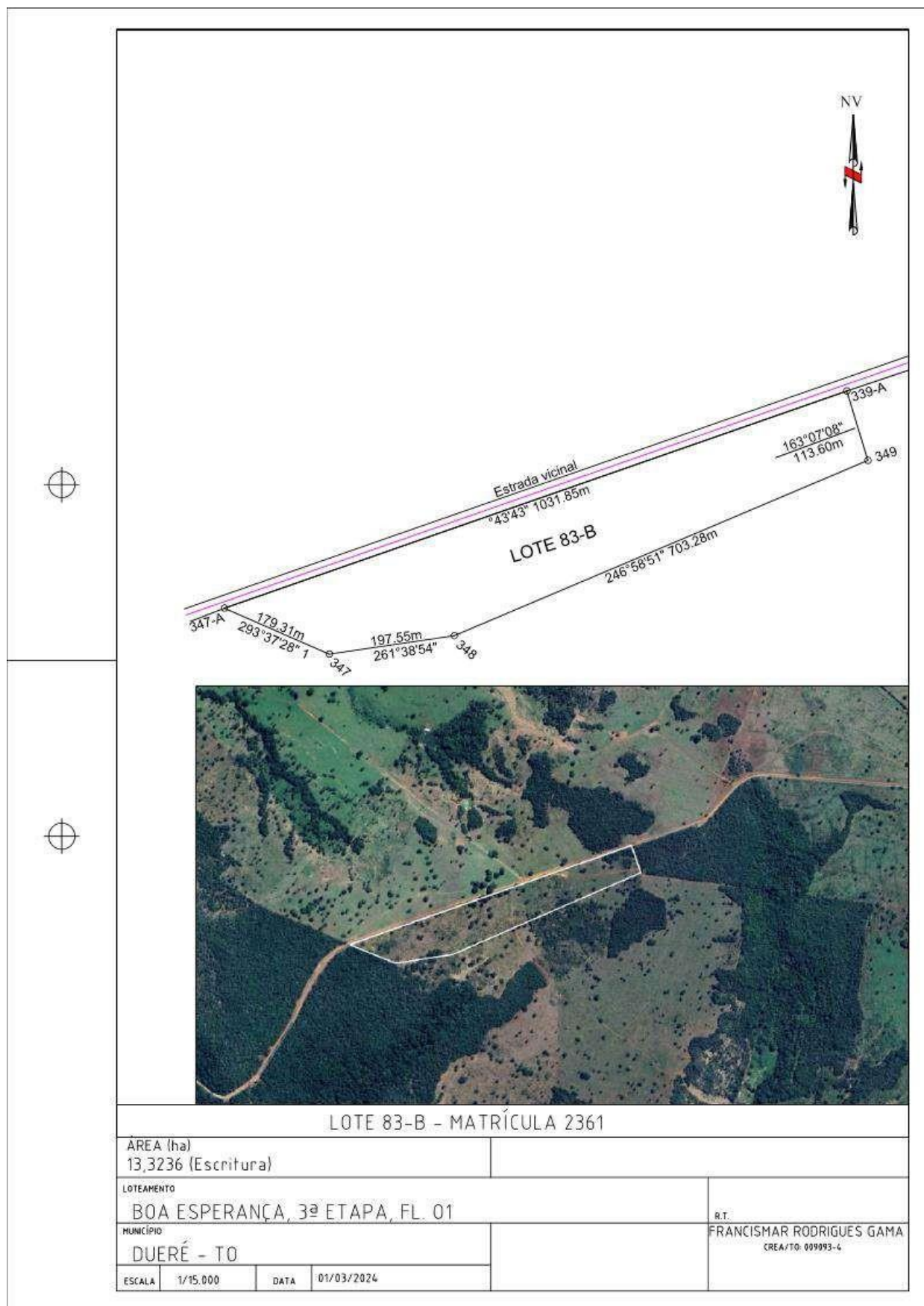
O imóvel possui toda sua área consolidada. A cobertura vegetal original pertencente a região Fitoecológica do Cerrado, apresentando suas variações florísticas: cerrado típico e cerradão.

8.4.4. Solos

Através da análise dos mapas exploratórios de solos e aptidão agrícola, considerando-se a distribuição e características físicas e químicas dos solos, em relevo que varia de plano a suave ondulado, constatamos que os solos predominantes do imóvel são Latossolos, caracterizados por apresentarem médias propriedades físicas, porém com restrições quanto à fertilidade natural.

8.4.5. Conservação dos recursos naturais

A Reserva Legal, referente ao imóvel avaliando não se encontra averbada, conforme certidão anexa ao Laudo, mas possui CAR – Cadastro Ambiental Rural, nº Nacional: TO – 1707306-8BAC.60A9.469C.4F2.8014.A219.7D0A. O CAR deste imóvel foi elaborado junto com as demais áreas (matrículas) em nome do Proprietário/Requerido, por se tratar de áreas contínuas.



8.4.6.Erodibilidade, Declividade, Capacidade de Uso do Solo e Uso do Solo

Erodibilidade	Potencial	Ha
	Muito fraca a Fraca	13,3236
	Ligeira	0,0000
	Moderada	0,0000
	Forte	0,0000
	Muito forte	0,0000
	Especial	0,0000
Declividade	Classe	Ha
	A	13,3236
	B	0,0000
	C	0,0000
	D	0,0000
	E	0,0000
	F	0,0000
Capacidade de Uso do Solo	Classe	%
	I	100,00
	II	0,0
	III	0,0
	IV	0,0
	V	0,0
	VI	0,0
	VII	0,0
	VIII	0,0
Uso do Solo	Discriminação	Ha
	Pastagem	13,3236
	Vegetação nativa	0,0000

8.4.7.Benfeitorias

	Discriminação	Unidade	Quantidade (ha)
1	Pastagem Andropogon	ha	13,3236
2	Cerca Arame liso	km	1,43

8.4.8.Dados Avaliatórios

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL OBJETO DE AVALIAÇÃO

Denominação:	Faz. Nossa Senhora Aparecida - Lote 83-B						Área (ha)	Nota Agr.	Ancianidade	Benfeitorias
Microrregião:							13,3236	1,000	1,00	61.291,86
Município- UF:	Dueré - TO									
Proprietário:	Joaquim de Oliveira Fernandes									

Nº Elemento	Tipo (OF / NR / OP)	Imóvel	Município	Área (alg)	Valor (R\$/dalq)	Elast.	Área (ha)	Valor Benf.	Valor Total Imóvel	Ancianidade		Nota Agron.
										Índice	Índice	
1Fazenda Kawe	OF	Fazenda Kawe	Formoso do Araguaia	106,0000	75.000,00	0,90	513,0400	3.021.000,00	7.950.000,00	1,00	0,874	
2Fazenda Lagoa grande	NR	Fazenda Lagoa grande	Dueré	188,0000	88.000,00	0,90	909,9200	6.617.600,00	16.544.000,00	1,00	0,898	
3Fazenda Cristo Rei	NR	Fazenda Cristo Rei	Santa Rita do TO	117,7700	101.893,00	0,90	570,0068	5.399.972,00	11.999.938,61	1,00	0,955	
4Fazenda Três Lagoas	OF	Fazenda Três Lagoas	Dueré	150,0000	80.000,00	0,90	726,0000	3.600.000,00	12.000.000,00	1,00	0,920	
5Fazenda Santo André	OF	Fazenda Santo André	Dueré	68,0000	80.000,00	0,90	329,1200	1.632.000,00	5.440.000,00	1,00	0,917	
6Fazenda Luana	OF	Fazenda Luana	Dueré	232,0000	75.000,00	0,90	1.122,8800	8.352.000,00	17.400.000,00	1,00	0,799	
7Fazenda Vão da Serra	OF	Fazenda Vão da Serra	Dueré	296,0000	100.000,00	0,90	1.432,6400	13.298.000,00	29.600.000,00	1,00	0,842	
Fazenda Rio Dueré		Fazenda Rio Dueré	Dueré	39,5000	50.000,00	0,90	191,1800	768.520,00	1.975.000,00	1,00	0,820	
				-			-		-			
				-			-		-			

8.4.8.1.Nota Agronômica

CÁLCULO DA NOTA AGRONÔMICA								
CAPACIDADE DE USO	CLASSES:							
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
LOCALIZAÇÃO E ACESSO	%	%	%	%	%	%	%	%
	P	P	P	P	P	P	P	P
ÓTIMA	1,000	0,900	0,750	0,650	0,550	0,450	0,350	0,300
MUITO BOA	0,950	0,855	0,712	0,617	0,522	0,427	0,332	0,285
BOA	0,850	0,765	0,637	0,552	0,467	0,382	0,297	0,255
REGULAR	0,700	0,630	0,525	0,455	0,385	0,315	0,245	0,210
DESAVORÁVEL	0,600	0,540	0,450	0,390	0,330	0,270	0,210	0,180
MÁ	0,500	0,450	0,375	0,325	0,275	0,225	0,175	0,150

	IMÓVEL AVALIANDO			Fazenda Nossa Senhora Aparecida - Lote 85				
CLASSES DE CAPACIDADE DE USO								LOCALIZAÇÃO
I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	E
%	%	%	%	%	%	%	%	ACESSO
100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Ótima
1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
13,3236	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
ÁREA:	13,3236	ha	NOTA AGRONÔMICA			1,0000		
CHECAGEM	13,3236	ha						

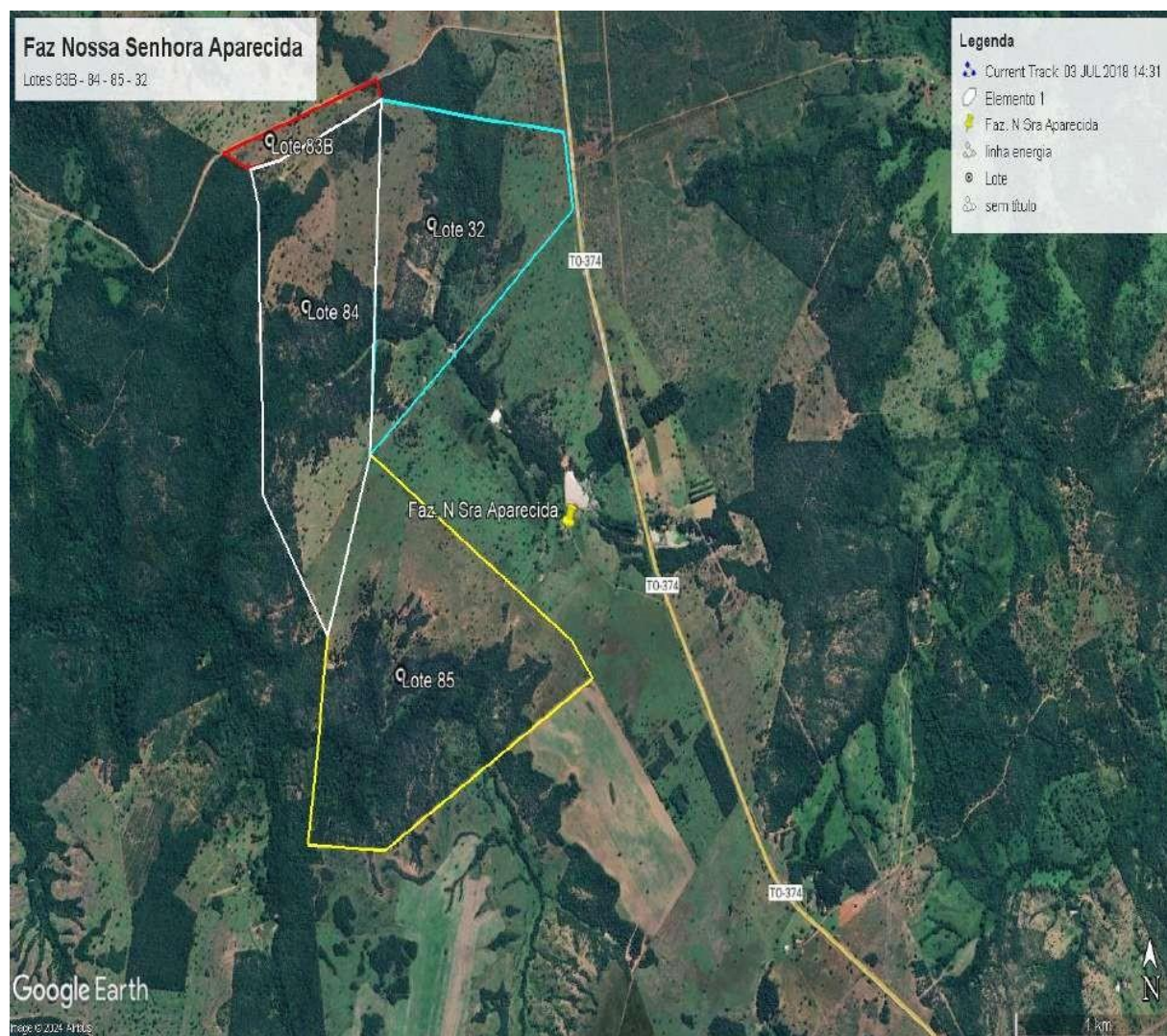
8.4.8.2.Valor das Benfeitorias

Relação das Benfeitorias: Fazenda Nossa Senhora Aparecida - Lote 83-B
Município-UF: Dueré - TO

Nº Ord.	DISCRIMINAÇÃO	Unid.	Quant.	Valor Unit. (R\$)	Valor de Reposição (R\$)	Índice de Deprec.	Valor atualizado (R\$)
1	Cerca de arame liso	km	1,10	18.570,00	20.427,00	0,70	14.298,90
2	Pastagem Artificial (Andropogon)	ha	13,32	5.040,00	67.132,80	0,70	46.992,96
Total Geral:							R\$ 61.291,86

8.5.Fazenda Nossa Senhora Aparecida

Lotes 84, 32, 85 e 83-B



9.RESUMO DA AVALIAÇÃO

Valor total do imóvel (VTI) – Lote 84 – Matrícula 3687	R\$ 1.603.293,40
Valor total do imóvel (VTI) – Lote 32 – Matrícula 119	R\$ 1.503.616,07
Valor total do imóvel (VTI) – Lote 85 – Matrícula 904	R\$ 1.997.910,85
Valor total do imóvel (VTI) – Lote 83-B – Matrícula 2361	R\$ 198.834,45

10. METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS

Procedimentos Para a Avaliação

Para se chegar ao **Valor Total do Imóvel - VTI**, procedeu-se pesquisa em âmbito regional para a obtenção de amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características semelhantes às do imóvel avaliando, usando todas as evidências disponíveis, como informações sobre negócios realizados e ofertas de imóveis rurais.

A pesquisa considerou informações oriundas de Cartório de Registro de Imóveis, Corretores de Imóveis e Proprietários de Imóveis Rurais do município de Dueré, a fim de se obter dados de ofertas e negócios realizados na região, para serem utilizados nos estudos dos valores médios saneados, que nos levam ao valor de mercado através dos procedimentos estatísticos constantes da Planilha de Homogeneização, anexa.

A Planilha nos permite chegar ao valor atual e real de mercado para o imóvel em apreço, por intermédio de método científico reconhecido pela engenharia de avaliação de imóveis rurais, normatizado pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, especificamente, a NBR 14653-3.

Diante disso, tem-se o **valor da terra nua (VTN)** multiplicando-se o valor médio saneado da terra nua por hectare pela área total do imóvel.

As benfeitorias foram calculadas pelo custo de reposição, com preços atuais e depreciados em função do estado de conservação e funcionalidade conforme planilha constante neste laudo. Os valores obtidos foram computados e aplicados na planilha estatística de homogeneização, que conduz ao valor total líquido de benfeitorias.

11. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Quanto à fundamentação

Segundo a NBR 14.653-3:2019, os laudos de avaliação são classificados quanto à fundamentação nos graus indicados na tabela 1, de acordo com a soma dos pontos obtidos em função das informações apresentadas.

Tabela 1 — Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação

Graus	III	II	I	GRAU OBTIDO
Pontos mínimos	13	8	5	II
Itens obrigatórios	Itens 2, 4 e 5 no grau III, e os demais no mínimo no grau II	Itens 2, 4 e 5 no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	

Fonte: NBR 14.653-3: 2019.

Esta pontuação é obtida a partir da Tabela 2, quando a finalidade for avaliação do imóvel rural como um todo, utilizando-se o **método comparativo direto de dados de mercado**, como no presente trabalho.

As informações são enquadradas em cada item da Tabela 2 e a soma dos pontos obtidos nos cinco itens é utilizada para conferir o grau de fundamentação conforme a Tabela 1, observadas as restrições da norma técnica em uso.

Tabela 2 — Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau			Pontuação
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Apresentação dos dados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Origem dos Fatores de homogeneização	Estudos embasados em metodologia científica	Publicações	Análise do avaliador	3
5	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,70 a 1,40	0,50 a 2,00 a	3
Fonte: NBR 14.653-3:2019				SOMA	13

Esta avaliação enquadra-se no **Grau II** quanto à fundamentação, embora obtidos no total **13 PONTOS**, respeitadas as restrições da seção **9.3.6** da **NBR 14653-32019**.

O **grau III** não foi obtido nessa avaliação pela falta de vistoria nos dados de mercado (restrição contida no item “c” da seção 9.3.6 da referida norma técnica).

Quanto à precisão

As avaliações de imóveis rurais devem ser especificadas quanto à precisão no caso em que for utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, conforme a tabela 3.

Tabela 3 – Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado.

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno do valor central da estimativa	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %
NOTA 1 Observar o descrito em 9.1. NOTA 2 Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50 %, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessário justificativa com base no diagnóstico de mercado			

Fonte: NBR 14.653-3:2019.

Esta avaliação enquadra-se no **Grau III** quanto à precisão, pois a amplitude do IC (80%) encontrada foi de **12,21%**, conforme apresentado na Planilha de Homogeneização, anexa.

12. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A Fazenda Nossa Senhora Aparecida, composta pelos Lotes 84, 32, 85 e 83-B, com áreas de 140,4598 ha, 124,0000 ha, 167,9976 ha e 13,3236 ha, respectivamente, avaliados separadamente, considerando as condições de solo, recursos hídricos, relevo e vegetação, utilizando-se o método comparativo de dados de mercado.

Quanto a conclusão da avaliação, após a realização de pesquisa mercadológica envolvendo **05 ofertas de mercado e 02 negócios realizados**, firma-se a convicção que o mesmo representa o preço médio de mercado praticado na região.

Concluimos, portanto, que o preço de mercado do imóvel avaliando para venda à vista, incluindo a terra nua, benfeitorias e suas acessões naturais é:

Valor total do imóvel (VTI) – Lote 84 – Matrícula 3687	R\$ 1.603.293,40
Valor total do imóvel (VTI) – Lote 32 – Matrícula 119	R\$ 1.503.616,07
Valor total do imóvel (VTI) – Lote 85 – Matrícula 904	R\$ 1.997.910,85
Valor total do imóvel (VTI) – Lote 83-B – Matrícula 2361	R\$ 198.834,45

ANEXO I

ORÇAMENTOS

CERCA DE ARAME LISO - CUSTO DE 01 km				
Especificação	un	Quantid.	V.unit.R\$	V. Total
I - Insumos				
Arame liso	rl	5	750,00	3.750,00
Estacas	un	250	32,00	8.000,00
Esticadores	un	10	110,00	1.100,00
Sub-total I				12.850,00
II - Serviços				-
Mão-de-obra	estaca	260	22,00	5.720,00
Sub-total II				5.720,00
TOTAL				18.570,00

FORMAÇÃO MECANIZADA DE PASTAGEM DE ANDROPOGON (1,0 ha)				
Especificação	un	Quantid.	V.unit.R\$	V. Total
Desmatamento/enleiramento	hte	8,00	450,00	3.600,00
Catação de Raízes	d/h	6,00	80,00	480,00
Sub-total I				4.080,00
II - Insumos				
Sementes Andropogon	kg	60,00	11,00	660,00
Aquisição de calcário	t			0,00
Aq. de adubo	kg			0,00
Sub-total II				660,00
III - Serviços				
Distribuição de calcário	htp			0,00
Gradagem pesada (2x)	htp	2,00	25,00	50,00
Gradagem leve	htp	1,00	250,00	250,00
Plantio/Adub.	htp			0,00
Sub-total III				300,00
IV-Outros				
Frete de calcário(200 km)	kmx1,5t			0,00
Sub-total IV				0,00
TOTAL				5.040,00

ANEXO II

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 1: Pastagem degradada



Foto 2: Cerca estado ruim de
conservação



Foto 3: Cerca estado ruim de
conservação



Foto 4: Pastagem mal conservada



Foto 5: Pastagem com invasoras em estágio avançado de regeneração



Foto 6: Pastagem com invasoras em estágio avançado de regeneração



Foto 7: Cerca estado ruim de conservação



Foto 8: Pastagem mal conservada



Foto 9: Pastagem mal conservada



Foto 10: Cerca estado ruim de

conservação



Foto 11: Placa da Fazenda



Foto 12: Cerca estado ruim de
conservação



Foto 13: Cerca estado ruim de
conservação



Foto 14: Pastagem degradada



Foto 15: Pastagem degradada



Foto 16: Cerca estado ruim de conservação



Foto 17: Placa da Fazenda

13. RESPOSTA AOS QUESITOS

1. Favor trazer a descrição da (s) matrícula (s) do (s) imóvel (eis).

Descrição perimétrica das Matrículas:

Matrícula 904

Lote nº 85 do Loteamento Boa Esperança 3ª Etapa - Fls. 01, Município de Dueré - TO com área de 167,9976 hectares.

Limites e Confrontações:

Do marco 152 ao marco 351, com distância de 834,65 metros e azimuth de 17°43'15"; do marco 351 ao marco 355, com distância de 1.490,51 metros e azimuth de 122°54'22"; do marco 355 ao marco 356, com distância de 209,80 metros e azimuth de 142°06'45"; do marco 356 ao marco 357, com distância de 1.478,48 metros e azimuth de 238°58'39", atravessa uma vertente; do marco 357 ao marco 358, com distância de 474,87 metros e azimuth de 272°49'48"; do marco 358 ao marco 352, com distância de 925,01 metros e azimuth de 06°38'37", atravessa uma vertente.

Matrícula 119

Lote nº 32 do Loteamento Boa Esperança 3ª Etapa - Fls. 01, no Município de Dueré - TO com área de 124,0000 hectares.

Limites e Distâncias:

Começa no marco zero, cravado na confrontação com a 3ª Etapa deste Loteamento; deste, segue em rumo de 69°00'SE, com a distância de 1.290,00 metros, confrontando com a 3ª Etapa deste Loteamento, até o marco 1; deste em rumo de 16°00'SW, com a distância de 240,00 metros, confrontando com a 3ª Etapa deste Loteamento, até o marco 2; deste segue com rumo de 67°00'SW, com distância de 1.800,00 metros, confrontando com o lote 31, até o marco 3, deste segue em rumo de 12°30'NE, com distância de 1.730,00 metros, confrontando com a 3ª Etapa deste Loteamento, até o marco 0, ponto onde teve começo.

Matrícula 3687

Lote nº 84 do Loteamento Boa Esperança, 3ª Etapa, Fls. 01, no Município de Dueré – TO; com área de 140,4598 hectares.

Limites e confrontações: ao Norte com o Lote 83; ao Este com o Loteamento Boa Esperança 4ª Etapa e Lote 85; ao Sul com os lotes 85, 86 e 88 e, a Oeste com os lotes 88 e 89 – Elementos do perímetro: Do marco 347 ao marco 348, com distância de 197,55 metros e azimute de 80°59'34"; do marco 348 ao marco 349 com distância de 703,28 metros e azimute de 66°35'31"; do marco 349 ao marco 351, com distância de 1.600,53 metros e azimute de 182°12'30", atravessa o córrego Beijuí; do marco 351 ao marco 352, com distância de 834,65 metros e azimute de 197°43'15"; do marco 352 ao marco 353, com distância de 748,21 metros e azimute de 323°52'07"; do marco 353 ao marco 354, com distância de 1.297,41 metros e azimute de 357°40'16", atravessa o córrego Beijuí e uma vertente; do marco 354 ao marco 347, com distância de 186,00 metros e azimute de 350°26'15.

Matrícula 2361

LOTE nº **83-B** - Desmembrado do Lote 83, localizado no Loteamento Boa Esperança, 3ª Etapa, Folhas 01, situado no município de **Dueré-TO**, com área de **13,3236 hectares**.

Limites e Confrontações:

Começa no marco 339-A, cravado na confrontação dos Lotes 82 e 83-A (Parte); daí, segue com AZ 162°40'28" e distância de 112,36 metros, em limite com o lote 83-A (Parte), até o marco 349; daí, segue com AZ 246°35'31" e distância de 703,28 metros, em limite com o lote 84, até o marco 348; daí, segue com AZ 260°59'34" e distância de 197,55 metros, em mesma confrontação, até o marco 347; daí, segue com AZ 292°58'48" e distância de 177,50 metros, em limite com o lote 89, até o marco 347-A; daí, segue com AZ 64°38'48" e distância de 637,00 metros, em limite com o lote 83 (Parte), até o marco 339; daí, segue com AZ 71°20'12" e distância de 394,18 metros, em limite com o lote 82, até o marco 339-A, ponto de partida desta poligonal.

2. A descrição contida no documento público está conforme com os limites fixados no imóvel?

Sim.

3. Qual a destinação dada ao bem pelo proprietário?

Pecuária – Criação de Bovinos

4. Há semoventes? Caso positivo, qual a espécie e quantia?

Por ocasião da perícia se observou alguns bovinos, contudo não é possível esclarecer a quantidade exata, em razão de não ter sido disponibilizada a ficha da ADAPEC, onde estão registrados.

5. Há terras cultivadas? Qual tipo de solo? Caso positivo, qual sua extensão, tipos deculturas e pastagens em cada matrícula?

Sim. Terras cultivadas e destinadas ao cultivo de capim forrageiro, tendo em vista que a destinação dada ao imóvel é a criação de gado; Solo predominantemente Latossolo vermelho amarelo em todas as matrículas.

Matrícula 3687 – Lote 84: 66,0508 ha de Pastagem;

Matrícula 119 – Lote 32: 65,5018 ha de Pastagem;

Matrícula 904 – Lote 85: 78,2619 ha de Pastagem;

Matrícula 2361 – Lote 83-B: 13,3200 ha de Pastagem.

6. Há divisões de pastos? Caso positivo, quantas?

Sim.

Matrícula 3687 – Lote 84: Quatro divisões

Matrícula 119 – Lote 32: Duas divisões

Matrícula 904 – Lote 85: Duas divisões

Matrícula 2361 – Lote 83-B: Duas divisões

7. Especifique a qualidade das pastagens e sua influencia na avaliação do imóvel?

Matrícula 3687 – Lote 84: 66,0508 ha de Pastagem;
 Matrícula 119 – Lote 32: 65,5018 ha de Pastagem;
 Matrícula 904 – Lote 85: 78,2619 ha de Pastagem;
 Matrícula 2361 – Lote 83-B: 13,3200 ha de Pastagem

As benfeitorias influenciam no valor do imóvel. Nos imóveis avaliados, as benfeitorias são pastagens, cercas e aguadas (represas e açudes). Não existem edificações.

Participação das benfeitorias do valor venal dos imóveis:

Imóvel	Participação (%) das Benfeitorias no Valor venal
Lote 84 – Matrícula 3687	13,06
Lote 32 – Matrícula 119	19,70
Lote 85 – Matrícula 904	18,97
Lote 83-B – Matrícula 2361	30,83

Considera como sendo adequado um percentual de 40%. Assim sendo, os imóveis avaliados possuem baixa participação das benfeitorias na composição final do valor, razão pela qual o preço por hectare dos imóveis avaliados ficou abaixo dos imóveis em ofertas ou negociados.

8. Existem edificações no imóvel? Caso positivo, de qual tipo? Favor detalhar as edificações existentes.

Não existem edificações.

9. O imóvel conta com estrutura de fornecimento de água e energia? Caso

positivo, estão em condições plenas de funcionamento e qual a capacidade?

O fornecimento de água para dessedentação animal é de aguadas (Represas, açudes), construídas em locais estratégicos. Não existe fornecimento de energia elétrica.

10. Qual a situação do imóvel em termos de conservação? Favor detalhar as benfeitorias existentes, seu estado de conservação, especificando o valor.

Os imóveis, Lote 84, 32, 85 e 83-B, estão com estado de conservação de regular a ruim. Cercas e Pastagens na sua totalidade necessitando de reformas e conservação. Pastagens aparentemente a mais de dois anos sem limpeza.

Matrícula 3687 – Lote 84

Nº Ord.	Discriminação	Unid	Quant.	Valor Unitário (R\$)	Valor de Reposição (R\$)	Índice De Deprec.	Valor atualizado (R\$)	Conservação
1	Cerca de arame liso	km	1,41	18.570,00	26.183,70	0,70	18.328,59	Regular
2	Pastagem artificial	ha	66,05	5.040,00	332.896,03	0,60	199.737,62	Regular

Matrícula 119 – Lote 32

Nº Ord.	Discriminação	Unid	Quant.	Valor Unitário (R\$)	Valor de Reposição (R\$)	Índice De Deprec.	Valor atualizado (R\$)	Conservação
1	Cerca de arame liso	km	3,18	18.570,00	59.052,60	0,70	18.328,59	Regular
2	Pastagem artificial	ha	65,50	5.040,00	330.120,00	0,70	231.084,00	Ruim
3	Represa 1 - 67,00 m de Barramento	M3	1.959,00	15,25	29.874,75	0,70	20.912,33	Regular
4	Represa 2 - 18,00 m de	M3	272,00	15,25	4.148,00	0,70	2.903,60	Regular

	Barramento							
--	------------	--	--	--	--	--	--	--

Matrícula 904 – Lote 85

Nº Ord.	Discriminação	Unid	Quant.	Valor Unitário (R\$)	Valor de Reposição (R\$)	Índice De Deprec.	Valor atualizado (R\$)	Conservação
1	Cerca de arame liso	km	6,13	18.570,00	113.834,10	0,70	79.683,87	Regular
2	Pastagem artificial	ha	78,26	5.040,00	394.830,40	0,70	276.101,28	Ruim
3	Represa 1 – 32 m de Barramento	M3	790,00	15,25	12.047,50	0,70	8.433,25	Regular
4	Represa 2 – 27 m de Barramento	M3	710,00	15,25	10.827,50	0,70	7.579,25	Regular
	Represa 3 – 23 m de Barramento	M3	670,00	15,25	10.217,50	0,70	7.152,25	Regular

Matrícula 2361 – Lote 83-B

Nº Ord.	Discriminação	Unid	Quant.	Valor Unitário (R\$)	Valor de Reposição (R\$)	Índice De Deprec.	Valor atualizado (R\$)	Conservação
1	Cerca de arame liso	km	1,10	18.570,00	20.427,00	0,70	14.298,90	Regular
2	Pastagem artificial	ha	13,32	5.040,00	67.132,80	0,70	46.992,96	Ruimr

11. Há possibilidade de divisão cômoda do imóvel? Informe se há possibilidade de desmembramento.

Sim. O imóvel avaliado é formado por 04 matrículas, podendo ser tanto desmembrado

quanto lembrado.

12. Qual o valor venal do imóvel? Há algum elemento de valorização ou até mesmo de depreciação da área? Favor registrar outras questões pertinentes, caso necessário.

Valor total do imóvel (VTI) – Lote 84 – Matrícula 3687	R\$ 1.603.293,40
Valor total do imóvel (VTI) – Lote 32 – Matrícula 119	R\$ 1.503.616,07
Valor total do imóvel (VTI) – Lote 85 – Matrícula 904	R\$ 1.997.910,85
Valor total do imóvel (VTI) – Lote 83-B – Matrícula 2361	R\$ 198.834,45

Proximidade de Gurupi, Boa Localização (proximidade da Rodovia TO – 374 que liga Gurupi a Dueré) e solos com boas características físicas e topográficas.

13. Qual o valor fiscal do bem?

Imóvel	VTN de mercado/ha	VTN Fiscal/ha*
Lote 84 – Matrícula 3687	9.862,09	2.493,25
Lote 32 – Matrícula 119	9.736,93	2.493,25
Lote 85 – Matrícula 904	9.636,81	2.493,25
Lote 83-B – Matrícula 2361	10.323,23	2.493,25

*valor extraído da TABELA VTN – DUERÉ – TO - 2023 Instrução Normativa RFB Nº 1877/2019

14. Quais os índices de preços praticados na região para fins de avaliação? Se possível, traga registros de exemplos práticos.

Nº	Elemento	Tipo (OF / NR / OP)	Imóvel	Município	Área (alq)	Valor (R\$/alq)
1	Fazenda Kawe	OF	Fazenda Kawe	Formoso do Araguaia	106,0000	75.000,00
2	Fazenda Lagoa grande	NR	Fazenda Lagoa grande	Dueré	188,0000	88.000,00
3	Fazenda Cristo Rei	NR	Fazenda Cristo Rei	Santa Rita do TO	117,7700	101.893,00
4	Fazenda Três Lagoas	OF	Fazenda Três Lagoas	Dueré	150,0000	80.000,00
5	Fazenda Santo André	OF	Fazenda Santo André	Dueré	68,0000	80.000,00
6	Fazenda Luana	OF	Fazenda Luana	Dueré	232,0000	75.000,00
7	Fazenda Vão da Serra	OF	Fazenda Vão da Serra	Dueré	296,0000	100.000,00
8	Fazenda Rio Dueré	OF	Fazenda Rio Dueré	Dueré	39,5000	50.000,00

15. Que se esclareça as características topográficas, tipo de solo, tamanho da área de pastagens, recursos hídricos e tamanho da área de destinação econômica da propriedade “lavouras de grãos?”

Matrícula 3687 – Lote 84

Recursos Hídricos

O imóvel é banhado pelo córrego da Serra e mais duas nascentes.

Relevo

Caracteriza-se por ser predominantemente plano a suave ondulado. Possui topografia que favorece a mecanização agrícola e aplicação de variadas técnicas de exploração, em boa parte da sua extensão. Contudo, recomenda-se para a máxima exploração agropecuária, em todas épocas do ano, a adoção de práticas de conservação dos solos, e o respeito às áreas de preservação Permanente.

Vegetação

A vegetação existente no imóvel avaliado pertence a região Fitoecológica do Cerrado, apresentando suas variações florísticas: cerrado típico, cerradão e mata ciliar. Entre as espécies da flora presentes no local, podemos citar: Gonçalo-alves (*Astronium fraxinifolium* Schott), Jatobá (*Hymenaea sp.*), Ipê-roxo (*Handroanthus impetiginosus* (Mart. ex DC.) Mattos), Sambaíba (*Curatella americana* L.), Pequizeiro (*Caryocar coriaceum* Wittm.), Ipê amarelo, Ypê Roxo (*Handroanthus impetiginosus*) Aroeira, CegaMachado, Angico, entre outras.

Solos

Através da análise dos mapas exploratórios de solos e aptidão agrícola, considerando-se a distribuição e características físicas e químicas dos solos, em relevo que varia de plano a suave ondulado, constatamos que os solos predominantes do imóvel são Latossolos e Plintossolos, caracterizados por apresentarem médias propriedades físicas, porém com restrições quanto à fertilidade natural.

Conservação dos Recursos naturais

Verifica-se que as áreas de preservação permanente e de reserva legal, em que pese não ter sido encontrado demarcações físicas destas áreas, encontram-se, no geral, preservadas.

A Reserva Legal, referente ao imóvel avaliando não se encontra averbada, conforme certidão anexa ao Laudo, mas possui CAR – Cadastro Ambiental Rural, nº Nacional: TO – 1707306-8BAC.60A9.469C.4F2.8014.A219.7D0A. O CAR deste imóvel foi elaborado junto com as demais áreas (matrículas) em nome do Proprietário/Requerido, por se tratar de áreas contínuas.

Matrícula 119 – Lote 32

Recursos Hídricos

O imóvel é banhado pelo córrego da Serra e mais uma nascente.

Relevo

Caracteriza-se por ser predominantemente plano a suave ondulado. Possui topografia que favorece a mecanização agrícola e aplicação de variadas técnicas de exploração, em boa parte da sua extensão. Contudo, recomenda-se para a máxima exploração agropecuária, em todas épocas do ano, a adoção de práticas de conservação dos solos, e o respeito às áreas de Preservação Permanente.

Vegetação

A vegetação existente no imóvel avaliado pertence a região Fitoecológica do Cerrado, apresentando suas variações florísticas: cerrado típico, cerradão e mata ciliar. Entre as espécies da flora presentes no local, podemos citar: Gonçalo-alves (*Astronium fraxinifolium* Schott), Jatobá (*Hymenaea sp.*), Ipê-roxo (*Handroanthus impetiginosus* (Mart. ex DC.) Mattos), Sambaíba (*Curatella americana* L.), Pequiizeiro (*Caryocar*

coriaceum Wittm.), Ipê amarelo, *Ypê Roxo* (*Handroanthus impetiginosus*) Aroeira, Cega Machado, Angico, entre outras.

Solos

Através da análise dos mapas exploratórios de solos e aptidão agrícola, considerando-se a distribuição e características físicas e químicas dos solos, em relevo que varia de plano a suave ondulado, constatamos que o solo predominante no imóvel é o Latossolo vermelho – amarelo, caracterizado por apresentar médias propriedades físicas, porém com restrições quanto à fertilidade natural.

Conservação dos recursos naturais

Verifica-se que as áreas de preservação permanente e de reserva legal, em que pese não ter sido encontrado demarcações físicas destas áreas, encontram-se, no geral, preservadas, apresentando pequenas falhas nas áreas de movimentação de terras para construção de aguadas.

A Reserva Legal, referente ao imóvel avaliando não se encontra averbada, conforme certidão anexa ao Laudo, mas possui CAR – Cadastro Ambiental Rural, nº Nacional: TO – 1707306-8BAC.60A9.469C.4F2.8014.A219.7D0A. O CAR deste imóvel foi elaborado junto com as demais áreas (matrículas) em nome do Proprietário/Requerido, por se tratar de áreas contínuas.

Matrícula 904 – Lote 85

Recursos Hídricos

O imóvel é banhado pelo córrego Brejo comprido e mais quatro nascentes.

Relevo

Caracteriza-se por ser predominantemente plano a suave ondulado. Possui topografia que favorece a mecanização agrícola e aplicação de variadas técnicas de exploração, em boa parte da sua extensão. Contudo, recomenda-se para a máxima

exploração agropecuária, em todas as épocas do ano, a adoção de práticas de conservação dos solos, e o respeito às áreas de Preservação Permanente.

Vegetação

A vegetação existente no imóvel avaliado pertence a região Fitoecológica do Cerrado, apresentando suas variações florísticas: cerrado típico, cerradão e mata ciliar. Entre as espécies da flora presentes no local, podemos citar: Gonçalo-alves (*Astronium fraxinifolium* Schott), Jatobá (*Hymenaea sp.*), Ipê-roxo (*Handroanthus impetiginosus* (Mart. ex DC.) Mattos), Sambaíba (*Curatella americana* L.), Pequizeiro (*Caryocar coriaceum* Wittm.), Ipê amarelo, *Ypê Roxo* (*Handroanthus impetiginosus*) Aroeira, Cega Machado, Angico, entre outras.

Solos

Através da análise dos mapas exploratórios de solos e aptidão agrícola, considerando-se a distribuição e características físicas e químicas dos solos, em relevo que varia de plano a suave ondulado, constatamos que o solo predominante no imóvel é o Latossolo vermelho – amarelo, caracterizado por apresentar médias propriedades físicas, porém com restrições quanto à fertilidade natural.

Conservação dos recursos naturais

Verifica-se que as áreas de preservação permanente e de reserva legal, em que pese não ter sido encontradas demarcações físicas destas áreas, encontram-se, no geral, preservadas, apresentando pequenas falhas nas áreas de movimentação de terras para construção de aguadas.

A Reserva Legal, referente ao imóvel avaliando não se encontra averbada, conforme certidão anexa ao Laudo, mas possui CAR – Cadastro Ambiental Rural, nº Nacional: TO – 1707306-8BAC.60A9.469C.4F2.8014.A219.7D0A. O CAR deste imóvel foi elaborado junto com as demais áreas (matrículas) em nome do Proprietário/Requerido, por se tratar de áreas contínuas.

Matrícula 2361 – Lote 83-B

Recursos Hídricos

O imóvel não é banhado por nenhum curso d'água.

Relevo

Caracteriza-se por ser predominantemente plano. Possui topografia que favorece a mecanização agrícola e aplicação de variadas técnicas de exploração, em toda sua extensão. Contudo, recomenda-se para a máxima exploração agropecuária, em todas épocas do ano, a adoção de práticas de conservação dos solos.

Vegetação

O imóvel possui toda sua área consolidada. A cobertura vegetal original pertencia a região Fitoecológica do Cerrado, apresentando suas variações florísticas: cerrado típico e cerradão.

Solos

Através da análise dos mapas exploratórios de solos e aptidão agrícola, considerando-se a distribuição e características físicas e químicas dos solos, em relevo que varia de plano a suave ondulado, constatamos que os solos predominantes do imóvel são Latossolos, caracterizados por apresentarem médias propriedades físicas, porém com restrições quanto à fertilidade natural.

Conservação dos recursos naturais

A Reserva Legal, referente ao imóvel avaliando não se encontra averbada, conforme certidão anexa ao Laudo, mas possui CAR – Cadastro Ambiental Rural, nº Nacional: TO – 1707306-8BAC.60A9.469C.4F2.8014.A219.7D0A. O CAR deste imóvel foi elaborado junto com as demais áreas (matrículas) em nome do Proprietário/Requerido, por se tratar de áreas contínuas.

Matrícula 3687 – Lote 84: 66,0508 ha de Pastagem – Destinação econômica: Pecuária

Matrícula 119 – Lote 32: 65,5018 ha de Pastagem - Destinação econômica: Pecuária

Matrícula 904 – Lote 85: 78,2619 ha de Pastagem - Destinação econômica: Pecuária

Matrícula 2361 – Lote 83-B: 13,3200 ha de Pastagem - Destinação econômica: Pecuária

16. Que se esclareça os parâmetros técnicos e critérios objetivos utilizados para compor o valor dos imóveis?

Para se chegar ao **Valor Total do Imóvel - VTI**, procedeu-se pesquisa em âmbito regional para a obtenção de amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características semelhantes às do imóvel avaliando, usando todas as evidências disponíveis, como informações sobre negócios realizados e ofertas de imóveis rurais.

A pesquisa considerou informações oriundas de Cartório de Registro de Imóveis, Corretores de Imóveis e Proprietários de Imóveis Rurais do município de Dueré, a fim de se obter dados de ofertas e negócios realizados na região, para serem utilizados nos estudos dos valores médios saneados, que nos levam ao valor de mercado através dos procedimentos estatísticos constantes da Planilha de Homogeneização.

A Planilha nos permite chegar ao valor atual e real de mercado para o imóvel em apreço, por intermédio de método científico reconhecido pela engenharia de avaliação de imóveis rurais, normatizado pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, especificamente, a NBR 14653-3.

14. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

CARVALHO, ELIEZER FURTADO DE. Perícia Agronômica: Elementos básicos. Goiânia: DEV, 2001. 433 p

EMBRAPA. Sistema brasileiro de classificação de solos. 2ª edição. Rio de Janeiro. 2006. 306p.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA – IBGE. *Manual técnico de pedologia*. 2. ed. Rio de Janeiro, 2007. 316p. (Manuais técnicos em geociências, n.4).

LEPSCH, I. F.; BELLINAZZI JR., R.; BERTOLINI, D.; ESPÍNDOLA, C. R. Manual para levantamento utilitário do meio físico e classificação de terras no sistema de capacidade de uso. 4ª aproximação. Campinas: SBCS, 1991, 175p.

LIMA, A.A.; OLIVEIRA, F.N.S.; AQUINO, A.R.L. Aptidão Agrícola dos solos do Estado de Tocantins. Comunicado Técnico, Embrapa Agroindustrial Tropical, Fortaleza, p.1-3. dez. 2000.

RAMALHO FILHO, A.; PEREIRA, L. C. *Aptidão agrícola das terras do Brasil*: potencial de terras e análise dos principais métodos de avaliação. Rio de Janeiro: EMBRAPA Solos, 1999. 36p. (EMBRAPA Solos. Documentos, 1).