

**BANCO DO BRASIL**

ASSESSORAMENTO TÉCNICO A NÍVEL DE CARTEIRA

8038 GERAG-BRASÍLIA - DF - ATNC - CACOAL (RO)

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL Nº : RON-2024/046**LAUDO TÉCNICO SIMPLIFICADO****Nº do Serviço Técnico 20240531112252592/0001****1. INTERESSADO:** 1406 ROLIM DE MOURA - RO**2. PROPRIETÁRIO:** HÉLIO ANTUNES GUIMARÃES **CPF:** 017.246.898-19**3. IMÓVEL RURAL:****Denominação :** Lote 28-A da Gleba 07**Matrícula :** 13.088 (50,8999 ha) no CRI de Rolim de Moura (RO)
Total 50,8999 ha**Localização :** Lote 28-A da Gleba 07, do Projeto Fundiário de Colonização Gy-Paraná, Setor Rolim de Moura, município de Rolim de Moura (RO).**Área Total(ha) :** 50,8999**Confrontantes:****Norte:** Conforme descritos na matrícula;
Sul: Conforme descritos na matrícula;
Leste: Conforme descritos na matrícula;
Oeste: Conforme descritos na matrícula;**4. OBJETIVO:**

Determinação do valor de mercado do bem para fins de valoração para aquisição do imóvel.

5. INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL AVALIANDO:**Roteiro de Acesso:** Da cidade de Rolim de Moura seguir pela RO 010 (Linha 25) sentido Pimenta Bueno por 16 km até a linha 200 Norte, entrar à esquerda e seguir por mais 8 km até o acesso principal que fica à esquerda da referida Linha.**Classificação da Situação do Imóvel:** Boa**Coordenadas Geográficas:** 11º 38' 56,51 S e 61º 38' 21,37" W (Datum Sth Amrcn' 69), obtidas nas Coordenadas CAR.**Altitude:** 234 m**Situação do domínio:** Posse, domínio e exploração exercido pelo proprietário.**Recursos hídricos:** O imóvel servido por 01 córrego perene, nascentes e bebedouro, com boa oferta d'água para atividade ali desenvolvida.**Tipo de solo predominante:** Através de observações visuais, verificamos a predominância de Cambissolo Háplico, de textura média, solos planos a suavemente ondulados, aptos à produção pecuária.

Uso Atual do Solo: O imóvel está sendo utilizado com exploração de bovinocultura de corte

Discriminação	Area(ha)	%
Pastagens cultivadas	47,0000	92,34
Benfeitorias e circulação	0,6471	1,27
Reserva legal e APP e matas	3,2528	6,39
Total	50,8999	100,00

Classes de Capacidade de Usos do Solo:

Classes	Area(ha)	Discriminação
IIs	47,0000	culturas com práticas simples de melhoramento de solo.
VIII	0,6471	compatíveis apenas para abrigo da vida silvestre, com severas restrições pelo risco de erosão e solos rasos e pedregosos.
VIII	3,2528	compatíveis apenas para abrigo da vida silvestre, com severas restrições pelo risco de erosão e solos rasos e pedregosos.

Restrições: Físicas: inexistentes com práticas adequadas de conservação de solo.

Ambientais: Não existe averbação de reserva legal. O imóvel se encontra inscrito no Cadastro Ambiental Rural (CAR) e Georreferenciado.

Benfeitorias:

I - Construções:

Discriminação	Depr. Func.	Estado Cons.	Unid	Dimensão	Valor Unit(R\$)	Depr Fis.	Depr Func	Valor Total(R\$)
Cercas de arame liso com mourões de 3,5 em 3,5 m. Data Início: 15/10/2009	ótima	regular	Km	1,5	18.000,0	0,60	1,00	16.200,00
01 Cocho de madeira cobertos, com 4 m. Data Início: 15/10/2009	ótima	regular	ha	4	1.000,00	0,60	1,00	2.400,00
Total R\$:								18.600,00

Obs.: Construções não averbadas na matrícula.

II - Máquinas e Equipamentos fixos: inexistente

III- Culturas/produções de longa duração: inexistente

IV - Obras e trabalhos de melhoria das terras: inexistente

6. METODOLOGIA EMPREGADA PARA APURAÇÃO DO VALOR:

I - Terras: Método Comparativo de Dados de Mercado

II - Benfeitorias: Para as benfeitorias não reprodutivas foi aplicado o Método Comparativo Direto de Custo de Reprodução, com base nas planilhas referenciais de custos agropecuários emitidas pelo ATNC/99 Cacoal.

7.DETERMINAÇÃO DO VALOR DO BEM:

a) Componentes de Baixa Depreciabilidade		
Terras	R\$	2.149.517,97
b) Componentes de Média Depreciabilidade		
Construções	R\$	-
c) Componentes de Alta Depreciabilidade		
Culturas de Alta Depreciabilidade	R\$	-
TOTAL (a+b+c)	R\$	2.149.517,97
Valor/ha	R\$	42.230,30



8. CONCLUSÃO:

Valor de mercado do bem objeto da avaliação: 2.149.517,97
(dois milhões, cento e quarenta e nove mil, quinhentos e dezesseis reais e noventa e sete centavos)

8.1. Valor para Liquidação Imediata - VLI: CDI - Novembro 2023 **10,75%**

- I - Valor Máximo (prazo de permanência mínimo- 11 meses): **R\$ 1.812.568,00**
(um milhão, oitocentos e doze mil e quinhentos e sessenta e oito reais)
- II - Valor Mínimo (prazo de permanência máximo- 20 meses): **R\$ 1.609.871,00**
(um milhão, seiscentos e nove mil e oitocentos e setenta e um reais)

9. CLASSIFICAÇÃO DO BEM QUANTO A LIQUIDEZ: Normal**10. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES:**

- a) Reserva Legal não averbada na matrícula. Imóvel inscrito no CAR.
Registro no CAR: RO 1100288-FFAA.95A6.23F7.468F.93D1.42CB.6CF2.075A
- b) Não há risco de invasão ou qualquer problema fundiário;
- c) Não efetuada a medição da área, consideramos a superfície consignada na matrícula as informações obtidas no local e cadastro do imóvel no INCRA e CAR;
- d) Devido a não averbação das construções na matrícula do imóvel, não incluímos na totalização do valor do bem, porém foram consideradas como proporcionais e funcionais à exploração a qual o mesmo é destinado;**
- e) A última anotação é AV-8-13.088 de 02/04/2024, Baixa de Hipoteca junto ao Banco do Brasil S.A.

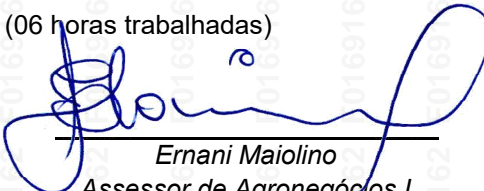
11. Data/período da vistoria:

12. Local e data do laudo: Cacoal (RO), 31 de maio de 2024

13. Custo de avaliação:

(06 horas trabalhadas)

14. Engenheiro de Avaliação:


Ernani Maiolino
Assessor de Agronegócios I
Eng. Agr. CREA MT - 7.999/D
Visto RO 3.888/99

anexo: Croquis da área e de acesso.



Lote 28-A da Gleba 07 - Setor Rolim de Moura

Escreva uma descrição para seu mapa.

Legenda

- Lote 28-A
- Lote 28-A
- Tia Júlia



Google Earth

Image © 2024 Airbus
Image © 2024 Maxar Technologies

Lote 28-A da Gleba 07 - Setor Rolim de Moura

Escreva uma descrição para seu mapa.

Legenda

- Lote 28-A
- Lote 28-A
- Tia Júlia



Google Earth

Image © 2024 Airbus
Image © 2024 Maxar Technologies

