

2.1 METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado.

2.2 OBJETIVO DO TRABALHO

Este trabalho tem por objetivo a avaliação dos bens imóveis e benfeitorias pertencentes ao Contratante, localizada no município de Ulianópolis/PA. (Croqui de localização em anexo I)

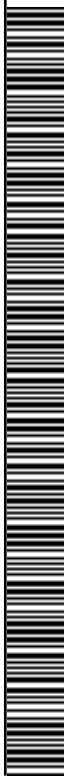
2.3 OBJETO DA AVALIAÇÃO

Trata-se de estudo avaliatório de imóvel rural, denominado **Fazenda Reunidas Ligações**, situado no município de Ulianópolis - PA, Estado do Pará. Com metragem total, de **25.016,0286 hectares** (vinte e cinco mil, dezesseis hectares e duzentos e oitenta e seis metros quadrados).

O imóvel avaliado, encontra-se registrado sob a matrículas nº 6.942 do Registro Geral de Imóveis da Comarca de Paragominas/PA), nos seguintes termos:

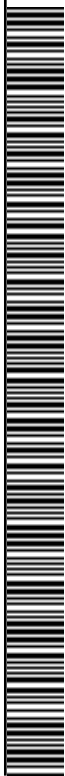
"Uma área de terras medindo 25.016ha02a82ca, situada na margem direita da Rodovia Federal BR-010, Sentido Belém/Brasília no Município de Comarca de Ulianópolis, Estado do Pará, denominada FAZENDA REUNIDAS LIGAÇÕES..."

10



Laudo de Avaliação Mercadológica

3. AVALIAÇÃO DO TERRENO



Laudo de Avaliação Mercadológica

3.1 DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel destina-se a exploração agrícola de culturas como a soja, pastagem e reflorestamento.

O imóvel conta com benfeitorias necessárias para boa exploração agropecuária do imóvel.

3.2 INFORMAÇÕES ADICIONAIS SOBRE O IMÓVEL

A localização do imóvel como um todo é considerada BOA, com acesso facilitado à cidade sede do município através de rodovias asfaltadas (BR - 010).

3.3 POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO

A região é servida por cooperativas agropecuárias instaladas e outras com sede em municípios vizinhos.

A vocação econômica da região é fundamentalmente agrícola.

3.4 VALOR ENCONTRADO PARA O TERRENO

Adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para o cálculo do valor do imóvel, praticado na região geo-econômica próxima da localização da área avaliada, cujos cálculos foram elaborados com base na metodologia de TRATAMENTO POR FATORES para a determinação do valor unitário de terreno por R\$/ha (1 ha = 10.000 m²). Neste tratamento, os atributos dos imóveis comparativos (exemplo: área mecanizada para lavoura, área mecanizada para pastagem, área mecanizada para reflorestamento, área passível de mecanização, área de reserva legal, localização, etc.) são homogeneizados para representar a situação do imóvel paradigma (referência de uma determinada região).

Após tratamento dos dados, obteve-se o seguinte VALOR UNITÁRIO para o terreno:

VALOR UNITÁRIO TERRENO = R\$10.000,00/ha

Para a determinação do valor total do terreno aplicaremos a fórmula abaixo:

VALOR TERRENO = VALOR UNITÁRIO * ÁREA

Sendo:

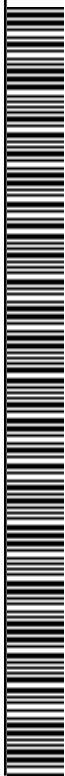
VALOR TERRENO → Valor do terreno

VALOR UNITÁRIO → Valor unitário de terreno

ÁREA → Área total registrada de terreno

VALOR TERRENO = R\$ 10.000,00 * 25.016,0286 ha

VALOR TOTAL DO TERRENO AVALIADO R\$ 250.160.286,00



4. AVALIAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

