



# Laudo de Avaliação

*Matrículas nº 3.043 e  
3.044 – Ofício de  
Registro de Imóveis de  
Riachão das Neves - BA*

*Fazenda Sítios Novos*

*Riachão das Neves - BA*

*Ref. Uon: 1101108*

**19 de janeiro de 2026**

## 1. Síntese da Avaliação

**Data da avaliação:** 19 de janeiro de 2026

**Destinatário:** Solve Securitizadora

**Finalidade do laudo:** Determinação do Valor de Mercado

**Objetivo:** Valor de Compra / Venda e Liq. Forçada

**Localização:** Endereço: Zona rural de Riachão das Neves

Bairro: Rural

Município: Riachão das Neves

Estado: Bahia

**Dados registrais:** Matrículas nº 3.043 e 3.044 – Ofício de Registro de Imóveis de Riachão das Neves - BA

### Áreas:

Matrícula	Denominação	Área (ha)
3.043	Faz. Sítios Novos	596,6089
3.044	Faz. Sítios Novos	546,5547
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>1.143,1636</b>

**Tipo de imóvel:** Imóveis Rurais

**Método aplicado:** Método comparativo direto por tratamento de fatores

### Valores da avaliação:

Matrícula	Valor de Mercado (R\$)	Valor de Liq. Forçada (R\$)
3.043	2.972.000,00	1.699.250,00
3.044	2.723.000,00	1.556.880,00
<b>Total</b>	<b>5.695.000,00</b>	<b>3.256.130,00</b>

**Condições de valorização:** Imóveis vistoriados externamente em 5 de novembro de 2024.

**Empresa avaliadora:** UON Consultoria Técnica Ltda. CREA-SP: 1969854

*Sidney Santana e Silva Filho*

Sidney Santana e Silva Filho  
Engenheiro Agrônomo  
Responsável Técnico  
CREA – SP – 5070892461

---

## **2. *Certificado da avaliação***

---

Certificamos que utilizamos as nossas melhores práticas e conhecimentos técnicos para proceder a presente avaliação de ativos patrimoniais. A avaliação está sujeita às condicionantes e limitações a seguir descritas:

1. A Uon Consultoria Técnica Ltda. foi instruída pelo seu cliente, Solve Securitizadora, com vista à avaliação das propriedades identificadas no corpo do presente laudo de avaliação;
2. A elaboração deste laudo considerou as informações obtidas em uma visita ao imóvel realizada em 5 de novembro de 2024 para inspeção das suas características próprias e bem distintas, como também da envolvente. Não houve uma nova visita ao imóvel na data atual, portanto, considerou-se que não houve alterações em relação a visita realizada no ano de 2024;
3. As ocupações consideradas nos cálculos foram obtidas através das medições por imagens de satélites, pois não houve vistoria interna ao imóvel;
4. O perito avaliador possui as competências e experiência profissional adequadas ao desempenho das respectivas funções;
5. O presente relatório de avaliação tem como objetivo avaliar o imóvel de forma objetiva e rigorosa, traduzindo o melhor preço que poderia ser obtido, caso o imóvel fosse comercializado no momento da avaliação, em condições normais de mercado;
6. O trabalho de avaliação do imóvel avaliando teve como base as normas da ABNT NBR 14653-1 e ABNT NBR 14653-3 e segue as orientações do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE;
7. De acordo com o nosso conhecimento não foi omitida ou deturpada qualquer informação que possa ser relevante para a determinação do valor de avaliação;
8. A avaliação foi realizada com base nas informações e documentação fornecida pelo cliente, a saber: Matrículas nº 3.043 e 3.044. A UON não se responsabiliza na eventualidade dos dados constantes no material fornecido se encontrarem desatualizados ou incorretos;
9. Não foi realizado ou obtido qualquer ensaio estrutural e não foram confirmadas a estanqueidade e continuidade das redes de gás, eletricidade, águas e saneamento. Também não investigamos as condições ou a estabilidade do solo assim como não foram contabilizados quaisquer custos associados com descontaminação do solo, se tal se provar ser necessário ambientalmente;
10. Não nos responsabilizamos pela veracidade das informações técnicas e legais fornecidas para a execução do presente relatório, sendo a nossa análise unicamente enquanto consultores de avaliação;
11. Todas medidas no presente laudo, estão de acordo com as documentações e informações disponibilizadas;



12. Consideramos que os imóveis não são afetados adversamente por qualquer proposta de planejamento urbano;
13. Não foram considerados quaisquer incentivos fiscais ou de outra natureza por parte dos Governos Federal, Estadual ou Municipal;
14. Não temos qualquer interesse presente ou futuro no item avaliado. Não recebemos nenhuma compensação em resultado da análise, opiniões, conclusões ou utilização deste laudo;
15. Todos os cálculos são baseados na análise das qualificações físicas dos imóveis e áreas, bem como nas informações levantadas no mercado, as quais foram tratadas para serem utilizadas na determinação dos valores dos imóveis;
16. Todas as áreas dos imóveis no presente laudo são as constantes nas documentações e apuradas no local;
17. A presente avaliação reporta à data de 19/01/2026, e foi efetuada no pressuposto que os imóveis se encontram livres de quaisquer ônus, encargos ou compromissos, para além dos indicados no presente relatório, que estão licenciados para o uso a que se destinam e que os mesmos reúnem condições para serem transacionados;
18. Todos os pressupostos e condições do presente trabalho foram acordados previamente com o cliente;
19. Não foram realizados estudos ambientais no solo, para averiguar ou não a presença de substâncias prejudiciais à saúde ou à estrutura dos imóveis ou ao meio ambiente, e os valores reportados ignoram estes aspectos;
20. Este laudo é destinado ao uso exclusivo do destinatário, incluindo neste, pessoas físicas ou jurídicas com ligação direta no processo de avaliação, não sendo permitida a sua divulgação, cópia ou distribuição a terceiros sem autorização prévia da UON;
21. A metodologia, formato e apresentação do presente relatório constituem matéria confidencial e propriedade intelectual da UON, sendo as informações nele contidas destinadas ao uso do Cliente, para os fins cujo trabalho é destinado;
22. O laudo e os valores de referência terão prazo de validade de até 1 (um) ano.

### 3. Descrição da Envolvente e do Avaliando

A propriedade encontra-se no município de Riachão das Neves - BA, localizada no interior do estado da Bahia, a aproximadamente 918 km da capital do estado, Salvador. O município possui 5.969,305 km<sup>2</sup> de área territorial (IBGE 2024) e população estimada de 22.329 habitantes (IBGE 2025).

Riachão das Neves, na Bahia, é uma cidade com uma economia predominantemente agropecuária. Aproximadamente 70,4% do PIB da cidade vem da agropecuária, seguida pelos serviços (17,8%), administração pública (6,9%) e indústria (4,9%). Possui também atratividade turística, com presença de rios, riachos e grutas.

O clima no município é classificado como Aw de acordo com Köppen e Geiger, com temperatura média de 25,7 °C e pluviosidade média anual de 915 mm. A vegetação na região é a do Cerrado, caracterizada por árvores com troncos tortuosos, arbustos e gramíneas.

O principal acesso à Riachão das Neves é realizado através da rodovia BR-135.



Figura 1 - Localização da cidade de Riachão das Neves - BA – Fonte: Wikipédia

### 3.1. Avaliando:

Trata-se de dois imóveis rurais denominados “Fazenda Sítios Novos”, localizados na zona rural do município de Riachão das Neves – BA e matriculados sob os nºs 3.043 e 3.044 do Ofício de Registro de Imóveis de Riachão das Neves – BA, ambas desmembradas da matrícula 1.568.

Ambas as matrículas apresentam descritivo georreferenciado de seus perímetros averbados em matrícula, portanto pode-se afirmar que a localização e os perímetros utilizados referem-se aos documentos fornecidos.

Matrícula	Denominação	Área (ha)
3.043	Faz. Sítios Novos	596,6089
3.044	Faz. Sítios Novos	546,5547
<b>Total</b>	-	<b>1.143,1636</b>

De acordo com a Lei Nº 8.629 de 25 de fevereiro de 1993, os imóveis são classificados individualmente como Média Propriedade Rural (Módulo Fiscal para o município de Riachão das Neves-BA: 65 hectares).

A topografia da propriedade avaliada é caracterizada como suave ondulada a ondulada. De acordo EMBRAPA, o solo da região é classificado como Latossolo Amarelo.

Através das imagens de satélite verifica-se que sobre os imóveis avaliados não existem edificações ou benfeitorias e que os mesmos encontram-se totalmente cobertos por vegetação nativa.

Não nos foram fornecidas análises físicas e químicas de solo dos imóveis, mas de acordo com a classificação de uso e ocupação do solo, as áreas se enquadram na Classe de Solo VIII, que contemplam terras destinadas ao abrigo Silvestre.

As propriedades encontram-se localizadas dentro do bioma de Cerrado, sendo que o percentual exigido pela legislação é de 20% de sua área total seja preservada com vegetação nativa e/ou áreas de preservação permanente.

O trajeto até as propriedades avaliadas é realizado através de estradas particulares de terra batida, a aproximadamente 25 km da rodovia BR-135, pela qual percorre-se cerca de 50 km até a cidade de Riachão das Neves – BA.



Apresentamos abaixo um ponto geográfico de coordenada UTM no interior de cada imóvel, Zona 23L:

- Matrícula 3.043 – 488.772,44 m E e 8.735.425,55 m S;
- Matrícula 3.044 – 495.546,81 m E e 8.734.295,04 m S.

Em consulta ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA e ao Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis - IBAMA, não foram identificadas área indígena, áreas de assentamentos, áreas quilombolas ou área com embargos ambientais próximos ao avaliando.

Em consulta ao Departamento Nacional de Produção Mineral não foram identificados estudos de Processos Minerários sobre o perímetro dos avaliandos.

Para efeitos de cálculo do valor de avaliação, assumimos que não existem quaisquer ônus gravando a propriedade estando o imóvel totalmente livre e disponível.



### 3.2. Passivo ambiental

Para o passivo ambiental, são analisadas as áreas de vegetação nativa/vegetação remanescente existentes na área avaliada, confrontando tais áreas com averbações (quando existente na matrícula) e a exigência de seu bioma de acordo com a legislação ambiental vigente, verificando assim a existência ou não de passivo ambiental (quando a vegetação existente na matrícula não supre o mínimo exigido pela legislação).

As premissas e diretrizes estabelecidas para determinação do passivo ambiental são as seguintes:

**Passivo ambiental** = (passivo RL (ha) + passivo APP (ha)) x R\$ 9.000,00/ha.

Bioma	Área mínima de Reserva Legal
Floresta - Amazônia Legal*	80%
Cerrado - Amazônia Legal*	35%
Cerrado**	20%
Mata Atlântica, Caatinga, Pampa e Pantanal	20%

\*Uma exceção é quando as áreas de reserva legal em regiões de Cerrado e Floresta Tropical na Amazônia Legal já tenham sido averbadas com 20% e 50%, respectivamente, limites da legislação anterior.

\*\* Para o bioma de Cerrado no estado do Piauí a exigência é de 30% de reserva legal, sendo 20% de normativa federativa e 10% de normativa estadual.

Matrículas	Área total (ha)	Passivo ambiental (%)	Custo médio (R\$/ha)	Passivo ambiental (R\$)
3.043	596,6089	0,00%	R\$ 9.000,00	R\$ 0,00
3.044	546,5547	0,00%	R\$ 9.000,00	R\$ 0,00
<b>Total</b>	<b>1.143,1636</b>	<b>0,00%</b>	<b>R\$ 9.000,00</b>	<b>R\$ 0,00</b>



### 3.3. Localização

Na visualização da imagem de satélite os avaliandos, situados na zona rural da cidade de Riachão das Neves - BA.

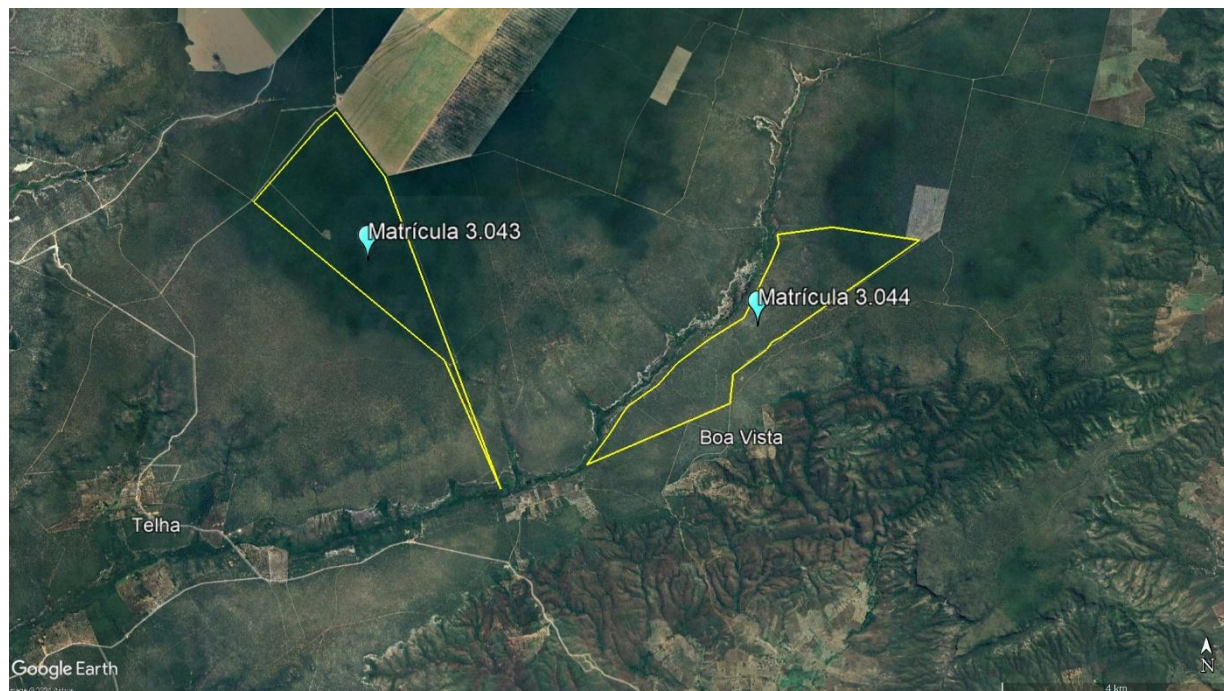


Figura 2 - Localização do avaliando no município de Riachão das Neves-BA – Fonte: Google Earth

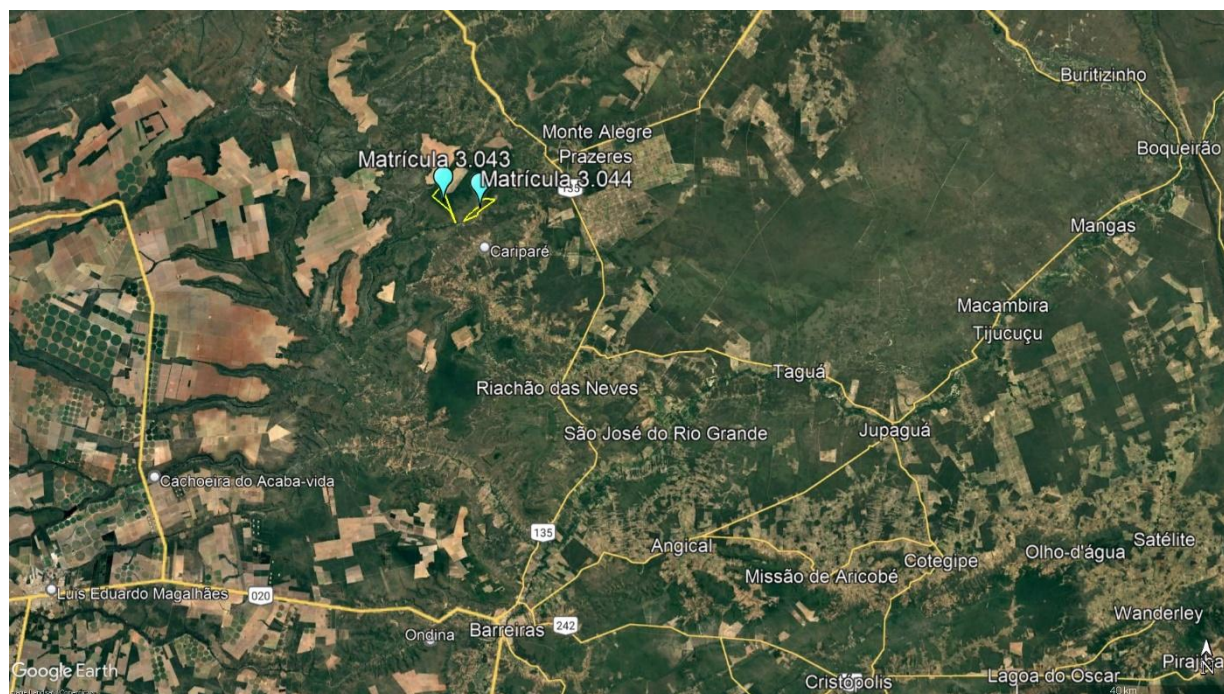


Figura 3 - Localização dos avaliandos no município de Riachão das Neves-BA – Fonte: Google Earth



### 3.4. Relatório Fotográfico – Vistoria realizada em 05/11/2024





	
Fachada avaliando	Fachada avaliando
	
Fachada avaliando	Fachada avaliando
	
Terreno avaliando	Terreno avaliando
	
Terreno avaliando	Terreno avaliando



	
Terreno avaliando	Terreno avaliando
	
Terreno avaliando	Terreno avaliando
	
Terreno avaliando	Terreno avaliando

#### **4. DETERMINAÇÃO DOS VALORES DE AVALIAÇÃO**

Para a determinação do valor de avaliação recorreu-se ao levantamento de imóveis, existentes no mercado em oferta ou transacionadas recentemente, com características semelhantes às do avaliando. Posteriormente procedeu-se à aplicação do Método de Avaliação mais adequado para a obtenção do Valor de Avaliação.

##### **4.1. Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:**

O Método de Comparação consiste em relacionar o valor de um imóvel com os dados relativos à transação e/ou valores de oferta de propriedades com características semelhantes ou comparáveis. O uso deste método no presente estudo de avaliação serviu como parâmetro referencial por utilizar os dados diretamente recolhidos do mercado, proporcionando um carácter objetivo e indicador dos valores de avaliação.

Preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que existirem dados semelhantes ao avaliando.

O método comparativo direto de dados de mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos de elementos comparáveis, constituintes da amostra.

##### **4.2. Método Evolutivo**

O Método Evolutivo é um método analítico em que o valor de mercado do imóvel é obtido pela composição do valor do terreno com o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado tendo em conta a sua idade e seu estado de conservação, e o fator de comercialização:

$$VI = (VT + CB) \cdot FC$$

VI = Valor de mercado do Imóvel

VT = Valor do terreno

CB = Custo de reedição ou reprodução das benfeitorias devidamente depreciadas em função de sua idade e estado de conservação.

FC = Fator de comercialização

A determinação do fator de depreciação física do imóvel pode ser feita mediante recurso à tabela de Ross Heidecke, que permite a estimativa da depreciação física do imóvel.

O valor do terreno é determinado pelo método comparativo ou pelo método evolutivo; as benfeitorias são normalmente determinadas pelo método da quantificação do custo e o FC é determinado em função da conjuntura do mercado imobiliário na data da avaliação.

#### **4.3. Valor de Mercado**

Define-se Valor de Mercado como sendo a estimativa do montante mais provável, em termos quantitativos, pelo qual, à data da avaliação, o imóvel poderá ser transacionado, num mercado livre, aberto, concorrencial e após uma exposição adequada. Pressupõe que ambas as partes são conhecedoras de todos os aspectos relevantes sobre o imóvel em questão, que atuam de livre vontade e manifestam a prudência necessária que um negócio deste gênero obriga.

#### **4.4. Valor de liquidação forçada**

A atribuição de um valor de liquidação forçada constitui um pressuposto especial da presente avaliação (não uma base de valor), conforme solicitado e acordado com o cliente. Trata-se de um valor determinado pela pressão do cliente em vender num determinado espaço de tempo, que não corresponde ao normal período de exposição no mercado.

Embora não haja uma formulação consensual que permita estabelecer uma relação direta entre o Valor de Mercado e o Valor de liquidação forçada, ponderou-se o normal período para a alienação do imóvel, com base na taxa de atualização adequada.

#### **4.5. Valor das Benfeitorias**

O Valor de Venda da Benfeitoria (Vb) deve ser calculado pela expressão:

$$\mathbf{Vb = CUB \text{ ou } CUPE \times Pc \times Ac \times Foc}$$

Sendo:

Vb – Valor de venda da benfeitoria ou da edificação.

CUB – Custo Unitário Básico da Construção Civil nos estados, calculado e divulgado mensalmente pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil – Sinduscon em conformidade com os critérios da ABNT NBR 12.721.

CUPE – Custos Unitários Pini de Edificações, calculado e divulgado mensalmente pela Revista PINI por meio da atualização do orçamento global do projeto padrão de cada tipo de obra.

Pc – Índice referente à tipologia e padrão construtivo da edificação em apreço, definido com base na sua similaridade com os padrões deste estudo.

Ac – Área construída da edificação em apreço.

Foc – Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação referente à edificação em apreço.

#### 4.6. Especificação

A especificação da avaliação é estabelecida em função do empenho (recursos despendidos, prazo acordado etc.) bem como da disponibilidade de dados de mercado e da natureza do tratamento aplicado aos mesmos.

De acordo com as normas técnicas já citadas, nas Bases de Avaliação, as avaliações podem ser especificadas com respeito à **fundamentação** e à **precisão**.

A **fundamentação** é função do aprofundamento e detalhe do trabalho realizado, bem como da seleção da metodologia em razão da quantidade e qualidade da informação dos dados de mercado, que resulta na maior ou menor confiabilidade da amostra.

**Tabela referente a classificação dos laudos de avaliação quanto à fundamentação:**

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

**Tabela de pontuação para fins de classificação de avaliações quanto ao grau de fundamentação:**

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do bem avaliando	Completa quanto a todos os atributos analisados	Completa quanto aos atributos utilizados no tratamento	Adoção de uma situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	8	5	4
3	Apresentação dos dados	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Atributos relativos aos dados e variáveis efetivamente utilizados na modelagem
4	Origem dos fatores de homogeneização (conforme 7.7.2.1)	Estudos embasados em metodologia científica	Publicações	Análise do avaliador
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 <sup>a</sup>

<sup>a</sup> No caso de utilização de menos de cinco dados pesquisados, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados pesquisados, a amostra seja menos heterogênea.



A **precisão** é estabelecida quando se torna possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do imóvel, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência da coleta de dados (quantidade e qualidade da informação), da metodologia e dos instrumentos utilizados para o efeito.

***Tabela referente ao 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%	30% - 50%	> 50%
OBS:			

No presente laudo foram atingidos os seguintes graus de fundamentação e precisão:

Matrículas	3.043	3.044
Grau de fundamentação	I	I
Grau de precisão	III	III

## 5. CONCLUSÕES

Segundo o mercado imobiliário na região e as características da propriedade avaliada, a estimativa para comercialização de imóveis com tipologia similar no mercado costuma ser de médio a longo prazo, o setor do agronegócio foi um dos únicos, se não o único, no país que apresentou crescimento no período da pandemia e pós pandemia, isso nos traz uma perspectiva otimista de que os investidores voltem suas atenções para ele, favorecendo a procura por esse tipo de imóvel nos próximos anos.

De acordo com os pressupostos definidos no presente laudo de avaliação, atribuímos aos imóveis matriculados sob os números 3.043 e 3.044, localizados na zona rural do município de Riachão das Neves-BA, os seguintes valores:

### Valor Total de Mercado

**R\$ 5.695.000,00**

**(Cinco Milhões, Seiscentos e Noventa e Cinco Mil Reais)**

Para a obtenção do valor de liquidação forçada, foi considerado um tempo médio para velocidade de vendas de 48 meses e como referência a taxa de 15,00% a.a. Nestas condições obtém-se o seguinte valor:

	VALOR PRESENTE	VM / (1 + i) <sup>n</sup>
i =	Taxa de referência	
i =	15,00%	ao ano
i =	0,011715	ao mês
VELOCIDADE DE VENDAS	48	meses
VALOR DE MERCADO	R\$ 5.695.000,00	
LIQUIDAÇÃO FORÇADA	3.256.134,73	
(ARREDONDANDO)	3.256.130,00	
	0,572	

### Valor Total de Liquidação Forçada

**R\$ 3.256.130,00**

**(Três Milhões, Duzentos e Cinquenta e Seis Mil, Cento e Trinta Reais)**

## Valores por Matrícula

Matrícula	Valor de Mercado (R\$)	Valor de Liq. Forçada (R\$)
3.043	2.972.000,00	1.699.250,00
3.044	2.723.000,00	1.556.880,00
<b>Total</b>	<b>5.695.000,00</b>	<b>3.256.130,00</b>

## 6. Anexos e Quadros de Avaliação

### 6.1. Matrícula 3.043

CNM: 013268.2.0003043-78	
 <b>PODER JUDICIÁRIO</b>	<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="text-align: center;"> <input type="checkbox"/> <b>OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS</b>              BAHIA         </div> <div style="text-align: center;">               Oficial Titular         </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 10px;"> <div>REGISTRO GERAL - ANO <u>2016</u></div> </div>
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div>MATRÍCULA Nº <u>3043</u></div> <div>DATA <u>28.11.16</u></div> <div>IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL</div> </div> <p>O Imóvel se compõe de uma área de terra denominada FAZENDA SÍTIOS NOVOS com uma área de 596,6089, desmembrada da matrícula 1568. CERTIFICAÇÃO Nº f8f476e8-571f-4558-9ac7-7509b4293234. Dentro dos seguintes limites e confrontações</p> <p>MEMORIAL DESCRITIVO-Imóvel : FAZENDA SÍTIOS NOVOS-Proprietário WASHINGTON UMBERTO CINEL-Município RIACHÃO DAS NEVES Comarca RIACHÃO DAS NEVES - BAU.F. : BAmatricula(s) : 1568-Código SNCR -Área (ha) : 596,6089</p> <p>Perímetro (m)-15.723,54.DESCRICÃO DO PERÍMETRO-</p> <p>"Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice PONT-M-0001 de coordenadas N 8.737.988,54m e E 488.221,92m situado no limite da ESTRADA, com o limite da ESTRADA; deste, segue confrontando com a ESTRADA, com os seguintes azimutes e distâncias: 142°56'17" e distância 1.408,71m, até o vértice PONT-M-0002 de coordenadas N 8.736.864,41m e E 489.070,91m; 159°29'01" e 5.749,84m, até o vértice PONT-M-0003, de coordenadas N 8.731.479,28m e E 491.086,10m; situado no limite da ESTRADA, com o limite da FAZENDA RIBEIRO; deste, segue confrontando com a FAZENDA RIBEIRO, com os seguintes azimutes e distâncias: 336°13'11" e 2.426,53m, até o vértice PONT-M-0004 de coordenadas N 8.733.699,80m e E 490.107,65m; 309°28'55" e 4.300,51m, até o vértice PONT-M-0005, de coordenadas N 8.736.434,22m e E 486.788,41m; situado no limite da FAZENDA RIBEIRO, com o limite da ESTRADA; deste, segue confrontando com a ESTRADA, com os seguintes azimutes e distâncias: 41°16'48" e 1.744,25m, até o vértice PONT-M-0006 de coordenadas N 8.737.745,01m e E 487.939,16m; 49°15'46" e 373,18m, até o vértice PONT-M-0001, de coordenadas N 8.737.988,54m e E 488.221,92m; situado no limite da ESTRADA, com o limite da ESTRADA vértice inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central 45° WGr, tendo como S.G.R. (Sistema Geodésico de Referência) o SIRGAS2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM-Técnica responsável Rosângela Honorato Barbosa. PROPRIETÁRIO: WASHINGTON UMBERTO CINEL. REGISTRO ANTERIOR: 1568, datada de 08-05-2003.</p> <p>R-1-3043 TRANSMITENTE: WASHINGTON UMBERTO CINEL, brasileiro, casado, empresário, portador do CPF-710.159.308-91, residente em São Paulo-SP.</p> <p>ADQUIRENTE: LUIZ ALBERTO PATOCÍNIO, brasileiro, separado judicialmente, empresário, residente e domiciliado na Rua Rio Tocantins nº 1513, Condomínio Abrico, apartamento 23, residencial Amazonas, Franca São Paulo, portador do RG- 54194740-0-SSP-SP, CPF-035.798.418-82, neste ato representado por seu procurador Ricardo Figueira da Silva Peres, brasileiro, casado empresário, residente e domiciliado na Rua Hercílio Batista de Avelar, 909, Prolongamento, Jardim Lima Franca-SP. RG-40.825547-SSP-SP, CPF-332.259.438.60, nos termos da procuração pública de 18-11-2016, lavrada nas folhas 239, do livro 126 de procuração do Registro Civil das pessoas naturais Interdições e Tutelas do k1º Subdistrito da Sede da Comarca de Franca-SP. FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Compra e Venda passada no 1º Ofício de Notas de Porto Alegre de Tocantins-TO, no livro 24-CV, folhas 17, Traslado 1º.VALOR DO CONTRATO: R\$-150.000,00. CCNDIÇÕES DO CONTRATO: Normais. Valor avaliado pela Fazenda Pública: R\$350.000,00. Foi recolhido ITBI-R\$7.000,00, aos 23-11-2016. Riachão das Neves-BA, 28 de novembro de 2016.k Prot. 1421.DAJ-017.208694, Recolhido: 1663,29 </p>	
Memorial Descritivo	Página: 1/3

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/kaleidoscopio/22-RGTHQ-VL7H5-PCZZS>



CNM: 013268.2.0003043-78

**R-2.3043:** HIPOTECA. CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO (CCB) N. 76707, DE 30/11/2017. EMITENTE: REPRESENTAÇÕES PATROCÍNIO EIRELI, CNPJ N. 06.103506/0001-02, COM SEDE EM FRANCA-SP. AVALISTA/INTERVENIENTE HIPOTECANTE: LUIZ ALBERTO PATROCÍNIO, CPF 035.798.418-82. AVALISTA: CLÁUDIO AUGUSTO DA SILVA PATROCÍNIO, CPF 150.726.868-84. CREDORA: COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO – SICOOB CREDICONAI, CNPJ N. 53.923.116/0001-69. VALOR: R\$ 1.020.020,00, COM VENCIMENTO FINAL EM 03/12/2018. ENCARGOS: TAXA DE JUROS REMUNERATÓRIOS DE 1,80% AO MÊS; JUROS DE MORA: 1,0% AO MÊS. GARANTIA: HIPOTECA EM PRIMEIRO GRAU E SEM CONCORRÊNCIA SOBRE O IMÓVEL OBJETO DA MATRÍCULA. FORO DE ELEIÇÃO: RIBEIRÃO PRETO-SP. PROTOCOLO: 2372 DAJE: 9999-019.926435/R\$ 2.722,94 Riachão das Neves-BA, dia 22 de dezembro de 2017. Eu, \_\_\_\_\_ Oficial.

**Ofício de Registro de Imóveis de Riachão das Neves/BA**

Rua Rui Barbosa, nº 533, Apartamentos 104/105, Centro - Telefone: (77) 3624-2437  
Whatsapp: (77) 9.9855-2437 - E-mail: atendimento@cartorioriachaoedasneves.com.br

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula nº 3043, extraída nos termos do Art. 19, § 1º da Lei nº 6.015/73, e **noticia integralmente todos os atos, alienações, ônus reais, citações de ações reais, citações de ações pessoais reipersecutórias** e outros gravames praticados sobre o imóvel objeto da mesma, e que não há nenhuma ocorrência além do que nela está relatado. Esta certidão possui prazo de validade de 30 (trinta) dias. Eu, \_\_\_\_\_, Rita Caroline de Souza Rocha, Escrevente Autorizada, conferi e assino. Riachão das Neves, 04 de julho de 2023. Protocolo nº 14070.

DAJE: 9999.031.372707  
EMOLUMENTOS: R\$ 50,04.  
TAXA FISCAL: R\$ 35,53.  
FECOM: R\$ 13,68.  
PGE: R\$ 1,99.  
DEF. PÚBLICA: R\$ 1,33  
TOTAL: R\$ 103,61

Selo de Autenticidade  
Tribunal de Justiça do Estado de Bahia  
Ato Notarial ou de Registro  
1339.AB039071-8  
MTV0ZAFGLH  
Consulte  
www.tjba.jus.br/autenticidade



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/10700407020031032682000304378>







## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: QXX22-RGTHQ-VL7H5-PCZ2S

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Rita Caroline De Souza Rocha (CPF 062.662.135-67)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QXX22-RGTHQ-VL7H5-PCZ2S>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QXX22-RGTHQ-VL7H5-PCZ2S>.

## 6.2. Matrícula 3.044

CNM: 013268.2.0003044-75

 <b>PODER JUDICIÁRIO</b>	<div style="text-align: center;"> <input type="checkbox"/> <b>OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS</b>              BAHIA         </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div>             REGISTRO GERAL - ANO <u>2016</u>  <u>M-3044</u> </div> <div>               Oficial Titular         </div> </div>
<p><b>MATRÍCULA Nº</b> <u>3044</u> <b>DATA</b> <u>28.11.16</u> <b>IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL</b></p> <p>O imóvel se compõe de uma área de terra denominada <b>FAZENDA SÍTIOS NOVOS</b> com uma área de 546,5547, desmembrada da matrícula 1568. CERTIFICAÇÃO Nº030ª0a40-a9e5-4eeb98e2-31ª31d2a12d8db. Dentro dos seguintes limites e confrontações:</p> <p>Área (ha): 546,5547-Perímetro (m): 15.148,51-DESCRIÇÃO DO PERÍMETRO- "Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice PONT-M-0001 de coordenadas N 8.735.774,72m e E 498.359,35m situado no limite do AGENOR CARLOS LIMA BASTOS, deste, segue confrontando com o AGENOR CARLOS LIMA BASTOS, com o azimute de 235°10'16" e distância 2.954,54m, até o vértice PONT-M-0002 de coordenadas N 8.734.087,30m e E 495.934,08m; situado no limite do AGENOR CARLOS LIMA BASTOS com o limite da SERRA; deste, segue confrontando com a SERRA, com os seguintes azimutes e distâncias: 243°26'09" e 159,93m, até o vértice PONT-M-0003 de coordenadas N 8.734.015,78m e E 495.791,03m; 213°51'21" e 154,49m, até o vértice PONT-M-0004 de coordenadas N 8.733.887,49m e E 495.704,97m; 234°02'49" e 720,70m, até o vértice PONT-M-0005 de coordenadas N 8.733.464,35m e E 495.121,56m; 186°05'10" e 508,73m, até o vértice PONT-M-0006, de coordenadas N 8.732.958,49m e E 495.067,63m; situado no limite da SERRA, com o limite do REMANESCENTE DA MESMA PROPRIEDADE; deste, segue confrontando com o REMANESCENTE DA MESMA PROPRIEDADE, com o azimute de 246°58'28" e distância 2.704,51m, até o vértice PONT-M-0007 de coordenadas N 8.731.900,64m e E 492.578,58m; situado no limite do REMANESCENTE DA MESMA PROPRIEDADE, com o limite do RIO JATOBÁ; deste, segue confrontando com o RIO JATOBÁ, com os seguintes azimutes e distâncias: 36°54'04" e 645,91m, até o vértice PONT-M-0008 de coordenadas N 8.732.417,16m e E 492.966,41m; 33°02'27" e 576,03m, até o vértice PONT-M-0009 de coordenadas N 8.732.900,03m e E 493.280,48m; 54°47'09" e 664,50m, até o vértice PONT-M-0010 de coordenadas N 8.733.283,20m e E 493.823,38m; 41°34'08" e 495,42m, até o vértice PONT-M-0011 de coordenadas N 8.733.653,86m e E 494.152,09m; 53°27'16" e 694,50m, até o vértice PONT-M-0012 de coordenadas N 8.734.067,40m e E 494.710,05m; 58°20'12" e 706,43m, até o vértice PONT-M-0013 de coordenadas N 8.734.438,22m e E 495.311,32m; 25°59'47" e 1.049,40m, até o vértice PONT-M-0014 de coordenadas N 8.735.381,45m e E 495.771,28m; 23°37'57" e 360,74m, até o vértice PONT-M-0015 de coordenadas N 8.735.711,93m e E 495.915,89m; 350°18'10" e 162,20m, até o vértice PONT-M-0016, de coordenadas N 8.735.871,81m e E 495.888,57m; situado no limite do RIO JATOBÁ, com o limite do AGENOR CARLOS LIMA BASTOS; deste, segue confrontando com o AGENOR CARLOS LIMA BASTOS, com os seguintes azimutes e distâncias: 82°21'35" e 960,55m, até o vértice PONT-M-0017 de coordenadas N 8.735.999,52m e E 496.840,59m; 98°25'10" e 1.535,30m, até o vértice PONT-M-0001, de coordenadas N 8.735.774,72m e E 498.359,35m; situado no limite do AGENOR CARLOS LIMA BASTOS, vértice inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central 45° WGr, tendo como S.G.R (Sistema Geodésico de Referência) o SIRGAS2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM. RIACHÃO DAS NEVES - BA 07 de junho de 2016-Riachão das Neves. 21-11-2016. Eu _____ Oficial Designado. Dize _____ P.</p> <p>PROPRIETÁRIO: WASHINGTON UMBERTO CINEL. REGISTRO ANTERIOR: 1568, datada de 08-05-2003.</p> <p>R-1-3044 TRANSMITENTE: WASHINGTON UMBERTO CINEL, brasileiro, casado, empresário, portador do CPF-710.159.308-91, residente em São Paulo-SP. ADQUIRENTE: LUIZ ALBERTO PATOCÍNIO, brasileiro, separado judicialmente, empresário, residente e domiciliado na Rua Rio Tocantins nº 1513, Condomínio Abrico, apartamento 23, residencial Amazonas, Franca São Paulo, portador do RG- 54194740-0-SSP-SP, CPF-035.798.418-82, neste ato representado por seu procurador Ricardo Figueira da Silva Peres, brasileiro, casado empresário, residente e domiciliado na Rua Hercílio Batista de Avelar, 909, Prolongamento, Jardim Lima Franca-SP. RG-40.825547-SSP-SP, CPF-332.259.438.60,</p> <p>nos termos da procuração pública de 18-11-2016, lavrada nas folhas 239, do livro 126 de procuração do Registro Civil das pessoas naturais Interdições e Tutelas do 1º Subdistrito da Sede da Comarca de Franca-SP. Fônos termos da procuração pública de 18-11-2016, lavrada nas folhas 239, do livro 126 de procuração do Registro Civil das pessoas naturais Interdições e Tutelas do 1º Subdistrito da Sede da Comarca de Franca-SP. FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Compra e Venda passada no 1º Ofício de Notas de Porto Alegre de Tocantins-TO, no livro 24-CV, folhas 18, Traslado 1º. VALOR DO CONTRATO: R\$-150.000,00. CONDIÇÕES DO CONTRATO: Normais. Valor avaliado pela Fazenda Pública: R\$350.000,00. Foi recolhido ITBI-R\$7.000,00, aos 23-11-2016. Riachão das Neves-BA, 28 de novembro de 2016. Prot. 1422.DAJ-017.208624, Recolhido: 1663,29 </p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <p>Memorial Descritivo</p> <p>Página: 1/3</p> </div>	

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/0132682000304475>





CNM: 013268.2.0003044-75

**R.2- 3044:** HIPOTECA. CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO (CCB) N. 76707, DE 30/11/2017. EMITENTE: REPRESENTAÇÕES PATROCÍNIO EIRELI, CNPJ N. 06.103506/0001-02, COM SEDE EM FRANCA-SP. AVALISTA/INTERVENIENTE HIPOTECANTE: LUIZ ALBERTO PATROCÍNIO, CPF 035.798.418-82. AVALISTA: CLÁUDIO AUGUSTO DA SILVA PATROCÍNIO, CPF 150.726.868-84. CREDORA: COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO - SICOOB CREDICONAI, CNPJ N. 53.923.116/0001-69. VALOR: R\$ 1.020.020,00, COM VENCIMENTO FINAL EM 03/12/2018. ENCARGOS: TAXA DE JUROS REMUNERATÓRIOS DE 1,80% AO MÊS; JUROS DE MORA: 1,0% AO MÊS. GARANTIA: HIPOTECA EM PRIMEIRO GRAU E SEM CONCORRÊNCIA SOBRE O IMÓVEL OBJETO DA MATRÍCULA. FORO DE ELEIÇÃO: RIBEIRÃO PRETO-SP. PROTOCOLO: 2372 DAJE: 9999-019926538/R\$ 2.722,94 Riachão das Neves-BA, dia 22 de dezembro de 2017. Eu, \_\_\_\_\_, Oficial.



**Ofício de Registro de Imóveis de Riachão das Neves/BA**

Rua Rui Barbosa, nº 533, Apartamentos 104/105, Centro - Telefone: (77) 3624-2437  
Whatsapp: (77) 9.9855-2437 - E-mail: atendimento@cartorioriachoadasneves.com.br

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula nº 3044, extraída nos termos do Art. 19, § 1º da Lei nº 6.015/73, e **noticia integralmente todos os atos, alienações, ônus reais, citações de ações reais, citações de ações pessoais reipersecutórias** e outros gravames praticados sobre o imóvel objeto da mesma, e que não há nenhuma ocorrência além do que nela está relatado. Esta certidão possui prazo de validade de 30 (trinta) dias. . Eu, \_\_\_\_\_, Rita Caroline de Souza Rocha, Escrevente Autorizada, conferi e assino. Riachão das Neves, 04 de julho de 2023. Protocolo nº 14071.

DAJE: 1339.002.021297  
EMOLUMENTOS: R\$ 50,04.  
TAXA FISCAL: R\$ 35,53.  
FECOM: R\$ 13,68.  
PGE: R\$ 1,99.  
DEF. PÚBLICA: R\$ 1,33  
TOTAL: R\$ 103,51

Selo de Autenticidade  
Tribunal de Justiça do Estado da Bahia  
Ato Notarial ou de Registro  
1339.AB039072-6  
2F8AFFMPTV  
Consulte  
www.tjba.jus.br/autenticidade



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/xbsy9-ewulp-dzfpv-xef7y>





## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: XBSY9-EWULP-DZFPV-XEF7Y

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador  
Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Rita Caroline De Souza Rocha (CPF 062.662.135-67)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/XBSY9-EWULP-DZFPV-XEF7Y>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe  
o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/XBSY9-EWULP-DZFPV-XEF7Y>.





### 6.3. Assentamentos:

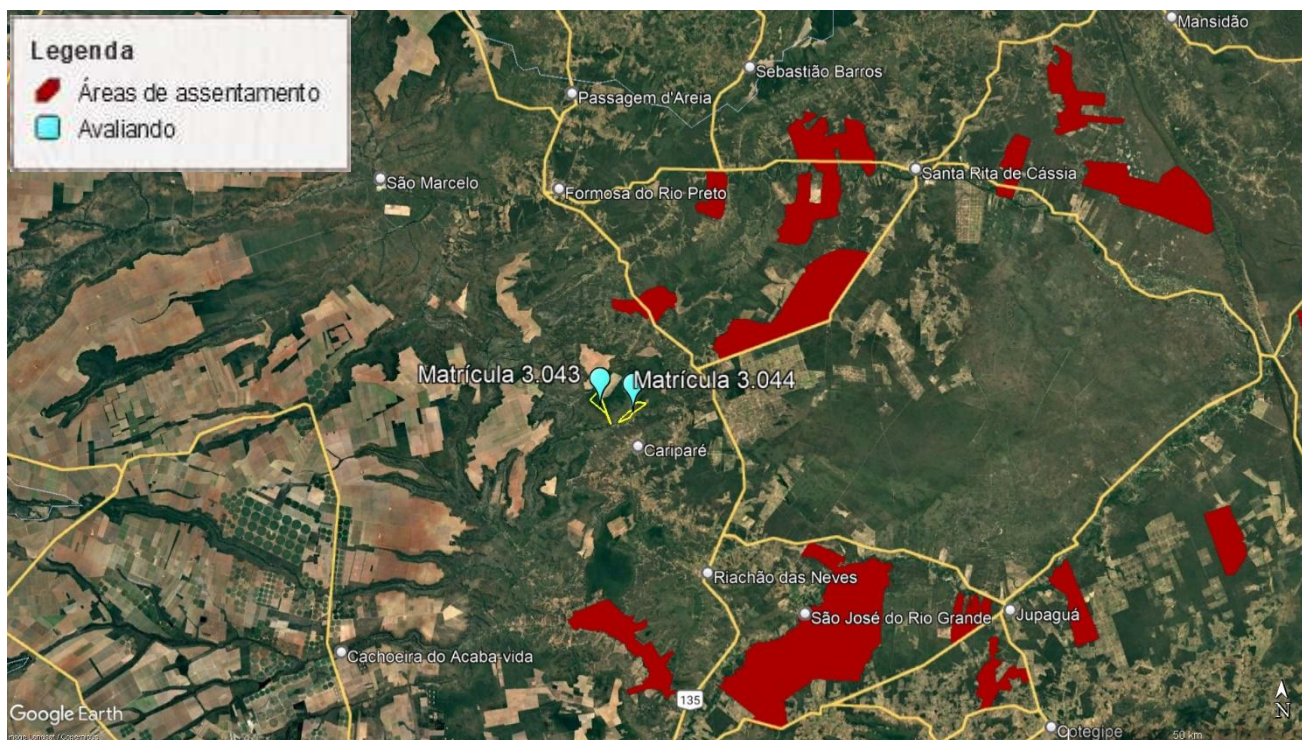


Figura 4 - Proximidade de assentamento. Fonte: INCRA

### 6.4. Quilombos:

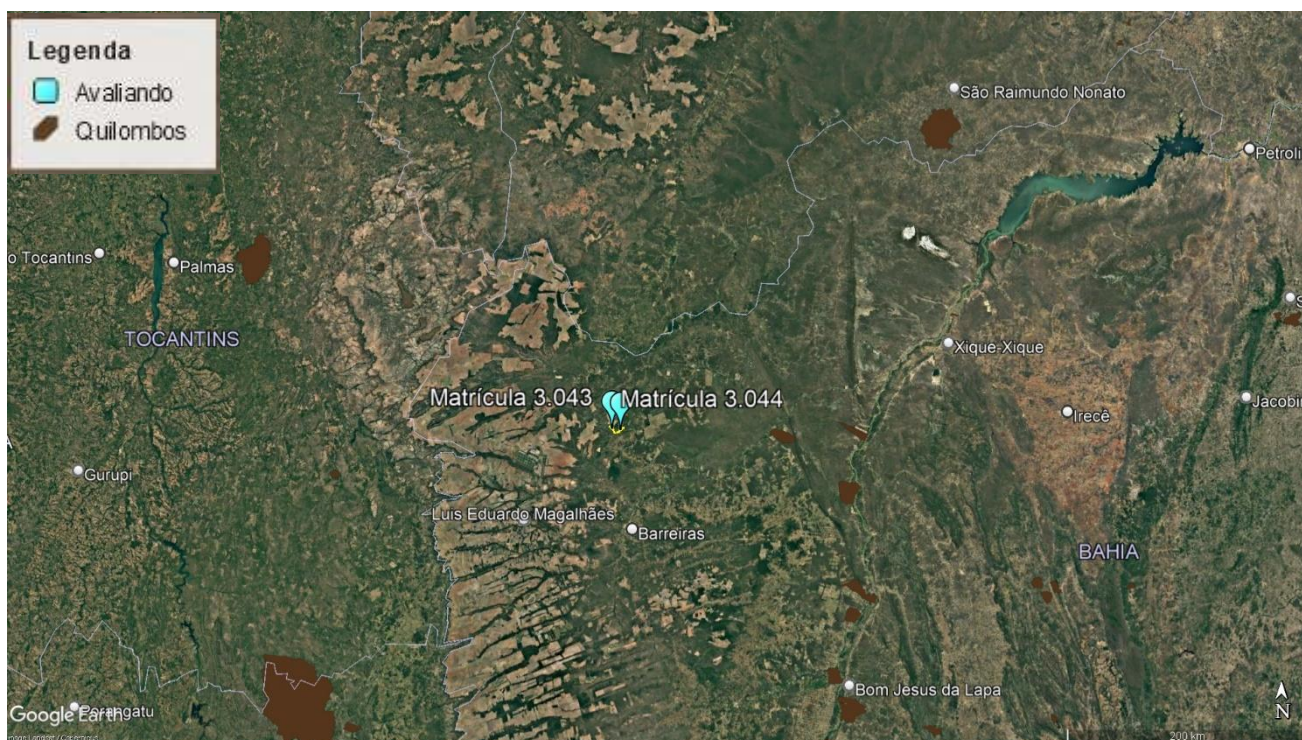


Figura 5 - Proximidade de Quilombos. Fonte: INCRA



## 6.5. Áreas Indígenas:



Figura 6 - Proximidade de Áreas Indígenas. Fonte: INCRA

## 6.6. Unidades de Conservação:

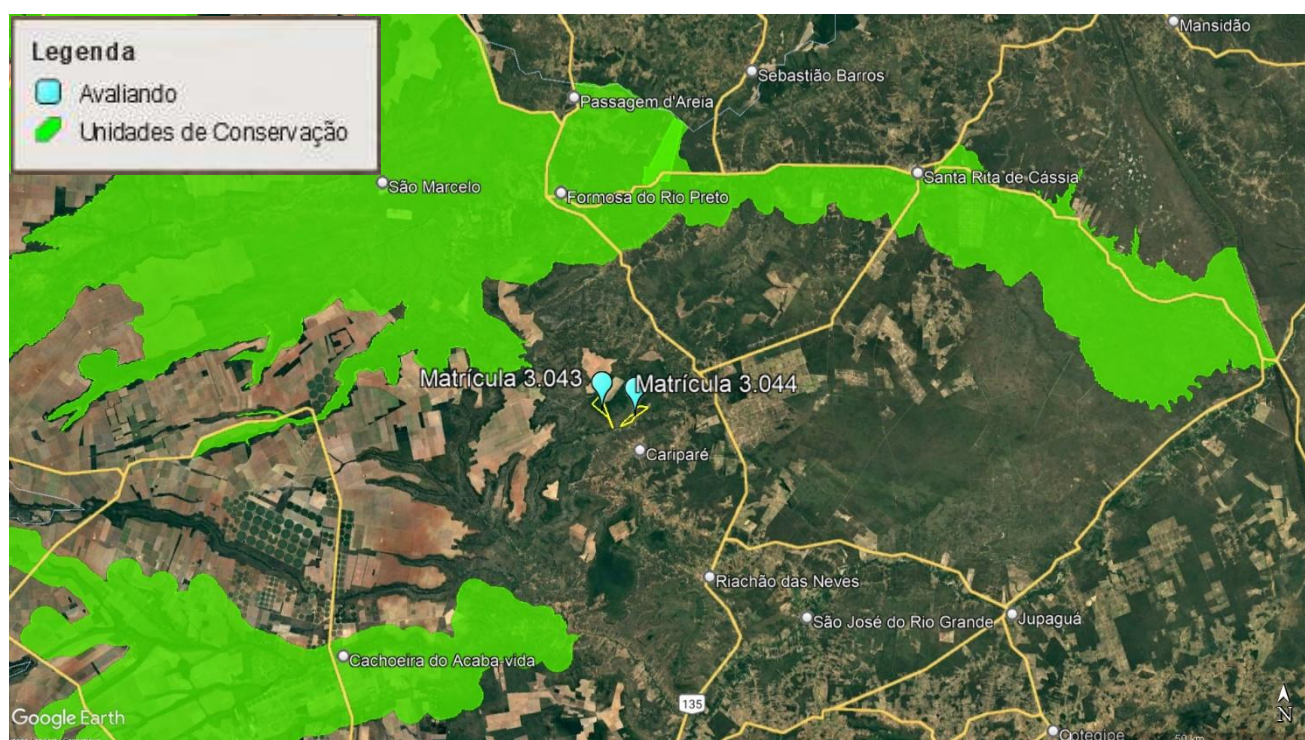


Figura 7 - Proximidade de Unidades de Conservação. Fonte: INCRA



## 6.7. Embargos Ambientais:

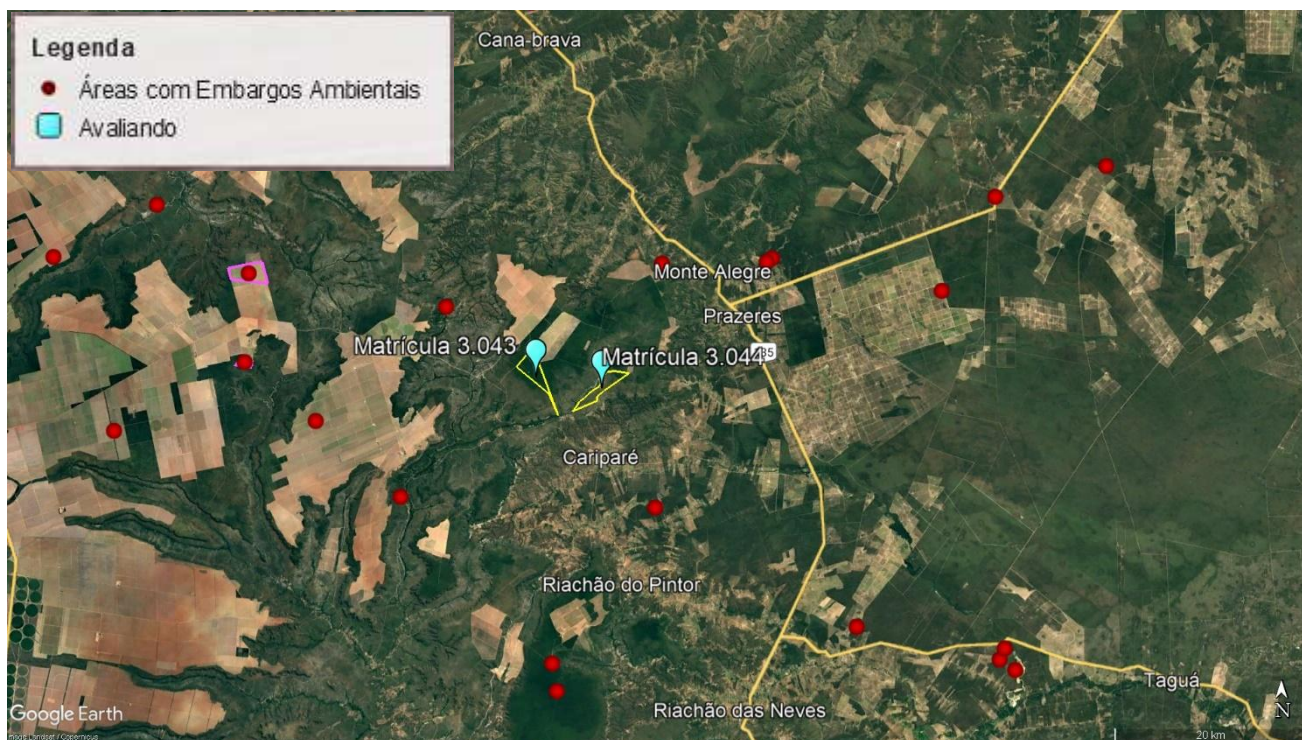


Figura 8 - Proximidade de áreas com Embargos Ambientais. Fonte: IBAMA

## 6.8. Solo:

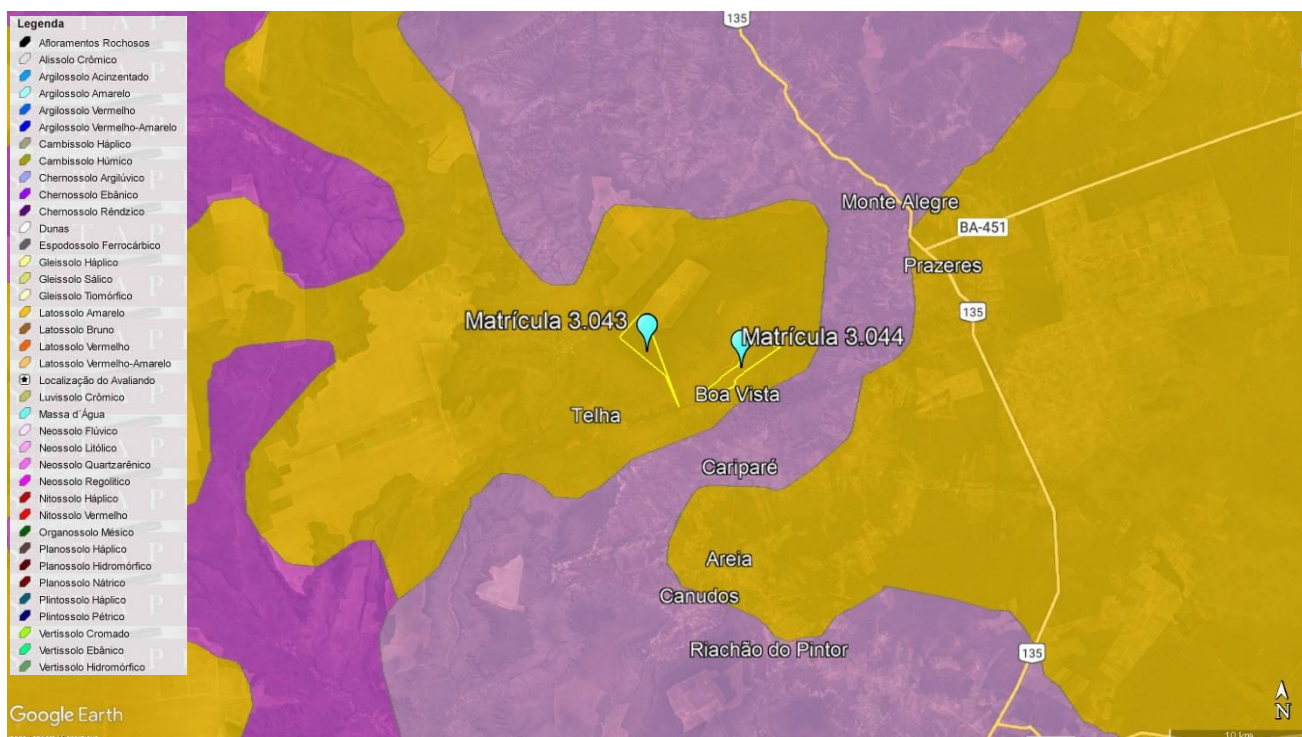


Figura 9 - Latossolo Amarelo. Fonte: IBAMA



## 6.9. Clima:

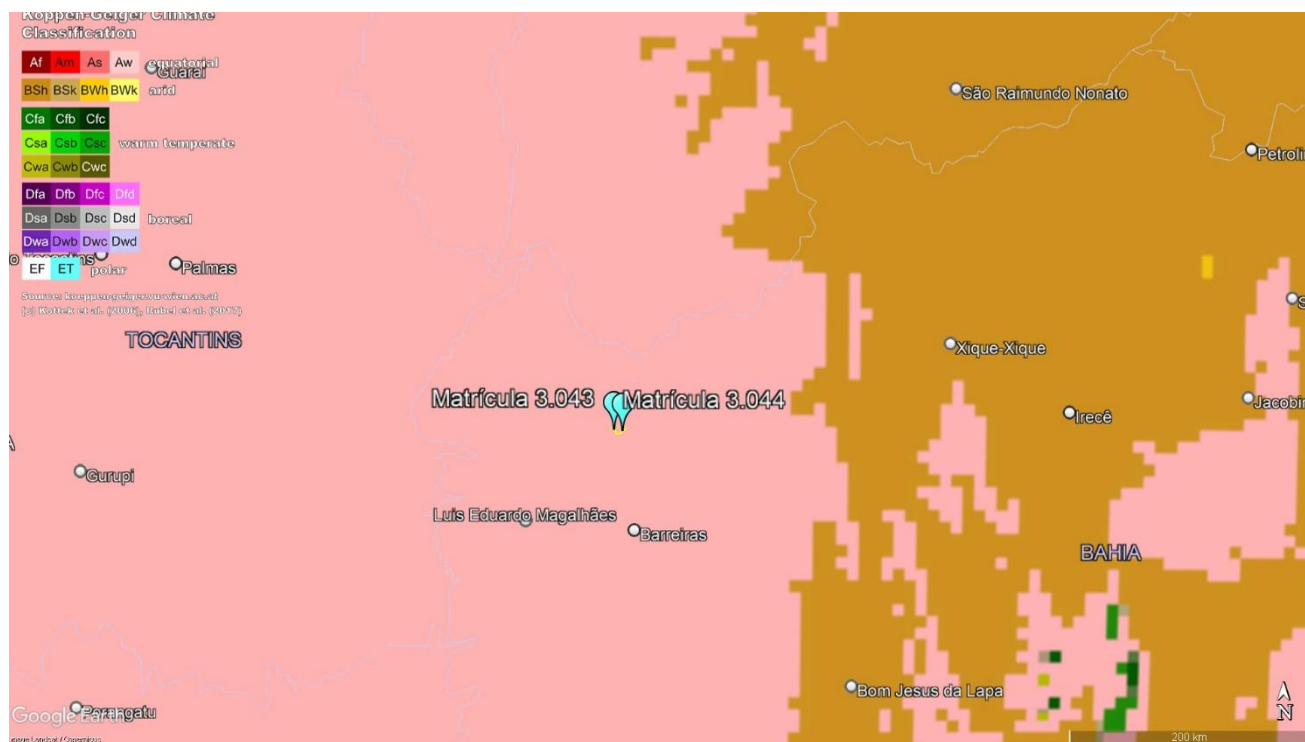


Figura 10 - Clima Aw - Fonte: Köppen & Geiger Trocar Imagem

## 6.10. Bioma:

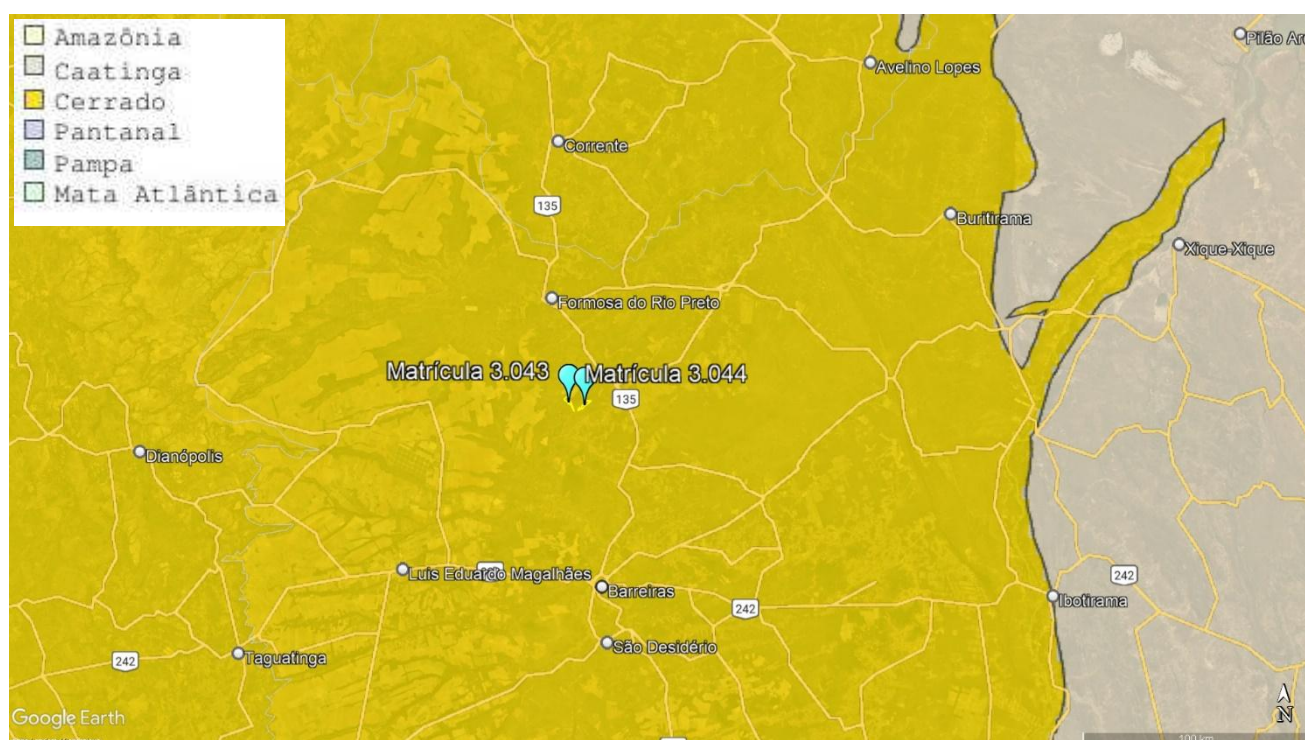


Figura 11 - Identificação do bioma de Cerrado. Fonte: INCRA

## 6.11. Processos minerários:

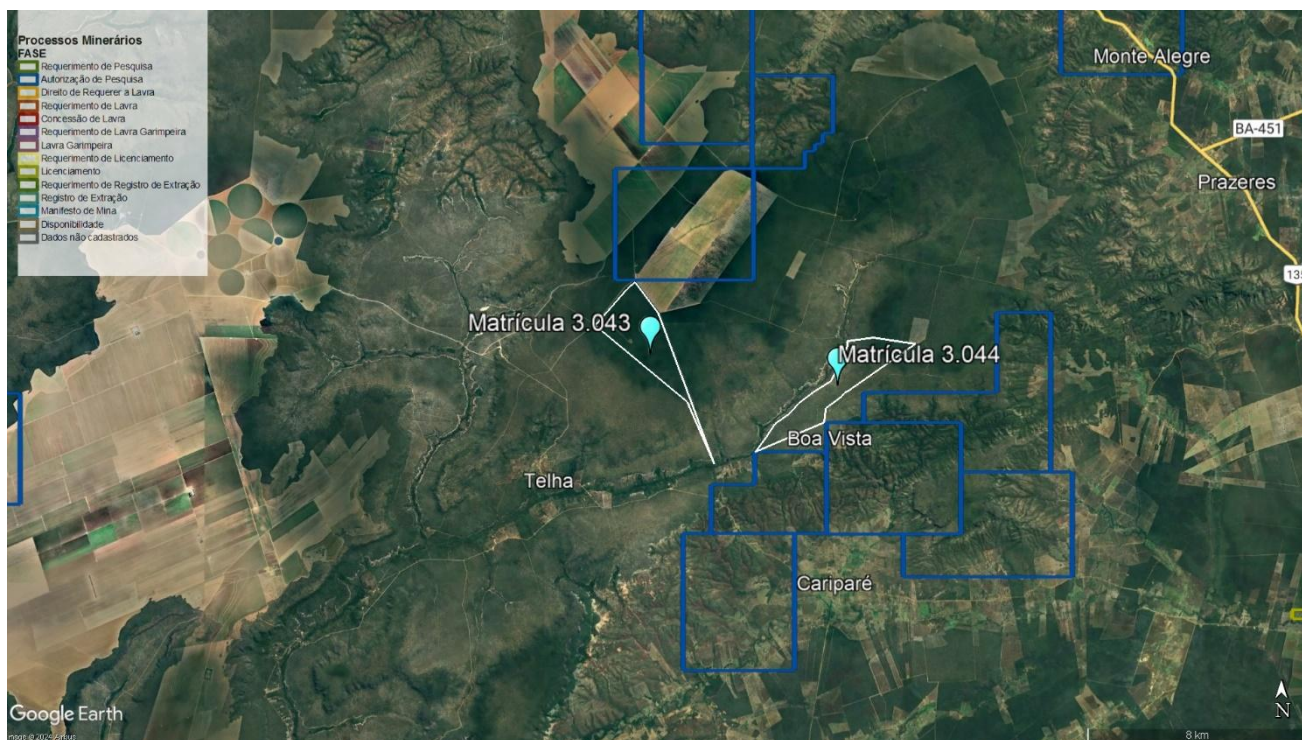


Figura 12 - Proximidade do avaliando de Processos Minerários. Fonte: DNPM



## 6.12. Risco Climático:

### RISCOS CLIMÁTICOS

ÍNDICE DE RISCO PARA IMPACTO PARA SECA		
Município	Estado	Data da consulta:
Riachão das Neves	BA	14/01/2026
	Risco:	
	Baixo	
	Cenário Otimista	Cenário Pessimista
Presente	Baixo	Baixo
2030	Médio	Médio
2050	Médio	Médio

Obs: indicar se o risco é
Muito Baixo
Baixo
Médio
Alto
Muito Alto
Dado indisponível

Fonte: [sistema.adaptabrasil.mcti.gov.br/](https://sistema.adaptabrasil.mcti.gov.br/)

### 6.13. Quadros de Avaliação:

- Matrícula 3.043

PESQUISA DE MERCADO																			
Planilha de Cálculos																			
	Fonte	Localização (Endereço / Município)	Caraterização geral	Ocupação (%)	Área (ha)	Preço de compra (R\$)	Valor da Produção Vegetal (R\$)	Valor das Cons. / Ben. / Outros (R\$)	P. compra - Terra Nua (R\$)	Valor Unitário (R\$/HA)	Fator Fonte	Fator Localização	Fator Área	Fator Superfície	Fator Topografia	FCT (Classif.)	Fator Acess.	Fator M. Publicas	Valor Unit. Homog. (R\$)
1	Resende Imóveis	Riachão das Neves	Já foi formada de pasto, mas hoje está toda na capoeira	0,0000	1.100,0000	8.800.000,00	-	-	8.800.000	8.000,00	0,85	1	1,03	Seca	S. Ondulado	VIII	Regular	Sem M. P.	4.669,33
														1,00	1,00	0,30	0,80	1	
2	Victor Sena	Riachão das Neves	Área bruta	0,0000	6.539,0000	25.000.000,00	-	-	25.000.000	3.823,21	0,85	1,25	1,1	Seca	S. Ondulado	VIII	Regular	Sem M. P.	4.468,38
														1,00	1,00	0,20	0,80	1	
3	Izaltino da Silva	Barreiras	Área bruta	0,0000	1.064,0000	15.000.000,00	-	-	15.000.000	14.097,74	0,85	0,8	1,03	Seca	S. Ondulado	VIII	Muito Bom	Luz e Força	7.417,36
														1,00	1,00	0,20	0,95	1,1	
4	Verth Imóveis	Cocos	Área bruta	0,0000	6.900,0000	20.700.000,00	-	-	20.700.000	3.000,00	0,85	1,2	1,1	Seca	S. Ondulado	VIII	Regular	Sem M. P.	3.366,00
														1,00	1,00	0,20	0,80	1	
5	Verth Imóveis	Riachão das Neves	720 ha em pastagem	49,0000	1.467,0000	16.000.000,00	-	-	16.000.000	10.906,61	0,85	1	1,05	Seca	S. Ondulado	VI e VIII	Bom	Força	4.987,88
														1,00	1,00	0,30	0,90	1,05	

Grau de Fundamentação: II  
Grau de Precisão: III

VALOR MÉDIO 4.981,79  
COEF. VARIAÇÃO (%) 29,95%  
LIM. SUPERIOR 6.476  
LIM. INFERIOR 3.487

Diagnóstico de Mercado

**CARACTERIZAÇÃO E VALORIZAÇÃO DA TERRA NUA / VEGETAÇÃO NATIVA**

Planilha de Cálculos

Parcela	Caraterização	Área (ha)	Estágio de Explor.	Ocupação (se aplicável)	Capac. de Uso das Terras	Fator Superfície	Fator Topografia	FCT (Classif.)	Fator Acess.	Fator M. Publicas	Valor Unitário TN (R\$)	Valor Total (R\$)		
1	Área de cultivo	0,0000	Terra nua	Área aberta	Boa	Seca	Suave ondulado	Classe II	Regular	Sem M. P.				
						1,00	1,00	0,95	0,80	1,00				
2	Área de pastagem	0,0000	Terra cultivada	Pastagem	Boa	Seca	Suave ondulado	Classe V	Regular	Sem M. P.				
						1,00	1,00	0,50	0,80	1,00				
3	Área de vegetação nativa, atendendo as áreas de APP e RL	596,6089	Terra bruta	Vegetação nativa	Restrita	Seca	Suave ondulado	Classe VIII	Regular	Sem M. P.				
						1,00	1,00	0,20	0,80	1,00				
4	Servidão administrativa	0,0000	Terra bruta											
Área total		596,6089												

Área total da Fazenda	Seca	Suave ondulado	VIII	Regular	Sem M. P.	4.982	2.972.181
	1,00	1,00	0,20	0,80	1,00		

Observações

**VALOR TOTAL (R\$)**  
**ÁREA TOTAL (ha)**  
**V. UNIT. MÉDIO (R\$/ha)**

<b>2.972.000,00</b>
<b>596,6089</b>
<b>4.981,49</b>

• Matrícula 3.044

PESQUISA DE MERCADO																			
Planilha de Cálculos																			
	Fonte	Localização (Endereço / Município)	Caraterização geral	Ocupação (%)	Área (ha)	Preço de compra (R\$)	Valor da Produção Vegetal (R\$)	Valor das Cons. / Ben. / Outros (R\$)	P. compra - Terra Nua (R\$)	Valor Unitário (R\$/HA)	Fator Fonte	Fator Localização	Fator Área	Fator Superfície	Fator Topografia	FCT (Classif.)	Fator Acess.	Fator M. Publicas	Valor Unit. Homog. (R\$)
1	Resende Imóveis	Riachão das Neves	Já foi formada de pasto, mas hoje está toda na capoeira	0,0000	1.100,0000	8.800.000,00	-	-	8.800.000	8.000,00	0,85	1	1,03	Seca	S. Ondulado	VIII	Regular	Sem M. P.	4.669,33
														1,00	1,00	0,30	0,80	1	
2	Victor Sena	Riachão das Neves	Área bruta	0,0000	6.539,0000	25.000.000,00	-	-	25.000.000	3.823,21	0,85	1,25	1,1	Seca	S. Ondulado	VIII	Regular	Sem M. P.	4.468,38
														1,00	1,00	0,20	0,80	1	
3	Izaltino da Silva	Barreiras	Área bruta	0,0000	1.064,0000	15.000.000,00	-	-	15.000.000	14.097,74	0,85	0,8	1,03	Seca	S. Ondulado	VIII	Muito Bom	Luz e Força	7.417,36
														1,00	1,00	0,20	0,95	1,1	
4	Verth Imóveis	Cocos	Área bruta	0,0000	6.900,0000	20.700.000,00	-	-	20.700.000	3.000,00	0,85	1,2	1,1	Seca	S. Ondulado	VIII	Regular	Sem M. P.	3.366,00
														1,00	1,00	0,20	0,80	1	
5	Verth Imóveis	Riachão das Neves	720 ha em pastagem	49,0000	1.467,0000	16.000.000,00	-	-	16.000.000	10.906,61	0,85	1	1,05	Seca	S. Ondulado	VI e VIII	Bom	Força	4.987,88
														1,00	1,00	0,30	0,90	1,05	

Grau de Fundamentação: II  
Grau de Precisão: III

Diagnóstico de Mercado

VALOR MÉDIO	4.981,79
COEF. VARIAÇÃO (%)	29,95%
LIM. SUPERIOR	6.476
LIM. INFERIOR	3.487

**CARACTERIZAÇÃO E VALORIZAÇÃO DA TERRA NUA / VEGETAÇÃO NATIVA**

Planilha de Cálculos

Parcela	Caraterização	Área (ha)	Estágio de Explor.	Ocupação (se aplicável)	Capac. de Uso das Terras	Fator Superfície	Fator Topografia	FCT (Classif.)	Fator Acess.	Fator M. Publicas	Valor Unitário TN (R\$)	Valor Total (R\$)		
1	Área de cultivo	0,0000	Terra nua	Área aberta	Boa	Seca	Suave ondulado	Classe II	Regular	Sem M. P.				
						1,00	1,00	0,95	0,80	1,00				
2	Área de pastagem	0,0000	Terra cultivada	Pastagem	Boa	Seca	Suave ondulado	Classe V	Regular	Sem M. P.				
						1,00	1,00	0,50	0,80	1,00				
3	Área de vegetação nativa, atendendo as áreas de APP e RL	546,5547	Terra bruta	Vegetação nativa	Restrita	Seca	Suave ondulado	Classe VIII	Regular	Sem M. P.				
						1,00	1,00	0,20	0,80	1,00				
4	Servidão administrativa	0,0000	Terra bruta											
Área total		546,5547												

<b>Área total da Fazenda</b>	Seca	Suave ondulado	VIII	Regular	Sem M. P.	4.982	2.722.821
	1,00	1,00	0,20	0,80	1,00		

Observações

<b>VALOR TOTAL (R\$)</b>	<b>2.723.000,00</b>
<b>ÁREA TOTAL (ha)</b>	<b>546,5547</b>
<b>V. UNIT. MÉDIO (R\$/ha)</b>	<b>4.982,12</b>

## 6.14. Quadro de Amostras:

ANEXO AMOSTRAS													
Amostra n.º 1											Data	14/01/26	
Município:		Riachão das Neves									UF:	BA	
Localização:		16km de Riachão, 46km de Barreiras											
Área Total (ha):		1.100,0000	Ocupação:		Já foi formada de pasto, mas hoje está toda na capoeira								
Benfeitorias:		Não possui							Ocupação %:	0	Mata (%)	100	
Relevo:		Suave-ondulado	Água:	Sim	Irrigada:	Não	Tipo de irrigação:						-
Valor unitário (R\$/ha):		8.000,00	Acesso:		Estrada de terra			Valor total (R\$):		8.800.000,00			
Fonte / Imobiliária:		Resende Imóveis			Telefone:		(61) 998381255		Oferta / Transação:		Ofertado		
F. Superfície:		1,00	F. Topografia:		1,00	FCT:	0,30	F Acess.	0,80	F. M. Públicas:		1	
Observações:													
Amostra n.º 2											Data	14/01/26	
Município:		Riachão das Neves									UF:	BA	
Localização:		12 km do novo asfalto de Cariparé											
Área Total (ha):		6.539,0000	Ocupação:		Área bruta								
Benfeitorias:		Possui 2 sedes							Ocupação %:	0	Mata (%)	100	
Relevo:		Suave-ondulado	Água:	Sim	Irrigada:	Não	Tipo de irrigação:						-
Valor unitário (R\$/ha):		3.823,21	Acesso:		Estrada de terra			Valor total (R\$):		25.000.000,00			
Fonte / Imobiliária:		Victor Sena			Telefone:		(77) 99976-1891		Oferta / Transação:		Ofertado		
F. Superfície:		1,00	F. Topografia:		1,00	FCT:	0,20	F Acess.	0,80	F. M. Públicas:		1	
Observações:													
Amostra n.º 3											Data	14/01/26	
Município:		Barreiras									UF:	BA	
Localização:		Área bruta em Barreiras											
Área Total (ha):		1.064,0000	Ocupação:		Área bruta								
Benfeitorias:		Não possui							Ocupação %:	0	Mata (%)	100	
Relevo:		Suave-ondulado	Água:	Sim	Irrigada:	Não	Tipo de irrigação:						-
Valor unitário (R\$/ha):		14.097,74	Acesso:		Estrada de terra			Valor total (R\$):		15.000.000,00			
Fonte / Imobiliária:		Izaltino da Silva			Telefone:		(19) 3306-1980		Oferta / Transação:		Ofertado		
F. Superfície:		1,00	F. Topografia:		1,00	FCT:	0,20	F Acess.	0,95	F. M. Públicas:		1,1	
Observações:													
Amostra n.º 4											Data	14/01/26	
Município:		Cocos									UF:	BA	
Localização:		50km da cidade											
Área Total (ha):		6.900,0000	Ocupação:		Área bruta								
Benfeitorias:		Não possui							Ocupação %:	0	Mata (%)	100	
Relevo:		Suave-ondulado	Água:	Sim	Irrigada:	Não	Tipo de irrigação:						-
Valor unitário (R\$/ha):		3.000,00	Acesso:		Estrada de terra			Valor total (R\$):		20.700.000,00			
Fonte / Imobiliária:		Verth Imóveis			Telefone:		(19) 97417-9469		Oferta / Transação:		Ofertado		
F. Superfície:		1,00	F. Topografia:		1,00	FCT:	0,20	F Acess.	0,80	F. M. Públicas:		1	
Observações:													
Amostra n.º 5											Data	14/01/26	
Município:		Riachão das Neves									UF:	BA	
Localização:		10 km de Cariparé											
Área Total (ha):		1.467,0000	Ocupação:		720 ha em pastagem								
Benfeitorias:		50 divisões de pasto							Ocupação %:	49	Mata (%)	51	
Relevo:		Plano	Água:	Sim	Irrigada:	Não	Tipo de irrigação:						-
Valor unitário (R\$/ha):		10.906,61	Acesso:		Estrada de terra			Valor total (R\$):		16.000.000,00			
Fonte / Imobiliária:		Verth Imóveis			Telefone:		(19) 97417-9469		Oferta / Transação:		Ofertado		
F. Superfície:		1,00	F. Topografia:		1,00	FCT:	0,30	F Acess.	0,90	F. M. Públicas:		1,05	
Observações:													

## 6.15. Anotação de Responsabilidade Técnica - ART:

**ART de Obra ou Serviço**  
**Localizador: LC39588573**

**1. Responsável Técnico**

**SIDNEY SANTANA E SILVA FILHO**  
Título Profissional: Engenheiro Agrônomo

Empresa Contratada: **UON CONSULTORIA TÉCNICA LTDA**

RNP: **2620223814**  
Registro: **6070892461-SP**  
Registro: **1969854-SP**

**2. Dados do Contrato**

Contratante: **SOLVE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS S/A**  
Endereço: **Rua ALBERTO FOLLONI**  
Complemento: **Prédio**  
Cidade: **Curitiba**  
Contrato:   
Valor: R\$ **3.500,00**  
Ação Institucional:

Bairro: **JUVEVE**  
UF: **PR**  
Vinculada a Art n°:  
Celebrado em: **14/01/2026**  
Tipo de Contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Privado**

CPF/CNPJ: **31.820.625/0001-23**  
N°: **543**  
CEP: **80530-300**

**3. Dados da Obra Serviço**

Endereço: **Avenida BRIGADEIRO FARIA LIMA**  
Complemento: **Edifício, 18 andar**  
Cidade: **São Paulo**  
Data de Início: **14/01/2026**  
Previsão de Término: **14/03/2026**  
Coordenadas Geográficas:  
Finalidade:

N°: **1234**  
Bairro: **JARDIM PAULISTANO**  
UF: **SP**  
CEP: **01451-001**  
Código:  
CPF/CNPJ:

**4. Atividade Técnica**

	Quantidade	Unidade
<b>Consultoria em BIM</b> <b>1</b> <b>Avaliação de imóveis</b>	<b>1,00000</b>	<b>unidade</b>

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

**5. Observações**

Avaliação de imóveis conforme a NBR14.653-1, imóvel localizado no município de Riachão das Neves/BA de matrículas 3.043 e 3044 com áreas de 596.6089 ha e 546.5547 ha.

**6. Declarações**

Cláusula Compromissória: Qualquer conflito ou litígio originado do presente contrato, bem como sua interpretação ou execução, será resolvido por arbitragem, de acordo com a Lei nº. 9.307, de 23 de setembro de 1996, por meio do Centro de Mediação e Arbitragem - CMA vinculado ao Crea-SP, nos termos do respectivo regulamento de arbitragem que, expressamente, as partes declaram concordar.

Acessibilidade: Declaro atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

**7. Entidade de Classe**

Nenhuma

Impresso em 16/01/2026 16:53:28



## TRATAMENTO DOS ELEMENTOS COLETADOS - FATORES UTILIZADOS

**VALOR UNITÁRIO:** para a obtenção de valores unitários, dividimos o preço global pela respectiva área do comparativo.

**FATOR OFERTA / FONTE:** adotar-se-á um fator de redução sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação no fechamento.

**SITUAÇÃO E ACESSO:** será adotado o critério de Norton, conforme quadro abaixo.

ACESSIBILIDADE	ESCALA VALOR	FATOR
Ótimo (estrada asfaltada, tráfego permanente)	100%	1,00
Muito bom (estrada de 1ª classe, não asfaltada, tráfego permanente)	95%	0,95
Bom (estrada não pavimentada, tráfego geralmente permanente)	90%	0,90
Regular (estrada não pavimentada traçado e leitos desfavoráveis, servidões de passagem, tráfego sujeito a interrupções)	80%	0,80
Mau (fecho nas servidões, interrupção na chuva)	75%	0,75
Péssimo (fecho nas servidões, interrupções por córrego sem ponte)	70%	0,70
Encravada	60%	0,60

### APROVEITAMENTO:

100% Aproveitamento	1,00
80% Aprov. (20 % de reserva legal)	0,80

**SUPERFÍCIE:** serão adotados os fatores de ponderação preconizados pelo Engº João Ruy Canteiro em seu livro “Terrenos - Subsídios à Técnica da Avaliação” - Editora Pini.

SUPERFÍCIE	FATOR
SECA	1,00
ALAGADIÇA	0,95
BREJOSA OU PANTANOSA	0,90
PERMANENTEMENTE ALAGADA	0,80

**TOPOGRAFIA:** serão adotados os fatores propostos pelo Eng.º João Ruy Canteiro em seu livro “Terrenos - Subsídios à Técnica da Avaliação” - Editora Pini.

TOPOGRAFIA	FATOR
Plano	1,10
Suave ondulado	1,00
Ondulado	0,90
Montanhoso	0,80

**MELHORAMENTOS PÚBLICOS:** serão adotados os fatores propostos pelo Engº João Ruy Canteiro em seu livro “Terrenos - Subsídios à Técnica da Avaliação” - Editora Pini.

MELHORAMENTO PÚBLICO	FATOR
Luz domiciliar	0,15
Força	0,10
Rede telefônica	0,05

**CAPACIDADE DE USO DA TERRA:** serão adotados os fatores determinados na tabela de classificação criada pelo Engº Agrônomo Otávio Teixeira Mendes Sobrinho, constante do trabalho do também Engº Agrônomo Miguel Carlos Fontoura da Silva Kozma, Avaliação de Propriedades Rurais, publicado no livro “Engenharia de Avaliações” - Editora Pini, tabela que reproduzimos a seguir:

CLASSE	TERRAS PRÓPRIAS PARA	PROBLEMAS DE CONSERVAÇÃO	FATOR
I	CULTURAS	SEM	1,00
II	CULTURAS	SIMPLES	0,95
III	CULTURAS	COMPLEXOS	0,75
IV	CULTURAS OCASIONAIS NÃO CONSECUTIVAS	SÉRIOS	0,55
V	PASTAGENS OU (RE)FLORESTAMENTO	SEM	0,50
VI	PASTAGENS OU (RE)FLORESTAMENTO	SIMPLES	0,40
VII	PASTAGENS OU (RE)FLORESTAMENTO	SEM	0,30
VIII	ABRIGO SILVESTRE	SEM	0,20

**FÓRMULA DE HOMOGENEIZAÇÃO:** com o objetivo de facilitar os cálculos através da programação, plotamos os fatores retro indicados na expressão matemática genérica que segue:

**Valor da Homogeneização** = (Preço da terra nua / Área) x Fator Fonte x Fator Área x Fator Superfície x Fator Topografia x Fator Capacidade de Uso da Terra x Fator Acesso x Fator de Melhorias Públicas – Número de Fatores +1

**TRATAMENTO ESTATÍSTICO:** a análise e saneamento dos resultados obtidos são efetuados adotando-se uma faixa de 30% em torno da média (limite fixado pelas “Normas”), descartando-se os elementos discordantes.