

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Processo nº 0003088-12.2020.8.27.2720/TO

FAZENDA “SÃO RAIMUNDO” – Lote – 21 do Loteamento Rancharia 1ª etapa - Matrícula 823 –
CRI CAMPOS LINDOS-TO

Diana da Cruz Campos Ferreira
Oficial de Justiça Avaliadora
Matrícula 144850

LAUDO DE AVALIAÇÃO JUDICIAL



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO TOCANTINS
COMARCA DE GOIATINS
Rua Paranaíba esq. c/ Av. Bernardo Sayao, s/n, Centro, Goiatins - TO CEP 77770-000.
http://eproc.jto.jus.br/eprocV2_prod_1grau/

1. Solicitante : Determinação Judicial do Exmo. Juiz de Direito, Dr. HERISBERTO E SILVA FURTADO CALDAS

Processo Nº: 0003088-12.2020.8.27.2720/TO
Ação: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
EXEQUENTE: BANCO BRADESCO S.A
EXECUTADO: RAFAEL MORAIS DOS SANTOS
Juízo: FÔRO DA COMARCA DE GOIATINS-TO.

2. Finalidade:

Embasamento de decisão judicial.

3. Objetivo:

Determinação do valor de mercado para venda do bem Imóvel alienado.

4. Objeto da Avaliação:

Um Imóvel rural, denominado **FAZENDA “SÃO RAIMUNDO”**, Lote – **21 do Loteamento Rancharia 1ª etapa**, município de Campos Lindos-TO, com **área de 383,0638 ha** (trezentos e oitenta e três hectares, seis ares e trinta e oito centiares), **Matrícula 823 – Livro nº 02**, do Cartório de Registro de Imóveis de Campos Lindos-TO.

5. Localização:

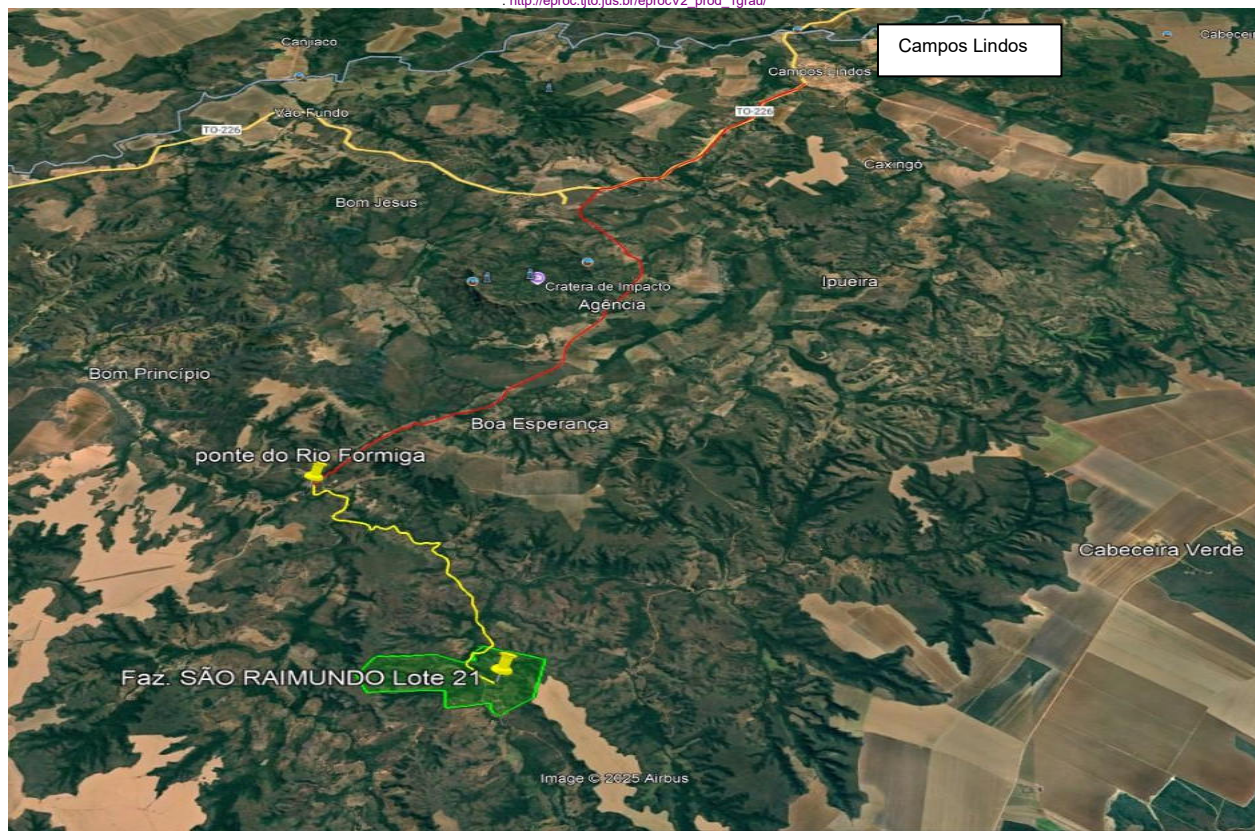
O Imóvel objeto do presente Laudo de Avaliação trata-se daquele constante **do item 4**. A qual seja sua localização física: Seguindo de Campos Lindos-TO, pela Rodovia TO/226, sentido a Goiatins-TO, a 12km segue à esquerda, sentido ao Povoado Rancharia, segue por mais 12,3km e antes da Ponte de cimento do córrego Formiga, segue à esquerda, logo mais a frente existe uma bifurcação, segue à esquerda (rumo a área do vulgo “trem de ferro), totalizando 10km e estará na área avalianda. Que dista 34,3 km da sede de Campos Lindos e a 112,3 Km da sede de Goiatins-TO.



Visão saindo da estrada rumo a Rancharia e seguindo a esquerda (próximo a ponte da formiga), mais à frente na bifurcação, segue novamente à esquerda rumo a área avalianda



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO TOCANTINS
 COMARCA DE GOIATINS
 Rua Paranaíba esq. cl Av. Bernardo Sayao, s/n, Centro, Goiatins - TO CEP 77770-000.
http://eproc.jto.jus.br/eprocV2_prod_1grau/



Visão do polígono da área avalianda (em verde) e caminho (linhas amarela e vermelho) até a cidade de Campos Lindos. (fonte: Google Eart e Geomart)

6. Área construída (m²):

Existem as seguintes construções na área:

- 01 (uma) casa residencial, com paredes de adobe e cobertura de palha, piso no chão compactado;
- 01 (uma) casa (donde mora a filha), paredes de adobe e tabula cerrada, cobertura de palha, piso no chão compactado.
- 01 (um) curral de madeira cerrada.

7. Identificação e Caracterização do Imóvel Avaliando. Data da vistoria - (NBR 14653-1, item 7.3.1):

Mês de janeiro de 2025.

7.1) Caracterização da região:

7.1.1) Caracterização Física:

Trata-se de região inserida na área rural de Campos Lindos-TO, de acesso regular a bom, dependendo do período do ano (inverno ou verão). Região de serras e vãos de serra, apresentando campos e cerrados e também, morros e matas de florestas virgens, conhecida por “Região da Formiga”, tipo de solo próprio para pecuária e agricultura familiar.

7.1.2) Serviços/Infra-estrutura:

Possui rede de energia elétrica, acesso à linha do ônibus escolar do município; Não possui acesso à rede de telefonia, internet, água e esgoto.

7.2) Descrição do imóvel avaliando: (Resolução Cofeci 1.066/2007, artigo 5º, § 2º)



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO TOCANTINS
COMARCA DE GOIATINS
Rua Paranaíba esq. c/ Av. Bernardo Sayao, s/n, Centro, Goiatins - TO CEP 77770-000.
http://eproc.tjto.jus.br/eprocV2_prod_1grau/

Segundo informação obtida na Matrícula nº 823 – Livro nº 02, do Cartório de Registro de Imóveis de Campos Lindos-TO. Um Imóvel rural, denominado Fazenda “SÃO RAIMUNDO”, Lote – 21 do Loteamento Rancharia 1ª, do município de Campos Lindos-TO, com área de 383,0638 ha (trezentos e oitenta e três hectares, seis ares e trinta e oito centiares), dentro dos limites e confrontações descritos na CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR: “Inicia-se se a descrição deste perímetro no vértice denominado 'BA7M5109', de coordenadas UTM: E=296574.438m e N=9093812.870m situado na confrontação do lote 020 de Enivaldo Silva Carvalho e a margem direita do Córrego Matrinchan; Deste; segue confrontando com lote 023 de Sebastião Soares Leão com os seguintes azimutes e respectivas distâncias: 100°01'24" e a distância de 370.22m até o vértice 'BA7M5110' de coordenadas (E=296939.006m e N=9093748.433m); 100°14'05" - 939.50m até o vértice 'BA7M5111' de coordenadas (E=297863.554m e N=9093581.504m); Deste; segue confrontando com o lote 026 de Paulo Cesar Cassol com o azimute de 180°56'26" e a distância de 1044.69m até o vértice 'BA7M5107' de coordenadas (E=297846.404m e N=9092536.954m); Deste; segue confrontando com lote 025 de Cornel Oliveira Silva com o azimute de 225°17'41" e a distância de 705.21m até o vértice 'BA7M5106' de coordenadas (E=297345.185m e N=9092040.864m); situado a margem direita do Córrego Matrinchan Deste; segue confrontando com o lote 024 de Andrea Oliveira dos Santos a margem direita do Córrego Matrinchan e a jusante com os seguintes azimutes e respectivas distâncias: 229°49'31" - 66.09m até o vértice 'BA7P8563' de coordenadas (E=297294.687m e N=9091998.228m); 289°22'49" - 40.28m até o vértice 'BA7P8561' de coordenadas (E=297256.689m e N=9092011.595m); 304°08'04" - 92.31m até o vértice 'BA7P8559' de coordenadas (E=297180.278m e N=9092063.396m); 261°41'40" - 48.67m até o vértice 'BA7P8557' de coordenadas (E=297132.113m e N=9092056.365m); 335°21'52" - 42.75m até o vértice 'BA7P8555' de coordenadas (E=297114.292m e N=9092095.226m); 328°46'27" - 54.40m até o vértice 'BA7P8553' de coordenadas (E=297086.090m e N=9092141.746m); 333°16'23" - 42.02m até o vértice 'BA7P8551' de coordenadas (E=297067.193m e N=9092179.275m); 27°52'28" - 70.09m até o vértice 'BA7P8549' de coordenadas (E=297099.962m e N=9092241.232m); 312°42'40" - 79.58m até o vértice 'BA7M5105' de coordenadas (E=297041.485m e N=9092295.214m); situado a margem direita do Córrego Matrinchan Deste; segue cruzando o Córrego Matrinchan com o azimute de 256°07'15" e a distância de 34.60m até o vértice 'BA7M5104' de coordenadas (E=297007.899m e N=9092286.915m); situado a margem esquerda do Córrego Matrinchan Deste; segue confrontando com lote 024 de Andrea Oliveira Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/Y2LSR-3KLY9-GVRLF-5GFCU>. 2 dos Santos com o azimute de 253°13'26" e a distância de 697.38m até o vértice 'BA7M5103' de coordenadas (E=296340.198m e N=9092085.629m); Deste; segue confrontando com lote 022 Luiza Celestina de Souza com os seguintes azimutes e respectivas distâncias: de 342°49'18" - 490.87m até o vértice 'BA7M5102' de coordenadas (E=296195.221m e N=9092554.604m); 259°37'27" - 1107.83m até o vértice 'BA7M5101' de coordenadas (E=295105.503m e N=9092355.077m); Deste; segue confrontando com lote 013 de Paulo Cesar da Silva com os seguintes azimutes e respectivas distâncias: 250°29'58" - 305.88m até o vértice 'BA7M5173' de coordenadas (E=294817.169m e N=9092252.970m); 323°49'46" - 519.17m até o vértice 'BA7M5174' de coordenadas (E=294510.761m e N=9092672.073m); 23°27'26" - 571.40m até o vértice 'BA7M5119' de coordenadas (E=294738.215m e N=9093196.249m); Deste; segue confrontando com lote 020 de Enivaldo Silva Carvalho com os seguintes azimutes e respectivas distâncias: 75°47'26" - 1089.11m até o vértice 'BA7M5118' de coordenadas (E=295794.002m e N=9093463.587m); 88°38'12" - 548.48m até o vértice 'BA7M5117' de coordenadas (E=296342.330m e N=9093476.638m); 99°01'52" - 122.50m até o vértice 'BA7M5116' de coordenadas (E=296463.307m e N=9093457.410m); situado a margem esquerda do Córrego matrinchan Deste; segue cruzando o Córrego Matrinchan com o azimute de 99°32'47" e a distância de 47.09m até o vértice 'BA7M5115' de coordenadas (E=296509.748m e N=9093449.600m); situado a



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO TOCANTINS
COMARCA DE GOIATINS
Rua Paranaíba esq. c/ Av. Bernardo Sayao, s/n, Centro, Goiatins - TO CEP 77770-000.
http://eproc.tjto.jus.br/eprocV2_prod_1grau/

margem direita do Córrego Matrinchan Deste; segue confrontando com o Córrego Matrinchan a margem direita e a jusante com os seguintes azimutes e respectivas distâncias: 325°17'52" - 94.01m até o vértice 'BA7P8547' de coordenadas (E=296456.228m e N=9093526.886m); 352°13'09" - 56.90m até o vértice 'BA7P8545' de coordenadas (E=296448.524m e N=9093583.266m); 359°20'10" - 59.62m até o vértice 'BA7P8543' de coordenadas (E=296447.833m e N=9093642.883m); 44°59'07" - 50.13m até o vértice 'BA7P8541' de coordenadas (E=296483.273m e N=9093678.341m); 50°44'06" - 104.81m até o vértice 'BA7P8539' de coordenadas (E=296564.421m e N=9093744.677m); 8°21'24" - 68.92m até o vértice 'BA7M5109' de coordenadas (E=296574.438m e N=9093812.870m); ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao sistema geodésico brasileiro, a partir das estações ativas RBMC de Imperatriz de coordenadas E: 223.346,605m e N: 9.392.439,519m, MC. 45°Wgr e de Marabá de coordenadas E: 708.119,046m e N: 9.407.000,139m, MC. 51°Wgr, e encontram-se representadas no sistema UTM, referenciadas ao MC. 45° Wgr, tendo como o Datum o SAD-69. Todos os azimutes e distâncias, áreas e perímetros foram calculados no plano de projeção UTM". **Em Vistoria ao local, constatei:** A referida área de terras de lavar e criar, composta de campos, cerrados, com partes em brejo e serras, com aproveitamento estimado de 30% de toda a área, para plantio;

Já fora plantado pastos em 07 Alqueires (33,88 hectares), no entanto, toda pastagem encontra-se "suja" pela mato; Possui atualmente, roça "de toco" em 02 hectares, com plantação de arroz, milho, mandioca, e outras leguminosas, apenas para subsistência familiar;

Possui construção em dois locais da área, sendo uma casa bem simples, donde mora a filha de Raimundo Oliveira dos Santos (garantidor da hipoteca) e outra sendo a sede do Sr. Raimundo de Oliveira dos Santos, possui sítio ao redor desta sede, com várias árvores frutíferas, um curral, plantações de arroz e mandioca nas proximidades da sede;

Tem uma grande cerra na área, que na parte superior e própria para aproveitamento, pois é plana, mais ainda não foi explorada por falta de acesso adequado;

Observei que todas as propriedades que delimitam com a área avalianda, possui plantações de pastagem e/ou pequenas roças de grãos (em escala de produção familiar);

A área é cortada por estrada vicinal, que dá acesso às demais localidades depois dela; Possuem cercas de arames farpados delimitando a área;

À área possui CAR. Com acesso regular, no inverno e bom no verão, fica a uma distância de 34 km de Campos Lindos e a 112,3 km da cidade de Goiatins-TO;

8. Diagnóstico do Mercado: (ABNT NBR 14653-1)

Atualmente, o mercado imobiliário, no município de Campos Lindos-TO, encontra-se estável, havendo certo equilíbrio entre a oferta e a procura, em se tratando da região onde se localiza a área (conhecida por "Região da Formiga"), pode se dizer que a tendência é de baixa nos preços, levando-se em conta que para esse tipo de imóveis colocados no mercado, dura um tempo considerável para venda (mais de 01 ano), isso pelo fato de que as terras próprias de aproveitamento para o trabalho não ultrapassa a 40% (cinquenta por cento) a menos que isso, pois são região de muitos morros. A propriedade rural avaliada possui aptidão apenas para pecuária e agricultura familiar, conforme pode se constatar pelas demais fazendas circunvizinhas. Possui acesso as águas do Rio Formiga. A área não possui georreferenciamento. Não vislumbro quaisquer outros critérios que possam acrescentar valores ou reduzi-los.

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO TOCANTINS
COMARCA DE GOIATINS
Rua Paranaíba esq. c/ Av. Bernardo Sayao, s/n, Centro, Goiatins - TO CEP 77770-000.
http://eproc.tjto.jus.br/eprocV2_prod_1grau/



Imagem do polígono da área avalianda. Mostra área trabalhada com grande plantação de grãos (em cima da cerra) e também os vizinhos na parte abaixo da cerra, donde plantam em pequenas escalas e possuem pastagem. (fonte: Geomart e Google Earte)



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO TOCANTINS
COMARCA DE GOIATINS
Rua Paranaíba esq. cl Av. Bernardo Sayão, s/n, Centro, Goiatins - TO CEP 77770-000.
http://eproc.tjto.jus.br/eprocV2_prod_1grau/



Imagem mostra localização das sedes, roça de toco e mostra parte aberta de pastagem. (fonte: Google Eart)



Do colchete para os fundos da imagem, inicia-se a área avalainda.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO TOCANTINS
COMARCA DE GOIATINS
Rua Paranaíba esq. cl Av. Bernardo Sayao, s/n, Centro, Goiatins - TO CEP 77770-000.
http://eproc.tjto.jus.br/eprocV2_prod_1grau/



Visão da sede simples da Filha do Sr. Raimundo Oliveira. Mostra também, como a área é plana. Visão da frente da casa da filha, rumo à sede do Sr. Raimundo Oliveira.



Visão chegando a sede do Sr. Raimundo Oliveira, mostra localização do curral, área bem arborizada e também mostra rede de energia.



Visão da sede do Sr. Raimundo Oliveira, parte da frente e parte dos fundos do imóvel.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO TOCANTINS
COMARCA DE GOIATINS
Rua Paranaíba esq. c/ Av. Bernardo Sayao, s/n, Centro, Goiatins - TO CEP 77770-000.
http://eproc.tjto.jus.br/eprocV2_prod_1grau/



Existe no pátio da sede, uma casa de farinha improvisada, imagem mostra também árvores frutíferas e o tipo do solo.



Visão de outras árvores frutíferas



visão da parte da frente e de dentro do curral.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO TOCANTINS
COMARCA DE GOIATINS
Rua Paranaíba esq. cl Av. Bernardo Sayao, s/n, Centro, Goiatins - TO CEP 77770-000.
http://eproc.tjto.jus.br/eprocV2_prod_1grau/



Visão dos fundos do curral, mostra também, pastagem suja.



Imagem mostra parte de área de pastagem donde esta um pouco mais limpa, esta parte fica aos fundos do curral.



Visão da parte em frente a sede do Sr. Raimundo Oliveira, pastem suja e na parte logo após á área de mata virgem, é donde fica a roça de toco.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO TOCANTINS
COMARCA DE GOIATINS
Rua Paranaíba esq. cl Av. Bernardo Sayao, s/n, Centro, Goiatins - TO CEP 77770-000.
http://eproc.jto.jus.br/eprocV2_prod_1grau/



Visão da plantação nas proximidades da sede do Sr. Raimundo Oliveira.



Visão da plantação nas proximidades da sede do Sr. Raimundo Oliveira.



Visão de outros pontos da área, donde mostra área planas, dentro da área avalianda.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO TOCANTINS
COMARCA DE GOIATINS
Rua Paranaíba esq. c/ Av. Bernardo Sayao, s/n, Centro, Goiatins - TO CEP 77770-000.
http://eproc.jto.jus.br/eprocV2_prod_1grau/



Visão das cercas de arame fazenda divisa com vizinhos, área plana, com pastagem e tipo de solo predominante.



Visão mostra divisa, área de vizinho com pastagem e morros.

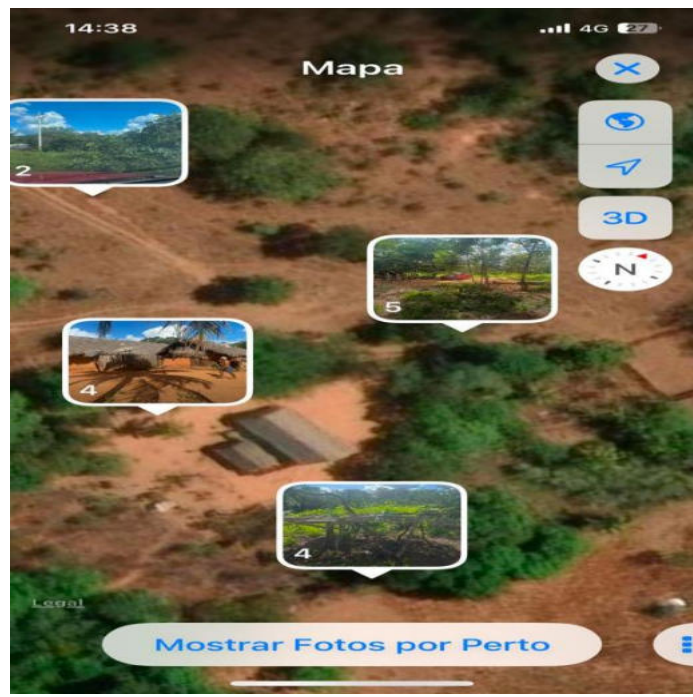
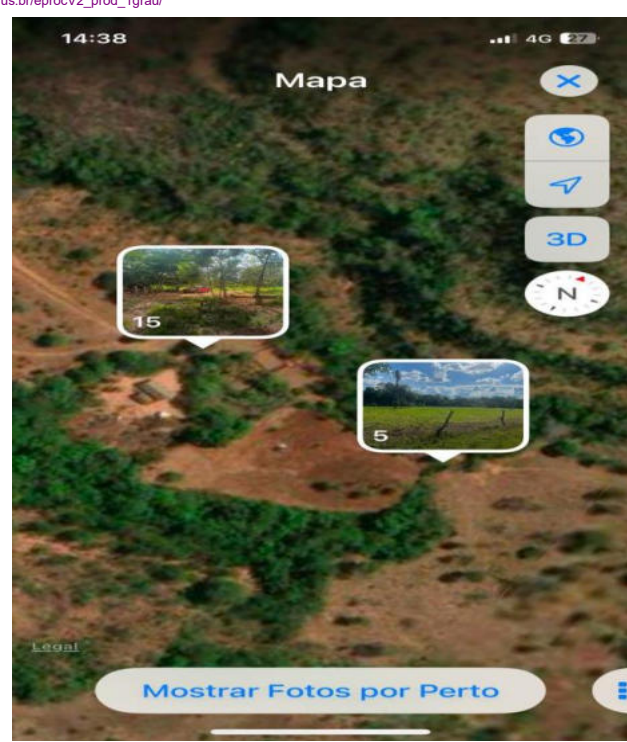
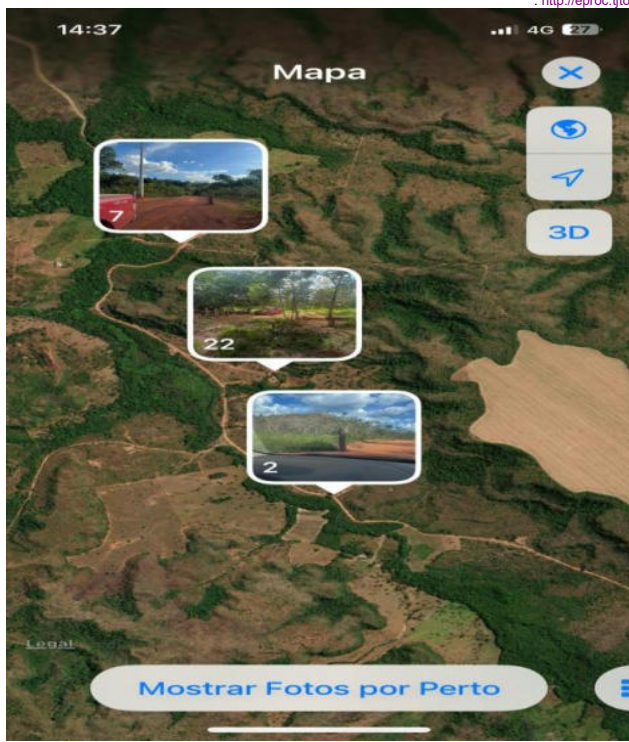


Visão mostra estado da via de acesso, com área de morros e também mostra, que algum morros tem como ser usado pastagem.

As imagens abaixo, mostra em mapa onde foram tiradas as fotos.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO TOCANTINS
COMARCA DE GOIATINS
Rua Paranaíba esq. c/ Av. Bernardo Sayão, s/n, Centro, Goiatins - TO CEP 77770-000.
http://eproc.jto.jus.br/eprocV2_prod_1grau/



9. Metodologia empregada:

Para elaboração deste trabalho foi utilizado o MÉTODO COMPARATIVO que identifica o valor de mercado do bem, por meio de tratamentos comparativos, buscando imóveis iguais ou mais parecidos possíveis ao imóvel avaliando, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653.

10 – Resultado da Avaliação:



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO TOCANTINS
COMARCA DE GOIATINS
Rua Paranaíba esq. c/ Av. Bernardo Sayao, s/n, Centro, Goiatins - TO CEP 77770-000.
http://eproc.tjto.jus.br/eprocV2_prod_1grau/

Os valores de mercado levantados na região, por intermédio de corretores formais e informais, fazendeiros com áreas semelhantes, proprietário do imóvel e pesquisa em Cartório de Registro de Imóveis, obteve-se o que segue:

O VALOR MÉDIO ESTIMADO POR HECTARES É DE: R\$ 6.198,34 (seis mil, cento e noventa e oito reais e trinta e quatro centavos) agregando a este valor, todas as benfeitorias lá existentes.

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO por hectares: 383,0638 hectares	
Valor da área avalianda	R\$2.351.375,85
Margem de Arredondamento* (1%):	R\$1.375,85
Valor final arredondado do imóvel avaliando	R\$ 2.350.000,00
Em razão da flexibilidade do mercado utilizam-se limites de intervalo de + ou - 10%*	
Limite de intervalo de confiança para mais (+10%)	R\$2.585.000,00
Limite de intervalo de confiança para menos (-10%)	R\$2.115.000,00

A presente avaliação foi realizada com grau de segurança II, uma vez que o número de amostras (fontes pesquisadas) ultrapassou três, levando em consideração a metodologia utilizada, e os resultados encontrados na sua aplicação, os quais foram embasados no valor praticado no mercado **AVALIO o imóvel em: 2.350.000,00 R\$ (dois milhões, trezentos e cinquenta mil reais)**, ressaltando que os valores expressos acima foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização, serviços públicos disponíveis e a oferta de imóveis assemelhados no mercado local.

11. Observações Complementares Importantes:

No desenvolvimento do presente trabalho não foram observadas informações complementares importantes.

Nada mais tendo a acrescentar, o presente Laudo de Avaliação é encerrado com 14 páginas, sendo assinadas eletronicamente e manualmente.

Goiatins, 22 de maio de 2025.

DIANA DA CRUZ CAMPOS FERREIRA
OFICIAL DE JUSTIÇA AVALIADORA DE 1ª INSTÂNCIA
MATRÍCULA FUNCIONAL N 144850