

ESTADO DO TOCANTINS  
PODER JUDICIÁRIO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

E O PRESENTE PARA PROCEDER A AVALIAÇÃO DE BENS PENHORADOS NOS AUTOS DE NUMERO **5005302-26.2013.8.27.2722/TO** EM QUE FIGURA COMO REQUERENTE: **BANCO BRADESCO S.A. E OUTROS** e COMO REQUERIDO: **VANDEIR SEBASTIAO VIEIRA e outro**, EXPEDIDO PELO MM. JUIZ DA 2ª VARA CÍVEL DE GURUPI, APÓS AS DILIGÊNCIAS DE PRAXE, **AVALIEI** O IMÓVEL NA FORMA DA LEI.

**1. SOLICITANTE:** *parte*

**2. PROPRIETÁRIO:** *VANDEIR SEBASTIAO VIEIRA*

**3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:** *venda*

**4. DENOMINAÇÃO DO BEM:** *IMÓVEL RURAL –*

**4.1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:**

**4.1.1:** *Lote n. 17-A-1, parte do lote 17-A remanescente, do Loteamento Fazenda Santo Antônio, Gleba 08, 3ª Etapa, fls. B, deste município, com área de 70,1008 ha, dentro dos seguintes limites e confrontações descrito na matrícula nº 29.239 do CRI de Gurupi-TO*

**4.2 DO ACESSO:**

O acesso ao imóvel é através da (TO 374) sentido Duere, distância de 17 KM da cidade de Gurupi, dando acesso a denominada fazenda.

**4.3. ASPECTO FÍSICO AGRÍCOLA:** As condições do imóvel e praticamente composta de pequenas colinas e planície, oferece condições físicas favoráveis ao aproveitamento pecuário, tendo nas características químicas suas principais limitações, a exigência do uso de adubos e corretivos. Verifica-se ainda a presença de solo de textura em cascalho, nas partes mais elevadas e solo argilo arenoso nas partes mais baixas, requer alguma atenção, necessitando de práticas de conservação de solo, em relação ao uso agrícola, encontra-se à margem a um pequeno córrego tendo curso perene. A propriedade é cercada em seu perímetro de arame liso e postes de madeira nas divisas.

**5. DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA:** Mandado Judicial; certidão de inteiro teor.

**5.1 DOCUMENTAÇÃO MÍNIMA NECESSÁRIA:** Certidão de Ônus; Certidão Vintenária; Escritura registrada.

**6. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS:** O método utilizado para efetuação desta avaliação é mais recomendado para o caso em comento de forma que adotarei o método comparativo direto de dados de mercado, além do que, a metodologia escolhida é compatível com a natureza do bem avaliando e de conformidade com as normas técnicas NBR 14653-1:2001 da ABNT -

Associação Brasileira de Normas Técnicas e os cálculos avaliatórios para determinação dos valores foram elaborados com base no método comparativo direto. Neste ínterim, procedi diligências ainda em várias imobiliárias desta cidade e comarca a fim de colher dados suficientes para um resultado justo.

**6.1: JUSTIFICATIVA** A metodologia de avaliação aplicada foi dada em razão da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A escolha é justificada, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor. A metodologia escolhida é compatível com a natureza do bem avaliado, com a finalidade da avaliação e dos dados de mercado disponíveis. Para identificar o valor de mercado, foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado. O método comparativo direto define o valor do imóvel através da comparação com dados de mercado de imóveis semelhantes. São selecionados alguns elementos de pesquisa de imóveis similares em oferta ou negociados e opiniões de corretores e com base nestes dados determina-se o valor unitário a ser aplicado. Este laudo encontra-se de acordo com os dispositivos previstos no artigo 58 da LEI COMPLEMENTAR Nº 10, DE 11 DE JANEIRO DE 1996, denominada Lei Orgânica do Poder Judiciário do Estado do Tocantins.

**7. VISTORIA:** As vistorias foram efetuadas em dias e horas alternados, (indicações de localização pelo proprietário/requerido) com intuito de se observar todos os aspectos comportamentais do imóvel. Foram realizadas, levantamento *in loco*, relevo, recursos hídricos, vegetação e solo, bem como cálculos, cotações e pesquisas de mercado para os bens e objeto desta avaliação. As vistorias de limites e confrontações não foi possível devido à falta de materiais especificações técnicas (topógrafo).

**8. BENFEITORIAS:** não existe sede.

**9. VALOR DO HA:** R\$22.000,00 (vinte dois mil reais)

**10. VALOR TOTAL GERAL:** R\$1.542.217,60

**11. valor de (fração 50%) R\$771.108,80 (setecentos e setenta e um mil, cento e oito reais e oitenta centavos)**

**ENCERRAMENTO:**

E para constar lavrei o presente Laudo de Avaliação que lido e achado conforme vai devidamente assinado. Eu SAMUEL SANTOS DA SILVA Oficial de Justiça Avaliador, DADO e passado nesta cidade e comarca de Gurupi Estado do Tocantins 09.10.2024.

SAMUEL SANTOS DA SILVA  
OFICIAL DE JUSTIÇA AVALIADOR

CACIO ANTONIO  
OFICIAL DE JUSTIÇA