



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO TOCANTINS
COMARCA DE GOIATINS
Rua Paranaíba esq. c/ Av. Bernardo Sayao, s/n, Centro, Goiatins - TO
CEP 77770-000. Telefone 63 3469 1111. http://eproc.tjto.jus.br/eprocV2_prod_1grau/



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

PODER JUDICIÁRIO COMARCA DE GOIATINS

Processo nº 0001356-64.2018.8.27.2720

FAZENDA CACHOEIRINHA - Lote 27 - Matrícula 966 – CRI CAMPOS LINDOS-TO

Diana da Cruz Campos Ferreira
Oficial de Justiça Avaliadora
Matrícula 144850



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO TOCANTINS
COMARCA DE GOIATINS
Rua Paranaíba esq. c/ Av. Bernardo Sayao, s/n, Centro, Goiatins - TO
CEP 77770-000. Telefone 63 3469 1111. http://eproc.tjto.jus.br/eprocV2_prod_1grau/

LAUDO DE AVALIAÇÃO JUDICIAL

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

Processo N°: 0001356-64.2018.8.27.2720

Reqte: BANCO DO BRASIL S/A

Rqdo: ANA VISBISKI

Rqdo: SAMSON ANUFRIEV DO NASCIEMNTO

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 "Cachoeirinha", Lote 27** do Loteamento Rancharia, 1ª etapa, (antigos lotes 38 e 39 do loteamento Fazenda Santo Antônio 1ª etapa), situado em Campos Lindos, com **área de 89.87.28 ha** (oitenta e nove hectares, oitenta e sete ares e vinte e oito centiares), **Matrícula nº 966 – Livro nº 02, fls 01**, do Cartório de Registro de Imóveis de Campos Lindos-TO

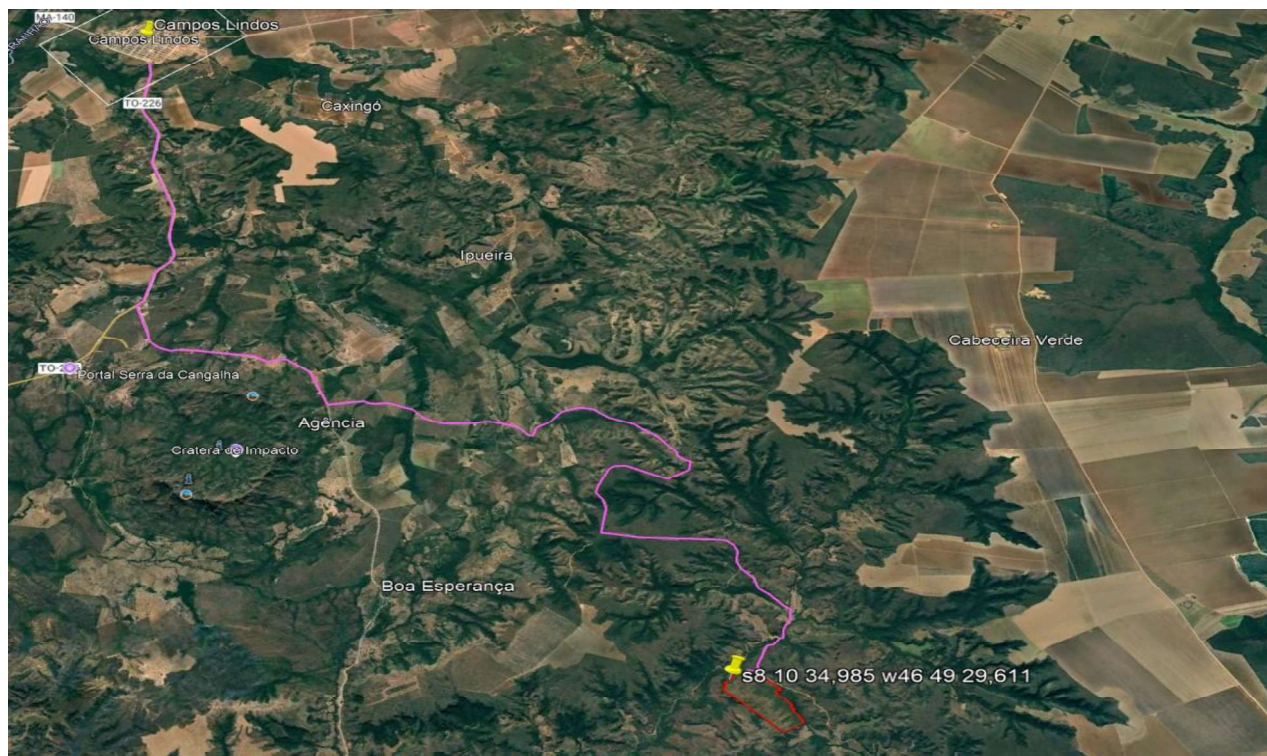
5. Localização:

O Imóvel objeto do presente Laudo de Avaliação trata-se daquele constante **do item 4**. Situa-se a aproximadamente 40km de distancia da sede de Campos Lindos: seguindo de Campos Lindos-TO pela TO/226, sentido a Goiatins, chegando à placa de entrada para Faz. Anta Gorda (rumo ao Povoado Rancharia), segue pela via de estrada de chão à esquerda por uns 06km, daí pega uma outra estrada vicinal à esquerda (estrada que dá acesso à serra do centro), depois de subi uma ladeira bem ingrime, pega outra estrada vicinal a direita, **rumo ao Vão do Chiqueiro**, até a fazenda do Galiano, desta segue pelo ramal à direita, passa a ponte de madeira e entra nas terra da Fazenda Canastra de Luiz do Cartório, vai até a sede desta, atravessa o córrego água suja, e já está na área da fazenda Cachoeirinha II.

Assinatura manuscrita em tinta preta, provavelmente do avaliador ou representante legal.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO TOCANTINS
COMARCA DE GOIATINS
Rua Paranaíba esq. c/ Av. Bernardo Sayao, s/n, Centro, Goiatins - TO
CEP 77770-000. Telefone 63 3469 1111. http://eproc.tjto.jus.br/eprocV2_prod_1grau/



Polígono da Faz. Cachoeirinha (em baixo na imagem), caminho até a sede de Campos Lindos, demonstra proximidade com o projeto Serra do Centro.



Sede da Fazenda Canastra, vizinho a área avalianda.

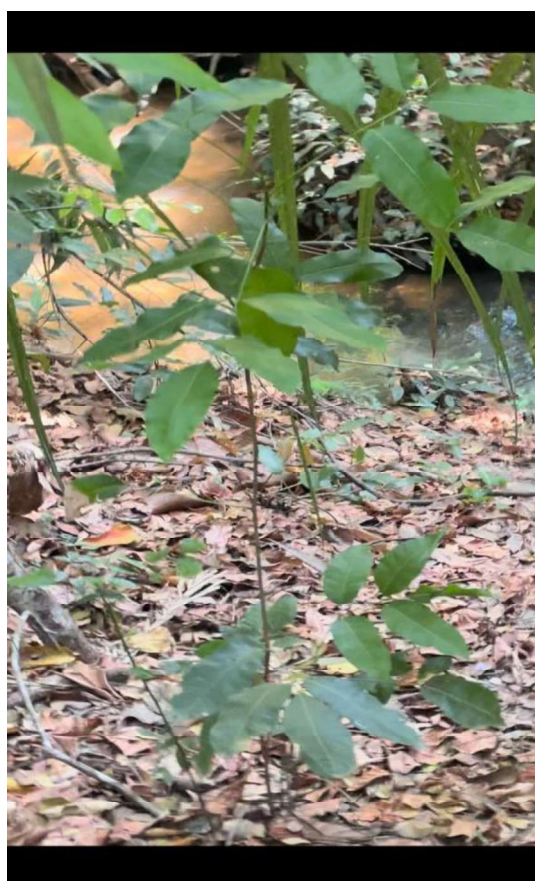
Assinatura manuscrita em tinta preta.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO TOCANTINS
COMARCA DE GOIATINS
Rua Paranaíba esq. c/ Av. Bernardo Sayao, s/n, Centro, Goiatins - TO
CEP 77770-000. Telefone 63 3469 1111. http://eproc.tjto.jus.br/eprocV2_prod_1grau/



Caminho que se segue saindo da seda da Faz. Canastra para atravessar o córrego água suja e adentrar as terras da Faz. Cachoeirinha II. Mata fechada.



Assinatura manuscrita em tinta preta, aparentemente legível como 'Dupe'.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO TOCANTINS
COMARCA DE GOIATINS
Rua Paranaíba esq. c/ Av. Bernardo Sayao, s/n, Centro, Goiatins - TO
CEP 77770-000. Telefone 63 3469 1111. http://eproc.tjto.jus.br/eprocV2_prod_1grau/

Córrego Água Suja, atualmente bem estreito, tendo que atravessar-lo para adentrar as terras da área avalianda.

6. Área construída (m²):

Não existe nenhuma construção.

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

Data da vistoria - Mês 05/2025

7.1) Caracterização da região:

7.1.1) Caracterização Física:

Trata-se de região inserida na área rural e de vão de serra (parte abaixo da Serra do “Projeto Serra do Centro”), do município de Campos Lindos-TO, com terras de pouco aproveitamento, por ser de morros, com aptidão à pecuária e agricultura familiar, conforme se vê pelas fazendas circunvizinhas, não possui acesso transitável, apenas a pé ou a cavalo (item 5). A área avalianda se encontra em estada de terra nua, nenhum trabalho de pastagem ou qualquer outro tipo de plantação fora feito na área. Possui acesso as águas do córrego água suja e do ribeirão Formiga que serve de divisa com outras áreas;

7.1.2) Serviços/Infra-estrutura:

Não possui acesso à energia e nem a rede de telefonia.

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

Segundo informação obtida na **Matricula nº 966 – Livro nº 02, fls 01**, do Cartório de Registro de Imóveis de Campos Lindos-TO. Um Imóvel rural, denominado **Fazenda “Cachoeirinha”, Lote 27** do Loteamento Rancharia, 1ª etapa, (antigos lotes 38 e 39 do loteamento Fazenda Santo Antônio 1ª etapa), situado em Campos Lindos, com **área de 89.87.28 ha** (oitenta e nove hectares, oitenta e sete ares e vinte e oito centiares), **dentro dos limites e confrontações descritos** na CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR que segue acostado a este (retirada dos autos). **Não foi possível fazer uma Vistoria no local** novamente, pois a mata esta muito fechada, se tornando perigoso para integridade física desta Oficial que desta vez, foi sozinha até a área, não tendo nenhuma pessoa para guiá-la. Foi **possível constatar** o tipo de relevo e o polígono da área avalianda, via sistema *Google Eart* e *Geomart*, sendo o único meio possível por esta Oficial demonstrar imagens aéreas da area avalianda. A propriedade rural avalianda é de difícil acesso, possui aptidão à pecuária e agricultura familiar, conforme se vê pelas fazendas circunvizinhas, está em estado de terra nua (mata virgem), tem acesso ao córrego Formiga e ao córrego Água Suja. E Georreferenciada, mais não tem o CAR ativo no sistema Geomart. não vislumbro nenhuma benfeitora que possa agregar valores.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO TOCANTINS
COMARCA DE GOIATINS
Rua Paranaíba esq. c/ Av. Bernardo Sayao, s/n, Centro, Goiatins - TO
CEP 77770-000. Telefone 63 3469 1111. http://eproc.tjto.jus.br/eprocV2_prod_1grau/

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:

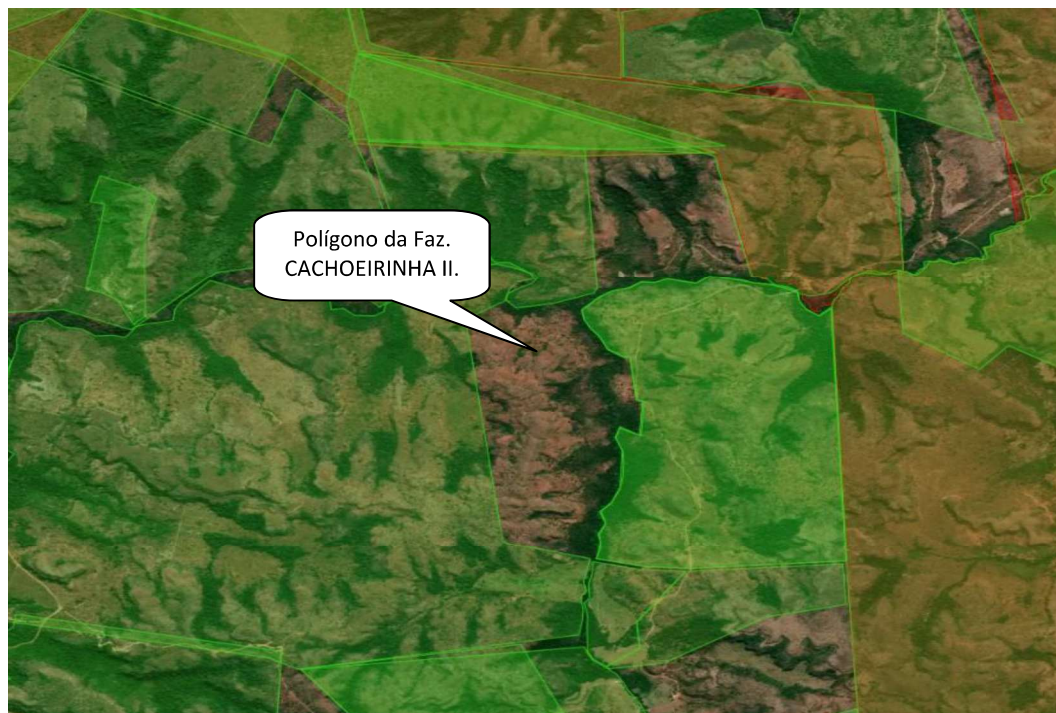
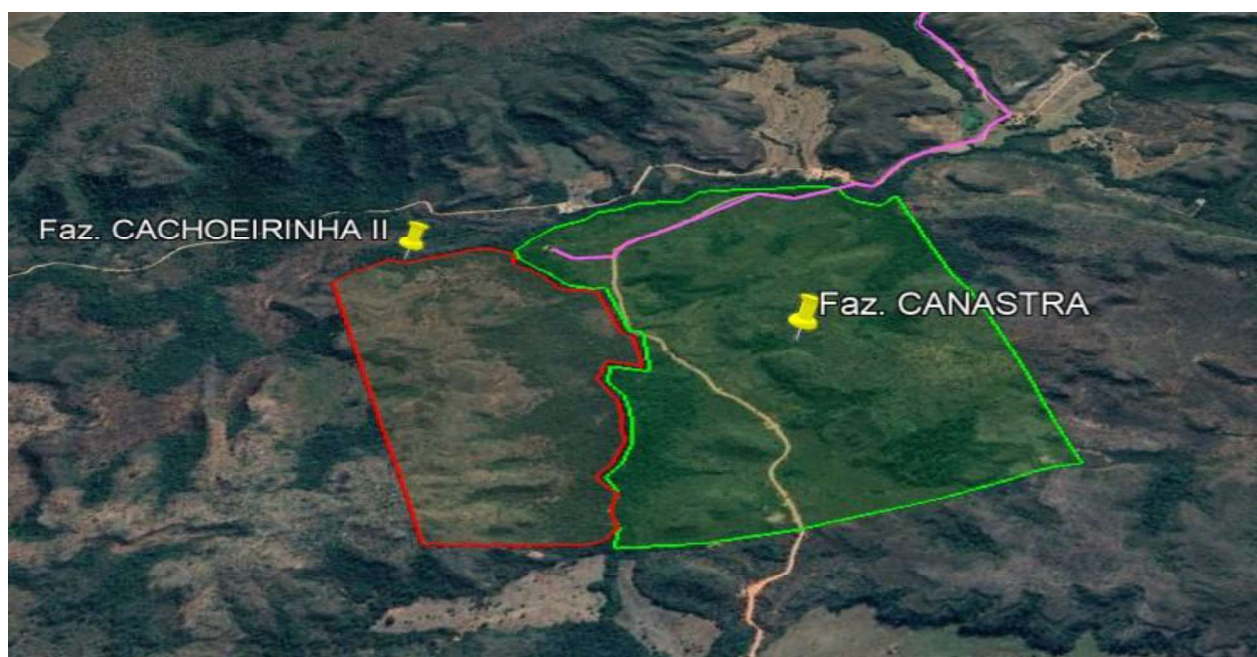


Imagem obtida via sistema Geomart, onde mostra os CAR que possuem registro, no entanto, a área avaliada, não tem o CAR registrado.



Polígono Faz. Cachoeirinha II . (fonte: Google Earte e Geomart)

Assinatura manuscrita em tinta preta.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO TOCANTINS
COMARCA DE GOIATINS
Rua Paranaíba esq. c/ Av. Bernardo Sayao, s/n, Centro, Goiatins - TO
CEP 77770-000. Telefone 63 3469 1111. http://eproc.tjto.jus.br/eprocV2_prod_1grau/



Imagem demonstra a parte mais clara de morros e a mais verde de mata virgem, com possibilidade de aproveitamento para agricultura o pecuária familiar. (fonte: Google Earte e Geomart)



Imagem da mata virgem dentro da area avalianda, foto tirada em 2022.

Assinatura manuscrita em tinta preta.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO TOCANTINS
COMARCA DE GOIATINS
Rua Paranaíba esq. c/ Av. Bernardo Sayao, s/n, Centro, Goiatins - TO
CEP 77770-000. Telefone 63 3469 1111. http://eproc.tjto.jus.br/eprocV2_prod_1grau/

8. Diagnóstico do Mercado: (NBR 14653-1, item 7.7.2)

O município de Campos Lindos situa-se na região nordeste do Estado do Tocantins e com área de plantio de grãos de mais de 100 mil hectares, é considerado o terceiro produtor de grãos do Estado, o que torna suas terras bem mais valorizadas. Trazendo a foco a área da Fazenda Cachoeirinha II, ora avalianda, esta fica bem próxima às áreas cultiváveis pelo projeto Serra do Centro, o que a torna mais valorizada, no entanto, suas terras tem aptidão apenas à pecuária e agricultura familiar, pois se trata de vão de serra, com morros e pouco aproveitamento, fato verificável pelas fazendas circunvizinhas, vez que na própria, não fora plantado nada, estando em estado de terra nua. Não possui acesso até a área avalianda, apenas até as fazendas circunvizinhas e desta segue a pé até a área avalianda, no entanto, no período chuvoso o acesso até às fazendas circunvizinhas, também fica regular. A área é titulada e toda **Georreferenciada**. Não vislumbro quaisquer outros critérios que possa acrescentar valores ou reduzi-los

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:

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

O VALOR MÉDIO ESTIMADO POR HECTARES É DE: R\$7.000,00 (sete mil reais).

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO hectares: 89.8728 hectares	
Valor da área avalianda	R\$629.109,60
Margem de Arredondamento* (1%):	R\$109,60
Valor final arredondado do imóvel avaliando	R\$629.000,00
Em razão da flexibilidade do mercado utilizam-se limites de intervalo de + ou – 10%*	
Limite de intervalo de confiança para mais (+10%)	R\$691.900,00
Limite de intervalo de confiança para menos (-10%)	R\$566.100,00

*É permitido ao avaliador proceder ao arredondamento do valor de até 1%, para mais ou para menos.

*NBR 14653-1, item 7.7.1

A presente avaliação foi realizada com **grau de segurança II**, uma vez que o número de amostras



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO TOCANTINS
COMARCA DE GOIATINS
Rua Paranaíba esq. c/ Av. Bernardo Sayao, s/n, Centro, Goiatins - TO
CEP 77770-000. Telefone 63 3469 1111. http://eproc.tjto.jus.br/eprocV2_prod_1grau/

(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: R\$629.000,00 (Seiscentos e vinte e nove mil reais)**, ressaltando que os valores expressos acima foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, 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 10 páginas, sendo assinadas eletronicamente e manualmente.

Goiatins, 10 de julho de 2025.

Assinatura manuscrita em tinta preta, sobreposta ao nome da signatária.

DIANA DA CRUZ CAMPOS FERREIRA

OFICIAL DE JUSTIÇA AVALIADORA DE 1ª INSTÂNCIA MATRÍCULA

FUNCIONAL N 144850