1. INTRODUÇÃO / IDENTIFICAÇÃO

Interessado	Demandante	Número do Laudo
Banco do Nordeste do Brasil S.A. - BNB	SAO JOAO DO PIAUI	214.2025.AI.0004

Proprietário	**CPF / CNPJ**
8759707 - JOSE ALVES DA SILVA	320.152.083-72

Objeto da Avaliação

IMOVEIS - ARARAS

Código do Bem	Matrícula	Comarca
2674196	R3/10.199	SAO JOAO DO PIAUI

Endereço	Bairro/ Distrito
ARARAS, n 0, ZONA RURAL	ZONA RURAL

Município	**UF**	**CEP**
JOAO COSTA	PI	64765-000

Coordenadas Geodésicas

S 8° 28' 23.9988" | W 42° 26' 34.0008"

Objetivo	**Finalidade**
Valor de Mercado (Compra e Venda)	Demanda Judicial

Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes além ou aquém dos descritos no Caderno de Diretrizes Técnicas (CDT).

O presente laudo de avaliação fundamenta-se no que estabelece a norma técnica NBR 14653 - Avaliação de Bens da ABNT, registrada no INMETRO e baseia-se:
> Em dados do imóvel constantes no Sistema de Cadastro (S400);
> Em cópia de Certidão de Inteiro Teor da matrícula do imóvel, conforme GED nº 664612786;
> Em informações constatadas in loco quando da vistoria ao imóvel, realizada em 28/05/2025, acompanhado do cliente/proprietário.
> Considerou-se que o imóvel avaliando encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus além do junto a esta instituição, que os documentos fornecidos estão corretos e que as informações obtidas foram tomadas como de boa fé;
> Caso qualquer dos pressupostos acima não seja verídico, esse laudo deve ser considerado nulo de direito.

2. IMÓVEL

2.1. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Data da Vistoria	**Alguém acompanhou a vistoria?**
28/05/2025	SIM - José Alves (Dedé) - Proprietário

Dimensão	**Estágio da exploração Atual**	**Capacidade de uso Preponderante**	**Exploração Preponderante**
Pequeno	Terra bruta	II	Pecuï¿½ria

OBJETIVO
Estimar valor de mercado de um imóvel rural, situado no lugar denominado de "ARARAS , Data Boa Esperança, município de JOÃO COSTA-PI, medindo 55,0 hectares, matrícula para fins de atualização do valor de mercado em solicitação do ambiente de recuperação de crédito da instituição, Banco do Nordeste do Brasil S/A.

ROTEIRO DE ACESSO:
Itinerário: Saindo de São João do Piauí-PI seguir até o município de João Costa (35,0 km), chegando em João Costa-PI, logo na entrada da cidade, ao lado da prefeitura seguir a direita e seguir logo a frente em estrada vicinal seguir por 3,0 km e entrar a esquerda, seguir por mais 1,6 km e entrar a direita em bifurcação, seguir por mais cerca de 100 metros até outro imóvel do cliente, onde dele avistamos o imóvel objeto da avaliação, que fica a cerca de 1.000 metros subindo a serra bem íngreme.

Coordenadas Geográficas: Lat. 8°28 24,16 S e Long. 42°26 34,60 W (Local do imóvel que dá acesso ao imóvel objeto da avaliação).

IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO:

O imóvel avaliando não dispõe de estrutura produtiva. Imóvel em área de chapada, em área de serra, sem acesso a veículo motorizado. O acesso de dá apenas a pé em serra íngreme, onde é utilizado apenas no período de chuvas para pastoreio dos animais.

A propriedade localiza-se a 40,70 km da cidade polo (São João do Piauí-PI) e a 5,70 km da sede do município (João Costa-PI) e PI que liga os município de João Costa e São João do Piauí.

A topografia do imóvel é constituída de solos de boa fertilidade, com topografia plana.

Características gerais:
O imóvel avaliando possui as seguintes características gerais:
- Área legal: 55,0 ha;
- Dimensões aproximadas: Topografia plana.
- Situação/viabilidade de circulação: A partir da cidade sede, o percurso de 4,70 km em estrada vicinal apresenta-se em boas condições de acesso. Porém, a partir deste ponto o acesso se dá apenas via animal ou a pé.
- Energia elétrica: NIHIL.
- Recursos hídricos: NIHIL.
- Utilização econômica atual: Apenas em período chuvosos, com animais a pastos nativos.
- Potencial de utilização: Pecuária e agricultura em regime de sequeiro.
- Título de domínio: Imóvel rural situado no Lugar Araras, Data Boa Esperança, município de João Costa/PI: Escritura Pública de Compra e Venda de Imóvel. Registrado sob o nº 10.199, às fls. 15, do Livro 2-CG, em data 04/07/1985, no Registro Geral de imóveis desta Comarca, Cartório do 1º Ofício da Comarca de São João do Piauí-PI.

Caracterização das terras:
As terras do avaliando são assim caracterizadas:
- Solos: Com predominância areno-argilosa, profundidade média, com boa fertilidade natural, classe I e II de acordo com a capacidade de uso das terras;
- Topografia: Terras planas.

2.2. RESTRIÇÕES AO APROVEITAMENTO EFICIENTE DO BEM

NIHIL

3. REGIÃO E MERCADO

3.1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

João Costa é um município brasileiro do estado do Piauí e possui uma população de cerca de 2.960 habitantes, sendo que 73,3% desse total são residentes da zona rural.
A economia é centrada basicamente nos setores primário e terciário, mais especificamente nas atividades de agricultura e prestação de serviços.
O município foi criado em 14 de dezembro de 1995 pela Lei Estadual 4.810 de 27 de dezembro de 1995, sendo instalado em 1 de janeiro de 1997 por desmembrado dos municípios de São João do Piauí.
Com a emancipação municipal, a Vila de Boa Esperança passou a ser sede distrital do município e João Costa.
Localiza-se a uma latitude 08º30'39" sul e a uma longitude 42º24'49" oeste, estando a uma altitude de 300 metros.
Situa-se na microrregião do Alto Médio Canindé, Mesorregião do Sudeste Piauiense.
RELEVO
O município apresenta um relevo bastante diversificado composto por solos provenientes da alteração de arenitos, siltitos, conglomerados e folhetos. Predominam na maior parte da região os latossolos álicos e distróficos com textura média a argilosa. Secundariamente pode-se registrar a existência de solos podzólicos vermelho-amarelos, fase pedregosa e não pedregosa com misturas e transições vegetais (floresta subcaducifólia/ Caatinga), além de areias quartzosas, que compreendem solos arenosos essencialmente quartzosos, profundos, drenados, desprovidos de minerais primários, de baixa fertilidade, com transições vegetais.
Situa-se basicamente sobre a unidade geoambiental dos Chapadões do Extremo Sul do Piauí. Topograficamente o relevo compreende superfícies tabulares reelaboradas, relevo plano e suavemente

ondulado com altitudes entre 150 e 500 metros. Caracteriza-se também por apresentar um relevo bastante movimentado com encostas, prolongamentos residuais de chapadas, desníveis, acentuados vales e elevações isoladas.
O município apresenta uma grande variedade de formações geológicas ao longo da sua extensão.
A unidade geológica predominante no município são as unidades de rochas sedimentares, onde 30% correspondem a unidade Depósitos Colúvio-Eluviais, 5% ocupado pela Formação Longá, 40% pela Formação Cabeças, 20% pela Formação Pimenteiras, e 5% pelo Grupo Serra Grande.
Da cobertura sedimentar que se estende pelo município destacamos as suas subunidades:

Depósitos Colúvio-Eluviais: areia, argila, cascalho e laterita;
Formação Longá: arenito, folhelho, siltito e calcário;
Formação Cabeças: arenito, conglomerado e siltito;
Formação Pimenteiras: arenito, siltito e folhelho;
Grupo Serra Grande: arenito, conglomerado, folhelho e siltito.

CLIMA

Em João Costa a temperatura média é 27 °C. Pluviosidade média anual de 681 mm. 1 mm é a precipitação do mês Agosto, que é o mês mais seco. Apresentando uma média de 138 mm, o mês de Março é o mês de maior precipitação. No mês de Outubro, o mês mais quente do ano, a temperatura média é de 28.4 °C. 25.3 °C é a temperatura média de Julho. Durante o ano é a temperatura mais baixa. Existe uma diferença de 137 mm entre a precipitação do mês mais seco e do mês mais chuvoso. As temperaturas médias, durante o ano, variam 3.1 °C.
O município pertence a mesorregião climática do semiárido piauiense e está situado a uma altitude média de 330 metros acima do nível do mar.
Apresenta um clima semiárido tropical de tipo seco no cenário médio relativo a umidade. As temperaturas médias anuais são de 26.9 °C. As temperaturas mínimas podem chegar aos 18 °C e as máximas aos 35 °C. O mês de temperaturas mais amenas no município é julho, com uma média de 24,9 °C. Já o mês de outubro representa o período mais quente no município com médias variando em torno dos 28,2 °C. Existe uma diferença de 148 mm entre a precipitação do mês mais seco e do mês mais chuvoso. 3.5 °C é a variação das temperaturas médias durante o ano.
A precipitação pluviométrica média anual vária com isoietas anuais em torno de 500 mm, que geralmente se distribuem entre os trimestres janeiro-fevereiro-março e dezembro-janeiro-fevereiro, sendo esses meses mais chuvosos.

ECONOMIA

A economia local é basicamente centralizada em atividades de prestação de serviços e geração industrial.
A agricultura praticada no município é baseada na produção sazonal de feijão, milho e mandioca, tal atividade detêm 7,7% do Produto Interno Bruto do município.
As principais culturas cultivadas no município são: feijão (produção anual estimada de 223 toneladas), mandioca (produção anual estimada de 451 toneladas), e milho (produção anual estimada de 2.168 toneladas). Além da produção de grãos, o município destaca-se também pela produção de manga, a colheita anual é estimada em 225 toneladas cultivadas em 15 hectares. E atualmente vem se destacando na produção de banana irrigada.

3.2. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O mercado local não dispõe de oferta de bens similares na região e a tendência para o comportamento de preços é estável e com liquidez baixa.

4. METODOLOGIA EMPREGADA E ESPECIFICAÇÃO DE AVALIAÇÃO

4.1. MÉTODO

COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO (VIA TRATAMENTO CIENTÍFICO)

4.2. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Grau de Fundamentação	Grau de Precisão
II	III

TRATAMENTO E RESULTADO

1. TRATAMENTO

Modelo de Regressão

Para a realização do tratamento estatístico e da estimativa de valores do avaliando foi utilizado o software SisDEA, da Pelli Sistemas Engenharia.

DETERMINAÇÃO DO VALOR
Foi escolhido modelo de regressão linear com Coeficiente de Determinação de 82% e significância de 0,11%, cuja equação está apresentada a seguir (estimativa em torno da moda):

Equação de regressão:
ln (Valor Unit (R$)) = +6,837509239 +8,351897051 / Área (ha) +0,008355937585 * D Polo Atrat -0,01826725877 * D Munic Sede

---

Descrição e Significância das Variáveis

Para Terra Nua foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com a utilização da inferência estatística para o tratamento técnico dos atributos dos imóveis pesquisados, e a adoção de modelo de regressão linear múltipla.

VARIÁVEIS UTILIZADOS NO MODELO:
Após os tratamentos, homogeneizações e testes estatísticos, foi desenvolvido modelo de regressão linear, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas:

> (x1) Área do Imóvel: Variável independente quantitativa, que informa a área total de cada elemento, em hectares. Há uma tendência de redução de valor unitário com o aumento da área. Amplitude da amostra: 9,6 a 500 ha. Escala inversa (1/x).

> (x2) Distância da Cidade Polo: Variável independente quantitativa, que informa a distância entre o imóvel avaliando e a Cidade Polo Regional. Há uma tendência de redução de valor unitário com o aumento da distância. Amplitude da amostra: 21 a 131 km. Escala linear (x).

> (x3) Distância do Município mais próximo: Variável independente quantitativa, que informa a distância entre o imóvel avaliando e o a sede do município mais próximo. Há uma tendência de redução de valor unitário com o aumento da distância. Amplitude da amostra: 2,10 a 34,0 km. Escala linear (x).

> (y1) Valor da terra nua por hectare: Variável dependente, representando o valor unitário em unidade monetária por hectare. Escala logarítmica log (y).

Tratamento e Considerações

Resultados em torno da moda com intervalo de confiança ao nível de 80%:

Valor unitário
Mínimo (15,46%) = 1.128,88
Médio = 1.335,34
Máximo (18,29%) = 1.579,57

Campo de arbítrio
RL Mínimo = 1.135,04
RL Máximo = 1.535,65

Esse trabalho considerou o valor médio entorno da moda, e dessa forma, atribuímos o valor de R$ 1.335,34/ha ao avaliando.

Normalidade dos resíduos:
-1 e +1 desvios padrões: 76%
-1,64 e +1,64 desvios padrões: 92%
-1,96 e +1,96 desvios padrões: 100%

Testes de Hipóteses:
F calculado: 13,62
Significância do modelo: Abaixo 0,11%

Valor Total do Imóvel (Estimativa Adotada)	**Campo de Arbítrio**
R$ 73.443,70	NÃO

Justificativa Campo de Arbítrio

Avaliado na Condição de unidade Industrial	
NÃO	

2. RESUMO

Terra Nua		
Valor Total	R$	73.443,70
Valor Unitário	R$/ha	Dados Incompletos
Valor da Terra	R$	73.443,70
Valor das Benfeitorias Não Reprodutivas		
Construções	R$	0,00
Instalações	R$	0,00
Valor das Benfeitorias Reprodutivas		
Lavouras	R$	0,00
Florestas	R$	0,00
Pastagens	R$	0,00
Valor das Maquinas e Equipamentos		
Cadastrada S400 e Averbada	R$	0,00
Cadastrada S400 e Não Averbada	R$	0,00
Não Cadastrada S400 e Averbada	R$	0,00
Não Cadastrada S400 e Não Averbada	R$	0,00

2. RESUMO

Valor Total do Imóvel		R$	73.443,70
Valor Segurável do Imóvel		R$	0,00
Valor Total do Imóvel para finalidade de	Demanda Judicial	R$	73.443,70

3. RESULTADO

Adotar Valor Diferente do Calculado

SIM - O valor foi arredondado em até 1% conforme NBR-14.6534.

Valor Total do Imóvel Foi Arredondado	Valor Total do Imóvel (R$)
NÃO	74.000,00

Valor da Avaliação para a finalidade de Demanda Judicial considerado pelo tcnico: R$ 74.000,00 (Setenta e Quatro Mil Reais)

Informações Relevantes (Complementares)

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:
A norma brasileira de avaliação de bens (NBR 14.653 da ABNT) preconiza que todo trabalho de avaliação deve receber uma classificação quanto à fundamentação e precisão dos resultados. Esta classificação é estabelecida em função do prazo demandado, dos recursos alocados, da disponibilidade de dados de mercado e da natureza do tratamento a ser empregado nas informações coletadas durante o trabalho avaliatório.
A especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento prévio pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho do trabalho de avaliação, mas não representa garantia de alcance efetivo de graus elevados de fundamentação.
Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de prévia fixação.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO - tabela 2 (TERRA NUA):
Classificação:
- Item 1) 03 pontos
- Item 2) 02 pontos
- Item 3) 02 pontos
- Item 4) 03 pontos
- Item 5) 02 pontos
- Item 6) 03 pontos

Total: 15 pontos

- Classificação - (tabela 3): A pontuação classifica com GRAU III (Grau 3), porém, conforme a tabela 3 da norma, não obteve pontuação 3 nos itens 2 e 5. Logo, o grau de fundamentação desta avaliação será Grau II.

Trabalho classificado com Grau II de fundamentação, conforme tabela 02 e 03 da ABNT NBR 14.653-3/2019.

GRAU DE PRECISÃO:
Obteve-se grau III de precisão da estimativa do valor (a amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa foi de 16,87%).

FONTES FORMAIS OU DOCUMENTAÇÕES ADICIONAIS UTILIZADAS

-NBR 14653 (ABNT), conforme citado no 3060 - MPST - 02 - 02.

7. ANEXOS

JOSE ALVES DA SILVA I.sda

8. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Acesso principal do imóvel - Acesso - Imóvel de propriedade do cliente



Acesso principal do imóvel - Acesso - Imóvel de propriedade do cliente

9. LOCAL, DATA E RESPONSÁVEL(IS)

JOAO COSTA / PI , 03/06/2025

LOURILANDIO EVANGELISTA LOPES
F138975