



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

Solicitante: 1ª Vara Cível Da Comarca de Guaraí

Processo Nº 5000102-51.2007.8.27.2721/TO

Finalidade: Avaliação de Propriedade Rural

Objeto da avaliação: Imóvel rural situado em Presidente Kennedy, Tocantins, constituído por parte do lote nº 34 do Loteamento Boa Esperança, denominado “Fazenda Das Meninas”

Guaraí, Tocantins



SUMÁRIO

Introdução	Página 03
Objetivo	Página 03
Identificação do imóvel	Página 03
Visitas e Vistoria ao Imóvel	Página 04
Caracterização da Região	Página 06
Caracterização do Imóvel e Análise Mercadológica.....	Página 06
Metodologia Avaliatória	Página 11
Determinação da Média Aritmética.....	Página 12
Determinação da Média Final	Página 13
Determinação do Valor do Imóvel	Página 15
Conclusão	Página 15
Resposta aos Quesitos Elaborados pelo Requerente	Página 15
Encerramento	Página 20

INTRODUÇÃO

O presente laudo visa atender à solicitação da 1ª Vara Cível de Guaraí, Processo nº 5000102-51.2007.8.27.2721/TO, e segue critérios mercadológicos da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em especial a NBR 15.653-3, que pauta a avaliação de imóveis rurais.

OBJETIVO

O objetivo do presente parecer é a realização de uma prova pericial para avaliação mercadológica da propriedade dada em garantia pelo requerido, por meio do levantamento de dados e informações, quais sejam: Inspeção geral in loco do imóvel; Avaliação do estado de conservação do bem em geral; Determinação da localização do imóvel e sua relevância; Avaliação do imóvel considerando a situação econômica do país e situação do mercado imobiliário da região; Avaliação da aptidão agrícola da propriedade; Avaliação considerando as benfeitorias da propriedade.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliado denominado “Fazenda Das Meninas”, objeto da matrícula M-1600, de 04 de agosto de 2004, está encravado no município de Presidente Kennedy, distante aproximadamente 13 quilômetros do centro da cidade, com acesso pela rodovia TO-239, que, neste trecho, liga o município de Presidente Kennedy ao município de Tupiratins – estado do Tocantins



Figura 1 - Representação geográfica da área, em relação a cidade de Presidente Kennedy (TO)

VISITAS E VISTORIA AO IMÓVEL

As visitas e vistorias ao imóvel foram realizadas durante o mês de setembro de 2025, ocasião em que foi conduzida a identificação física da área, observando seus limites, acessos e condições gerais. Também foi produzido um relatório fotográfico detalhado, com o objetivo de documentar as principais características da propriedade.

Além disso, foram reunidas informações adicionais de relevância, mencionadas anteriormente, que ajudam a compor uma visão mais clara e completa da situação do imóvel avaliado.



Figura 2 - Vistoria in loco da propriedade



Figura 3 - Trecho da rodovia TO-239 em que se adentra a propriedade



Figura 4 - Estrada não pavimentada que dá acesso à propriedade

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O município de Presidente Kennedy, localizado na região sudeste do Tocantins, caracteriza-se por seu perfil essencialmente rural e pela forte ligação com a agropecuária. Com população reduzida e concentrada em grande parte na zona rural, a economia municipal é sustentada principalmente pela pecuária de corte, desenvolvida de forma extensiva em pastagens naturais e cultivadas, além da agricultura em menor escala, com destaque para culturas como milho, feijão, mandioca e arroz. Em algumas áreas, também se observa a introdução de soja e outras lavouras adaptadas ao cerrado, enquanto o extrativismo de frutos nativos, como pequi e buriti, desempenha papel complementar na renda local.

Do ponto de vista ambiental, o município está inserido no bioma Cerrado, marcado por elevada biodiversidade, presença de veredas, campos e cerradões. Os solos predominantes apresentam fertilidade média a baixa, em geral arenosos e suscetíveis à erosão, exigindo técnicas de manejo adequadas. A região é cortada por pequenos cursos d'água que integram as bacias do Rio Tocantins e do Rio Manuel Alves. O clima é tropical sazonal, com precipitação média anual em torno de 1.600 a 1.700 mm (ClimaTempo), concentrada entre os meses de outubro e abril, seguida de um período de estiagem acentuada entre maio e setembro.

CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL E ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Trata-se de uma propriedade rural constituída por terras planas e suavemente onduladas, apresentando boa topografia para mecanização e manejo de atividades agropecuárias. Pedologicamente, os solos são classificados como neossolos quartzarênicos, caracterizados por textura arenosa, baixa retenção de nutrientes e limitada capacidade de retenção hídrica, atributos que conferem naturalmente baixa fertilidade para o desenvolvimento agrícola sem intervenção corretiva. Esta condição é típica das áreas de cerrado, onde a vegetação nativa é adaptada a solos pobres e ao regime sazonal de chuvas e estiagem prolongada, demonstrando resiliência às variações climáticas da região.

Durante a vistoria in loco, observou-se que, apesar das limitações naturais, as áreas podem ser aproveitadas para pastagens nativas ou cultivadas e cultivos adaptados a solos de baixa fertilidade, desde que sejam aplicadas práticas de manejo adequadas, como adubação corretiva, calagem e rotação de culturas. Além disso, a topografia suave favorece a drenagem natural das águas pluviais, reduzindo riscos de erosão e permitindo o uso racional da propriedade para fins pecuários e agrícolas.

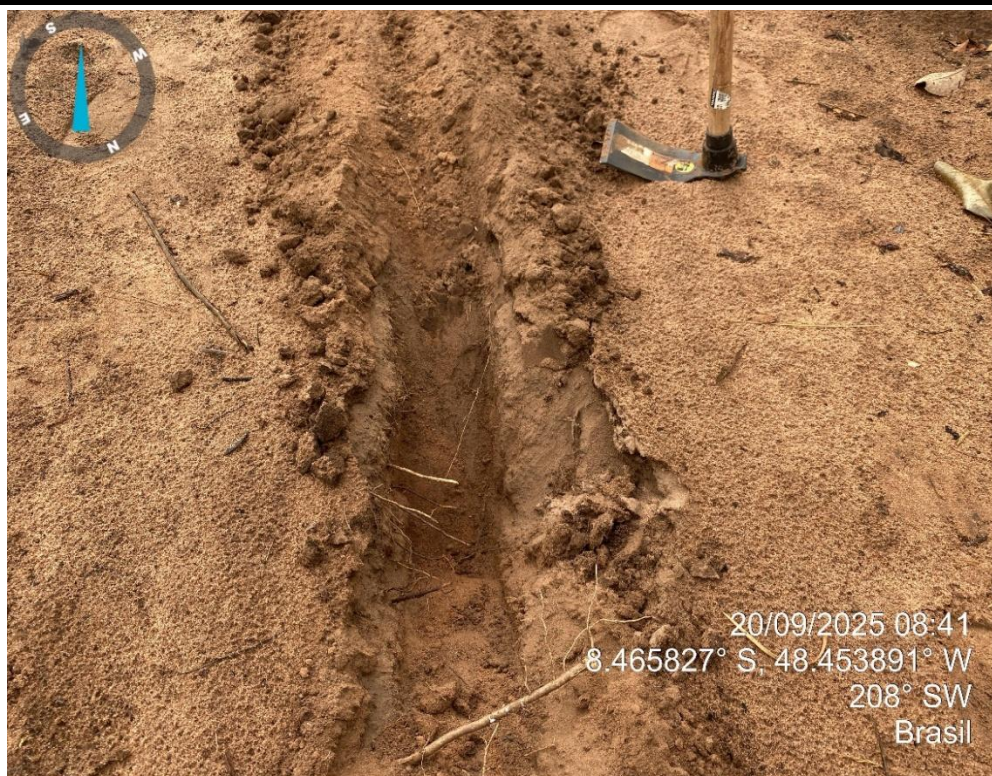


Figura 5 - Representação do solo da propriedade na camada de 0-40cm

Quanto à exploração praticada no imóvel analisado, não houve atividade econômica constatada, visto que a propriedade se encontra com a área de cerrado em pé, sem a mínima possibilidade do exercício de agricultura ou criação de bovinos e demais animais.



Figura 6 - Estrada que corta a propriedade na parte Norte



Figura 7 - Vegetação na parte Sudoeste da propriedade



Figura 8 - Vegetação na parte Sudoeste da propriedade



Figura 9 - Vegetação na parte Nordeste da propriedade



Figura 10 - Vegetação na parte Nordeste da propriedade



Figura 11 - Vista ao nível das árvores, na parte Central da propriedade



Figura 12 - Vista na parte Central da propriedade

METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Levando em consideração as particularidades do imóvel, optou-se pela utilização da metodologia avaliatória de Comparativo Direto de Dados de Mercado – método que define o valor de um imóvel através da comparação com dados de mercado assemelhados, tanto quanto possível às características intrínsecas e extrínsecas ao imóvel avaliando, bem como negociações e ofertas realizadas na região, as quais garantem a segurança dos valores aferidos.

A pesquisa dos valores das áreas foi elaborada através de informações de imobiliárias, corretores e proprietários de imóveis da região. Este levantamento tem como objetivo proporcionar a obtenção de informações e parâmetros, que serão utilizados com intuito de se encontrar um valor determinado para o imóvel objeto deste processo.

Tabela 1 - Referências para utilização da metodologia

COMPARATIVO DE ELEMENTOS SIMÉTRICOS				
INFORMAÇÕES GERAIS				
ID IMÓVEL	PROPRIEDADE	FONTE	ID FONTE	R\$/ha
0	Fazenda Das Meninas (Imóvel objeto do processo)	Processo 5000102-51.2007.8.27.2 721	Processo 5000102-51.2007.8.27.2 721	N/A
1	Fazenda Marupiara	Sandro Perfeito Carneiro	Corretor CRECI GO 32047	R\$ 14.096,42
2	Fazenda São Cristovão	Marcelo Boing	Proprietário	R\$ 11.529,64
3	Fazenda São Lucas	Vitor Romera	Proprietário	R\$ 9.588,26
4	Fazenda Pindaíba	Ruraliza Negócios	Corretor CRECI TO J3870	R\$ 28.335,30
5	Fazenda Capão Alto	Mil Fazendas	Corretor CRECI J28352	R\$ 8.264,46

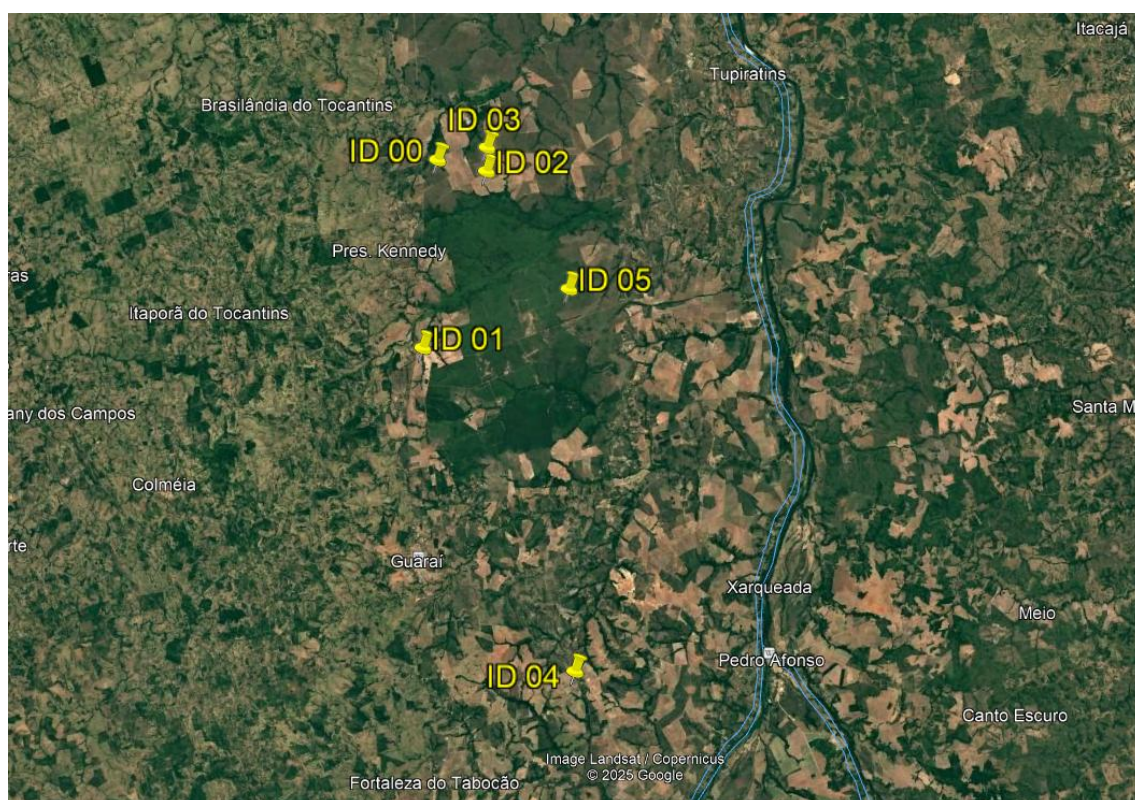


Figura 13 - Representação geográfica da localização dos imóveis analisados

DETERMINAÇÃO DA MÉDIA ARITMÉTICA

Consiste no cálculo da média aritmética do valor do hectare, sendo representada por:

$$\text{Soma do valor do hectare das amostras} \div \text{Número de amostras}$$

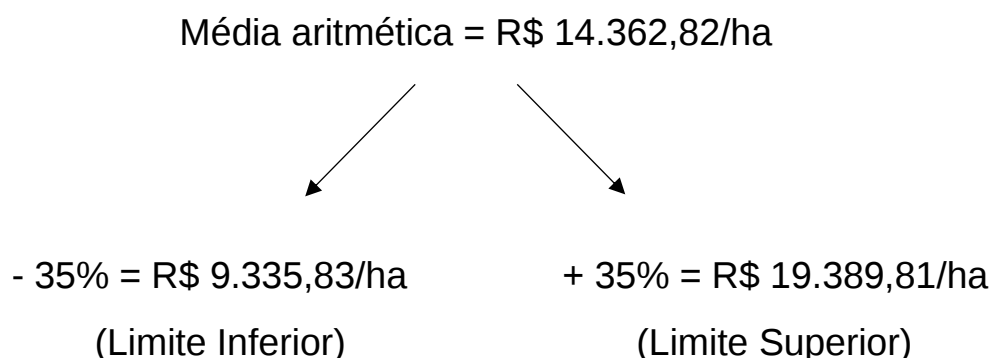
Logo:

$$(R\$ 14.096,42 + R\$ 11.529,64 + R\$ 9.588,26 + R\$ 28.335,30 + R\$ 8.264,46) \div 5 = R\$ 14.362,82 / \text{ha}$$

Portanto, têm-se que a média aritmética das amostras coletadas é de **R\$ 14.362,82/ha** (catorze mil, trezentos e sessenta e dois reais, e oitenta e dois centavos por hectare).

DETERMINAÇÃO DA MÉDIA FINAL

Para homogeneização das amostras, utilizou-se o cálculo da média ponderada com intervalo dentro dos padrões (35% abaixo e 35% acima), em relação à média aritmética, já anteriormente precificada:



Eliminam-se as amostras abaixo do limite inferior e acima do limite superior, resultando na exclusão das amostras 5 e 4, respectivamente – por estarem fora do intervalo determinado, restando assim as amostras de referência 1, 2 e 3. Considerando a padronização das amostras, pode-se mencionar que todos os elementos avaliados estão dentro do intervalo determinado e demonstram maior consistência e segurança para apuração do valor.

Cabe considerar, também, o fator de correspondência de acordo com a tabela de comparativo de elementos simétricos, que representa uma pontuação de acordo com os atributos de cada imóvel. Neste caso, o imóvel objeto do presente processo é a referência (3 pontos em todas as características), enquanto os demais ascendem ou descendem de acordo com a referência e as características analisadas. Sendo assim, nota-se uma média de pontos entre as amostras 1, 2 e 3 de 4,42 pontos. Logo, o imóvel objeto do presente processo, ao possuir 3 pontos (referência), tem uma equivalência (R\$/ha) de 67,9%



ID IMÓVEL	PROPRIEDADE	FONTE	ID FONTE	ÁREA (ha)	LOCALIZAÇÃO	ACESSO/INFRA-ESTRUTURA	TOPOGRAFIA	SOLO	REC. HÍDRICOS	BENEFÍCIOS	APTIDÃO AGRÍCOLA	INVESTIMENTO ATIVO	MÉDIA GERAL	STATUS	R\$/ha	CLASSIFICAÇÃO POR ARITMÉTICA
0	Fazenda Das Meninas (Imóvel objeto do processo)	Processo 5000102-51.2007.8.27.2 721	Processo 5000102-51.2007.8.27.2 721	236,5	3	3	3	3	3	3	3	3	3	N/A	N/A	N/A
1	Fazenda Marupiaira	Sandro Perfeito Carneiro	Corretor CRECI GO32047	3.547	5	5	4	2	5	5	5	5	4,5	Imóvel a venda	R\$ 14.096,42	Classificado
2	Fazenda São Cristóvão	Marcelo Böing	Proprietário	17.347	5	4	3	5	5	5	5	5	4,625	Imóvel a venda	R\$ 11.529,64	Desclassificado
3	Fazenda São Lucas	Vitor Romera	Proprietário	812,7	5	5	3	4	4	5	3	4	4,125	Imovel comprado em 2023	R\$ 9.588,26	Classificado
4	Fazenda Pindalva	Ruraliza Negócios	Corretor CRECI TO13870	678	4	4	4	3	2	1	4	1	2,875	Imóvel a venda	R\$ 28.335,30	Desclassificado
5	Fazenda Capão Alto	Mil Fazendas	Corretor CRECI J28352	3.238	3	3	3	3	3	4	3	4	3,25	Imóvel a venda	R\$ 8.264,46	Desclassificado

Logo:

$$[(R\$ 14.096,42 + R\$ 11.529,64 + R\$ 9.588,26) \div 3] \times 67,9\% =$$

R\$ 7.970,18/ ha (sete mil, novecentos e setenta reais, e dezoito centavos por hectare)

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

O imóvel teve seu valor determinado pelo cálculo que utiliza como referência o valor médio por hectare obtido (média final), multiplicado pela sua área, sendo representado por:

R\$ 7.970,18 x 236,4747 ha = R\$ 1.884.745,92 (um milhão, oitocentos e oitenta e quatro mil, setecentos e quarenta e cinco reais, e noventa e dois centavos).

CONCLUSÃO

É do entender do Perito Avaliador que o valor do imóvel avaliado é de **R\$ 1.884.745,92 (um milhão, oitocentos e oitenta e quatro mil, setecentos e quarenta e cinco reais, e noventa e dois centavos)**, com intervalos de confiança conforme especificado abaixo:

Limite Superior (variação de + 5%): R\$ 1.978.983,22

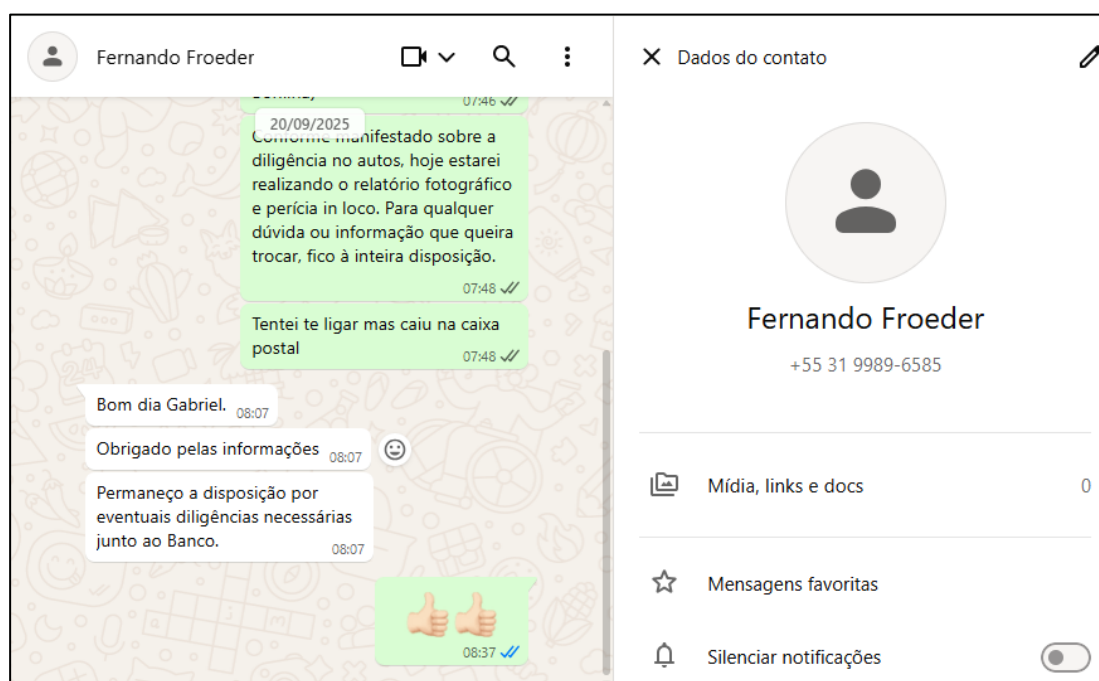
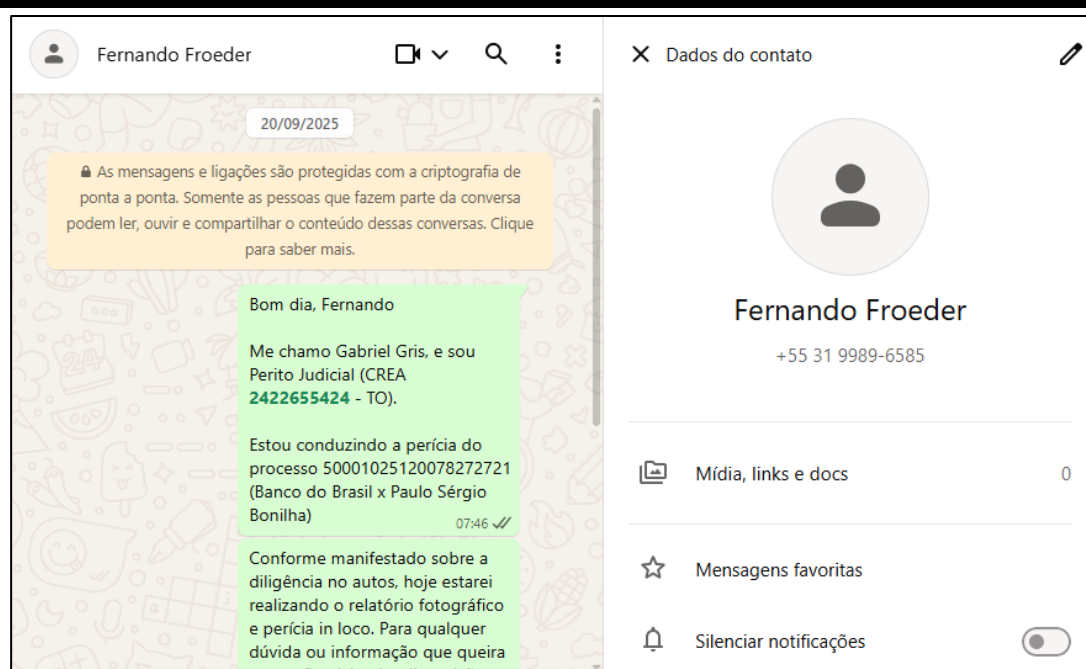
Limite Inferior (variação de -5%): R\$ 1.790.508,63

RESPOSTA AOS QUESITOS ELABORADOS PELO REQUENTE

A) Com relação aos trabalhos periciais realizados, queira o Ilustre Perito nos esclarecer o seguinte:

1) O Perito entrou em contato com o Assistente Técnico indicado pelo Banco do Brasil S.A., comunicando o início dos trabalhos ou aceitando a execução conjunta em perícia? Gentileza juntar documentos comprobatórios.

R: Sim.



2) Foram realizadas diligências? Em que data, hora e local? Todas foram comunicadas ao Assistente Técnico do Banco do Brasil S.A.?

R: Sim. Das 08:00 às 14:30 do dia 20/09/2025, na propriedade do requerido. Sim.

3) Foi o Perito Assistente indicado pelo Banco do Brasil S.A., depois de concluído o Laudo Pericial, informado da data do protocolo do mesmo e ainda

foi fornecida cópia do Laudo Pericial? Favor apresentar documento comprobatório.

R: O assistente técnico indicado pelo Banco do Brasil S.A. será informado do protocolo assim que o laudo for anexado ao sistema EPROC, onde poderá obter uma cópia do parecer.

4) Todos os documentos necessários para realização dos trabalhos periciais foram acostados nos autos? Caso negativo, foi comunicado ao Assistente Técnico para as providências?

R: Sim.

B) Da Perícia e avaliação do imóvel periciado:

1) Favor descrever o objetivo da Perícia tendo em vista a decisão ao Evento 230, DECDSPA1, que deferiu a produção da prova pericial.

R: Prova pericial para avaliação mercadológica da propriedade dada em garantia pelo requerido.

2) Gentileza informar os dados da matrícula e o respectivo tabelionato onde se encontra registrado o imóvel sob avaliação.

R: Fazenda Das Meninas, objeto da matrícula M-1600, de 04 de agosto de 2004. Cartório de registro de imóveis de Presidente Kennedy, Tocantins.

3) Favor descrever as características do imóvel e informar o endereço, indicando, ainda, se encontra em zona rural, suburbana ou urbana?

R: Características do imóvel contidas no relatório. Rodovia TO-239, entrada no km 86 à esquerda (Sentido Tupiratins-TO), 750 metros adentro, Zona Rural, S/N, Presidente Kennedy, Tocantins, CEP 77745-000.

4) Qual a situação da vizinhança que se encontra o imóvel sob avaliação, quanto às infraestruturas existentes, tais como possível atendimento de rede elétrica, água, esgoto, transporte público, coleta de lixo, iluminação pública, entre outros.

R: O imóvel está situado em uma Zona Rural, restringindo a infraestrutura pública da vizinhança em rede elétrica - em pleno funcionamento.

5) Gentileza descrever as vias de acesso ao imóvel, evidenciando se é atendido por estrada asfaltada, de terra ou se o acesso é por meio de servidão de passagem. Qual a distância até a principal rodovia federal ou estadual mais próxima?

R: Acesso pela Rodovia TO-239, entrada no km 86 à esquerda (Sentido Tupiratins-TO), 750 metros adentro (servidão de passagem). 750 metros.

6) Descrever as dimensões do imóvel sob avaliação, evidenciando as confrontações e suas medidas.

R: Área de 236.4747ha (duzentos e trinta e seis hectares, quarenta e Sete ares e quarenta e sete centiares), dentro dos seguintes limites e confrontações: Começa “no marco M3, de Coordenadas UTM de E=781.5803 &).064,502, na confrontação com os lotes 34B e 37; daí segue com o Az.162°40'59”. com 923.88 metros, confrontando com o lote 37, até o marco M4. daí - segue. com Vo AZ. 257335” com. 2.255,95 Metros, confrontando com o lote 34A até o marco M4A, de Coord. E=779.880 e N=9,063.122, cravado na margem direita do córrego Laje, daí segue margeando o referido Córrego obedecendo as suas curvas por uma extensão de 1.129 metros, até o marco M2A, de Coord. E=779,379 e N=9.064.140; daí segue o Az.81°34'57” com 2.452,09 metros, confrontando como lote 34B, até o marco M3, ponto de partida deste levantamento topográfico.

7) Quanto as características do terreno, gentileza especificar a topografia, o tipo de solo, eventual existência de mananciais e incidência da luz solar.

R: Topografia plana e suave ondulada. Neossolos quartzarênicos. Pequeno manancial na parte mais a sudoeste da propriedade. Incidência plena de luz solar.

8) Poderia o Perito confirmar a existência de mata/reserva ambiental sobre o terreno do imóvel avaliando, bem como sinalizar a área ocupada? Tendo em vista a existência de mata preservada, poderia o Perito confirmar se o fator do real aproveitamento do terreno foi considerado na metodologia de avaliação.

R: A propriedade está totalmente recoberta por vegetação nativa. Foi considerado em quesitos comparativos os atributos de cada imóvel analisado na metodologia utilizada (incluindo o imóvel objeto da avaliação, como referência), que é influenciado pelo atual aproveitamento de cada uma das áreas.

9) Quanto ao uso do solo do imóvel avaliando, poderia o Perito contextualizar possível atividade agrícola praticada, e quais culturas cultivadas.

R: Não foi constatada atividade agrícola na propriedade.

10) Foi possível constatar a presença de seres semoventes no imóvel avaliando?

R: Não foi constatado.

11) No que se refere a eventual existência de servidões no imóvel avaliando, gentileza descrever, caso constatado, a sua espécie (administrativa ou pública), bem como contextualizar a sua extensão sobre o imóvel avaliando

R: Não foi constatado.

12) Gentileza confirmar se no terreno avaliando há a edificação de alguma benfeitoria. Caso positivo, descrever, evidenciando os principais aspectos, tais como área construída e possíveis cômodos, destinação para uso e estado de conservação.

R: Não foi constatado.

13) Qual a tendência de mercado no qual o imóvel sob avaliação está localizado.

R: Tendência positiva no longo prazo.

14) Gentileza informar qual o método avaliativo utilizado para a mensuração do valor do imóvel.

R: Método comparativo direto de dados de mercado.

15) Favor informar se, no processo de avaliação, foram utilizados imóveis similares que serviram de base para apuração do valor do imóvel periciado, destacando quais foram os imóveis pesquisados, bem como seus respectivos valores e localizações.

R: Sim. Os imóveis, bem como seus respectivos valores, localizações e fontes estão contidos no relatório.

16) Por fim, pede-se a gentileza do Sr. Perito informar o preço atualizado do imóvel periciado, indicando a metodologia utilizada, respectivas memórias de cálculos, bem como eventual levantamento fotográfico.

R: R\$ 1.884.745,92 (um milhão, oitocentos e oitenta e quatro mil, setecentos e quarenta e cinco reais, e noventa e dois centavos), com intervalos de confiança de 5%. Método comparativo direto de dados de mercado. Memórias de cálculo e levantamento fotográfico estão contidos no relatório.

C) Incluir informações técnicas que julgar necessárias

R: Demais informações técnicas estão contidas no relatório.

ENCERRAMENTO

O presente Laudo de Avaliação Mercadológica é composto por 20 páginas, que subscreve esta última, conforme observações abaixo:

- Eu, perito avaliador, declaro para os devidos fins, que não me responsabilizo por quaisquer meios de reprodução ou cópia parcial ou total deste trabalho, no qual só reconheço como válido apenas os originais elaborados por mim, anexados a este determinado processo.
- O avaliador responde pelo valor de mercado determinado na data do encerramento da avaliação. O presente parecer não prevê eventos posteriores, como alterações do mercado imobiliário, planos econômicos, invasões ou eventos de force majeure, que venham alterar significativamente o valor determinado na data da avaliação.
- Estando o laudo da propriedade concluído, coloco-me à disposição para quaisquer esclarecimentos que por ventura, se façam necessários.

Guará – TO, outubro de 2025.



Gabriel A. Gris
Engenheiro Agrônomo / Perito Avaliador Judicial Imobiliário
CREA nº 334860/D-TO