



Poder Judiciário do Estado do Tocantins

Comarca de 3ª Entrância de Arraias

Central de Perícias e Avaliações Judiciais

Rua 18, Qd. 46, Lt. 10, Edifício do Fórum Juiz Alair de Sena Conceição, Setor Parque das Colinas-Arraias-TO.

CEP: 77330-000 – Fone: (63) 3653-1601 ou (62) 9.9918-4062 – Ramal: 1107

## LAUDO DE VISTORIA E REAVALIAÇÃO

CARTA PRECATÓRIA nº: 0000470-59.2022.827.2709

AÇÃO DE EXECUÇÃO FISCAL nº: 0004301-55.2006.403.6112

ORIGEM: 3ª VARA FEDERAL DE PRESIDENTE PRUDENTE-SP

EXEQUENTE: UNIÃO FEDERAL - FAZENDA NACIONAL

EXECUTADO: VERMAR TERRA FURLANETTO

### 1 - DA INTRODUÇÃO

RENIVAL SILVA, Oficial de Justiça Perito Avaliador de 1ª Instância, Matrícula sob o nº. 141761/TJTO em cumprimento à expressa determinação do MM. Juiz de Direito da Vara Cível desta Comarca de 3ª Entrância de Arraias/TO, e em obediência às normas inseridas na legislação processual civil vigente, bem como aos procedimentos específicos para a realização dos serviços de avaliações/reavaliações de bens imóveis previstas nas normas e padrões da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), vem apresentar o respectivo trabalho, consubstanciado no **Laudo de Vistoria e Reavaliação de 100% (cem por cento)** do imóvel rural denominado “Fazenda Beira Rio”, com área total de **1.399.07.83 hectares ou 289.065764 alqueires** de terra, situados no Município de Conceição do Tocantins, Estado do Tocantins, termo judiciário desta Comarca de 3ª Entrância de Arraias/TO, depois de realizada a vistoria, os levantamentos, as pesquisas, os estudos necessários e análises pertinentes.

### 2 - DO OBJETIVO DA REAVALIAÇÃO

O presente Laudo de Vistoria e Reavaliação tem por finalidade estimar o valor atual de mercado de 100% (cem por cento) da área total do imóvel rural denominado fazenda “Beira Rio”, com área total equivalente a 1.399.07.83 hectares ou 289.065764 alqueires de terra, situado no Município de Conceição do Tocantins, Estado do Tocantins, termo judiciário desta Comarca de 3ª Entrância de Arraias - TO, imóvel este matriculado sob o número de ordem M-482, conforme Certidão de Inteiro Teor.

Renival Silva

Oficial de Justiça Avaliador Substituto



Assinado eletronicamente por: CARLOS ALBERTO DE AZEVEDO - 16/09/2022 17:34:35

<https://pje1g.trf3.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22091617343512100000254715792>

Número do documento: 22091617343512100000254715792

Num. 263014204 - Pág. 3



Poder Judiciário do Estado do Tocantins

Comarca de 3ª Entrância de Arraias

Central de Perícias e Avaliações Judiciais

Rua 18, Qd. 46, Lt. 10, Edifício do Fórum Juiz Alair de Sena Conceição, Setor Parque das Colinas-Arraias-TO.

CEP: 77330-000 – Fone: (63) 3653-1601 ou (62) 9.9918-4062 – Ramal: 1107

---

### 3 - DOS DADOS E CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL, OBJETO DA REAVALIAÇÃO

---

Trata-se de 100% (cem por cento) da totalidade do imóvel rural denominado fazenda “Beira Rio”, percentual este equivalente a 1.399.07.83 hectares ou 289.065764 alqueires, cuja área destina-se a garantir à pretensão fiscal exigida pelo ente público federal nos presentes autos. Pois bem, o imóvel “Beira Rio” está situado no Município de Conceição do Tocantins, Estado do Tocantins, termo judiciário desta Comarca de 3ª Entrância de Arraias-TO, cujo imóvel encontra-se registrado no “Livro 2-C de Registro Geral, R-01 a 28, ficha nº. 01 a 04, **M-482**, deste Cartório, datado de 18 de Setembro de 1995, uma matrícula e registro de igual teor e forma: IMÓVEL: denominado **FAZENDA “BEIRA RIO”**, (Lote único), no município de Paraná - TO, com área total de **1.399.07,83ha**, sendo 279.81.57ha de cerrado de 2ª e 1.119.26.26ha de campo de 2ª totalizando a área de 1.399.07,83ha, identificada pelos limites e confrontações seguintes: “Começa no marco 01, cravado na margem direita do Rio Palmas; daí, segue confrontando Terras devolutas nos seguintes azimutes e distâncias: 354°59'53" - 1.809,15 metros; 09°34'46" – 341,14 metros; - 261,03 metros; 359°35'129" - 468,90 metros; 335°01'57" - 332,48 metros; 58°51'24" - 1.802,57 metros; 100°59'30" - 541,36 metros; 88°54'59" - 465,34 metros; 119°41'03" – 196,44 metros; 194°41'59" - 100,42 metros; 141°33'24" - 727,14 metros; 155°01'27" - 869,52 metros; 190°20'33" - 371,09 metros; 163°32'52" - 468,34 metros; 168°34'37" - 395,17 metros; 142°18'19" - 50,37metros; 192°55'30" - 293,03 metros; 165°47'52" - 542,41 metros; 195°32'11" - 261,82 metros; 169°42'04" - 211,26 metros; 218°27'45" - 262,82 metros; 276°40'48" - 102,07 metros; 227°0'19" - 205,40 metros; 201°22'11"- 242,52 metros; passando pelos marcos: 02, 03, 04, 05, 06, ,07, 08, 09, 10, 11,12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 e 24; indo até o marco 25, cravado na margem direita do Rio Palmas; daí, segue por este abaixo, até o marco 01, ponto de partida, sendo que do marco 25 ao marco 01, possui um azimute de 282°21'54" e distância de 3.239,30 metros e coordenadas geográficas **Latitude 12°26'45" e Longitude 47°21'15"** WGR. Cujo imóvel foi adquirido pelo outorgante vendedor por compra feita ao Instituto de terras do Estado do Tocantins (ITERTINS), conforme Título, extraído do Livro 02 fls. 269/270, em 28/06/90. PROPRIETÁRIO: ZACARIAS AZEVEDO JÚNIOR e sua mulher MARIA JOSÉ PACHECO AZEVEDO, brasileiros, casados, empresário e do lar, CPF em conjunto nº 247.354.691-68, residentes em Palmas - (TO). REGISTRO ANTERIOR: R - 01 fl., 189 M -2.565, Livro 2 - M CRI – Paraná. Conceição do Tocantins, 18 de setembro de 1995. Herculano M. Miranda e Araújo - Oficial”. “**R-01 M-482** – Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, datada de 14 de setembro de 1994, lavrada no Livro nº 24, fls. 71/72, do Cartório de 1º Ofício da Comarca de Paraná (TO), o imóvel constante da presente Matrícula, foi adquirido por **VERMAR TERRA FURLANETTO**, brasileiro, casado, fazendeiro, portador da CI-RG nº 369.4952-SSP/SP e CPF nº 013.588.718-68, residente em Presidente Prudente – SP, por compra feita a ZACARIAS AZEVEDO JÚNIOR e sua mulher MARIA JOSÉ PACHECO AZEVEDO, acima qualificados, pelo preço certo e ajustado de R\$ 6.936,00 (Seis mil novecentos e trinta e seis reais), nas condições constantes da presente Escritura. O referido é verdade e dou fé. Conceição do Tocantins,

Renival Silva

Oficial de Justiça Avaliador Substituto



Assinado eletronicamente por: CARLOS ALBERTO DE AZEVEDO - 16/09/2022 17:34:35

<https://pje1g.trf3.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22091617343512100000254715792>

Número do documento: 22091617343512100000254715792

Num. 263014204 - Pág. 4



Poder Judiciário do Estado do Tocantins

Comarca de 3ª Entrância de Arraias

Central de Perícias e Avaliações Judiciais

Rua 18, Qd. 46, Lt. 10, Edifício do Fórum Juiz Alair de Sena Conceição, Setor Parque das Colinas-Arraias-TO.

CEP: 77330-000 – Fone: (63) 3653-1601 ou (62) 9.9918-4062 – Ramal: 1107

18 de Setembro de 1995. Herculano M. Miranda e Araújo – Oficial". "AV-03 M-482–Proceda-se esta Averbação nos termos do instrumento Particular de responsabilidade de Preservação de Floresta, datada de 26 de Setembro de 1995, firmado pelo Sr. VERMAR TERRA FURLANETTO, acima qualificado, constando o imóvel denominado de FAZENDA "BEIRA RIO", situado neste município de Conceição do Tocantins, registrado sob R-01 M-482, fl. 097, Livro 2-C de Registro Geral, com a área de 699.53.91 ha (Seiscentos e noventa e nove hectares, cinqüenta e três ares e noventa e um centiares), correspondente a 50% (cinquenta por cento) do imóvel constante da presente matrícula, a área preservada que o proprietário declara perante a Autoridade Florestal, em atendimento ao que determina o Parágrafo único do Artigo 44 da Lei nº 4.771/65, o parágrafo 1º do art. 8º do Decreto nº 1282/94, tendo em vista o que dispõe a Port. nº 048/95, em atendimento ao que determina a citada Lei e decreto que a floresta ou forma de vegetação existente não inferior a 50% (cinquenta por cento) do total da propriedade compreendida nos limites indicados. Fica gravada como de utilização limitada não podendo nela ser feito qualquer tipo de exploração sem autorização do IBAMA, o proprietário compromete-se por si, seus herdeiros ou sucessores a fazer o presente gravame sempre bom firme e valioso. Acompanha juntamente este termo o memorial descritivo da área gravada e o mapa da Fazenda os quais ficam arquivados neste Cartório. O Referido é verdade e dou fé. Conceição do Tocantins, 04 de outubro de 1995. Herculano M. Miranda e Araújo – Oficial", conforme o descrito na Certidão de Inteiro Teor e Forma, juntada no evento 1 da presente Carta Precatória.

#### 4 - DA VISTORIA IN LOCO

##### 4.1-Das informações

Inicialmente importa destacar que a presente reavaliação considerará o percentual de 100% (cem por cento) da área objeto da ação.

##### 4.2-Da localização e acesso ao imóvel

O imóvel "Beira Rio" está encravado no Município de Conceição do Tocantins/TO, distrito judiciário desta Comarca de 3ª Entrância de Arraias/TO, consoante informa a Certidão de Inteiro Teor e Forma, precisamente no teor da Av-03 M-482, juntada nos autos.

O acesso ao imóvel e à região é feito pela Rodovia TO-050, partindo de Arraias/TO até próximo à cidade de Conceição do Tocantins/TO. A partir daí, virando à direita por estrada de chão com condições

Renival Silva

Oficial de Justiça Avaliador Substituto



Assinado eletronicamente por: CARLOS ALBERTO DE AZEVEDO - 16/09/2022 17:34:35

<https://pje1g.trf3.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22091617343512100000254715792>

Número do documento: 22091617343512100000254715792

Num. 263014204 - Pág. 5



Poder Judiciário do Estado do Tocantins

Comarca de 3ª Entrância de Arraias

Central de Perícias e Avaliações Judiciais

Rua 18, Qd. 46, Lt. 10, Edifício do Fórum Juiz Alair de Sena Conceição, Setor Parque das Colinas-Arraias-TO.

CEP: 77330-000 – Fone: (63) 3653-1601 ou (62) 9.9918-4062 – Ramal: 1107

regulares até acessar a sede do imóvel, numa distância de 138 km desta cidade de Arraias-TO. Imagem aérea ilustrativa - Google Earth.



#### 4.3- Da configuração do imóvel

##### 4.3.1- Das considerações

Procedi à vistoria *in loco* da área do imóvel destinada à reavaliação, com o objetivo de constatar as características mais significativas da configuração do imóvel “Beira Rio”, para que a estimativa de valor do alqueire possa alcançar mensuração próxima ao praticado na região.

##### 4.3.2-Dos aspectos vocacionais

Quanto à natureza do potencial produtivo da área do imóvel “Beira Rio”, verifiquei cuidar-se de imóvel que ostenta vocação mais voltada para o manejo da pecuária, haja vista a maioria de sua área conter domínios de solos apresentando qualidade baixa em suas composições em relação à fertilidade. No entanto, havendo correção adequada nas porções de áreas mecanizáveis do imóvel, há possibilidade de desenvolvimento da agricultura, além de outros usos.

Pertinente aos recursos hídricos importa ressaltar que o imóvel “Beira Rio” confronta com a margem direita do Rio Palmas, curso d’água superficial perene e capaz de atender as demandas hídricas nas adjacências de sua margem em épocas de estiagens.

Relativamente à topografia, o imóvel “Beira Rio” ora apresenta porções de áreas compostas por relevos de intensidade média e moderadas, ora manifesta segmentos integrando relevos de intensidade leves, cujas formações despontam-se bem distribuídas em seu plano. Todavia, as elevações naturais preexistentes e

Renival Silva

Oficial de Justiça Avaliador Substituto



Assinado eletronicamente por: CARLOS ALBERTO DE AZEVEDO - 16/09/2022 17:34:35

<https://pje1g.trf3.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22091617343512100000254715792>

Número do documento: 22091617343512100000254715792

Num. 263014204 - Pág. 6



Poder Judiciário do Estado do Tocantins

Comarca de 3ª Entrância de Arraias

Central de Perícias e Avaliações Judiciais

Rua 18, Qd. 46, Lt. 10, Edifício do Fórum Juiz Alair de Sena Conceição, Setor Parque das Colinas-Arraias-TO.

CEP: 77330-000 – Fone: (63) 3653-1601 ou (62) 9.9918-4062 – Ramal: 1107

afetas à configuração do imóvel, apresentam domínios de solos predominantemente pedregosos em suas composições, cujas elevações guardam relação de oponência à mecanização do solo em certa medida, de tal forma a compelir o proprietário a experimentar elevados custos e auferir menos retribuição em seus empreendimentos, aspectos que, seguramente, vulnera a vocação bem e dignos de integrar à convicção de estimativa de seu valor agregado. Fotografias.



Condições do relevo



Condições do relevo

No mais, o imóvel “Beira Rio” está encravado em região próxima à cidade de Conceição do Tocantins/TO, precisamente a uma distância de 30km daquela urbe, inclusive a estrada vicinal de acesso à propriedade é de chão com traçado e leito em condições regulares, o que asseguraria eventual escoação da produção.

De resto, a região onde o imóvel “Beira Rio” se encontra tem ocupação de médias e pequenas propriedades, sendo a pecuária a exploração predominante, encontrando-se em menor escala a exploração agrícola familiar do milho, mandioca, feijão e arroz, além do manejo de outras pequenas atividades típicas da região, podendo-se afirmar que a maior parte da produção agropastoril dos proprietários de imóveis na região é destinada exclusivamente à subsistência familiar.

Do exposto, tem-se que o imóvel denominado “Beira Rio” apresenta alguns aspectos vocacionais mais voltados para a **EXPLORAÇÃO DA PECUÁRIA**.

#### 4.3.3-Das benfeitorias

Na oportunidade da vistoria in loco, constatei que o imóvel “Beira Rio” possui agregados à sua configuração, 01 casa sede, com paredes erguidas com tijolos furados, rebocada interno e externamente, porém sem pintura, cobertura de telhas plan sobre madeiramento serrado, em regular estado de conservação; 01 galpão aberto, com cobertura de telhas de amianto e edificado com esteios de madeira, em estado de ruína; 01

Renival Silva

Oficial de Justiça Avaliador Substituto



Assinado eletronicamente por: CARLOS ALBERTO DE AZEVEDO - 16/09/2022 17:34:35

<https://pje1g.trf3.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22091617343512100000254715792>

Número do documento: 22091617343512100000254715792

Num. 263014204 - Pág. 7



Poder Judiciário do Estado do Tocantins

Comarca de 3ª Entrância de Arraias

Central de Perícias e Avaliações Judiciais

Rua 18, Qd. 46, Lt. 10, Edifício do Fórum Juiz Alair de Sena Conceição, Setor Parque das Colinas-Arraias-TO.

CEP: 77330-000 – Fone: (63) 3653-1601 ou (62) 9.9918-4062 – Ramal: 1107

edificação residencial em completa ruína; 01 curral construído com madeira e cordoalhas, inclusive equipado com embarcador, encontrando-se em condições de ruína. Ademais, constatei a existência de algumas cercas de arame liso em madeira de boa qualidade, edificadas internamente e formando áreas divisórias no imóvel, sendo que algumas já se encontram com parte do madeiramento destruído pela ação do fogo, inclusive necessitando de reparos em suas estruturas.

Ainda, constatei pequenas porções de áreas formadas com pastagens do tipo andropogon, cujas pastagens já se encontram encapoeiradas, demandando novo preparo do solo e replantio da pastagem. No mais, não foi possível verificar se a área perimetral do imóvel “Beira Rio” encontra-se toda fechada por cercas de arame, bem assim se a propriedade dispõe de outras benfeitorias agregadas à sua configuração, dada à extensão da área que o compõe, resultando em prejuízo a averiguação neste aspecto.

Ainda, importa evidenciar que, das benfeitorias acima descritas, a casa sede e as cercas de arame são as únicas que adquiriram aptidão valorativa agregada, sendo que as demais se encontram em completo estado de ruína, as quais não reúnem condições dignas de integrarem a esfera de valor agregado em um eventual procedimento reavaliativo. Fotografias.



Currал em ruína



Curral em ruína



Edificação em ruína



Galpão em ruína

Renival Silva

Oficial de Justiça Avaliador Substituto



Assinado eletronicamente por: CARLOS ALBERTO DE AZEVEDO - 16/09/2022 17:34:35

<https://pje1g.trf3.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22091617343512100000254715792>

Número do documento: 22091617343512100000254715792

Num. 263014204 - Pág. 8



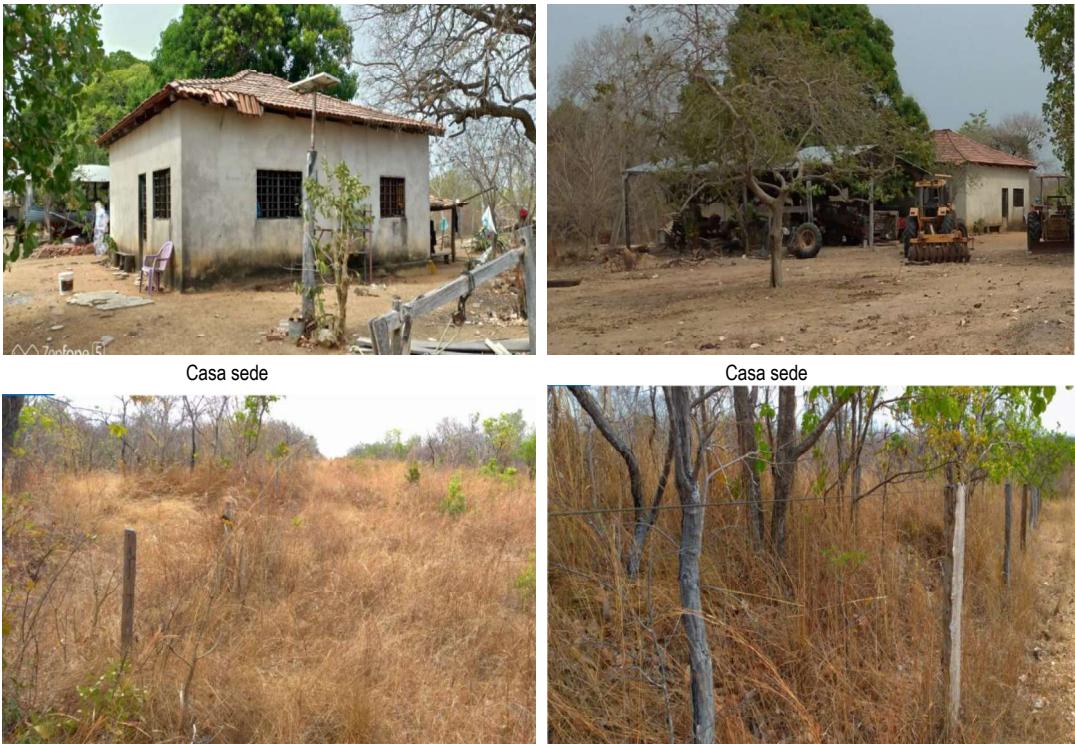
Poder Judiciário do Estado do Tocantins

Comarca de 3ª Entrância de Arraias

Central de Perícias e Avaliações Judiciais

Rua 18, Qd. 46, Lt. 10, Edifício do Fórum Juiz Alair de Sena Conceição, Setor Parque das Colinas-Arraias-TO.

CEP: 77330-000 – Fone: (63) 3653-1601 ou (62) 9.9918-4062 – Ramal: 1107



#### 4.3.4-Da infraestrutura pública

Quanto à infraestrutura pública, há disponibilidade de apenas rede de energia elétrica de baixa tensão integrando à área do imóvel “Beira Rio” e sua região, inclusive o benefício está sendo utilizado na sua sede.

#### 4.3.5- Da vegetação do imóvel

Relativamente ao tipo e a classificação da vegetação, a área do imóvel “Beira Rio” faz parte da formação vegetal do bioma “Cerrado Brasileiro”, formação florestal típica da região central do País, cuja formação vegetacional traz em sua constituição características próprias do cerrado em sentido restrito (*stricto sensu*). Ainda, tendo em vista que o ecossistema Cerrado Brasileiro é classificado em variadas fitofisionomias (vários tipos de vegetação), pôde-se extrair dos dados resultantes da vistoria in loco que a maior parte da formação facial predominante que compõe o imóvel “Beira Rio”, comprehende um subtipo de vegetação de

Renival Silva

Oficial de Justiça Avaliador Substituto



Assinado eletronicamente por: CARLOS ALBERTO DE AZEVEDO - 16/09/2022 17:34:35

<https://pje1g.trf3.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22091617343512100000254715792>

Número do documento: 22091617343512100000254715792

Num. 263014204 - Pág. 9



Poder Judiciário do Estado do Tocantins

Comarca de 3ª Entrância de Arraias

Central de Perícias e Avaliações Judiciais

Rua 18, Qd. 46, Lt. 10, Edifício do Fórum Juiz Alair de Sena Conceição, Setor Parque das Colinas-Arraias-TO.

CEP: 77330-000 – Fone: (63) 3653-1601 ou (62) 9.9918-4062 – Ramal: 1107

aspecto menos frondoso, cuja formação superficial arbórea denota características típicas do "Cerrado Ralo" ou "Campo Sujo". Nesse subtipo de vegetação, a densidade aparente das gramíneas e da formação arbórea mostra-se menor, menos agrupada e menos copada. Ainda, nesta tipologia vegetacional específica, de domínio típico da maior parte da região do Município de Conceição do Tocantins e da região central do País, são encontradas gramíneas do gênero agreste, jaraguá e outras nativas diversas, incluindo arbustos e árvores pequenas ligeiramente esparsas e retorcidas, próprias do "Cerrado Ralo" ou "Campo Sujo", com maior agrupamento vegetacional apenas em algumas pequenas porções, como: encostas, margens ciliares de rios, de pequenos e médios córregos, entre morros, capões e outras. Fotografias.



Formação arbustivo-herbácea e gramíneas



Formação arbustivo-herbácea e gramíneas

#### 4.3.6 - Da composição do solo

No que se refere à composição do solo do imóvel "Beira Rio", no decorrer da vistoria constatei tratar-se de solo que denota características diversas na sua composição, de modo que, ora a área desonta-se com porções ostentando superfícies com colorações esbranquiçadas e pedregosas, ora assume segmentos com texturas esbranquiçadas e arenosas em suas constituições. Ainda, quanto à diversidade, a área do imóvel "Beira Rio" é constituída por domínios de solos revelando texturas com colorações escurecida-mistas, esbranquiçada-mistas, amarela-mistas e avermelhada-mistas, além da existência de outros domínios de solos com colorações diversas, sendo que em alguns deles há ocorrência moderada de pedras, todavia, na maior parte da área do imóvel os domínios de solos são completamente pedregosos em suas composições.

Neste seguimento, pode se afirmar que tais categorias de solos são de ocorrências típicas do cerrado. Imagens de algumas amostras de solos.

Renival Silva

Oficial de Justiça Avaliador Substituto



Assinado eletronicamente por: CARLOS ALBERTO DE AZEVEDO - 16/09/2022 17:34:35

<https://pje1g.trf3.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22091617343512100000254715792>

Número do documento: 22091617343512100000254715792

Num. 263014204 - Pág. 10



Poder Judiciário do Estado do Tocantins

Comarca de 3ª Entrância de Arraias

Central de Perícias e Avaliações Judiciais

Rua 18, Qd. 46, Lt. 10, Edifício do Fórum Juiz Alair de Sena Conceição, Setor Parque das Colinas-Arraias-TO.

CEP: 77330-000 – Fone: (63) 3653-1601 ou (62) 9.9918-4062 – Ramal: 1107



Solo esbranquiçado-misto e pedregoso

Solo escurecido-misto e pedregoso



Esbranquiçado-misto, arenoso e pedregoso

Solo avermelhado e pedregoso

#### 4.3.7 - Da qualidade do solo

Alusivamente à qualidade do solo verifiquei que o imóvel “Beira Rio” está posicionado em área composta, na sua maior parte, por solo de eficiência nutricional baixa em relação à fertilidade, exceto nas porções que compõem à margem ciliar do Rio Palmas, nas quais são encontrados domínios de solos contendo qualidade alternando entre a média e a alta em relação à fertilidade. No entanto, nestas porções de áreas em destaque, certamente o proprietário esbarra-se, em certa medida, em proibitivos ambientais quanto à exploração e utilização do solo em seus eventuais empreendimentos, sobejando-lhe apenas o aproveitamento de estreitas faixas de domínios de solos nestas adjacências apresentando tais aspectos. À vista disso, este dado milita desfavoravelmente na estimativa do valor do alqueire em análise.

Renival Silva

Oficial de Justiça Avaliador Substituto



Assinado eletronicamente por: CARLOS ALBERTO DE AZEVEDO - 16/09/2022 17:34:35

<https://pje1g.trf3.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22091617343512100000254715792>

Número do documento: 22091617343512100000254715792

Num. 263014204 - Pág. 11



Poder Judiciário do Estado do Tocantins

Comarca de 3ª Entrância de Arraias

Central de Perícias e Avaliações Judiciais

Rua 18, Qd. 46, Lt. 10, Edifício do Fórum Juiz Alair de Sena Conceição, Setor Parque das Colinas-Arraias-TO.

CEP: 77330-000 – Fone: (63) 3653-1601 ou (62) 9.9918-4062 – Ramal: 1107

---

## 5 - DA METODOLOGIA EMPREGADA NA REAVALIAÇÃO DO ALQUEIRE DO IMÓVEL

---

Para estimar o valor atual de mercado do alqueire de terra da área do imóvel rural “Beira Rio”, levando em consideração as suas características e a disponibilidade de dados, a opção foi pela utilização do “**MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**”, cujo método envolve pesquisas a respeito do mercado imobiliário agrário local, onde ofertas e vendas de imóveis semelhantes e do mesmo segmento, localizados na região do bem ou em outras regiões do município, são significativamente selecionadas e depuradas como orientação na estimativa de valor pretendida.

Ademais, para a realização do presente laudo foram adotados os métodos definidos pelas ABNT NBR 14653-1/01 e ABNT NBR 14653-3, os quais consolidam os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços de avaliação de bens imóveis.

### 5.1-Da pesquisa de valor do alqueire da terra e justificativa

A estimativa de valor do alqueire de terra na área do imóvel “Beira Rio”, foi embasada no comparativo de dados resultantes das ofertas e vendas dos imóveis denominados “Fazenda São José do Rio Palmas” e “Fazenda Santo Antônio, ambos localizados na mesma região do imóvel submetido à reavaliação, inclusive encravados à margem do “Rio Palmas”, cujas áreas possuem características equiparadas às do imóvel submetido às perscrutações reavaliativas.

De igual modo, o valor atribuído ao alqueire de terra na área pertencente ao imóvel “Beira Rio foi também esteado na opinião de boa-fé do Sr. Mauro Resende Barreto e Melo, Engenheiro Ambiental da Naturatins e Geomensor deste município de Arraias e municípios circunvizinhos, conhecedor do imóvel reavaliando e demais imóveis situados neste termo judiciário, inclusive se desponta nesta Comarca como excelente perito em distinguir, nominar e qualificar os elementos que os caracterizam, cujo exame apreciativo acerca do valor ponderado do alqueire do referido imóvel em muito contribuiu na elaboração do referido trabalho.

Nesta perspectiva, temos:

Nº	MEMÓRIA DESCRIPTIVA DE DADOS – MAIO/2022	VALOR DO ALQUEIRE
1ª Amostra	“Fazenda São José do Rio Palmas”, localizada à margem do Rio Palmas, próxima ao imóvel submetido à reavaliação, com área de 400 alqueires, ofertada e vendida por José Mário Á. R. Filho à pessoa de Luciano de Tal, com transação ocorrida em meados de junho de 2021	R\$ 20.000,00

Renival Silva

Oficial de Justiça Avaliador Substituto



Assinado eletronicamente por: CARLOS ALBERTO DE AZEVEDO - 16/09/2022 17:34:35

<https://pje1g.trf3.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22091617343512100000254715792>

Número do documento: 22091617343512100000254715792

Num. 263014204 - Pág. 12



Poder Judiciário do Estado do Tocantins  
Comarca de 3ª Entrância de Arraias  
Central de Perícias e Avaliações Judiciais  
Rua 18, Qd. 46, Lt. 10, Edifício do Fórum Juiz Alair de Sena Conceição, Setor Parque das Colinas-Arraias-TO.  
CEP: 77330-000 – Fone: (63) 3653-1601 ou (62) 9.9918-4062 – Ramal: 1107

2ª Amostra	Opinião do Sr. Mauro Resende Barreto e Melo, Engenheiro Ambiental da Naturatins e Geomensor deste município do Tocantins/TO.	R\$ 22.000,00
3ª Amostra	“Fazenda Santo Antônio”, com área de 750 alqueires, mais ou menos, localizada à margem do “Rio Palmas”, situada na mesma região do imóvel submetido à reavaliação, ofertada e vendida por José Ferreira à pessoa de Carlos de Tal, com transação ocorrida em meados de agosto de 2021	R\$ 20.000,00
VALOR DO ALQUEIRE HOMOGENEIZADO		R\$ 20.666,66

## 6 - DA IDENTIFICAÇÃO DO VALOR TOTAL

Diante das ponderações expendidas e ao valor homogeneizado de cada alqueire, considero que o imóvel reavaliado alcança valor no importe total de **R\$ 5.974.023,86 (Cinco milhões, novecentos e setenta e quatro mil e vinte três reais e oitenta e seis centavos)**.

## 7 - ENCERRAMENTO

Nada mais havendo, vai o presente Laudo de Vistoria e Reavaliação digitado em 12 (doze) laudas, datado e conferido por mim, Oficial de Justiça Perito Avaliador de 1ª Instância.

Arraias - TO, na data do protocolo eletrônico.

**Renival Silva**

Oficial de Justiça Avaliador Substituto

Matrícula 141761 TJTO

**Renival Silva**

Oficial de Justiça Avaliador Substituto



Assinado eletronicamente por: CARLOS ALBERTO DE AZEVEDO - 16/09/2022 17:34:35  
<https://pje1g.trf3.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22091617343512100000254715792>  
Número do documento: 22091617343512100000254715792

Num. 263014204 - Pág. 13