PROJUDI - Processo: 0002121-16.2020.8.16.0119 - Ref. mov. 321.10 - Assinado digitalmente por Ana Clara Silva Moretti
26/06/2026: JUNTADA DE CARTA PRECATÓRIA. Arq: Documentos Apreendidos

Avaliação de Imóvel Rural - MCDDM

CRISTOVAM AMARANTE SANTANA — Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

Informações Gerais

Solicitante:	**BANCO DO BRASIL S/A**	Data da Solicitação:	
Proprietário:	**CLAUDEONICE LEONI DE AGUIAR**	Data da Vistoria:	**12/05/2026**
Endereço:	**Fazenda Itália**	Data do Laudo:	
Complemento:		Matrícula:	**4.889**
Bairro:	**Zona Rural**	Objetivo:	**Determinar o valor de mercado**
Cidade:	**Almas** UF: **TO** CEP: **77.310-000**	Finalidade:	**Atendendo a determinação Judicial**

Informações de Áreas

Matrícula			CCIR			CAR			Projeto do Imóvel		
Área:	**175,89**	ha	Área:		ha	Área:		ha	Área:		ha
Construída:		m²	Construída:		m²	Construída:		m²	Construída:		m²
Módulo Fiscal:		ha	Módulo Fiscal:		ha	Módulo Fiscal:		ha	Módulo Fiscal:		ha

ITR			GEO			Área Considerada				
Área:		ha	Área:		ha	Área:	**175,89**	ha	<	Projeto do Imóvel
Construída:		m²	Construída:		m²	Construída:	**-**	m²	<	Projeto do Imóvel
Módulo Fiscal:		ha	Módulo Fiscal:		ha	Módulo Fiscal:	**-**	ha	<	Matrícula

Características do Imóvel

Topografia:	**Fortemente Ondulado**	Cons. Do Solo:	
Drenagem:		Estradas Internas:	**Acesso e circulação em condições regulares e boas**
Textura:	**Solo com composição pedológica regional mista**	Melhoramentos:	**Sem melhoramentos**
Util. Economica:	**Sem utilidade econîmca**	Profundidade:	
Aproveitamento:	**Sem aproveitamento mecanizável**	Pedregosidade:	
Pot. Produtivo:	**sem potencial produtivo**	Erosão:	**com sulcos erosivos e voçorocas**
Benfeitorias:	**Sem**	Precipitação:	
Altitude:			

Valor de Mercado

R$ 382.100,00

(TREZENTOS E OITENTA E DOIS MIL E CEM REAIS)

Comentários Gerais

O imóvel objeto deste estudo foi avaliado considerando a inexistência de servidões, ônus, posse, domínio, hipoteca, passivos ambientais, vínculos e desapropriações que onerem o bem avaliado.

Responsável Técnico:	**CRISTOVAM AMARANTE SANTANA**		
Telefone de Contato:	**(63)99204-8391**	Assinatura:	Cristovam Amarantes Santana:190352 — Assinado de forma digital por Cristovam Amarantes Santana:190352 Dados: 2026.06.08 14:53:44 -03'00'
Identificação:	**Oficial de Justiça - Substituto**		

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJXQT 2ZFEJ CS5Y3 VR9KB

PROJUDI - Processo: 0002121-16.2020.8.16.0119 - Ref. mov. 321.10 - Assinado digitalmente por Ana Clara Silva Moretti
26/06/2026: JUNTADA DE CARTA PRECATÓRIA. Arq: Documentos Apreendidos

Avaliação de Imóvel Rural - MCDDM

CRISTOVAM AMARANTE SANTANA Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

Roteiro do Acesso ao Imóvel

Descritivo

Saindo do trevo quefica em frente ao silo do Zig, segue aproximadamente 17,05km até a fazenda GaliléiaII, seguindo aproximadamente 19,35kms, até uma virada com duas saídas, daí pegando a saída da direita, segue mais 1,79 kms até o imóvel.

Coordernadas

Latitude: **11.292010°S**

Longitude: **47.126943°w**

Mapa do Roteiro de Acesso

Memorial Descritivo da Área

Descritivo

"Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice FAZ-M-0001 de coordenadas N 8.753.833,74m e E 270.862,28m situado no limite do RIO DE PEIXE, com o limite do proprietário VALDEMAR ARAÚJO FILGUEIRA; deste, segue, com os seguintes azimutes e distâncias: 220°24'46" e distância 2.479,86m, até o vértice ARL-M-0001 de coordenadas N 8.751.945,59m e E 269.254,60m; 220°24'46" e 1.507,23m, até o vértice ARL-M-0002, de coordenadas N 8.750.797,99m e E 268.277,48m; situado no limite do proprietário VALDEMAR ARAÚJO FILGUEIRA, com o limite do Proprietário FLÁVIO NEPOMUCENO; deste, segue, com o azimute de 324°14'17" e distância 420,34m, até o vértice ARL-M-0003 de coordenadas N 8.751.139,08m e E 268.031,82m; situado no limite do Proprietário FLÁVIO NEPOMUCENO, com o limite da PARTE DA FAZENDA SÃO LUDUVICO (proprietário FERNANDO LEONI VALIM); deste, segue, com os seguintes azimutes e distâncias: 39°53'09" e 1.465,10m, até o vértice ARL-M-0004 de coordenadas N 8.752.263,29m e E 268.971,33m; 39°53'09" e 2.793,31m, até o vértice FAZM-0002, de coordenadas N 8.754.406,66m e E 270.762,57m; situado no limite da PARTE DA FAZENDA SÃO LUDUVICO (proprietário FERNANDO LEONI VALIM), com o limite do RIO DE PEIXE; deste, segue, com o azimute de 170°07'39" e distância 581,53m, até o vértice FAZ-M-0001 de coordenadas N 8.753.833.74m e E 270.862.28m: situado no limite do RIO DE PEIXE.

Delimitação da área

Mapa Pedológico da Região

Descritivo

"A área estudada apresenta predomínio de Argissolos, associados a setores de relevo suave e moderadamente drenados. Os Neossolos ocorrem em ambientes de menor desenvolvimento pedogenético, enquanto os Plintossolos estão relacionados às porções mais baixas da paisagem, sujeitas à saturação hídrica periódica e à presença de plintita."

Mapa

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJXQT 2ZFEJ CS5Y3 VR9KB

PROJUDI - Processo: 0002121-16.2020.8.16.0119 - Ref. mov. 321.10 - Assinado digitalmente por Ana Clara Silva Moretti
26/06/2026: JUNTADA DE CARTA PRECATÓRIA. Arq: Documentos Apreendidos

Avaliação de Imóvel Rural - MCDDM

Relatório Fotográfico

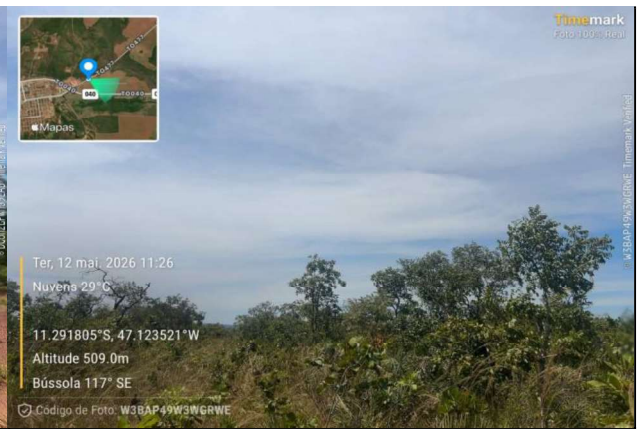
Inserir Descrição

Inserir Descrição

Inserir Descrição

Inserir Descrição

Inserir Descrição



Inserir Descrição

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJXQT 2ZFEJ CS5Y3 VR9KB

PROJUDI - Processo: 0002121-16.2020.8.16.0119 - Ref. mov. 321.10 - Assinado digitalmente por Ana Clara Silva Moretti
26/06/2026: JUNTADA DE CARTA PRECATÓRIA. Arq: Documentos Apreendidos

Avaliação de Imóvel Rural - MCDDM

CRISTOVAM AMARANTE SANTANA — Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

Avaliando					
Endereço:	**Fazenda Itália**				
Bairro:	Zona Rural	Cidade:	Almas	UF:	TO
Área de Terreno (ha):	175,89	Área Construída:	0,00		
Situação:	Má	Preço Anunciado:	N/A		
Hidrográfia:	Muito ruim	Fonte:	N/A		
Topográfia:	Fortemente Ondulado	Informante:	N/A		
Benfeitorias	Sem	Contato	N/A		

Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	175,89	**100%**
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII		
IIe			IIIe,s			VIe			Áterreno(ha):	175,89	**100%**
IIe,s			IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	17%	
IIIs			IVe			VIIe					

Observações:

Elemento Comparativo 1					
Endereço:	**Fazenda Água Santa**				
Bairro:	Zona Rural	Cidade:	Almas		
Área de Terreno (ha):	200,00	Área Construída:			
Situação:	Má	Preço Anunciado:	R$ 407.000,00		
Hidrográfia:	Muito ruim	Fonte:	Transação		
Topográfia:	Fortemente Ondulado	Informante:			
Benfeitorias	Não existe	Contato			

Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	200,00	**100%**
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII		
IIe			IIIe,s			VIe			Áterreno(ha):	200,00	**100%**
IIe,s			IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	17%	
IIIs			IVe			VIIe					

Observações:

Elemento Comparativo 2					
Endereço:	**Fazenda União**				
Bairro:	Zona Rural	Cidade:	Almas		
Área de Terreno (ha):	242,00	Área Construída:			
Situação:	Má	Preço Anunciado:	R$ 1.194.600,00		
Hidrográfia:	Ruim	Fonte:	Transação		
Topográfia:	Plano	Informante:			
Benfeitorias	Não há	Contato			

Classes de Solo											
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	242,00	**100%**
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII		
IIe			IIIe,s			VIe			Áterreno(ha):	242,00	**100%**
IIe,s			IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	17%	
IIIs			IVe			VIIe					

Observações:

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJXQT 2ZFEJ CS5Y3 VR9KB

Elemento Comparativo 3

Endereço:	**Fazenda Pantanal**				
Bairro:	Zona Rural	Cidade:	Almas	UF:	TO
Área de Terreno (ha):	116,29	Área Construída:		Inserir foto	
Situação:	Boa	Preço Anunciado:	R$ 640.505,00		
Hidrográfia:	Regular	Fonte:	Transação		
Topográfia:	Ondulado	Informante:			
Benfeitorias	Casa, curral e barragem	Contato			

Classes de Solo

I	25,00		IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs	50,00	**43%**	IIIe			Vw(a)			VIII		
IIe	41,29	**36%**	IIIe,s			VIe			Áterreno(ha):	116,29	**100%**
IIe,s			IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	66%	
IIIs			IVe			VIIe					

Observações:

Elemento Comparativo 4

Endereço:	**Fazenda Recreio**				
Bairro:	Zona Rural	Cidade:	Almas		
Área de Terreno (ha):	242,00	Área Construída:			
Situação:	Muito boa	Preço Anunciado:	R$ 1.988.400,00		
Hidrográfia:	Muito bom	Fonte:	Transação		
Topográfia:	Suave Ondulado	Informante:			
Benfeitorias	casa, curral e cercas	Contato			

Classes de Solo

I	255,00	**94%**	IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII		
IIe	17,00	**6%**	IIIe,s			VIe			Áterreno(ha):	272,00	**100%**
IIe,s			IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	99%	
IIIs			IVe			VIIe					

Observações:

Elemento Comparativo 5

Endereço:	**Fazenda Mutum**					
Bairro:	Zona Rural	Cidade:	Almas	UF:	TO	
Área de Terreno (ha):	206,66	Área Construída:		Inserir foto		
Situação:	Boa	Preço Anunciado:	R$ 2.561.400,00			
Hidrográfia:	Bom	Fonte:	Transação			
Topográfia:	Suave Ondulado	Informante:				
Benfeitorias	Sem	Contato				

Classes de Solo

I	106,00	**51%**	IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s		
IIs	100,66	**49%**	IIIe			Vw(a)			VIII		
IIe			IIIe,s			VIe			Áterreno(ha):	206,66	**100%**
IIe,s			IVs			VIe,s			Índice Cálculado:	94%	
IIIs			IVe			VIIe					

Observações:

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJXQT 2ZFEJ CS5Y3 VR9KB

PROJUDI - Processo: 0002121-16.2020.8.16.0119 - Ref. mov. 321.10 - Assinado digitalmente por Ana Clara Silva Moretti
26/06/2026: JUNTADA DE CARTA PRECATÓRIA. Arq: Documentos Apreendidos

Avaliação de Imóvel Rural - MCDDM

CRISTOVAM AMARANTE SANTANA — Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

Homogeneização de Dados

A	Vl de Mercado	Á. de Terreno	F. Oferta	Unit/ha	Área	Situação	Topografia	Hidrográfia				Produto Fatores	Unit-ha Homo
1	R$ 407.000,00	200,00	1,00	R$ 2.035,00	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,00	R$ 2.035,00
6	R$ 3.150.000,00	871,20	1,00	R$ 3.615,70	1,053	0,938	0,941	0,625	1,000	1,000	1,000	0,58	R$ 2.098,90
2	R$ 1.194.600,00	242,00	1,00	R$ 4.936,36	1,000	1,000	0,800	0,625	1,000	1,000	1,000	0,50	R$ 2.468,18
3	R$ 640.505,00	116,29	1,00	R$ 5.507,83	1,000	0,833	0,941	0,500	1,000	1,000	1,000	0,39	R$ 2.159,93
4	R$ 1.988.400,00	242,00	1,00	R$ 8.216,53	1,000	0,789	0,842	0,385	1,000	1,000	1,000	0,26	R$ 2.100,97
5	R$ 2.561.400,00	206,66	1,00	R$ 12.394,27	1,000	0,833	0,842	0,435	1,000	1,000	1,000	0,31	R$ 3.781,62

Média	R$ 6.117,62		**Média**	R$ 2.440,77
Desvio	3701,25		**Desvio**	171,05
Coef. de variação	0,61		**Coef. de variação**	0,07

Média Saneada	R$ 2.172,60
Limite Inferior	R$ 1.708,54
Limite Superior	R$ 3.173,00
Amostras Saneadas	5
Amostras Descartadas	1

Valor de Mercado	Área (ha)	x	Unit/ha	x	Fator Ajuste	=	
	175,89		R$2.172,60		1,00		**R$ 382.100,00**

Tratamento Estátistico

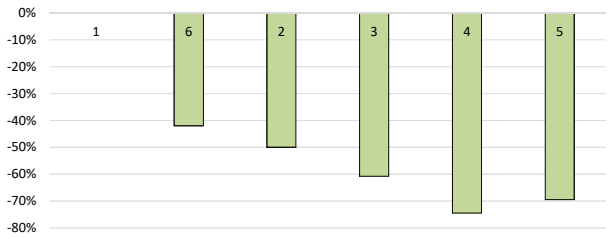
DADOS

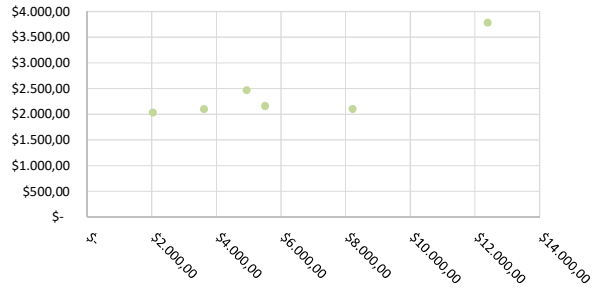
Número de Amostras Coletados:	6
Número de Amostras Saneados:	5
Limite Inferior (p/ha):	R$ 1.708,54
Média Aritmética (p/ha):	R$ 2.440,77
Limite Superior (p/ha):	R$ 3.173,00
Média Saneada (p/ha):	R$ 2.172,60
T. de Student:	1,533
Desvio Padrão:	171,05
Coeficiente de Variação:	0,070

INTERVALO DE CONFIABILIDADE

Resultado(p/ha):		**R$ 117,28**
Inferior (p/ha):	**-5,05%**	**R$ 2.323,49**
Superior (p/ha):	**4,58%**	**R$ 2.558,05**
Amplitude Total		**9,63%**

Residual % e Dispersão





Comentários sobre o cálculo

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJXQT 2ZFEJ CS5Y3 VR9KB

PROJUDI - Processo: 0002121-16.2020.8.16.0119 - Ref. mov. 321.10 - Assinado digitalmente por Ana Clara Silva Moretti
26/06/2026: JUNTADA DE CARTA PRECATÓRIA. Arq: Documentos Apreendidos

Avaliação de Imóvel Rural - MCDDM

Especificação da Avaliação | NBR 14.653-3 | 2019

Fundamentação

Tabela 4 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	
1	Caracterização do bem avaliando **Completa quanto aos atributos utilizados no tratamento**	**2 Pontos**
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados **4**	**1 Ponto**
3	Apresentação dos dados **Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem**	**2 Pontos**
4	Origem dos fatores de homogeneização (conforme 7.7.2.1) **Publicações**	**2 Pontos**
5	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores **Intervalo admissível maior que o permitido**	**0 Ponto**

Tabela 5 – Enquadramento segundo o grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição
1	Pontos obtidos **7 Pontos**
2	Itens Obrigatórios **Verificar pontuação na Tabela 4 - Permitido todos no mínimo Grau I**
3	Grau de Fundamentação Obtido

Precisão

Tabela 6 – Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido **9,63%**
2	Grau de Precisão Obtido **Grau III**

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJXQT 2ZFEJ CS5Y3 VR9KB