

1. INTRODUÇÃO / IDENTIFICAÇÃO

Interessado	Demandante	Número do Laudo
Banco do Nordeste do Brasil S.A. - BNB	PRESIDENTE DUTRA	102.2025.AI.0026
Proprietário	CPF / CNPJ	
1584017 - ANTONIO JORGE LOPES	120.360.561-72	
Objeto da Avaliação		
IMOVEIS - FAZENDA INGARANA		
Código do Bem	Matricula	Comarca
2969912	R-01/2.227	TUNTUM
Endereço		Bairro/ Distrito
INGARANA, n null, ZONA RURAL		ZONA RURAL
Município	UF	CEP
SANTA FILOMENA DO MARANHAO	MA	65768-000
Coordenadas Geodésicas		
S 5° 30' 49.8564" W 44° 40' 8.6592"		
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).		
Sem ressalvas		

2. IMÓVEL**2.1. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL**

Data da Vistoria	Alguém acompanhou a vistoria?		
16/06/2025	SIM - ANTONIO JORGE LOPES - PROPRIETARIO		
Dimensão	Estágio da exploração Atual	Capacidade de uso Preponderante	Exploração Preponderante
Pequeno	Terra cultivada	III	Pecuária

BOM LACADOR (Matricula 2.227 SERVENTIA EXTRAJUDICIAL DE TUNTUM) Área 234,99 ha
Localização: Porteira: E 536655 S 9390525 Altitude 140 Sede: E 536620 S 9390350 Altitude 136 m
Em nossa visita à propriedade, verificamos os seguintes aspectos:
Tipo de Solo: textura ARENOSA
Relevo: ONDULADO
Recursos Hídricos: AÇUDE E RIACHO
Cobertura do Solo: Pastagens de pisoteio 12
Cobertura do Solo: Agricultura 0
Cobertura do Solo: Vegetação nativa / Reserva 222,99
Benfeitorias: 1 AÇUDE, 56 CASA EM CONSTRUÇÃO, 2,5 CERCA ARAME FARPADO, 2,3 CERCA ARAME LISO, , , e 575 CURRAL
Serviços de Concessão Publica: NÃO TEM
ITINERARIO: AGENCIA PRESIDENTE DUTRA, BR 135/226, 135, MA 360 E VICINAIS -5.51384887614, -44.6690715536 48 KM
CAR: MA-2109759-D44950590D254A6EA673636F035AAF85

2.2. RESTRIÇÕES AO APROVEITAMENTO EFICIENTE DO BEM

Restrições físicas, legais ou Ambientais à utilização do bem	Risco de Invasão
Aparentemente possui	Aparentemente possui



Risco de infestações fitossanitárias de difícil controle que possam comprometer a produtividade ou longevidade das explorações agrícolas, pecuárias ou florestais:

Aparentemente possui

Evidência(s) ou indicio(s) reportado(s) no(s) caso(s) positivo(s) de algum(ns) aspecto(s)

Sem riscos aparente

3 REGIÃO E MERCADO

3.1 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Vocação Predominante

☐ Agricultura ☐ Aquicultura ☒ Pecuária ☐ Extrativismo ☐ Silvicultura ☐ Outra(s)

Especificação da Pecuária

BOVINOCULTURA DE CORTE

Infraestrutura Existente

☐ Nenhum ☐ Acesso Viário em parte do ☐ Disponibilidade de insumos ☒ Acesso Viário durante todo o
☐ Canal de Irrigação ☐ Rede de telefonia ☐ Rede de Abastecimento de ☐ Rede de energia elétrica
☐ Cooperativas ☒ Barragens ou açudes ☐ Acesso a internet ☐ Outra(s)
☐ Agroindústrias

Aspectos físicos predominantes

Relevo: A região está enquadrada na classe de declividade ondulada,. Classes de solos predominantes: Neossolo quartzarênico associado a Latossolo Amarelo LA 5

Clima: A área apresenta um clima, que de acordo com a classificação de Koppen é do tipo AW - clima tropical úmido, com temperaturas elevadas, médias acima de 20° C, com duas estações bem distintas, uma chuvosa e outra seca.

Polos atrativos de grande influência

PRESIDENTE DUTRA, BARRA DO CORDA E COLINAS - MA

Estrutura fundiária

Estrutura fundiária: predominam os imóveis de pequena e média dimensão, com áreas de 1 a 15 módulos rurais

Outros aspectos relevantes

Vocação econômica: Vocação para exploração de pecuária de corte e agricultura de sequeiro principalmente grãos.

Disponibilidade de mão de obra: a mão de obra rural é amplamente disponível, porém com pouca qualificação

3.2. DIAGNÓSTICO RESUMIDO DE MERCADO

Qtde. de ofertas de bens similares	Comportamento dos preços (próx. 24 meses)	Liquidez do imóvel
Média	Estável	Média



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

VALOR UNITARIO = +18739,76755 -940,7919355 * ln (AREA (HA)) +4,50555668 * A EXPLORADA (HA) -68,18021478 * PASTAGEM (%) +97133,24148 / DIST DO POLO (KM) -3628,451104 / TEXTURA +5835,783415 * R HIDRICOS -1884,616028 * B REP. -5220,038096 / BNREP. (SOLO) +1476,745895 * BNREP. (CONST/INST) -1525,521233 * RELEVO -2327,71173 * EVENTO

Descrição e Significância das Variáveis

AREA (HA)	Númerica	Quantitativa	Área total do imóvel	Sim
A EXPLORADA (HA)	Númerica	Quantitativa	Área do imóvel explorada com a atividade agropecuária.	Sim
PASTAGEM (%)	Númerica	Quantitativa	Percentual de pastagem relativa à área explorada	Sim
C AGRICOLA (%)	Númerica	Quantitativa	Percentual de cultivo agrícola relativa à área explorada	Não
DIST DO POLO (KM)	Númerica	Quantitativa	Distância do imóvel ao polo atrativo. Foi considerado polo atrativo a agência BNB mais próxima do imóvel (quando o cliente tem agência de relacionamento fora do estado do MA) ou a agência BNB de relacionamento do cliente.	Sim
TEXTURA	Númerica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1 - Solo classe I; 2 - Solo classe II e 3 - Solo classe III	Sim
RELEVO	Númerica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1 - Muito Ondulado; 2 Ondulado; 3 - Pouco Ondulado; 4 - Suave ondulado e 5 Plano	Sim
R HIDRICOS	Númerica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1 - Sem recursos hídricos; 2 - Suficiente para animais; 3 - Para irrigação	Sim
B REP.	Númerica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Benfeitorias Reprodutivas: 1 - Não tem; 2 - Pastagens; 3 - Pastagens e Fruticultura; 4 - Fruticultura.	Sim
BNREP. (SOLO)	Númerica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Benfeitorias Não Reprodutiva. Obras e trabalhos de melhoria das terras. 1- Adequação do solo; 2 - Correção do solo; 3 - Obras de conservação do solo.	Sim
BNREP. (CONST/INST)	Númerica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Benfeitorias não reprodutiva. Construções Cíveis e Instalações. 1 - Não tem; 2 - Instalações; 3 - Construções cíveis; 4 - Instalações e Construções cíveis.	Sim
EVENTO	Númerica	Dicotômica	0 - Transação; 1 Oferta	Sim
INFORMANTE	Texto	Texto	Nome da pessoa que informou a amostra.	Sim
CONTATO	Texto	Texto	Telefone de contato da pessoa que informou.	Sim
MUNICIPIO	Texto	Texto	Município de localização do imóvel	Sim
POLO	Texto	Texto	Polo atrativo do imóvel	Sim
EXPLORAÇÃO	Texto	Texto	Tipo de exploração do imóvel rural	Sim
VALOR UNIT				

Tratamento e Considerações

3.3.1 ATRIBUTOS: Propriedade rural classificada por tamanho como Pequena, exploração DE PECUARIA dotada das seguintes benfeitorias: BENFEITORIAS REPRODUTIVAS: Cobertura do Solo: Pastagens de pisoteio 12 ha e Cobertura do Solo: Agricultura 0 ha. BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS: OBRAS E TRABALHOS DE MELHORIA DAS TERRAS: Adequação do solo 0 ha e Correção do solo 0 ha. CONSTRUÇÕES CIVIS / INSTALAÇÕES 1 AÇUDE, 56 CASA EM CONSTRUÇÃO, 2,5 CERCA ARAME FARPADO, 2,3 CERCA ARAME

Os dados e informações constantes deste documento são de uso restrito do Banco do Nordeste

Emitido em 06-08-2025 12:23:06 por f120251 - JOSAFÁ de Castro Pereira e Silva



LISO, , , , e 575 CURRAL

3.3.2 ESTIMADOR: Média

3.3.3 ESTIMATIVA DE TENDENCIA CENTRAL: Valor Total

Valor Total do Imóvel (Estimativa Adotada)

R\$ 1.920.000,00

Campo de Arbítrio

NÃO

Justificativa Campo de Arbítrio

1.1 DETALHAMENTO

Benfeitorias não Reprodutivas

Nº	Descrição	Classificação	Unidade	Quantidade	Valor (R\$)
1	CASA EM CONSTRUÇÃO	CS	M2	56	11.200,00
2	CERCA ARAME FARPADO	IT	KM	2	21.720,00
3	AÇUDE	IT	UN	1	7.360,00
4	CERCA ARAME LISO	IT	KM	2	32.972,80
5	CURRAL	IT	M2	575	42.270,92

Valor das Construções (R\$)	Valor das Instalações (R\$)	Valor das Obras de Melhoria das Terras (R\$)	Valor Total das Benfeitorias Não Reprodutivas (R\$)
11.200,00	104.323,72	0,00	115.523,72

Benfeitorias Reprodutivas

Nº	Descrição	Classificação	Área (ha)	Valor (R\$)
1	COBERTURA DO SOLO: PASTAGENS DE PISOTEIO (BRACHIARIA E PANICUM)	PS	12.00	11.136,00

Valor das Lavouras (R\$)	Valor das Florestas (R\$)	Valor das Pastagens (R\$)	Valor Total das Benfeitorias Reprodutivas (R\$)
0,00	0,00	11.136,00	11.136,00

Avaliado na Condição de unidade Industrial

NÃO

2. RESUMO



2. RESUMO

Terra Nua			
Valor Total	R\$		1.793.340,28
Valor Unitário	R\$/ha	Dados Incompletos	
Valor da Terra	R\$		1.793.340,28
Valor das Benfeitorias Não Reprodutivas			
Construções	R\$		11.200,00
Instalações	R\$		104.323,72
Valor das Benfeitorias Reprodutivas			
Lavouras	R\$		0,00
Florestas	R\$		0,00
Pastagens	R\$		11.136,00
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
Valor Total do Imóvel	R\$		1.920.000,00
Valor Segurável do Imóvel	R\$		115.523,72
Valor Total do Imóvel para finalidade de	Demanda Judicial	R\$	1.920.000,00

3. RESULTADO

Adotar Valor Diferente do Calculado

NÃO

Valor Total do Imóvel Foi Arredondado

NÃO

Valor Total do Imóvel (R\$)

1.920.000,00

Valor da Avaliação para a finalidade de Contratação : R\$ 1.920.000,00 (Um Milhão e Novecentos e Vinte Mil Reais)

FONTES FORMAIS OU DOCUMENTAÇÕES ADICIONAIS UTILIZADAS

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



7. ANEXOS

102.2025.AI.0026 ANTONIO JORGE LOPES.pdf

9. LOCAL, DATA E RESPONSÁVEL(IS)

SANTA FILOMENA 16/06/2025

FRANKS PEREIRA ARAUJO
F160709



ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA

PRINCIPAL ATUALIZADO: R\$ 2.013.935 , 42

JUROS: R\$ 0 , 00

MULTA: R\$ 0 , 00

ADVOGADO: R\$ 0 , 00

TOTAL: R\$ 2.013.935 , 42

Aviso: **Calculo realizado com sucesso.**

**Tribunal de Justiça do
Maranhão**

Trça D. Pedro II, s/n - Centro
ão Luís - Maranhão -
EP:65.010-905
NPJ nº 05.288.790/0001-76
(8) 2055-2000
©2018 Todos os direitos
servados.

**Corregedoria Geral da
Justiça**

Rua Engenheiro Couto
Fernandes, s/nº - Centro
São Luís - Maranhão CEP:
65.010-100
Tel.: (98) 2055-2320 / (98)
2055-2319
Fórum: (98) 2055-2600

**Corregedoria Geral do
Foro Extrajudicial**

Rua Cumã, nº 300, 1º andar,
Edifício Manhattan Center III,
Jardim Renascença 2
São Luís - Maranhão CEP
65.075-700

Escola da Magistratura

Rua Búzios, s/n - Calhau
São Luís - Maranhão - CEP
65071-415
Tel.: (98) 2055-2800/2801

**Horário de
Expediente:**

Segunda a
sexta - 8h
às 18h

**Atendimento
ao**

Público:
Segunda a
Sexta - 8h
às 18h.

Entre
em
contato
através
do Fale
Conosco