

# ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA

CORREÇÃO MONETÁRIA(MM/AAAA)

**Termo Inicial:**

**Termo Final:**

**PRINCIPAL**(moeda da época)

**Valor Principal:**

ACESSÓRIOS (%)

**Juros(mês-%):**

**Multa(%):**

**Advogado(%):**

Consultar

PRINCIPAL ATUALIZADO: R\$ 35.289 , 65

JUROS: R\$ 0 , 00

MULTA: R\$ 0 , 00

ADVOGADO: R\$ 0 , 00

TOTAL: R\$ 35.289 , 65

Aviso: Calculo realizado com sucesso.



**Tribunal de Justiça do Maranhão**  
Praça D. Pedro II, s/n - Centro  
São Luís - Maranhão -  
CEP:65.010-905  
CNPJ nº 05.288.790/0001-76  
(98) 2055-2220  
©2018 Todos os direitos reservados.

**Corregedoria Geral da Justiça**  
Rua Engenheiro Couto  
Fernandes, s/nº - Centro  
São Luís - Maranhão CEP:  
65.010-100  
Tel.: (98) 2055-2300  
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](#)

IDENTIFICAÇÃO

Agência	38	PARNAIBA		
Cliente	298866193/0000-68	FRANCISCO DAS CHAGAS COSTA	Código	214869
Endereço	logradouro: ABREU , Nr.: 0, Bairro: ZONA RURAL			
Valor Total da Avaliação (R\$)	32.400,00			

INFORMAÇÕES DA AVALIAÇÃO

Precisão	Normal	Data da Visita :	21/03/2023	a	21/03/2023
Objetivo Avaliação	Estimar o valor de mercado do imóvel rural denominado PEDRINHAS com área legal de 13.65ha, localizado no município SÃO BERNARDO -MA, com o objetivo de subsidiar garantia em operação de crédito.				
Pressupostos Avaliação:	3. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E CONDIÇÕES LIMITANTES:  É consignado que o laudo de avaliação se fundamenta no que estabelece a Norma Técnica NBR 14.653 – Avaliação de Bens da ABNT, registrada no INMETRO. Foram assumidos os seguintes pressupostos:  - São verídicas e procedentes as informações prestadas por terceiros, referentes às pesquisas de preços de oferta de imóveis, bem como das características das propriedades, obtidas junto a sites e agentes imobiliários do mercado local e regional;  - Não foram realizadas buscas ou diligências para a comprovação do direito de propriedade e da autenticidade do título de domínio do avaliando. Admitiu-se que a alegação de propriedade é válida e que os direitos de propriedade são bons e comercializáveis;  - Não foi objeto do trabalho realizar levantamento topográfico para confirmação da área total do imóvel, sendo considerada verdadeira a área informada na Certidão Cartorária apresentada (GED ID: 541335282);  - A documentação legal do imóvel que foi apresentada é presumidamente legítima, cabendo, porém, às alçadas competentes observar os demais aspectos legais necessários ao processo em curso;  - Nenhum estudo de impacto ambiental foi solicitado ou realizado. Para efeito de avaliação, partiu-se do pressuposto da inexistência de passivo ambiental sobre o bem, sendo assumida a total obediência às leis e regulamentos ambientais no âmbito federal, estadual e municipal, a menos que declarado em contrário;  - Considerou-se verdadeiras as informações constantes na documentação apresentada. Eventuais alterações de propriedade do imóvel não são de conhecimento prévio a este laudo de avaliação;  - Informações obtidas durante a visita de campo, realizada em 21/03/2023, repassadas pelo Sr. FRANCISCO DAS CHAGAS, proprietário, foram tomadas como verdadeiras e de boa fé;  - O valor do imóvel estimado na presente avaliação refere-se a pagamento à vista, na data especificada neste laudo. Esta avaliação não reflete eventos e seus respectivos impactos ocorridos após a data de vistoria ao imóvel;  - A compreensão da conclusão deste laudo de avaliação ocorrerá mediante a sua leitura integral e de seus anexos, não devendo, portanto, extrair conclusões de sua leitura parcial;  - O presente laudo de avaliação foi elaborado para uso do solicitante visando aos objetivos já descritos. Conforme disposto em 10.3 da NBR 14.653-1, é de uso restrito e não tem validade para outros usos ou exibição para terceiros.				

ASPECTOS AVALIADOS

1) IMÓVEIS

Identificação			
Código Bem	Aquisição	Tipo de Bem	Descrição
953105	30/01/1998	IMÓVEL RURAL	PEDRINHAS
Itinerário			
partindo da sede do município de São Bernardo - MA, segue 5km pela rodovia MA 034, sentido Chapadinha – MA, entra a esquerda em estrada vicinal percorrendo mais 6km até o imóvel; -Localização do imóvel: (GPS): -3.437649 -42.447068			

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

Endereço					
Logradouro PEDRINHAS		Número 0		Complemento	
Bairro ZONA RURAL		Município SAO BERNARDO		UF MA	
Localização Geográfica (GPS) - Sistema UTM					
Local no Imóvel	Zona	Datum	K	UTM	Altitude
Porteira/Portão					
Casa sede(imóvel rural)					
Título de Domínio					
Tipo Escritura pública de compra e venda		Data 30/01/1998	Nr. Registro R-1/880	Livro 2-D	Folhas 112
Cartório REGISTR DE IMOVEIS DE SAO BERNARDO		Município SAO BERNARDO			UF MA
Avaliação					
Data 21/03/2023	Precisão (nível de rigor) Normal		Área Legal 13,65	Área Real 13,65	Área construída (m2)
Valor da avaliação					
Terreno ou Terra nua 32.400,00		Benfeitorias 0,00		Cobertura do solo 0,00	Total 32.400,00
Estado conservação				Ocorre venda bens similares região ? <input checked="" type="radio"/> Sim <input type="radio"/> Não	
Motivo de alteração do valor OSCILACAO DE PRECO DE MERCADO					

- 2) VEÍCULOS
- 3) MÁQUINAS,EQUIPAMENTOS E IMPLEMENTOS
- 4) SEMOVENTES

CONCLUSÕES

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

1. SOLICITANTE:
- 1.1. Identificação: Banco do Nordeste do Brasil - BNB
- 1.2. Unidade demandante: 038 PARNAIBA - PI
- 1.3. Proprietário/cliente: FRANCISCO DAS CHAGAS COSTA
- 1.4. Contato: 98 97020-1636
- 1.5. ID GED do Laudo e Anexos: 542250269

2. OBJETIVO/FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

Estimar o valor de mercado do imóvel rural denominado PEDRINHAS com área legal de 13.65ha, localizado no município SÃO BERNARDO -MA, com o objetivo de subsidiar garantia em operação de crédito.

3. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E CONDIÇÕES LIMITANTES:

- É consignado que o laudo de avaliação se fundamenta no que estabelece a Norma Técnica NBR 14.653 – Avaliação de Bens da ABNT, registrada no INMETRO. Foram assumidos os seguintes pressupostos:
- São verídicas e procedentes as informações prestadas por terceiros, referentes às pesquisas de preços de oferta de imóveis, bem como das características das propriedades, obtidas junto a sites e agentes imobiliários do mercado local e regional;
- Não foram realizadas buscas ou diligências para a comprovação do direito de propriedade e da autenticidade do título de domínio do avaliando. Admitiu-se que a alegação de propriedade é válida e que os direitos de propriedade são bons e comercializáveis;
- Não foi objeto do trabalho realizar levantamento topográfico para confirmação da área total do imóvel, sendo considerada verdadeira a área informada na Certidão Cartorária apresentada (GED ID: 541335282);
- A documentação legal do imóvel que foi apresentada é presumidamente legítima, cabendo, porém, às alçadas competentes observar os demais aspectos legais necessários ao processo em curso;
- Nenhum estudo de impacto ambiental foi solicitado ou realizado. Para efeito de avaliação, partiu-se do pressuposto da inexistência de passivo ambiental sobre o bem, sendo assumida a total obediência às leis e regulamentos ambientais no âmbito federal, estadual e municipal, a menos que declarado em contrário;
- Considerou-se verdadeiras as informações constantes na documentação apresentada. Eventuais alterações de propriedade do imóvel não são de conhecimento prévio a este laudo de avaliação;

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

de conhecimento previo a este laudo de avaliação,

- Informações obtidas durante a visita de campo, realizada em 21/03/2023, repassadas pelo Sr. FRANCISCO DAS CHAGAS, proprietário, foram tomadas como verdadeiras e de boa fé;
- O valor do imóvel estimado na presente avaliação refere-se a pagamento à vista, na data especificada neste laudo. Esta avaliação não reflete eventos e seus respectivos impactos ocorridos após a data de vistoria ao imóvel;
- A compreensão da conclusão deste laudo de avaliação ocorrerá mediante a sua leitura integral e de seus anexos, não devendo, portanto, extrair conclusões de sua leitura parcial;
- O presente laudo de avaliação foi elaborado para uso do solicitante visando aos objetivos já descritos. Conforme disposto em 10.3 da NBR 14.653-1, é de uso restrito e não tem validade para outros usos ou exibição para terceiros.

#### 4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

A cidade de São Bernardo teve sua autonomia política em 30/07/1859 e está inserida na mesorregião Leste maranhense, na microrregião Baixada Parnaíba maranhense, compreendendo uma área de 1.000,9 km<sup>2</sup>, uma população de aproximadamente 26.476 habitantes e uma densidade demográfica de 26,29 habitantes/km<sup>2</sup>, segundo dados do IBGE (2010). Limita-se ao Norte com os municípios de Araisos, Água Doce do Maranhão e Tutóia; ao Sul com Santa Quitéria e com águas do Rio Parnaíba; a Leste com Magalhães de Almeida e a Oeste com Santana do Maranhão (Google Maps, 2011)

A sede municipal tem as seguintes coordenadas geográficas: -3°21'36" de latitude Sul e -42°24'36" de longitude Oeste de Greenwich (IBGE, 2010).

O acesso a partir de São Luis, capital do estado, em um percurso total em torno de 370 km, se faz da seguinte forma: 105 km pela BR-135 até a cidade de Itapecuru Mirim, 141 km pela BR-222 até a cidade de Chapadinha, 124 km pelas Rodovias MA-230/034 até a cidade de São Bernardo. (Google Maps, 2011).

O estado do Maranhão, por se encontrar em uma zona de transição dos climas semiárido, do interior do Nordeste, para o úmido equatorial, da Amazônia, e por ter maior extensão no sentido norte-sul, apresenta diferenças climáticas e pluviométricas. Na região oeste, predomina o clima tropical quente e úmido (As), típico da região amazônica. Nas demais regiões, o estado é marcado por clima tropical quente e semiúmido (Aw). As temperaturas em todo o Maranhão são elevadas, com médias anuais superiores a 24°C, sendo que ao norte chega a atingir 26°C. Esse estado é caracterizado pela ocorrência de um regime pluviométrico com duas estações bem definidas. O período chuvoso, que se concentra durante o semestre de dezembro a maio, apresenta registros estaduais da ordem de 290,4 mm e alcança os maiores picos de chuva no mês de março. O período seco, que ocorre no semestre de junho a novembro, com menor incidência de chuva por volta do mês de agosto, registra médias estaduais da ordem de 17,1mm. Na região oeste do estado, onde predomina o clima tropical quente e úmido (As), as chuvas ocorrem em níveis elevados durante praticamente todo o ano, superando os 2.000 mm. Nas outras regiões, prevalece o clima tropical quente e semiúmido (Aw), com sucessão de chuvas durante o verão e o inverno seco, cujas precipitações reduzidas alcançam 1.250 mm. Há registros ainda menores na região sudeste, podendo chegar a 1.000 mm.

Os solos da região estão representados por Latossolo Amarelo, Podzólicos Vermelho-Amarelo, Gleissolos, Planossolos, Areias Quartzosas e Solos Aluviais (EMBRAPA, 2006). Latossolos Amarelos são solos profundos, bem acentuadamente drenados, com horizontes de coloração amarelada, de textura média e argilosa, sendo predominantemente distróficos, PROJETO CADASTRO DE FONTES DE ABASTECIMENTO POR ÁGUA SUBTERRÂNEA DO ESTADO DO MARANHÃO Município de São Bernardo 19 ocorrendo também álicos, com elevada saturação de alumínio e teores de nutrientes muito baixos. São encontradas em áreas de topos de chapadas, ora baixas e dissecadas, ora altas e com extensões consideráveis, apresentando relevo plano com pequenas e suaves ondulações, tendo como material de origem mais comum, as coberturas areno-argilosas e argilosas, derivadas ou sobrepostas às formações sedimentares. Mesmo com baixa fertilidade natural e em decorrência do relevo plano e suavemente ondulado, esse solo tem ótimo potencial para agricultura e pecuária. Devido sua baixa fertilidade e acidez elevada, esses solos são exigentes em corretivos e adubos químicos e orgânicos.

Fonte: CPRM – Serviço Geológico do Brasil

#### 5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

- Denominação: PEDRINHAS
- Área legal: 13.65ha
- Confrontações: Conforme certidão cartorária anexa.
- Itinerário: partindo da sede do município de São Bernardo - MA, segue 5km pela rodovia MA 034, sentido Chapadinha – MA, entra a esquerda em estrada vicinal percorrendo mais 6km até o imóvel;
- Localização do imóvel: (GPS): -3.437649 -42.447068
- Relevo: predominantemente plano;
- Exploração econômica: bovinocultura.

OBS: imóvel ocupado por posseiros.

#### 6. DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA PARA AVALIAÇÃO:

-Escritura de Compra e Venda. Matrícula N° 880, expedida pelo Cartório 1° Ofício Único, Comarca de São Bernardo – MA. emitida em 30 de janeiro de 1998. (ID GED:541335282).

#### 7. METODOLOGIA:

##### 7.1. AVALIAÇÃO GLOBAL DO IMÓVEL

Utilizou-se o método comparativo direto de dados de mercado para avaliação do imóvel, nos termos da NBR 14.653-3 (ABNT), pelo qual se identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento de dados - aplicação de operações que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os dados de mercado e os do bem avaliando (NBR 14.653-1).

Empreendeu-se o referido método tendo em vista ser compatível com a natureza do bem avaliando. considerando ainda o os dados de mercado

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



Emprego de métodos estatísticos em nível de comparação com a natureza de bens avaliados, considerando suas e os dados de mercado obtidos.

A pesquisa de dados de mercado identificou transações realizadas e ofertas de imóveis localizados no município do imóvel avaliando e região circunvizinha e de mesmas características, com o objetivo de obter o valor médio de mercado com base na metodologia utilizada. Foram testados 15 dados, dos quais 09 foram efetivamente aproveitados no modelo de regressão desenvolvido com auxílio do Sisdea (software).

#### 7.1.2. AVALIAÇÃO DE BENFEITORIAS:

##### 7.1.2.1. Benfeitorias reprodutivas:

- Não possui.

##### 7.1.2.2 Benfeitorias não reprodutivas:

- As benfeitorias existentes, casas, cerca de arame farpado, construída pelos posseiros, não foram consideradas para efeitos desta avaliação.

#### 8. VARIÁVEIS ADOTADAS

8.1 Em função da análise exploratória, para formação do modelo, foram testadas as seguintes variáveis:

>ÁREA DO IMÓVEL (ha): Variável independente quantitativa que corresponde à área total do imóvel medida em hectares.

>BENFEITORIAS: Variável independente dicotômica, que representa a existência de benfeitorias básicas nos imóveis, exemplos: casa sede e/ou curral e/ou, açudes e/ou poço tubular e/ou cercados, etc. (Sem benfeitorias= 0, com benfeitorias =1);

>APTIDÃO: Variável independente dicotômica, que representa aptidão do imóvel (Pecuária = 0, Pecuária e Grão =1);

> VALOR UNITÁRIO (R\$): Variável dependente que corresponde o valor do hectare de cada imóvel do conjunto amostral.

8.2 Características do imóvel avaliando quanto às variáveis adotadas:

> ÁREA: 13.65ha

> BENFEITORIAS: 1

> APTIDÃO: 1

#### 9. VALOR CENTRAL ESTIMADO

Substituindo-se as características do imóvel avaliando no modelo de regressão adotado, estimou-se o valor de tendência central, baseando na média obtida pelo Sisdea.

Valor central estimado (média): R\$ 2.375,01ha

##### 9.1 INTERVALO DE CONFIANÇA

Limite inferior: R\$ 1.818,95 /ha

Limite superior: R\$ 2.931,06 /ha

##### 9.2 CAMPO DE ARBÍTRIO

Limite inferior: R\$ 2.018,76 /ha

Limite superior: R\$ 2.731,26 /há

##### 9.3 RELATÓRIO ESTATÍSTICO - REGRESSÃO LINEAR

Modelo: SAO BERNARDO

Data de referência: segunda-feira, 20 de março de 2023

Informações Complementares:

Variáveis e dados do modeloQuant.

Total de variáveis: 6

Variáveis utilizadas no modelo: 4

Total de dados: 15

Dados utilizados no modelo: 9

Estatísticas:

Estatísticas do modeloValor

Coefficiente de correlação:0,9511812 / 0,9511812

Coefficiente de determinação:0,9047456

Fisher - Snedecor:15,83

Significância do modelo (%):0,02

Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduosCurva NormalModelo

Resíduos situados entre -1s e + 1s68% 77%

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



Resíduos situados entre -1,64s e + 1,64s90%100%  
Resíduos situados entre -1,96s e + 1,96s95%100%

Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:0  
% de outliers:0,00%

Análise da variância:

Fonte de variaçãoSoma dos QuadradosGraus de LiberdadeQuadrado MédioF  
Explicada7526707,026 32508902,34215,830  
Não Explicada792434,524 5158486,905  
Total8319141,550 8

Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):

VALOR UNITÁRIO = -1452,164228 +0,7531725396 \* ÁREA +2131,078074 \* BENFEITORIAS +1685,812521 \* APTIDÃO

Testes de Hipóteses:

VariáveisTransf.t Obs.Sig.(%)  
ÁREAx 4,38 0,71  
BENFEITORIASx 4,83 0,48  
APTIDÃOx 4,12 0,92  
VALOR UNITÁRIOy -2,32 6,79

Correlações Parciais:

Correlações parciais para ÁREAIsoladasInfluência  
BENFEITORIAS-0,780,93  
APTIDÃO0,580,73  
VALOR UNITÁRIO0,550,89

Correlações parciais para BENFEITORIASIsoladasInfluência  
APTIDÃO-0,600,86  
VALOR UNITÁRIO-0,100,91

Correlações parciais para APTIDÃOIsoladasInfluência  
VALOR UNITÁRIO0,640,88

9.5 RESULTADOS:

9.5.1 VALOR TOTAL DO IMÓVEL

- VTI: VTN + VBNR  
- VTI: (13.65ha x R\$2.375,01ha) = R\$ 32.418,85  
- VTI: R\$ 32.418,85

- VALOR FINAL (arredondamento): R\$ 32.400,00(trinta e dois mil e quatrocentos reais).

9.5.2 RESUMO DA AVALIAÇÃO

- VALOR FINAL (arredondamento): R\$ 32.400,00  
- VALOR DAS BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS: = R\$ 0,00  
- VALOR DA TERRA NUA: R\$ 32.400,00

10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

10.1. FUNDAMENTAÇÃO PELO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO (tabelas 2 e 3, NRB 14653-3/2019):

- 1- Completa caracterização do bem quanto às variáveis utilizadas. (02 pontos)
- 2- Quantidade de dados efetivamente utilizados, 3(k+1). (02 pontos)
- 3- Apresentar todos os dados e variáveis analisados na modelagem. (02 pontos)
- 4- Extrapolação não ocorrida. (03 pontos)
- 5- Nível de significância dos regressores < 10%: (03 pontos)
- 6- Nível de significância com F de Snedecor = 20%: (02 pontos)

- Quantidade de pontos: 14 pontos.  
- Grau de fundamentação: I

10.2 GRAU DE PRECISÃO

- Amplitude: 46,84%  
- Grau de precisão: I

11. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

De modo geral, o mercado imobiliário é caracterizado por apresentar baixa liquidez, sendo ainda mais latente no mercado de imóveis rurais.

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

12. CRITERIOS TECNICO-NORMATIVOS OBSERVADOS

- Para o valor obtido, o processo avaliatório não apresentou problemas significativos com micronumerosidade, "outliers", pontos influentes, homocedasticidade e autocorrelação serial.
- A verificação da normalidade foi realizada através da análise do gráfico de resíduos padronizados versus valores ajustados, que apresentou pontos dispostos aleatoriamente e situados no intervalo (-2;+2), conforme menciona o normativo.
- O valor total da avaliação foi arredondado, respeitando-se o limite estabelecido pela NBR 14.653-1 da ABNT que permite ajustar o valor em até 1%.
- A amostra de dados utilizada no modelo é classificada como "acidental" dada a natureza do bem, a pouca disponibilidade de dados e de suas características, buscando-se a maior representatividade possível em relação à população.

13. CONCLUSÃO.

Seguindo os pressupostos necessários preconizados pela norma, de acordo com a metodologia aplicada, avaliam-se os bens por R\$ 32.400,00 (trinta e dois mil e quatrocentos reais).

14. APÊNDICES

- Relatório estatístico de regressão linear, emitido via Sisdea,
- Amostra de dados utilizado no modelo;
- Relatório fotográfico do imóvel avaliando.

15. DATA DE REFERÊNCIA DO LAUDO

21 de março de 2023 (data de vistoria do imóvel).

16. AVALIADOR:

- Julimar de Jesus Araújo
- Técnico de Campo IV
- Técnico em Agropecuária
- Célula de Execução de Suporte Técnico PI

TÉCNICO INTERNO RESPONSÁVEL

Instituição	Nome/Assinatura do TÉCNICO INTERNO RESPONSÁVEL
-------------	--

Banco do Nordeste do Brasil S/A

JULIMAR DE JESUS ARAUJO





LAUDO PEDRINHAS

Este documento foi assinado eletronicamente por:

JULIMAR DE JESUS ARAUJO

CPF: 844.769.153-53

TECNICO DE CAMPO IV

PIRIPIRI

Assinatura Digital:



BANCO DO NORDESTE DO BRASIL S.A

CNPJ Nº 07.237.373/0001-20

21/03/2023 15:28

Verifique em <https://verificador.iti.br>

Certificado Digitalmente pelo Banco do Nordeste do Brasil S/A - ID: 24302303

