

1. INTRODUÇÃO / IDENTIFICAÇÃO

Interessado	Demandante	Número do Laudo
Banco do Nordeste do Brasil S.A. - BNB	URUCUI	211.2025.AI.0028
Proprietário	CPF / CNPJ	
2002615 - VITALINO MARTINS DE SOUSA	198.503.522-72	
Objeto da Avaliação		
IMOVEIS - FAZ. PINDAÍBA NA GLEBA RIACHÃO DOS PAULOS		
Código do Bem	Matrícula	Comarca
1190322	R-2-2.081	BAIXA GRANDE DO RIBEIRO
Endereço	Bairro/ Distrito	
FAZENDA GLEBA RIACHAO DOS PAULOS - LOTE 119, S/N, n 0, ZONA RURAL	ZONA RURAL	
Município	UF	CEP
BAIXA GRANDE DO RIBEIRO	PI	64868-000
Coordenadas Geodésicas		
N 8° 22' 6.9996" E 44° 57' 29.0016"		
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).		
Conforme CDT.		

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

Data da Vistoria	Alguém acompanhou a vistoria?		
12/06/2025	SIM - Vitalino Martins de Sousa - Proprietário do imóvel.		
Dimensão	Estágio da exploração Atual	Capacidade de uso Preponderante	Exploração Preponderante
Pequeno	Terra nua	III	Não explorado

A vistoria foi realizada no imóvel, localidade Pindaíba, Gleba Riachão dos Paulos, Lote nº 119, município de Baixa Grande do Ribeiro, Estado do Piauí. Área total de 76,5658 hectares, conforme Certidão de Inteiro Teor, emitida pelo Cartório da Serventia Extrajudicial do Ofício Único de Ribeiro Gonçalves, arquivado no GED/IDs: 668421881. Roteiro: Partindo de Baixa Grande do Ribeiro, pela PI-392, seguir até a rotatória depois da Bunge, dobrar à esquerda em direção a Fazenda Cajupi, seguir em direção a Riacho dos Paulos, passando pela Fazenda São João e Agrovila, seguir em direção a localidade Pindaíba até a entrada do imóvel (-8.368700°; -44.958200°). O percurso total é de 113km.

O imóvel é completamente ocupado com vegetação nativa, com pequenas áreas de agricultura de subsistência. Os solos são, em sua maioria, de textura média, topografia suavemente inclinada.

As informações constantes na documentação apresentada aparentam conformidade com a realidade do imóvel vistoriado.

2.2. RESTRIÇÕES AO APROVEITAMENTO EFICIENTE DO BEM

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



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

Aparentemente não possui

3 REGIÃO E MERCADO

3.1 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Vocação Predominante

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

Especificação da Agricultura

Produção de grãos de sequeiro.

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

A Região Sul do Piauí, onde está localizado o município de Baixa Grande do Ribeiro, vem despontando como uma das últimas fronteiras agrícolas do Brasil, com uma área agricultável aproximada de cinco milhões de hectares. Região, de vegetação nativa de cerrado, predominam latossolo vermelho-amarelo, profundos, mecanizáveis. Cultivados com grãos, com destaque para soja e milho, adoção de tecnologia de ponta, produção para o mercado interno, estados do NE, bem como para exportação.

Polos atrativos de grande influência

Municípios de Uruçuí e Bom Jesus, localizados no Estado do Piauí, bem como o município de Balsas no Estado do Maranhão.

Estrutura fundiária

O imóvel não está georreferenciado, portanto, não é possível afirmar que a área legal contida na Certidão de Inteiro Teor, corresponde a área real do imóvel.

Outros aspectos relevantes

O imóvel está localizado nas proximidades do povoado conhecido como Agrovila, este com uma população aproximada de 200 pessoas. Não possui restrições físicas, legais ou ambientais à utilização do bem. Não possui riscos de invasões e não há riscos de infestações fitossanitárias de difícil controle que possam comprometer a produtividade ou longevidade das explorações agrícolas e pecuárias.

3.2. DIAGNÓSTICO RESUMIDO DE MERCADO

Qtde. de ofertas de bens similares	Comportamento dos preços (próx. 24 meses)	Liquidez do imóvel
Muito baixa	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 UNITÁRIO = e^(
+8,476887413
+2,181569969E-05 * ÁREA TOTAL
+0,0413338902 * CAMPO AGRÍCOLA)

Descrição e Significância das Variáveis

- Campo Agrícola: Variável independente, numérica, quantitativa, contínua, habilitada, significância de 0,00%. Percentual da área total do imóvel, em hectares, corrigida e fertilizada, com elevado potencial produtivo. Amplitude da amostra: 0,00% a 100,00 %. Esta variável foi considerada na escala original (x).
- Área Total: Variável independente, numérica, quantitativa, contínua, habilitada, significância de 5,92%. Área total do imóvel em hectares. Amplitude da amostra: 35ha a 22.000ha. Esta variável foi considerada na escala original (x).
- Valor Unitário: variável dependente, representando o valor em reais por hectare. Esta variável foi transformada ln(y).

Tratamento e Considerações

Atributos do Avaliando
Imóvel rural, com área total de 76,5658 hectares, localizada a 113km da sede do município de Baixa Grande do Ribeiro, com acessos regulares, possibilitando o transporte de insumos e produtos durante todo o ano. A região de localização do imóvel, cujas principais atividades econômicas são agricultura e pecuária, apresentou alto crescimento nos últimos anos. Tem como finalidade o uso próprio. As terras estão se valorizando em ritmo crescente, quando comparado com regiões vizinhas.
Estimativa pela moda, nível de confiança de 80%.
Valor médio por hectare: R\$ 4.452,13.

Valor Total do Imóvel (Estimativa Adotada)	Campo de Arbóριο
R\$ 340.000,00	NÃO

Justificativa Campo de Arbóριο

Avaliado na Condição de unidade Industrial



NÃO

2. RESUMO

Terra Nua			
Valor Total	R\$		340.000,00
Valor Unitário	R\$/ha	Dados Incompletos	
Valor da Terra	R\$		340.000,00
Valor das Benfeitorias Não Reprodutivas			
Construções	R\$		0,00
Instalações	R\$		0,00
Valor das Benfeitorias Reprodutivas			
Lavouras	R\$		0,00
Florestas	R\$		0,00
Pastagens	R\$		0,00
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\$		340.000,00
Valor Segurável do Imóvel	R\$		0,00
Valor Total do Imóvel para finalidade de	Demanda Judicial	R\$	340.000,00

3. RESULTADO

Adotar Valor Diferente do Calculado

NÃO

Valor Total do Imóvel Foi Arredondado	Valor Total do Imóvel (R\$)
SIM	340.000,00

Valor da Avaliação para a finalidade de Demanda Judicial: R\$ 340.000,00 (Trezentos e Quarenta Mil Reais)



FONTES FORMAIS OU DOCUMENTAÇÕES ADICIONAIS UTILIZADAS

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

7. ANEXOS

Relatório Estatístico - Regressão Linar.rtf

Inferência Estatística.pdf

Pesquisa de Mercado.xlsx

8. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Outro - Foto georreferenciada da entrada do imóvel.





Outro - Aspectos da vegetação.

9. LOCAL, DATA E RESPONSÁVEL(IS)

BAIXA GRANDE DO 20/06/2025

MARDONIO LACERDA LOIOLA
F132268

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

Emitido em 25-06-2025 14:47:22 por c020072 - THAIS Evangelista Viana



Este documento foi gerado pelo usuário 614.***.***-95 em 20/05/2026 10:03:01

Número do documento: 25072213382300000000074207595

<https://rio.ti-juv.br/412/46/Processo/ConsultaDocumento/lista?view=comp3v25072213382300000000074207595>





























Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 290.418,00
Indexador e metodologia de cálculo	JF-Condênatórias Geral (exceto Fazenda Pública) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	01/11/2024 a 01/05/2026

	Dados calculados	
Fator de correção do período	546 dias	1,079339
Percentual correspondente	546 dias	7,933949 %
Valor corrigido para 01/05/2026	(=)	R\$ 313.459,62
Sub Total	(=)	R\$ 313.459,62
Valor total	(=)	R\$ 313.459,62

[Retornar](#) [Imprimir](#)