



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Imóvel: Fazenda Alvorada, Zona Rural de Araguaçu - TO

Matrícula 6.296

RESUMO

Data da avaliação	13 de fevereiro de 2026.
Objeto	Imóvel Rural
Finalidade	Determinar valor de mercado.
Metodologia(s)	Método comparativo de dados de mercado. e acordo com a ABNT 14.653.
Localização	Fazenda Alvorada, Zona Rural de Araguaçu - TO
Áreas	- Área Total: 211,0784 Hectares ou 43,6112 Alqueires/GO. - Área Sicoob: 193,5931 Hectares ou 39,9986 Alqueires/GO. - Área José de Ribamar: 17,486 Hectares ou 3,6128 Alqueires/GO.
Documentação	Matrícula nº 6.296
Avaliação	R\$ 4.361.120,00 (Quatro Milhões Trezentos e Sessenta e Um Mil Cento e Vinte Reais)

SUMÁRIO

RESUMO	1
SUMÁRIO	2
INTRODUÇÃO	3
SOLICITANTE	3
EQUIPE TÉCNICA.....	3
CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	3
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	3
AVALIAÇÃO	4
CONCLUSÃO	5
ANEXO I - DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA	6
ANEXO II - LOCALIZAÇÃO	14
ANEXO III - IMÓVEIS ANÁLOGOS	30
ANEXO IV - PREMISSAS, RESSALVAS E LIMITAÇÕES	31

INTRODUÇÃO

O presente Laudo de Avaliação de Imóvel é elaborado pela T & S Engenharia, especializada em fornecer análises precisas e abrangentes para propriedades imobiliárias. Este documento tem como objetivo fornecer uma avaliação técnica e imparcial do imóvel identificado através da cópia da certidão de Inteiro Teor, identificando a matrícula cartorial sob o nº 6.296 devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis de Araguaçu - TO, com a finalidade de prover informações relevantes para fins de avaliação mercadológica.

SOLICITANTE

Nome: SICOOB UNICENTRO NORTE BRASILEIRO

Data da Solicitação: 13/02/2026

Data da Visita: 13/02/2026

EQUIPE TÉCNICA

Avaliador Responsável: GUILHERME TEIXEIRA DE OLIVEIRA

Registro Profissional: 1022077147D-GO

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Araguaçu, localizada no sul do Tocantins, destaca-se principalmente pela pecuária, sendo conhecida como a “capital do gado branco”, com forte produção de bovinos voltada tanto para o mercado interno quanto para exportação. A agricultura também tem papel relevante, com cultivo de grãos como soja e milho, além de atividades ligadas à silvicultura e ao extrativismo. No aspecto de infraestrutura, o município conta com uma malha viária que o conecta a cidades vizinhas e ao estado de Goiás, serviços básicos em expansão, além de iniciativas voltadas ao saneamento e à melhoria urbana. Com cerca de 8 mil habitantes e um PIB per capita em torno de R\$ 43 mil, Araguaçu apresenta potencial de crescimento econômico aliado a uma infraestrutura em constante desenvolvimento, o que reforça sua vocação agropecuária e abre espaço para novos investimentos

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliado corresponde a uma propriedade rural localizada no município de Araguaçu - TO, atualmente em processo de divisão entre duas partes distintas. A fração maior, de aproximadamente 40 alqueires/GO, será destinada ao Sicoob, enquanto a menor, com cerca de 3,6 alqueires/GO, ficará sob titularidade do Sr. José de Ribamar. A área total apresenta

benfeitorias consolidadas, incluindo duas residências de padrão médio com infraestrutura de energia elétrica e abastecimento hídrico proveniente de poço artesiano, além de estruturas de apoio como galinheiro, chiqueiro e curral construído parcialmente em madeira e parcialmente em cabo de aço. O perímetro e as subdivisões internas encontram-se cercados com arame liso de cinco fios, garantindo a compartimentação e segurança da área produtiva.

No que se refere à formação da propriedade, observa-se a predominância de pastagens implantadas em duas tipologias forrageiras - *Brachiaria brizantha* (Brachiarão) e *Andropogon gayanus* (Andropogon) - adequadas ao manejo bovino extensivo. O imóvel dispõe de três represas artificiais destinadas ao abastecimento hídrico dos animais, além de cinco piquetes de pastagem rotacionada, todos equipados com cochos para suplementação mineral. Em síntese, trata-se de uma unidade rural com infraestrutura consolidada e condições técnicas favoráveis ao desenvolvimento de atividades agropecuárias de médio porte, apresentando equilíbrio entre áreas de produção, benfeitorias e recursos hídricos.

AVALIAÇÃO

A determinação da metodologia a ser adotada leva em conta diversos fatores intrinsicamente vinculados ao valor final a ser atribuído ao imóvel. Esses fatores incluem a finalidade para a qual o trabalho foi contratado, a natureza específica do imóvel em análise e a disponibilidade, quantidade e qualidade das referências obtidas junto ao mercado.

De acordo com o item “Especificação das Avaliações” da NBR 14653-1(ABNT) - Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas - Parte 1: Imóveis Urbanos, **Item 7.5 - Escolha da metodologia**, A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido em 8.3.1 e na NBR 14653-2(ABNT) - Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas e Técnicas - Parte 2 Imóveis Urbanos, **Item 8.3.2 - Método Comparativo Direto de Custo**.

Com base nessas informações, a metodologia é cuidadosamente selecionada com o objetivo de representar de forma precisa o comportamento do mercado, utilizando meios que sustentem os valores calculados. No contexto deste trabalho, para estabelecer o Valor de Mercado para Venda, a opção foi pelo Método Comparativo de Dados de Mercado.

Dessa forma, foram identificados no campo elementos comparáveis ao imóvel avaliado, aos quais foram aplicados diversos fatores de equivalência, tais como:

- Situação: Priorizando amostras em uma mesma localização geográfica e socioeconômica.
- Tempo: Dando preferência a elementos contemporâneos à avaliação em curso.
- Características: Buscando, dentro das possibilidades de mercado, semelhanças em relação ao imóvel em estudo quanto as questões físicas, disposição, adequação, aproveitamento, entre outros.

Paralelamente ao tratamento estatístico, foram conduzidas análises de mercado considerando as características específicas do imóvel em análise, sua situação e a conjuntura de mercado.

CONCLUSÃO

O presente trabalho fundamenta-se:

- Na documentação fornecida pelo interessado.
 - Nos elementos no local da vistoria do bem periciado.
 - Dados obtidos junto a agentes do mercado imobiliário, todos tomados de boa fé e confiáveis.
-
- Considerando todos os quesitos citados, pode-se atribuir o valor venal do bem periciado em **R\$ 4.361.120,00 (Quatro Milhões Trezentos e Sessenta e Um Mil e Cento e Vinte Reais)**
 - Considerando todos os quesitos citados, pode-se atribuir o valor venal da Area destinada ao Sicoob periciada em **R\$ 3.999.860,00 (Três Milhões Novecentos e Noventa e Nove Mil Oitocentos e Sessenta Reais)**
 - Considerando todos os quesitos citados, pode-se atribuir o valor venal da Area destinada ao cooperado José de Ribamar em **R\$ 361.280,00 (Trezentos e Sessenta e Um Mil Duzentos e Oitenta Reais)**
 - Foi adotado um valor aproximado de **R\$ 20.661,16 (Vinte Mil Seiscentos e Sessenta e Um Reais e Dezesseis Centavos.)** para cada hectare da propriedade, já considerando as benfeitorias
 - Foi adotado um valor aproximado de **R\$ 100.000,00 (Cem Mil Reais)** para cada alqueire GO da propriedade, já considerando as benfeitorias.

Para **VENDA FORÇADA**, adota-se um desconto de 10% (DEZ POR CENTO).

Considerando o valor venal para **VENDA FORÇADA**, sobre o valor do bem periciado e suas benfeitorias, e aplicando o desconto pode-se atribuir o valor venal de **R\$ 3.925.008,00 (Três Milhões Novecentos e Vinte e Cinco Mil e Oito Reais)**.

Destacamos que este estudo foi conduzido de forma imparcial e independente, completamente isento de qualquer influência por parte dos profissionais envolvidos, assegurando completa neutralidade. Sem mais considerações a relatar ou reportar, firmo e assino o presente laudo.

Guilherme Teixeira
de Oliveira

Assinado de forma digital por
Guilherme Teixeira de Oliveira
Dados: 2026.02.23 09:50:05 -03'00'

Guilherme Teixeira de Oliveira
Eng. Civil
1022077147D-GO

T&S Engenharia e
Soluções

Assinado de forma digital por T&S
Engenharia e Soluções
Dados: 2026.02.23 09:50:15 -03'00'

T&S Engenharia
CNPJ: 53.086.749/0001-60

ANEXO I – DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO TOCANTINS - COMARCA DE ARAGUAÇU
ÚNICO SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL



ÚNICO SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL DE ARAGUAÇU-TO
João Miguel dos Anjos
 Oficial e Tabelião Substituto
 Suboficial e Tabelião Substituto
 Fone: (63) 3384-1251/3384-1278/3384-1291
 (63) 3384-1504

06, Lote 07, Setor Vale do Araguaia, e-mail: cria@cartoriojoaomiguel.com - CEP: 77.475-000
 Araguaçu-TO, CNS 12.650-8, Fone: (63) 3384-1251/1291/1278/1504/(63) 98113-0322

João Miguel dos Anjos
 Oficial e Tabelião Titular

João Miguel dos Anjos Filho
 Tabelião e Suboficial de Instituto

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR
 CNM: 126508.2.0006296-47

Certifico, a requerimento verbal de parte interessada que, revendo os livros do Cartório de Registro de Imóveis do Município de ARAGUAÇU, Estado do Tocantins, neles verifiquei constar na **Ficha 01, do Livro 2 de Registro Geral deste Cartório, a Matrícula sob o nº M6296-** Uma gleba de terras situada neste município, no loteamento denominado “Água Bonita”, parte dos lotes 54 e 55, com extensão global de **206.51.02,27ha** (duzentos seis hectares, cinquenta um ares, dois centiares, vinte sete centímetros quadrados), caracterizado pelos limites e confrontações seguintes: “**Inicia-se no vértice denominado M.01, em limites com lote 59; daí segue confrontando com lote 59, no azimute e distância de 22°01’26”-1.500,02m, até o vértice M.02; daí segue confrontando com lote 55, no azimute e distância de 129°11’46”-1.682,89m, até o vértice M.03; daí segue na mesma confrontação, no azimute e distância de 231°41’05”-1.967,24m, até o vértice M.03A; daí segue confrontando com parte dos lotes 54 e 55 (desmembrada), no azimute e distância de 325°40’15”-392,03m, até o vértice M.13; daí segue confrontando com Lote 59, no azimute e distância de 349°49’30”-578,01m, até o início desta descrição, no vértice M.01**”. PROPRIETARIO: **JOSÉ DE RIBAMAR RODRIGUES DOS SANTOS**, brasileiro, casado, lavrador, inscrito no CPF nº 136.791.121-49, residente e domiciliado na cidade de Araguaçu-TO. NÚMERO E DATA DO REGISTRO ANTERIOR: **R14M1687** de 25 de novembro de 2013, deste CRI de Araguaçu-TO. O imóvel se acha cadastrado no INCRA sob nº 951.021.508.225-4, na Receita Federal sob nº 7.850.182-2, CAR/TO: 419416, com denominação de “**FAZENDA ALVORADA**”. Emolumentos: R\$ 92,02; Taxa Judiciária: R\$ 14,17; Funcivil: R\$ 11,81; ISSQN: R\$ 4,61; Total: R\$ 122,61, Selo digital: 128322AAA036005 - Código de validação: EFV. O referido é verdade e dou fé. Araguaçu - TO, 18 de março de 2019. (a) Allena Gláucia Lyra Gomes - Suboficiala.

RIM6296- Nos termos da Certificação do imóvel de **JOSÉ DE RIBAMAR RODRIGUES DOS SANTOS**, brasileiro, casado, lavrador, inscrito no CPF nº 136.791.121-49, residente e domiciliado na cidade de Araguaçu-TO; procedo ao registro da Certificação nº e36aela774bc4f60a8189c8617e2df4f, Georreferenciamento expedido pelo INCRA, de uma gleba de terras situada neste município, no loteamento denominado “Água Bonita”, parte dos lotes 54 e 55, com a área georreferenciada de **211.0784ha** (duzentos onze hectares, sete ares, oitenta quatro centiares), caracterizada pelos limites e confrontações seguintes: “**Inicia-se a descrição no vértice C2U-M-9030 de longitude -49°47’13,864” de latitude -12°52’06,028” e de altitude 297,19m; deste segue confrontando com CNS: 12.832-2 | Mat. 5.090 | ENI GONÇALVES DA COSTA com azimute de 129°06’ e distância de 1296,57m até o vértice C2U-M-9031; do vértice C2U-M-9031 de longitude -49°46’40,495” de latitude -12°52’32,639” e de altitude 287,874m segue confrontando com CNS: 12.832-2 | Mat. 1.054 | LÁZARO SOARES JUNIOR com azimute de 128°53’ e distância de 387,34m até o vértice C2U-M-9032; do vértice C2U-M-9032 de longitude -49°46’30,495” de latitude -12°52’40,551” e de altitude 274,883m segue confrontando com CNS: 12.832-2 | Mat. 1.219 | GUARDION DE SALES com azimute de 232°09’ e distância de 1622,60m até o vértice C2U-M-9033; do vértice C2U-M-9033 de longitude -49°47’12,997” de latitude -12°53’12,940” e de altitude 258,416m segue confrontando com CNS: 12.832-2 | Mat. 646 | AGNELO DA SILVA DANTAS com azimute de 229°36’ e distância de 348,97m até o vértice C2U-M-9034; do vértice C2U-M-9034 de longitude -49°47’21,812” de latitude -12°53’20,299” e de altitude 272,94m segue confrontando com CNS: 12.832-2 | Mat. 5.313 | ITANAEL GERRE DE JESUS com azimute de 326°18’ e distância de 385,74m até o vértice C2U-M-9035; do vértice C2U-M-9035 de longitude -49°47’28,910” de latitude -12°53’09,856” e de altitude 278,221m segue confrontando com CNS: 12.832-2 | Mat. 2.612 | JOAQUIM FERREIRA CAMARGO com azimute de 349°50’ e distância de 577,15m até o vértice C2U-M-9036; do vértice C2U-M-9036 de longitude -49°47’32,285” de latitude -12°52’51,370” e de altitude 292,336m; com**

* A validade do Certificado de Registro Imobiliário para o fim de transferência de imóvel é de 30 dias. Dec. Lei Federal nº 93.240/86. Quem não Registra não é dono! Evite Aborrecimentos, prejuízos. Registre seu imóvel Art. 1.245 CC/2022.*



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO TOCANTINS - COMARCA DE ARAGUAÇU

UNICO SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL



Avenida Araguaia, nº 06, Lote 07, Setor Vale do Araguaia, e-mail: cri@cartoriojoaomiguel.com - CEP: 77.475-000
(63) 3384-1251 / 3384-1271, (63) 3384-1504, Fone; (63) 3384-1251/1291/1278/1504/(63) 98113-0322

João Miguel dos Anjos
OFICIAL E TABELÃO TITULAR

João Miguel dos Anjos Filho
TABELÃO E SUBOFICIAL SUBSTITUTO

azimute de 23°34' e distância de 263,82m até o vértice **C2U-M-9037**; do vértice **C2U-M-9037** de longitude -49°47'28,785" de latitude -12°52'43,502" e de altitude 297,84m segue confrontando com **CNS: 12.832-2 | Mat. 4.315 | ANTENOR FAUSTINO MARQUES** com azimute de 21°20' e distância de 1236,40m até o vértice **C2U-M-9030**; vértice inicial desta descrição." O imóvel está cadastrado no INCRA Sob o nº 951.021.508.225-4, na Receita Federal sob nº 7.850.182-2, CAR/TO: 419416 e tem a denominação de **"FAZENDA ALVORADA"**. Emolumentos: R\$ 738,95; Taxa Judiciária: R\$ 108,30; Funcivil: R\$ 8,55; ISSQN: R\$ 36,95; Total: R\$ 892,75, Selo digital: 128322AAA036006 - Código de validação: DNZ. O referido é verdade e dou fé. Araguaçu - TO, 18 de março de 2019. (a) Allena Gláucia Lyra Gomes - Suboficiala.

AV2M6296- Certifico que a área supra se acha hipoteca ao BANCO BRADESCO S/A., agência local, pelas CRH nº. 201605016 emitida em 14 de março de 2016, valor R\$ 252.000,00 com vencimento final em 15 de fevereiro de 2021; CRH nº. 201705002 emitida em 13 de janeiro de 2017, no valor de R\$ 50.000,00, com vencimento final em 13 de janeiro de 2019; CRH nº 201705023, emitida em 17.08.2017, no valor de R\$ 210.000,00, com vencimento final em 17 de agosto de 2019 e CRH nº 201805013, emitida em 08.03.2018, no valor de R\$ 60.000,00, com vencimento final em 08 de março de 2019. De tudo dou fé.

R3M6296- Em hipoteca cedular de 3º grau e sem concorrência de terceiros, o imóvel supra de **JOSÉ DE RIBAMAR RODRIGUES DOS SANTOS** e sua mulher, emitente da CRHnº355515, emitida em 06.05.2019, em favor **BANCO BRADESCO S/A, AGENCIA LOCAL**, no valor de R\$130.000,00 (cento e trinta mil reais), com vencimento final em 02/05/2021. Emolumentos: R\$ 1.073,20; Taxa Judiciária: R\$ 221,00; Funcivil: R\$ 15,90; Selo: R\$ 2,00; ISSQN: R\$ 53,66; Total: R\$ 1.365,76, Selo digital: 128322AAA036738 - Código de validação: MDW. O referido é verdade e dou fé. Araguaçu - TO, 06 de maio de 2019. (a) Allena Gláucia Lyra Gomes - Suboficiala

R4M6296- Em hipoteca cedular de 4º grau e sem concorrência de terceiros, o imóvel supra de **JOSÉ DE RIBAMAR RODRIGUES DOS SANTOS**, CPF nº 136.791.121-49, emitente da CRHnº 362970, emitida em 06.08.2019, em favor do **BANCO BRADESCO S/A**, agência de ARAGUAÇU-TO, no valor de R\$215.000,00 (duzentos e quinze mil reais), com vencimento final em 31/07/2021. Registrada a cédula sob nº **12697**. Emolumentos: R\$ 1.103,20; Taxa Judiciária: R\$ 231,00; Funcivil: R\$ 25,90; Selo: R\$ 2,00; ISSQN: R\$ 55,16; Total: R\$ 1.417,26, Selo digital: 128322AAA041272 - Código de validação: KOH. O referido é verdade e dou fé. Araguaçu - TO, 07 de agosto de 2019. (a) Allena Gláucia Lyra Gomes - Suboficiala

AV5M6296- Certifico que foi dada baixa a hipoteca objeto do R3M6296, conforme autorização bancária a qual fica arquivada neste cartório. Emolumentos: R\$ 21,39; Taxa Judiciária: R\$ 8,89; Funcivil: R\$ 11,54; Selo: R\$ 2,11; ISSQN: R\$ 1,07; Total: R\$ 45,00 Selo digital: 128322AAA072324 - Código de validação: YYP. O referido é verdade e dou fé. Araguaçu - TO, 13 de agosto de 2021. (a) Allena Gláucia Lyra Gomes - Suboficial.

AV6M6296- Certifico que foi dada baixa a hipoteca nº 201605016, objeto do AV2M6296, conforme autorização bancária a qual fica arquivada neste cartório. Emolumentos: R\$ 21,39; Taxa Judiciária: R\$ 8,89; Funcivil: R\$ 11,54; Selo: R\$ 2,11; ISSQN: R\$ 1,07; Total: R\$ 45,00 Selo digital: 128322AAA072325 - Código de validação: YCK. O referido é verdade e dou fé. Araguaçu - TO, 13 de agosto de 2021. (a) Allena Gláucia Lyra Gomes - Suboficial.

AV7M6296- Certifico que foi dada baixa a hipoteca objeto do R4M6296, conforme autorização bancária a qual fica arquivada neste cartório. Emolumentos: R\$ 21,39; Taxa Judiciária: R\$ 8,89; Funcivil: R\$ 11,54; Selo: R\$ 2,11; ISSQN: R\$ 1,07; Total: R\$ 45,00 Selo digital: 128322AAA072326 - Código de validação: JKQ. O referido é verdade e dou fé. Araguaçu - TO, 13 de agosto de 2021. (a) Allena Gláucia Lyra Gomes - Suboficial.

AV8M6296- Certifico que foi dada baixa a CRH nº 201705002, objeto do R21M1687, constante no

« A validade do Certificado de Registro imobiliário para o fim de transferência de imóvel é de 30 dias. Dec. Lei Federal nº 93.240/86. Quem não registra não é dono! Evite Aborrecimentos, prejuízos. Registre seu imóvel Art. 1.245 CC/2022. »



AV2M6296, conforme autorização bancária a qual fica arquivada neste cartório. Emolumentos: R\$ 21,39; Taxa Judiciária: R\$ 8,89; Funcivil: R\$ 11,54; Selo: R\$ 2,11; ISSQN: R\$ 1,07; Total: R\$ 45,00 Selo digital: 128322AAA074816 - Código de validação: BEF. O referido é verdade e dou fé. Araguaçu - TO, 01 de outubro de 2021. (a) Allena Gláucia Lyra Gomes - Suboficial.

AV9M6296- Certifico que foi dada baixa a CRH nº 201705023, objeto do R23M1687, constante no AV2M6296, conforme autorização bancária a qual fica arquivada neste cartório. Emolumentos: R\$ 21,39; Taxa Judiciária: R\$ 8,89; Funcivil: R\$ 11,54; Selo: R\$ 2,11; ISSQN: R\$ 1,07; Total: R\$ 45,00 Selo digital: 128322AAA074817 - Código de validação: DWZ. O referido é verdade e dou fé. Araguaçu - TO, 01 de outubro de 2021. (a) Allena Gláucia Lyra Gomes - Suboficial.

AV10M6296- Certifico que foi dada baixa a CRH nº 201805013, objeto do R24M1687, constante no AV2M6296, conforme autorização bancária a qual fica arquivada neste cartório. Emolumentos: R\$ 21,39; Taxa Judiciária: R\$ 8,89; Funcivil: R\$ 11,54; Selo: R\$ 2,11; ISSQN: R\$ 1,07; Total: R\$ 45,00 Selo digital: 128322AAA074818 - Código de validação: CKL. O referido é verdade e dou fé. Araguaçu - TO, 01 de outubro de 2021. (a) Allena Gláucia Lyra Gomes - Suboficial.

R11M6296- Fica alienado Fiduciariamente o imóvel objeto do R11M4405, com a área de 187,72ha, de **JOSÉ DE RIBAMAR RODRIGUES DOS SANTOS**, brasileiro, casado, lavrador, inscrito no CPF nº 136.791.121-49, residente e domiciliado na cidade de Araguaçu-TO, emitente da CCB nº 0000417904, emitida em 05/11/2021, em favor do **BANCO BRADESCO S/A**, CNPJ nº 60.746.948/0001-12, com sede no Setor Vila Yara, na cidade de Osasco-SP, por sua Agência na cidade de Araguaçu-TO, no valor de R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais), com vencimento final em 25 de outubro de 2023. Demais condições: Demais constantes da cédula, arquivada neste Cartório. Emolumentos: R\$ 1.565,87; Taxa Judiciária: R\$ 376,70; Funcivil: R\$ 159,38; Selo: R\$ 2,11; ISSQN: R\$ 78,30; Total: R\$ 2.182,36 Selo digital: 128322AAA076353 - Código de validação: XSD. O referido é verdade e dou fé. Araguaçu - TO, 09 de novembro de 2021. (a) Allena Gláucia Lyra Gomes - Suboficial.

AV12M6296- Certifico que foi dada baixa a alienação fiduciária objeto do R11M6296, conforme autorização bancária a qual fica arquivada neste cartório. Emolumentos: R\$ 25,07; Taxa Judiciária: R\$ 10,42; Funcivil: R\$ 13,52; Selo: R\$ 2,46; ISSQN: R\$ 1,26; Total: R\$ 52,73 Selo digital: 126508AAA156303 - Código de validação: IJY. O referido é verdade e dou fé. Araguaçu - TO, 03 de outubro de 2023. (a) João Miguel dos Anjos Filho - Suboficial e Tabelião Substituto..

R13M6296- Fica alienado Fiduciariamente o imóvel objeto da matrícula supra, com a área de 211,0784ha, de **JOSÉ DE RIBAMAR RODRIGUES DOS SANTOS**, brasileiro, nascido em 05/05/1950, filho de Izabel Rodrigues dos Santos e Guraci Jose dos Santos, produtor agropecuário, em geral, portador da Cédula de Identidade sob nº 358.536-SSP-TO, inscrito no CPF/MF sob nº 136.791.121-49, casado com **MARIA ILZANETE CAVALCANTE CHAVEIRO**, brasileira, professora, portadora da Cédula de Identidade sob nº 1240021-SSP-GO, inscrita no CPF/MF sob nº 600.227.441-34, residentes e domiciliados na Rua Aldenor Candido Gomes, s/nº, centro, na cidade de Araguaçu-TO, CEP: 77475-000, não possuem endereço eletrônico (e-mail), emitente/devedor/garantidor fiduciante (bem imóvel)/interveniente anuente da Cédula de Crédito Bancário - CCB - Limite Guarda-Chuva - Abertura de Limite de Crédito nº 936380, emitida em 27/07/2023, em favor da **COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DO CENTRO NORTE BRASILEIRO - SICOOB UNICENTRO NORTE BRASILEIRO**, CNPJ nº 02.282.709/0001-52, com sede na Avenida Santos Dumont, 235, Jundiá, na cidade de Anápolis-GO, no valor de R\$ R\$ 3.953.900,00 (três milhões, novecentos e cinquenta e três mil e novecentos reais), com vencimento final em 19/07/2033. GARANTIDORA FIDUCIANTE (BEM IMÓVEL)/GARANTIDORA FIDUCIANTE/INTERVENIENTE ANUENTE: MARIA ILZANETE CAVALCANTE CHAVEIRO, CPF nº 600.227.441-34. Emolumentos: R\$ 2.766,48; Taxa Judiciária:



REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO TOCANTINS - COMARCA DE ARAGUAÇU
SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL

João Miguel dos Anjos Filho
Avenida Araguaia, S/n, Quadra 06, Lote 07, Setor Vale do Araguaia, e-mail: cri@cartoriojoaomiguel.com - CEP: 77.475-000
(63) 3384-1251/3384-1278/3384-1291/3384-1504, CNS 12.650-8, Fone: (63) 3384-1251/1291/1278/1504/(63)98113-0322

R\$ 750,42; Funcivil: R\$ 495,56; Selo: R\$ 2,46; ISSQN: R\$ 138,33; Total: R\$ 4.153,25 Selo digital: 126508AAA156373 - Código de validação: EBY. O referido é verdade e dou fé. Araguaçu - TO, 03 de outubro de 2023. (a) Maysa Rosa Sirqueira – Escrevente Suboficial.

AV14M6296- Averbação Informativa (Existência de Penhor): Nos termos do art. 167. II, 34, c/c art. 178, ambos da Lei Federal nº 6.015/73, averba-se a existência de registro de penhor, realizado em 06/11/2023, objeto do RA 14.319, desta Serventia, consoante consta do mencionado ato registral, arquivado nesta Serventia. Emolumentos: R\$ 25,07; Taxa Judiciária: R\$ 10,42; Funcivil: R\$ 13,52; Selo: R\$ 2,46; ISSQN: R\$ 1,26; Total: R\$ 52,73, Selo digital: 126508AAA159560 - Código de validação: QDW. O referido é verdade e dou fé. Araguaçu - TO, 06 de novembro de 2023. (a) Maysa Rosa Sirqueira - Escrevente Suboficial.

AV15M6296- Averbação Informativa (Existência de Penhor): Nos termos do art. 167. II, 34, c/c art. 178, ambos da Lei Federal nº 6.015/73, averba-se a existência de registro de penhor, realizado em 23/01/2024, objeto do RA 14.400, desta Serventia, consoante consta do mencionado ato registral, arquivado nesta Serventia. Emolumentos: R\$ 26,24; Taxa Judiciária: R\$ 10,90; Funcivil: R\$ 14,15; Selo: R\$ 2,57; ISSQN: R\$ 1,32; Total: R\$ 55,18, Selo digital: 126508AAA167099 - Código de validação: GFW. O referido é verdade e dou fé. Araguaçu - TO, 23 de janeiro de 2024. (a) Maysa Rosa Sirqueira - Escrivente Suboficial.

O referido é verdade e dou fé, pelo que fiz lavrar a presente certidão, que a escrevi, conferi, dato e assino em público e raso.

Araguaçu -TO, 23 de setembro de 2024.

Em Test^o da verdade.

JOÃO MIGUEL DOS ANJOS FILHO
Suboficial e Tabelaio Substituto

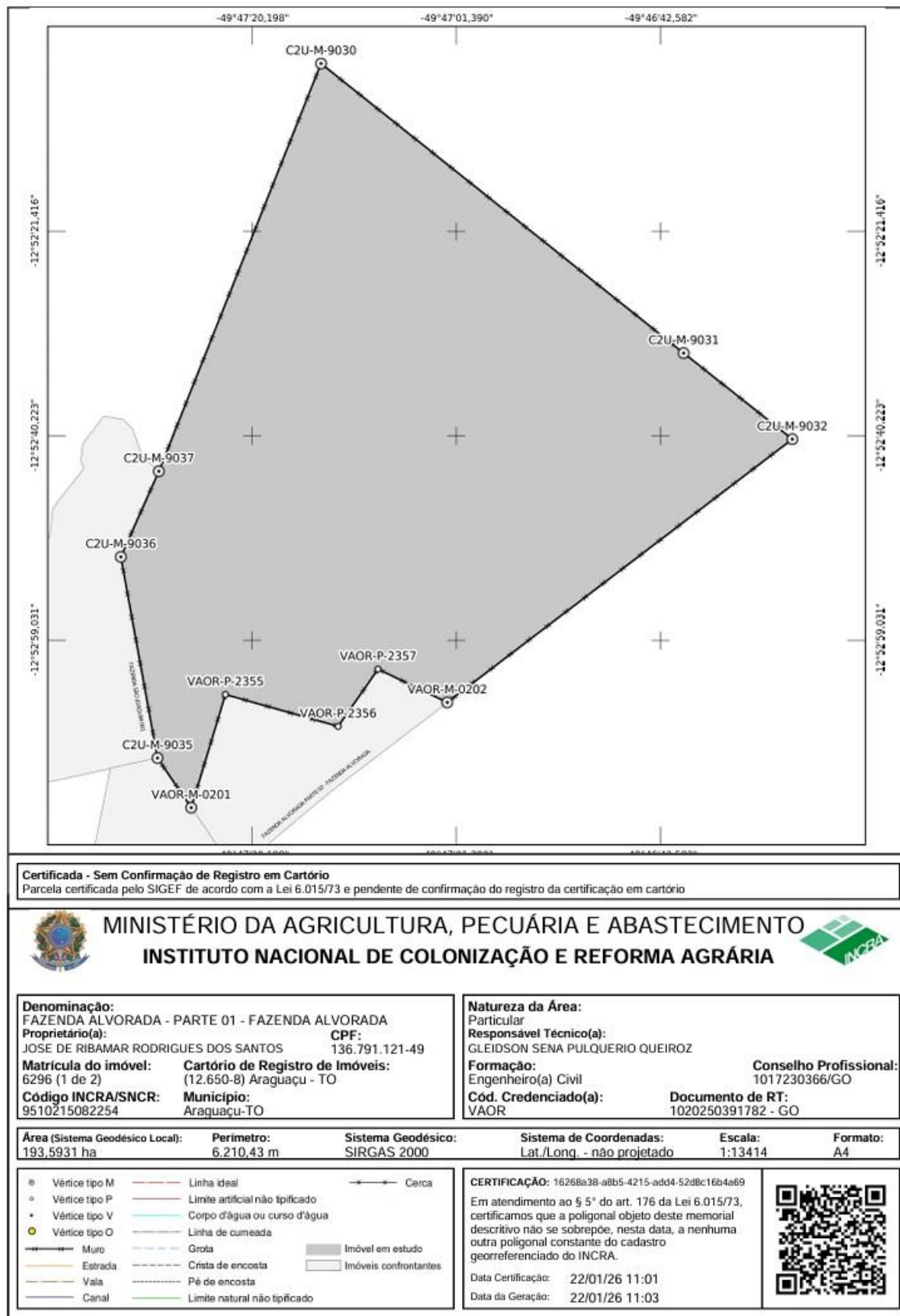
Marcos Vinício Mota Arenhas Soares
 Suboficial e Escrevente

Selo digital: 126508AAA195981 - Código de validação: LRY
Consulte autenticidade em
<http://corregedoria.tjto.jus.br/index.php/selodigital>



A validade do Certificado de Registro imobiliário para o fim de transferência de imóvel é de 30 dias. Dec. Lei Federal nº 93.240/86 Quem não registra não é dono! Evite Aborrecimentos, prejuízos. Registre seu imóvel Art. 1.245 CC(2022).»

-Mapa referente a área destinada ao Sicoob:



MINISTÉRIO DA AGRICULTURA, PECUÁRIA E ABASTECIMENTO
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA

MEMORIAL DESCRITIVO



Denominação: FAZENDA ALVORADA - PARTE 01 - FAZENDA ALVORADA
Proprietário(a): JOSE DE RIBAMAR RODRIGUES DOS SANTOS
Matrícula do imóvel: 6296 (1 de 2)
Município/UF: Araguaçu-TO
Responsável Técnico(a): GLEIDSON SENA PULQUERIO QUEIROZ
Formação: Engenheiro(a) Civil
Código de credenciamento: VAOR
Sistema Geodésico de referência: SIRGAS 2000
Área (Sistema Geodésico Local): 193,5931 ha

Natureza da Área: Particular
CPF: 136.791.121-49
Código INCRA/SNCR: 9510215082254
Cartório (CNS): (12.650-8) Araguaçu - TO

Conselho Profissional: 1017230366/GO
Documento de RT: 1020250391782 - GO
Coordenadas: Latitude, longitude e altitude geodésicas
Perímetro (m): 6.210,43 m **Azimuthes:** Azimuthes geodésicos

DESCRIÇÃO DA PARCELA							
VÉRTICE				SEGMENTO VANTE			
Código	Longitude	Latitude	Altitude (m)	Código	Azimuth	Dist. (m)	Confrontações
C2U-M-9030	-49°47'13,864"	-12°52'06,028"	297,19	C2U-M-9031	129°06'	1296,57	CNS: 12.832-2 Mat. 5090 FAZENDA DEUS E FIEL, Prop. ENI GONÇALVES
C2U-M-9031	-49°46'40,495"	-12°52'32,639"	287,874	C2U-M-9032	128°53'	387,34	CNS: 12.832-2 Mat. M1054; M6739 FAZENDA RENASCER, Prop. LAZARO SOARES
C2U-M-9032	-49°46'30,495"	-12°52'40,551"	274,883	VAOR-M-0202	232°09'	1212,18	CNS: 12.832-2 Mat. 1219 FAZENDA ESTÂNCIA G.H, Prop. GUARDION DE SALLES
VAOR-M-0202	-49°47'02,246"	-12°53'04,748"	268,4	VAOR-P-2357	296°05'	213,76	CNS: 12.832-2 Mat. M6296 PARTE 02 - FAZENDA ALVORADA, Prop. JOSÉ DE RIBAM...
VAOR-P-2357	-49°47'08,613"	-12°53'01,688"	258,6	VAOR-P-2356	214°26'	195,86	CNS: 12.832-2 Mat. M6296 PARTE 02 - FAZENDA ALVORADA, Prop. JOSÉ DE RIBAM...
VAOR-P-2356	-49°47'12,287"	-12°53'06,944"	252,3	VAOR-P-2355	286°02'	325,36	CNS: 12.832-2 Mat. M6296 PARTE 02 - FAZENDA ALVORADA, Prop. JOSÉ DE RIBAM...
VAOR-P-2355	-49°47'22,658"	-12°53'04,018"	275,2	VAOR-M-0201	196°32'	333,45	CNS: 12.832-2 Mat. M6296 PARTE 02 - FAZENDA ALVORADA, Prop. JOSÉ DE RIBAM...
VAOR-M-0201	-49°47'25,808"	-12°53'14,419"	275,6	C2U-M-9035	326°17'	168,56	CNS: 12.832-2 Mat. 5313 FAZENDA CORREGO FRIO, Prop. ITANEL GERRE DE JESUS
C2U-M-9035	-49°47'28,910"	-12°53'09,856"	278,221	C2U-M-9036	349°50'	577,15	CNS: 12.832-2 Mat. 2612 FAZENDA SÃO JOAQUIM, Prop. JOAQUIM FERREIRA CAMAR...
C2U-M-9036	-49°47'32,285"	-12°52'51,370"	292,336	C2U-M-9037	23°34'	263,82	CNS: 12.832-2 Mat. 2612 FAZENDA SÃO JOAQUIM, Prop. JOAQUIM FERREIRA CAMAR...
C2U-M-9037	-49°47'28,785"	-12°52'43,502"	297,84	C2U-M-9030	21°20'	1236,4	CNS: 12.832-2 Mat. 4315 FAZENDA SANTA LUZIA, Prop. ANTENOR FAUSTINO MARQU...

Este Memorial Descritivo foi gerado automaticamente pelo Sigef com base nas informações transmitidas e assinadas digitalmente pelo(a) Responsável Técnico(a) (Credenciado(a)).

Página 1/2

CERTIFICAÇÃO: 16268a38-a8b5-4215-add4-52d8c16b4a69

Em atendimento ao § 5º do art. 176 da Lei 6.015/73, certificamos que a poligonal objeto deste memorial descritivo não se sobrepõe, nesta data, a nenhuma outra poligonal constante do cadastro georreferenciado do INCRA.

Data Certificação: 22/01/26 11:01

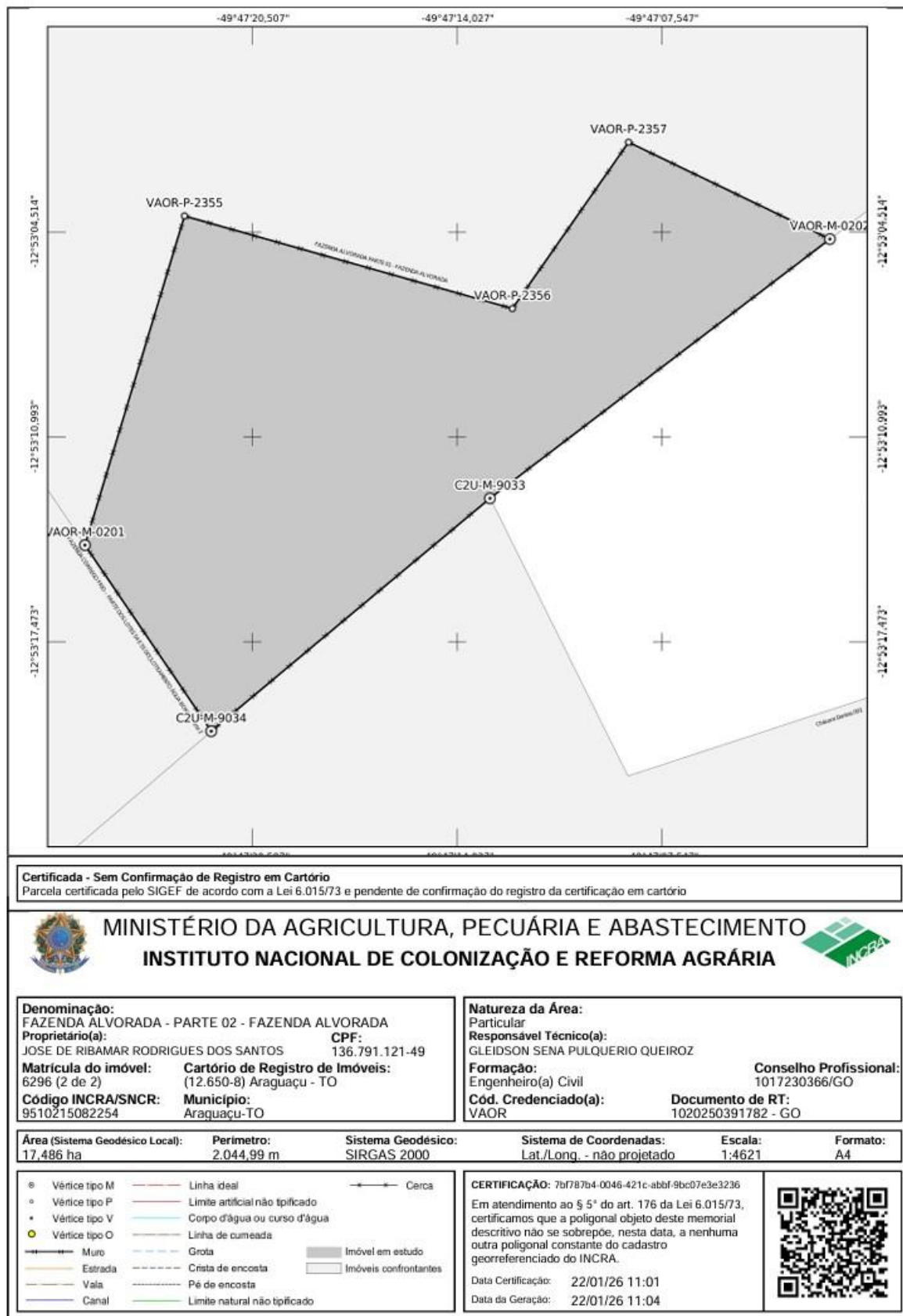
Data da Geração: 22/01/26 11:04

Certificada - Sem Confirmação de Registro em Cartório

Parcela certificada pelo SIGEF de acordo com a Lei 6.015/73 e pendente de confirmação do registro da certificação em cartório

A autenticidade deste documento pode ser verificada pelo endereço eletrônico /autenticidade/16268a38-a8b5-4215-add4-52d8c16b4a69/

-Mapa referente a área destinada a José de Ribamar



Esta planta foi gerada automaticamente pelo Sigef com base nas informações transmitidas e assinadas digitalmente pelo(a) Responsável Técnico(a) Credenciado(a). Este documento pode ser verificada pelo endereço eletrônico /autenticidade/7bf787b4-0046-421c-abbf-9bc07e3e3236/

MINISTÉRIO DA AGRICULTURA, PECUÁRIA E ABASTECIMENTO
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA

MEMORIAL DESCRITIVO



Denominação: FAZENDA ALVORADA - PARTE 02 - FAZENDA ALVORADA
Proprietário(a): JOSE DE RIBAMAR RODRIGUES DOS SANTOS

Matrícula do imóvel: 6296 (2 de 2)

Município/UF: Araquá-TO

Responsável Técnico(a): GLEIDSON SENA PULQUERIO QUEIROZ

Formação: Engenheiro(a) Civil

Código de credenciamento: VAOR

Sistema Geodésico de referência: SIRGAS 2000

Área (Sistema Geodésico Local): 17,486 ha

Natureza da Área: Particular

CPF: 136.791.121-49

Código INCRA/SNCR: 9510215082254

Cartório (CNS): (12.650-8) Araguaçu - TO

Conselho Profissional: 1017230366/GO

Documento de RT: 1020250391782 - GO

Coordenadas: Latitude, longitude e altitude geodésicas

Perímetro (m): 2.044,99 m **Azimuths:** Azimuths geodésicos

DESCRIÇÃO DA PARCELA							
VÉRTICE				SEGMENTO VANTE			
Código	Longitude	Latitude	Altitude (m)	Código	Azimuth	Dist. (m)	Confrontações
VAOR-P-2357	-49°47'08,613"	-12°53'01,688"	258,6	VAOR-M-0202	116°05'	213,76	CNS: 12.832-2 Mat. 5313 PARTE 01 - FAZENDA ALVORADA, Prop. ITANEL GERRE D...
VAOR-M-0202	-49°47'02,246"	-12°53'04,748"	268,4	C2U-M-9033	232°09'	410,42	CNS: 12.832-2 Mat. 1219 FAZENDA ESTÂNCIA G.H. Prop. GUARDION DE SALLES
C2U-M-9033	-49°47'12,997"	-12°53'12,940"	258,416	C2U-M-9034	229°36'	348,97	CNS: 12.832-2 Mat. 646 CHACARA DANTAS, Prop. AGNELO DA SILVA DANTAS
C2U-M-9034	-49°47'21,812"	-12°53'20,299"	272,94	VAOR-M-0201	326°18'	217,18	CNS: 12.832-2 Mat. 5313 FAZENDA CORREGO FRIJO, Prop. ITANEL GERRE DE JESUS
VAOR-M-0201	-49°47'25,808"	-12°53'14,419"	275,6	VAOR-P-2355	16°32'	333,45	CNS: 12.832-2 Mat. 6296 PARTE 01 - FAZENDA ALVORADA
VAOR-P-2355	-49°47'22,658"	-12°53'04,018"	275,2	VAOR-P-2356	106°02'	325,36	CNS: 12.832-2 Mat. 6296 PARTE 01 - FAZENDA ALVORADA
VAOR-P-2356	-49°47'12,287"	-12°53'06,944"	252,3	VAOR-P-2357	34°26'	195,86	CNS: 12.832-2 Mat. 6296 PARTE 01 - FAZENDA ALVORADA

Este Memorial Descritivo foi gerado automaticamente pelo Sigef com base nas informações transmitidas e assinadas digitalmente pelo(a) Responsável Técnico(a) (Credenciado(a)).

Página 1/2

CERTIFICAÇÃO: 7bf787b4-0046-421c-abbf-9bc07e3e3236

Em atendimento ao § 5º da Lei 6.015/73, certificamos que a poligonal objeto deste memorial descritivo não se sobrepõe, nesta data, a nenhuma outra poligonal constante do cadastro georreferenciado do INCRA.

Data Certificação: 22/01/26 11:01

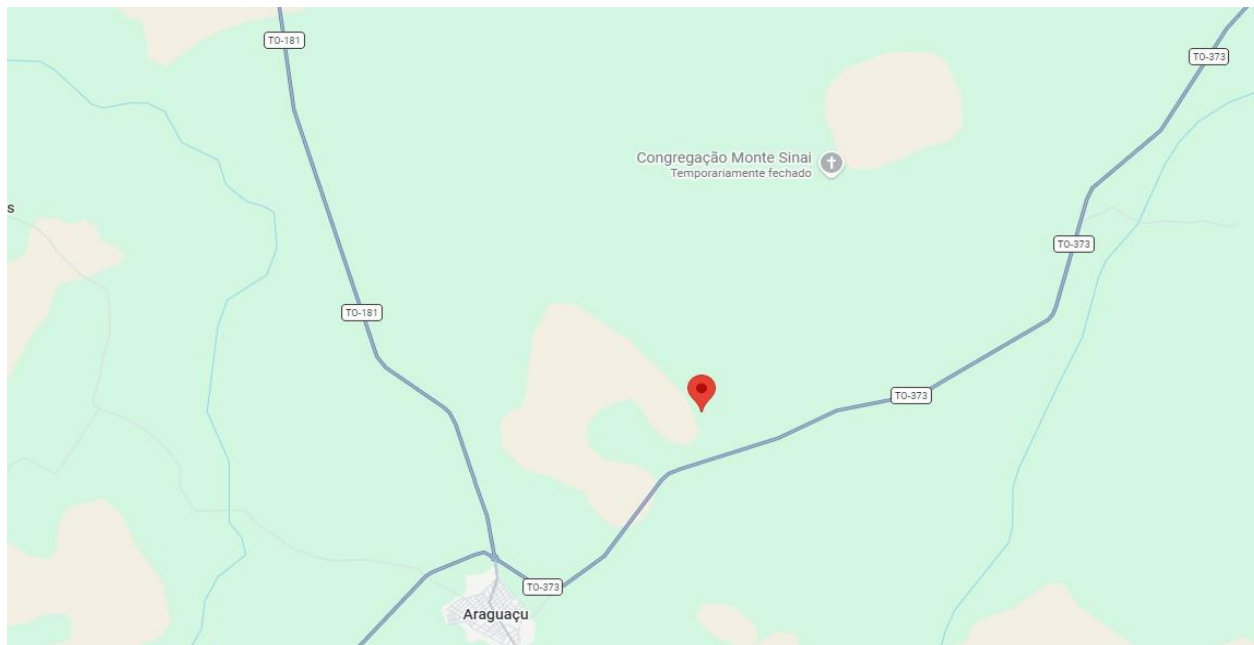
Data da Geração: 22/01/26 11:05

Certificada - Sem Confirmação de Registro em Cartório

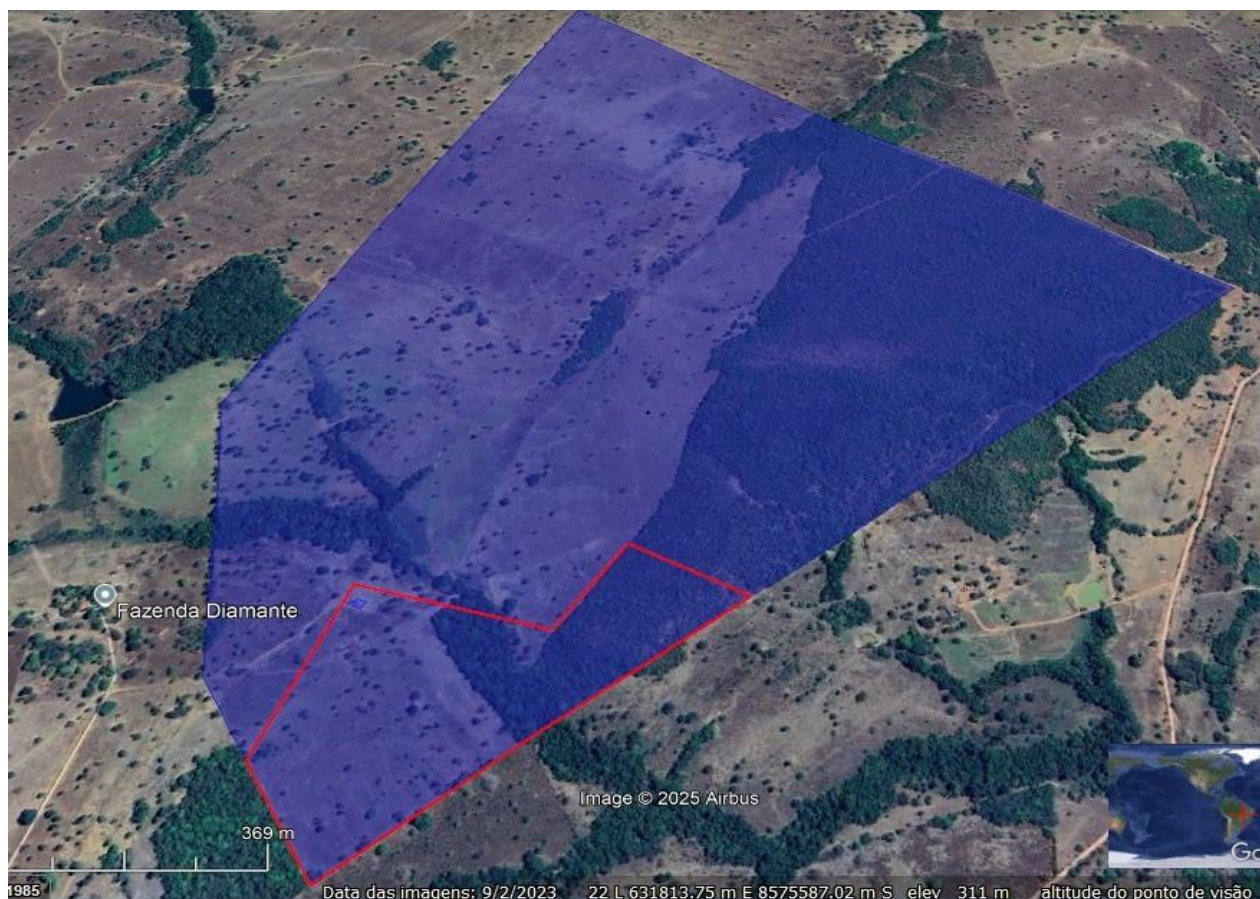
Parcela certificada pelo SIGEF de acordo com a Lei 6.015/73 e pendente de confirmação do registro da certificação em cartório

A autenticidade deste documento pode ser verificada pelo endereço eletrônico /autenticidade/7bf787b4-0046-421c-abbf-9bc07e3e3236/

ANEXO II – LOCALIZAÇÃO



- Imagem representando toda antiga extensão da propriedade conforme Certidão de Inteiro Teor apresentada além das novas demarcações representadas pelos Mapas e Memoriais Descritivos.



-Acesso:

Partindo da TO-373, da cidade Araguaçu - TO para cidade de Alvorada -TO, após percorrer 5,00 km chegando nesse ponto:



Após entrar na estrada chão marcada pela placa percorra 700 m até o seguinte ponto:



Após passar por esse ponto se mantenha a esquerda e percorra mais 700 m até o seguinte ponto:



Ness ponto seguirá a direita por mais 100 m até chegar nessa porteira azul:



Desse ponto a casa sede são apenas 100 m.



-Benfeitorias:

Duas casas de médio padrão, além de chiqueiro e galinheiro, estão localizadas na área que ficará com José de Ribamar.

Divisões de pasto (Brachiarão e Andropogon) feitas com cercas de arame liso













Água para abastecer animais através de represas. (03 em toda propriedade)













ANEXO III – IMÓVEIS ANÁLOGOS

Tocantins > Tocantins > Terrenos, sítios e fazendas > Outras Cidades > Araguaçu

13/02 às 00:56



FAZENDA 90 ALQUEIRES

Código do anúncio: U-0030491

Fazenda Exclusiva em Araguaçu: Sua Oportunidade no Coração do Tocantins!

Imagine um refúgio de 90 alqueires à beira do asfalto, a apenas 8 km de Araguaçu, no sentido de Sandolândia. Uma fazenda completa, com dupla aptidão para gado e soja, esperando por você.

Com área total de 4.356.000,00 m², este imóvel oferece infinitas possibilidades. A propriedade já está toda formada, pronta para prosperar.

A estrutura conta com casa, curral completo com balança e brete cobertos, ideal para o manejo do seu rebanho com conforto e segurança.

Viva o sonho de ter uma fazenda completa, com fácil acesso e enorme potencial produtivo. Descubra a liberdade e a rentabilidade que você sempre desejou!
- COD U-0030491 - Informações Atualizadas em Dezoito de fevereiro Dois Mil e Vinte e Seis

R\$ 9.000.000

Venda

Condomínio R\$ 0 / mês

IPTU R\$ 0

[Simular consórcio](#)

[\(62\) 3238-2](#) [Exibir telefone](#)

[Chat](#)

Ao ver número ou enviar mensagem, seus dados poderão ser compartilhados os anunciantes, a fim de personalizar sua experiência de negociação.
[Saiba mais](#)

STIHL

Rocadeira a combustível FS

URBS PROFISSIONAL
Ctc Valoriza

Nível [Básico](#) [Saiba mais](#)

Na OLX desde janeiro de 2025

Araguaçu

[Acessar perfil do anunciante](#)

Informações verificadas

[E-mail](#)
[Telefone](#)
[Facebook](#)

https://to.olx.com.br/tocantins/terrenos/fazenda-90-alqueires-1477465291?lis=listing_1100

Tocantins > Tocantins > Terrenos, sítios e fazendas > Outras Cidades > Araguaçu

12/02 às 15:30



Fazenda 350 alqueires (1.694 hectares) Araguaçu - To

Código do anúncio: FVR350ALQARAGUAÇU

Fazenda à venda em Araguaçu TO

Área total: 350 alqueires (1.694 ha)
(250 de área aberta mais 100 de reserva extra propriedade a 5 km de distancia)

Localização: Município de Araguaçu TO, a 35 km da cidade de Araguaçu, 89 km de São Miguel do Araguaia GO e 570 km de Goiânia, sendo apenas 10 km de estrada de chão de fácil acesso.

Aptidão: Fazenda com 223 alqueires abertos que corresponde a 63 % de sua área total. (Lembrando que a reserva na região é de 35%) e formada para pecuária, com 37 divisões de pastagem formadas com mombaça, braquiárrao, Quicúio e Andropogom. Possui grande potencial agrícola podendo plantar quase que toda a área aberta.

Recursos hídricos: Possui varios córregos e nascentes que formam 11 represas sendo uma delas de grande porte e 1 poços artesanais com vazão de 30.000 litros hora.

Infraestrutura: Casa de funcionários, curral novo com brete.

R\$ 40.250.000

Venda

Condomínio R\$ 0 / mês

IPTU R\$ 0

[Simular consórcio](#)

[\(62\) 3626-1](#) [Exibir telefone](#)

[Chat](#)

Ao ver número ou enviar mensagem, seus dados poderão ser compartilhados os anunciantes, a fim de personalizar sua experiência de negociação.
[Saiba mais](#)

MIL

Procurador de Imóveis

MIL PROFISSIONAL
Mil Fazendas

Nível [Básico](#) [Saiba mais](#)

Na OLX desde abril de 2022

Araguaçu

[Acessar perfil do anunciante](#)

Informações verificadas

[E-mail](#)
[Telefone](#)
[Facebook](#)

https://to.olx.com.br/tocantins/terrenos/fazenda-350-alqueires-1-694-hectares-araguacu-to-1477333568?lis=listing_1100

ANEXO IV – PREMISSAS, RESSALVAS E LIMITAÇÕES

Este trabalho foi elaborado de acordo com nossas melhores práticas, e estão sujeitas às condições, assunções e limitações a seguir:

Exceto se informado, por escrito e encaminhada a documentação pertinente, presume-se que:

- I. O relatório final foi baseado nas informações fornecidas pelo Contratante, as quais são consideradas precisas, completas e corretas.
- II. Não foram tomadas medidas nos imóveis e tampouco foram efetuados levantamentos topográficos, urbanísticos, ambientais, estruturais, legais ou de qualquer natureza.
- III. Na falta de informações precisas, foram adotadas premissas e estimativas baseadas no conhecimento da T&S Engenharia. As informações de terceiros e do mercado são colhidas de acordo com as melhores práticas, mas a T&S Engenharia não garante e nem se responsabiliza por sua veracidade.
- IV. Não foram consideradas despesas ou tributos incidentes na alienação, aquisição ou locação dos imóveis.
- V. A T&S Engenharia reserva-se o direito de rever o laudo caso haja comprovação de erro ou engano na informação encaminhada pela contratante ou nas premissas acima consideradas ou venha a ser identificado algo que afete o potencial de comercialização dos imóveis.
- VI. O trabalho é dirigido ao Contratante nomeado neste laudo e a T&S Engenharia não tem obrigações e responsabilidades perante terceiros que eventualmente venham a assumir posições e decisões com base neste trabalho. Este trabalho não poderá ser publicado em todo ou em parte.
- VII. Os avaliadores da T&S Engenharia declaram não ter conhecimento de interesse presente ou futuro, próprio ou de familiares nos imóveis objeto deste estudo a serem analisados.
- VIII. Tendências positivas passadas do mercado não são indicativos de sucessos futuros. O laudo final reflete a análise na data e na conjuntura mercadológica em que foi realizado. A T&S Engenharia não assume responsabilidade por mudanças de comportamento do mercado ou alterações nos métodos ou critérios de avaliação.
- IX. Este relatório não poderá ser publicado sem a prévia autorização por escrito da T&S Engenharia sendo que, no caso de eventual autorização, deverá ser publicado em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a publicação ou divulgação parcial. Ainda, na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.
- X. Este relatório não poderá ser publicado sem a prévia autorização por escrito da T&S Engenharia sendo que, no caso de eventual autorização, deverá ser publicado em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a publicação ou divulgação

parcial. Ainda, na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

- XI. Lembramos, ainda, que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da engenharia de avaliação e não representam um número exato, mas o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.
- XII. Declaramos que essa avaliação é totalmente independente e não possui envolvimento algum dos signatários e das pessoas que participaram de sua elaboração.