



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Imóvel: Fazenda Bela Vista, Araguaçu - TO.

RESUMO

Data da avaliação	04 de abril 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	Rodovia TO-373, lote 25, loteamento Rio Escuro, Fazenda Bela Vista, Araguaçu - TO.
Áreas	- Área: 263,4558 hectares / 54,4330 alqueires GO.
Documentação	Matrícula nº 1.150
Avaliação	R\$ 2.700.000,00 (Dois Milhões e Setecentos Mil Reais)

SUMÁRIO

RESUMO	1
SUMÁRIO	2
INTRODUÇÃO	3
SOLICITANTE	3
EQUIPE TÉCNICA.....	3
CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	3
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	4
AVALIAÇÃO	4
CONCLUSÃO	5
ANEXO I - DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA.....	7
ANEXO II - LOCALIZAÇÃO.....	13
ANEXO III - IMÓVEIS ANÁLOGOS.....	22
ANEXO IV - PREMISSAS, RESSALVAS E LIMITAÇÕES.....	22

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 1.150 devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis de Araguaçu - Tocantins, com a finalidade de prover informações relevantes para fins de avaliação mercadológica.

SOLICITANTE

Nome: SICOOB UNICENTRO NORTE BRASILEIRO

Data da Solicitação: 01/04/2026

Data da Visita: 04/04/2026

EQUIPE TÉCNICA

Avaliador Responsável: GUILHERME TEIXEIRA DE OLIVEIRA

Registro Profissional: 1022077147D-GO

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Araguaçu, município situado no extremo sul do Tocantins, apresenta uma configuração socioeconômica marcada pela predominância da agropecuária, especialmente a pecuária de corte e a agricultura de subsistência. A cidade possui população estimada em pouco mais de oito mil habitantes, com ocupação horizontal e baixa densidade demográfica. O padrão econômico da região é considerado baixo, refletindo-se em uma infraestrutura urbana limitada, onde serviços públicos como transporte coletivo, rede de esgoto e equipamentos comunitários são escassos. O tráfego é pouco intenso e a dinâmica urbana é simples, reforçando o caráter rural predominante.

O território é caracterizado por paisagens típicas do Cerrado, com clima tropical e vegetação nativa que ainda ocupa parte significativa da área. A região apresenta baixa liquidez imobiliária, com tempo médio de absorção de imóveis rurais estimado entre 24 e 36 meses, influenciado pelo aumento das taxas de juros e pela retração da demanda por financiamentos. Os polos de influência locais são restritos, destacando-se o Parque Municipal, a Igreja Matriz de São Sebastião e o Estádio Municipal, que funcionam como referências comunitárias. As principais vias de acesso são a Avenida Principal e a Avenida Araguaia, que conectam a cidade às rodovias estaduais.

Do ponto de vista ambiental e territorial, Araguaçu encontra-se inserida no bioma Cerrado, o que implica exigência legal de preservação de 20% da área total dos imóveis rurais. A região

não apresenta proximidade com áreas indígenas, quilombolas ou assentamentos, tampouco possui registros de embargos ambientais significativos. Essa configuração reforça a vocação agrícola e pecuária do município, consolidando-o como uma área de uso rural com baixa pressão urbana e grande potencial para atividades produtivas ligadas ao solo.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel denominado Fazenda Bela Vista possui área total de 262,3893 hectares, conforme matrícula nº 6903 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Araguaçu/TO. Sua conformação é irregular, com topografia predominantemente plana e superfície seca, características que favorecem a mecanização agrícola. O solo é classificado como Latossolo, considerado de alta aptidão para culturas anuais de relevância econômica, representando 82,66% da área como terras próprias para cultivo e 17,34% como áreas de preservação permanente e vegetação remanescente.

O imóvel não possui edificações averbadas ou construções em uso, sendo destinado atualmente a pastagem. A infraestrutura interna é inexistente, não havendo benfeitorias como cercas, galpões ou instalações de apoio. A avaliação foi realizada considerando apenas a terra nua, desconsiderando qualquer benfeitoria não registrada em matrícula.

A localização é próxima à cidade de Araguaçu, a cerca de 90 km de distância, com acesso por 32 km de estrada de terra até a Rodovia TO-373. Essa condição de acesso reforça o caráter rural e a baixa liquidez do imóvel, embora não comprometa sua aptidão agrícola. A ausência de embargos ambientais e a conformidade com a legislação de reserva legal tornam a propriedade apta para exploração agropecuária, consolidando seu valor de mercado.

As informações de coordenadas geográficas, azimutes, distâncias e confrontações podem ser observadas através da certidão de inteiro teor localizadas no Anexo I - Documentação Recebida.

AVALIAÇÃO

A determinação da metodologia a ser adotada leva em conta diversos fatores intrinsecamente 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.
- Foi adotado um valor aproximado de **R\$ 10.000,00 (Dez Mil e Duzentos Reais)** para cada hectare da propriedade, já considerando as benfeitorias.
- Foi adotado um valor aproximado de **R\$ 50.000,00 (Cinquenta Mil Reais)** para cada alqueire GO da propriedade, já considerando as benfeitorias.

Considerando todos os quesitos citados, pode-se atribuir o valor venal do bem periciado em **R\$ 2.700.000,00 (Dois Milhões e Setecentos Mil Reais)**.

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\$ 2.430.000,00 (Dois Milhões e Quatrocentos e Trinta Mil 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: 2026.07.31 10:55:04
-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: 2026.07.31 10:55:24
-03'00'

T&S Engenharia
CNPJ: 53.086.749/0001-60

ANEXO I – DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA

PODER JUDICIÁRIO

**Cartório de Registro de Imóveis
e Tabelionato 1º de Notas**

Rua Gil Torres Lustosa nº 304 - Fones: (63) 3384-1251 / 3384-1278 - Fone-Fax: (63) 3384-1504
e-mail: crtofficio.araguacu@brturbo.com.br - CEP: 77.475-000 - Araguaçu - TO

Áurea Arlene Lyra Gomes Vieira
Tabelião Oficial Interina

Valdir Carlos Vieira
Tabelião Oficial Substituto

Allena Gláucia Lyra Gomes
Escriturante e Suboficial

CERTIDÃO POSITIVA DE ÔNUS

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 1.150, gerada em 28 de dezembro de 1981 – M1150**. Nos termos do Título Definitivo de Domínio nº 4(04)82(10) 1.814, expedido pelo **INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA**, agência de Gurupi - GO, em 01 de outubro de 1981; **JOSÉ ANTONIO DOS SANTOS**, brasileiro, desquitado, agricultor, filho de Maria Aurélia dos Santos. Adquiriu por compra ao referido Instituto; uma gleba de terras situada neste município, no loteamento denominado "Rio Escuro, Folha 02", lote nº 25, com a área de **263,44,58ha** (duzentos sessenta três hectares, quarenta quatro ares, cinquenta oito centiares), caracterizada com os limites e confrontações seguintes: "Ao Norte, com o lote 24; a Leste, com o lote 21; ao Sul, com os lotes 20 e 26; ao Oeste, com os lotes 26 e 32. Elementos do perímetro: "do marco 166 ao marco 164, distância de 742,82m, azimute de 241°17'22"; do marco 164 ao marco 163, distância de 957,36m, azimute de 241°00'32"; do marco 163 ao marco 173, distância de 351,16m, azimute de 342°34'20"; do marco 173 ao marco 174, distância de 674,51m, azimute de 358°23'55"; do marco 174 ao marco 175, distância de 1.644,68m, azimute de 305°49'28", atravessa córrego da Chapada; do marco 175 ao marco 147, distância de 852,54m, azimute de 15°29'31"; do marco 147 ao marco 148, distância de 88,39m, azimute de 15°30'14"; do marco 148 ao marco 149, distância de 171,02m, azimute de 119°05'05", atravessa o córrego Caititu; do marco 149 ao marco 150, distância de 978,27m, azimute de 137°15'05"; do marco 150 ao marco 151, distância de 1.265,63m, azimute de 133°03'27", atravessa duas vertentes; do marco 151 ao marco 152, distância de 248,86m, azimute de 111°52'51"; do marco 152 ao marco 153, distância de 288,57m, azimute de 97°53'42"; do marco 153 ao marco 154, distância de 481,60m, azimute de 69°05'41"; do marco 154 ao ponto 1251, distância 8,84m, azimute de 78°01'55"; do ponto 1251 ao marco 166, distância de 611,62m, pelo córrego Lageado acima". Valor do imóvel: Cr\$ 64.052,57 (sessenta quatro mil, cinquenta dois cruzeiros, cinquenta sete centavos). Não havendo condições. O imóvel se acha cadastrado no INCRA sob nº 926.094.014.400. **NUMERO DO REGISTRO ANTERIOR: M989**, no livro 2C-RG, fls. 038. O referido é verdade e dou fé. Araguaçu, 28 de dezembro de 1981. (a) Antonia Lyra Rocha - Oficial.

AV1M1150- Certifico que o imóvel supra está devidamente quitado, conforme declaração de quitação apresentada pelo INCRA, em 21 de dezembro de 1982. O referido é verdade e dou fé. Araguaçu, 24 de março de 1983. (a) Áurea Arlene Lyra Gomes Vieira – Suboficial.

R2M1150- Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda lavrada no Cartório do 1º Ofício de Porangatu – GO, no livro 163, fls. 023 e vº, em 11 de novembro de 2003; **CELMA FARIA DE ABREU**, brasileira, solteira, professora, portadora da Carteira de Identidade nº 1.813.264-SSP-GO, inscrita no CPF nº 402.307.751-87, residente e domiciliada no Rua C-10, Quadra 15, Lote 15, Vila Canaã, na cidade de Goiânia-GO; adquiriu por compra ao Espólio de **JOSÉ ANTONIO DOS SANTOS**; o imóvel objeto da matrícula. Valor do imóvel: 155.000,00. Não havendo condições. o imóvel se acha cadastrado no INCRA sob nº 926.019.016.055-0, na Receita Federal sob nº 2.487.212-1. O referido é verdade e dou fé. Araguaçu – TO, 18 de novembro de 2003. (a) Áurea Arlene Lyra Gomes Vieira – Suboficial.

Página 1/3

Cartório de Registro de Imóveis e Tabelionato 1º de Notas

Rua Gil Torres Lustosa nº 304 - Fones: (63) 3384-1251 / 3384-1278 - Fone-Fax: (63) 3384-1504
e-mail: criloficio.araguaçu@brturbo.com.br - CEP: 77.475-000 - Araguaçu - TO

Áurea Arlene Lyra Gomes Vieira
Tabeliã Oficial Interina

Valdir Carlos Vieira
Tabeliã Oficial Substituto

Allena Gláucia Lyra Gomes
Escriturante e Suboficial

R3M1150- Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda lavrada no Cartório do 1º Ofício desta cidade, no livro 063, págs. 98/100, em 28 de setembro de 2009; **WILSON DE OLIVEIRA VALIANI**, brasileiro, casado, empresário, CIRG n.º 21.859.617-0-SSP-SP, CPF n.º 102.865.368-97, residente e domiciliado à Rua da Praça, Quadra 07, Lote 06, Vila Barros, Porangatu - GO; adquiriu por compra de **CELMA FÁRIA DE ABREU**, brasileira, solteira, maior, professora, capaz, residente e domiciliada à Rua C-10, Quadra 15, Lote 15, Vila Canaã, Goiânia - GO, CIRG n.º 1.813.264-SSP-GO, CPF n.º 402.307.751-87; uma gleba de terras, situada neste município, no loteamento denominado "Rio Escuro, Folha 02", lote 25, com área de **263,44,58ha** (duzentos sessenta três hectares, quarenta quatro ares, cinquenta oito centiares), caracterizada pelos limites e confrontações constantes na matrícula. Valor do imóvel: R\$ R\$ 200.000,00; importância essa, que será paga em 19 de novembro de 2009, em moeda corrente, sem correção. O imóvel se acha cadastrado no INCRA sob n.º 926.019.016.055-0, na Receita Federal n.º 2.487.212-1 e continua com denominação de "**FAZENDA BELA VISTA**". O referido é verdade e dou fé. Araguaçu - TO, 28 de setembro de 2009. (a) Áurea Arlene Lyra Gomes Vieira - oficial substituta.

AV4M1150- Certifico que foi dada baixa ao vínculo constante na Escritura objeto do R3M1150. O referido é verdade e dou fé. Araguaçu - TO, 04 de agosto de 2011. (a) Allena Gláucia Lyra Gomes - Suboficial.

R5M1150- Fica Alienação Fiduciariamente o imóvel supra de **WILSON DE OLIVEIRA VALIANI**, brasileiro, empresário, portador da Cédula de Identidade sob n.º 21.859.617-0-SSP-SP, inscrito no CPF/MF sob n.º 102.865.368-97, não possui endereço eletrônico (e-mail), casado pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei 6.515/77 com **DULCILENE LEITE RIBEIRO VALIANI**, nascido em 01/11/1974 00:00:00, filho de **MARIA RIBEIRO GOMES** e **MARCELINO LEITE RIBEIRO**, produtora rural, portadora da Cédula de Identidade sob n.º 3.288.817-2ª via - SSP-GO, inscrita no CPF/MF sob n.º 699.137.901-82, não possui endereço eletrônico (e-mail), residentes e domiciliados na Rua RUA DA PRAÇA, Quadra 7 Lote 6, Vila Barros, na cidade de Porangatu-GO, emitente cédula de Crédito Bancário n.º 672401, emitida em 25 de fevereiro de 2022, em favor do **COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DO CENTRO NORTE GOIANO**, CNPJ n.º 02.282.709/0001-52, com sede na Avenida Santos Dumont-235, JUNDIAÍ-Anápolis-GOÍAS-GO-CEP: 75113180, por sua agência na cidade de Porangatu-GO, no valor de R\$ R\$ 1.900.000,00 (um milhão e novecentos mil reais), com vencimento final em 05 de fevereiro de 2026. Emolumentos: R\$ 1.874,53; Taxa Judiciária: R\$ 463,67; Funcivil: R\$ 223,01; Selo: R\$ 2,33; ISSQN: R\$ 93,73; Total: R\$ 2.657,27 Selo digital: 128322AAA081083 - Código de validação: TTL. O referido é verdade e dou fé. Araguaçu - TO, 02 de março de 2022. (a) Allena Gláucia Lyra Gomes - 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, 02 de março de 2022.

Em Teste da verdade.



PODER JUDICIÁRIO

Cartório de Registro de Imóveis e Tabelionato 1º de Notas

Rua Gil Torres Lustosa n° 304 - Fones: (63) 3384-1251 / 3384-1278 - Fone-Fax: (63) 3384-1504
e-mail: criloficio.araguacu@brturbo.com.br - CEP: 77.475-000 - Araguaçu - TO

Áurea Arlene Lyra Gomes Vieira
Tabeliã Oficial Interina

Valdir Carlos Vieira
Tabelião Oficial Substituto

Alena Gláucia Lyra Gomes
Escritente e Suboficial

ALLENA GLAUCIA LYRA GOMES
SUBOFICIAL

Selo digital: 127621AAA081086 - Código de validação OPH
Consulte autenticidade em
<http://corregedoria.tjto.jus.br/index.php/selodigital>





RECIBO DE INSCRIÇÃO DO IMÓVEL RURAL NO CAR

Registro no CAR: TO-1702000-F2AD.B2F6.8F59.4206.AC1B.A334.D685.860F	Data de Cadastro: 08/11/2017 00:00:00
---	---------------------------------------

RECIBO DE INSCRIÇÃO DO IMÓVEL RURAL NO CAR

Nome do Imóvel Rural: Fazenda Populina I		
Município: Araguaçu		UF: Tocantins
Coordenadas Geográficas do Centróide do Imóvel Rural:	Latitude: 12°51'00,55" S	Longitude: 49°20'52,2" O
Área Total (ha) do Imóvel Rural: 1.832,3931		Módulos Fiscais: 26,1770
Código do Protocolo: 1124742		

INFORMAÇÕES GERAIS

1. Este documento garante o cumprimento do disposto nos § 2º do art. 14 e § 3º do art. 29 da Lei nº 12.651, de 2012, e se constitui em instrumento suficiente para atender ao disposto no art. 78-A da referida lei;
2. O presente documento representa a confirmação de que foi realizada a declaração do imóvel rural no Cadastro Ambiental Rural-CAR e que está sujeito à validação pelo órgão competente;
3. As informações prestadas no CAR são de caráter declaratório;
4. Os documentos, especialmente os de caráter pessoal ou dominial, são de responsabilidade do proprietário ou possuidor rural declarante, que ficarão sujeitos às penas previstas no art. 299, do Código Penal (Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de setembro de 1940) e no art. 69-A da Lei nº 9.605, de 12 de fevereiro de 1998;
5. O demonstrativo da situação das informações declaradas no CAR, relativas às áreas de Preservação Permanente, de uso restrito e de Reserva Legal poderá ser acompanhado no sítio eletrônico www.car.gov.br;
6. Esta inscrição do Imóvel Rural no CAR poderá ser suspensa ou cancelada, a qualquer tempo, em função do não atendimento de notificações de pendência ou inconsistências detectadas pelo órgão competente nos prazos concedidos ou por motivo de irregularidades constatadas;
7. Este documento não substitui qualquer licença ou autorização ambiental para exploração florestal ou supressão de vegetação, como também não dispensa as autorizações necessárias ao exercício da atividade econômica no imóvel rural;
8. A inscrição do Imóvel Rural no CAR não será considerada título para fins de reconhecimento de direito de propriedade ou posse; e
9. O declarante assume plena responsabilidade ambiental sobre o Imóvel Rural declarado em seu nome, sem prejuízo de responsabilização por danos ambientais em área contígua, posteriormente comprovada como de sua propriedade ou posse.



RECIBO DE INSCRIÇÃO DO IMÓVEL RURAL NO CAR

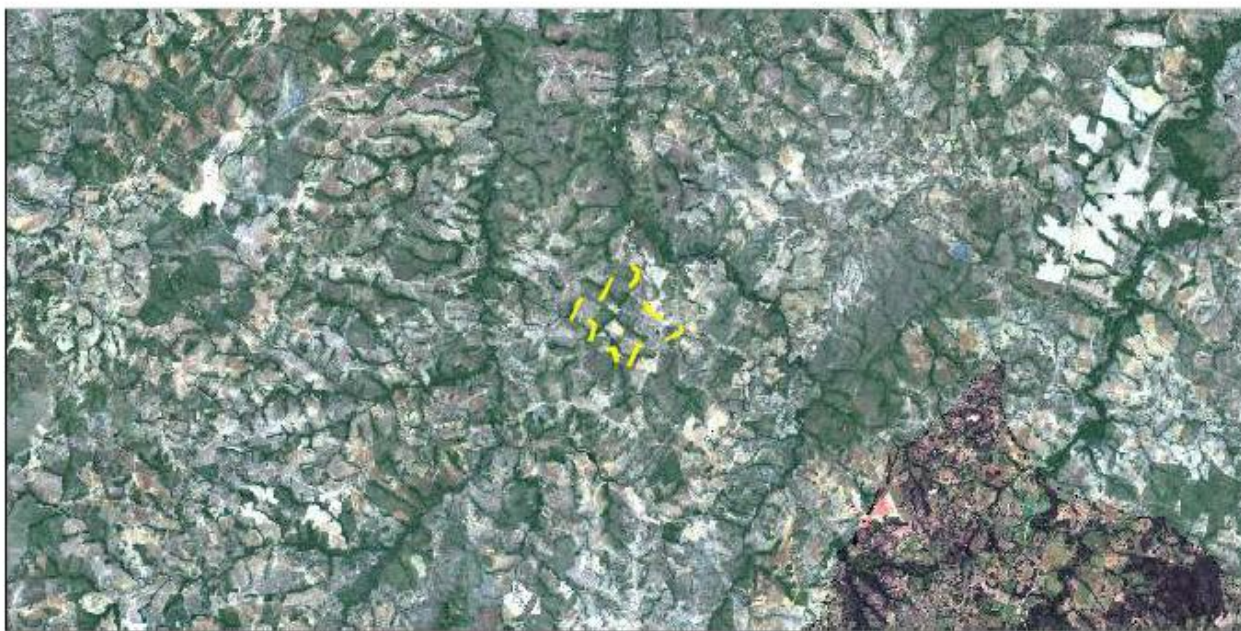
Registro no CAR: TO-1702000-F2AD.B2F6.8F59.4206.AC1B.A334.D685.860F

Data de Cadastro: 08/11/2017 00:00:00

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Foi detectada uma diferença entre a área do imóvel rural declarada conforme documentação comprobatória de propriedade/posse/concessão [1826.82 hectares] e a área do imóvel rural identificada em representação gráfica [1.832,3931 hectares].

REPRESENTAÇÃO GRÁFICA



IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO/POSSUIDOR

CPF: 102.865.368-97	Nome: Wilson de Oliveira Valiani
CPF: 699.137.901-82	Nome: Dulcilene Leite Ribeiro Silva

ÁREAS DECLARADAS (em hectares)



RECIBO DE INSCRIÇÃO DO IMÓVEL RURAL NO CAR

Registro no CAR: TO-1702000-F2AD.B2F6.8F59.4206.AC1B.A334.D685.860F	Data de Cadastro: 08/11/2017 00:00:00
---	---------------------------------------

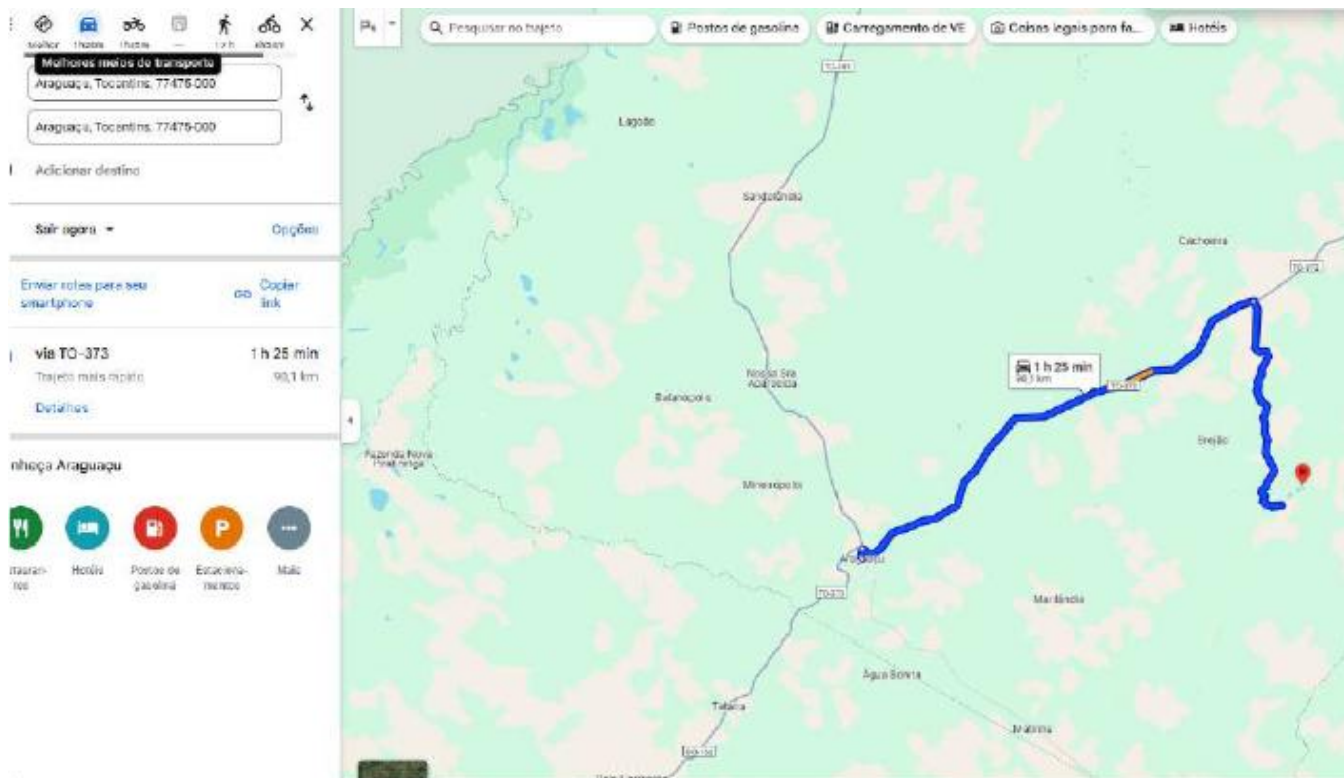
Imóvel		Imóvel	
Área Total do Imóvel	1.832,3931	Área Consolidada	1.189,9930
Área de Servidão Administrativa	0,0000	Remanescente de Vegetação Nativa	637,2783
Área Líquida do Imóvel	1.832,3931	Reserva Legal	
APP / Uso Restrito		Área de Reserva Legal	637,2783
Área de Preservação Permanente	108,0857		
Área de Uso Restrito	0,0000		

MATRÍCULAS DAS PROPRIEDADES DO IMÓVEL

Número da Matrícula	Data do Documento	Livro	Folha	Município do Cartório
5367	06/09/2012	02-RG	Ficha 01	Araguaçu/TO
1150	28/09/2009	02-RG	Ficha 01	Araguaçu/TO
5366	06/09/2012	02-RG	Ficha 01	Araguaçu/TO
4017	26/08/2008	02-RG	Ficha 01	Araguaçu/TO
4922	30/01/2009	02-RG	Ficha 01	Araguaçu/TO
R21M1743	30/01/2009	02-RG	Ficha 01	Araguaçu/TO
4925	30/01/2009	02-RG	Ficha 01	Araguaçu/TO
4926	30/01/2009	02-RG	Ficha 01	Araguaçu/TO

ANEXO II – LOCALIZAÇÃO

Saindo de Araguaçu, pela TO-373, percorre-se 57,8 km, vira-se à direita e percorre-se 32,3 km por estrada de terra me reta e semirreta, chegando ao bem avaliando.



















ANEXO III – IMÓVEIS ANÁLOGOS



R\$ 11.000.000

Venda

Condomínio R\$ 0 / mês

[Simular consórcio](#)

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

[Chat](#)

Ao ver o número ou enviar uma mensagem, seus dados poderão ser compartilhados com os anunciantes, a fim de personalizar sua experiência de negociação.

[Saiba mais](#)

https://to.olx.com.br/tocantins/terrenos/fazenda-122-alqueires-590-hectares-araguacu-to-1340835820?lis=listing_1100



Fazenda à Venda em Araguaçu (TO) 90 Alqueires | Dupla Aptidão

90m²

R\$ 9.000.000

Araguaçu | 2 de abr, 19:38

[Chat](#)

[Fazenda à Venda em Araguaçu \(TO\) 90 Alqueires | Dupla Aptidão - Terrenos, sítios e fazendas - Araguaçu 1491017532 | OLX](#)

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.