Banco do Nordeste

# Avaliação de Bens

NUMERO: **020.2021.156**
DATA: **22/04/2021**

*020 - GUARABIRA*

## IDENTIFICAÇÃO

Agência **20** **GUARABIRA**

Cliente **038198254/0000-87** **MANOEL JOAQUIM DA SILVA** Código **395303**

Endereço **logradouro: VAZANTE , Nr.: 0, Bairro: ZONA RURAL**

Valor Total da Avaliação (R$) **194.890,99**

## INFORMAÇÕES DA AVALIAÇÃO

Precisão **Normal** Data da Visita : **20/04/2021** a **20/04/2021**

Objetivo Avaliação **A avaliação do bem tem por finalidade subsidiar o Banco do Nordeste do Brasil S/A em processo de execução judicial movido contra o Sr. Manoel Joaquim da Silva.**

**Visa o presente laudo estimar o valor de mercado na data de referência especificada neste laudo.**

Pressupostos Avaliação: **a) O avaliador considera que os elementos a eles fornecidos são legítimos e que as informações prestadas por terceiros foram dadas de boa fé, merecendo, portanto, todo o crédito;**
**b) Não foram realizadas buscas ou diligências para a comprovação da autenticidade do registro do imóvel, certidões ou matrículas, bem como de plantas e projetos de engenharia. Considerou-se que os mesmos são legítimos e verdadeiros;**
**c) Não foram feitas averiguações a respeito de restrições ao direito de propriedade ou de quaisquer ônus que pesem sobre o imóvel avaliando. Assim sendo, os valores encontrados referem-se ao bem considerando-o livre de ônus ou gravames;**
**d) Não foram realizadas medições para confirmação das áreas informadas nos documentos apresentados;**
**e) Para efeito de avaliação, partiu-se do pressuposto da inexistência de passivo ambiental sobre o bem, cuja análise está além do escopo deste trabalho avaliatório;**
**f) Admitiu-se como pressuposto que o imóvel avaliando constituiu área de reserva legal, conforme previsto na legislação específica;**
**g) Foi realizada visita ao imóvel rural avaliado para verificação das suas condições atuais de conservação, manutenção e utilização.**

## OUTROS LAUDOS

| Laudo | Data Laudo | Tipo Laudo | Resultado do Laudo | Parecer Gerencial |
|---|---|---|---|---|
| 020.2000.564 | 05/12/2000 | Rural - Cliente com Responsabilidade acima de R$ 35 mil - Pós Implantação | Satisfatório | Normal |

## ASPECTOS AVALIADOS

### 1) IMÓVEIS

**Identificação**

| Código Bem | Aquisição | Tipo de Bem | Descrição |
|---|---|---|---|
| 982367 | 00/00/0000 | FAZENDA | SITIO VAZANTE |

**Itinerário**

segue pelo asfalto no sentido Tacima - Belém, por aproximadamente 19 km, entrando a esquerda por estrada de barro em direção ao povoado braga de cima por mais 7 km.

**Endereço**

| Logradouro | Número | Complemento |
|---|---|---|
| TACIMA | | |

| Bairro | Município | UF |
|---|---|---|
| | | PB |

**Localização Geográfica (GPS) - Sistema UTM**

| Local no Imóvel | Zona | Datum | K | UTM | Altitude |
|---|---|---|---|---|---|
| Porteira/Portão | 24M | Córrego Alegre | | | |
| Casa sede(imóvel rural) | 24M | Córrego Alegre | | | |

**Título de Domínio**

| Tipo | Data | Nr. Registro | Livro | Folhas |
|---|---|---|---|---|
| | 00/00/0000 | | | |

| Cartório | Município | UF |
|---|---|---|
| | | |

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

| Avaliação | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Data** | **Precisão (nível de rigor)** | **Área Legal** | **Área Real** | **Área construída (m2)** |
| 22/04/2021 | Normal | 29,00 | 29,00 | |

**Valor da avaliação**

| Terreno ou Terra nua | Benfeitorias | Cobertura do solo | Total |
|---|---|---|---|
| 28.930,99 | 165.960,00 | 0,00 | 194.890,99 |

| Estado conservação | Ocorre venda bens similares região ? |
|---|---|
| | ◯ Sim ● Não |

**Motivo de aleração do valor**
OSCILACAO DE PRECO DE MERCADO

**2) VEÍCULOS**

**3) MÁQUINAS,EQUIPAMENTOS E IMPLEMENTOS**

**4) SEMOVENTES**

## CONCLUSÕES

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

O presente relatório de avaliação foi elaborado sob a égide da Norma Brasileira para Avaliação de Bens, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), NBR 14.653-1 2001 (Procedimentos Gerais) e NBR 14.653-3 (Imóveis Rurais).

1.0 - SOLICITANTE

Bando do Nordeste do Brasil S/A - Unidade: Guarabira - PB

2.0 - FINALIDADE

A avaliação do bem tem por finalidade subsidiar o Banco do Nordeste do Brasil S/A em processo de execução judicial movido contra o Sr. Manoel Joaquim da Silva.

3.0 - OBJETIVO

Visa o presente laudo estimar o valor de mercado na data de referência especificada neste laudo.

Entende-se por valor de mercado como sendo a quantia mais provável pelo qual o bem seria negociado, voluntária e conscientemente, na data de referência especificada neste laudo, dentro das condições do mercado vigente.

4.0 - METODOLOGIA APLICÁVEL

4.1 - Método utilizado: Evolutivo
4.2 - Justificativa: O método evolutivo foi escolhido, tendo em vista tratar-se do mais adequado às condições adversas de coleta de dados no meio rural, baseando-se na comparação direta entre eventos ocorridos e um evento passível de ocorrência e/ou a quantificação de custos para a reedição de construções rurais.

5.0 - DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA PARA A AVALIAÇÃO

Conforme descrito nas Certidões emitidas em 15/04/2021, pelo Cartório do Único Ofício de Notas, Comarca de Araruna - PB.
Documentos no GED - ID nº 467848981.

6.0 - PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

a) O avaliador considera que os elementos a eles fornecidos são legítimos e que as informações prestadas por terceiros foram dadas de boa fé, merecendo, portanto, todo o crédito;
b) Não foram realizadas buscas ou diligências para a comprovação da autenticidade do registro do imóvel, certidões ou matrículas, bem como de plantas e projetos de engenharia. Considerou-se que os mesmos são legítimos e verdadeiros;
c) Não foram feitas averiguações a respeito de restrições ao direito de propriedade ou de quaisquer ônus que pesem sobre o imóvel avaliando. Assim sendo, os valores encontrados referem-se ao bem considerando-o livre de ônus ou gravames;
d) Não foram realizadas medições para confirmação das áreas informadas nos documentos apresentados;
e) Para efeito de avaliação, partiu-se do pressuposto da inexistência de passivo ambiental sobre o bem, cuja análise está além do escopo deste trabalho avaliatório;
f) Admitiu-se como pressuposto que o imóvel avaliando constituiu área de reserva legal, conforme previsto na legislação específica;
g) Foi realizada visita ao imóvel rural avaliado para verificação das suas condições atuais de conservação, manutenção e utilização.

7.0 - IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM

7.1 - Proprietário: Manoel Joaquim da Silva
7.2 - Imóvel: Varzante
7.3 - Área: 29,0 ha (Aglomerado de 04 glebas anexas - 24,0 ha; 3,0 ha; 1,0 ha e 1,0 ha)
7.4 - Localização: Zona rural do município de Tacima - PB
7.5 - Confrontações: Conforme descrito nas Certidões emitidas em 15/04/2021 (GED nº 467848981).
* Matricula R-1-271, livro 2 - C, fls 70.
Norte: com terras de José Pereira de Medeiros;
Sul: com terras da propriedade Varzante;
Leste: com a propriedade Acauã;

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

Oeste: com terras de Tercio Teixeira da Cruz.
* Matricula R-1-304, livro 2 - C, fls 86.
Norte: com terras de Demócrito Moreira;
Sul: com terras de Tercílio Teixeira da Cruz e Luiz Pereira da Cruz;
Leste: com terras de Luiz Pereira da Cruz;
Oeste: com terras de João Soares.
* Matricula R-1-308, livro 2 - C, fls 88.
Norte: com terras de Deemócrito Moreira;
Sul: com os Cruz, por cerca de aveloz;
Leste: com os Cruz, por cerca de aveloz;
Oeste: com terras de João Soares de Carvalho.
* Matricula R-5-271, livro 2 - C, fls 70.
Norte: com terras do comprador;
Sul: com terras de Tercílio Teixeira da Cruz;
Leste: com terras de Antônio Joaquim da Costa;
Oeste: com terras do comprador.
7.6 - Tipo de Solo: textura argilosa, pedregoso, fertilidade mediana, topografia plana com ondulações variando entre leves e acentuadas, vocacionado para explorações agropecuárias de qualquer natureza, com limitações climáticas.
7.7 - Aguadas: inexistente. Água armazenada em cisternas, com abastecimento pelo exército.
7.8 - Irrigação: não possui potencialidade.
7.9 - Eletrificação: imóvel abastecido por rede elétrica monofásica.
7.10 - Meios de comunicação: transporte terrestre, rádio e televisão.
7.11 - Itinerário: segue pelo asfalto no sentido Tacima - Belém, por aproximadamente 19 km, entrando a esquerda por estrada de barro em direção ao povoado braga de cima por mais 7 km.

8.0 - ESPECIFICAÇÃO DO RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

8.1) IMÓVEL VARZANTE (29,0 ha)

8.2) TERRA NUA: R$ 22.270,99
Valor Médio de Terra Nua x Área = R$ 767,97 x 29,0 ha

8.3) COBERTURA DE SOLO: R$ 6.660,00
Pastagem nativa/capoeira (22,2 ha) = R$ 6.660,00
Reserva Florestal (5,8 ha) = R$ 00,00
Área ocupada com benfeitorias/aguadas/estradas (1,0 ha) = R$ 00,00

8.4) EDIFICAÇÕES E INSTALAÇÕES: R$ 165.960,00
12 (doze) Casas de colono, alvenaria/telha canal/p. cimento (50,0 m2 em média/casa) = R$ 134.400,00
Armazém, alvenaria/telha canal/p. cimento (25,0 m2) = R$ 2.400,00
Cocheira com casa de ração, alvenaria/telha canal/sem piso (32,0 m2) = R$ 2.560,00
11 (onze) Cisternas (média de 16 m3/cada) = R$ 15.400,00
02 (duas) Garagens (média de 20 m2/cada) = R$ 11.200,00

OBS: Não tivemos acesso ao interior das casas, nem a metragem real das mesmas, de modo que, consideramos um valor médio para efeito da presente estimativa, podendo esse valor ser alterado para maior ou para menor, em caso de uma avaliação individual e mais precisa das benfeitorias.
Ressalte-se ainda que, conforme informações, apenas uma casa, o armazém e a cocheira foram construídas pelo falecido cliente. As demais benfeitorias foram construídas pelos herdeiros que residem no imóvel.

9.0 - RESULTADO DO RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

9.1 - Imóvel: R$ 194.890,99

10.0 - DATA DA REFERÊNCIA: Terça - feira, 20 de abril de 2021

11.0 - OUTRAS INFORMAÇÕES:
* O imóvel faz parte do espólio do falecido Manoel Joaquim da Silva, tendo nos acompanhado durante a visita os herdeiros Augusto Manuel e Caquinha (98141-1367), que residem no imóvel juntamente com outros herdeiros e suas respectivas famílias. Segundo informações, são 09 (nove) famílias, num total de aproximadamente 35 pessoas.
* As benfeitorias encontram-se com estado de conservação variando entre regular e bom.
* Sobre as benfeitorias descritas acima, ressalte-se que, essas foram consideradas no presente laudo, entretanto, o laudo de penhora judicial não deixa claro se essas foram consideradas.
* A área real considerada do imóvel em questão, corresponde à área legal sinalizada no documento citado anteriormente. Conforme já comentado, o imóvel é formado por 04 (quatro) parte de terras anexas (24 ha, 3 ha, 1 ha e 1 ha), que foram avaliadas em conjunto como sendo um único imóvel de 29 ha, haja vista que, os herdeiros não souberam informar a localização das glebas em separado.
* O valor referente a cobertura do solo foi informado em conjunto com o valo de terra nua, na descrição da avaliação no SIAT.
* Em relação ao presente relatório, ressalte-se que, conforme preconiza a ABNT NBR 14653-1, no caso de insuficiência de informações que possibilitem a classificação do trabalho quanto à fundamentação e à precisão, este será considerado parecer técnico, como definido no item 3.34 da ABNT NBR 14653-1:2001.
* Documentação no GED - ID nº 466661703.

12.0 - AVALIADOR:
12.1 - Nome: Ana Katarina dos Santos Lima
12.2 - Qualificação: Técnica Agropecuária
12.3 - Registro CFTA: 97723649487

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

**TÉCNICO INTERNO RESPONSÁVEL**

| Instituição | Nome/Assinatura do TÉCNICO INTERNO RESPONSÁVEL |
|---|---|
| **Banco do Nordeste do Brasil S/A** | **ANA KATARINA DOS SANTOS LIMA** |

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

Assinado eletronicamente por: TAMARA FERNANDES DE HOLANDA CAVALCANTI - 22/04/2021 18:58:04
https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=21042218580421200000040116966
Número do documento: 21042218580421200000040116966