



Número: **0801545-37.2022.8.20.5121**

Classe: **EXECUÇÃO FISCAL**

Órgão julgador: **Central de Avaliação e Arrematação**

Última distribuição : **02/12/2025**

Valor da causa: **R\$ 296.152,64**

Assuntos: **Expropriação de Bens, Obrigação de Fazer / Não Fazer**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
BANCO DO NORDESTE DO BRASIL SA (EXEQUENTE)		SERVIO TULIO DE BARCELOS (ADVOGADO)	
ROBEILSON DA CUNHA SILVA (EXECUTADO)			
Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
162744018	02/09/2025 19:06	Diligência	Diligência
162745999	02/09/2025 19:06	AUTO DE VISTORIA E AVALIAÇÃO	Diligência
162746003	02/09/2025 19:06	CIENTE DA AVALIAÇÃO	Diligência
162746009	02/09/2025 19:06	AMOSTRAS E REGISTRO DE IMAGENS	Outros documentos
162746010	02/09/2025 19:06	RELATORIO DE CALCULOS SITE CALCULO EXATO	Outros documentos

CERTIDÃO

CERTIFICO que, em cumprimento do mandado de **ID 141692766**, em 15/07/2025 às 11:00 h e 22/08/2025 às 15:00 horas, me dirigi ao endereço indicado, lá estando, realizei a vistoria do imóvel rural denominado "Fazenda São Francisco", acompanhado do cônjuge da parte executada Sra. Dafne Semires de Araújo Silva. Posteriormente, em 27/08/2025, lavrei o auto/laudo de vistoria e avaliação do imóvel rural. Por fim no dia 28/08/2025 cientifiquei o réu Robeilson da Cunha Silva e o seu cônjuge Sra. Dafne Semires de Araújo Silva do auto/laudo de avaliação, enviado através do WhatsApp (84 8735-7072), os quais ficaram cientes exarando sua nota. O referido é verdade e dou fé.

Macaíba, Data de registro no sistema.

Jairo Lima de Almeida

Oficial de Justiça

Matrícula 156901-5



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO
NORTE
COMARCA DE MACAIBA

AUTO DE VISTORIA DE IMÓVEL RURAL E AVALIAÇÃO

Processo nº 0801545-37.2022.8.20.5121

Ação: [Cédula de Crédito Rural]

Autor: BANCO DO NORDESTE DO BRASIL SA

Réu: ROBEILSON DA CUNHA SILVA

1 Objetivo da avaliação:

O presente auto é elaborado por determinação da MM Juiz(a) de direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Macaiba, através de ordem expedida nos autos do processo supra identificado, e se destina a estabelecer o valor de mercado do imóvel rural penhorado.

2 Caracterização do imóvel

2.a Documentação

Imóvel com transcrição sob nº 323, fls. 196 e 192 do Livro de 02 e 2D (Registro Geral) do Cartório Único Judiciário de Bom Jesus/RN e de propriedade do Sr. Robeilson da Cunha Silva, consistente da Propriedade Rural denominada "Fazenda São Francisco", situada no Município de Bom Jesus/RN. Os documentos de referência foram anexados nos autos.

2.b Identificação e Descrição do imóvel

Propriedade Rural denominada "Fazenda São Francisco" situada no Município de Bom Jesus/RN, com uma área de 185,57 hectares, contendo várias benfeitorias, medindo e limitando-se ao Norte com terra dos herdeiros de Aprígio Fernandes Pereira com 1.641 metros, ao sul com terras de Flávio Marques de Carvalho e outros com 1.725 metros, ao Leste com terras de Severino Azevedo de Oliveira com 1.006 metros e ao Oeste com terras dos herdeiros de Raimundo Barros Cavalcante com 1.318 metros, cadastrado no INCRA sob nº 180.071.817-0, é objeto da matrícula de nº 323, fls. 196 e 192 do Livro de 02 e 2D (Registro Geral) do Cartório Único Judiciário de Bom Jesus/RN.

A topografia da propriedade é predominantemente plana.

2.c Caracterização da região

A propriedade fica localizada próximo a cidade de Bom Jesus/RN e a comunidade de



Grossos, porém o acesso da propriedade se dá através de estrada carrocável, com bastante buracos. No seu entorno há propriedades rurais com exploração de agricultura familiar e pastagem.

2.d Classificação do imóvel quanto ao uso

Durante a vistoria, verifiquei que o imóvel, atualmente, é utilizado para a criação de gado, que segundo informações da proprietária são em torno de 80 cabeças, os quais não consegui visualiza-las por estarem espalhadas no pasto, e plantação de capim/capim açu, plantação de palma e pequena produção de queijo para consumo próprio e comercialização.

3 Infraestrutura existente

Na propriedade rural foi constatado a existência de Energia Elétrica, Cerca de Arame por toda propriedade, casa principal com 03 quartos, banheiro, sala, cozinha, varandas, com aproximadamente 278,13 m², 02 casas de moradores com aproximadamente 202,00 m² no total, 01 galpão com coqueira (363,00 m²), 01 coqueira (209,00 m²), 01 galinheiro (aproximadamente 49,00 m²), tanque de leite resfriamento para duas ordenhas de 2000l em inox, 04 conjuntos ordenha mecânica, usina solar – 52 placas, 01 Forrageira/quebradeira de mandioca, 01 Trator.

4 Perspectivas de mercado

Atualmente o mercado imobiliário encontra-se estável, havendo certo equilíbrio entre oferta e procura.

5 Pressupostos e condições limitantes da avaliação

Não foi possível vistoriar toda a extensão da propriedade, apenas a área da sede, devido as dificuldades de acesso e ampla extensão da propriedade.

6 Data da vistoria

A vistoria no local foi realizada em: 15/07/2025 por volta das 11:00 horas e 22/08/2025 por volta das 15:00 horas, sendo acompanhada pela Sra. Dafne Semires de Araújo Silva.

7 Metodologia empregada e Valor da Avaliação:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o **método comparativo direto com homogeneização por fatores**, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por hectare) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o *Crítério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentou-se na *Teoria Estatística das Pequenas*



Amostras (n<30) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

Valor unitário do imóvel avaliando pelo método empregado: R\$13.039,02

Valor final = Valor unitário * área

Valor final = R\$13.039,02 * 185,57 = R\$2.419.651,75

Assim, atribuo ao imóvel rural denominado Fazenda São Francisco o valor de R\$ 2.419.651,75 (dois milhões, quatrocentos e dezenove mil, seiscentos e cinquenta e um reais e setenta e cinco centavos).

8. Observações:

A presente avaliação considera as condições visíveis no momento da diligência e os registros oficiais.

Os elementos necessários para elaboração deste trabalho foram coletados nos autos já declinados e Certidão de inteiro teor emitida pelo Cartório Único Judiciário de Bom Jesus/RN, sendo considerados por premissa, como válidos e corretos, não tendo sido aferida a área em campo.

Para efeito da avaliação, o imóvel foi considerado livre de contaminação do solo, pois, não foram fornecidos elementos para sua verificação. Também não se forneceu informações no que tange a passivos ambientais ou áreas de proteção permanente (APP).

Esta avaliação é para fins judiciais, não substituindo laudo técnico de engenharia agrônoma.

A metragem indicada neste auto de vistoria e avaliação referentes as áreas construídas foram indicadas pelo executado, com exceção da área total da propriedade que foi extraída dos documentos registrados em cartório.

A metodologia/método de avaliação, já descrito neste instrumento, foi elaborado através da planilha de cálculo online disponível no endereço <https://calculoexato.com.br>.

9. Conclusão

Nada mais havendo, lavro o presente auto de avaliação, o qual assino na forma da lei.

Macaíba, 27/08/2025


JAIRO LIMA DE ALMEIDA

Oficial de Justiça

Matrícula: 156.901-5



Amostras ($n < 30$) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

Valor unitário do imóvel avaliando pelo método empregado: R\$13.039,02

Valor final = Valor unitário * área

Valor final = R\$13.039,02 * 185,57 = R\$2.419.651,75

Assim, atribuo ao imóvel rural denominado Fazenda São Francisco o valor de R\$ 2.419.651,75 (dois milhões, quatrocentos e dezenove mil, seiscentos e cinquenta e um reais e setenta e cinco centavos).

8. Observações:

A presente avaliação considera as condições visíveis no momento da diligência e os registros oficiais.

Os elementos necessários para elaboração deste trabalho foram coletados nos autos já declinados e Certidão de inteiro teor emitida pelo Cartório Único Judiciário de Bom Jesus/RN, sendo considerados por premissa, como válidos e corretos, não tendo sido aferida a área em campo.

Para efeito da avaliação, o imóvel foi considerado livre de contaminação do solo, pois, não foram fornecidos elementos para sua verificação. Também não se forneceu informações no que tange a passivos ambientais ou áreas de proteção permanente (APP).

Esta avaliação é para fins judiciais, não substituindo laudo técnico de engenharia agrônoma.

A metragem indicada neste auto de vistoria e avaliação referentes as áreas construídas foram indicadas pelo executado, com exceção da área total da propriedade que foi extraída dos documentos registrados em cartório.

A metodologia/método de avaliação, já descrito neste instrumento, foi elaborado através da planilha de cálculo online disponível no endereço <https://calculoexato.com.br>.

9. Conclusão

Nada mais havendo, lavro o presente auto de avaliação, o qual assino na forma da lei.

Macaíba, 27/08/2025

Dobre assinaturas e depois selo

Jairo Lima de Almeida
JAIRO LIMA DE ALMEIDA

Oficial de Justiça

Matricula: 156.901-5

Rubens da Cunha Silva



AnyScanner



Amostras	Sites (anúncio)
Imóvel 1	https://rn.olx.com.br/rio-grande-do-norte/terrenos/excelente-fazenda-com-205-hectares-na-regiao-de-bom-jesus-rn-1425243330?lis=listing_1000
Imóvel 2	https://rn.olx.com.br/rio-grande-do-norte/terrenos/fazenda-com-343-hectares-na-regiao-de-bom-jesus-1407870337?rec=a&lis=vi_web%7C1100%7Cwho_saw_also_saw%7C0
Imóvel 3	https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sitio-10-quartos-zona-rural-bairros-bom-jesus-com-garagem-2700000m2-venda-RS3000000-id-2803517787/?source=ranking%2Crp
Imóvel 4	https://rn.olx.com.br/rio-grande-do-norte/terrenos/fazenda-com-44-8-hectares-de-porteira-fechada-em-bom-jesus-um-a-excelente-propriedade-1377301234?rec=a&lis=vi_web%7C1100%7Cwho_saw_also_saw%7C0

REGISTRO DE IMAGENS

1 Imagem da casa dos proprietários (casa principal)



2. Imagem Tanque de leite resfriamento 02 Ordenhas 2000l



3. Imagem das casas dos moradores



4. Galpão com cocheira.



5. Cocheira



6. Conjuntos de ordenha mecânica



Avaliação de imóvel por comparação direta com tratamento por fatores

Valor do imóvel avaliando: R\$2.419.651,75

Imóvel avaliando

Imóvel com transcrição sob nº 323, fls. 196 e 192 do Livro de 02 e 2D (Registro Geral) do Cartório Único Judiciário de Bom Jesus/RN e de propriedade do Sr. Robeilson da Cunha Silva, consistente da Propriedade Rural denominada “Fazenda São Francisco”,

Área: 185,57 hectares

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por hectare) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentou-se na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras* ($n < 30$) com a distribuição 't' de *Student* com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F1: F oferta
F2: F acesso
F3: F localização
F4: F benfeitoria

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

Fazenda com 205 hectares na região de Bom Jesus-RN estruturada com uma excelente casa sede de luxo, 2 casas de caseiros, Armazém, 2 poços tubulares, Açudes, Lagoa, Plantio de capim, 100% Cercada, Escriturada pública

Área: 205ha
Valor: R\$ 5.500.000,00
Valor por hectare: R\$ 26.829,27
Fator de homogeneização F oferta: 0,90
Fator de homogeneização F acesso: 0,90
Fator de homogeneização F localização: 1,00
Fator de homogeneização F benfeitoria: 0,60

Imóvel 2:

Fazenda com 343 hectares, com excelente casa sede, piscina, plantação, curral, gado, cavalos.



Área: 343ha
Valor: R\$ 10.000.000,00
Valor por hectares: R\$ 29.154,52
Fator de homogeneização F oferta: 0,90
Fator de homogeneização F acesso: 0,90
Fator de homogeneização F localização: 1,00
Fator de homogeneização F benfeitoria: 0,90

Imóvel 3:

Fazenda/Sítio com 10 Quartos e 8 banheiros, 2700000 m², excelente fazenda com uma excelente localização e estrutura boa, plantada e com água em todos cercados, casa sede, 5 casas para caseiros, curral, armazém, poços tubulares, açudes, adutora.

Área: 270ha
Valor: R\$ 3.000.000,00
Valor por hectare: R\$ 11.111,11
Fator de homogeneização F oferta: 0,90
Fator de homogeneização F acesso: 0,90
Fator de homogeneização F localização: 0,90
Fator de homogeneização F benfeitoria: 0,60

Imóvel 4:

Fazenda com 44,8 hectares de porteira fechada em Bom Jesus. Uma excelente propriedade, uma estrutura excelente, plantação de capim, piquetada, adutora, casa sede, galpão, armazém, poço tubular com vazão de 10.500 litros horas, energia trifásica, 100% cercada com 7 fios de arame, curral completo com balança, descarregadeira, um aprisco de alto padrão, escritório, 02 banheiros masculino e feminino, plantio de palmas, açude, cortada por um rio perene, tem cavalos, gados, ovelhas, monitoramento de câmeras, internet, fruteiras, escritura pública georeferenciada.

Área: 45ha
Valor: R\$ 1.500.000,00
Valor por hectares: R\$ 33.482,14
Fator de homogeneização F oferta: 0,90
Fator de homogeneização F acesso: 0,90
Fator de homogeneização F localização: 1,00



Fator de homogeneização F benfeitoria: 0,60

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/ha	F1	F2	F3	F4	R\$/ha homog.
1	26.829,27	0,90	0,90	1,00	0,60	13.039,02
2	29.154,52	0,90	0,90	1,00	0,90	21.253,64
3	11.111,11	0,90	0,90	0,90	0,60	4.860,00
4	33.482,14	0,90	0,90	1,00	0,60	16.272,32

Valores homogeneizados (Xi), em R\$:

Média: $X = \sum(Xi)/n$

$$X = 13.856,25$$

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - Xi)^2)/(n-1)}$

$$S = 6.883,78$$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |Xi - X|/S < VC$

Valor crítico para 4 amostras, pela Tabela de Chauvenet: $VC = 1,54$

Amostra 1: $d = |13.039,02 - 13.856,25| / 6.883,78 = 0,12 < 1,54$ (amostra pertinente)

Amostra 2: $d = |21.253,64 - 13.856,25| / 6.883,78 = 1,07 < 1,54$ (amostra pertinente)

Amostra 3: $d = |4.860,00 - 13.856,25| / 6.883,78 = 1,31 < 1,54$ (amostra pertinente)

Amostra 4: $d = |16.272,32 - 13.856,25| / 6.883,78 = 0,35 < 1,54$ (amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$,

onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 3 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 13.856,25 - 1.64 * 6.883,78/\sqrt{(4 - 1)} = 7.338,31$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 13.856,25 + 1.64 * 6.883,78/\sqrt{(4 - 1)} = 20.374,18$$



Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$12.470,62 a R\$15.241,87

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Como há apenas um valor dentro do campo de arbítrio, sugerimos utilizá-lo como valor unitário.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$13.039,02

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

Valor final = R\$13.039,02 * 185,57 = R\$2.419.651,75

Valor do imóvel avaliando: R\$2.419.651,75

