LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

Interessado: Banco do Nordeste do Brasil – BNB

Atividade SIAT: 015.2022.926

Unidade Demandante: 015- AG. FLORESTA/PE

Proprietário/ Cliente: AGROINDUSTRIAL ERNESTO LTDA.

Objeto da Avaliação: ÁREA DESMEMBRADA DA FAZENDA CABEÇA DA VACA - FLORESTA-PE

Valor de mercado: R$ 1.520.000,00

Valor de liquidação forçada: R$ 1.100.000,00

Nome do Responsável Técnico:

Herman Yassushi Okasaki - CPF 023.416.854-47

0

Assinado eletronicamente por: TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 5 REGIAO - 15/09/2025 20:14:55
https://pje1g.trf5.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24022309492700000000138535811
Número do documento: 24022309492700000000138535811

1. INTERESSADO: BANCO DO NORDESTE DO BRASIL - BNB

1.1 Unidade Demandante: 015 - Agência de Floresta-PE

2. PROPRIETÁRIO: Agroindustrial Ernesto (CNPJ 06.672.737/0001-08)

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO: uma área de terra desmembrada da propriedade rural Fazenda Cabeça da Vaca (matrícula n.º 4.562), com área legal de 10 ha, localizada em Floresta-PE.

4. OBJETIVO: valor de liquidação forçada do bem citado no item anterior, conforme solicitado em mensagem de e-mail de gestor da unidade demandante, em 29/11/2022, às 17:03 h (anexa a este laudo).

5. FINALIDADE: arrematação (o bem avaliando encontra-se em execução judicial).

6. ROTEIRO DE ACESSO

Saindo Floresta para Ibimirim, percorrer 5,2 km na BR-316 e na PE-360, a partir do Posto Trevo, entrar à esquerda na PE-390 para Serra Talhada, seguir por mais 3,4 km e entrar à esquerda em estrada de terra após estação elevatória da Compesa. Passar por porteira de imóvel de terceiros, percorrer mais 1,7 km e dobrar à direita, encontrando-se o portão do imóvel após 180 m.

7. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

Este trabalho de avaliação foi elaborado conforme a norma técnica NBR 14.653 partes 1 e 3 da ABNT e baseia-se:
> Em Certidão de Inteiro Teor do imóvel de matrícula n.º 4.562, emitida pelo Cartório Único de Notas e Registro de Imóveis de Floresta-PE, em 05/10/2018 (Id 527374258);
> Em informações coletadas “in loco” durante vistoria ao imóvel avaliando em 23/11/2022, sem a presença de proposto da empresa; mantivemos contato com o Sr. Jorge, gerente de produção, no escritório do imóvel avaliando, mas não tivemos acesso ao interior das benfeitorias do imóvel;
> Em pesquisa de mercado de imóveis rurais ofertados na mesma microrregião do avaliando em microrregiões vizinhas, e em sites da internet, sendo as informações obtidas tomadas como de boa fé.

O valor de liquidação forçada é definido como “ valor de um bem na hipótese de uma venda compulsória ou em espaço de tempo menor do que o normalmente observado no mercado” (NBR 14.653-1 item 3.1.46).

8. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES
Para esse trabalho, consideramos como pressupostos, ressalvas e fatores limitantes:

a) A vistoria foi realizada à revelia de preposto da empresa, com verificação apenas do terreno e da parte externa das benfeitorias, devido à dificuldade de comunicação com o Sr. Adriano Ferraz Gomes (fone/whatsapp 87-99921-0633), responsável pelo empreendimento (Curtume Ernesto ou Agroernesto);

Assinado eletronicamente por: TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 5 REGIAO - 15/09/2025 20:14:55
https://pje1g.trf5.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24022309492700000000138535811
Número do documento: 24022309492700000000138535811

b) Os dados do avaliando constantes na Certidão de Inteiro Teor supracitada não traz informações georreferenciadas dos vértices do imóvel, dificultando a identificação dos limites do mesmo.
c) A área do avaliando encontra-se encravada entre imóveis de terceiros, tendo acesso apenas através de porteira de outro imóvel; tal situação enseja baixa liquidez para o avaliando e médio risco para um possível comprador, refletindo negativamente na atratividade do mesmo.
d) Utilizamos informações sobre benfeitorias do imóvel conforme laudos anteriores elaborados por técnicos do BNB, notadamente o de n.º 015.2010.985, de novembro de 2010.
e) Consideramos que toda a documentação pertinente encontra-se correta e regularizada, e que o imóvel objeto estaria livre e desembaraçado de quaisquer ônus, em condição de ser imediatamente comercializado ou locado.
f) Não foram observados aspectos legais, por isso, o valor obtido não considera possíveis ônus que o imóvel porventura possa.
g) Os dados obtidos e os documentos apresentados foram considerados legítimos.
h) 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.
i) As informações registradas na “folha de rosto” deste laudo e referentes aos campos denominados de “identificação”, “endereço” e "título de domínio" são geradas automaticamente pelo SIAT (S079).
j) Nenhum estudo de impacto ambiental foi solicitado ou realizado. Para efeito de avaliação, partiu-se do pressuposto da inexistência de passivo ambiental sobre o bem, sendo assumida a total obediência às leis e regulamentos ambientais no âmbito federal, estadual e municipal, a menos que declarado em contrário.
k) O valor do imóvel estimado na presente avaliação refere-se a pagamento à vista, na data especificada neste laudo. Esta avaliação não reflete eventos e seus respectivos impactos ocorridos após a data de emissão deste laudo.
l) O laudo de avaliação apresenta todas as condições limitantes impostas pelas metodologias adotadas, que afetam as análises, opiniões e conclusões contidas no mesmo;
m) A compreensão da conclusão deste laudo de avaliação ocorrerá mediante a sua leitura integral e de seus anexos, não devendo, portanto, extrair conclusões de sua leitura parcial;
n) Este laudo de avaliação foi elaborado para uso do solicitante visando aos objetivos já descritos. Conforme disposto em 10.3 da NBR 14.653-1, é de uso restrito e não tem validade para outros usos ou exibição para terceiros;
o) O valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntária e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente;
p) Foi efetuado arredondamento do valor final do imóvel em até 1 % em relação ao valor calculado, conforme permitido pela NBR 14.653-1 item 7.7.1a.

9. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Floresta é um município pertencente à mesorregião do Sertão Pernambucano e à microrregião de Itaparica, com acesso pela rodovia asfaltada BR-316. A população municipal é em torno de 32 mil habitantes e o IDH é de 0,686 (médio). O entorno do avaliando tem ocupação predominante por imóveis rurais explorados com caprinocultura de corte. O clima

Assinado eletronicamente por: TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 5 REGIAO - 15/09/2025 20:14:55
https://pje1g.trf5.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24022309492700000000138535811
Número do documento: 24022309492700000000138535811

é Semiárido, com precipitação pluviométrica anual em torno 600 mm, a topografia é suavemente ondulada, os solos são rasos, de baixa aptidão agrícola e os recursos hídricos são escassos. O acesso é feito por rodovia não-asfaltada com conservação regular.

10. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

10.1 Características gerais

O imóvel avaliando possui as seguintes características gerais:
- Área legal: 10 ha;
- Medidas/situação: 250 m de largura por 400 m de comprimento, começando a uma distância de 280 m do meio do leito do Rio Pajeú ao Pico do Serrote
- Situação/viabilidade de circulação: estrada não-asfaltada com conservação regular;
- Localização geográfica do portão (coordenadas em graus decimais): -8.569455, -38.518121; ou coordenadas UTM (datum WGS-84): 553.026,98 Leste, 9.052.713,90 Norte, zona 24 Sul;
- Energia elétrica: trifásica;
- Cobertura vegetal: vegetação nativa de Caatinga, com porte arbustivo;
- Utilização econômica atual: curtume de couro de bovinos e caprinos.

10.2 Caracterização das terras

As terras do avaliando são assim caracterizadas:
- Solos: de acordo com a capacidade de uso (Escala de Norton), predominam terras enquadradas na classe IV (terras de pastagens), com limitações devido à escassez hídrica severa;
- Topografia: suavemente ondulada.

10.3 Caracterização das benfeitorias não-reprodutivas
O imóvel contém as seguintes construções e instalações:
. 01 galpão industrial em alvenaria de blocos de cimento, com cobertura metálica, área construída de 1.400,00 m², com idade estimada em 14 anos e vida útil de 50 anos, em estado de conservação “entre reparos simples e importantes”

. 01 mezanino do galpão industrial, com área construída de 241,00 m², com idade estimada em 14 anos e vida útil de 50 anos, em estado de conservação “entre reparos simples e importantes”

.01 prédio de apoio (escritórios) em alvenaria de blocos cerâmicos, com área construída de 230,00 m², com idade estimada em 14 anos e vida útil de 50 anos, em estado de conservação regular

.01 refeitório / vestiário em alvenaria, com área construída de 158,76 m², com idade estimada em 14 anos e vida útil de 50 anos, em estado de conservação “reparos simples”

. 01 compartimento para caldeira, em alvenaria, com área construída de 46,04 m², com idade estimada em 14 anos e vida útil de 50 anos, em estado de conservação “reparos simples”

Assinado eletronicamente por: TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 5 REGIAO - 15/09/2025 20:14:55
https://pje1g.trf5.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24022309492700000000138535811
Número do documento: 24022309492700000000138535811

. 01 compartimento referente à salgadeira, em alvenaria, com área construída de 143,00 m², com idade estimada em 14 anos e vida útil de 50 anos, em estado de conservação “reparos simples”

. 01 compartimento referente às docas, em alvenaria, com área construída de 46,04 m², com idade estimada em 14 anos e vida útil de 50 anos, em estado de conservação “reparos simples”

. 01 estação de tratamento de efluentes, em alvenaria, com área construída de 126,00 m², com idade estimada em 14 anos e vida útil de 50 anos, em estado de conservação “reparos simples”

10.4 Caracterização das benfeitorias reprodutivas
O avaliando possui apenas pastagens nativas, que consideramos como tendo seu valor implícito no valor da terra nua.

11. DIAGNÓSTICO DO MERCADO
Quanto ao mercado de imóveis rurais no entorno do avaliando constatamos a seguinte situação:
> Liquidez: baixa (tempo de comercialização de aproximadamente 36 meses após a oferta);
> Quantidade de oferta de bens similares ao avaliando: nenhum;
> Mercado atual: recessivo;
> Absorção do bem avaliando pelo mercado: baixa;
> Tendência de valorização do bem avaliando: baixa.

12. METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS
A determinação da metodologia mais adequada depende das condições mercadológicas, das informações coletadas, bem como da natureza do serviço que se pretende desenvolver. Os métodos disponíveis, previstos na NBR 14.653:3 – Norma de Avaliação de Bens (Imóveis Rurais), são:
- Método Comparativo Direto de Dados de Mercado;
- Método Evolutivo;
- Método Involutivo;
- Método da Capitalização da Renda.
- Método Comparativo Direto de Custo;
- Método da Quantificação de Custo.

Em virtude das características sui generis do avaliando, que é a existência de infraestrutura completa para a avicultura de corte, não obtivemos dados de mercado em número suficiente para a adoção do método comparativo direto. Assim, este trabalho adotou o método evolutivo, que identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de suas partes componentes. Para isso, conjugamos os seguintes métodos:
> Para a terra nua: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com a utilização da inferência estatística para o tratamento técnico dos atributos dos imóveis pesquisados, e a adoção de modelo de regressão linear múltipla;
> Para as benfeitorias não-reprodutivas: Método da quantificação de custo, com estimativa do custo de reedição das benfeitorias; os custos unitários foram estabelecidos com base em publicação de Custos Unitários Básicos do Sinduscon-PE, data-base outubro de 2022 (http://www.cub.org.br/cub-m2-estadual/PE/); o cálculo da depreciação foi realizado pelo Método misto, combinando o método de Ross - Heidecke, com o uso da fórmula D = [α + (1 - α) x C] x CD,

Assinado eletronicamente por: TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 5 REGIAO - 15/09/2025 20:14:55
https://pje1g.trf5.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24022309492700000000138535811
Número do documento: 24022309492700000000138535811