

1. INTRODUÇÃO

Visa o presente Laudo, atendendo à solicitação PODER JUDICIÁRIO 5ª Vara Mista de Patos.
Processo: 0804791-76.2021.8.15.0251

Classe - Assunto: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL (159) - [Cédula de Crédito Bancário]

Exequente: BANCO DO NORDESTE DO BRASIL S/A

Executado: QUEIROZ & COSMETICOS LTDA - EPP e outros. Determinar o valor de mercado atualizado do imóvel objeto deste Laudo. Este Laudo de avaliação de imóveis rurais atende a todos os requisitos da **Lei nº 4.643/1965** e **Resolução nº 1.048/2013** do **Confea** na qual consolida as áreas de atuação e as atribuições dos Engenheiros Florestais, com base nas leis e decretos que regulam as profissões do Sistema **Confea/Crea**. A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT - NBR nº 14.653 – 3 – Avaliação de Imóveis Rurais.

2. OBJETIVO

O objetivo do presente Laudo é a determinação técnica do valor de mercado da ÁREA GLOBAL do referido imóvel, levando em consideração sua localização, sua terra, seu valor econômico, seus recursos naturais e suas benfeitorias, conforme apresentadas no MAPA TOPOGRÁFICO PLANIMÉTRICO DO IMÓVEL RURAL DENOMINADO “TRAPIÁ”, detalhando o valor, suas respectivas frações produtivas e/ou não produtivas, assim como, suas edificações/benfeitorias, para fins de valor mercadológico.

3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

UMA (01) PROPRIEDADE RURAL denominada TRAPIÁ conforme registro, MATRÍCULA sob nº 44.966, em 16 de agosto de 2013, no Cartório do Registro de Imóveis “Carlos Trigueiro”, da Comarca de Patos, Estado da Paraíba. UMA (01) PROPRIEDADE RURAL denominada TRAPIÁ, localizada na Cidade Patos, Estado da Paraíba, com uma ÁREA TOTAL DE 10,0 HECTARES, Perímetro 1.865,00 metros, que sobre o imóvel existe uma área de reserva legal, com a área correspondente a 2,0 hectares, perímetro 598,00 metros, correspondente a 20% da área total da propriedade, distando 5,0km da sede do município contendo as seguintes BENFEITORIAS: Uma casa sede, 01 (um) Armazém (anexos), com



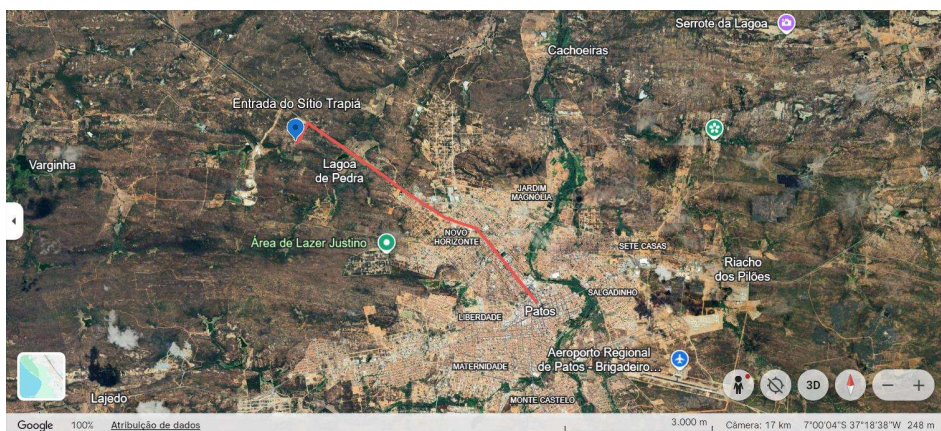
área de lazer com piscina e área de churrasco, uma área de reuniões coberta com telhas e estrutura de madeira. Na Segunda Parte 01 (uma) casa, 01 (um) Armazém e anexo, 01 (um) Poço Tubular e 01 (um) Amazonas, 01 (uma) Caixa D'Água e bebedouro e 01 (um) curral, 2 (dois) criadores para aves, energizada e cercada de arames farpados e madeira.

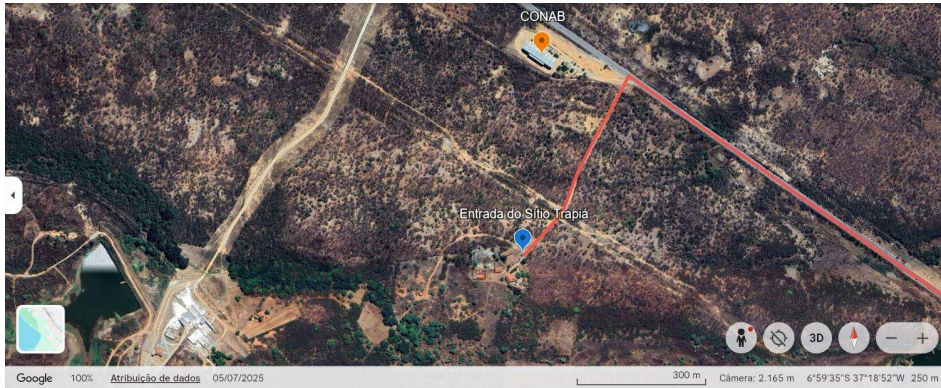
4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

UMA (01) PROPRIEDADE RURAL denominada TRAPIÁ Conforme registro, MATRÍCULA sob nº 44.966, em 16 de agosto de 2013, no Cartório do Registro de Imóveis “Carlos Trigueiro”, da Comarca de Patos, Estado da Paraíba. CERTIDÃO POSITIVA DE ÔNUS E/OU AÇÕES emitida em 10/05/2023, conforme apresentadas no MAPA TOPOGRÁFICO PLANIMÉTRICO DO IMÓVEL RURAL, apresentada pelo(s) solicitante(s) e visita técnica in loco na propriedade.

UMA (01) PROPRIEDADE RURAL denominada TRAPIÁ, localizada na Cidade Patos, Estado da Paraíba, com uma ÁREA TOTAL DE 10,0 HECTARES, Perímetro 1.865,00 metros, que sobre o imóvel existe uma área de reserva legal, com a área correspondente a 2,0 hectares, Perímetro 598,00 metros, correspondente a 20% da área total da propriedade, distando 5,0km da sede do município.

a) ACESSO: O melhor acesso partindo do centro do município de Patos-PB, é realizado pela rodovia BR-230, tomando em direção NORTE, por cerca de aproximadamente 6,5Km, deixando o acesso da BR-230 adentrando por uma "estrada implantada" sentido a sede do imóvel rural por mais ou menos 0,5Km.





b) DIMENSÕES: De acordo com a classificação da NBR – 14.653-3 – Avaliação de Imóveis Rurais, a área deste IMÓVEL (10,00ha), está cadastrado no CCIR/INCRA sob número 207.187.002.100-5, módulo rural (ha) 25,0000, número de módulos rurais 0,40, módulo fiscal(ha) 55,0000, número de módulos fiscais 0,1800, FMP(ha) 3,0000, com classificação fundiária MINIFÚNDIO. O módulo fiscal é uma unidade em hectare que varia para cada município, sendo neste município 55ha.

FONTE: <https://www.embrapa.br/codigo-florestal/area-de-reserva-legal-arl/modulo-fiscal>

c) ATIVIDADE EXERCIDA: No período da vistoria (outubro/2025) a utilização do imóvel era destinada a pecuária de pequeno porte, mais precisamente de caprinos.

d) CLASSIFICAÇÃO DA TERRAS: De acordo com a classificação da NBR – 14.653-3 – Avaliação de Imóveis Rurais, a área é caracterizada por terras brutas e cultivadas. As terras brutas são consideradas áreas onde existe vegetação natural em seu estado original ou em estágio regenerativo. As terras cultivadas são classificadas como

terra com cultivo agrícola ou em pousio.

Percebe-se na VISTORIA, que quase toda totalidade da propriedade são de áreas agropastoril, não descartando a atividade agrícola pois, a visita foi realizada no mês de outubro, em pleno período seco (estiagem), apresenta um grande potencial econômico. Pouco menos de 5% (cinco por cento) estão concentrados em áreas consideradas terras brutas ou não-produtivas. Como mostra a (Figura 1) é importante ressaltar que o imóvel está localizado próximo a um



centro urbano, numa região de expansão urbana, com ótimo potencial para condomínio fechado.

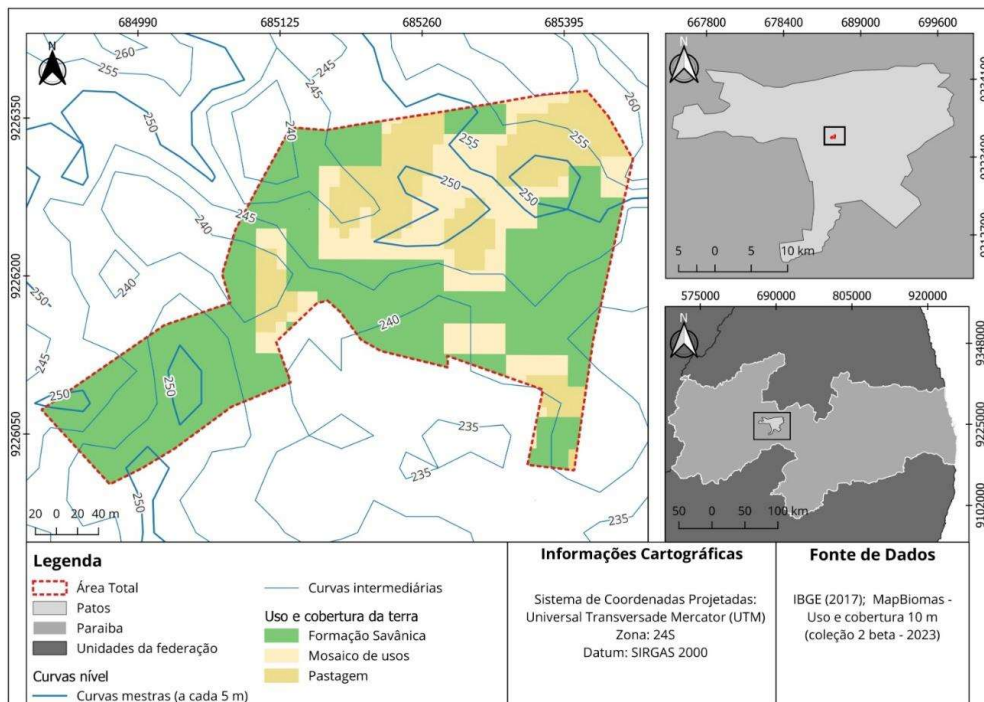


FIGURA 1: Mapa da propriedade rural Trapiá, Patos – PB.

e) TOPOGRAFIA: Cerca de 70% dos terrenos da Caatinga são de origem cristalina (um tipo de rocha matriz dura e muito antiga que não favorece a acumulação de água) sendo os outros 30% representados por terrenos sedimentares, que possuem boa capacidade de armazenamento de águas subterrâneas. Por causa da variedade dos solos e do relevo, é possível encontrar, na Caatinga, uma **diversidade de paisagens**. A variedade de solos da Caatinga permite o desenvolvimento de uma diversidade vegetal adaptada para esses ambientes.

A área é caracterizada como suavemente ondulada, com altitudes variando entre 240 m a 250 m (Figura 1). Quanto aos aspectos relacionados ao relevo, Francisco et al. (2012a) observaram que as terras da Paraíba são predominantemente planas a suave onduladas em mais de 56% do seu território, o que sugere ambientes com menos riscos de sofrerem erosão. Essa característica contribui para valorizar o terreno.



f) VEGETAÇÃO: A vegetação é classificada como savânica, segundo Mapbiomas Brasil, tipos de vegetação com predomínio de espécies de dossel semicontínuo (Savana-Estépica Arborizada, Savana Arborizada). O bioma Caatinga é, exclusivamente brasileiro, perfeitamente adaptado ao clima quente e seco, bastante sofrido pela degradação e intempéries. Na estiagem a maioria das plantas perdem as folhas e os troncos tornam-se esbranquiçados, mecanismo de adaptação desenvolvido pelos vegetais, para passarem pelo período de escassez hídrica. A propriedade possui áreas de caatinga nativa, valorizando-a, assim como, uma área de preservação.

Com relação as espécies presentes na propriedade, pode-se listar: Jurema-preta (*Mimosa tenuiflora*), Angico (*Anadenanthera colubrina*), Catingueira (*Caesalpinia pyramidalis*), Pereiro (*Aspidospema pyriformium*), Baraúna (*Schinopsis brasiliensis*), Xique-xique (*Pilosocereus gounellei*), Aroeira (*Myracrodruon urundeuva*) e ao redor da casa Nim (*Azidaracta indica*). Com relação a frutíferas, a propriedade possui mangueiras, limoeiros, tamarindos e goiabeira.

A expansão imobiliária que restringiu, consideravelmente, a área rural de Patos, somada ao extrativismo do carvão e lenha; pecuária; agricultura de subsistência; e as culturas do algodão, agave e o reflorestamento com a algaroba (FERNANDES e MEDEIROS, 2009; BRASILEIRO, 2009), sem ações voltadas para a reposição das plantas, foram fatores que deixaram à beira da desertificação, fato que passou a exigir a inserção de um plano de manejo, em defesa da fauna e da flora na região. A vegetação principal é de mata fechada, tendo em algumas partes de campo para pastagem e cultivo de agricultura, mosaico de usos (Figura 1).

g) BENFEITORIAS: Foram consideradas, num contexto geral, aquelas benfeitorias, construção/edificação que existiam na área, e que estavam em plenas condições (parcial ou por completo) de utilização/exploração. 1 casa sede com aproximadamente 250m² e com piscina com aproximadamente 40m² (Figura a); 1 casa para morador com aproximadamente 50m²; 2 apartamentos para hospedes com aproximadamente 40m² cada (em estado bem depreciado) (Figuras b); 2 galpões (1 com 200m² e outro com 150m²) para exploração de granja de frangos (o telhado está comprometido, Figura c e f); 1 curral com aproximadamente 500m² (sendo 200m² desses, 01 galpão) (Figura d), estruturado para pelo



menos 32 cabeças de gado, necessitando de muitos reparos; uma bacia para cavalos, sendo que o telhado caiu (Figura e), 3 poços artesianos.





5. VISTORIA DO IMÓVEL

A vistoria do imóvel foi realizada no mês de outubro do ano de 2025, acompanhada pelo senhor Reginaldo (zelador do imóvel) indicado pela solicitante;

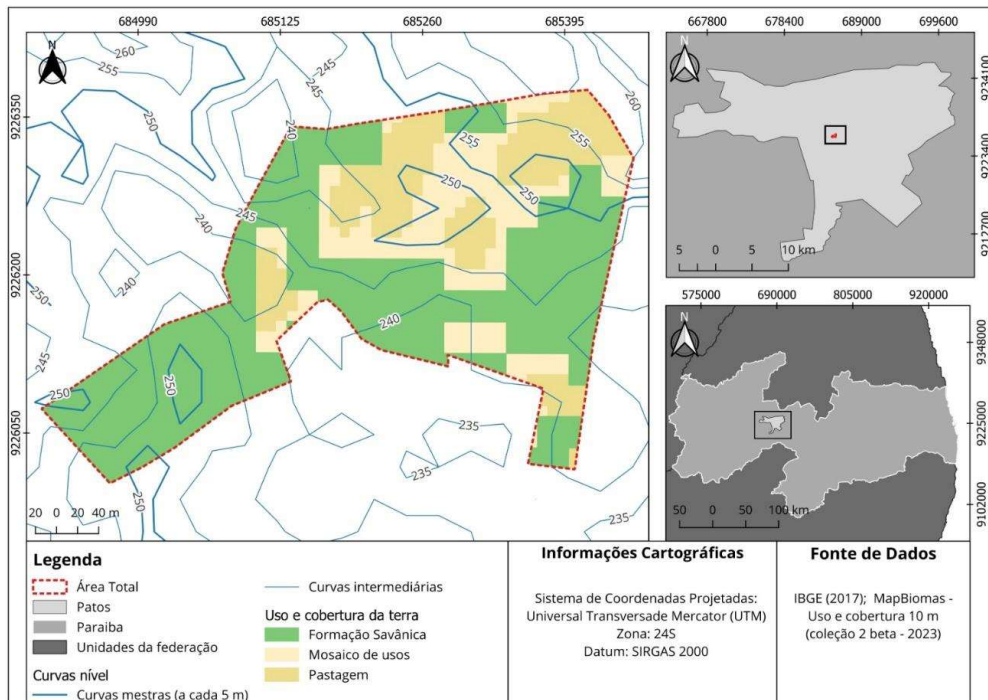
6. ASPECTOS DO IMÓVEL NO CONTEXTO URBANO E ECONÔMICO

Localizado no centro do estado da Paraíba, o município de Patos ocupa a 6ª posição no PIB (Produto Interno Bruto) no estado, atrás apenas de João Pessoa, Campina Grande, Cabedelo, Santa Rita, Bayeux com R\$ 692,747 milhões, em 2010, um acréscimo nominal de 12,6%. Tem seu ponto forte o comércio, sendo considerada como centro comercial e na saúde para as cidades circunvizinhas. Em épocas festivas como o São João, o fluxo de turistas eleva a população para 200 mil pessoas aproximadamente. É também considerada a cidade de melhor distribuição de renda e estrutura urbana, com baixíssimos índices de violência urbana. Patos destaca-se como um dos municípios de mais rápido desenvolvimento industrial do sertão paraibano. Patos é um município do estado da Paraíba, localizado à margem esquerda do Rio Espinharas, com altitude de 242m e clima semiárido e quente. A economia baseia-se na cultura do algodão e do feijão. As principais indústrias são as de



calçados, extração de óleos vegetais e beneficiamento de algodão e cereais. Patos liga-se a todo o Nordeste e ao Sul por ferrovia e rodovias.

A expansão do mercado imobiliário local, também deve ser bastante bem visto, isso por que, com o aumento, nos últimos anos, do número de vendas e locações na Capital do Sertão, para moradia/investimento/locação foi consideravelmente, inclusive com lançamento de novos empreendimentos, através de investimento por construtoras em Patos, de edificação de casas, de condomínios fechados e novos loteamentos, gera cada vez mais emprego e renda para a população, desse e de outros municípios da região metropolitana.



7. ANÁLISE MERCADOLÓGICA

O preço do hectare de terra no Brasil varia enormemente, mas em média, um estudo da Scot Consultoria mostrou que subiu 113% entre julho de 2019 e julho de 2024, passando de aproximadamente R\$ 14.818 para R\$ 31.609. A variação é grande, com terras mais baratas em R\$ 80 o hectare no Piauí e as mais caras podendo atingir R\$ 125.000, segundo



informações do YouTube. As regiões de maior valorização incluem os estados do Sul e Sudeste, enquanto o Centro-Oeste também tem apresentado crescimento, especialmente em locais com produção agrícola consolidada como Mato Grosso. Preços por tipo de terra e região

- **Terra agrícola:**
- O valor médio nacional foi de R\$ 30.850 por hectare em 2024, de acordo com a Scot Consultoria.
- **Terra de pastagem:**
- O valor médio foi de R\$ 17.390 por hectare em 2024, mas o valor varia muito por região.
- **Regiões mais caras:**
- Sul e Sudeste (como São Paulo e Santa Catarina) possuem os preços mais elevados devido à infraestrutura consolidada e alta produção agrícola.
- **Regiões com valorização:**
- O Centro-Oeste, incluindo Goiás e Mato Grosso, tem apresentado valorização significativa nos preços das terras agrícolas.

8. FATORES QUE INFLUENCIAM OS PREÇOS

- **Localização:**
- A proximidade de grandes centros de produção e o acesso a infraestrutura influenciam diretamente no valor.
- **Topografia:**
- Terrenos com melhor topografia e solo mais fértil tendem a ser mais caros.
- **Condições da terra:**
- A qualidade e condições de conservação, assim como os investimentos em melhorias, afetam o preço.
- **Produção agrícola:**
- A produção de commodities como soja e milho, que impactam o preço das terras indexadas, também contribui para a valorização.
- **Acesso a crédito:**



- A facilidade de acesso a crédito, especialmente após o início da pandemia, teve forte impacto na valorização do preço das terras.

9. AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

10. **METODOLOGIA AVALIATÓRIA:** O(s) Perito(s) Avaliador(es) entende(m), que devido as características do imóvel, a determinação do valor de mercado do mesmo deverá ser por meio do MÉTODO COMPARATIVO.

VALOR DO IMÓVEL = VALOR DA TERRA + VALOR DAS EDIFICAÇÕES.
VALOR DA TERRA = MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO.
AVALIAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES = MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO.

a) VALOR DA TERRA: MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO da Norma Avaliatória da ABNT - Associação Brasileira de Norma Técnicas – NBR – 14.653-3 – Avaliação de Bens – Parte 3 – Imóveis Rurais. Determina-se o do valor de mercado do imóvel avaliando a partir de comparações com imóveis similares, semelhantes ao imóvel avaliando. O Método Comparativo Direto de Dados De Mercado define o valor através da comparação com dados de mercados assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas ao imóvel avaliando. A pesquisa de imóveis concentrou-se em imóveis com características similares ao imóvel avaliando em relação a:

- REGIÃO;
- DIMENSÕES;
- CLASSIFICAÇÃO DAS TERRAS;
- TOPOGRAFIA;
- VEGETAÇÃO;
- RECURSOS NATURAIS;
- ATIVIDADE EXERCIDA NO IMÓVEL.



IMPORTANTE: OS IMÓVEIS PESQUISADOS POSSUEM SEMELHANÇA EM TAMANHO DE ÁREA E EM PARTE NA SUA LOCALIZAÇÃO COM O IMÓVEL AVALIANDO (CONSIDERADOS MINIFÚNDIOS E TERRA NUA SEM BENFEITORIAS), NO QUE DIZ RESPEITO À SITUAÇÃO, À DESTINAÇÃO, E ÀS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS (ITEM 8.2.1.4.2 – LETRA “d” da NBR 14.653-2).

QUADRO AMOSTRAL

PESQUISA DE MERCADO – ÁREAS SIMILARES A ÁREA AVALIANDA					
Nº	CIDADE/NOME	Valor R\$	ÁREA/ha	R\$/ha	Fonte
01	Sousa/PB	R\$320.000,00	4,00 ha	R\$80.000,00	OLX https://pb.olx.com.br/paraiba/terrenos/sitio-completo-e-pronto-para-viver-o-melhor-da-vida-1447523145?lis=listing_1100
02	Entre Pombal e São Bentinho	R\$171.000,00	5 ha	R\$32.200,00	OLX https://pb.olx.com.br/paraiba/terrenos/propriedade-com-aprox-5-hec-beira-de-pista-1435543737?lis=listing_1100
03	Santa Terezinha-PB (Sítio Várzea da Jurema)	R\$90.000,00	3,00ha	R\$30.000,00	ADOLFO ALENCAR CRECI-PB 8331-f (ANÚNCIO)
04	São José do Bonfim/PB	R\$250.000,00	3,00 ha	R\$83.000,00	OLX https://pb.olx.com.br/paraiba/terrenos/vendo-ou-troco-chacara-1436660461?lis=listing_1100



05	Santa Gertrudes/ PB	R\$300.000,00	18,00ha	R\$16,00	CARLOS E CELSO CORRETORES DE IMÓVEIS
			TOTAL	R\$241.200,00	
			MA-Média (Aritmética)	R\$48.240,00	

MÉDIA ARITMÉTICA = Valor Médio/ha	MA = R\$/ha 241.200,00 = R\$/ha 48.240,00
MA = SOMA DO R\$/ha DAS 05 AMOSTRAS	05
Nº DAS AMOSTRAS	MA = R\$/ha 48.240,00

$R\$48.240,00 + 20\% = 57.888,00$ MÉDIA ARITIMÉTICA $R\$48.240,00 - 20\% = 38.592,00$

Eliminando as amostras foras dos intervalos ($R\$32.000,00 \leq R\$48.000,00$) determinados pela tolerância de 20% de variação (Tolerância arbitrada pelos Peritos Avaliadores conforme NBR 14.653-3), temos a eliminação de três amostras (02, 03, e 05), utilizando-se da MÉDIA ARITIMÉTICA (VALOR MÉDIO POR HECTARE) de R\$48.240,00 como MÉDIA FINAL para fins de AVALIAÇÃO.

FATOR CORREÇÃO: Levamos em consideração se a propriedade rural alcança seu nível máximo de produtividade a ser explorado adequadamente em toda sua área, no entanto, percebe-se que cerca de 80% (oitenta por cento) consegue-se utilizar adequadamente a suas áreas produtivas, assim como, todos seus recursos naturais. Com isso, aplicamos o FATOR CORREÇÃO às áreas de reserva legal considerando o valor da mesma, referente a 50% (cinquenta por cento) da MÉDIA FINAL encontrada.



MÉDIA FINAL = **R\$48.240,00** POR HECTARE PRODUTIVA.

FATOR CORREÇÃO = **R\$20.000,00** POR HECTARE DE RESERVA LEGAL.

VALOR DA ÁREA PRODUTIVA DA TERRA = 4,00ha x R\$48.240,00 =
R\$192.960,00.

VALOR DA ÁREA DE SERRA DA TERRA = 2,00ha x **R\$20.000,00** = **R\$40.000,00.**

VALOR DA TERRA (VALOR DA ÁREA PRODUTIVA DA TERRA + VALOR DA
ÁREA DE RESERVA LEGAL) = **R\$232.960,00.**

11. CÁLCULO DO VALOR DAS EDIFICAÇÕES/BENFEITORIAS DA ÁREA AVALIANDA

EDIFICAÇÕES:

Foi tomando como base o preço do CUB por m² de hoje (fev/2025), sendo este considerado como FATOR CORREÇÃO a deterioração das edificações pelo tempo de vida útil e a falta de manutenção, como consta na CERTIDÃO do imóvel apresentada, em 50% (cinquenta por cento).

CUB: CUSTO UNITÁRIO BÁSICO DO m² - SINDUSCON PARAÍBA

(NBR 12.721;2006): Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e



AE = ÁREA EDIFICADA

CUB de fevereiro (2025) “R-1”/2 = R\$1.575,85/ 2 = **R\$787,92** (valor do m²).

ÍNDICE DE 1,10 = Índice médio fixo referente a despesas indiretas e equipamentos especiais não inclusas no Cálculo do Valor do CUB (NÃO SE USA).

BASE DE CALCULO DO VALOR DE ESTRUTURA DE GALPÃO OU ARMAZEM

= (AE X 20% do CUB ‘GI’)

AE = ÁREA EDIFICADA

CUB de fevereiro (2025) “GI”/2 = R\$907,97 / 2 = **R\$181,60** (valor do m²).

ÍNDICE DE 1,10 = Índice médio fixo referente a despesas indiretas e equipamentos especiais não inclusas no Cálculo do Valor do CUB (NÃO SE USA).

BASE DE CALCULO DO VALOR DO BARREIRO (AÇUDE): Foram consideradas, além da idade do manancial, as áreas em hectares de alagamentos apresentado nas imagens aéreas, extensão em metros quadrados e volumetria de acúmulo de água, como também valores à época de suas execuções, através de consultas a responsáveis técnicos da área da construção civil para se encontrar o VALOR MÉDIO para o mesmo.

BASE DE CALCULO DIVERSOS (CERCAS, POSTES, PORTEIRAS, ESTRADAS, ACESSOS, COCHOS, REDE DE ENERGIA ELÉTRICA, REDE HIDRÁULICA, CISTERNAS, ETC.): Foi atribuído o valor sugerido de 10% (dez por cento) da MÉDIA FINAL do preço encontrado por hectare para ser multiplicado considerando as áreas em hectares, conforme constam nas plantas planimétricas apresentadas. (R\$4.000,00 por hectare).

ÍTEM	DESCRIÇÃO	VALORES
1	1 casa sede com aproximadamente 250m ² e com piscina com aproximadamente 40m ² (290m ² x R\$787,92 /valor do m ²).	R\$228.496,80
2	1 casa para morador com aproximadamente 50m ² (50m ² x R\$787,92 /valor do m ²).	R\$39.396



3	2 galpões (1 com 200m ² e outro com 150m ²) para exploração de granja de frangos + 1 galpão (do curral com aproximadamente 200m ²). (550m ² x R\$181,59/valor do m ²)	R\$99.875
4	1 BARREIRO (AÇUDE) com 2.000m ²	R\$10.000,00
5	DIVERSOS (plantios diversos e bastante árvores frutíferas; 3 poços artesianos; 1 baia para cavalos (comporta até 9 cabeças); 1 cilo para guarda de ração e outros utensílios) (10,00ha x R\$4.000,00) menos 50% por depreciação	R\$20.000,00
	TOTAL	R\$362.307,8

MÉDIA FINAL = R\$20.000,00 POR HECTARE PRODUTIVA.
 FATOR CORREÇÃO = R\$32.000,00 POR HECTARE DE RESERVA LEGAL.
 VALOR DA ÁREA PRODUTIVA DA TERRA = **8,00ha x R\$40.000,00 = R\$320.000,00.**
 VALOR DA ÁREA DE RESERVA LEGAL = **2,00ha x R\$32.000,00 = R\$64.000,00.**
 VALOR DA TERRA (VALOR DA ÁREA PRODUTIVA DA TERRA + VALOR DA ÁREA DE SERRA DA TERRA) = **R\$232.960,00.**
 VALOR DAS BENFEITORIAS = **R\$362.307,8.**

VALOR TOTAL DA TERRA (VALOR DA TERRA NUA + VALOR DAS BENFEITORIAS) = **R\$ 595.267,80.**
 VALOR DO HECTARE DA TERRA + BENFEITORIAS (R\$595.267,80/ 10,00ha) = **R\$59.526,78.**



12. CONCLUSÃO

É do entender da perita avaliadora que o valor mercadológico do imóvel rural é: **R\$ 595.267,80** (Quinhentos e noventa e cinco mil duzentos e sessenta e sete reais e oitenta centavos).

Aproximadamente R\$60 mil por hectare de terra somado as benfeitorias

- limite inferior (-10%): **r\$ 535.741,02**
- limite superior (+10%): **r\$654.794,58**

13. ENCERRAMENTO

O presente parecer de avaliação mercadológica é composto de 17 páginas, todas de um lado só, que subscreve (em) a seguir.

Patos, 31 de outubro de 2025

Karla Danieli de Souza Vieira
Doutora em Agronomia
Engenheira Florestal- CREA - 150.165.17.254

