

1. INTRODUÇÃO / IDENTIFICAÇÃO

Interessado Banco do Nordeste do Brasil S.A. - BNB	Demandante CAJAZEIRAS	Número do Laudo 091.2025.AI.0023
Proprietário 10047717 - JOSE DOS SANTOS DA SILVA	CPF / CNPJ 070.830.484-28	
Objeto da Avaliação IMOVEIS - SITIO CURRAIS DOS LOPES		
Código do Bem 3192530	Matrícula R-18-2906	Comarca SAO JOSE DE PIRANHAS
Endereço CURRAIS DOS LOPES, n 0, ZONA RURAL	Bairro/ Distrito ZONA RURAL	
Município SAO JOSE DE PIRANHAS	UF PB	CEP 58940-000
Coordenadas Geodésicas N 0° 0' 0.0000"		
Objetivo Valor de Mercado (Compra e Venda)	Finalidade Demanda Judicial	

Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes além ou aquém dos descritos no Caderno de Diretrizes Técnicas (CDT).

- 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;
 - 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;
 - 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;
- Não foram realizadas medições para confirmação das áreas informadas nos documentos apresentados;
 - 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;
 - Admitiu-se como pressuposto que o imóvel avaliando constituiu área de reserva legal, conforme previsto na legislação específica;

2. IMÓVEL**2.1. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL**

Data da Vistoria 25/11/2025	Alguém acompanhou a vistoria? NÃO		
Dimensão Pequeno	Estágio da exploração Atual Terra bruta	Capacidade de uso Preponderante VI	Exploração Preponderante Pecuária

Denominação: SITIO CURRAIS DOS LOPES

Descrição: Uma área de terra, medindo 114 tarefas ou 34,4 hectares, localizada no Sítio Currais dos Lopes, município de São José de Piranhas-PB, com os seguintes limites: ao nascente com José Ivan Soares de Lira; ao poente com Izabel Lopes de Araújo; ao norte com os herdeiros de Maria Delfino e ao sul com Geraldo Salú. Cadastrada no INCRA sob o nº 950.149.687.324-8. PROPRIETÁRIO: José dos Santos da Silva, CPF: 070.830.484-28. TÍTULO DE DOMÍNIO: Escritura Pública de Compra e Venda, datada de 17/04/2012, lavrada às fls. 114, Livro nº 155, no Cartório "Zuza Holanda", comarca de São

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

Emitido em 10-12-2025 09:07:28 por c026246 - ANA RITA de Sousa



José de Piranhas, Estado da Paraíba. REGISTRO IMOBILIÁRIO: R-18 da matrícula nº 2.906, datada de 29/05/2012, às fls. 156, do livro nº 2-U, Registro Geral, no Cartório "Zuza Holanda", comarca de São José de Piranhas, Estado da Paraíba. AVALIAÇÃO: O imóvel foi avaliado em 10/02/2016 pela importância total de R\$ 44.548,04 (Quarenta e Quatro Mil e Quinhentos e Quarenta e Oito Reais e Quatro Centavos). Área Total: 34,40 HECTARE Área Edificada: 0,00 HECTARE Grau de Posse: 100,00
Título do Domínio: ESCRITURA PUBLICA DE COMPRA E VENDA DE IMOVEL Data Aquisição: 17/04/2012
Valor Declarado: R\$ 44.548,04
Data do Registro: 29/05/2012 Cartório: ZUZA HOLANDA Município: SAO JOSE DE PIRANHAS - PB
Nr. do Registro: R-18-2906 Folha: 156 Livro: 2-U

2.2. RESTRIÇÕES AO APROVEITAMENTO EFICIENTE DO BEM

Restrições físicas, legais ou Ambientais à utilização do bem

Aparentemente não possui

Risco de Invasão

Aparentemente não possui

Risco de infestações fitossanitárias de difícil controle que possam comprometer a produtividade ou longevidade das explorações agrícolas, pecuárias ou florestais:

Aparentemente não possui

3 REGIÃO E MERCADO

3.1 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Vocação Predominante

Agricultura Aquicultura Pecuária Extrativismo Silvicultura Outra(s)

Especificação da Pecuária

GADO DE CORTE

Infraestrutura Existente

Nenhum Acesso Viário em parte do ano Disponibilidade de insumos Acesso Viário durante todo o ano
 Canal de Irrigação Rede de telefonia Rede de Abastecimento de água Rede de energia elétrica
 Cooperativas Barragens ou açudes Acesso a internet Outra(s)
 Agroindústrias

Aspectos físicos predominantes

TERRAS COBERTAS POR VEGETAÇÃO NATIVA

Polos atrativos de grande influência

NÃO CONSTA

Estrutura fundiária

PEQUENO

Outros aspectos relevantes

ESCASSA

3.2. DIAGNÓSTICO RESUMIDO DE MERCADO

Qtde. de ofertas de bens similares

Muito baixa

Comportamento dos preços (próx. 24 meses)

Estável

Liquidez do imóvel

Baixa

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

Emitido em 10-12-2025 09:07:28 por c026246 - ANA RITA de Sousa



4. METODOLOGIA EMPREGADA E ESPECIFICAÇÃO DE AVALIAÇÃO

4.1. MÉTODO

COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO (VIA TRATAMENTO CIENTÍFICO)

4.2. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Grau de Fundamentação	Grau de Precisão
II	II

5. TRATAMENTO E RESULTADO

5.1. TRATAMENTO

Modelo de Regressão

$\ln(\text{Total (R\$)}) = +8,452078222 + 0,7573939354 * \ln(\text{Área (ha)}) + 1,028691083 * \text{Expl.3} + 0,9105035433 * \text{Expl. 2} + 0,0009657762387 * \text{Pluv.} + 0,7789801209 * \text{Solo 3} + 0,2516244124 * \text{Solo 2} + 0,3182540576 * \text{Acesso 4} + 0,2153699695 * \text{Acesso 3} - 968,4815534 / \text{PIB Agropecuário}$

Descrição e Significância das Variáveis

TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área (ha)	ln(x)	22,25	0,00
Expl.3	x	5,56	0,00
Expl. 2	x	5,93	0,00
Pluv.	x	6,18	0,00
Solo 3	x	4,19	0,01
Solo 2	x	1,78	7,95
Acesso 4	x	2,28	2,54
Acesso 3	x	1,77	7,97
PIB Agropecuário	1/x	-1,71	9,09
Total (R\$)	ln(y)	29,39	0,00

Tratamento e Considerações

FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):

$\text{Total (R\$)} = +4684,79868 * e^{(+0,7573939354 * \ln(\text{Área (ha)}) * e^{(+1,028691083 * \text{Expl.3}) * e^{(+0,9105035433 * \text{Expl. 2}) * e^{(+0,0009657762387 * \text{Pluv.}) * e^{(+0,7789801209 * \text{Solo 3}) * e^{(+0,2516244124 * \text{Solo 2}) * e^{(+0,3182540576 * \text{Acesso 4}) * e^{(+0,2153699695 * \text{Acesso 3}) * e^{(-968,4815534 / \text{PIB Agropecuário})}}$

Valor Total do Imóvel (Estimativa Adotada)	Campo de Arbitrio
R\$ 164.000,00	NÃO

Justificativa Campo de Arbitrio

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

Emitido em 10-12-2025 09:07:28 por c026246 - ANA RITA de Sousa



Assinado eletronicamente por: PEDRO JOSE SOUZA DE OLIVEIRA JUNIOR - 18/12/2025 15:52:09
<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25121815520888900000121228776>
 Número do documento: 25121815520888900000121228776

5.1.1 DETALHAMENTO
Benefitorias não Reprodutivas

Nº	Descrição	Classificação	Unidade	Quantidade	Valor (R\$)
1	CERCA	CS	KM	2	10,000,00

Valor das Construções (R\$)	Valor das Instalações (R\$)	Valor das Obras de Melhoria das Terras (R\$)	Valor Total das Benefitorias Não Reprodutivas (R\$)
10,000,00	0,00	0,00	10,000,00

Benefitorias Reprodutivas

Nº	Descrição	Classificação	Área (ha)	Valor (R\$)
1	PASTAGEM NATIVA	PS	25,00	15,000,00

Valor das Lavouras (R\$)	Valor das Florestas (R\$)	Valor das Pastagens (R\$)	Valor Total das Benefitorias Reprodutivas (R\$)
0,00	0,00	15,000,00	15,000,00

5.1. MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS

Nº	Cod - S400	Descrição	Quantidade	Averbado	Valor (R\$)
1		MAQUINAS	0	NÃO	0,00

Valor de Unidade Industrial Cadastrada no S400 e Averbada (R\$)	Valor de Unidade Industrial Cadastrada no S400 e Não Averbada (R\$)	Valor de Unidade Industrial Não Cadastrada no S400 e Averbada (R\$)	Valor de Unidade Industrial Não Cadastrada no S400 e Não Averbada (R\$)	Valor Total das Máquinas e Equipamentos (R\$)
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Avaliado na Condição de unidade Industrial

NÃO

5.2. RESUMO

Terra Nua			
Valor Total	R\$	139.000,00	
Valor Unitário	R\$/ha	Dados Incompletos	
Valor da Terra	R\$	139.000,00	
Valor das Benefitorias Não Reprodutivas			
Construções	R\$	10.000,00	
Instalações	R\$	0,00	
Valor das Benefitorias Reprodutivas			

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

Emitido em 10-12-2025 09:07:28 por c026246 - ANA RITA de Sousa



Lavouras	R\$	0,00
Florestas	R\$	0,00
Pastagens	R\$	15.000,00
Valor das Maquinas e Equipamentos		
Cadastrada S400 e Averbada	R\$	0,00
Cadastrada S400 e Não Averbada	R\$	0,00
Não Cadastrada S400 e Averbada	R\$	0,00
Não Cadastrada S400 e Não Averbada	R\$	0,00
Valor Total do Imóvel	R\$	164.000,00
Valor Segurável do Imóvel	R\$	10.000,00
Valor Total do Imóvel para finalidade de Demanda Judicial	R\$	164.000,00

5.3. RESULTADO

Adotar Valor Diferente do Calculado

NÃO

Valor Total do Imóvel Foi Arredondado	Valor Total do Imóvel (R\$)
NÃO	164.000,00

Valor da Avaliação para a finalidade de Contratação : R\$ 164.000,00 (Cento e Sessenta e Quatro Mil Reais)

Informações Relevantes (Complementares)

IMÓVEL COM ATIVIDADES PRODUTIVAS PARALISADAS

6. FONTES FORMAIS OU DOCUMENTAÇÕES ADICIONAIS UTILIZADAS

-NBR 14653 (ABNT), conforme citado no 3060 - MPST - 02 - 02.

O presente laudo de avaliação foi elaborado sob a égide da Norma Brasileira para Avaliação de Bens, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), NBR 14653-1 2001 (Procedimentos Gerais) e NBR 14.653-3 (Imóveis Rurais).

7. ANEXOS

AVALIAÇÃO JOSE DOS SANTOS DA SILVA.docx

Modelo Sertão.sda

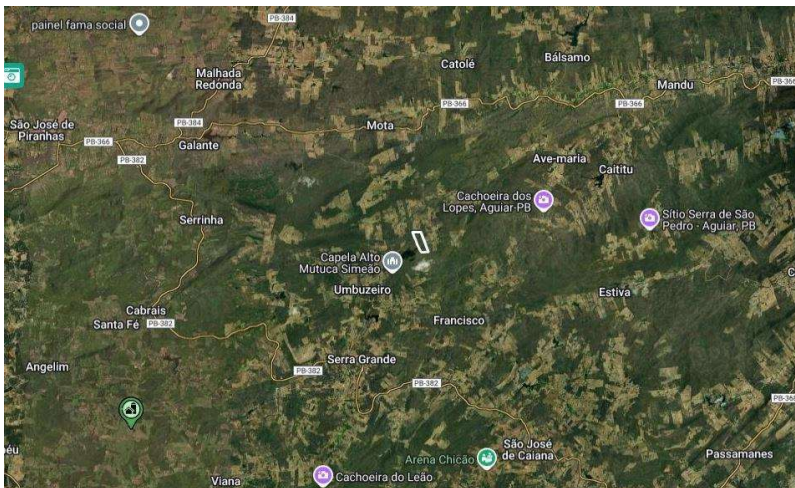
Modelo Sertão.sda

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

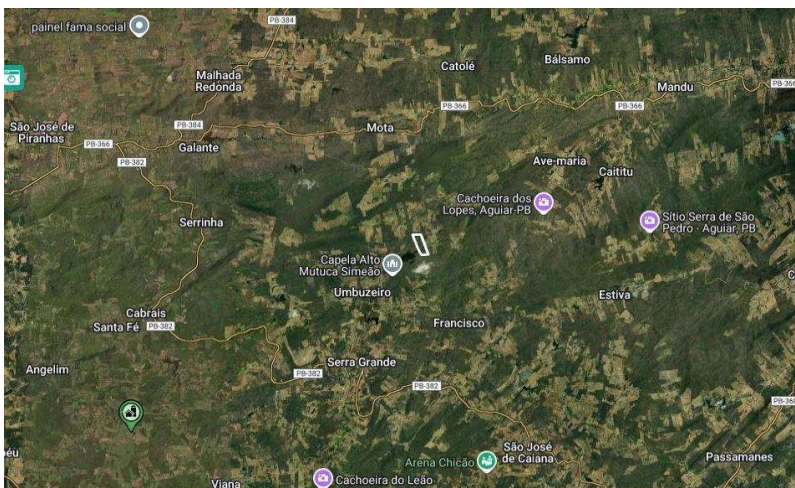
Emitido em 10-12-2025 09:07:28 por c026246 - ANA RITA de Sousa



8. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Acesso principal do imóvel - SATELITE



Acesso principal do imóvel - SATELITE

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

Emitido em 10-12-2025 09:07:28 por c026246 - ANA RITA de Sousa



LOCAL, DATA E RESPONSÁVEL(IS)

SAO JOSE DE 25/11/2025

PEDRO VANDEMBERG MARTINS
F160717

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

Emitido em 10-12-2025 09:07:28 por c026246 - ANA RITA de Sousa



Assinado eletronicamente por: PEDRO JOSE SOUZA DE OLIVEIRA JUNIOR - 18/12/2025 15:52:09
<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25121815520888900000121228776>
Número do documento: 25121815520888900000121228776