**CERTIDÃO**

Certifico,  para os devidos fins, que dando cumprimento ao presente mandado, eu, oficial de justiça abaixo assinado, efetuei a avaliação do imóvel indicado neste mandado, conforme auto de avaliação em anexo. Certifico ainda, que este oficial de justiça, já efetuou a avaliação do referido imóvel, como consta nos autos de nº 0800895-51.2022.815.023, que tem as mesmas partes, como promovente e promovido. Assim sendo ratifico a avaliação já feita, conforme consta no ID82822232 e subsequentes, dos autos de nº 0800895-51.2022.815.023, e junto todas as peças com suas devidas descrições e valores. Deixo de juntar fotos, em razão de não dispor de equipamentos apropriado(drone), para tal atividade. O referido é verdade e dou fé.

Mamanguape, 27 de agosto de 2026

ROMONILSON SILVA DAS NEVES

Oficial de Justiça

mat. 470.107-1

**Poder Judiciário da Paraíba**
**1ª Vara Mista de Mamanguape**
**Rua Marquês de Herval, S/N, Centro, MAMANGUAPE - PB - CEP: 58287-000**
**MAMANGUAPE( )**

Nº do processo: 0803231-62.2021.8.15.0231
Classe: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL (12154)
Assunto(s): [Contratos Bancários]

## MANDADO DE AVALIAÇÃO

De ordem do(a) Excelentíssimo(a) Dr(a). Candice Queiroga de Castro Gomes Ataíde, MM Juiz de Direito deste 1ª Vara Mista de Mamanguape, manda ao Oficial de Justiça, a quem este entregue, que, em cumprimento a este, proceda a **AVALIAÇÃO** DO bem penhorado ("Fazen Agrovale", registrada no CRI de Mamanguape/PB sob o n.º 5.670)

A diligência deverá ser realizada por meio de oficial de justiça, com indicação das seguint informações:

1) A descrição das características do imóvel, incluindo número de cômodos e áreas (privativa total);

2) Certidão de inteiro teor do imóvel;

3) Fotografias atuais.

**Seguem em anexos a certidão do teor do imóvel**

MAMANGUAPE, em 27 de maio de 2026.

De ordem, RENATA LIMA DE SANT ANNA
Servidor

Assinado eletronicamente por: **RENATA LIMA DE SANT ANNA**
**27/05/2026 11:19:04**
https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam
ID do documento: **160325921**

26052711190451000000015153244



Assinado eletronicamente por: ROMONILSON SILVA DAS NEVES - 27/08/2026 11:12:21
https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26082711122127300000157384913
Número do documento: 26082711122127300000157384913

# LAUDA DE AVALIAÇÃO

Aos 27 dias do mês de Agosto, do ano de 2026, nesta cidade e comarca de Mamanguape-PB, eu, oficial de justiça, abaixo assinado, dando cumprimento ao mandado retro, extraído dos autos da ação de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, de número 0803231-61.2021.815.0231, movida por Banco do Brasil S/A, contra THIAGO CAVALCANTE DE ANDRADE, onde, observadas as formalidades legais, efetuei a avaliação do bem adiante relacionado, como consta no mandado, a saber: FAZENDA AGROVALE, REGISTRADA NO CRI DE MAMANGUAPE-PB, SOB O Nº 5.670, com todas as suas confrontações e limites detalhados e descritos no ID 111241821, dos respectivos autos, pela qual dou o valor de R$13.661.388,53(TREZE MILHOES, SEISCENTOS E SESSENTA E UM MIL, TREZENTOS E OITENTA E OITO REAIS E CINQUENTA E TRÊS CENTAVOS), tudo descritos minuciosamente nos documentos que vão anexos.

Nada mais havendo para ser avaliado, dei por encerrado o presente laudo, que vai assinado por mim, oficial de justiça avaliador.

Romonilson Silva das Neves
Oficial de Justiça
Mat. 470.107-1

## 1. IDENTIFICAÇÃO DA PESSOA JURÍDICA

**NOME:** AGROPECUÁRIA VALE VERDE LTDA.

**CNPJ: 06.315.871/0001-80**

**ENDEREÇO:** Zona rural s/n, Fazenda Forno, Mamanguape-PB.

## 2. OBJETIVO

Estabelecer o valor de mercado das benfeitorias no imóvel rural Fazenda São José, localizado no município de Mamanguape, de propriedade da empresa Agropecuária Vale Verde LTDA, tendo como arrendatários os Srs. Thiago Cavalcanti de Andrade CPF: 009.452.664-80 e Diego Cavalcanti de Andrade CPF: 062.197.744-69, para subsidiar ajuizamento de ação.

## 3. LOCALIZAÇÃO E ROTEIRO DE ACESSO AO IMÓVEL

A Fazenda São José está localizada no município do Mamanguape, Estado da Paraíba, ao norte de João Pessoa, capital do Estado, entre as coordenadas Latitudes **6° 45' 8.16"S** e Longitude **35° 09' 39.47"O** (Figura 1 – Anexo I). As vias de acesso principais para a referida propriedade, conforme pode-se observar na **Figura 1 – Anexo 1**, é a BR-101, saindo de João Pessoa em direção a Natal. Após passar a cidade de Mamanguape entrar a esquerda sentido a cidade de Jacaraú-PB através da rodovia PB-071, em frente a Reserva Ecológica Guaribas.

## 4. VISTORIAS E ANÁLISES DOS DOCUMENTOS

Para elaboração do presente Laudo de Avaliação de Benfeitorias neste Imóvel Rural foram realizadas duas vistorias, nos dias 04, 05 e 06/07/2023, quando foram investigadas as características da área, a situação das construções existentes. Também por ocasião da vistoria, procedeu-se a coleta de informações sobre preço de mercado dos itens avaliados.

## 5. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

### 5.1. CARACTERÍSTICAS GERAIS

#### 5.1.1. Dimensões

A propriedade em questão mede 259,2665 há.



Assinado eletronicamente por: ROMONILSON SILVA DAS NEVES - 28/11/2023 12:25:52
https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23112812255228000000077917176
Número do documento: 23112812255228000000077917176



Assinado eletronicamente por: ROMONILSON SILVA DAS NEVES - 27/08/2026 11:12:22
https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26082711122246900000157386630
Número do documento: 26082711122246900000157386630

### 5.1.2. Destinação

A destinação principal da Fazenda é o plantio de cana-de-açúcar, como também a criação de gado em pequena escala.

### 5.1.3. Uso e ocupação do solo

A Figura 2 - Anexo II, corresponde ao mapa de uso e ocupação da propriedade rural em questão, que ilustra recursos naturais existentes e demais usos da área atualmente.

Segundo o referido mapa, dos 259,2665 há da fazenda, 204,02 há são ocupados com cana de açúcar, 25 há com pastagem plantada e cercada para criação de gado, 25,13 é o sistema viário e 5,11 estão ocupados com a sede contendo uma barragem de pequeno porte.

### 5.1.4. Sistema viário interno

A Fazenda São José conta com 60,9 Km de estradas internas de terra e ocupam 25,13 há.

## 6. CLASSIFICAÇÃO DOS BENS, SEUS FRUTOS E DIREITOS

## 6.1. CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL RURAL

### 6.1.1. Dimensão

A Fazenda São José tem dimensão de propriedade de grande porte, com 25,9 módulos rurais. O número de módulos rurais 25,9 que classifica a propriedade como tal corresponde ao quociente entre a área do imóvel e valor do módulo rural para a região onde o mesmo está inserido (10 há), de acordo com o INCRA.

### 6.1.2. Exploração

Desde a década de 70 sempre existiu na propriedade exploração de cana-de-açúcar, fruticultura, criação de gado e também o cultivo de lavouras temporárias.

## 7.1. CLASSIFICAÇÃO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES NO IMÓVEL



Assinado eletronicamente por: ROMONILSON SILVA DAS NEVES - 28/11/2023 12:25:53
https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23112812255306000000077917175
Num. 82825598 - Pág

Assinado eletronicamente por: ROMONILSON SILVA DAS NEVES - 27/08/2026 11:12:22
https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26082711122246900000157386630
Número do documento: 26082711122246900000157386630
Num. 166635138 - Pág. 2

### 7.1.1 Produção vegetal (culturas)

A fazenda dispõe de produção vegetal de 204,02 hectares de cana-de-açúcar, bem como área de pastagem implantada de 25 há.

### 7.1.2 Construções

As construções existentes compreendem 3 galpões, 1 escritório, 5 casas de morador, 1 caixa d' água, 2 banheiros, 1 posto de abastecimento de combustível, 1 casa de bomba, 1 barragem de pequeno porte, 1 capela, 1 adutora com 5.742 m e 3.430 m de cercas.

### 7.1.3. Semoventes

Existe na fazenda 22 semoventes, caracterizados como gado de corte.

### 7.1.4 Máquinas e Equipamentos

Existe na fazenda 1 conjunto motobomba, 1 transformador de 112.5 kva, 2 transformadores de 30 kva, rede elétrica de alta tensão própria contendo 60 m, rede elétrica de baixa tensão contendo 60 m de comprimento e 1 pivô central seminovo rebocável de 33,3 hectares de área em cada posição.

## 8. CARACTERIZAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES E INSTALAÇÕES

A seguir, encontram-se relacionadas às construções existentes na Fazenda São José, com fotografia correspondente, estado de conservação e características. Mais detalhes sobre as características e outros aspectos construtivos das construções e citadas, encontram-se no Quadro 1 (em anexo), juntamente à estimativa dos valores de mercado dos mesmos.

### 8.1. GALPÃO DE MÁQUINAS I

- 1 Galpão com as seguintes dimensões 17,40 x 22,20 (386,28m²)
- Cobertura: telha;
- Piso cimento;
- Estado de conservação: regular;
- Imagens em anexo.

### 8.2. GALPÃO DE MÁQUINAS II

- 1 Galpão com as seguintes dimensões 21,10 x 22 (464,20 m²)
- Cobertura: telha;



Assinado eletronicamente por: ROMONILSON SILVA DAS NEVES - 28/11/2023 12:25:54
https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23112812255365200000077916273
Número do documento: 23112812255365200000077916273



Assinado eletronicamente por: ROMONILSON SILVA DAS NEVES - 27/08/2026 11:12:23
https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26082711122303300000157386642
Número do documento: 26082711122303300000157386642

- Piso cimento;
- Estado de conservação: regular;

**8.3. GALPÃO DE MÁQUINAS III**

- 1 Galpão com as seguintes dimensões 17,40 x 22,20 (386,28m²)
- Cobertura: telha;
- Piso cimento;
- Estado de conservação: regular;

**8.4. ESCRITÓRIO:**

- 1 Casa com as seguintes dimensões 5,30 X 8,30 (43,99m²)
- Cobertura: telha;
- Piso: cimento;
- Estado de conservação: regular;

**8.5. CASA DE MORADOR I**

- 1 casa com as seguintes dimensões 5,40 x 16,00 (86,4m²)
- Cobertura: telha;
- Piso: cimento;
- Estado de conservação: regular.

**8.6. CASA DE MORADOR II**

- 1 Casa com as seguintes dimensões 6,2 x 13,80m (85,56m²)
- Cobertura: telha;
- Piso: cimento;
- Estado de conservação: regular.

**8.7. CASA DE MORADOR III**

- 1 casa com as seguintes dimensões: 6,2 x 13,80 (85,56m²)
- Cobertura: telha;
- Piso: cimento;
- Estado de conservação: regular.



Assinado eletronicamente por: ROMONILSON SILVA DAS NEVES - 28/11/2023 12:25:54
https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23112812255460000000077916272
Número do documento: 23112812255460000000077916272



Assinado eletronicamente por: ROMONILSON SILVA DAS NEVES - 27/08/2026 11:12:23
https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26082711122303300000157386642
Número do documento: 26082711122303300000157386642

**8.8. CASA DE MORADOR IV**

- 1 casa com as seguintes dimensões: 5,80 x 9,60 (55,58m²)
- Cobertura: telha;
- Piso: cimento;
- Estado de conservação: regular.

**8.9 CASA DE MORADOR V**

- 1 casa com as seguintes dimensões: 7,10 x 15,40 + 3,10 x 6,90m (130,73 m²)
- Cobertura: telha;
- Piso: cimento;
- Estado de conservação: precário.

**8.10. POSTO DE ABASTECIMENTO DE COMBUSTÍVEIS**

- 1 Posto de abastecimento coberto para tanque de 7.500 L de diesel e pátio em cimento com canaletas para contenção em caso de derramamento, com as seguintes dimensões: 7,30 x 5,20 m (37,96 m²);
- Estado de conservação: Excelente;
- Piso: cimento

**8.11. CAIXA D'ÁGUA**

- 1 Caixa d'água de alvenaria de 22.000 L com base de alvenaria, com as seguintes dimensões: 3 x 4,70 (14,21 m²);
- Estado de conservação: regular;
- Piso: cimento

**8.12. CAPELA E ÁREA PARA ORAÇÕES**

- 1 capela com as seguintes dimensões: 13,30 x 14,80 + 9,80 x 9,60m (196,84 m²)
- Cobertura: telha;
- Piso: cimento;
- Estado de conservação: Excelente.

**8.13. CASA DE BOMBAS**



Assinado eletronicamente por: ROMONILSON SILVA DAS NEVES - 28/11/2023 12:25:55
https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23112812255519900000077916271
Número do documento: 23112812255519900000077916271



Assinado eletronicamente por: ROMONILSON SILVA DAS NEVES - 27/08/2026 11:12:23
https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26082711122357600000157386655
Número do documento: 26082711122357600000157386655

- 1 casa de bombas com as seguintes dimensões: 5,04 x 5,80 (29,23 m²)
- Cobertura: telha;
- Piso: cimento;
- Estado de conservação: ruim.

### 8.14. CERCADOS

- 3.430 m de cercas construídas com estacas de sabiá, espaçadas de 1,0 m e com 4 fios de arame farpado.

### 8.15. BARRAGEM

- Feita com balde de aterro escavado, possui comprimento do balde 78,14 m, largura da crista de 4 m e largura de base de 16 m, volume de armazenamento aproximado de 15.000 m³.

### 8.16. ADUTORA ENTERRADA

A adutora é formada por trechos onde:

- 52 tubos de PVC com diâmetro de 300 mm PN 80, 312 metros;
- 400 tubos de PVC com diâmetro de 200 mm PN 80, 2.400 metros;
- 505 tubos de PVC com diâmetro de 150 mm PN 80, 3.030 metros.

### 8.17. Estradas

A Fazenda São José conta com 60,9 Km de estradas internas de terra.

## 9. CARACTERIZAÇÃO DAS PRODUÇÕES VEGETAIS

A Fazenda São José durante a safra 2022/2023 produziu 15.800 toneladas de cana-de-açúcar, das quais foram fornecidas a Usina Monte Alegre 14.015,17 toneladas e também forneceu cana semente para produtores independentes 2.879,80 toneladas.

## 10. CARACTERIZAÇÃO DAS MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS

A Fazenda São José atualmente dispõe de 1 pivô central rebocável, 3 transformadores, 1 conjunto motobomba, 1 posto de abastecimento de combustível.

## 11. DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS BENFEITORIAS



Assinado eletronicamente por: ROMONILSON SILVA DAS NEVES - 28/11/2023 12:25:56
https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23112812255589900000077916270
Num. 82825593 - Pág

Assinado eletronicamente por: ROMONILSON SILVA DAS NEVES - 27/08/2026 11:12:23
https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26082711122357600000157386655
Número do documento: 26082711122357600000157386655
Num. 166637014 - Pág. 2

Quadro 3- Características e avaliação da adutora enterrada na fazenda São José, Mamanguape-PB.

| Especificação: | Qtde | Valor unitário R$ | Valor R$ | Estado de Conservação |
|---|---|---|---|---|
| Tubo pvc 300mm; | 52 | 2.250 | 117.000,00 | Excelente |
| Tubo pvc 200 mm; | 400 | 1.700 | 680.000,00 | Excelente |
| Tubo pvc 150 mm. | 505 | 500 | 252.500,00 | Excelente |
| Hidrantes 150 mm | 50 | 800 | 40.000,00 | Excelente |
| Total R$ | | | 1.009.500,00 | |

**12.1.4. Cercados**

No Quadro 4, a seguir, encontra-se o valor estabelecido para as cercas, no ano 2023, considerando orçamento para a construção das mesmas.

Quadro 4 – Memorial de cálculo orçamentário e valor estabelecido para os cercados pertencentes à fazenda São José, ano 2023.

| CÁLCULO DE CERCA COM 4 FIOS (2023) | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | CUSTO R$ | |
| DISCRIMINAÇÃO | UNIDADE | QUANTIDADE | UNITÁRIO | TOTAL |
| ESTACAS | UNIDADE | 3430 | 10,00 | 34.300,00 |
| ARAME FARPADO | ROLO | 28 | 550,00 | 15.400,00 |
| GRAMPOS | KG | 50 | 40,00 | 3.200,00 |
| MÃO DE OBRA | H/D | 80 | 60,00 | 4.800,00 |
| TOTAL | | | | 57.700,00 |

Sendo assim, a propriedade possui 3.450 m de cerca em bom estado de conservação considerando um fator de correção de 0,8, a cerca é avaliada em **R$ 46.160,00.**



Assinado eletronicamente por: ROMONILSON SILVA DAS NEVES - 28/11/2023 12:25:58
https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23112812255820400000077916266
Número do documento: 23112812255820400000077916266



Assinado eletronicamente por: ROMONILSON SILVA DAS NEVES - 27/08/2026 11:12:24
https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26082711122411100000157386656
Número do documento: 26082711122411100000157386656

### 12.1.5 Estradas

A caracterização e dimensionamento com avaliação das estradas, segue exposto no Quadro 5 abaixo:

| Especificação: | Equipamento | Unid. | Qtde | Rendimento Operacional | Valor Unit. R$ | Valor |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Construção de Estradas | Motoniveladora | hm | 60 | 2.000 m/h | 280 | 16.800,00 |
| TOTAL R$ | | | | | | 16.800,00 |

### 12.1.6 Construção de 120 m de rede elétrica trifásica

No Quadro 6 abaixo, verifica-se as características e avaliação da rede elétrica existente na propriedade em questão:

| Especificação: | Unid. | Qtde. | Valor Unitário R$ | Valor Total R$ |
|---|---|---|---|---|
| Poste de 10 m | un | 4 | 1.800,00 | 7.200,00 |
| Poste de 8 m | un | 4 | 900,00 | 3.600,00 |
| Transformador de 112,5 kva | un | 1 | 18.000,00 | 18.000,00 |
| Transformador de 30 kva | un | 1 | 6.000,00 | 6.000,00 |
| Transformador de 45 kva | un | 1 | 7.000,00 | 7.000,00 |
| Cabo de Alumínio nº 4 | m | 240 | 35,00 | 8.400,00 |
| Cabo de Alumínio nº 2 | m | 240 | 25,00 | 6.000,00 |
| **Mão de Obra** | | | | |
| Eletricista | hd | 3 | 150,00 | 450,00 |
| Ajudante | hd | 3 | 70,00 | 210,00 |
| Caminhão Munk | h | 2 | 250,00 | 500,00 |
| TOTAL | | | | 57.360,00 |



Assinado eletronicamente por: ROMONILSON SILVA DAS NEVES - 28/11/2023 12:25:59
https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23112812255881600000077916264
Número do documento: 23112812255881600000077916264



Assinado eletronicamente por: ROMONILSON SILVA DAS NEVES - 27/08/2026 11:12:24
https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26082711122411100000157386656
Número do documento: 26082711122411100000157386656

### 12.1.7 PIVÔ CENTRAL REBOCÁVEL (325 m de comprimento)

A fazenda dispõe de um equipamento de irrigação do tipo pivô central da marca Walley, modelo: 8000, onde o mesmo irriga 33 hectares em cada posição, esse equipamento é seminovo possui comprimento de 325 m, toda estrutura em aço galvanizado especial, com altura especial para irrigar cana-de-açúcar. Com uso de 3.949 horas de acordo com o horímetro da máquina.

Em anexo podemos observar as fotos do equipamento, demonstrando o seu estado de conservação, que serviram para avaliação do mesmo.

Realizando cotações empresas que comercializam pivôs atualmente esse equipamento está sendo comercializado a R$ 15.000,00/ hectare.

Sendo assim o preço avaliado do equipamento em questão é **R$ 495.000,00.**

## 13. VALOR DAS BENFEITORIAS REPRODUTIVAS

### 13.1 SEMOVENTES:

A fazenda possui 22 cabeças de gado com 15 arrobas cada uma, para o dia 06/07/2023 de acordo com a média CEPEA/ESALQ/B3, o valor médio da arroba de boi no Brasil é de **R$ 256,25,** sendo assim:

**Valor dos semoventes: (R$) = 84.562,50**

### 13.2 PASTAGENS

Para avaliação da área com pastagens cultivadas, no total de 25 hectares, utilizamos uma planilha de custos (planilha 1) de implantação atualizada, que se encontra nos anexos desse documento.

Onde o custo de implantação de pastagens na região é de R$ 4.805,00/ há.

Sendo assim, a área de pastagem foi avaliada em **R$ 120.125,00.**

### 13.3 CANA-DE-AÇÚCAR

A propriedade em questão é totalmente irrigada, possuindo produtividades acima da média do estado, bem como longevidade e manutenção da produtividade equilibrada ao longo do seu ciclo. Além disso fazia rotação de culturas com fruticultura (abacaxi, banana e mamão), com adição de grandes quantidades de matéria orgânica no solo.

As figuras 24, 25, 26 e 27 em anexo, nos mostra o excelente vigor, sanidade e desenvolvimento da cana na fazenda São José.

É sabido que a cana-de-açúcar é uma cultura semi perene, que possui custos de manutenção anuais, e que uma vez implantada, se corta anualmente subsequentemente ano após ano até a enésima folha, onde a produtividade decresce a níveis anti econômicos.



Assinado eletronicamente por: ROMONILSON SILVA DAS NEVES - 28/11/2023 12:25:59
https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23112812255945000000077916263
Número do documento: 23112812255945000000077916263



Assinado eletronicamente por: ROMONILSON SILVA DAS NEVES - 27/08/2026 11:12:25
https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26082711122485500000157386663
Número do documento: 26082711122485500000157386663

Cada área de plantio feito anualmente, uma vez plantado oferece receita ao produtor por um período/ciclo de 8 anos ou folhas, levando em conta as características de solo, clima e a capacidade de irrigação da fazenda.

No ano passado a fazenda renovou 12,5% da área, já em 2021 tinha renovado 25% da área, e como não realiza pousio, possui 100% da área útil ocupada com cana, apta a ser cortada e fornecida para a usina, estando na safra 2023/2024 com o seu canavial com no máximo 7 folhas.

Com base nestes pressupostos, fizemos uma simulação de lucro cessante, onde subtraímos as despesas do valor apurado, nessa e nas próximas safras seguintes até o final de ciclo de cada área, como podemos observar nas planilhas de 2-9 que se encontram em anexo.

As avaliações de lucro por cada ano/folha estão explicitas nos anexos através das planilhas e cálculo do lucro cessante, deduzidas os custos de manutenção das soqueiras.

Segue em anexo os preços de cana praticados no estado da Paraiba de acordo com a planilha 10 (em anexo) da Associação de Plantadores de Cana da Paraiba-ASPLAN.

As planilhas com os orçamentos da Associação, onde foram considerados os custos para as deduções, também seguem nos anexos deste documento, planilhas 11 e 12.

O valor encontrado para o lucro cessante da cana de açúcar na fazenda São José é de **R$ 10.275.339,62** (dez milhões duzentos e setenta e cinco mil trezentos e trinta e nove mil e sessenta e dois centavos).

## 14. Resumo do Cálculo de Avaliação das Benfeitorias Não Reprodutivas

O Quadro 7, abaixo mostra um resumo das avaliações para as benfeitorias não reprodutivas:

| ITENS | ESPECIFICAÇÃO | VALOR R$ |
|---|---|---|
| 01 | Edificações | 1.516.401,41 |
| 02 | Barragem | 28.600,00 |
| 03 | Adutora | 1.009.500,00 |
| 04 | Cercado | 57.700,00 |
| 05 | Estradas | 16.800,00 |
| 06 | Rede Elétrica | 57.360,00 |
| 07 | Equipamento de Irrigação Pivô Rebocável | 495.000,00 |
| VALOR TOTAL R$ | | 3.181.361,41 |



Assinado eletronicamente por: ROMONILSON SILVA DAS NEVES - 28/11/2023 12:26:00
https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23112812260014300000077916260
Num. 82825583 - Pág

Assinado eletronicamente por: ROMONILSON SILVA DAS NEVES - 27/08/2026 11:12:25
https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26082711122485500000157386663
Número do documento: 26082711122485500000157386663
Num. 166637023 - Pág. 2

Observando as características construtivas, estado de conservação, dimensões e valor final estabelecido para as construções pertencentes à fazenda São José, ano 2023, avaliamos as edificações em **R$ 1.516.401,41**.

**12.1.2 Barragem**

Feita com balde de aterro escavado, possui comprimento do balde 78,14 m, largura da crista de 4 m e largura de base de 16 m, volume de armazenamento aproximado de 15.000 $m^3$.

Para construção de estrutura similar no Quadro 2 abaixo, fizemos o seguinte dimensionamento:

| Especificação: | Equipamento | Unid. | Qtde | Valor Unit. R$ | Valor |
|---|---|---|---|---|---|
| Corte, aterro e compactação | Escavadeira Hidráulica | Hora máquina hm | 45 | 280,00 | 12.600,00 |
| Movimentação | Caçamba | Diária | 20 | 800,00 | 16.000,00 |
| TOTAL R$ | | | | | **28.600,00** |

**12.1.3 Adutora Enterrada**

A adutora possui comprimento de 5.742 m, composta por 3 trechos onde, como podemos ver no Quadro 3 abaixo:

- 52 tubos de PVC com diâmetro de 300 mm PN 80, 312 metros;
- 400 tubos de PVC com diâmetro de 200 mm PN 80, 2.400 metros;
- 505 tubos de PVC com diâmetro de 150 mm PN 80, 3.030 metros;
- 50 hidrantes de 150 mm com tubo de subida de 150 mm.



Assinado eletronicamente por: ROMONILSON SILVA DAS NEVES - 28/11/2023 12:25:57
https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23112812255725100000077916268
Num. 82825591 - Pág

Assinado eletronicamente por: ROMONILSON SILVA DAS NEVES - 27/08/2026 11:12:25
https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26082711122542300000157387950
Número do documento: 26082711122542300000157387950
Num. 166638217 - Pág. 1

Para estabelecer o valor de mercado das benfeitorias foi utilizado o método comparativo direto de custo. Neste caso, o valor dos bens resulta de orçamento para determinação do valor daqueles bens ou através da composição de custos de outros bens equivalentes, considerando, o estado de conservação das mesmas.

As benfeitorias existentes na Fazenda São José, apresentadas no presente Laudo de Avaliação de Imóvel, item 7 constam de construções, cercados, semoventes, produções agrícolas, máquinas e implementos.

Sendo assim, para a determinação dos valores das benfeitorias existentes, no caso das construções, na propriedade-objeto, foram levados em conta valores de depreciação, de acordo com o estado de conservação, usando também o Custo Unitário Básico da Construção (CUB/m²) fornecido pelo Sindicato da Industria da Construção e do Mobiliário do Estado da Paraíba. Também foram considerados valores de mercado de 2023, com base em orçamentos e planilhas de custos da ASPLAN (Associação de Plantadores de Cana da Paraíba), para cálculo de custos de atividades econômicas no meio rural. A partir do laudo citado, além do uso de sondagem de preços de varejo dos materiais de construção e sondagem de preços em sites de comércio com OLX e MFRURAL, foram estabelecidos valores de mercado das benfeitorias atualmente.

## 12. VALOR DAS BENFEITORIAS

### 12.1 BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

#### 12.1.1. Edificações

No Quadro 1 (em anexo), apresenta-se relação e memorial de cálculo dos valores das construções do imóvel-objeto e o valor final estabelecidos para cada uma delas. Também no referido quadro constam as características construtivas, dimensões e estado de conservação das referidas construções, existentes na fazenda.



Assinado eletronicamente por: ROMONILSON SILVA DAS NEVES - 28/11/2023 12:25:56
https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23112812255655700000077916269
Número do documento: 23112812255655700000077916269



Assinado eletronicamente por: ROMONILSON SILVA DAS NEVES - 27/08/2026 11:12:25
https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26082711122542300000157387950
Número do documento: 26082711122542300000157387950

**15. Resumo do Cálculo de Avaliação das Benfeitorias Reprodutivas**

O Quadro 8 abaixo, nos mostra um resumo das avaliações para as benfeitorias reprodutivas:

| ITENS | ESPECIFICAÇÃO | VALOR R$ |
|---|---|---|
| 01 | Pastagem | 120.125,00 |
| 02 | Rebanho Bovino | 84.562,50 |
| 03 | Cana-de-açúcar (Lucro cessante) | 10.275.339,62 |
| | VALOR TOTAL R$ | 10.480.027,12 |

**16. CONCLUSÃO:**

Fundamentados nos elementos e condições constantes neste laudo de Avaliação, as benfeitorias do imóvel Fazenda São José, localizado no município de Mamanguape-PB, somando-se as benfeitorias não reprodutivas (edificações, barragem, adutora, cercado, rede elétrica, estradas e pivô central) mais as benfeitorias reprodutivas (cana-de-açúcar, pastagem e bovinos) estão avaliadas pelo valor total de mercado atualizado de **R$13.661.388,53** (treze milhões seiscentos e sessenta e um mil e trezentos oitenta e oito reais e cinquenta e três centavos).

Este é o laudo.

João Pessoa-PB, 10 de Julho de 2023.

Luís Augusto de Lima Santos

Crea: 1609426347



Assinado eletronicamente por: ROMONILSON SILVA DAS NEVES - 28/11/2023 12:26:01
https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23112812260090000000077916259
Número do documento: 23112812260090000000077916259
Num. 82825582 - Pág

Assinado eletronicamente por: ROMONILSON SILVA DAS NEVES - 27/08/2026 11:12:26
https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=26082711122594700000157387949
Número do documento: 26082711122594700000157387949
Num. 166638215 - Pág. 1