



**EMATER-PB**

**PROPOSTA DE INVESTIMENTO RURAL  
LAUDO DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL**

**APRESENTAÇÃO**

**AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL**

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

**SOLICITANTE:** Banco do Nordeste do Brasil  
**AGÊNCIA / UNIDADE:** Catolé do Rocha-PB

**FINALIDADE:**

A avaliação do bem tem por finalidade subsidiar na valoração do imóvel para constituição de lastro hipotecário em garantia de financiamento junto ao Banco do Nordeste S/A.

**OBJETIVO:**

Visa o presente laudo estipular o valor real do imóvel no momento de sua avaliação, descartando as especulações imobiliárias na região, atentando-se apenas para os recursos e benfeitorias existentes no imóvel.

**METODOLOGIA APLICÁVEL:**

**Método utilizado:** Evolutivo

**Justificativa:**

O método evolutivo foi escolhido, tendo em vista tratar-se do mais adequado às condições adversas de coleta de dados no meio rural, baseando-se na comparação direta entre eventos ocorridos e um evento passível de ocorrência, assim como a quantificação de custos para a reposição das construções rurais existentes.

**DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA PARA A AVALIAÇÃO:**

Certidão de Inteiro Teor da Matrícula, conforme matrícula sob nº R-1-5199, no livro nº 2-AE, folha 194 de 17/09/1998, do Cartório Cartório de Registro de Imóveis de Brejo do Cruz, da Comarca de Brejo do Cruz-PB.

**PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:**

- a) 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;
- b) Não foram realizadas buscas ou diligências para a comprovação da autenticidade do registro do imóvel, ceridões ou matrículas, bem como de plantas e projetos de engenharia. Considerou-se que os mesmos são legítimos e verdadeiros;
- c) Não foram feitas averiguações a respeito de restrições ao direito de propriedade ou de quaisquer ônus que pesem sobre o imóvel avaliado.  
Assim sendo, os valores encontrados referem-se ao bem considerando-o livre de ônus ou gravames;
- d) Não foram realizadas medições para confirmação das áreas informadas nos documentos apresentados;
- e) 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;
- f) Admitiu-se como pressuposto que o imóvel avaliado constitui área de reserva legal, conforme previsto na legislação específica;





## MEMÓRIA DE CÁLCULO DE AVALIAÇÃO DA TERRA NUA

**NOME DO PROPRIETÁRIO:** Lindomar Medeiros de Azevedo Filho **C.P.F.:** 379.298.924-72

**LOGRADOURO:** Rua Alcino Olímpio Maia **Nº** S/N

**COMPLEMENTO:** **BAIRRO:** Centro

**MUNICÍPIO:** Belém do Brejo do Cruz **CEP:** 58.895-000

**FONE:** **FAX:**

**Correio eletrônico:** **Coordenadas Geografica**

**NOME DO IMÓVEL:** Sítio Santa Casa **Latitude Sul** 6°11'55,68"  
**Longitude W Gr** 37°35'50,24"

**ÁREA:** 72,00 ha **MUNICÍPIO:** Belém do Brejo do Cruz

**DATA REGISTRO:** 17/09/1998 **CARTÓRIO:** Cartório de Registro de Imóveis de Brejo do Cruz

**MUNICÍPIO DO CARTÓRIO:** Brejo do Cruz-PB

**REGISTRO Nº:** R-1-5199 **LIVRO Nº:** 2-AE **FOLHA Nº:** 194

**VALOR DE REFERÊNCIA:** R\$ 993,00

## CLASSIFICAÇÃO DOS SOLOS, FATORES E AVALIAÇÃO

| Tipos de Solos | Área         | Vr. referência | classe | acesso | Fs/a | Fe   | Fa   | Fv   | Fd   | FI   | Totais            |
|----------------|--------------|----------------|--------|--------|------|------|------|------|------|------|-------------------|
| Arenoso        | 28,40        | 993,00         | II     | Bom    | 0,85 | 1,25 | 3,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 89.891,33         |
| Arenoso        | 20,40        | 993,00         | I      | Bom    | 0,90 | 1,25 | 3,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 68.368,05         |
| Argiloarenoso  | 8,70         | 993,00         | II     | Bom    | 0,85 | 1,10 | 3,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 24.232,68         |
|                |              |                |        |        |      |      |      |      |      |      | -                 |
|                |              |                |        |        |      |      |      |      |      |      | -                 |
|                |              |                |        |        |      |      |      |      |      |      | -                 |
|                |              |                |        |        |      |      |      |      |      |      | -                 |
| Reserva Flor.  | 14,40        | 993,00         | VII    | Bom    | 0,27 |      |      | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 3.860,78          |
| Benfeitorias * | 0,10         | 993,00         | VIII   | Bom    | 0,18 |      |      | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 17,87             |
| Inaproveitavel |              |                | VIII   |        |      |      |      |      |      | 1,00 | -                 |
| <b>TOTAL</b>   | <b>72,00</b> |                |        |        |      |      |      |      |      |      | <b>186.370,71</b> |

**Obsevações:** O valor médio do hectare é igual ao valor total dividido pela área total:

VM = R\$ : St

R\$ 2.588,48

Iraildo/ER-EMATER-SOUSA-PB



**EMATER-PB****PROPOSTA DE INVESTIMENTO RURAL  
LAUDO DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL****ANEXO I****1 - IDENTIFICAÇÃO**

|                                |                      |                                |
|--------------------------------|----------------------|--------------------------------|
| Agência<br><br>CATOLE DO ROCHA | DATA                 |                                |
|                                | Visita<br>08/12/2021 | Entrega do Laudo<br>27/12/2021 |

|                                                      |                               |
|------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Proponente<br><br>Lindomar Medeiros de Azevedo Filho | C.P.F.:<br><br>379.298.924-72 |
|------------------------------------------------------|-------------------------------|

| Imóveis Rurais<br><br>DISCRIMINAÇÃO                   | ÁREA (ha) |       |
|-------------------------------------------------------|-----------|-------|
|                                                       | Real      | Legal |
| - Imóvel Sede<br><br>Sítio Santa Casa                 | 72,00     | 72,00 |
| - Imóveis Vinculados ao Plano<br><br>Sítio Santa Casa | 72,00     | 72,00 |
| - Imóveis Não Vinculados ao Plano                     |           |       |

|                                                                                                        |                                                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Forma de Administração<br><input checked="" type="checkbox"/> Direta <input type="checkbox"/> Indireta | Nome do Administrador<br>Lindomar Medeiros de Azevedo Filho |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Experiência na Atividade                                                                                                                                                        | Controle Contábil                                                                                                   |
| Proponente: <input type="checkbox"/> Boa <input checked="" type="checkbox"/> Regular<br>Administrador: <input type="checkbox"/> Boa <input checked="" type="checkbox"/> Regular | <input type="checkbox"/> Escrituração <input type="checkbox"/> Anotação <input checked="" type="checkbox"/> Não Faz |

|                                    |  |                                         |  |
|------------------------------------|--|-----------------------------------------|--|
| Técnico Responsável pela Avaliação |  |                                         |  |
| Nome                               |  | Formação Profissional                   |  |
| Moisés Paiva da Rocha Mendes       |  | Engenheiro Agrônomo CREA Nº 241404145-5 |  |

|                                                                                                           |                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Instituição a que pertence                                                                                |                |
| <input type="checkbox"/> BNB <input checked="" type="checkbox"/> EMATER <input type="checkbox"/> Autonomo |                |
| Escritório Credenciado (Citar):                                                                           | Outro (Citar): |

| RESUMO DA AVALIAÇÃO   |                     |
|-----------------------|---------------------|
| DISCRIMINAÇÃO         | VALORES EM R\$ 1,00 |
| Terra Nua             | 186.370,71          |
| Cobertura Vegetal     | 7.047,00            |
| Construção Civil      | 21.056,00           |
| Máquina e Implementos | -                   |
| Equipamentos          | -                   |
| Instalações           | 26.785,44           |
| Veículo e Embarcações | -                   |
| Móveis e Utensílio    | -                   |
| Semoventes            | -                   |
| TOTAL                 | 241.259,15          |

|                                                       |                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Local e Data<br>Brejo do Cruz, 22 de dezembro de 2021 | Avaliador<br>Assinatura: <i>Moisés Paiva da Rocha Mendes</i><br>Nome: Moisés Paiva da Rocha Mendes |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|

Iraildo/ER-EMATER-SOUSA-PB



## 2 - AVALIAÇÃO DE BENS

### 2.1. IMÓVEL

| - Denominação e Localização | Área (ha) |       | Valor Total |
|-----------------------------|-----------|-------|-------------|
|                             | Real      | Legal |             |
| Sítio Santa Casa            | 72,00     | 72,00 | 241.259,15  |

#### Características

Descrever sucintamente: 1) Confrontações; 2) Solo (topografia, fertilidade, vocação, etc.); 3) Aguadas (tipo, capacidade, suficiência para anos normais e de seca); 4) Irrigação (fonte de água, sistema de irrigação, potencialidade para irrigação etc.); 5) Eletrificação (fonte, utilização, possibilidade de introdução ou ampliação); 6) Meios de comunicação; 7) Itinerário.

- 1) Confrontações: Ao Norte : Terras do sítio Gameleira  
 Ao Sul: Herdeiros de Sérgio Maia e Dr. Américo Maia  
 Ao Leste: Elias Uchoa de Azevedo  
 Ao Oeste: Feliciano Nóbrega
- 2) Solo: 2.1. Topografia - Levemente ondulada à plana, com pequena área de serra em um dos extremos da propriedade.
- 2.2. Fertilidade - Solos muito férteis, constituídos em sua maioria de baixios profundos.
- 2.3. Vocação - Agricultura e pecuária.
- 3) AGUADAS - A propriedade é cortada por um rio. Possui um cacimbão e um poço artesiano com vazão aproximada de 10 mil L/hora
- 4) IRRIGAÇÃO - Capacidade para projeto de irrigação de 2 mil L/hora. No momento tem uma pequena capineira com irrigação do poço artesiano.
- 5) ELETRIFICAÇÃO: Possui energia Monofásica em toda propriedade.
- 6) O meio de comunicação - Pega sinal de celular bem.
- 7) Itinerário - Saída de Belém do Brejo do Cruz-PB, entrando para a posto agrícola e segue por mais 10 km na principal até o imóvel.

### 2.2. TERRAS E COBERTURAS

Especificar as terras e coberturas agrupadas sob os seguintes títulos: 1) Exploração Agrícola; 2) Exploração Pecuária; 3) Outras Explorações; 4) Preparadas para cultivo; 5) Ocupadas com benfeitorias; 6) Terras inaproveitáveis.

|                             | Idade da Cultura | Área (ha) | Valor Unitário | Valor Total |
|-----------------------------|------------------|-----------|----------------|-------------|
| 1) EXPLORAÇÃO AGRÍCOLA      |                  |           | -              | -           |
| -                           |                  |           | -              | -           |
| -                           |                  |           | -              | -           |
| -                           |                  |           | -              | -           |
| -                           |                  |           | -              | -           |
| -                           |                  |           | -              | -           |
| 2) EXPLORAÇÃO PECUÁRIA      |                  |           | -              | -           |
| Nativa                      |                  |           | -              | -           |
| Cultivada                   |                  |           | -              | -           |
| Sorgo                       | 0,60             | 2,20      | -              | -           |
| Capim Elefante              | 1,00             | 0,40      | -              | -           |
| - Pasto nativo melhorado    |                  | 19,00     | 60,00          | 1.140,00    |
| - Capoeira                  |                  | 17,90     | 330,00         | 5.907,00    |
| 3) OUTRAS EXPLORAÇÕES       | -                | -         | -              | -           |
| - Preparadas para cultivo   | -                | 18,00     | -              | -           |
| - Ocupadas com benfeitorias | -                | 0,10      | -              | -           |
| - Terras inaproveitáveis    | -                | -         | -              | -           |
| - Reserva Florestal         | -                | 14,40     | -              | -           |
| Terra Nua                   |                  | 72,00     | 2.588,48       | 186.370,71  |
| <b>TOTAL</b>                |                  |           |                | 193.417,71  |

Iraildo/ER-EMATER-SOUSA-PB



### 2.3. EDIFICAÇÕES, INSTALAÇÕES, MÁQUINAS, VEÍCULOS, ETC.

| ESPECIFICAÇÃO<br>(Quant., Unidade, Espécie. Características. Marca. Tipo Construção. Capacidade e/ou Dimensão. | Estado de Conservação | Valor TOTAL      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------|
| <b>CONSTRUÇÃO CÍVIL</b>                                                                                        |                       |                  |
| casa de morador de tijolo comum sem reboco                                                                     | Precario              | 4.928,00         |
| Casa de tijolo comum                                                                                           | Precario              | 6.656,00         |
| Cacimbão de 54 m3                                                                                              | Bom                   | 6.912,00         |
| Poço com 10 mil L/hora                                                                                         | Bom                   | 2.560,00         |
|                                                                                                                |                       | -                |
|                                                                                                                |                       | -                |
|                                                                                                                |                       | -                |
|                                                                                                                |                       | -                |
|                                                                                                                |                       | -                |
|                                                                                                                |                       | -                |
| <b>SUB-TOTAL</b>                                                                                               |                       | <b>21.056,00</b> |
| <b>MAQUINAS E IMPLEMENTOS</b>                                                                                  |                       |                  |
|                                                                                                                |                       | -                |
|                                                                                                                |                       | -                |
|                                                                                                                |                       | -                |
|                                                                                                                |                       | -                |
| <b>SUB-TOTAL</b>                                                                                               |                       | <b>-</b>         |

Iraildo/ER-EMATER-SOUSA-PB

th



**EMATER-PB****PROPOSTA DE INVESTIMENTO RURAL  
LAUDO DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL**Folha  
2.1**2.3. EDIFICAÇÕES, INSTALAÇÕES, MÁQUINAS, VEÍCULOS, ETC.**

Cont.

| ESPECIFICAÇÃO<br>(Quant., Unidade, Espécie, Características, Marca, Tipo Construção, Capacidade e/ou Dimensão. | Estado de<br>Conservação | Valor<br>TOTAL                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------|
| EQUIPAMENTOS                                                                                                   |                          | -<br>-<br>-<br>-<br>-         |
| SUB-TOTAL                                                                                                      |                          | -                             |
| INSTALAÇÕES<br>5,7 km de cerca de 4 fios de arame em estacas de madeira                                        | Regular                  | 26.785,44<br>-<br>-<br>-<br>- |
| SUB-TOTAL                                                                                                      |                          | 26.785,44                     |
| VEICULO E EMBARCAÇÕES                                                                                          |                          | -<br>-<br>-<br>-              |
| SUB-TOTAL                                                                                                      |                          | -                             |
| MOVEIS E UTENSILIO                                                                                             |                          | -<br>-<br>-<br>-              |
| SUB-TOTAL                                                                                                      |                          | -                             |
| <b>TOTAL</b>                                                                                                   |                          | <b>47.841,44</b>              |

Iraildo/ER-EMATER-SOUSA-PB



