

IDENTIFICAÇÃO

Agência **91 CAJAZEIRAS**

Cliente **041205238/0001-30 COOPERATIVA AGROPECUARIA DA REGIAO SERRANA DO OESTE** Código **90174**

Endereço **logradouro: ROSENDO PEREIRA DE ASSIS , Nr.: 0, Bairro: CENTRO**

Valor Total da Avaliação (R\$) **55.718,26**

INFORMAÇÕES DA AVALIAÇÃO

Precisão **Normal** Data da Visita : **01/09/2023** a **01/09/2023**

Objetivo Avaliação **Visa o presente laudo estimar o valor de mercado na data de referência especificada neste laudo.**

Entende-se por valor de mercado como sendo a quantia mais provável pelo qual o bem seria negociado, voluntária e conscientemente, na data de referência especificada neste laudo, dentro das condições do mercado vigente.

Pressupostos Avaliação: 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, certidões 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 avaliando.
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 avaliando constituiu área de reserva legal, conforme previsto na legislação específica;

OUTROS LAUDOS

Laudo	Data Laudo	Tipo Laudo	Resultado do Laudo	Parecer Gerencial
091.2000.2	04/02/2000	Projeto com Cooperativa	Insatisfatório	Anormal
091.2000.138	18/05/2000	Relatório de Diagnóstico de Cooperativas/Associações	Satisfatório	Normal
091.2001.53	13/08/2001	Relatório de Diagnóstico de Cooperativas/Associações	Insatisfatório	Anormal
091.2001.58	29/08/2001	Relatório de Diagnóstico de Cooperativas/Associações	Insatisfatório	Anormal
091.2001.59	29/08/2001	Relatório de Diagnóstico de Cooperativas/Associações		Anormal
091.2001.60	29/08/2001	Relatório de Diagnóstico de Cooperativas/Associações		Anormal
091.2001.61	29/08/2001	Relatório de Diagnóstico de Cooperativas/Associações		Anormal
091.2001.62	29/08/2001	Relatório de Diagnóstico de Cooperativas/Associações	Insatisfatório	Anormal
091.2001.63	29/08/2001	Relatório de Diagnóstico de Cooperativas/Associações	Insatisfatório	Anormal
091.2001.64	29/08/2001	Relatório de Diagnóstico de Cooperativas/Associações	Insatisfatório	Anormal
091.2001.65	29/08/2001	Relatório de Diagnóstico de Cooperativas/Associações	Insatisfatório	Anormal
091.2001.66	29/08/2001	Relatório de Diagnóstico de Cooperativas/Associações	Insatisfatório	Anormal
091.2001.67	29/08/2001	Relatório de Diagnóstico de Cooperativas/Associações	Insatisfatório	Anormal
091.2002.330	29/06/2002	Relatório de Diagnóstico de Cooperativas/Associações	Insatisfatório	Irregular
091.2004.1349	29/12/2004	Rural - Cliente com Responsabilidade acima de R\$ 35 mil - Pós Implantação	Bom	Normal
091.2005.351	31/05/2005	Rural - Cliente com Responsabilidade acima de R\$ 35 mil - Pós Implantação	Bom	Irregular
091.2005.847	16/01/2006	Projeto com Cooperativa	Ruim	Anormal
091.2010.817	14/09/2010	Laudo de Avaliação de Bens		
091.2023.665	06/09/2023	Laudo de Avaliação de Bens		

ASPECTOS AVALIADOS

1) IMÓVEIS



Identificação			
Código Bem	Aquisição	Tipo de Bem	Descrição
4232680	05/11/1997	TERRENO	TERRENO PARA CONSTRUÇÃO, SITUADO NO SÍTIO PEDRO, MEDIN
Itinerário			
SAIDA DE MONTE HOREBE EM DIREÇÃO A SÃO JOSE DE PIRANHAS, 500 M LADO ESQUERDO			

Endereço					
Logradouro		Número		Complemento	
PB400		0			
Bairro		Município		UF	
ZONA RURAL		MONTE HOREBE		PB	
Localização Geográfica (GPS) - Sistema UTM					
Local no Imóvel	Zona	Datum	K	UTM	Altitude
Porteira/Portão	24M	Córrego Alegre			
Casa sede(imóvel rural)	24M	Córrego Alegre			
Título de Domínio					
Tipo		Data	Nr. Registro	Livro	Folhas
Escritura pública de doação		15/12/1997	R/001-0001835	2-G	207
Cartório		Município			UF
NOSSA SENHORA DAS GRACAS		BONITO DE SANTA FE			PB
Avaliação					
Data	Precisão (nível de rigor)	Área Legal	Área Real	Área construída (m2)	
04/09/2023	Normal	1000,00	1000,00		
Valor da avaliação					
Terreno ou Terra nua		Benfeitorias	Cobertura do solo	Total	
278,26		55.440,00	0,00	55.718,26	
Estado conservação			Ocorre venda bens similares região ?		
			☐ Sim ☒ Não		
Motivo de alteração do valor					

2) VEÍCULOS

3) MÁQUINAS,EQUIPAMENTOS E IMPLEMENTOS

4) SEMOVENTES

CONCLUSÕES

RESUMO DA AVALIAÇÃO

PREDIO SEDE MAT. R1/1835, SÍTIO PEDRO

DISCRIMINAÇÃO VALOR

Terra Nua 278,26

Cobertura Vegetal

Benfeitorias 55.440,00

Máquinas, Equipamentos, Implementos, Veículos e Embarcações

Semoventes

Total Geral da Avaliação 55.718,26

ID GED 564171093

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 Técnicas (ABNT), NBR 14653-1 2001 (Procedimentos Gerais) e NBR 14.653-3 (Imóveis Rurais).

1.0 – SOLICITANTE

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



Assinado eletronicamente por: LEANDRO MOREIRA PITA - 10/10/2023 12:30:01

<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23101012300094800000075762609>

Número do documento: 23101012300094800000075762609

Banco do Nordeste do Brasil S.A – Unidade:

2.0 – FINALIDADE

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

3.0 - OBJETIVO

Visa o presente laudo estimar o valor de mercado na data de referência especificada neste laudo.

Entende-se por valor de mercado como sendo a quantia mais provável pelo qual o bem seria negociado, voluntária e conscientemente, na data de referência especificada neste laudo, dentro das condições do mercado vigente.

4.0 - 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 reedificação de construções rurais.

5.0 – DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA PARA A AVALIAÇÃO

Denominação: TERRENO PARA CONSTRUÇÃO, SITUADO NO SÍTIO PEDRO, MEDINDO 50 METROS DE FRENTE E 20 METROS DE FUNDO

Descrição:

Área Total: 1000.0 Área Edificada: 0.0 Unidade de área: METRO QUADRADO Grau de Posse: 100,00

Título do Domínio: ESCRITURA PUBLICA DE DOACAO Data Aquisição: 05/11/1997 Valor Declarado: R\$ 500,00

Data do Registro: 15/12/1997 Cartório: NOSSA SENHORA DAS GRÁÇAS Município: BONITO DE SANTA FE - PB

Nr. do Registro: R/001-0001835 Folha: 207 Livro: 2-G

6.0 – 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, certidões 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 avaliando. 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 avaliando constituiu área de reserva legal, conforme previsto na legislação específica;

TÉCNICO INTERNO RESPONSÁVEL

Instituição	Nome/Assinatura do TÉCNICO INTERNO RESPONSÁVEL
-------------	--

Banco do Nordeste do Brasil S/A

ANDRE LUIZ SILVA SANTOS

Banco do Nordeste do Brasil S/A

PEDRO VANDEMBERG MARTINS CAVALCANTI

