



091 - CAJAZEIRAS

Avaliação de Bens

NUMERO: 091.2024.1039

DATA: 07/10/2024

IDENTIFICAÇÃO

Agência 91 CAJAZEIRAS

Cliente 114207404/0000-82 JOSE VIEIRA DE SOUSA Código 331370

Endereço logradouro: JOAQUIM ASSIS , Nr.: 34, Bairro: CENTRO

Valor Total da Avaliação (R\$) 33.709,63

INFORMAÇÕES DA AVALIAÇÃO

Precisão Normal Data da Visita : 25/09/2024 a 25/09/2024

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
091.2000.240	29/07/2000	MP Renegociação FNE	Satisfatório	Normal
091.2002.112	27/04/2002	Rural - Cliente com Responsabilidade até R\$ 35 mil - Pós Implantação	Insatisfatório	Anormal
091.2004.611	09/11/2004	Rural - Cliente com Responsabilidade acima de R\$ 35 mil - Pós Implantação	Regular	Normal
091.2024.1038	27/09/2024	Laudo de Avaliação de Bens		
091.2024.1040	07/10/2024	Laudo de Avaliação de Bens		
091.2024.1041	07/10/2024	Laudo de Avaliação de Bens		

ASPECTOS AVALIADOS

1) IMÓVEIS

Identificação					
Código Bem	Aquisição	Tipo de Bem	Descrição		
1292971	15/10/1970	IMÓVEL RURAL	UMA PARTE DE TERRA COM AREA DE 16 TAREFAS OU 4,84HA, SITL		
Itinerário					
SÃO JOSE DE PIRANHAS PB, SITIO CALDEIRAO/ IMOVEL					
Endereço					
Logradouro		Número	Complemento		
CALDEIRAO		0			
Bairro		Município	UF		
ZONA RURAL		SAO JOSE DE PIRANHAS	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			

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



Assinado eletronicamente por: SERVIO TULIO DE BARCELOS - 27/11/2024 14:08:27
<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24112714082742700000098154001>
Número do documento: 24112714082742700000098154001

Num. 104448931 - Pág. 1





091 - CAJAZEIRAS

Avaliação de Bens

NUMERO: 091.2024.1039

DATA: 07/10/2024

Título de Domínio				
Tipo Escritura particular de compra e venda	Data 12/06/1979	Nr. Registro R-4/622	Livro 2-C	Folhas 49
Cartório 1º SERVICO NOTARIAL E REGISTRAL ZUZA HOLANDA	Município SAO JOSE DE PIRANHAS		UF PB	

Avaliação				
Data 07/10/2024	Precisão (nível de rigor) Normal	Área Legal 4,84	Área Real 4,84	Área construída (m2)
Valor da avaliação				
Terreno ou Terra nua 22.509,63	Benfeitorias 11.200,00	Cobertura do solo 0,00	Total 33.709,63	
Estado conservação		Ocorre venda bens similares região ? ☐ Sim ☒ Não		
Motivo de alteração do valor NOVOS INVESTIMENTOS				

2) VEÍCULOS

3) MÁQUINAS,EQUIPAMENTOS E IMPLEMENTOS

4) SEMOVENTES

CONCLUSÕES

RESUMO DA AVALIAÇÃO

SITIO CALDEIRAO

DISCRIMINAÇÃO VALOR

Terra Nua 22.509,63
Cobertura Vegetal
Benfeitorias 11.200,00
Máquinas, Equipamentos, Implementos, Veículos e Embarcações
Semoventes

Total Geral da Avaliação 33.709,63

ID GED 516215278

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

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

Título do Domínio: ESCRITURA PARTICULAR DE COMPRA E VENDA PELO SISTEMA FINANCEIRO DA HABITACAO Data Aquisição: 15/10/1970 Valor Declarado: R\$ 1,00
Data do Registro: 12/06/1979 Cartório: 1º SERVICO NOTARIAL E REGISTRAL ZUZA HOLANDA Município: SAO JOSE DE PIRANHAS - PB
Nr. do Registro: R-4/622 Folha: 49 Livro: 2-C

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,

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



Assinado eletronicamente por: SERVIO TULIO DE BARCELOS - 27/11/2024 14:08:27
<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24112714082742700000098154001>
Número do documento: 24112714082742700000098154001



091 - CAJAZEIRAS

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

PEDRO VANDEMBERG MARTINS CAVALCANTI