

LAUDO DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL			
IDENTIFICAÇÃO			
Agência		Data	
023 - ITAPORANGA - PB		Visita	Entrega do Laudo
		17/06/2019	18/06/2019
Proponente			
LUIS GLOBERTO DE LACERDA			
IMOVEIS RURAIS			
DISCRIMINAÇÃO		Area (ha)	
		Real	Legal
Imóvel Sede			
UMBURANA FERRADA		10,6000	10,6000
Imóveis Vinculados ao Plano			
Imóveis Não Vinculados ao Plano			
Forma de Administração		Direta	
Nome do Administrador			
Experiência na Atividade		Proponente	Boa
Controle Contábil		Anotação	Administrador
Técnico Responsável pela Avaliação			
Nome		Formação Profissional	
RODRIGO PEREIRA LEITE - F160733		ENG AGRONOMO, MS. TEC. CAMPO II	
Instituição a que Pertence		Banco do Nordeste	
RESUMO DA AVALIAÇÃO			
SÍTIO UMBURANA FERRADA			
DISCRIMINAÇÃO		VALOR	
Terra Nua		168.716,41	
Cobertura Vegetal		3.060,00	
Benfeitorias		132.160,00	
Máquinas, Equipamentos, Implementos, Veículos e Embarcações			
Semoventes			
Total Geral da Avaliação		303.936,41	
		Avaliador Assinatura Nome Formação	
		RODRIGO PEREIRA LEITE - F160733 ENG AGRONOMO, MS. TEC. CAMPO II F160733	

Avaliação 2.3 - JAN/2004





CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL			
Denominação e Localização		Área	
Imóvel:	SITIO UMBURANA FERRADA	Real	Legal
Localização:	CONCEIÇÃO PB	10,6000	10,6000
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; 8) Coordenadas Geográficas (GPS) - Serle; 9) Outras observações.			
1) <u>Confrontações</u>: conforme título de domínio. 2) <u>Solo</u>: imóvel com solos de média e alta fertilidade, com topografia plana (30%), ondulada (70%), com vocação para p cultivo de culturas perenes e anuais, além de pastagens em geral. 3) <u>Aguadas</u>: o imóvel possui poços artesianos e amazonas, capazes de fornecer água para irrigação em parte do imóvel. 4) <u>Irrigação</u>: imóvel com potencial para irrigação. Existem áreas de Batata Doce irrigada. 5) <u>Eletrificação</u>: imóvel com energia na sede e em parte do imóvel 6) <u>Meios de Comunicação</u>: Tel. 83 99654-8432. 7) <u>Itinerário</u>: Saindo de Conceição/PB, com destino ao CE, pela PB 386, entrando a esquerda após 5.5 km, percorrendo mais 500 mts, pela estrada que vai para o Sítio "Cachoeira dos Carvalhos", até chegar ao imóvel. 8) <u>Coordenadas Geográficas - entrada da fazenda e Sede (UTM - datum South American 69)</u>: Entrada do imóvel: 24M 548.675 UTM 9.165.912. Sede: 24M 548.612 UTM 9.165.888. 9) <u>Outras observações</u>:			
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: 023. Itaporanga-PB.			
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 reedição de construções rurais.

5.0 – DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA PARA A AVALIAÇÃO

Livro 2-E, fls. 76. nº 1. mat. 1072.

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;

RESISTÊNCIA DO IMÓVEL ÀS SECAS

Opinar sobre o grau de vulnerabilidade da empresa às secas e indicar os recursos de que poderá valer-se na eventualidade de uma estiagem prolongada, tendo em vista, principalmente, salvaguardar o rebanho.

O imóvel avaliando, possui poços artesianos e amazonas, capazes de fornecer água suficiente para o cultivo de culturas irrigadas. O imóvel possui 3,0 ha de Batata Doce irrigada.



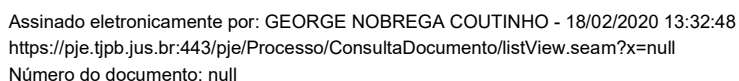
AVALIAÇÃO DA TERRA NUA					
Cliente:	LUIS GLOBERTO DE LACERDA				
Imóvel:	SÍTIO UMBURANA FERRADA			Área (ha):	10,6000
Distância da cidade polo:	6	Perímetro irrigado:	Não		
Localização:	CONCEIÇÃO		Valor Base:	R\$ 000,00	
Acesso (em km):	Ótimo	5,50	91,67	1,00	91,67
	Bom	0,50	8,33	0,90	7,50
	Regular		-	0,80	-
	Precário		-	0,70	-
	TOTAL	6,00			24,79
Acesso médio:	Bom				
Classe Solo:	I	10%	0,90	0,95	572,40
	II	30%	0,85	2,70	1.621,80
	III	30%	0,67	2,13	1.278,36
	IV		0,49	-	-
	V	20%	0,45	0,95	572,40
	VI	10%	0,36	0,38	228,96
	VII		0,27	-	-
	VIII		0,18	-	-
	TOTAL - (100%)	100%		7,12	4.273,92
Valor base médio p/ hectare:			403,20		
Fator Hídrico (água) -Fh	Para irrigação - rios/barragens		2,00	-	
1,4400	Para irrigação - poços tubulares	70%	1,50	1.0500	
	Para consumo animal e humano	30%	1,30	0,3900	
	Não tem		1,00	-	
	TOTAL	100%		1,4400	
Fator Energia-Fe	Existente	70%	1,25	0,8750	
1,2050	Com possibilidade de introdução	30%	1,10	0,3300	
	Sem possibilidade de introdução		1,00	-	
	TOTAL	100%		1,2050	
Fator Distância-Fd	Fator Área-Fa	Fat. Perímetro Irrigado-FPi			
1,3000	1,2500	1,0000			
Fator Livre-Fi:	Imóvel de Fácil acesso e próximo a cidade				14,0000
Valor da Terra Nua (p/ha):					15.916,64

[Assinatura]





SÍTIO UMBURANA FERRADA





SÍTIO UMBURANA FERRADA

