

023 - ITAPORANGA

IDENTIFICAÇÃO

Agência 23 ITAPORANGA
Cliente 87318558/0000-04 FRANCISCO LOPES SOBRINHO Código 241153
Endereço logradouro: PIMENTA, Nr.: 0, Bairro: ZONA RURAL
Valor Total da Avaliação (R\$) 122.012,06

INFORMAÇÕES DA AVALIAÇÃO

Precisão Normal Data da Visita : 11/02/2021 a 11/02/2021
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
023.2008.178	00/00/0000	Rural - Cliente com responsabilidade até R\$ 50 mil - Pós Implantação	Satisfatório	
023.2000.117	30/06/2000	MP Renegociação FNE		Normal
023.2001.377	10/12/2001	MP Renegociação FNE		Irregular
023.2005.556	22/07/2005	Rural - Cliente com Responsabilidade até R\$ 35 mil - Pós Implantação	Péssimo	Anormal
023.2006.627	13/03/2006	Relatório de Diagnóstico de Empresa	Satisfatório	Anormal
023.2006.537	12/03/2007	Rural - Cliente com responsabilidade acima de R\$ 50 mil - Pós Implantação	Regular	Anormal
023.2011.446	04/05/2011	Laudo de Avaliação de Bens		
023.2015.761	18/05/2015	Laudo de Avaliação de Bens		

ASPECTOS AVALIADOS**1) IMÓVEIS**

Identificação			
Código Bem	Aquisição	Tipo de Bem	Descrição
1038589	00/00/0000	FAZENDA	BERTOS
Itinerário			
Saindo de São José de Caiana/PB, sentido Serra Grande/PB pela rodovia, após 5,0 km, chegando ao imóvel (imóvel as margens da rodovia).			

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



Endereço					
Logradouro		Número		Complemento	
Bairro		Município		UF 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 Escritura pública de compra e venda		Data 00/00/0000	Nr. Registro AV24903	Livro	Folhas
Cartório		Município			UF
Avaliação					
Data 11/02/2021	Precisão (nível de rigor) Normal	Área Legal	Área Real 67,98	Área construída (m2) 67,98	
Valor da avaliação					
Terreno ou Terra nua 45.563,49		Benefícios 67.200,00		Cobertura do solo 9.248,57	Total 122.012,06
Estado conservação			Ocorre venda bens similares região ? <input checked="" type="radio"/> Sim <input type="radio"/> Não		
Motivo de alteração do valor OSCILACAO DE PRECO DE MERCADO					

2) VEÍCULOS
3) MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS E IMPLEMENTOS
4) SEMOVENTES
CONCLUSÕES
AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

– Sítio Berto – São José de Caiana – PB

DV 1.265.930

1 - Solicitante: Banco do Nordeste do Brasil S.A – Unidade: 023 - Itaporanga - PB.

2.0 – FINALIDADE

A avaliação do bem tem por finalidade atender Demanda Judicial de operação de crédito, 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

Escritura pública de compra e venda.

6.0 – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

- 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;
- 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;
- 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;
- Não foram realizadas medições para confirmação das áreas informadas nos documentos apresentados;
- 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;
- Admitiu-se como pressuposto que o imóvel avaliando constituiu área de reserva legal, conforme previsto na legislação específica;

CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

1) Confrontações: Vide escritura.

2) Sítio: imóvel com topografia predominantemente acidentada, com solos do Médio Entulhada, com vocação para culturas anuais e pastagens.

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



023 - ITAPORANGA

- 2) Solo: imóvel com topografia predominantemente ondulada, com solos de média fertilidade com vocação para culturas anuais e pastagens.
- 3) Aguadas: dispõe de um barreiro.
- 4) Irrigação: não há culturas irrigadas.
- 5) Eletrificação: imóvel com energia monofásica.
- 6) Meios de Comunicação: tel. no Infoger.
- 7) Itinerário: Saindo de São José de Caiana/PB, sentido Serra Grande/PB pela rodovia, após 5,0 km, chegando ao imóvel (imóvel as margens da rodovia).
- 8) Coordenadas Geográficas - entrada da fazenda e Sede (UTM - datum South American 69):
- 9) Outras observações: O mutuário explora o imóvel com a atividade de bovinocultura.

RESUMO DA AVALIAÇÃO

>>>AVALIAÇÃO DA TERRA NUA = R\$ 45.563,49

>>>AVALIAÇÃO DAS COBERTURAS: R\$ 9.248,57

>>>AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS = R\$ 67.200,00

>>>VALOR TOTAL DO IMÓVEL = R\$ 122.012,06

Data de Referência: 11/02/2021 – Itaporanga, PB.

Avaliador:

RODRIGO PEREIRA LEITE – F160733
TEC. CAMPO II – Engº. Agrônomo/ESP. TÉCNICO IV.
CEST - PB

TÉCNICO INTERNO RESPONSÁVEL

Instituição

Nome/Assinatura do TÉCNICO INTERNO RESPONSÁVEL

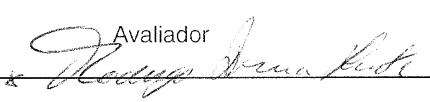
Banco do Nordeste do Brasil S/A



RODRIGO PEREIRA LEITE

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



LAUDO DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL			
IDENTIFICAÇÃO			
Agência	Data		
023 ITAPORANGA PB	Visita	Entrega do Laudo	
	11/02/2021	11/02/2021	
Proponente			
FRANCISCO LOPES SOBRINHO			
IMOVEIS RURAIS			
DISCRIMINAÇÃO		Area (ha)	
		Real	Legal
Imóvel Sede			
SÍTIO BERTO		67,9800	67,9800
Imóveis Vinculados ao Plano			
Imóveis Não Vinculados ao Plano			
Forma de Administração	Direta		
Nome do Administrador			
Experiência na Atividade	Proponente	Boa	Administrador
Controle Contábil	Escrituração		
Técnico Responsável pela Avaliação			
Nome	Formação Profissional		
RODRIGO PEREIRA LEITE F160733	ENG AGRÔNOMO		
Instituição a que Pertence	Banco do Nordeste		
RESUMO DA AVALIAÇÃO			
SÍTIO BERTO			
DISCRIMINAÇÃO			VALOR
Terra Nua			45.563,49
Cobertura Vegetal			9.248,57
Benfeitorias			67.200,00
Máquinas, Equipamentos, Implementos, Veículos e Embarcações			
Semoventes			
Total Geral da Avaliação			122.012,06
		Avaliador	
			
Assinatura		RODRIGO PEREIRA LEITE F160733	
Nome		ENG AGRÔNOMO	
Formação			

Avaliação 2.3 - JAN/2004



CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Denominação e Localização		Área	
Imóvel:	SÍTIO BERTO	Real	Legal
Localização:	SÃO JOSÉ DE CAIANA - PB	67,9800	67,9800

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) - Sede; 9) Outras observações.

1) **Confrontações:** Vide escritura.

2) **Solo:** imóvel com topografia predominantemente ondulada, com solos de Média Fertilidade com vocação para culturas anuais e pastagens.

3) **Aquadas:** dispões de um barreiro.

4) **Irrigação:** não há culturas irrigadas.

5) **Eletrificação:** imóvel com energia monofásica.

6) **Meios de Comunicação:** tel. no Infoger.

7) **Itinerário:** Saindo de São José de Caiana/PB, sentido Serra Grande/PB pela rodovia, após 5,0 km, chegando ao imóvel (imóvel as margens da rodovia).

8) **Coordenadas Geográficas - entrada da fazenda e Sede (UTM - datum South American 69):**

9) **Outras observações:** O mutuário explora o imóvel com a atividade de bovinocultura.

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

2.0 – FINALIDADE

A avaliação do bem tem por finalidade subsidiar a unidade demandante em processo de cobrança judicial de operação 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

Escritura pública de compra e venda .

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.



AVALIAÇÃO DA TERRA NUA

Cliente:		FRANCISCO LOPES SOBRINHO			
Imóvel:	SÍTIO BERTO	Área (ha):	67,9800		
Distância da cidade polo:	5	Perímetro Irrigado:	Não		
Localização:	SÃO JOSÉ DE CAIANA	Valor Base:	R\$	370,00	
Acesso (em km):	Ótimo	5,00	100,00	1,00	100,00
	Bom		-	0,90	-
	Regular		-	0,80	-
	Precário		-	0,70	-
	TOTAL	5,00			25,00
Acesso médio:	Ótimo				
Classe Solo:	I		1,00	-	-
	II	5%	0,95	3,23	1.194,75
	III	20%	0,75	10,20	3.772,89
	IV	20%	0,55	7,48	2.766,79
	V	20%	0,50	6,80	2.515,26
	VI	15%	0,40	4,08	1.509,16
	VII		0,30	-	-
	VIII	20%	0,20	2,72	1.006,10
	TOTAL - (100%)	100%		34,50	12.764,94
Valor base médio p/ hectare:			187,78		
Fator Hídrico (água) -Fh	1,0900	Para irrigação - rios/barragens		2,00	-
		Para irrigação - poços tubulares		1,50	-
		Para consumo animal e humano	30%	1,30	0,3900
		Não tem	70%	1,00	0,7000
		TOTAL	100%		1,0900
Fator Energia-Fe	1,1450	Existente	30%	1,25	0,3750
		Com possibilidade de introdução	70%	1,10	0,7700
		Sem possibilidade de introdução		1,00	-
		TOTAL	100%		1,1450
Fator Distância-Fd	1,3000	Fator Área-Fa	1,1000	Fat. Perímetro Irrigado-FPi	1,0000
Fator Livre-FI:	IMÓVEL DE FÁCIL ACESSO				2,0000
Valor da Terra Nua (p/ha):					670,25

