

IDENTIFICAÇÃO

Agência	72	LAVRAS DA MANGABEIRA		
Cliente	024195894/0000-67	MARCELO MACAMBIRA VIEIRA	Código	7465348
Endereço	logradouro: AROLTIDES A ROLIM , Nr.: 150, Bairro: CENTRO			
Valor Total da Avaliação (R\$)	666.973,90			

INFORMAÇÕES DA AVALIAÇÃO

Precisão	Normal	Data da Visita :	07/02/2024	a	07/02/2024
Objetivo Avaliação	Estimar o valor de mercado de imóvel rural para atender demanda judicial de operação e/ou negociação e renegociação das dívidas do cliente, e/ou contratação de Operação de Crédito, sendo esse bem oferecido em garantia hipotecária ao Banco do Nordeste.				

Pressupostos Avaliação: Na realização desse trabalho adotamos os seguintes pressupostos:

- De que, em função de inadequação do SIAT à forma de classificação conforme a Norma Técnica, a classificação citada no sistema (rigorosa) não deve ser considerada e sim a classificação que consta no corpo do laudo no item "conclusão".
- De que a documentação legal do imóvel que nos foi apresentada é legítima e que caberá a Agência observar os demais aspectos legais necessários à contratação da operação e/ou negociação/renegociação das dívidas do cliente (casos de prorrogação e reescalonamento de dívidas). Assim sendo os valores encontrados referem-se aos bens considerando-os livres de ônus ou gravames para com terceiros.
- De que são verídicos e procedentes, tanto os documentos, como as informações prestadas por terceiros, relativas as pesquisas/amostras, referentes às negociações realizadas (vendas de bens) e das ofertas e das opiniões encontradas, obtidas junto à agentes e/ou sites na internet do mercado imobiliário local e regional;
- De que está adequada a planilha Excel, contendo critérios específicos, instituída pela CEST-CE, e utilizada para auxiliar na apuração dos valores das benfeitorias e coberturas do solo, bem como semoventes e máquinas/equipamentos. Os relatórios dessa planilha, que constam demais dados complementares desta avaliação, foram impressos e assinados por este técnico e entregues na Agência;
- Na elaboração deste laudo adotamos também o pressuposto de que estão adequadas e coerentes algumas informações constantes nos quadros deste relatório, sobre identificação do imóvel (tipo de bem descrição, marca, modelo, quantidade, etc.) endereço e título de domínio, pois esses dados são capturados pelo SIAT automaticamente do Sistema S400, e compõem este laudo, mas que citadas informações foram preenchidas pela Agência de Lavras da Mangabeira-CE, sendo, portanto essa, a responsável por referidas informações;
- De que, com a não observância dos pressupostos acima, este trabalho de avaliação poderá ficar prejudicado, razão pela qual ele será considerado nulo de direito; Observação: Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos; as observações in loco foram feitas sem instrumentos de medição e as informações obtidas foram tomadas como de boa fé.

SISTEMÁTICA DE TRABALHO: Durante o trabalho foram adotados os seguintes procedimentos:

- Vistoria a região onde se encontra o bem objeto da avaliação, para conhecer sua localização, características, estado de conservação, inclusive das benfeitorias, e serviços públicos e poços de influência existentes nas proximidades que beneficiam direta ou indiretamente a cotação do imóvel ou então os fatores que afetam negativamente seu valor de mercado.
- Realização de pesquisa, na região, de preços de imóveis ofertados e comercializados, possuidores de parâmetros semelhantes ao bem a ser avaliado (Fontes: banco de dados, corretores locais, produtores rurais, cartórios, comerciantes, anúncios de jornais, Internet, informações colhidas de proprietários de imóveis interessados em vendê-los, etc.);
- Exame da documentação legal apresentada (matrícula do imóvel) para verificar se as confrontações correspondem ao imóvel visitado, confirmar a área legal, a titularidade, etc.

METODOLOGIA APLICADA/ADOTADA: A avaliação foi realizada em conformidade com a Norma Técnica definida pela ABNT – NBR 14.653-3

- Para o Terreno/Terra Nua: Método comparativo de dados de mercado da região;
- Para as Benfeitorias: Considerando a utilidade, a adequação e o estado de conservação;
- (x) Método do Custo de Reposição/Custo de Reposição;
- () Método da Quantificação de Custos;
- () Outros, especificar, se for o caso.
- Para a Cobertura Vegetal: Método de custo da implantação, custo de manutenção, ciclo produtivo, safras e rendas.

OUTROS LAUDOS

Laudo	Data Laudo	Tipo Laudo	Resultado do Laudo	Parecer Gerencial
072.2009.370	22/04/2009	Laudo de Convalidação de Avaliação de Bens		
072.2009.435	12/05/2009	Rural - Cliente com responsabilidade acima de R\$ 50 mil - Pós Implantação	Ótimo	Normal
072.2009.439	22/05/2009	Rural - Cliente com responsabilidade acima de R\$ 50 mil - Pós Implantação	Ótimo	Normal
072.2009.472	07/07/2009	Rural - Cliente com responsabilidade acima de R\$ 50 mil - Pós Implantação	Ótimo	Normal
072.2009.529	19/04/2010	Rural - Cliente com responsabilidade acima de R\$ 50 mil - Pós Implantação	Bom	Normal

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



OUTROS LAUDOS

Laudo	Data Laudo	Tipo Laudo	Resultado do Laudo	Parecer Gerencial
072.2011.235	27/02/2012	Rural - Cliente com responsabilidade até R\$ 50 mil - Pós Implantação	Ruim	Irregular
072.2017.1149	22/01/2018	Rural - Cliente com responsabilidade até R\$ 50 mil - Pós Implantação	Ruim	Irregular
072.2019.308	19/06/2019	Rural - Cliente com responsabilidade acima de R\$ 50 mil - Pós Implantação	Regular	Irregular

ASPECTOS AVALIADOS

1) IMÓVEIS

Identificação					
Código Bem	Aquisição	Tipo de Bem	Descrição		
2368304	03/03/2009	IMÓVEL RURAL	SÍTIO JUIZ		
Itinerário Aurora – Sítio Juiz – Imóvel (19 km).					
Endereço					
Logradouro JUIZ		Número	Complemento		
Bairro		Município AURORA	UF CE		
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 05/03/2009	Nr. Registro R-03/2.388	Livro 2-A	Folhas 01
Cartório LEITE - 2º OFICIO		Município AURORA			UF CE
Avaliação					
Data 09/02/2024	Precisão (nível de rigor) Normal		Área Legal 90,90	Área Real 90,90	Área construída (m2)
Valor da avaliação					
Terreno ou Terra nua 431.173,90		Benfeitorias 207.000,00	Cobertura do solo 28.800,00	Total 666.973,90	
Estado conservação			Ocorre venda bens similares região ? <input type="radio"/> Sim <input checked="" type="radio"/> Não		
Motivo de alteração do valor OSCILAÇÃO DE PREÇO DE MERCADO					

2) VEÍCULOS

3) MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS E IMPLEMENTOS

4) SEMOVENTES

CONCLUSÕES

- SOLICITANTE:
 - INTERESSADO: BANCO DO NORDESTE DO BRASIL - BNB
 - Unidade Demandante: 072 – Lavras da Mangabeira - CE
 - Número da atividade SIAT: 072.2024.97
- PROPRIETÁRIO:
 - Cliente: MARCELO MACAMBIRA VIEIRA
 - SICAD: 7465348
 - CPF: 024.195.894-67
- OBJETO DA AVALIAÇÃO:
 - Sítio Juiz, lugar Maracajá
 - Município: AURORA-CE
 - Coordenadas geográficas (sede): -7.050633 -38.949858

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



072 - L.MANGABEIRA

- Área legal: 90,90 ha
- Itinerário de acesso: Aurora – Sítio Juiz – Imóvel (19 km).
- Documento: Certidão de Inteiro Teor do Cartório Leite – 2º Ofício de Aurora - CE – Livro 2-Q, folha 001, Matrícula 2388, data da Matrícula 14/10/1987 (R-03-Mt. 2.388 de 03 de março de 2009). A Certidão é datada de 30 de janeiro de 2024.

Confinantes: Nascente – Candido Ribeiro Neto; Poente – Leito do Rio Salgado; Norte – João Joaquim; Sul – Herdeiros de Raimundo Wilson de Macedo.

A visita se deu no dia 07 de fevereiro de 2024 e fomos acompanhados pelo cuidador da casa Sr. José Pessoa. Não conseguimos contato com o cliente para agendamento pelo telefone cadastrado 88 996308707.

DOCUMENTOS NO GED

- Certidão de Inteiro Teor: 587090687
- Documento do Imóvel: 426971504
- Dossiê: 574034991
- Fotos: 574034991
- Laudo de Avaliação: 574034991

4. OBJETIVO:

O objetivo do presente trabalho é a estimativa do valor de mercado de compra e venda de um imóvel rural com base nas regulamentações da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnica – sobre o assunto.

ASPECTOS AVALIADOS:

ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnica – sobre o assunto. Segundo a NBR-14.653-1, item 3.1.47, "valor de mercado de um bem é a quantia mais provável pela qual se negocia voluntária e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente".

5. FINALIDADE:

Atualização e apresentação do valor do imóvel objeto da presente avaliação, o qual fará parte de garantia para lastrear financiamento no Banco do Nordeste do Brasil S.A.

6. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:

- A cidade de Aurora-Ce está localizada no Sul Cearense cearense, na Região do Barro, tendo os seguintes municípios limítrofes: Norte: Ipaumirim e Lavras da Mangabeira; Sul: Caririçu, Missão Velha, Milagres e Barro; Leste: Barro, Estado da Paraíba, Ipaumirim; Oeste: Caririçu.
 - Aspectos climáticos: Clima: Tropical Quente Semiárido Brando; Temperatura média: 26 a 28°; Pluviosidade média: 884,9 mm; Período chuvoso: fevereiro a abril.
 - Componentes Ambientais: Relevo: Depressões Sertanejas. Solos: Bruno não Cálcico, Solos Litólicos e Podzólico Vermelho-Amarelo; Vegetação: Caatinga Arbustiva Densa, Caatinga Arbustiva Aberta e Floresta Caducifólia Espinhosa. Bacia hidrográfica: Salgado.
 - Regionalização: Região de planejamento: Cariri; Mesoregião: Sul Cearense; Microrregião: Barro.
 - Distritos: Aurora, Ingazeiras, Santa Vitória e Tipi.
 - Economia: Agropecuária e Serviços.
- Fonte: https://www.ipece.ce.gov.br/wp-content/uploads/sites/45/2018/09/Aurora_2017.pdf

7. CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO:

Município: Aurora-CE

Cidade Polo: Juazeiro do Norte-Ce

Solos: Solos argilosos e pedregosos, na sua maioria, com topografia mista, com boa presença de baixios.

Recursos hídricos: O imóvel dispõe de 2 açudes de médio porte

Irrigação: algum potencial

Eletrificação: Sim

8. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO:

- A Região está localizada dentro do semiárido, com predominância rural, não residencial, grande parte de terras onde são cultivadas pastagens em sequeiro para suporte forrageiro animal.
- Na região onde se encontra o imóvel avaliando a atividade predominante é a agricultura de subsistência e a bovinocultura mista.
- No geral, todas as atividades agropecuárias haviam sido prejudicadas nos últimos anos devido às fortes estiagens que ocorreram em todo o semiárido, bem como todo estado do Ceará, causando má qualidade nutricional das pastagens e diminuição das reservas hídricas, afetando assim diretamente na capacidade produtiva dos empreendimentos rurais, porém, no ano de 2020 houve precipitações significativas em todas as regiões, recarregando a maioria dos reservatórios hídricos;
- Atividade desenvolvida atualmente no imóvel: Bovinocultura mista, suinocultura e avicultura, todas com baixo nível tecnológico - Polo de valorização: Imóvel com boa disponibilidade de recursos hídricos.
- Polo de desvalorização: Retração econômica e insuficiência de dados de mercado.
- Segundo a ABNT, NBR-14.653-1, 3.25, "Imóvel: Bem constituído de terreno e eventuais benfeitorias a ele incorporadas".
- Assim, pelas suas características, localização, uso, vocação e infraestruturas, o imóvel é definido como rural sem proximidades da área urbana. Vale informar que a macro região da localização do imóvel é ocupada por imóveis rurais e capoeira com vegetação nativa sem nenhuma exploração econômica rural. Existem os polos de aglomeração humana, com vias vicinais entrelaçando-se com fazendas mesmo assim a microrregião onde o avaliando é localizado é caracterizado como rural.

9. METODOLOGIA e COLETA DE DADOS DE MERCADO:**9.1. Metodologia – Considerações:**

- Para esta avaliação foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, previsto no subitem 8.1 da NBR 14653-3, baseado no tratamento matemático através da inferência estatística, com adoção de modelo de regressão linear múltipla. Foi utilizada como ferramenta de análise estatística o software SisDEA Home.
- Foi considerado o valor total dos imóveis com todas as benfeitorias existentes, reprodutivas e não reprodutivas, que é a forma como os eventos são apresentados no mercado. Com base nos dados encontrados, foi feito o tratamento dos atributos técnicos dos elementos comparáveis na amostragem. Posteriormente foi feita a avaliação das benfeitorias não reprodutivas conforme custo de reedição por caderno de preços e as benfeitorias reprodutivas pelo método da capitalização da renda.

9.2. Coletado dos Dados – Abrangência e Fonte:

- No planejamento e realização da pesquisa de mercado foram considerados eventos referentes a imóveis localizados no mesmo bioma e na mesma atividade abrangendo os municípios próximos que apresentavam amostras correspondendo à eventos de ofertas de imóveis rurais. Os

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



072 - L.MANGABEIRA

dados excluídos no modelo não foram identificados.

A amostragem foi realizada em 2023/2024.

Os dados de mercado foram obtidos através de pesquisa de campo, anúncios de imobiliárias, internet. Eles estão apresentados no apêndice – Pesquisa de Mercado.

10. Tratamento dos Dados

Foi realizado o tratamento estatístico inferencial por regressão linear múltipla para a determinação do valor de mercado do imóvel avaliando através da comparação dos dados de mercado levantados.

10.1. Análise Exploratória dos Dados

Após tabulação, foi feita a análise exploratória dos dados e das variáveis explicativas através da ordenação dos dados, gráficos de dispersão, gráfico de aderência e matriz de correlações, que serviram como base para a definição das variáveis independentes que se apresentaram mais relevantes ao modelo.

10.2. Escolha de variáveis dependentes e independentes

Após os tratamentos e testes estatísticos foi gerado modelo de regressão, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas:

Área total (AT): variável independente quantitativa, correspondente à área total do imóvel rural em hectare.

Valor Total (VT): variável dependente ou explicada, representando o valor unitário em R\$.

Distância à sede (DS): variável independente quantitativa, correspondente a distância do imóvel ao centro da sede.

Outras variáveis também foram levantadas no trabalho mas em virtude da limitação do número de dados de mercado na região não foram utilizados, foram: Distância ao pólo, acesso, percentual de área de baixo, zona especulada, tipo de acesso, distância ao asfalto e potencial de irrigação.

11 AVALIAÇÃO

11.1. TERRENO

Área total: 90,90 ha

Área real: 90,90 ha

Legenda:

VT = Valor total (R\$)

AT = Área total (ha)

DS = Distância à sede (Km)

Dados do Avaliando:

AT = 90,90 ha

DC = 12 Km

Número de dados considerados: 13

Valor mínimo estimado (11,68%) - R\$ 483.088,99

Valor máximo estimado (12,40%) - R\$ 614.824,79

Valor Médio estimado - R\$ 546.973,90

Campo Arbitrio:

-Valor mínimo estimado - R\$ 467.927,81

-Valor máximo estimado - R\$ 629.019,98

Valor considerado na avaliação - R\$ 546.973,90 (valor médio estimado). Esse valor foi o considerado por tratar-se de uma propriedade com características parecidas às dos imóveis pesquisados na região próxima ao bem avaliando, e considerando ainda que está havendo uma valorização dos imóveis rurais na região em função principalmente dos últimos bons invernos que vem ocorrendo na região despertando maior interesse das pessoas por propriedades rurais.

Análise da Extrapolação:

Não houve extrapolação de variáveis neste modelo.

Significância das Variáveis:

Nível de confiança: 80% MODA

Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo Quant.

Total de variáveis: 3

Variáveis utilizadas no modelo: 3

Total de dados: 22

Dados utilizados no modelo: 13

Estatísticas:

Estatísticas do modelo Valor

Coefficiente de correlação: 0,9669413 / 0,9624959

Coefficiente de determinação: 0,9349755

Fisher - Snedecor: 71,89

Significância do modelo (%): 0,01

Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos Curva Normal Modelo

Resíduos situados entre -1s e + 1s 68% 69%

Resíduos situados entre -1,64s e + 1,64s 90% 92%

Resíduos situados entre -1,96s e + 1,96s 95% 100%

Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers: 0

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



Assinado eletronicamente por: NATHALIA SARAIVA NOGUEIRA - 10/04/2024 14:22:39

<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2404101422368800000083256156>

Número do documento: 2404101422368800000083256156

072 - L.MANGABEIRA

Quantidade de outliers:
% de outliers:0,00%

Análise da variância:

Fonte de variação Soma dos Quadrados Graus de Liberdade Quadrado Médio F
Explicada 644073,119 2322036,56071,894
Não Explicada 44793,153 104479,315
Total 688866,273 12

Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):

Valor total $\frac{1}{2} = -340,6662869 + 321,3792653 * \ln(\text{Area total}) - 189,6799977 * \ln(\text{Dist Sede})$

Testes de Hipóteses:

Variáveis Transf. t Obs. Sig. (%)
Area total $\ln(x)$ 10,88 0,01
Dist Sede $\ln(x)$ -5,53 0,03
Valor total $\frac{1}{2}$ -2,24 4,86

Correlações Parciais:

Correlações parciais para Area total isoladas Influência
Dist Sede 0,050,84
Valor total 0,860,96

Correlações parciais para Dist Sede isoladas Influência

Valor total -0,410,87

12. BENFEITORIAS**12.1 Benfeitorias não deduzidas**

- 1 casa sede aproximadamente 500 m², toda alpendrada, acabamento superior, piso cerâmico, forro em gesso, toda murada em meia parede com estadas de cimento e arame farpado, pomar no entorno, cerca de 3.000m² de área total, jardins, deck, bom estado, avaliada por R\$ 120.000,00.

12.2 Benfeitorias deduzidas

- 3 Açudes de pequeno porte, com água, avaliado por R\$ 30.000,00;
- 2 Casas moradras, em alvenaria simples, estado regular, desabitadas, avaliadas por R\$ 15.000,00;
- 1 Curral simples, estado ruim, avaliado por R\$ 2.000,00;
- 1 estábulo em alvenaria, estado ruim, avaliado por R\$ 10.000,00;
- 7,5 km de cercas, estado bom, avaliados por R\$ 30.000,00;
TOTAL DAS BENFEITORIAS: R\$ 207.000,00

13. COBERTURA VEGETAL:

- 72 Ha de Capim de pisoteio andropogon, bom estado vegetativo, R\$ 28.800,00;
- Restante da área com capoeira, pastagem nativa e reserva florestal, R\$ 0,00;
TOTAL DA COBERTURA VEGETAL: R\$ 28.800,00

14. CONCLUSÃO:

- TERRA NUA: R\$ 431.173,90
- BENFEITORIAS: R\$ 207.000,00
- COBERTURA VEGETAL: R\$ 28.800,00

TOTAL: R\$ 666.973,90

O imóvel foi avaliado por R\$ 666.973,90 (Seiscentos e sessenta e seis mil, novecentos e setenta e três reais e noventa centavos)

Trata-se de uma propriedade com sede diferenciada em relação aos imóveis pesquisados na região; de uma fazenda com mais de 70% da sua área cultivada com pastagens; de um imóvel banhado pelo Rio Salgado perenizado; de uma fazenda pronta para produzir e cumprir sua função social.

Análise dos Resíduos para Verificação dos Pressupostos Básicos:

Após análise dos gráficos dos resíduos para a verificação dos pressupostos básicos, concluiu-se o seguinte:

- As variáveis independentes correspondem à números reais sem nenhuma perturbação aleatória, isto é, são variáveis fixas a partir dos dados de mercado levantados.
- O modelo não apresenta problema de micronumerosidade;
- O modelo não tem problema de homocedasticidade, ou seja, a dispersão dos erros apresenta-se aproximadamente normal ou constante;
- Os erros das variáveis são aleatórios, com distribuição normal e dentro do intervalo preconizado de +2 e -2, sem outlier.
- A normalidade dos resíduos no modelo ficou distribuída em valores próximos aos percentuais referenciais (distribuição de Gauss - 69%, 92% e 100%), indicando que os erros são aleatórios e com distribuição normal.
- Os erros são não autocorrelacionados, ou seja, são independentes sob a condição de normalidade;
- O modelo não apresentou formação de clusters e os dados apresentam distribuição normal e aleatória.

Tratamento Estatístico Inferencial - Comentários

Com base no tratamento estatístico dos dados amostrais e nas regulamentações da Norma Técnica verificou-se que foi aceita a hipótese da existência de regressão, isto é, pelo menos um dos regressores é importante para explicar a formação de valor; o modelo apresentou significância global com o valor F de 71,89 com significância de 0,01%, bem como a significância individual dos regressores utilizados, indicando que todos são importantes na formação do modelo.

A Matriz de Correlação apresenta uma correlação global do modelo forte (0,9669), indicando que as variáveis independentes são importantes para a formação do valor. As correlações parciais entre regressores foram fracas, indicando que há pouca influência entre elas. O modelo não apresentou problemas de multicolinearidade, uma vez que não houve correlação entre variáveis, em módulo, maior do que 0,8. Considerando-se o Coeficiente de Determinação (0,9350) pode-se concluir que 80% da variabilidade observada nos preços de mercado foram explicadas pelo modelo adotado o que é muito bom a considerar a amostragem feita. O coeficiente de determinação ajustado foi de 0,9270

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



Assinado eletronicamente por: NATHALIA SARAIVA NOGUEIRA - 10/04/2024 14:22:39

<https://pje.tpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2404101422368800000083256156>

Número do documento: 2404101422368800000083256156

072 - L.MANGABEIRA

De acordo com os pressupostos básicos, o modelo apresenta-se em conformidade com a Norma Técnica no que diz respeito à sua especificação, normalidade, homocedasticidade, não-multicolinearidade, não micronumerosidade, não autocorrelação, independência, inexistência de pontos atípicos e influenciadores, obtendo-se assim uma avaliação não tendenciosa, eficiente e consistente.

De acordo com os pressupostos básicos, o modelo apresenta-se em conformidade com a Norma Técnica no que diz respeito à sua especificação, normalidade, homocedasticidade, não-multicolinearidade, não micronumerosidade, não autocorrelação, independência, inexistência de pontos atípicos e influenciadores, obtendo-se assim uma avaliação não tendenciosa, eficiente e consistente.

15. GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO:**15.1 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:****15.1.1 Benfeitorias reprodutivas - Vegetais**

- Estimativa de valor ou custo: Grau III (); Grau II (X); Grau I ()
- Pontuação: Grau III - 3 pontos; Grau II - 2 pontos; Grau I - 1 ponto

15.1.2 - Benfeitorias não reprodutivas

- Estimativa de valor ou custo: Grau III (); Grau II (X); Grau I ()
- Pontuação: Grau III - 3 pontos; Grau II - 2 pontos; Grau I - 1 ponto

- Nº pontos X valor benfeitorias reprodutivas/valor total das benfeitorias = 2 X R\$ 28.800,00/R\$ 216.800,00 = 0,24

- Nº pontos X valor benfeitorias não reprodutivas/valor total das benfeitorias = 2 X R\$ 207.000,00/R\$ 235.800,00 = 1,75

TOTAL: 2 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: I

1 - Caracterização do bem avaliando: GRAU II

2 - Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados: GRAU III

3 - Apresentação dos dados: GRAU II

4 - Extrapolação: GRAU II

5 - Nível de significância - Teste bicaudal: GRAU III

6 - Nível de Significância - F de Sneddecor: GRAU III

PONTUAÇÃO - Enquadramento segundo grau de fundamentação:

Itens obrigatórios:

- 15 Pontos - Itens 2,5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II

- 9 Pontos - Itens 2,5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I

- 6 - Todos no mínimo no grau I

TOTAL DE PONTOS CONSIDERADOS: 15 pontos

15.2 GRAU DE PRECISÃO:

- Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa = 24,08%

GRAU III: = 30%

GRAU II: = 40%

GRAU I: = 50%

GRAU DE PRECISÃO: III

16. PESQUISAS DE MERCADO:

1. Imóvel adquirido por R\$ 100.000,00, com 2 casa alvenaria, 1 açude de ano, 50 tarefas de capim pisoteio bom, 40% de baixo, banhada pelo rio Salgada, benfeitorias avaliadas em R\$ 50.500,00.10000036,0312Sr. Cicero Olegario em AuroraAurora

2. Imóvel vendido pelo Sr. Cicero Ferreira de Figueredo, com 32 há, por R\$ 42.000,00; (Um açude, cercas e pastagens - avaliadas em R\$ 17.910,00), solo de topografia irregular, porém mecanizável.420003218Sr. Çiço Ferreira ou DédaAurora

4. Imóvel rural à venda no Sítio Barro município de Lavras da Mangabeira, com 30 há, são 7 tarefas de baixo com grama africana, acesso asfáltico, 1 açude pequeno, bem cercado, à 16 km da cidade na Rodovia que vai para o Distrito de Ouro Branco, 27 tarefas de capoeira e o restante com pastagem nativa, não tem casa sede. 500003016Sr. Paulo Roberto, 88 9 9655-3334Lavras da Mangabeira

6. Sítio em oferta no distrito de Amanituba com 64,0 há, solos 20% na classe I e 80% na classe II, casa, açude, cercas em gerais, capim de pisoteio, pastagem nativa = R\$ 33.280,00700006431EmaterceLavras da Mangabeira

7. Imóvel em oferta no Distrito de Quitaiús, com 2 casas de tijolos, 1 engenho montado e funcionando, 1 estábulo, 2 açudes para 2 anos e 1 açude menor, e poço profundo com boa vazão, 1 cacimbão, 4.500 m de cercas regular estado (benfeitorias avaliadas em R\$ 111.000,00); 150 tarefas de capim andropogon e brachiaria, 3 tarefas de capim de corte, 5 tarefas de cana de açúcar (avaliadas em R\$ 75.000,00).1400004427Sr. Carlos de Seu Né em QuitaiúsLavras da Mangabeira

10. Propriedade adquirida em nov de 2017, 22 há, todo na capoeira grossa, um açude de um ano, sem mais benfeitorias250002218Sr. Zé Mototáxi, tel.: 9 9214-1825Lavras da Mangabeira

12. Fazenda no Sítio Fronteiro com 3 há, vendido ano assado, sem benfeitorias, vendido por R\$ 30.000,003000036Sr. Jose Morais, 9957-1996Milagres

14. Propriedade para vender no Sítio Unha de Gato, no trevo de quem vai de Missão Velha chegando na BR 116, são 60 tarefas, um poço de 100 mil litros, 2 há de pastejo, toda cercada. -7.400429 e -39.96311445000018,1810Sr. Denildo - 9978-6660Milagres

15. Propriedade para vender no Sítio Tabocas, são 250 tarefas, 1 casa de 60.000,00, 1 estábulo com brete e balança 40.000,00, 1 aprisco, 3 poços profundos, 1 açude de dois anos, 80% da area eclprada com andropogon, bem cercado com 5 a 8 fios de arame, à 18 km da cidade, energia trifásica, 1 casa morador, 100 tarefas de baixo.2500007518Sr. Evaldo no localMissão Velha

16. Terra à venda, Sítio Serrinha, 100 tarefas de andropogon, 2 casas tijolo R\$ 40.000,00, todo cercado, curral de vara, 1 açude de ano, 1 nascente perene1000004619Sr. Bigode em Juazeiro do NorteMissão Velha

17. Fazenda para vender, 700 tarefas, Sítio Aroeiras, 500 de baixo, 80% com pasto formado, 3 açudes de dois anos70000021216Sr. Zé Ivo Macedo no localMissão Velha

19. Propriedade para vender no Sítio Arraial de Cima em Missão Velha. São 220 há, 1 poço, estabulo velho, 3 barreiros, pouca cerc, margens da rodovia Missão Velha-Abaiara. -7.26094 e -39.08961250000022012Sr. Wilson - Imob Canuto 9950-8228Missão Velha

20. Propriedade vendida em 2022 pelo Ex Vereador João Ricarti. São 203 há, com boa estrutura de pastagens, cercas, curral, aguadas, no Sítio Ouro Branco85000020318Sr. João Ricarti em Ouro BrancoLavras da Mangabeira

23. Propriedade comprada em 2021 no Sítio Coandu, vizinho a Ribeirão. São 10 há, margem da rodovia Lavras - Icó, toda situada de capim, com aguada, uma casa, comprada pela Sra. Lica Ribeiro - Irmã de Ribeirão.900001012Sr. Ribeirão Sítio CoanduLavras da Mangabeira

Crato - CE, 08 de fevereiro de 2024.

João Peixoto de Oliveira Rocha.

F165891.

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



Assinado eletronicamente por: NATHALIA SARAIVA NOGUEIRA - 10/04/2024 14:22:39

<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2404101422368800000083256156>

Número do documento: 2404101422368800000083256156

TÉCNICO INTERNO RESPONSÁVEL

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

Banco do Nordeste do Brasil S/A

JOAO PEIXOTO DE OLIVEIRA ROCHA

