



COMARCA DE CACIMBINHAS

Juízo de Direito da Vara do Único Ofício de Cacimbinhas
Rua Sargento Benevides, 06, Centro, CEP 57570-000, Fone 3422-1220
Fone: 3482-9519, Cacimbinhas-AL – E-mail: cacimbinhas@tjal.jus.br

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Aos nove dias do mês de julho do ano de dois mil e vinte e seis (2026), nesta cidade e Comarca de Cacimbinhas, Estado de Alagoas, em cumprimento ao respeitável mandado judicial supra, procedi à vistoria do (s) seguinte (s) bem (ns): **UMA PARTE DE TERRA COM ÁREA DE 50 (CINQUENTA) TAREFAS, COM UMA CASDA DE TIJOLOS, COBERT ADE TELHAS, CERCADAD DE ARAME FARPADO, NO LUGAR DENOMINADO “SERRA DA MANDIOCA” DISTRITO DE OLHO D’ÁGUA DO PAI MANÉ, LIMITADA AO NASCENTE COM JOSÉ RODRIGUES DE MELO. POENTE, COM REINALDO FERREIRA WANDERLEY. NORTE, COM JOSÉ CELESTNO E AO SUL, COM AS TERRAS DE ALFREDO BEZERRA DE MÉLO. CADASTRADA NO INCRA, SOB Nº 242.047.000.413. TÍTULO: ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA, LAVRADA NO LIVRO DE NOTAS Nº 30, FLS 88, EM 13.02.2007 DO CARTÓRIO DO REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS E HIPOTECAS DE DOIS RIACHOS** e, nesta data o avaliei.

1.- CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO¹

O município de Dois Riachos está localizado na região do Sertão do Estado de Alagoas, integrando a microrregião de Santana do Ipanema. O município apresenta características típicas do semiárido nordestino, com economia baseada principalmente na agropecuária, comércio e serviços públicos. Sua localização geográfica está no Estado de Alagoas, região Nordeste do Brasil e mesorregião sertão alagoano, sob coordenadas geográficas: 9°23'34" de Latitude Sul e 37°06'03" de Longitude Oeste. Altitude média: aproximadamente 245 metros acima do nível do mar. Limites Municipais: Norte: Estado de Pernambuco; Sul: Major Isidoro e Olivença; Leste: Cacimbinhas e Major Isidoro; Oeste: Santana do Ipanema. A distância da Capital é de aproximadamente 245 km.

O município apresenta relevo predominantemente suave ondulado, típico do Sertão alagoano. A vegetação predominante é a Caatinga, adaptada às condições de clima semiárido.

O clima é classificado como tropical semiárido (Aw), caracterizado por temperaturas elevadas durante a maior parte do ano e chuvas concentradas entre os meses de abril e agosto.

1.1. Recursos Hídricos

O município integra a região hidrográfica do Sertão de Alagoas, possuindo pequenos riachos intermitentes e reservatórios que auxiliam no abastecimento da população e das atividades agropecuárias, especialmente durante o período chuvoso.

1.2 - Infraestrutura Urbana e Rural

Rede viária: Acesso por rodovias estaduais (AL-220) e rodovias federais próximas (BR-316), garantindo conexão com Palmeira dos Índios e/ou Maceió.

O município integra a região hidrográfica do Sertão de Alagoas, possuindo pequenos riachos intermitentes e reservatórios que auxiliam no abastecimento da população e das atividades agropecuárias, especialmente durante o período chuvoso. Energia elétrica e telecomunicações: cobertura típica de município do interior, com rede elétrica local e sinal de celular/rádio, sem destaque por grandes centrais ou rodovias de infraestrutura pesada.

1.3 - Infraestrutura Social

Educação: Presença de escolas nos níveis fundamental e médio, com corpo docente local.

Saúde: Contém postos de saúde que atendem à população diretamente no município

Espaços públicos: Destaque para a Avenida Central, ponto central de lazer e convivência.

Transporte público: pouco desenvolvido; predominância do uso de veículos particulares e transporte alternativos.

Acesso em estradas: boa conectividade rodoviária com municípios vizinhos, facilitando circulação de pessoas e produtos agrícolas.

2. - CARACTERIZAÇÃO DA FAZENDA

2.1 - Localização:

A fazenda está localizada sob as coordenadas de graus decimais aproximadas -9.360362,-36.991413.

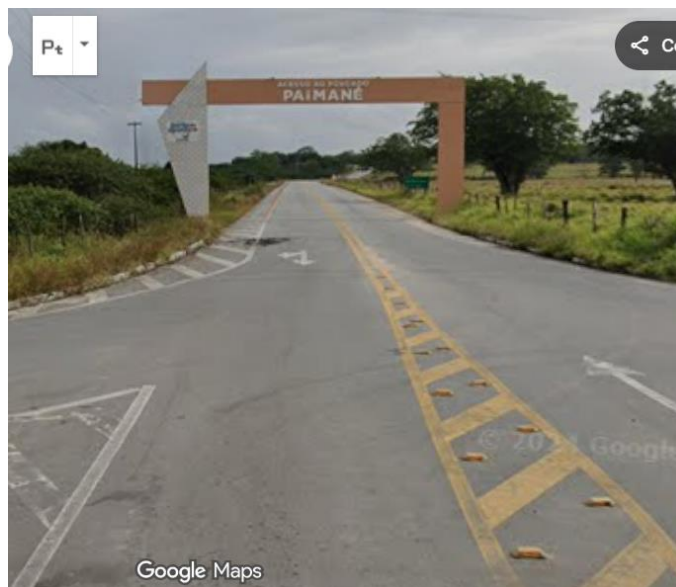
2.2 - Acesso:

O acesso à área objeto da vistoria pode ser realizado por duas rotas principais:

a) Pelo município de Cacimbinhas/AL, seguindo por estrada vicinal de terra batida que dá acesso ao Povoado Lagoa das Várzeas;



b) Pela BR-316, no Km 187, utilizando o entroncamento que dá acesso ao Povoado Pai Mané.



A propriedade encontra-se em região rural típica do interior do estado de Alagoas, com infraestrutura viária compatível com a realidade local.



2.3 - Benfeitorias

2.3.1 - Casa sede da fazenda - edificação residencial de padrão construtivo simples, implantada em posição estratégica, voltada para a entrada principal da propriedade, porém recuada em relação ao acesso, proporcionando maior privacidade e funcionalidade.

A construção é composta por dois quartos, sala de estar, cozinha e alpendre em três fachadas, executada em alvenaria de tijolos, com paredes rebocadas e acabamento em pintura interna à base de cal. As esquadrias, portas e respectivos caixilhos (forras) são confeccionados em madeira, sendo os dormitórios dotados de portas de madeira. O piso interno é constituído de cimento queimado, e a cobertura é composta por estrutura de madeira serrada, sustentando telhas cerâmicas do tipo colonial tradicional.



2.3.2 - Barragens - possui em seu interior três barragens que fornecem água para os animais durante a maior parte do ano.



Elas mantêm significativo volume de água durante boa parte do ano, constituindo importante reserva hídrica para a fazenda, o que garante o abastecimento de água destinado à dessedentação do rebanho bovino e demais animais de criação.

2.3.3 - Curral - a fazenda possui um curral robusto, feito de madeira firme, acolhe com dignidade perto de cabeças de gado.



O espaço atende adequadamente às atividades de contenção e manejo dos animais.

2.3.4 - Tanque de resfriamento de leite - ao lado do curral e próximo à residência, há um tanque para resfriamento de leite destinado para e conserva.

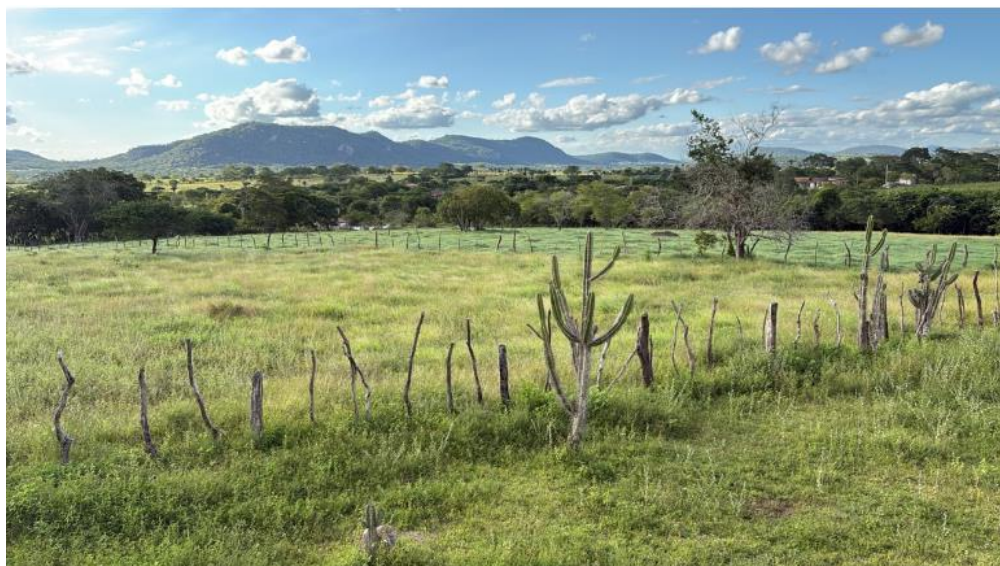


O local é coberto e protegido contra as incidências dos raios solares e intempéries, como a chuva.

2.3.5 – Arena de vaquejada – a propriedade dispõe de uma pista (canha) de vaquejada, destinada à realização de provas de treinamento de bovinos e equinos, dotada de pista de corrida e área de desaceleração.



2.3.6 - Plantio – a propriedade dispõe de áreas destinadas ao plantio de forrageiras, com predominância de capim “Massai” e “Espanhola”, utilizadas na alimentação do rebanho.



2.3.7 - Condições de ocupação

Todo o imóvel possui estrutura rural. Não possui outras considerações a serem analisadas.

3. - MÉTODO, PROCEDIMENTO UTILIZADO E PARECER

3.1 - Considerações iniciais - Na avaliação do imóvel rural em questão, verificou-se a inexistência de número suficiente de elementos amostrais de mercado com características semelhantes, aptos a permitir a aplicação do método comparativo direto de dados de mercado com o grau de confiabilidade desejável. Essas circunstâncias decorrem da reduzida oferta e negociação de imóveis rurais com características equivalentes na região, dificultando a obtenção de parâmetros homogêneos de comparação.

Dessa forma, para a determinação do valor do bem, adotou-se como critério de avaliação a composição do valor da terra benfeitorizada, considerada em função de sua aptidão, estado de utilização e melhoramentos incorporados, acrescida do valor das benfeitorias reprodutivas e não reprodutivas existentes na propriedade, compreendendo edificações, instalações e demais melhorias permanentes identificadas durante a vistoria.

Assim, o valor final atribuído ao imóvel resulta da soma do valor da terra benfeitorizada com o valor das benfeitorias existentes, observando-se as características físicas, construtivas e funcionais verificadas in loco, bem como as condições predominantes do mercado imobiliário rural da região.¹

3.2 - Terra nua

A tarefa foi adotada como unidade de medida para estimar o valor do imóvel, por ser a mais utilizada na região. Para fins de conversão, considera-se que 1 hectare equivale a 10.000 m². Como uma tarefa corresponde, em média, a 3.333 m², conclui-se que 1 hectare equivale aproximadamente a 3 tarefas (3.333 m² x 3 = 9.999 m²)."

O valor da *tarefa da fazenda*, por ser predominantemente plana a suavemente ondulada, com relevo regular e ausência de grandes desníveis e coberta por pastagem, sem qualquer benfeitoria e, naquele local, foi avaliado na região entre **R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos) a 5.000,00 (cinco mil)** reais cada. Nesse sentido, a média da tarefa de terra nua está em **R\$ 4.750,00 (quatro mil, setecentos e cinquenta reais)**. Considera-se que a área total é de 50 (cinquenta) tarefas.

Preço médio x quantidade = resultado	
Preço médio da tarefa em R\$	Quantidade
4.750,00	50
4.750 X 50 = 237.500,00	
R\$ 237.500,00 (duzentos e trinta e sete mil e quinhentos reais)	
Valorização = 20%	
R\$ 285.000,00 (duzentos e oitenta e cinco mil reais)	

Considerando a inexistência de elementos de mercado suficientes para a comparação direta com imóveis rurais dotados de benfeitorias equivalentes na região, adotou-se como referência o valor da terra nua, acrescido de percentual correspondente ao estado de formação da área, em razão da existência de pastagens implantadas que agrega valor econômico ao imóvel e reduzem os custos de implantação para eventual adquirente.

¹ Para determinação do custo de reprodução das benfeitorias existentes no imóvel avaliando, foram consideradas composições de custos baseadas em referências do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil – SINAPI/CAIXA-IBGE, (https://www.caixa.gov.br/site/Paginas/downloads.aspx#categoria_888), complementadas por valores praticados no mercado regional de materiais e mão de obra, tendo em vista que as edificações rurais apresentam características construtivas próprias, distintas dos padrões urbanos convencionais. https://www.caixa.gov.br/site/Paginas/downloads.aspx#categoria_888

O percentual adotado foi definido com base nas condições observadas durante a vistoria, na realidade do mercado imobiliário rural local e nos princípios estabelecidos pela ABNT NBR 14.653-3."

Assim, com base nos dados aplicados, o valor da terra da fazenda é de **R\$ 258.750,00 (duzentos e cinquenta e oito mil, setecentos e cinquenta reais)**

3.3. - Casa da fazenda

Para suprir essa lacuna, optou-se por elaborar uma planilha detalhada de custos estimados de construção, considerando as seguintes premissas: 02 quartos de aproximadamente 9,00 m² cada = 18,00 m² ;Cozinha de aproximadamente 9,00 m²; Banheiro de aproximadamente 3,00 m²; Sala estimada em 12,00 m²; Circulação e áreas complementares estimadas em 3,00 m²; Alpendre em três lados estimado em 25,00 m²; Área construída aproximada: 70,00 m²

Planilha estimativa de custos – Casa rural médio padrão simples

Item	Descrição dos serviços	Unidade	Quantidade estimada	Valor unitário (R\$)	Valor total (R\$)
1	Serviços preliminares, limpeza do terreno e locação da obra	vb	1	1.500,00	1.500,00
2	Fundação (escavação, alvenaria de embasamento, concreto e baldrame)	m²	70	180,00	12.600,00
3	Estrutura (pilares, vigas e cintas de concreto armado)	m²	70	150,00	10.500,00
4	Alvenaria de vedação com tijolos cerâmicos	m²	160	75,00	12.000,00
5	Reboco interno e externo das paredes (sem massa corrida/emassamento)	m²	160	35,00	5.600,00
6	Piso em cimento queimado (material e execução)	m²	70	65,00	4.550,00
7	Cobertura em madeira serrada e telhas cerâmicas coloniais	m²	95	220,00	20.900,00
8	Forras, portas de madeira dos quartos e banheiro	unid.	3	1.200,00	3.600,00
9	Janela de madeira da sala	unid.	1	1.000,00	1.000,00
10	Instalações elétricas (fiação, tomadas, interruptores e quadro)	vb	1	5.000,00	5.000,00
11	Instalações hidráulicas e sanitárias	vb	1	4.500,00	4.500,00
12	Banheiro com revestimento cerâmico simples, louças e metais	m²	3	1.500,00	4.500,00
13	Pintura das paredes rebocadas (simples)	m²	160	18,00	2.880,00
14	Alpendre em três lados (piso, pilares e cobertura complementar)	m²	25	250,00	6.250,00
15	Mão de obra geral de construção	m²	70	450,00	31.500,00
Resumo da avaliação de custo					
Descrição				Valor estimado	
Área construída considerada				70 m²	
Custo médio estimado por m²				R\$ 1.812,57/m²	
Custo total estimado da construção				R\$ 126.880,00	

3.4 – Barragem

Planilha estimativa de custos – barragem de aproximadamente 20 m de contenção por 2 m de profundidade

Item	Descrição do serviço	Unid.	Quant. Estimada	V. Unit.	Subtotal em R\$
1	Limpeza e preparação do terreno	m²	400	3,5	1.400,00
2	Escavação mecanizada de terra	m³	600	6	3.600,00
3	Transporte de material (dentro da obra)	m³	600	4,5	2.700,00
4	Compactação em camadas	m³	600	5	3.000,00
5	Revestimento com barro/argila (impermeabilização simples)	m³	100	10	1.000,00
6	Taludes e conformação final	m	80	15	1.200,00
7	Cana de contorno/drenagem/saída de excesso	und	2	500	1.000,00
8	Mão de obra (pedreiro, servente, operador)	diária	15	250	3.750,00
9	Locação de máquina (retroescavadeira/pá carregadeira)	hora	20	180	3.600,00
	Total geral				21.250,00
Considerando 3 unidades existentes					63.750,00

3.5 – Curral – para acomodação de 30 animais

Item	Unid.	Quant.	V Unit.	Subtotal em R\$
Madeira serrada (Angelim/Vinhático)	m³	3	2.000,00	6.000,00
Postes de madeira tratada	un	30	60	1.800,00
Tábuas para cercas	m²	75	40	3.000,00
Pregos, parafusos e ferragens	kg	12	20	240,00
Portões (2 unidades reforçadas)	un	1	600	600,00
Tronco de contenção	un	1	4.500,00	4.500,00
Embarcadouro	un	1	2.500,00	2.500,00
Cimento, areia e brita (fundação)	conj.	1	1.500,00	1.500,00
Mão de obra (carpinteiro e ajudantes)	diária	30	250	7.500,00
Pintura e conservação (óleo queimado)	l	15	15	225,00
Transporte de materiais	frete	1	1.200,00	1.200,00
Total geral				29.065,00

3.6 – Arena de vaquejada – considerando as seguintes premissas:

Pista simples com aproximadamente 100 m de comprimento x 20 m de largura (área aproximada de 2.000 m²); cercamento dos dois lados da pista e áreas complementares; mourões de madeira espaçados aproximadamente a cada 3 metros; 05 fios de arame liso; portões simples de madeira; serviços de limpeza, nivelamento e compactação do terreno.

Planilha estimativa de custos – arena de vaquejada simples

Item	Descrição dos serviços	Unid	Qtd estimada	Valor unt (R\$)	Valor total (R\$)
1	Limpeza e preparação da área (roço, retirada de vegetação e regularização inicial)	m²	2.000	2,50	5.000,00
2	Terraplenagem simples, nivelamento e compactação do piso da pista	m²	2.000	8,00	16.000,00
3	Aquisição e instalação de mourões de madeira para cercamento	unid.	140	80,00	11.200,00
4	Instalação dos mourões (escavação, alinhamento e fixação)	unid.	140	35,00	4.900,00
5	Arame liso galvanizado para cercamento (05 fios)	metro	2.800	3,50	9.800,00
6	Mão de obra para esticar e fixar arame nos mourões	metro	2.800	2,50	7.000,00
7	Porteiras/portões de madeira para entrada e saída da pista	unid.	2	1.500,00	3.000,00
8	Área de derrubada (preparo, nivelamento e reforço do solo)	vb	1	5.000,00	5.000,00
9	Área de desaceleração e retorno dos animais	vb	1	4.000,00	4.000,00
10	Instalação de estacas auxiliares, travessas e reforços do cercamento	vb	1	3.000,00	3.000,00
11	Transporte de materiais até o local da obra	vb	1	5.000,00	5.000,00
Resumo dos Custos					
Área aproximada da pista					2.000 m²
Custo médio aproximado					R\$ 36,95/m²
Custo total estimado da pista simples					R\$ 73.900,00

4. CONCLUSÃO

Considerando os critérios técnicos de avaliação previstos na norma ABNT NBR 14.653-3,² bem como os métodos comparativos diretos de mercado e as características específicas da propriedade avaliada, o valor do imóvel, especificando as benfeitorias permanentes existentes na área rural é o seguinte:

Terra nua - R\$ 285.000,00 (duzentos e oitenta e cinco mil reais)

Casa da fazenda - R\$ 126.880,00 (cento e vinte e seis mil, oitocentos e oitenta reais)

Barragem - R\$ 21.250,00 (vinte e um mil, duzentos e cinquenta reais) considerando a existência de 3 unidades o valor estimado é de R\$ 63.750,00 (sessenta e três mil, setecentos e cinquenta reais)

Curral - R\$ 29.065,00 (vinte e nove mil e sessenta e cinco reais)

Arena de vaquejada - R\$ 73.900,00 (setenta e três mil e novecentos reais)

Assim, o valor da propriedade rural perfaz o montante de **R\$ 578.595,00(quinhentos e setenta e oito mil, quinhentos e noventa e cinco reais).**

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

1. O valor aplicado às benfeitorias, desconsiderando-se valor de terra nua (VTN), e está sujeito às variações típicas do mercado rural local, depreciação física e funcional, bem como às condições legais e ambientais da propriedade.

2. Esta avaliação está diretamente relacionada com as informações que puderam ser extraídas do mercado. O maior rigor pretendido não leva necessariamente a maior precisão. O valor que se obteve e que se pôde aspirar encontrar é um valor provável que muito se aproxima do valor de mercado. Foram utilizados os dados disponíveis que conduziram a uma maior precisão possível.

Nada mais a avaliar, finalizo o presente laudo, dato e assino.

Cacimbinhas, 14 de julho de 2026.

André Francisco dos Santos
AJ - Oficial de Justiça/Avaliador

¹ Fontes: <Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). Cidades e Estados – Dois Riachos (AL). Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/al/doi-riachos/panorama>. Acesso em: 13 jul. 2026.

² <https://www.crea-pr.org.br/ws/wp-content/uploads/2019/10/02-Carlos-Augusto-Arantes-A-nova-norma-da-ABNT-para-im%C3%B3veis-Rurais.pdf>