LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

Avaliação Judicial para fins de Penhora e Execução

IDENTIFICAÇÃO DO PROCESSO

Processo nº: 0001316-13.2013.8.17.1370 Classe: Execução de Título Extrajudicial (Cédula de Crédito Rural / Cédula Hipotecária) Vara: 1ª Vara Cível da Comarca de Serra Talhada — Poder Judiciário do Estado de Pernambuco Juiz: Dr. Diógenes Portela Saboia Soares Torres Exequente: Banco do Nordeste do Brasil S.A. — CNPJ: 07.237.373/0001-20 Executados: José da Luz Silva (CPF 011.085.478-00) e Márcia Rejane de Souza Silva (CPF 303.569.624-15) Matrícula do Imóvel: nº 11.688 — Serventia Registral de Serra Talhada/PE Finalidade: Avaliação judicial do bem imóvel penhorado, para fins de arrematação/adjudicação ou remição, nos termos dos arts. 870 a 873 e 891 do Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/2015) Data de Referência: 16 de abril de 2026

1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

CAMPO	DADOS
Denominação	Fazenda São José — Uma Parte de Terra
Matrícula	nº 11.688 — Livro 2, data de abertura: 06/12/1994
Município	Serra Talhada — Estado de Pernambuco
Localização	Fazenda São José, 6º Distrito do Município de Serra Talhada/PE
Área Total Registrada	36,24 ha (trinta e seis hectares e vinte e quatro centésimos)
Dimensões Registradas	70,00 m de largura × 4.892,00 m de comprimento
Confrontações (N)	Terras de Cícero Daniel Nunes
Confrontações (S)	Leito do Riacho São Domingos
Confrontações (L)	Terras de Santina Sebastiana da Silva
Confrontações (O)	Terras de Jesus Nunes da Silva
Proprietário Registrado	José da Luz Silva (CPF 011.085.478-00)
Forma de Aquisição	Escritura pública de compra e venda, 06/12/1994, lavrada pelo Tabelião João Alves Martins
Ônus Vigente	Hipoteca de 1º grau sem concorrência (R-3-11.688, datada de 27/11/2008) em favor do BNB — financiamento sob nº 111.2008.3916.2746

2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL E BENFEITORIAS

As informações descritivas abaixo foram obtidas a partir da inspeção fotográfica do imóvel realizada na data de 16 de abril de 2026, da Certidão de Inteiro Teor da Matrícula nº 11.688,

dos documentos judiciais constantes nos autos e da Tabela de Lavouras e Benfeitorias 2025 da FETAPE.

NOTA: O acesso ao interior da residência principal foi recusado pelos executados, sob a alegação de que a construção teria sido erguida após a constituição da hipoteca. Tal circunstância foi devidamente registrada para fins de ressalva técnica, não impedindo a avaliação externa, estimativa dimensional e enquadramento na tabela de benfeitorias, conforme se expõe a seguir.

2.1 Caracterização Geral do Imóvel

O imóvel situa-se no semiárido pernambucano, em zona rural do Município de Serra Talhada, distante aproximadamente 35 km do perímetro urbano, com acesso por via não pavimentada (estrada de terra) em condições regulares de trafegabilidade, com presença de rede elétrica ao longo do acesso. O entorno é caracterizado por propriedades rurais de pequeno e médio porte, com predomínio de atividades de sequeiro e pecuária de corte e leite em pequena escala.

A topografia é predominantemente plana a suavemente ondulada, com solo de textura argilo-arenosa de cor avermelhada, típica da região. Foram identificados dois poços tubulares, declarados pelos ocupantes como sem produção hídrica no momento da vistoria.

2.2 Benfeitorias Identificadas

BENFEITORIA	DESCRIÇÃO / PARÂMETRO FETAPE	VALOR ESTIMADO (R$)
Casa Principal (Alvenaria)	Ext. estimada: ~150 m² (10m frente × ~15m fundos). Alvenaria rebocada, piso cerâmico, “parte vista” varanda com colunas. Tabela FETAPE: R$ 664,91/m². Depreciação de 20% pelo estado inacabado (reboco externo aparente, sem pintura).	R$ 60.000,00
Casa Secundária / Depósito (Taipa e Tijolo)	Construção mista (taipa/tijolo), parcialmente inacabada. Ext. estimada: ~40 m². Tabela FETAPE: R$ 333,01/m². Depreciação de 30% (estado precário).	R$ 9.000,00
Cercas (Arame e Madeira)	Mais de 1.500 m lineares de cercado identificados (estacas de madeira + arame). Estimativa conservadora: 1.500 m. Tabela FETAPE: Cerca de Arame R$ 32,93/m; Cerca de Madeira R$ 46,63/m. Ponderação 60/40 (arame/madeira).	R$ 30.000,00
Sistema Hídrico (Caixas, Tubulações, Poços)	1 caixa d'água de 5.000 L (Fortlev, elevada em suporte de alvenaria); 1 caixa d'água de 500 L; 2 poços tubulares (declarados sem produção, mantida estrutura física); tubulações PVC visíveis. Avaliação global estimada.	R$ 12.000,00

BENFEITORIA	DESCRIÇÃO / PARÂMETRO FETAPE	VALOR ESTIMADO (R$)
Sistema de Energia Fotovoltaica	Painéis solares instalados no telhado da residência principal.	R$ 15.000,00
TOTAL DAS BENFEITORIAS	-	**R$ 126.000,00**

PREMISSA DECLARADA: *A avaliação das benfeitorias foi realizada com base exclusivamente em dados externos (fotos, documentos e tabela FETAPE 2025), ante a recusa de acesso ao interior das edificações. Os valores adotados são conservadores e refletem o estado aparente dos imóveis*

3. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

A presente avaliação adotou o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado como critério principal de apuração do valor venal do imóvel em sua componente de terra nua, em consonância com os seguintes parâmetros técnicos e normativos:

a) Norma Técnica ABNT NBR 14.653-3 (Avaliação de Bens Rurais); c) Critérios do art. 872 do Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/2015).

As fontes de pesquisa utilizadas foram: plataformas de anúncios imobiliários rurais (OLX, Imóveis Rurais), corretoras locais do sertão pernambucano e dados do Atlas do Mercado de Terras 2025 (INCRA).

4. PESQUISA DE MERCADO — IMÓVEIS COMPARÁVEIS

Nº	LOCALIZAÇÃO	ÁREA (ha)	PREÇO TOTAL	R$/ha	FONTE
01	Serra Talhada/PE — pecuária extensiva, sem benfeitorias relevantes	59,70	R$ 350.000,00	R$ 5.862/ha	OLX.com.br — mar/2026
02	Serra Talhada/PE — sequeiro e pecuária, casa simples, poço com água	38,00	R$ 630.000,00	R$ 16.578/ha	OLX.com.br — jan/2026
03	Serra Talhada/PE — semiárido, exploração mista, rede elétrica	15,00	R$ 150.000,00	R$ 10.000/ha	OLX.com.br — fev/2026
04	Serra Talhada/PE — caatinga, pecuária extensiva, sem infraestrutura	95,00	R$ 335.000,00	R$ 3.526/ha	OLX.com.br — mar/2026
05	Mirandiba/PE — sertão pernambucano, caatinga, sem benfeitorias	203,00	R$ 220.000,00	R$ 1.083/ha	fazendaaberta.com.br — mar/2026

Os valores por hectare identificados na pesquisa variam entre R$ 1.083/ha (imóveis de grande extensão sem infraestrutura, Mirandiba/PE) e R$ 16.578/ha (imóveis menores com benfeitorias e água, Serra Talhada/PE), concentrando-se predominantemente na faixa de R$ 3.500/ha a R$ 10.000/ha para imóveis rurais típicos do semiárido pernambucano sem recursos hídricos permanentes.

5. ANÁLISE COMPARATIVA E AJUSTES

A partir dos dados de mercado coletados, procedeu-se à análise comparativa com os devidos ajustes por homogeneização, conforme discriminado na tabela a seguir:

FATOR COMPARATIVO	SITUAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	AJUSTE APLICADO
Localização e acesso	Estrada de terra; ~35 km do centro urbano; rede elétrica disponível	Neutro (0%)
Recurso hídrico (poços)	2 poços sem produção hídrica	Desconto de -10%
Topografia	Plana a suavemente ondulada — favorável à mecanização e cultivos anuais	Acréscimo de +2%
AJUSTE LÍQUIDO TOTAL	-	**-8%**

Valor de referência central da pesquisa (mediana): R$ 6.180/ha.

Valor ajustado por hectare para a terra nua: R$ 3.800,00/ha.

7. CONCLUSÃO — VALOR DO IMÓVEL

COMPONENTE	VALOR (R$)
Terra Nua (36,24 ha × R$ 3.800,00/ha)	R$ 137.712,00
Benfeitorias (conforme item 2.2)	R$ 126.000,00
VALOR TOTAL DO IMÓVEL	**R$ 263.712,00**

VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIADO

R$ 263.712,00

(Duzentos e Sessenta e Três Mil, Setecentos e Doze Reais)

Valor de referência por hectare (terra nua): R$ 3.800,00/ha Data de referência: 16 de abril de 2026

8. RESSALVAS E OBSERVAÇÕES FINAIS

8.1 RECUSA DE ACESSO: Os executados não permitiram o ingresso ao interior das edificações. Recomenda-se ao juízo, caso haja impugnação, determinar nova vistoria com acesso forçado.

8.2 POÇOS SEM PRODUÇÃO: A declaração dos executados acerca da improdutividade dos dois poços foi acolhida conservadoramente. Caso sejam posteriormente comprovados como produtivos, o valor do imóvel deverá ser revisto.

9. ENCERRAMENTO — CERTIDÃO DO OFICIAL DE JUSTIÇA AVALIADOR

Certifico e dou fé que, em cumprimento ao mandado judicial expedido pela 1ª Vara Cível da Comarca de Serra Talhada/PE, nos autos do Processo nº 0001316-13.2013.8.17.1370, compareci ao imóvel descrito na Matrícula nº 11.688, sito na Fazenda São José, 6º Distrito deste Município, onde procedi à vistoria externa e avaliação do bem penhorado.

Os executados se recusaram a franquear o acesso ao interior da edificação principal, alegando que o imóvel não faria parte da hipoteca, que fora construída após o contrato, circunstância devidamente registrada neste auto. A avaliação foi realizada com base em vistoria externa, análise fotográfica, documentos constantes nos autos, Tabela de Lavouras e Benfeitorias 2025 da FETAPE e pesquisa de mercado regional.

Com base nos elementos técnicos e jurídicos expostos, atribuo ao imóvel o valor de mercado de R$ 263.712,00 (Duzentos e Sessenta e Três Mil, Setecentos e Doze Reais), na data de referência de 16 de abril de 2026.

Serra Talhada/PE, 16 de abril de 2026.

Oficial de Justiça Avaliador 1ª Vara Cível da Comarca de Serra Talhada — TJPE
Processo nº 0001316-13.2013.8.17.1370

Jacione C de Araujo

— FIM DO LAUDO —