



## AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO

Em cumprimento ao mandado de PENHORA E AVALIAÇÃO CARTA PRECATÓRIA ID 106745690, extraído dos autos do processo em epígrafe, Ação de Execução de Título Extrajudicial, em trâmite na 1.ª Vara Cível da Comarca de Crato-CE, proposta pelo BANCO DO NORDESTE DO BRASIL S/A em face do (a) (s) requerido (a) (s) ANTONIO ARIIVALDO FREIRE, procedi com a **PENHORA** do (s) bem (ns) citado (s) no processo que resultou no seguinte:

- Uma área de terras localizada na Fazenda Mufumbo, Município de OURICURI – PE, com 30,0 hectares de área. TÍTULO DE PROPRIEDADE: Escritura Pública de Compra e Venda datada de 07 de julho de 1981, REGISTRO IMOBILIÁRIO: livro 2-E de registro Geral de Imóveis, às folhas 18v, Matrícula 1.433 do CRI desta Comarca.

CERTIFICO que as informações do Imóvel foram transcritas do documento ID 106745690.

Do que, para constar, se lavrou o presente auto, o qual vai assinado por mim (Jonatas Albuquerque de Medeiros) que o escrevi.

## DA AVALIAÇÃO

CERTIFICO que diligenciei na região da Fazenda Mufumbo, que inclui diversos sítios em seu interior e com diversas propriedades. Procurei o referido imóvel no Sítio Gavião, Sítio Chapada da Varzinha, Sítio Barreiro e Sítio Lajinha, dentre outros, todos incluídos na denominação “Fazenda Mufumbo”. Todavia nenhum morador soube informar quem seria o Executado, onde seria sua propriedade ou a dos confrontantes mencionados.

CERTIFICO, portanto, que não pude constatar a existência das benfeitorias descritas ou o estado de conservação do imóvel. Assim, usei o método “comparativo de mercado” pra avaliar o terreno considerando sua área e suposta localização.

## MÉTODO DE AVALIAÇÃO: Comparativo de mercado.

O método de avaliação comparativo de mercado, o mais recomendado para uma avaliação não especializada, **restou parcialmente prejudicado** por ausência variedade de amostras para o comparativo de preços no mercado.

Contudo, encontrei as seguintes ofertas:

[https://pe.olx.com.br/regiao-de-petrolina-e-garanhuns/terrenos/chacara-1151377068?lis=listing\\_1100](https://pe.olx.com.br/regiao-de-petrolina-e-garanhuns/terrenos/chacara-1151377068?lis=listing_1100) – Chácara (1 casa com 2 quartos, sala, cozinha e banheiro, 1,5 tarefas cercada) – R\$ 45.000,00.

Medida anunciada: 1,5 tarefas = 6.534m<sup>2</sup>. Valor aproximado do metro quadrado: R\$6,88.

[https://pe.olx.com.br/regiao-de-petrolina-e-garanhuns/terrenos/2-tarefas-de-terra-1153406233?lis=listing\\_1100](https://pe.olx.com.br/regiao-de-petrolina-e-garanhuns/terrenos/2-tarefas-de-terra-1153406233?lis=listing_1100) – Duas tarefas de terra (12km do Centro de Ouricuri sentido Parnamirim beira da pista) – R\$34.900,00.

Medida anunciada: 2 tarefas = 8.712m<sup>2</sup>. Valor aproximado do metro quadrado: R\$4,00.

[https://pe.olx.com.br/regiao-de-petrolina-e-garanhuns/terrenos/linda-chacara-arborizada-1168647653?lis=listing\\_1100](https://pe.olx.com.br/regiao-de-petrolina-e-garanhuns/terrenos/linda-chacara-arborizada-1168647653?lis=listing_1100) - Linda chácara arborizada (contendo 22 tarefas de terra, 60000m<sup>2</sup>. Nessa chácara você encontra uma casa com água encanada direto do poço, na casa tem dois quartos, duas salas, cozinha com pia e balcão, banheiro, um poço artesiano, uma área de plantas frutíferas) – R\$150.000,00.

Medida anunciada: 22 tarefas = 95.832m<sup>2</sup>. Contudo o anúncio informa 60.000m<sup>2</sup>. É razoável considerar a medida menor, haja vista que o conhecimento do valor exato da “Tarefa” não é comum. Valor aproximado do metro quadrado: R\$2,50.



Assinado eletronicamente por: JONATAS ALBUQUERQUE DE MEDEIROS - 12/04/2023 18:24:49  
<https://pje.tjpe.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23041218244918700000127401463>  
Número do documento: 23041218244918700000127401463

Num. 130409188 - Pág. 1



Este documento foi gerado pelo usuário 841.\*\*\*-00 em 30/04/2026 14:21:42  
Número do documento: 2304141603110000000097360918  
<https://pje.tjce.jus.br:443/pje1grau/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2304141603110000000097360918>  
Assinado eletronicamente por: ANTONIO ILDEVAN DE MORAES - 17/04/2023 16:19:13

Num. 99558094 - Pág. 1

As descrições e valores acima foram transcritos diretamente dos anúncios, não havendo possibilidade de real verificação da consistência das informações. Os cálculos de valor do metro quadrado foram por mim inseridos.

Segundo dados encontrados no sítio da internet <https://imobiliariatorquato.com.br/postagem/unidades-de-medidas-agrarias>, uma Tarefa equivale a 4.356 m2 nesta região. E um Hectare equivale a 3 tarefas e um quarto da tarefa.

Fazendo uma média aritmética dos valores obtidos temos o metro quadrado rural por R\$4,46, com base na pesquisa de mercado.

Destarte, **avalio** o bem com base na pesquisa acima em **R\$ 133.800,00 (cento e trinta e três mil e oitocentos reais)**.



Assinado eletronicamente por: JONATAS ALBUQUERQUE DE MEDEIROS - 12/04/2023 18:24:49  
<https://pje.tjpe.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23041218244918700000127401463>  
Número do documento: 23041218244918700000127401463

Num. 130409188 - Pág. 2



Este documento foi gerado pelo usuário 841.\*\*\*-00 em 30/04/2026 14:21:42  
Número do documento: 2304141603110000000097360919  
<https://pje.tjce.jus.br:443/pje1grau/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2304141603110000000097360919>  
Assinado eletronicamente por: ANTONIO ILDEVAN DE MORAES - 17/04/2023 16:19:14

Num. 99558095 - Pág. 1