



PROCESSO N.º 0800076-26.2020.8.18.0062
CLASSE: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL (12154)
ASSUNTO(S): [Cédula Hipotecária]
EXEQUENTE: BANCO DO NORDESTE DO BRASIL SA
EXECUTADO: ANDRÉ VALDEMAR DE SOUSA

AUTO DE AVALIAÇÃO

Aos 04 de dezembro de 2025, eu, Oficial de Justiça e Avaliador, abaixo assinado, em cumprimento ao respeitável mandado expedido dos autos do Processo acima em epígrafe, movido pelo **BANCO DO NORDESTE DO BRASIL S/A** em face de **ANDRÉ VALDEMAR DE SOUSA**, realizei diligências na localidade Mucambo, em Padre Marcos-PI, e lá chegando, após as formalidades legais, procedi à **AVALIAÇÃO** do bem a seguir descrito:

UMA ÁREA DE TERRA medindo **30,70 ha (trinta hectares e setenta ares)** situado na localidade “Mocambo”, no município de Padre Marcos-PI.

CONFRONTAÇÕES: conforme o documento ID. 9546688 - pág. 7, possui as seguintes vizinhanças: ao Norte e Oeste, limita-se com as terras da gleba Mocambo de José Alexandrino de Carvalho; ao Sul, limita-se com a gleba de José Enéas da Silva; ao Leste, limita-se com a gleba de Ananias José da Silva.

Marcos divisórios:

Começa esta divisão, no marco da gleba de José Enéas da Silva, segue a divisão com a mesma, com rumo: 68°-SW-**650 metros**; passa a dividir com as terras da gleba Mocambo, de José Alexandrino de Carvalho, com os rumos: 39°-NW-**460 metros** e 64°-NE-**637 metros**; passa a dividir com a gleba Ananias José da Silva, com rumo: 39°-SE-**495 metros**.

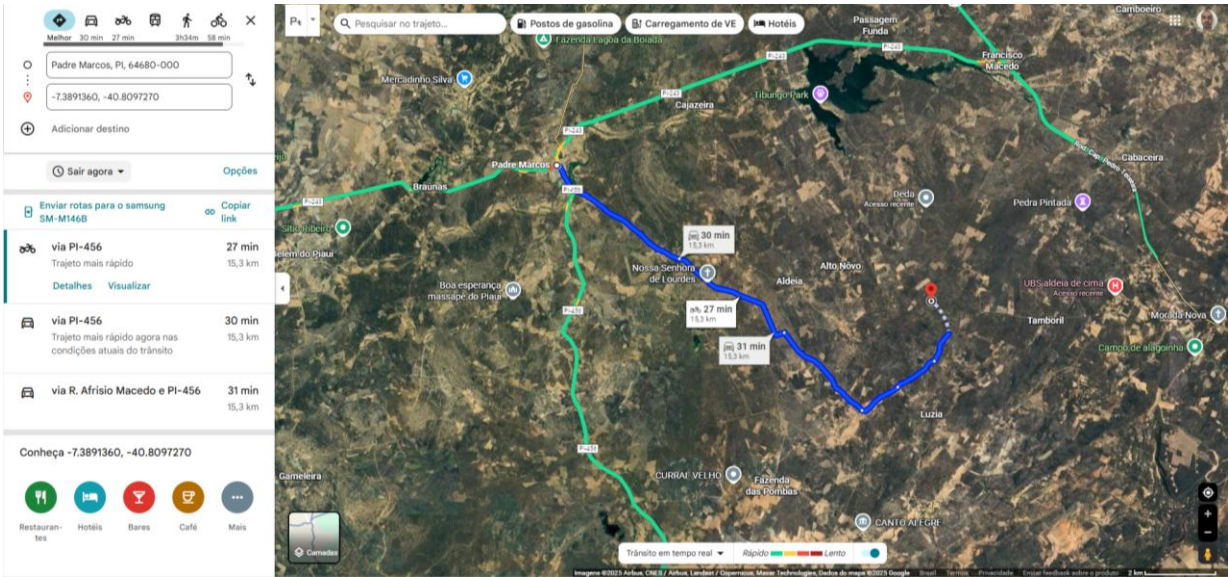
TÍTULO DE AQUISIÇÃO: Escritura Pública de Compra e Venda, registrada no Livro 2-E, às fls. 238, sob o número R.3-1.599, no Cartório do 1º Ofício da Comarca de Padre Marcos-PI, datado de 15 de agosto de 2007.





Localização do imóvel: está situado na localidade “**Mocambo**”, no município de Padre Marcos-PI, a uma distância de, aproximadamente, 15 km do centro da cidade.

Acesso e Deslocamento: a propriedade é de difícil acesso e encontra-se **encravada** (sem acesso direto à via pública). O percurso de chegada exige o **trânsito a pé** (servidão de passagem) por meio de propriedades confinantes, sendo **inviável o acesso** e deslocamento por qualquer tipo de veículo.



DA VISTORIA AO IMÓVEL

Em vistoria realizada *in loco*, constatamos que as benfeitorias indicadas no documento ID. 9546688 - pág. 7, a saber:

- Uma casa sede no valor de R\$ 8.000,00;
- 5,0 km de cerca de 02 fios com rodapé de madeira no valor de R\$ 15.000,00;
- 2,5 km de cerca de 03 fios com rodapé no valor de R\$ 9.000,00.

NÃO foram localizadas durante a diligência. Apenas foi verificada a existência de uma **cerca antiga e derrubada (rodapé de madeira)**, sem valor econômico. Por conseguinte, os itens listados não foram considerados na presente avaliação.

Benfeitoria e Pertencimento: a única benfeitoria física observada no imóvel foram cercas de arame (com 7 e 8 fios) que define seu perímetro atual. No entanto, constituem **benfeitorias edificadas pelos confinantes** e, portanto, **NÃO integram o patrimônio do executado**.





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PIAUÍ
CENTRAL DE MANDADOS DA COMARCA DE PADRE MARCOS
Rua Joaquim Rodrigues de Macedo, nº 05, Centro, Padre Marcos-PI. CEP: 64680-000.

Características da região e do respectivo entorno: o imóvel se localiza em uma área de acentuado isolamento geográfico, destituída de vizinhança imediata. Seu entorno apresenta características resultantes do êxodo populacional em direção à zona urbana, motivado pelas adversidades intrínsecas ao local: a dificuldade de acesso, a esterilidade do solo para fins produtivos e, principalmente, a crítica escassez hídrica.

Condições de habitabilidade: o local carece de condições mínimas de habitabilidade digna, visto que não apresenta infraestrutura básica. A localidade é marcada pela crítica escassez hídrica, pela ausência de fornecimento de energia elétrica e de sinalização telefônica, bem como pela inexistência de vias de acesso adequadas para o tráfego de veículos automotores. Ademais, a maioria dos antigos moradores da circunvizinhança já se deslocou para a zona urbana do município de Padre Marcos-PI.

Possibilidade para o desenvolvimento do local: em vista das condições atuais da propriedade, a análise não aponta para a existência de atividades que demonstrem viabilidade para o incremento da economia na região.

AVALIAÇÃO

Considerando que o preço médio de um hectare de terra com **boa aptidão** ao cultivo da lavoura em boas condições de habitabilidade, em locais mais próximo ao local onde situa o imóvel, contendo cerca de arame farpado com 06 a 07 fios, possui valor médio entre **R\$ 1.000,00** (um mil reais) a **R\$ 1.500,00** (um mil e quinhentos reais).

Considerando que as terras do referido imóvel em análise possuem **aptidão extremamente restrita ao cultivo da lavoura** com fortes limitações de uso, haja vista possuir solo com muitas pedras e restrições relacionadas a fatores que diminuam a produtividade, devendo assim ser avaliado por valores inferiores as terras mencionadas no parágrafo anterior.

Considerando que as cercas de arame (com 07 e 08 fios) que delimitam o perímetro atual do imóvel constituem **benfeitorias edificadas pelos confinantes** e, portanto, **NÃO integram o patrimônio do executado**.





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PIAUÍ
CENTRAL DE MANDADOS DA COMARCA DE PADRE MARCOS
Rua Joaquim Rodrigues de Macedo, nº 05, Centro, Padre Marcos-PI. CEP: 64680-000.

Assim, com base no Método Comparativo de Dados de Mercado, e considerando as propriedades semelhantes na região, arbitro o valor unitário de **R\$ 600,00 (seiscentos reais)** por hectare (ha).

Desta forma, avalio o valor total da área de **30,70 ha (trinta hectares e setenta ares)** em **R\$ 18.420,00 (dezoito mil, quatrocentos e vinte reais)**.

E, para constar, lavrei o presente Auto de Avaliação, que, após lido, segue devidamente assinado por mim, Oficial de Justiça Avaliador.

Padre Marcos-PI, 04 de dezembro de 2025.

Cícero Rivaldo dos Santos
CÍCERO RIVONALDO DOS SANTOS
Oficial de Justiça e Avaliador
Mat. 27.748

Localização do Imóvel via Google Earth

