

**IDENTIFICAÇÃO**

Agência	141	SUME		
Cliente	032173904/0000-31	JOZINALDO LEITE DOS SANTOS	Código	1213850
Endereço	logradouro: CAATINGA DE AGUA DOCE , Nr.: 0, Bairro: ZONA RURAL			
Valor Total da Avaliação (R\$)	79.000,00			

**INFORMAÇÕES DA AVALIAÇÃO**

Precisão	Normal	Data da Visita :	05/01/2024	a	05/01/2024
Objetivo Avaliação	Visa o presente laudo estimar o valor de mercado na data de referência especificada neste laudo. Entende-se por valor de mercado como sendo a quantia mais provável pelo qual o bem seria negociado, voluntária e conscientemente, na data de referência especificada neste laudo, dentro das condições do mercado vigente.				
Pressupostos Avaliação:	a) Visita ao imóvel avaliando para identificação de suas características. No momento da visita ninguém se encontrava no imóvel. b) O avaliador considera que os elementos a eles fornecidos são legítimos e que as informações prestadas por terceiros foram dadas de boa fé, merecendo, portanto, todo o crédito; c) Não foram realizadas buscas ou diligências para a comprovação da autenticidade do registro do imóvel, certidões ou matrículas, bem como de plantas e projetos de engenharia. Considerou-se que os mesmos são legítimos e verdadeiros; d) Não foram feitas averiguações a respeito de restrições ao direito de propriedade ou de quaisquer ônus que pesem sobre o imóvel avaliando. Assim sendo, os valores encontrados referem-se ao bem considerando-o livre de ônus ou gravames; e) Não foram realizadas medições para confirmação das áreas informadas nos documentos apresentados; f) Para efeito de avaliação, partiu-se do pressuposto da inexistência de passivo ambiental sobre o bem, cuja análise está além do escopo deste trabalho avaliatório; g) Admitiu-se como pressuposto que o imóvel avaliando constituiu área de reserva legal, conforme previsto na legislação específica;				

**ASPECTOS AVALIADOS****1) IMÓVEIS**

Identificação					
Código Bem	Aquisição	Tipo de Bem	Descrição		
242886	04/08/1999	IMÓVEL RURAL	SITIO CAATINGA DE AGUA DOCE		
<b>Itinerário</b> Acesso: > Saindo de São João do Cariri - PB (Igreja católica Nossa Senhora dos Milagres) segue, sentido a São José dos Cordeiros, por 1,55 km e entra a direita, segue por 7,5 km, sentido Parari e entra a direita, segue por 0,07 km e entra a direita, segue por 0,02 km e chega ao imóvel. O imóvel está localizado na margem esquerda da estrada.					
<b>Endereço</b>					
Logradouro		Número	Complemento		
Bairro	Município		UF		
			PB		
<b>Localização Geográfica (GPS) - Sistema UTM</b>					
Local no Imóvel	Zona	Datum	K	UTM	Altitude
Porteira/Portão	24M	Córrego Alegre			
Casa sede(imóvel rural)	24M	Córrego Alegre			
<b>Título de Domínio</b>					
Tipo	Data	Nr. Registro	Livro	Folhas	
Outros	04/08/1999	2-1633	2-J	102/3	
Cartório	Município			UF	
SAO J. DO CARIRI	SAO JOAO DO CARIRI			PB	

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



Avaliação				
Data	Precisão (nível de rigor)	Área Legal	Área Real	Área construída (m2)
10/01/2024	Normal	106,00	106,00	
Valor da avaliação				
Terreno ou Terra nua	Benfeitorias	Cobertura do solo	Total	
79.000,00	0,00	0,00	79.000,00	
Estado conservação		Ocorre venda bens similares região ?		
		<input checked="" type="radio"/> Sim <input type="radio"/> Não		
Motivo de alteração do valor				
OSCILACAO DE PRECO DE MERCADO				

**2) VEÍCULOS****3) MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS E IMPLEMENTOS****4) SEMOVENTES****CONCLUSÕES**

\* ANEXOs no dossiê ID: 450738056 (Anexos. ID 584037247).

\* O Sr. João Bosco informou onde se localizava o imóvel, no entanto, não acompanhou a visita devido a problemas familiares e de saúde, conforme informações prestadas.

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS**

O presente relatório foi elaborado sob a égide da Norma Brasileira para Avaliação de Bens, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), NBR 14.653-1 (Procedimentos Gerais) e NBR 14.653-3 (Imóveis Rurais).

**1.0 - SOLICITANTE**

Banco do Nordeste do Brasil S/A - Unidade: Sumé – PB.

**2.0 – FINALIDADE**

A avaliação do bem tem por finalidade subsidiar o Banco do Nordeste S/A no processo administração de financiamento na área rural.

**3.0 - OBJETIVO**

Visa o presente laudo estimar o valor de mercado na data de referência especificada neste laudo.

Entende-se por valor de mercado como sendo a quantia mais provável pelo qual o bem seria negociado, voluntária e conscientemente, na data de referência especificada neste laudo, dentro das condições do mercado vigente.

**4.0 - METODOLOGIA APLICÁVEL**

4.1 - Método utilizado: Comparativo direto de dados de mercado.

Justificativa: O método comparativo direto de dados de mercado foi escolhido, tendo em vista tratar-se do mais adequado às condições adversas de coleta de dados no meio rural para avaliação de imóveis, baseando-se na comparação direta entre eventos ocorridos e um evento passível de ocorrência.

O tratamento dos dados foi realizado por inferência estatística através de análise de regressão linear, utilizando-se para tanto o software SISDEA;

**5.0 - DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA NO RELATÓRIO**

Informações da escritura do imóvel presentes na solicitação da atividade. Código do imóvel: 242886.

**PRESSUPOSTOS DA AVALIAÇÃO:**

- Visita ao imóvel avaliando para identificação de suas características. No momento da visita ninguém se encontrava no imóvel.
- O avaliador considera que os elementos a eles fornecidos são legítimos e que as informações prestadas por terceiros foram dadas de boa fé, merecendo, portanto, todo o crédito;
- Não foram realizadas buscas ou diligências para a comprovação da autenticidade do registro do imóvel, certidões ou matrículas, bem como de plantas e projetos de engenharia. Considerou-se que os mesmos são legítimos e verdadeiros;
- Não foram feitas averiguações a respeito de restrições ao direito de propriedade ou de quaisquer ônus que pesem sobre o imóvel avaliando. Assim sendo, os valores encontrados referem-se ao bem considerando-o livre de ônus ou gravames;
- Não foram realizadas medições para confirmação das áreas informadas nos documentos apresentados;
- Para efeito de avaliação, partiu-se do pressuposto da inexistência de passivo ambiental sobre o bem, cuja análise está além do escopo deste trabalho avaliatório;
- Admitiu-se como pressuposto que o imóvel avaliando constituiu área de reserva legal, conforme previsto na legislação específica;

**6.0 - DESCRIÇÃO DO TERRENO:**

De acordo com a vistoria realizada e a documentação fornecida o terreno avaliando apresenta as seguintes características:

Imóvel: Sítio Caatinga da Água Doce.

Área total: 106,0 ha

Acesso: > Saindo de São João do Cariri - PB (Igreja católica Nossa Senhora dos Milagres) segue, sentido a São José dos Cordeiros, por 1,55 km e entra a direita, segue por 7,5 km, sentindo Parari e entra a direita, segue por 0,07 km e entra a direita, segue por 0,02 km e chega ao imóvel. O imóvel está localizado na margem esquerda da estrada.

Topografia: A topografia varia de ondulado a plano, com afloramento rochoso.

Águas: Durante a vistoria não foi possível verificar a existência de alguma fonte hídrica.

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



Assinado eletronicamente por: NATHALIA SARAIVA NOGUEIRA - 23/01/2024 11:45:53

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

Número do documento: null

141 - SUME

Eletrificação: não possui.

Localização geográfica do imóvel: latitude: 7°19'42"S; Longitude: 36°33'52"O.

**7.0 – DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES E COBERTURA VEGETAL.**

Benfeitorias Não reprodutivas.

Durante a vistoria não foi visualizado nenhuma benfeitoria.

A cobertura vegetal é formada, pelo que foi possível identificar, por pastagens nativas.

**7.0 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO****7.1 – ASPECTOS GERAIS**

A cidade de São João do Cariri possui 4.226 hab. (IBGE, 2022) e está localizada no cariri paraibano. A economia é baseada no comércio e atividades rurais como bovinocultura e agricultura.

**8.0 – CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO**

Quantidade de ofertas de bens similares: BAIXA;

Liquidez: MÉDIA;

Tendência de valorização: ESTÁVEL

Desempenho do mercado: ESTÁVEL

**9.0 - METODOLOGIA:**

Para a estimativa do valor de mercado do imóvel, elegeu-se o método comparativo direto de dados de mercado.

O tratamento dos dados foi realizado por inferência estatística através de análise de regressão linear, utilizando-se para tanto o software SISDEA; Na pesquisa efetuada no mercado foram obtidos 21 elementos amostrais, dos quais 19 foram utilizados, relativos a ofertas e vendas de imóveis na região, contemplando o período não superior a 3 anos.

Foram utilizadas 4 variáveis: distância ao polo valorizante, localização, área do imóvel, valor do Imóvel, sendo que:

Distância ao polo valorizante: variável independente quantitativa que exprime a distância em KM entre o imóvel e o polo valorizante.

Localização: variável independente qualitativa do tipo códigos alocados, que exprime a região onde o imóvel está localizado, sendo 1 para São Sebastião do Umbuzeiro e municípios com valorização de imóveis semelhantes, 2 para Sumé, Prata e Ouro Velho e 3 para Monteiro.

Área total do imóvel: variável independente quantitativa que exprime a real área do imóvel, medida em hectares.

Valor unitário do imóvel: variável dependente que exprime a relação R\$/hectare.

**SISTEMÁTICA DE TRABALHO:**

- Visita a região onde se localiza o imóvel avaliando com a finalidade de identificar a infraestrutura e serviços existentes;

- Vistoria ao imóvel avaliando com o objetivo de conhecer sua localização e características de aptidão para uso agropecuário;

- A pesquisa de preços de mercado para a obtenção do valor do terreno foi realizada com foco na zona rural da região onde o imóvel está inserido, através de consultas a classificados em sites da Internet, imobiliárias locais e informações de negócios ocorridos na região;

**ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**

Grau de fundamentação no caso da utilização do método comparativo direto de dados de mercado:

Grau de fundamentação II, conforme tabela 2 e 3 da NBR 14653-3 da ABNT.

O Grau de Fundamentação II obtido deveu-se ao fato de que, no meio rural, as transações de compra e venda de imóveis se processarem em um patamar muito baixo, em cujo ambiente de negócios ocorrem poucas negociações, dificultando a coleta de dados para a modelagem estatística que resulte em grau superior ao encontrado.

Grau de Precisão: Grau de Precisão: Grau de Precisão III, conforme tabela 6 NBR 14653-3/ da ABNT. Amplitude do modelo de 19,78% (%amp).

**CONCLUSÃO**

VALOR do imóvel: Atribuímos o valor de R\$ 79.000,00 (valor arredondado) resultante da multiplicação da área total do imóvel de 106,00 ha pelo valor unitário de R\$ 746,55/ha.

Obs. Adotamos para a obtenção do valor do imóvel, o montante de R\$ 746,55/ha equivalente à aplicação do percentual de 15% obtido pela aplicação do campo de arbítrio do intervalo de confiança entre a média dos valores máximo e mínimo observados para o item Valores da Moda para Nível de Confiança de 80% - valor total. A utilização do campo de arbítrio mínimo foi realizado tento em vista que o imóvel não possui benfeitorias, bem como suas terras são de limitado uso para agropecuária. O campo de arbítrio foi ainda utilizado em virtude da dificuldade de coleta de dados no meio rural, tendo em vista a especificidade de cada imóvel, sendo assim julgamos como prudente a sua utilização.

Modelo:

Avaliação Caatinga

Data de Referência:

terça-feira, 9 de janeiro de 2024

Informações Complementares:Avaliação Imóveis Rurais

Dados para a projeção de valores:

- Tamanho do Imóvel = 106,00
- localização do imóvel = 1,00
- distância do polo valorizante = 9,00

- Endereço - Sítio Caatinga de Água Doce

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



Assinado eletronicamente por: NATHALIA SARAIVA NOGUEIRA - 23/01/2024 11:45:53

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

Número do documento: null



141 - SUME

## Avaliação de Bens

NUMERO: 141.2023.729

DATA: 10/01/2024

- Endereço = Sítio Caatinga de Água Doce
- Complemento = São João Do Cariri - PB
- Bairro =
- Informante =
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Mínimo (9,40%) = 795,72
- Médio = 878,29
- Máximo (10,38%) = 969,43

- Valor Total
- Mínimo = 84.346,32
- Médio = 93.098,63
- Máximo = 102.759,12

- Intervalo Predição
- Mínimo = 66.720,39
- Máximo = 129.905,63
- Mínimo (28,33%) = 629,44
- Máximo (39,54%) = 1.225,52

- Campo de Arbítrio
- RL Mínimo = 746,55
- RL Máximo = 1.010,03

### TÉCNICO INTERNO RESPONSÁVEL

Instituição

Nome/Assinatura do TÉCNICO INTERNO RESPONSÁVEL

Banco do Nordeste do Brasil S/A

ARIVALDO CORREIA BEZERRA DE LIMA

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



Assinado eletronicamente por: NATHALIA SARAIVA NOGUEIRA - 23/01/2024 11:45:53  
<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=null>  
Número do documento: null

Num. 84616950 - Pág. 4