

**IDENTIFICAÇÃO**

Agência	91	CAJAZEIRAS		
Cliente	336207174/0000-00	MIGUEL FLOR DE OLIVEIRA JUNIOR	Código	5846819
Endereço	logradouro: BR 230 , Nr.: 0, Bairro: DISTRITO INDUSTRIAL			
Valor Total da Avaliação (R\$)	750.000,00			

**INFORMAÇÕES DA AVALIAÇÃO**Precisão **Expedita** Data da Visita : **22/09/2022** a **22/09/2022**Objetivo Avaliação **Determinar o valor de mercado**

Pressupostos Avaliação: I – Laudo elaborado em conformidade com as Normas de Avaliação de Imóveis da ABNT: NBR 14.653-1 e 14.653-2;

II – A pesquisa de preços para a obtenção do valor do terreno foi realizada em fevereiro de 2022 na região de influência do imóvel através de consultas a sites da internet, corretores e imóveis, imobiliárias locais e através de deslocamentos pela cidade a procura de imóveis disponíveis para venda;

III – Considera-se que as informações fornecidas por terceiros são legítimas, e que foram dadas de boa fé, merecendo todo o crédito para a elaboração deste trabalho;

IV – Não foram feitas averiguações a respeito de restrições ao direito de propriedade ou de qualquer ônus que pesem sobre o imóvel avaliando;

V – Não foram feitas buscas ou diligências para comprovação de autenticidade dos registros dos imóveis, plantas, certidões ou matrículas, considerou-se que são legítimos e verdadeiros;

VI – Não foram realizadas medições para confirmação das áreas informadas nos documentos apresentados;

VII – Para efeito de projeção do valor partimos do pressuposto de inexistência de ônus ou gravames de qualquer natureza e da inexistência de passivos ambientais ou restrições de ordem urbanística;

VIII – Para realização este laudo nos valem os elementos abaixo relacionados:

a) Escritura pública de compra e venda do imóvel emitida pelo Cartório Zuza Holanda, São José de Piranhas-PB, em 12 de dezembro de 2006;

b) Vistoria ao imóvel e na região onde está inserido;

c) Normas Brasileiras de Avaliação de Bens e publicações especializadas em Engenharia de Custos e construções civis, especificamente para a avaliação das benfeitorias.

**OBSERVAÇÃO:** Considerar como confidencial e de uso restrito o laudo e toda a documentação e informação técnica, financeira ou de outra natureza, recebida pelo Banco, não devendo ser fornecidas originais/cópias de documentos, laudos, etc., para agentes externos ao BNB, exceto por determinação judicial, a fim de preservar o sigilo bancário.**OUTROS LAUDOS**

Laudo	Data Laudo	Tipo Laudo	Resultado do Laudo	Parecer Gerencial
091.2007.346	07/03/2007	Laudo de Convalidação de Avaliação de Bens		
091.2007.415	04/04/2007	Laudo de Avaliação de Bens		
091.2007.416	21/06/2007	Laudo de Avaliação de Bens		
091.2008.610	22/04/2008	Parecer Técnico		
091.2018.2753	28/11/2018	Laudo de Avaliação de Bens		

**ASPECTOS AVALIADOS****1) IMÓVEIS**

Identificação			
Código Bem	Aquisição	Tipo de Bem	Descrição
2150139	12/12/2006	TERRENO	UMA AREA DE TERRENO PARA CONSTRUÇÃO
Itinerário			

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



Endereço					
<b>Logradouro</b> JUVENAL DE SOUSA CAVALVANTI		<b>Número</b> 0		<b>Complemento</b>	
<b>Bairro</b> ZONA URBANA		<b>Município</b> SAO JOSE DE PIRANHAS		<b>UF</b> PB	
Localização Geográfica (GPS) - Sistema UTM					
<b>Local no Imóvel</b>	<b>Zona</b>	<b>Datum</b>	<b>K</b>	<b>UTM</b>	<b>Altitude</b>
<b>Porteira/Portão</b>	24M	Córrego Alegre			
<b>Casa sede(imóvel rural)</b>	24M	Córrego Alegre			
Título de Domínio					
<b>Tipo</b> Escritura pública de compra e venda		<b>Data</b> 12/12/2006	<b>Nr. Registro</b> 1/5.548	<b>Livro</b> 2-V	<b>Folhas</b> 119
<b>Cartório</b> 1º SERV. NOTORIAL E REGISTRAL ZUZA HOLANDA		<b>Município</b> SAO JOSE DE PIRANHAS		<b>UF</b> PB	
Avaliação					
<b>Data</b> 26/09/2022	<b>Precisão (nível de rigor)</b> Expedita		<b>Área Legal</b> 3960,00	<b>Área Real</b> 3960,00	<b>Área construída (m2)</b>
Valor da avaliação					
<b>Terreno ou Terra nua</b> 750.000,00		<b>Benfeitorias</b> 0,00		<b>Cobertura do solo</b> 0,00	<b>Total</b> 750.000,00
<b>Estado conservação</b>				<b>Ocorre venda bens similares região ?</b> <input checked="" type="radio"/> Sim <input type="radio"/> Não	
<b>Motivo de alteração do valor</b>					

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS  
MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO  
SEGUNDO A ABNT – NBR 14.653-2/2011  
Relatório no SIAT nº 091.2022.903

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL**

Um terreno urbano com área total de 3.960,00m<sup>2</sup> localizado na Rua Juvenal de Sousa Cavalcanti, São José de Piranhas PB. O imóvel está registrado sob a Matrícula de nº 5.548 com data de registro em 12/12/2006, Livro 2-V, fls. 119 do Cartório de Registro de Imóveis Zuza Holanda, São José de Piranhas PB.

**1. INTERESSADO**

Banco do Nordeste – Agência de Cajazeiras - PB

**2. PROPRIETÁRIOS**

MIGUEL FLOR DE OLIVEIRA JUNIOR, CPF 336.207.174-00

**3. OBJETIVO, FINALIDADE E ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO****OBJETIVO**

Determinar o valor de mercado

**FINALIDADE**

Este laudo tem a finalidade de definir o valor de mercado do imóvel que se encontra em processo judicial a fim de subsidiar negociação/renegociação de dívidas.

**ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**

De acordo com a NBR 14.653-2/2011 da ABNT, temos:

Grau de Fundamentação: II

Grau de Precisão: II

**4. PRESSUPOSTOS**

I – Laudo elaborado em conformidade com as Normas de Avaliação de Imóveis da ABNT: NBR 14.653-1 e 14.653-2;

II – A pesquisa de preços para a obtenção do valor do terreno foi realizada em fevereiro de 2022 na região de influência do imóvel através de consultas a sites da internet, corretores e imóveis, imobiliárias locais e através de deslocamentos pela cidade a procura de imóveis disponíveis para venda;

III – Considera-se que as informações fornecidas por terceiros são legítimas, e que foram dadas de boa fé, merecendo todo o crédito para a elaboração deste trabalho;

IV – Não foram feitas averiguações a respeito de restrições ao direito de propriedade ou de qualquer ônus que pesem sobre o imóvel avaliando;

V – Não foram feitas buscas ou diligências para comprovação de autenticidade dos registros dos imóveis, plantas, certidões ou matrículas, considerou-se que são legítimos e verdadeiros;

VI – Não foram realizadas medições para confirmação das áreas informadas nos documentos apresentados;

VII – Para efeito de projeção do valor partimos do pressuposto de inexistência de ônus ou gravames de qualquer natureza e da inexistência de passivos ambientais ou restrições de ordem urbanística;

VIII – Para realização este laudo nos valem os elementos abaixo relacionados:

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



Assinado eletronicamente por: ADRIANO LEITE DE MACEDO - 04/10/2023 14:24:30

<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23100414243034400000075491418>

Número do documento: 23100414243034400000075491418

091 - CAJAZEIRAS

viii - Para realização este laudo nos valores dos elementos abaixo relacionados.

- a) Escritura pública de compra e venda do imóvel emitida pelo Cartório Zuza Holanda, São José de Piranhas-PB, em 12 de dezembro de 2006;
- b) Vistoria ao imóvel e na região onde está inserido;
- c) Normas Brasileiras de Avaliação de Bens e publicações especializadas em Engenharia de Custos e construções civis, especificamente para a avaliação das benfeitorias.

OBSERVAÇÃO: Considerar como confidencial e de uso restrito o laudo e toda a documentação e informação técnica, financeira ou de outra natureza, recebida pelo Banco, não devendo ser fornecidas originais/cópias de documentos, laudos, etc., para agentes externos ao BNB, exceto por determinação judicial, a fim de preservar o sigilo bancário.

#### 5.VISTORIA

A vistoria ao imóvel e na região onde está inserido foi realizada em 22/09/2022 e registrada através do DV 1381981. O terreno fica localizado na rua Juvenal de Sousa Cavalcanti, Bairro Centro, São José de Piranhas PB. Dispõe ainda de rede de energia elétrica de baixa tensão, rua pavimentada em paralelepípedo, coleta de lixo, iluminação pública, rede de telefonia fixa e móvel. O Imóvel não possui restrições aparentemente.

#### 6.DESCRICÃO DO IMÓVEL

O terreno Urbano contém uma área total de 3.960,00m<sup>2</sup>, porém não foi possível localizá-lo, pois não há número de identificação e não foi possível contatar o proprietário. Desta forma, conforme prevê o 3060-MP-ST-02-02- itens de 12 a 14, será utilizada a situação-paradigma de localização para que as características do imóvel avaliando sejam mensuradas. De acordo com a escritura, o imóvel possui as seguintes confrontações: ao Nascente e Poente com Cosmo Cavalcanti de Lira; ao Norte com a Rua Juvenal de Sousa Cavalcanti e, ao Sul com a Rua Romeu Menandro Cruz.

#### 7.METODOLOGIA APLICADA

Será utilizado o Método Comparativo de Dados de Mercado com tratamento científico dos dados utilizando modelo de regressão linear para avaliação do terreno.

#### 8.AVALIAÇÃO

Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):

Equação 4 - Avaliação de bens - Atividade SIAT 091.2022.903

Valor unitário =  $-501,1939454 + 16207,44525 / \text{Área total} + 60713,27128 / \text{Distancia ao Centro} + 42,66460668 * \ln(\text{PIB})$

- Área total: variável independente, quantitativa e indicativa da área total do imóvel em m<sup>2</sup>;

- Distância ao Centro: variável independente, quantitativa e indicativa da distância do imóvel até o Centro da Cidade, em m;

- PIB: variável independente, quantitativa, do tipo proxy e indicativa do produto interno bruto dos municípios utilizados na pesquisa de mercado.

Fonte: IBGE 2016;

- Valor unitário: variável dependente, explicada ou resposta referente ao valor do imóvel, expressa em Reais por m<sup>2</sup>.

Resultados: Equação 4

Amplitude do Campo de Arbítrio: 35,07% (Precisão II)

Coefficiente de Determinação: 77,24%

Coefficiente de Correlação: 87,89%

Significância das variáveis:

Área total: 0,01%

Distância ao Centro: 0,01%

PIB: 0,01%

Valor unitário: 0,09%

Dados do bem avaliando:

Área do terreno: 3.960,00 m<sup>2</sup>

Distância ao Centro: 350,00 m

PIB: R\$ 174.767,00 (x 1.000)

Substituindo-se os atributos do imóvel avaliando na equação retro mencionada obtém-se as seguintes estimativas de tendência central para venda:

Valor unitário mínimo – R\$ 157,82/m<sup>2</sup>

Valor unitário médio (moda) – R\$ 191,38/m<sup>2</sup>

Valor unitário máximo – R\$ 224,93/m<sup>2</sup>

Campo de arbítrio do avaliador (15%)

De R\$ 162,67/m<sup>2</sup> a R\$ 220,09/m<sup>2</sup>.

Valor do Terreno:

$VT = A \times Vu$

Onde:

VT = Valor do Terreno

A = Área

Vu = Valor Unitário.

Valor Adotado = R\$ 189,39/m<sup>2</sup>

Considerado o valor mínimo, limitado ao campo de arbítrio, tendo em vista que os dados coletados se referem apenas a dados de ofertas.

Portanto,

$VT = 3.960,00 \times 189,39 = \text{R\$ } 750.000,00$

Valor do Imóvel: R\$ 750.000,00 (Setecentos e Cinquenta Mil Reais).

\* O valor encontrado foi arredondado em até 1%, conforme prevê a NBR 14.653 da ABNT.

#### 9.RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA

O valor de mercado do terreno urbano com área total de 3.960,00m<sup>2</sup> localizado na Rua Juvenal de Sousa Cavalcanti, São José de Piranhas PB, de acordo com a metodologia adotada, é:

R\$ 750.000,00 (Setecentos e Cinquenta Mil Reais).\*\*

\*\* A data de referência desta avaliação é fevereiro de 2022.

Campina Grande, 26 de setembro de 2022

ANDRÉ LUIZ SILVA SANTOS

Engenheiro Civil – Técnico de Campo

BNB – Célula de Execução de Suporte Técnico – PB

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



Assinado eletronicamente por: ADRIANO LEITE DE MACEDO - 04/10/2023 14:24:30

<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23100414243034400000075491418>

Número do documento: 23100414243034400000075491418



091 - CAJAZEIRAS

## Avaliação de Bens

NUMERO: 091.2022.903

DATA: 26/09/2022

ANEXOS: (id 521250626)

I - PESQUISA DE MERCADO

II - RELATÓRIO ESTATÍSTICO - REGRESSÃO LINEAR

III - PIB

Observações:

- O valor da presente avaliação refere-se para pagamento à vista;

- Laudo inserido no GED através do dossiê de id 518698456.

### TÉCNICO INTERNO RESPONSÁVEL

Instituição	Nome/Assinatura do TÉCNICO INTERNO RESPONSÁVEL
-------------	--

Banco do Nordeste do Brasil S/A

ANDRE LUIZ SILVA SANTOS

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



Assinado eletronicamente por: ADRIANO LEITE DE MACEDO - 04/10/2023 14:24:30  
<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23100414243034400000075491418>  
Número do documento: 23100414243034400000075491418

Num. 80210188 - Pág. 4