

**IDENTIFICAÇÃO**

Agência	12	CATOLE DO ROCHA		
Cliente	160368914/0000-15	EUDES VIANA DE FREITAS	Código	1042686
Endereço	logradouro: JOAQUIM IDALINO , Nr.: 0, Bairro: CENTRO			
Valor Total da Avaliação (R\$)	404.000,00			

**INFORMAÇÕES DA AVALIAÇÃO**

Precisão Normal Data da Visita : 18/09/2024 a 18/09/2024

Objetivo Avaliação Determinação do valor de mercado de imóvel comercial para fins judiciais.

Pressupostos Avaliação: I - Este laudo foi elaborado em conformidade com as Normas de Avaliação de Imóveis da ABNT: NBR 14653-1 e NBR 14.653-2;

II - A pesquisa de preços para a obtenção do valor do imóvel foi realizada na região de influência do imóvel através de consultas a sites da Internet, corretores de imóveis e imobiliárias locais;

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

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

V - Não foram feitas buscas ou diligências para comprovação da autenticidade dos registros dos imóveis, plantas, certidões ou matrículas, considerou-se que eles 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 gravame de qualquer natureza e da inexistência de passivos ambientais ou restrições de ordem urbanísticas.

VIII - Trata-se de avaliação de imóvel para fins judiciais, não foi possível o acesso ao interior do prédio.

XI - Para realização deste laudo, nos valem dos elementos abaixo relacionados:

a) Laudo Pericial Id: 620419294.

b) Normas Brasileiras de Avaliação de Bens.

c) Vistoria

**OBSERVAÇÃO:** Considerar como confidencial e de uso restrito o laudo e toda 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 preservar o sigilo bancário.

**OUTROS LAUDOS**

Laudo	Data Laudo	Tipo Laudo	Resultado do Laudo	Parecer Gerencial
012.2011.904	25/11/2011	Laudo de Avaliação de Bens		
012.2018.282	05/03/2018	Laudo de Avaliação de Bens		
012.2020.809	02/12/2020	Laudo de Avaliação de Bens		
012.2023.208	28/03/2023	Parecer Técnico		

**ASPECTOS AVALIADOS****1) IMÓVEIS**

Identificação			
Código Bem	Aquisição	Tipo de Bem	Descrição
2500196	08/04/2010	TERRENO	Um terreno próprio para construção, localizado na Rua Joaquim Idalino c
Itinerário			

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





Assinado eletronicamente por: SERVIO TULIO DE BARCELOS - 14/10/2024 18:55:03  
<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2410141855032380000095869657>  
Número do documento: 2410141855032380000095869657

Endereço					
Logradouro JOAQUIM IDALINO DE OLIVEIRA		Número	Complemento		
Bairro CENTRO	Município JERICO		UF PB		
Localização Geográfica (GPS) - Sistema UTM					
Local no Imóvel	Zona	Datum	K	UTM	Altitude
Porteira/Portão	24M	Córrego Alegre			
Casa sede(imóvel rural)	24M	Córrego Alegre			
Título de Domínio					
Tipo Formal de partilha		Data 08/04/2010	Nr. Registro R-01/13.381	Livro 2-BI	Folhas 103
Cartório CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO		Município CATOLE DO ROCHA			UF PB
Avaliação					
Data 30/09/2024	Precisão (nível de rigor) Normal	Área Legal 528,00	Área Real 528,00	Área construída (m2)	
Valor da avaliação					
Terreno ou Terra nua 244.000,00		Benfeitorias 160.000,00	Cobertura do solo 0,00	Total 404.000,00	
Estado conservação			Ocorre venda bens similares região ? <input type="radio"/> Sim <input checked="" type="radio"/> Não		
Motivo de alteração do valor					

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL  
MÉTODO EVOLUTIVO SEGUNDO A ABNT – NBR 14653-2:2011

**1.0 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL**

Prédio comercial(posto de gasolina) com uma área total construída aproximada de 240,00 m<sup>2</sup>, encravada em terreno de 528,00 m<sup>2</sup>, situado na Rua Joaquim Idalino de Oliveira, Centro de Jericó-PB.

**2.0 INTERESSADO**

BNB – Ag. Catolé do Rocha – PB

**3.0 PROPRIETÁRIO**

Eudes Viana de Freitas – 160.368.914 - 15

**4.0 OBJETIVO E FINALIDADE DA AVALIAÇÃO****4.1 - OBJETIVO**

Determinação do valor de mercado de imóvel comercial para fins judiciais.

**4.2- FINALIDADE**

Este laudo tem a finalidade definir o valor de mercado de imóvel para fins judiciais.

**5.0 PRESSUPOSTOS**

I - Este laudo foi elaborado em conformidade com as Normas de Avaliação de Imóveis da ABNT: NBR 14653-1 e NBR 14.653-2;

II - A pesquisa de preços para a obtenção do valor do imóvel foi realizada na região de influência do imóvel através de consultas a sites da Internet, corretores de imóveis e imobiliárias locais;

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;

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





Assinado eletronicamente por: SERVIO TULIO DE BARCELOS - 14/10/2024 18:55:03  
<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2410141855032380000095869657>  
Número do documento: 2410141855032380000095869657

012 - CAT. DO ROCHA

elaboração deste trabalho,

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

V - Não foram feitas buscas ou diligências para comprovação da autenticidade dos registros dos imóveis, plantas, certidões ou matrículas, considerou-se que eles 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 gravame de qualquer natureza e da inexistência de passivos ambientais ou restrições de ordem urbanísticas.

VIII – Trata-se de avaliação de imóvel para fins judiciais, não foi possível o acesso ao interior do prédio.

XI – Para realização deste laudo, nos valem dos elementos abaixo relacionados:

a)Laudo Pericial Id: 620419294.

b)Normas Brasileiras de Avaliação de Bens.

c)Vistoria

OBSERVAÇÃO: Considerar como confidencial e de uso restrito o laudo e toda 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 preservar o sigilo bancário.

#### ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

- Para o terreno: Método Comparativo de dados de mercado

Fundamentação: II

Precisão: III

6.2 - Para as edificações: Método da Quantificação do Custo

- Segundo as Tabelas 6 e 7 da NBR 14653-2

Fundamentação: Grau I

- Para o imóvel: Método Evolutivo

Segundo as Tabelas 10 e 11 da NBR 1453-2

Fundamentação: Grau I

#### VISTORIA

Data: 18/09/2024

DV: 1551397

#### I - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

##### FÍSICAS E URBANÍSTICAS

Topografia: plana

Superfície: regular

Uso: comercial

Padrão construções locais: médio

##### INFRAESTRUTURA

Água potável

Pavimentação

Meio fio

Energia elétrica

Iluminação pública

Telefonia fixa

Telefonia móvel

##### SERVIÇOS

Transporte público

Comércio

Lazer

Saúde

Segurança

Educação

#### II - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Terreno

Área: 528,00 m<sup>2</sup>

Forma: regular

Situação: esquina

Ocupação: comercial

Dimensões: frente e fundos: 22,00m; 24,00m (estimadas).

Frificações e Benfeitorias

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



Assinado eletronicamente por: SERVIO TULIO DE BARCELOS - 14/10/2024 18:55:03

<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2410141855032380000095869657>

Número do documento: 2410141855032380000095869657



Assinado eletronicamente por: SERVIO TULIO DE BARCELOS - 14/10/2024 18:55:03  
<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2410141855032380000095869657>  
Número do documento: 2410141855032380000095869657

Tipo: comercial  
Estrutura: Concreto armado  
Fechamentos: Alvenaria de tijolos cerâmicos  
Coberta: metálica/laje  
Revestimentos: fachada em reboco e pintura  
Esquadrias: ferro e vidro  
Padrão: baixo  
Idade aparente: 12 anos  
Estado de conservação: regular

Um imóvel urbano, comercial (posto de gasolina), com área total construída aproximada de 240,00m<sup>2</sup>, encravado em terreno de 528,00m<sup>2</sup>, constituído de posto de gasolina FAP, e pousada, prédio com 5 salas comerciais no térreo, 08 apartamentos no primeiro andar e 04 apartamentos no térreo, possuindo ainda mais duas salas, sendo uma de depósito e outra para rouparia. (conforme descrição de laudo pericial). Localizado na Rua Joaquim Idalino de Oliveira, Centro de Jericó-PB.

#### 8. DIAGNÓSTICO DO MERCADO IMOBILIÁRIO LOCAL (\*)

Nível de oferta – baixo  
Nível de demanda: baixo  
Tempo de Absorção: baixo  
Desempenho do mercado atual - baixo  
Liquidez: baixa

(\*) Desempenho e tendências do mercado local, de forma geral e especificamente para bens do tipo do avaliando, ponderada a influência da conjuntura econômica;

(\*\*) Ocorrência de dados de transações em relação a ofertas; tempo de permanência dos dados na condição de oferta;

#### 9. METODOLOGIA APLICADA

Método evolutivo prédio comercial (posto de gasolina) com uma área total construída aproximada de 240,00 m<sup>2</sup>, encravada em terreno de 528,00 m<sup>2</sup>, situado na Rua Joaquim Idalino de Oliveira, Centro de Jericó-PB.

Método evolutivo que obtido a partir da conjugação do valor do terreno, somados ao custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciadas (custo de reedição) e o fator de comercialização;

$$Vm = (VT + Cd) \times Fc$$

Onde:

Vm é valor do imóvel;  
VT é o valor do terreno;  
Cd é custo de reedição ou depreciado das benfeitorias;  
Fc é o fator de comercialização.

#### 10. CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

Os cálculos avaliatórios foram realizados tomando por base 34 dados de mercado pesquisados nas áreas urbanas das cidades de Cajazeiras, São João do Rio do Peixe, Cachoeira do Índios, São Bento, Pombal, Catolé do Rocha – PB.

##### 10.1 – AVALIAÇÃO DO TERRENO

$$Vt = At \times Vu, \text{ onde:}$$

Vt = valor de mercado do terreno;  
At = área do terreno;  
Vu = valor unitário de venda.

Variáveis utilizadas no modelo

Área total: variável quantitativa numérica em m<sup>2</sup> indicadora da área do terreno.

Localização: variável qualitativa tipo código alocado indicativa da localização do imóvel, se é (1) regular; (2) boa e (3) muito boa em relação ao contexto urbanístico.

PIB: variável proxy, produto interno bruto, indicador econômico da cidade.

Beira de pista: variável dicotômica: (1) margem da BR, (0) fora da margem.

Valor unitário: Variável dependente indicativa do valor em Reais por m<sup>2</sup> de construção.

Variáveis do imóvel avaliando adotado no modelo: Terrenos Sertão final\_2024

Área total = 528,00  
Localização = 3,00  
PIB = 9.844,33  
Beira de pista = 0,00

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





Assinado eletronicamente por: SERVIO TULIO DE BARCELOS - 14/10/2024 18:55:03  
<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2410141855032380000095869657>  
Número do documento: 2410141855032380000095869657

Equação de regressão (Eq. 1)

Valor unitário $\frac{1}{2}$  = +13,50491006 -46309,49575 / Área total $^2$  +1,142730221 \* Localização $^2$  -6,507178936E-09 \* PIB $^2$  -1,8348232 \* Beira de pista

Significância do Modelo e Variáveis

Significância do Modelo:

Área total: 5,08%  
Localização: 0,00%  
PIB: 6,31%  
Beira de pista: 5,04%  
Preço unitário: 0,00%

Outliers

1 (2,94%)

Distribuição dos resíduos

73% – 94% – 97%

Amplitude do Intervalo de Confiança: 25,91 %

Intervalo de Confiança para 80% (Moda)

Valor Unitário

•Mínimo (12,53%) = R\$462,41/m $^2$   
•Médio = 528,67  
•Máximo (13,37%) = R\$599,36/m $^2$

Campo de Arbitrio

• RL Mínimo = R\$449,37/m $^2$   
• RL Máximo = R\$607,97/m $^2$

Coefficiente de Correlação: 93,53%

Coefficiente de Determinação: 87,49%

Valor adotado R\$/m $^2$ : R\$462,41/m $^2$

OBS: Adotou-se o valor mínimo do intervalo de confiança tendo em vista que foram utilizados dados de oferta coletados no mercado para o modelo utilizado.

Cálculo do valor do terreno:

$V_t = A \times V_u$   
 $V_t = 528,00 \text{ m}^2 \times R\$462,41/\text{m}^2$   
 $V_t = R\$ 244.151,45$

Valor Arbitrado (Va)

Valor arbitrado: valor pontual adotado como resultado final da avaliação, dentro dos limites do campo de arbitrio estabelecido.

Va = R\$ 244.000,00

Valor de mercado do imóvel ~ R\$244.000,00 em valores arredondados.

OBS: Utilizou-se a margem de 1% para arredondamento.

## 10.2 – CÁLCULO DO VALOR DAS EDIFICAÇÕES

De acordo com a planilha anexa Avaliação de Benfeitorias, o valor das benfeitorias relacionadas no item 7.2.2 é:

$V_d = R\$159.205,08$

Valor das benfeitorias: R\$ 160.000,00 (Cento e Sessenta Mil Reais, em valores arredondados).

## 10.3 – FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO E VALOR DO IMÓVEL

Devido as condições mercadológicas de onde se encontra o imóvel o fator de comercialização adotado será de 1,00.

O valor atribuído ao imóvel é dado pela fórmula:

$V_m = (V_T + C_d) \times F_c$ , onde:  
Vm = valor de mercado;  
VT = valor do terreno

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





Assinado eletronicamente por: SERVIO TULIO DE BARCELOS - 14/10/2024 18:55:03  
<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2410141855032380000095869657>  
Número do documento: 2410141855032380000095869657

012 - CAT. DO ROCHA

CR = custo de reedição

9.3.1 – Valor do imóvel

$Vm = (244.000,00 + 160.000,00) \times 1,00$

Vm= R\$404.000,00

Valor do imóvel: R\$404.000,00 (Quatrocentos e Quatro Mil Reais).

#### 11 - RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA

O valor de mercado atribuído um imóvel urbano, prédio comercial(posto de gasolina) com uma área total construída NÃO averbada aproximada de 240,00 m<sup>2</sup>, encravada em terreno de 528,00 m2, situado na Rua Joaquim Idalino de Oliveira, Centro de Jericó-PB, com as limitações da metodologia adotada é de R\$404.000,00 (Quatrocentos e Quatro Mil Reais).

Anexos: ID: 50284851 .

Pesquisa de Mercado ID:624107898.

Cálculos Estatísticos ID:624107898.

Cálculo das benfeitorias ID:624107898.

Laudo e Relatório Fotográfico ID:624107898.

Documento do imóvel (laudo pericial): 620419294

OBS: Não tivemos acesso a registro de averbação das construções, no entanto lançamos o valor do terreno e benfeitorias em nossos totais no SIAT, conforme laudo pericial apresentado.

João Pessoa - PB, 27 de setembro de 2024.

#### TÉCNICO INTERNO RESPONSÁVEL

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

**Banco do Nordeste do Brasil S/A**

\_\_\_\_\_  
**JAQUELINE CLAUDINO DE CARVALHO**

