

IDENTIFICAÇÃO

Agência	67	PATOS		
Cliente	007963594/0000-66	PETRONIO JANSEN DE AMORIM JUNIOR	Código	8275328
Endereço	logradouro: MANOEL MARQUES , Nr.: 13, Bairro: CENTRO			
Valor Total da Avaliação (R\$)	77.000,00			

INFORMAÇÕES DA AVALIAÇÃO

Precisão Normal Data da Visita : 15/05/2023 a 15/05/2023

Objetivo Avaliação Determinação de valor de mercado para subsidiar negociação judicial.

Pressupostos Avaliação: Foram adotados os seguintes procedimentos para efeito da avaliação:

- Vistoria na região do imóvel para estimação de suas características em 15/05/2023;
- Visita à região onde está localizada o imóvel para determinação da infra-estrutura urbana;
- Pesquisa de mercado de imóveis semelhantes ao avaliando;
- Considera-se que as informações passadas por terceiros foram prestadas de boa fé;
- Não foram realizadas buscas ou diligências para a comprovação da autenticidade do registro do imóvel, certidões ou matrículas;
- 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 no local para confirmação das áreas informadas no documento cartório;
- Não foi possível identificar a localização exata do imóvel visto não ter sido fornecido pela agência o overlay do terreno ou planta do loteamento, desta forma faremos a avaliação por situação paradigma de localização conforme permite o normativo MPST 3060-02-02. Conforme auto de penhora fornecido pela justiça, consideramos o lote próximo ao Condomínio Mar de Tabatinga, nas proximidades da PB 008;
- Este laudo está em conformidade com a Norma ABNT-NBR 14653 e suas partes.

ASPECTOS AVALIADOS

1) IMÓVEIS

Identificação					
Código Bem 2583921	Aquisição 27/11/2008	Tipo de Bem TERRENO		Descrição Lote de terreno nº 06, Quadra V-8, do Loteamento Cidade Balneária Nova	
Itinerário					
Endereço					
Logradouro CIDADE BALNEARIA NOVO MUNDO			Número	Complemento LOTE 6 QUDRA V-8	
Bairro PRAIA DE JUCUMÃ		Município 2621		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 Escritura pública de compra e venda			Data 26/03/2009	Nr. Registro R-1/20.597	Livro 2B
Folhas 187					
Cartório VELTON BRAGA SERVICO NOTARIAL E REGISTRAL			Município 854		UF PB



Avaliação				
Data	Precisão (nível de rigor)	Área Legal	Área Real	Área construída (m2)
16/05/2023	Normal	450,00	450,00	
Valor da avaliação				
Terreno ou Terra nua	Benfeitorias	Cobertura do solo	Total	
77.000,00	0,00	0,00	77.000,00	
Estado conservação		Ocorre venda bens similares região ?		
		☒ Sim ☐ Não		
Motivo de alteração do valor				

2) VEÍCULOS

3) MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS E IMPLEMENTOS

4) SEMOVENTES

CONCLUSÕES

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

Data de referência:

Terça-feira, 16 de maio de 2023.

Interessado:

Banco do Nordeste do Brasil S/A

Proprietário:

PETRONIO JANSEN DE AMORIM JUNIOR

Objetivo:

Determinação de valor de mercado.

Finalidade:

Negociação judicial.

Especificação da avaliação:

Grau de Fundamentação II e grau de precisão III conforme a NBR 14653-2:2011 da ABNT.

Descrição do imóvel:

Lote nº 06, da quadra V-08, do Loteamento Cidade Balneária Novo Mundo, Conde-PB.

Caracterização da região:

A região é composta predominantemente de residências de veraneio e áreas livres com vegetação local. Contendo: pavimentação em terra compactada, energia elétrica, água encanada, telefone e coleta de lixo.

Caracterização do terreno:

Trata-se de terreno com topografia plana, superfície seca, formato regular e situação de meio de quadra. O terreno mede 15,00m de largura na frente e fundos, por 30,00m de comprimento em ambos os lados, perfazendo uma área de 450,00 m².

Documentação apresentada:

- Certidão de Inteiro Teor

Cartório Velton Braga.

Matrícula: 20.597. Registro R-3 em 15/12/2011.

Data de emissão: 17/05/2023

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



Assinado eletronicamente por: REBECCA ZAVARIS DE MOURA - 18/05/2023 14:52:17

<https://pje.tipb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23051814521725200000069265940>

Número do documento: 23051814521725200000069265940

Data da certidão apresentada: 17/03/2020.

Pressupostos e fatores limitantes:

Foram adotados os seguintes procedimentos para efeito da avaliação:

- Vistoria na região do imóvel para estimação de suas características em 15/05/2023;
- Visita à região onde está localizada o imóvel para determinação da infra-estrutura urbana;
- Pesquisa de mercado de imóveis semelhantes ao avaliando;
- Considera-se que as informações passadas por terceiros foram prestadas de boa fé;
- Não foram realizadas buscas ou diligências para a comprovação da autenticidade do registro do imóvel, certidões ou matrículas;
- 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 no local para confirmação das áreas informadas no documento cartorário;
- Não foi possível identificar a localização exata do imóvel visto não ter sido fornecido pela agência o overlay do terreno ou planta do loteamento, desta forma faremos a avaliação por situação paradigma de localização conforme permite o normativo MPST 3060-02-02. Conforme auto de penhora fornecido pela justiça, consideramos o lote próximo ao Condomínio Mar de Tabatinga, nas proximidades da PB 008;
- Este laudo está em conformidade com a Norma ABNT-NBR 14653 e suas partes.

Metodologia:

Método comparativo direto de dados de mercado com tratamento científico dos dados utilizando modelo de regressão linear.

Caracterização das variáveis:

Área - Variável independente quantitativa que expressa a área do terreno em m².

Distância a praia – Variável independente quantitativa que expressa a distância do imóvel à praia em metros.

Valor unitário - Variável dependente que expressa o valor do imóvel em Reais por m² .

Dados para a projeção de valores:

Área total = 450,00 m²
Distância a praia = 780,00 m

Valores unitários do imóvel por metro quadrado:

Valor unitário mínimo - R\$ 171,12 m2

Valor unitário médio (moda) - R\$ 179,97/ m2

Valor unitário máximo - R\$ 189,27/ m2

Campo de arbítrio do avaliador (15%):

de R\$ 152,97/ m2 a R\$ 206,96/ m2

Valor do imóvel:

$V_i = A \times V_u$

Onde:

V_i = valor do imóvel

A = área do imóvel

V_u = valor unitário definido igual ao valor mínimo por se tratar de dados de oferta.

Portanto,

$V_i = 450,00 \times 171,12 = R\$ 77.004,00$

Informações complementares:

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



informações complementares.

Número de variáveis: 3
Número de variáveis consideradas: 3
Número de dados: 22
Número de dados considerados: 22

Resultados Estatísticos:

Coefficiente de correlação: 0,9168220
Coefficiente de determinação: 0,8405626
Fisher-Snedecor: 50,08
Significância: 0,01

Normalidade dos resíduos

68% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
90% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
95% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

Outliers do modelo: 1

EQUAÇÃO:

Valor unitário = $e^{(+6,197997436 + 20100,23541 / \text{Área total}^2 - 0,03858948023 * \text{Distância à praia}^{1/2})}$

Significância das variáveis:

Área total = 8,62
Distância a praia = 0,01
Valor unitário = 0,01

Conclusão:

De acordo com o que faculta os normativos vigentes, arredondaremos o valor para R\$ 77.000,00 (SETENTA E SETE MIL REAIS).

Anexos:

Cálculos estatísticos (resultados do software SISDEA)
Pesquisa de mercado
Certidão

Observações:

- O valor da presente avaliação refere-se a pagamento à vista;
- Este laudo é documento confidencial de uso interno do Banco do Nordeste do Brasil S/A;
- Aspectos legais não observados.
- Anexos da avaliação inseridos no GED no ID nº 548990734.

TÉCNICO INTERNO RESPONSÁVEL

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

Banco do Nordeste do Brasil S/A

DANIEL ABRANTES DE MEDEIROS

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



Assinado eletronicamente por: REBECCA ZAVARIS DE MOURA - 18/05/2023 14:52:17
<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23051814521725200000069265940>
Número do documento: 23051814521725200000069265940

Num. 73488675 - Pág. 4