

IDENTIFICAÇÃO

Agência	91	CAJAZEIRAS	
Cliente	041205238/0001-30	COOPERATIVA AGROPECUARIA DA REGIAO SERRANA DO OESTE	Código 90174
Endereço	logradouro: ROSENDO PEREIRA DE ASSIS , Nr.: 0, Bairro: CENTRO		
Valor Total da Avaliação (R\$)	60.000,00		

INFORMAÇÕES DA AVALIAÇÃO

Precisão	Exedita	Data da Visita :	01/09/2023	a	01/09/2023
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 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 dos elementos abaixo relacionados:
a) Certidão de Inteiro Teor do imóvel emitida pelo Cartório Nossa Senhora das Graças da comarca de Bonito de Santa Fé - PB, datada de 25 de agosto de 2023;
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
091.2000.2	04/02/2000	Projeto com Cooperativa	Insatisfatório	Anormal
091.2000.138	18/05/2000	Relatório de Diagnóstico de Cooperativas/Associações	Satisfatório	Normal
091.2001.53	13/08/2001	Relatório de Diagnóstico de Cooperativas/Associações	Insatisfatório	Anormal
091.2001.58	29/08/2001	Relatório de Diagnóstico de Cooperativas/Associações	Insatisfatório	Anormal
091.2001.59	29/08/2001	Relatório de Diagnóstico de Cooperativas/Associações		Anormal
091.2001.60	29/08/2001	Relatório de Diagnóstico de Cooperativas/Associações		Anormal
091.2001.61	29/08/2001	Relatório de Diagnóstico de Cooperativas/Associações		Anormal
091.2001.62	29/08/2001	Relatório de Diagnóstico de Cooperativas/Associações	Insatisfatório	Anormal
091.2001.63	29/08/2001	Relatório de Diagnóstico de Cooperativas/Associações	Insatisfatório	Anormal
091.2001.64	29/08/2001	Relatório de Diagnóstico de Cooperativas/Associações	Insatisfatório	Anormal
091.2001.65	29/08/2001	Relatório de Diagnóstico de Cooperativas/Associações	Insatisfatório	Anormal
091.2001.66	29/08/2001	Relatório de Diagnóstico de Cooperativas/Associações	Insatisfatório	Anormal
091.2001.67	29/08/2001	Relatório de Diagnóstico de Cooperativas/Associações	Insatisfatório	Anormal
091.2002.330	29/06/2002	Relatório de Diagnóstico de Cooperativas/Associações	Insatisfatório	Irregular
091.2004.1349	29/12/2004	Rural - Cliente com Responsabilidade acima de R\$ 35 mil - Pós Implantação	Bom	Normal
091.2005.351	31/05/2005	Rural - Cliente com Responsabilidade acima de R\$ 35 mil - Pós Implantação	Bom	Irregular
091.2005.847	16/01/2006	Projeto com Cooperativa	Ruim	Anormal
091.2010.817	14/09/2010	Laudo de Avaliação de Bens		
091.2023.664	04/09/2023	Laudo de Avaliação de Bens		

ASPECTOS AVALIADOS

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



1) IMÓVEIS

Identificação					
Código Bem	Aquisição	Tipo de Bem	Descrição		
4232432	18/09/1995	TERRENO	TERRENO MEDINDO 28 METROS DE FRENTE POR 11 DE FUNDOS		
Itinerário					
Endereço					
Logradouro		Número	Complemento		
ROSENDO PEREIRA ASSIS		0			
Bairro	Município		UF		
CENTRO	MONTE HOREBE		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	Data	Nr. Registro	Livro	Folhas	
Certidão	18/09/1995	R/001-0001744	2-G	103	
Cartório	Município			UF	
NOSSA SENHORA DAS GRAÇAS	BONITO DE SANTA FE			PB	
Avaliação					
Data	Precisão (nível de rigor)	Área Legal	Área Real	Área construída (m2)	
06/09/2023	Exedita	308,00	308,00		
Valor da avaliação					
Terreno ou Terra nua	Benfeitorias	Cobertura do solo	Total		
12.000,00	48.000,00	0,00	60.000,00		
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

MÉTODO EVOLUTIVO SEGUNDO A ABNT – NBR 14.653-2/2011

Relatório no SIAT nº 091.2023.665

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Galpão Comercial com área total construída de 150,00m² em terreno que mede 308,00m², localizado na Rua Rosendo Pereira Assis, S/N, Centro, Monte Horebe - PB. O imóvel está registrado sob a Matrícula de nº 1.744 com data de 18/09/1995, Livro 2 – G do Cartório Nossa Senhora das Graças da comarca de Bonito de Santa Fé - PB.

1.INTERESSADO

Banco do Nordeste – Agência de Cajazeiras - PB

2.PROPRIETÁRIO

COOPERATIVA AGROPECUÁRIA DA REGIÃO SERRANA DO OESTE, CNPJ 41.205.238/0001-30

3.OBJETIVO E FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

3.1OBJETIVO

Determinar o valor de mercado

3.2FINALIDADE

Este laudo tem a finalidade de definir o valor de mercado do imóvel para fins de demanda judicial.

4.ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

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

a)Para o terreno: Método Comparativo de Dados de Mercado

Fundamentação: I

Precisão: II

b)Para as Edificações: Método da Quantificação do Custo

Segundo as Tabelas 6 e 7 da NBR 14.653-2

Fundamentação: I

c)Para o Laudo: Método Evolutivo

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



Assinado eletronicamente por: LEANDRO MOREIRA PITA - 10/10/2023 12:30:02

<https://pje.tpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23101012300164600000075762612>

Número do documento: 23101012300164600000075762612

c) Para o Laudo: Método Evolutivo
Segundo as Tabelas 10 e 11 da NBR 14.653-2, da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.
Fundamentação em Grau I

5. 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 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 deste laudo nos valem os elementos abaixo relacionados:

a) Certidão de Inteiro Teor do imóvel emitida pelo Cartório Nossa Senhora das Graças da comarca de Bonito de Santa Fé - PB, datada de 25 de agosto de 2023;

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.

6. VISTORIA

A vistoria ao imóvel e na região onde está inserido foi realizada em 1º/09/2023. Na ocasião, verificou-se que se trata de um Galpão Comercial onde funciona a sede da Cooperativa. O local dispõe de rede de energia elétrica, rua pavimentada, iluminação pública, rede de telefonia fixa e móvel, além de coleta de lixo. O imóvel avaliando possui um deficiente estado de conservação e apresenta padrão de construção Baixo. Imóvel sem restrições aparentemente.

7. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Galpão Comercial onde funciona a sede da Cooperativa Agropecuária da Região Serra do Oeste, construído em alvenaria de tijolos e coberto de telhas cerâmicas, situado na Rua Rosendo Pereira Assis, S/N, Centro, Monte Horebe - PB. O imóvel é composto de um vão único e sua construção ocupa aproximadamente. Imóvel edificado em terreno que mede 36,00m de frente e fundos por 30,00m de comprimento em ambos os lados, totalizando uma área de 1.080,00m². O imóvel possui ainda as seguintes confrontações: Frente, com a Rua Cel. Vital Rolim; Fundos, com o Espólio de Ulisses Francisco da Mota; Lado direito, com Francisca Nancy Vasques de Almeida e, Lado esquerdo, com Francisca Maria, conforme disposto na Certidão do Imóvel apresentada.

8. METODOLOGIA APLICADA

Será utilizado o Método Evolutivo, através da conjunção do Método Comparativo de Dados de Mercado com tratamento científico dos dados utilizando modelo de regressão linear para avaliação do terreno e do Custo de Reedição com depreciação de Ross-Reidecke para avaliação das benfeitorias.

8.1 – TERRENO

Para a determinação do terreno será utilizado o Método Comparativo de Dados de Mercado.

8.2 – EDIFICAÇÃO (BENFEITORIAS)

8.2.1 Estimativa do Custo de Construção:

8.2.2 Depreciação.

A depreciação física calculada por meio de aplicação de coeficiente de depreciação de Ross-Heidecke, levando-se em conta a idade, seu estado de conservação e sua vida útil.

8.2.3 Custo de reedição (custo depreciado)

O custo de reedição da benfeitoria é o resultado da subtração do custo de reprodução da parcela relativa à depreciação.

9. AVALIAÇÃO

9.1 - Valor do Terreno

Equação de regressão

Equação 5 - Avaliação de bens - Atividade SIAT 091.2023.665

1/Valor unitário = +0,009752345981 -1,285839376 / Área total -0,004853113971 * Localização +618,8198522 / PIB

- Área total: variável independente, quantitativa e indicativa da área total do imóvel em m²;

- Localização: variável independente, dicotômica e indicativa da localização do imóvel na Cidade. Recebe o valor 1 (um) para imóveis localizados no Centro da cidade ou às margens das rodovias Federais e/ou Estaduais e o valor 0 (zero) para as demais localizações;

- PIB: variável independente, do tipo proxy e indicativa do Produto Interno Bruto das cidades que tiveram imóveis utilizados na pesquisa de mercado. Fonte IBGE 2016;

- Valor unitário: variável dependente, explicada ou resposta referente ao valor do imóvel, expressa em Reais por m².

Resultados: Equação 5

Coeficiente de variação: 23,63% (Precisão III)

Coeficiente de Determinação: 96,40%

Coeficiente de Correlação: 98,18%

Significância das variáveis:

Área total: 0,01%

Localização: 0,01%

PIB: 0,01%

Valor unitário: 0,01%

Dados do bem avaliando:

Área do terreno: 308,00 m²

Localização: 1,0

PIB: R\$ 33.496,00 (x1.000,00)

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



Assinado eletronicamente por: LEANDRO MOREIRA PITA - 10/10/2023 12:30:02

<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23101012300164600000075762612>

Número do documento: 23101012300164600000075762612

R\$ 53.499,00 (X1.000,00)

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\$ 46,65/m²

Valor unitário médio (moda) – R\$ 52,09/m²

Valor unitário máximo – R\$ 58,96/m²

Campo de arbítrio do avaliador (15%)

De R\$ 44,27/m² a R\$ 59,90/m².

Valor do Terreno:

VT = A x Vu

Onde:

VT = Valor do Terreno

A = Área

Vu = Valor Unitário.

Valor Adotado = R\$ 44,27/m²

Justificativa: Foi adotado o valor mínimo, limitado ao campo de arbítrio, tendo em vista que os dados obtidos na pesquisa de mercado se referem apenas a ofertas.

Portanto,

VT = 308,00 x 44,27 = R\$ 13.635,16.

9.2- Valor das Benfeitorias

O imóvel avaliando possui áreas construídas averbadas de 308,00 m² e foi utilizado o Método do Custo de Reedição com depreciação por Ross-Heidecke;

As benfeitorias existentes não se encontram averbadas na Matrícula aqui já referida, porém serão avaliadas para fins de tomada de decisão por parte do Banco e foram avaliadas dentro dos preceitos a seguir postos:

- Para a reedição das benfeitorias, foi considerado estimativa dos custos de edificações similares no estado de novo, tendo-se como fontes publicações especializadas, tabelas de órgãos públicos e privados.

- Destacamos que se trata de empreendimento comercial e que se buscou adequar o valor do Sinduscon-PB (julho de 2023) das fontes referenciadas ao bem em foco. Conforme adequação balizado nos quadros abaixo, adotamos o Sinduscon-PB igual a R\$ 937,27/m² (GI).

As principais características das benfeitorias são:

Padrão construtivo BAIXO;

DEFICIENTE estado de conservação;

Idade aparente média: 50 anos;

Vida útil de 40 anos para Galpões;

Adotou-se ainda:

Fator Comercialização: 0,90.

BDI=24%, conforme Acórdão 2622/2013 do TCU.

O custo de construção das benfeitorias (CB) foi identificado a partir do método da quantificação do custo. Isto posto, o custo total de construção, considerando a depreciação, é de R\$ 53.499,07. (Vide Anexo – Avaliação das Benfeitorias)

9.3- Valor do Imóvel

VI = (VT + CB) x FC

Onde:

VI – valor do imóvel;

VT – valor do terreno.

CB – custo de reedição da benfeitoria;

FC – fator de comercialização. FC = 0,95 pelo fato dos dados utilizados na avaliação do terreno se referirem apenas a ofertas.

VI = (13.635,16 + 53.499,07)x0,90

VI = 60.420,81

Valor do Imóvel: R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais)*

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

10.RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA

O valor de mercado do Galpão Comercial com área total construída de 150,00m² (Matrícula 1.744 do Cartório Nossa Senhora das Graças da comarca de Bonito de Santa Fé - PB), localizado na Rua Rosendo Pereira Assis, S/N, Centro, Monte Horebe - PB, de acordo com a metodologia adotada, é:

R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais)**

** A data de referência desta avaliação é setembro de 2023.

Campina Grande, 06 de setembro de 2023

ANDRÉ LUIZ SILVA SANTOS

Engenheiro Civil – Técnico de Campo

BNB – Célula de Execução de Suporte Técnico – PB

ANEXOS: (id 565351192)

I – AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS e CUB

II – PESQUISA DE MERCADO

III – RELATÓRIO ESTATÍSTICO – REGRESSÃO LINEAR

IV – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Observações:

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

- Laudo inserido no GED através do dossiê de id 482714281.





091 - CAJAZEIRAS

Avaliação de Bens

NUMERO: 091.2023.665

DATA: 06/09/2023

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: LEANDRO MOREIRA PITA - 10/10/2023 12:30:02
<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23101012300164600000075762612>
Número do documento: 23101012300164600000075762612

Num. 80503750 - Pág. 5