

IDENTIFICAÇÃO

Agência	9	CAMPINA GRANDE		
Cliente	288614694/0000-34	SEBASTIAO GONCALVES	Código	224752
Endereço	logradouro: PEDRA DE FOGO , Nr.: 0, Bairro: ZONA RURAL			
Valor Total da Avaliação (R\$)	97.035,02			

INFORMAÇÕES DA AVALIAÇÃO

Precisão	Normal	Data da Visita :	17/05/2022	a	17/05/2022
Objetivo Avaliação	Atribuição de valor de mercado ao imóvel rural denominado Sítio Vila Nova, titular, localizado no Município de Olivedos - PB, referente a Demanda Judicial em andamento nesta Agência - (Proc. Nº 0000352 - 85.2014.8.15.0191).				

Pressupostos Avaliação: a) O avaliador considera que os elementos a eles fornecidos são legítimos e que as informações prestadas por terceiro foram dadas de boa fé merecendo, portanto, todo o crédito;
b) 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;
c) Não foram feitas averiguações a respeito de restrições ao direito de propriedade ou de qualquer ônus que pesem sobre o imóvel avaliando;
d) Não foram realizadas medições para confirmações das áreas informadas nos documentos apresentados;
e) Para efeito de avaliação, partiu-se do pressuposto da inexistência de passivo ambiental sobre o bem, cuja análise está além do escopo desse trabalho avaliatório;
f) Admitiu-se como pressuposto que o imóvel avaliando constitui área de reserva legal, conforme previsto na legislação específica e
g) Foi realizada visita ao imóvel rural avaliando para verificação das suas condições atuais de conservação, manutenção e utilização.

OUTROS LAUDOS

Laudo	Data Laudo	Tipo Laudo	Resultado do Laudo	Parecer Gerencial
009.2003.849	02/10/2003	Rural - Cliente com Responsabilidade acima de R\$ 35 mil - Pós Implantação	Ótimo	Anormal
009.2005.1265	08/05/2007	Rural - Cliente com responsabilidade acima de R\$ 50 mil - Pós Implantação	Péssimo	Anormal
009.2008.501	15/05/2008	Rural - Cliente com responsabilidade acima de R\$ 50 mil - Pós Implantação	Ótimo	Anormal
009.2009.378	15/04/2010	Rural - Cliente com Responsabilidade acima de R\$ 35 mil - Pós Implantação	Ótimo	Normal
009.2010.688	15/04/2010	Laudo de Avaliação de Bens		
009.2010.689	15/04/2010	Laudo de Avaliação de Bens		
009.2017.1754	05/04/2017	Laudo de Avaliação de Bens		

ASPECTOS AVALIADOS

1) IMÓVEIS

Identificação			
Código Bem	Aquisição	Tipo de Bem	Descrição
745113	00/00/0000	FAZENDA	VILA NOVA
Itinerário			
Sentido saída pra Soledade - PB, por estrada de terra batida, a 06 km da Sede do Município, Olivedos - PB.			



Endereço					
Logradouro		Número	Complemento		
Bairro	Município		UF PB		
Localização Geográfica (GPS) - Sistema UTM					
Local no Imóvel	Zona	Datum	K	UTM	Altitude
Porteira/Portão	24M	WGS 84			
Casa sede(imóvel rural)	24M	WGS 84			
Título de Domínio					
Tipo		Data 00/00/0000	Nr. Registro	Livro	Folhas
Cartório		Município			UF
Avaliação					
Data 18/05/2022	Precisão (nível de rigor) Normal		Área Legal 65,00	Área Real 65,00	Área construída (m2)
Valor da avaliação					
Terreno ou Terra nua 75.507,02		Benfeitorias 21.528,00		Cobertura do solo 0,00	Total 97.035,02
Estado conservação				Ocorre venda bens similares região ? ☒ Sim ☐ Não	
Motivo de alteração do valor OSCILACAO DE PRECO DE MERCADO					

2) VEÍCULOS

3) MÁQUINAS,EQUIPAMENTOS E IMPLEMENTOS

4) SEMOVENTES

CONCLUSÕES

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS:

SÍTIO VILA NOVAI - Área: 65,00 ha.

Este laudo foi elaborado sob a égide da Norma Brasileira para Avaliação de Bens, da Associação Brasileira de Normas Técnica (ABNT), NBR 14653 - 1 (Procedimentos Gerais) e NBR 14653 - 3 (Imóveis Rurais).

OBS: Contato Celular - Sr. Ronieli (Filho do Cliente): (83) 99180 - 3423 (também rede social).

ID do GED (Avaliação de Bens Extra SIAT): 505425480.

1) - SOLICITANTE:

Banco do Nordeste do Brasil S/A - Unidade: Campina Grande - PB.

2) METODOLOGIA APLICÁVEL:

2.1 - Método Evolutivo.

2.2 - Justificativa: Devido a inexistência de dados de mercado suficientes para aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, o qual é preconizado pela NBR 14653, foi utilizado o Método Evolutivo, que identifica o valor do imóvel pelo somatório dos valores de seus componentes.

Dessa forma foram conjugados os seguintes Métodos:

Terra Nua: é opinião do avaliador, com base em experiências em trabalhos de avaliações na mesma região, além de consultas a laudos de avaliação da região e pesquisa na região do imóvel.

#Construções e instalações: Método de Quantificação de Custo, para identificar o custo de reedição das benfeitorias, utilizando para a depreciação os índices da planilha do BNB/CEST - PB, foi arbitrado fator de comercialização unitário, ou seja, considerou-se que o custo de reedição calculado para cada benfeitoria corresponde ao valor de mercado da mesma.

cobertura vegetal: custo de formação de pastagens com aplicação de um fator de depreciação decorrente da diminuição da capacidade de suporte de pastagem.

3) IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:

3.1 - Imóvel: Sítio Vila Nova - Olivedos - PB.

3.2 - Área: 65,00 ha

3.3 - Confrontações: Norte, Sul, Leste e Oeste: conforme descritas na Certidão de Inteiro Teor da Matrícula.

3.4 - Utilidade ou vocação do imóvel: ocupado totalmente com remanescente de caatinga e topografia leve a ondulada, com vocação para Bovinocultura de corte, em que também é utilizado.

3.5 - Aguadas: 01 barragem de terra batida.

3.6 - Coordenadas Geográficas - casa sede - UTM - WGS 84 - Sítio Curralinho (residência da família/herdeiros).

S. 6° 50' 7.808" E W. 36° 17' 21.624"

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



009 - C. GRANDE

3.0 39 1,030 e vv. 30 17 21,024
UTM: N (m) 9226988,891; E (m) 799513,582

4) ESPECIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

4.1- TERRA NUA: R\$ 49.507,02

O valor da pastagem foi acrescido ao valor da terra nua no campo " Terreno ou Terra Nua", conforme preconizado no 3102 - 05 - 02. Nota 25.

4.2) COBERTURA DE SOLO: R\$ 26.000,00

52,00 ha remanescente da caatinga/capoeira grossa = R\$ 26.000,00

13,00 ha para reserva florestal = R\$ 0,00

4.3) BENFEITORIAS: R\$ 21.528,00

01 barragem de terra batida = R\$ 7.200,00 e

03 km de cerca com 08 fios, estacas de madeira, arame liso e grampos, em estado precário de conservação = R\$ 14.328,00.

4.4) - Valor Total da Avaliação: 97.035,02

5) DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA NO RELATÓRIO:

Certidão de Ônus- GED - ID: 504540997.

6) DATA DA REFERÊNCIA: Quarta - feira, 17 de Maio de 2022.

7) AVALIADOR:

7.1) - Nome: João Barbosa Filho - CREA/CONFEA: 020514474 - 8.

TÉCNICO INTERNO RESPONSÁVEL

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

Banco do Nordeste do Brasil S/A

JOAO BARBOSA FILHO

