


IDENTIFICAÇÃO

Agência 96 CAMPO MAIOR
 Cliente 014477503/0000-49 LEVI MARTINS DE MELO Código 91832
 Endereço
 Valor Total da Avaliação (R\$) 257.000,00

INFORMAÇÕES DA AVALIAÇÃO

Precisão Normal Data da Visita : 17/10/2014 a 17/10/2014

Objetivo Avaliação Obter valor de mercado de compra e venda para subsidiar parecer jurídico junto a CONAJ

Pressupostos Avaliação: a) vistoria no imóvel, com vistas a conhecer suas características, localização e estado de conservação das benfeitorias existentes;
 b) vistoria na região onde se localiza o imóvel para verificação da infraestrutura urbana existente;
 c) consulta de preços de imóveis ofertados ou negociados semelhantes ao imóvel avaliado.
 d) Procedimentos gerais definidos de acordo com a NBR 14653-2, avaliação de bens: Imóveis Urbanos.
 e) Método de custo de Reprodução - baseado nos índices de Custo Unitário Básico (CUB) publicados pela CUB SINDUSCON-PI de agosto/2014.

OUTROS LAUDOS

Laudo	Data Laudo	Tipo Laudo	Resultado do Laudo	Parecer Gerencial
096.2006.742	03/03/2006	Laudo de Avaliação de Bens		
096.2009.391	07/07/2009	Laudo de Avaliação de Bens		
096.2014.3874	23/10/2014	Laudo de Avaliação de Bens		

ASPECTOS AVALIADOS
1) IMÓVEIS

Identificação					
Código Bem	Aquisição	Tipo de Bem	Descrição		
505330	17/06/1986	TERRENO	TERRENO FOREIRO		
Itinerário Rua Santa Catarina c/ Rua sem Denominação, s/n, Lugar Riacho Canudos, Zona Suburbana, Campo Maior-PI.					
Endereço					
Logradouro		Número	Complemento		
Bairro	Município		UF	PI	
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
Escritura pública de compra e venda		02/07/1986	3.497	2-O	84
Cartório		Município		UF	
2º OFICIO		CAMPO MAIOR		PI	



50


Avaliação				
Data	Precisão (nível de rigor)	Área Legal	Área Real	Área construída (m2)
23/10/2014	Normal		1,00	1,00
Valor da avaliação				
Terreno ou Terra nua	Benfeitorias	Cobertura do solo	Total	
257.000,00	0,00	0,00	257.000,00	
Estado conservação			Ocorre venda bens similares região ?	
			<input checked="" type="radio"/> Sim <input type="radio"/> Não	
Motivo de alteração do valor				
OSCILACAO DE PRECO DE MERCADO				

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

01 - SOLICITANTE: Banco do Nordeste do Brasil S. A. - Ag. Campo Maior-PI.

02 - PROPRIETÁRIO: LEVI MARTINS DE MELO.

03 - FINALIDADE: Subsidiar parecer jurídico junto a CONAJ.

04 - OBJETIVO: Obter valor de mercado de compra e venda.

05 - VISTORIA:

Caracterização da Região:

 - Vocação: Comercial Industrial Residencial Misto()

- Localização: Rua Santa Catarina c/ Rua sem Denominação, s/n, Lugar Riacho Canudos, Zona Suburbana, Campo Maior-PI.

Infraestrutura:

 - Energia: SIM NÃO

 - Água potável: SIM NÃO

 - Telefonia: SIM NAO

 - Pavimentação: Asfáltica Paralelepípedo Não pavimentado

 - Coleta de Esgoto: SIM NÃO

- Outros (Infraestrutura mínima)

Informações Documentais:

- Imóvel matriculado sob nº: R-3.497 -Folhas: 84 -Livro: 2-O

- Cartório: 2º Ofício de Notas e Registro de Imóvel -Comarca: Campo Maior-PI

Limites e Confrontações:

Um terreno foreiro municipal que mede 100,00 metros de frente por 100,00 metros de fundos, limitando-se ao norte com o terreno comprador, ao sul com o com o imóvel de Deusdete Melo Castelo Branco, ao leste com Luís Peres de Oliveira e ao oeste com as terras de sua propriedade.

05.1 - TERRENO:

 - Posição: esquina meio de quadra.

 - Topografia: plana active declive.

 - Formato: retangular Irregular.

 - Utilização atual: Comercial Industrial Residencial Misto(descrever)

- Área total: 1,00 há (10.000,00m2).

05.2 - BENFEITORIAS:

Não foram consideradas na avaliação benfeitorias. Não há benfeitorias averbadas no documento apresentado do referido imóvel.

06 - PRESSUPOSTOS:

a) vistoria no imóvel, com vistas a conhecer suas características, localização e estado de conservação das benfeitorias existentes;

b) vistoria na região onde se localiza o imóvel para verificação da Infraestrutura urbana existente;

c) consulta de preços de imóveis ofertados ou negociados semelhantes ao imóvel avaliando.

d) Procedimentos gerais definidos de acordo com a NBR 14653-2, avaliação de bens: Imóveis Urbanos.

e) Método de custo de Reprodução - baseado nos Índices de Custo Unitário Básico (CUB) publicados pela CUB SINDUSCON-PI de agosto/2014.

07 - METODOLOGIA:

Utilizou-se para auferir valor de mercado ao bem avaliando o método Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para a avaliação do terreno, com base em dados colhidos na região, conforme preconiza a norma NBR - 14.653-1/2 "O Método comparativo direto de dados de mercado "Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra".

08 - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:

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





096 - CAMPO MAIOR

Avaliação de Bens

NUMERO: 096.2014.3880

DATA: 23/10/2014

A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori.

- Grau de Fundamentação: Grau I Grau II Grau III
- Grau de Precisão: Grau I Grau II Grau III
- Parecer Técnico:

09 - RESULTADO:

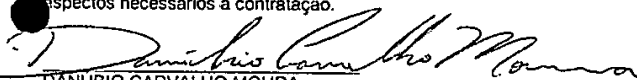
Seguindo os pressupostos necessários preconizados pela norma conforme a metodologia aplicada, avalia-se o imóvel conforme segue:

Valor Total Arredondado do Imóvel Avaliado: R\$ 257.000,00 (Duzentos e Cinquenta e Sete Mil Reais)

Nota:

10 - OBSERVAÇÕES:

- a) O avaliador considera que os elementos a ele fornecidos são legítimos e, que as informações prestadas por terceiros foram dadas de boa fé, merecendo, portanto, todo o crédito.
- b) O valor da presente avaliação refere-se a pagamento à vista;
- c) Não foram feitas averiguações a respeito de restrições ao direito de propriedade ou de quaisquer ônus que pesem sobre o imóvel avaliado. Assim sendo, os valores encontrados referem-se ao bem o considerando livre de ônus ou gravames e caberá a agência observar os demais aspectos necessários à contratação.


DANUBIO CARVALHO MOURA
Engenheiro Civil
CREA-PI: 21.545
CREA NASC.: 190960593-0

11 - ANEXO:

-MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:

Modelo:

TERRENOS EM CAMPO MAIOR BR 343

Data de Referência:

quinta-feira, 23 de outubro de 2014

Informações Complementares:

Terrenos situados na BR 343, Periferia e Zonas de Expansão da cidade de Campo Maior-PI/2014

Dados para a projeção de valores:

- Localização = 0
- Área total = 10.000,00
- Frente = 100,00
- Distância ao Centro = 2.000,00

- Endereço = RUA SANTA CATARINA C/ RUA DESCONHECIDA
- Complemento = MAT. 3.497
- Bairro = PAULO IV
- Informante =
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Mínimo (20,32%) = 20,53
- VMédio = 25,77
- Máximo (25,50%) = 32,34

- Valor Total
- BMínimo = 205.294,88
- BMédio = 257.653,73
- BMáximo = 323.366,29

Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) Modelo:

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



096 - CAMPO MAIOR

Avaliação de Bens

NUMERO: 096.2014.3880

DATA: 23/10/2014

0
 1) TERRENOS EM CAMPO MAIOR BR 343
 0
 2) Data de referência:
 0
 quinta-feira, 23 de outubro de 2014
 0
 3) Informações Complementares:
 0
 Variáveis e dados do modelo: Quant.
 Total de variáveis: 5
 Variáveis utilizadas no modelo: 5
 Total de dados: 16
 Dados utilizados no modelo: 15
 0
 0
 4) Estatísticas:
 0
 Estatísticas do modelo: Valor
 Coeficiente de correlação: 0,9671831 / 0,8795348
 Coeficiente de determinação: 0,9354432
 Fisher - Snedecor: 36,23
 Significância do modelo (%): 0,01
 0
 0
 5) Normalidade dos resíduos:
 0
 2 Distribuição dos resíduos: à Curva Normal: Modelo
 Resíduos situados entre -1? e + 1? 68% Qh 66%
 Resíduos situados entre -1,64? e + 1,64? 90% Qh 100%
 Resíduos situados entre -1,96? e + 1,96? 95% Qh 100%
 0
 0
 6) Outliers do modelo de regressão:
 0
 Quantidade de outliers: 0
 % de outliers: 0,00%
 7) Análise da variância:
 0
 Fonte de variação: Soma dos Quadrados Graus de Liberdade: Quadrado Médio: F
 Explicada 12,445 e 4a 3,1110, 36,226
 Não Explicada 0,859 mo 10: f 0,086
 Total 13,304 14
 0
 0
 8) Equação de regressão:
 0
 0

$$\ln(\text{Valor unitário}) = +3,490704567 + 1,426597622 * \text{Localização} + 149,4626365 / \text{Área total} - 0,004252623618 * \text{Frente} + 509,0618442 / \text{Distância ao Centro}$$

 0
 9) Testes de Hipóteses:
 0
 Variáveis: Transform. Obs. Sig.(%)
 Localização 8,01 0,01
 Área total 1/x 2,000 7,38
 Frente a xe -5,23e 0,04
 Distância ao Centro 1/x (M 2,08x 6,42
 Valor unitário 4 ln(y) 4 18,80, 3 0,01
 0
 0
 10) Correlações Parciais:
 0
 Correlações parciais para Localização: Isoladas Influência
 Área total a -0,10 p a 0,53
 Frente 0,234 0,81
 Distância ao Centro 80,49 0,36
 e Valor unitário, 10,72, 50,93
 0
 0
 Correlações parciais para Área total: Isoladas Influência
 Frente -0,51 0,22
 Distância ao Centro 80,15 0,09
 e Valor unitário, 10,41, 50,53
 0
 0
 Correlações parciais para Frente: Isoladas Influência
 Distância ao Centro 80,14 0,55

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



096 - CAMPO MAIOR

Avaliação de Bens

NUMERO: 096.2014.3880

DATA: 23/10/2014

e Valor unitário: $1,0411 \times 10,86$

0

0

1. Correlações parciais para Distância ao Centro: $0,5311 \times 10,55$

e Valor unitário: $1,0531 \times 10,55$

DANUBIO CARVALHO MOURA
Engenheiro Civil
CREA-PI: 21.545
CREA NASC.: 190960593-0

TÉCNICO INTERNO RESPONSÁVEL

Instituição

Nome/Assinatura do TÉCNICO INTERNO RESPONSÁVEL

Banco do Nordeste do Brasil S/A

DANUBIO CARVALHO MOURA