

IDENTIFICAÇÃO

Agência 128 PEDREIRAS
Cliente 006335269/0001-05 SAPONOLEO SANTO ANTONIO LTDA Código 103494
Endereço logradouro: MANOEL TRINDADE, , Nr.: 145, Bairro: CENTRO
Valor Total da Avaliação (R\$) 2.056.000,00

INFORMAÇÕES DA AVALIAÇÃO

Precisão Normal Data da Visita : 04/07/2023 a 04/07/2023

Objetivo Avaliação Avaliação de Imóvel Urbano (Gleba), situado na Lugar Santo Antônio dos Oliveiras, s/n, Bairro Santo Antônio, Trizidela do Vale - MA, para fins de execução judicial.

Pressupostos Avaliação: O presente laudo fundamenta-se no que estabelece a norma NBR 14653 - Avaliação de Bens da ABNT, registrada no INMETRO e baseia-se:
a) Na documentação fornecida;
b) Em informações constatadas in loco, quando da vistoria realizada no imóvel em 04/07/2023. Cabe ressaltar que não efetuamos medições da área, presumindo-se como verdadeiras as informações contidas nas plantas e documentos cartorários;
c) Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente encontra-se correta e regularizada, não tendo havido investigação quanto aos aspectos legais e que o imóvel em questão estaria livre e desembaraçado de quaisquer ônus, em condições de ser comercializado imediatamente.
d) Na Certidão de Inteiro Teor não constam os limites e confrontações do avaliando, constam somente a área (11,50ha) e a existência de prédio composto de 06 (seis) salões para instalação de fábrica, depósito e escritório e 01 (um) açude. No Auto de Penhora e Avaliação (e constatado na vistoria in loco) existem 03 (três) galpões de grande porte e 01 (um) galpão menor com 02 divisórias, onde funciona o escritório da empresa.

OUTROS LAUDOS

Laudo	Data Laudo	Tipo Laudo	Resultado do Laudo	Parecer Gerencial
839.2001.2726	19/11/2001	Projeto Industrial/Agroindustrial/Comercial/Serviços - Pós Implantação	Satisfatório	Irregular
839.2003.128	13/05/2003	Relatório de Diagnóstico de Empresa	Satisfatório	Irregular

ASPECTOS AVALIADOS

1) IMÓVEIS

Identificação					
Código Bem	Aquisição	Tipo de Bem	Descrição		
1308095	11/07/1991	PRÉDIO	PARQUE INDUSTRIAL		
Itinerário					
Endereço					
Logradouro		Número	Complemento		
R MANOEL TRINDADE,		145			
Bairro	Município		UF		
CENTRO	PEDREIRAS		MA		
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	11/07/1991	01/2.265	2-H	166	
Cartório	Município			UF	
REGISTRO DE IMOVEIS	PEDREIRAS			MA	



Avaliação				
Data	Precisão (nível de rigor)	Área Legal	Área Real	Área construída (m2)
06/07/2023	Normal		11,50	11,50 0
Valor da avaliação				
Terreno ou Terra nua	Benfeitorias	Cobertura do solo	Total	
2.056.000,00	0,00	0,00	2.056.000,00	
Estado conservação			Ocorre venda bens similares região ?	
Regular			<input type="radio"/> Sim <input checked="" type="radio"/> Não	
Motivo de alteração do valor				
OSCILACAO DE PRECO DE MERCADO				

2) VEÍCULOS**3) MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS E IMPLEMENTOS****4) SEMOVENTES****CONCLUSÕES****1.0 - PROPRIETÁRIO**

Saponóleo Santo Antônio Ltda
CNPJ: 06.335.269/0001-05

2.0 - INTERESSADO

BANCO DO NORDESTE DO BRASIL S.A - Agência Pedreiras - MA

3.0 - OBJETO e OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Avaliação de Imóvel Urbano (Gleba), situado na Lugar Santo Antônio dos Oliveiras, s/n, Bairro Santo Antônio, Trizidela do Vale - MA, para fins de execução judicial.

- DOCUMENTAÇÃO LEGAL

Registrado através de Escritura Pública de Compra e Vendas, sob nº R-1-2.265, fls. 166, Livro 2-H, do Cartório do 1º Ofício Extrajudicial de Pedreiras - MA, em 11/07/1991.

Foi apresentada a seguinte documentação: Certidão de Inteiro Teor com data de 29/11/2021 e Auto de Penhora e Avaliação com data de 28/02/2023.

4.0 - PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

O presente laudo fundamenta-se no que estabelece a norma NBR 14653 - Avaliação de Bens da ABNT, registrada no INMETRO e baseia-se:

- Na documentação fornecida;
- Em informações constatadas in loco, quando da vistoria realizada no imóvel em 04/07/2023. Cabe ressaltar que não efetuamos medições da área, presumindo-se como verdadeiras as informações contidas nas plantas e documentos cartorários;
- Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente encontra-se correta e regularizada, não tendo havido investigação quanto aos aspectos legais e que o imóvel em questão estaria livre e desembaraçado de quaisquer ônus, em condições de ser comercializado imediatamente.
- Na Certidão de Inteiro Teor não constam os limites e confrontações do avaliando, constam somente a área (11,50ha) e a existência de prédio composto de 06 (seis) salões para instalação de fábrica, depósito e escritório e 01 (um) açude. No Auto de Penhora e Avaliação (e constatado na vistoria in loco) existem 03 (três) galpões de grande porte e 01 (um) galpão menor com 02 divisórias, onde funciona o escritório da empresa.

5.0 - CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

O mercado imobiliário da região, encontra-se em recuperação pós COVID.

6.0 - METODOLOGIA

TERRENO: Método Involutivo: É um método indireto de valoração de uma gleba ou terreno de grandes dimensões considerando seu aproveitamento por meio de subdivisão de área maior em lotes menores. Serve para avaliar imóveis atípicos do mercado local e que não têm parâmetros de comparação. O valor da gleba bruta é obtido a partir da receita global de todos os lotes, deduzindo-se as despesas com infraestrutura (Base de Referência: PINI, Março/2023), vendas, despesas de corretagem, lucro do empreendedor e risco. No Modelo Estático presume-se que as receitas e despesas do empreendimento são realizadas de imediato, ou seja, não é considerada a questão tempo. Segundo a NBR 14.653-2, o Modelo Estático "é o modelo que utiliza fórmulas simplificadas e que não leva em conta o tempo de ocorrência das despesas e receitas". Cálculos em planilha em ANEXO.

Sendo:

$X = 0,527 \cdot S \cdot q - Du / 1,12$

Onde:

X = valor da gleba bruta

S = área bruta da gleba

q = valor unitário dos lotes nas áreas vizinhas

Du = Somatório das despesas de urbanização

7.0 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel está localizado a cerca de 4km do centro da cidade, no Bairro Santo Antônio.

Na parte frontal do imóvel existem residências com padrão construtivo médio/alto.

A região onde se encontra o avaliando predomina a vocação residencial.

A via de acesso é através de um portão e via não asfaltada, com abastecimento de água através de poço tubular, rede de alta e baixa tensão, telefonia fixa e móvel.

8.0 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

- TERRENO

Gleba de Terreno com 11,50ha (115.000,00m²)

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



128 - PEDREIRAS

Gleba de Terras com 11,50ha (115.000,00m²).

Na gleba está instalada uma indústria de produtos de limpeza (Sabão Garoto).

O centro de esportes possui dois campos de futebol society, com alambrados, iluminação, grama e um galpão de apoio, com cozinha, bar, banheiros e vestiários.

9.0 - DETERMINAÇÃO DE VALOR DO IMÓVEL**9.1 - VALOR DO TERRENO**

O valor abaixo utilizado foi obtido através dos dados conseguidos, e também através de consultas a conhecedores do mercado local.

Utilizamos para o cálculo do lote padrão de 300,00m² (10,00m x 30,00m).

Valor do Terreno: 115.000,00m² x R\$ 17,88/m² = R\$ 2.056.481,13

Utilizando o Método Involutivo

Sendo:

X = 0,527.S.q - Du/1,12

Onde:

X = valor da gleba bruta

S = área bruta da gleba

q = valor unitário dos lotes nas áreas vizinhas

Du = Somatório das despesas de urbanização

Aplicando-se o arredondamento previsto na NBR-14.653-1, o valor total da avaliação resulta em R\$ 2.056.000,00 (Dois Milhões, Cinquenta e Seis Mil Reais).

10.0 - ESPECIFICAÇÃO

Este trabalho segue as normas técnicas estabelecidas para a avaliação de terreno e benfeitorias não atingindo grau de Fundamentação e Precisão.

11.0 - CONCLUSÃO

Com base na metodologia utilizada e demais procedimentos adotados, estimamos o valor do imóvel acima caracterizado, situado na Lugar Santo Antônio dos Oliveiras, s/n, Bairro Santo Antônio, Trizidela do Vale - MA. Aplicando-se o arredondamento previsto na NBR-14.653-1, o valor total da avaliação resulta em R\$ 2.056.000,00 (Dois Milhões, Cinquenta e Seis Mil Reais), observadas as condições em que se encontra nesta data.

Caxias, 06 de julho de 2023.

TÉCNICO INTERNO RESPONSÁVEL

Instituição

Nome/Assinatura do TÉCNICO INTERNO RESPONSÁVEL

Banco do Nordeste do Brasil S/A


LUIS HENRIQUE SOUSA DE ARAUJO

