

IDENTIFICAÇÃO

Agência	73	VITORIA DA CONQUISTA		
Cliente	503026478/0000-72	ZORILDO MAGNO GALVAO	Código	26906
Endereço	logradouro: PERICLES GUSMAO , Nr.: 300, Bairro: CANDEIAS			
Valor do Projeto (R\$)	940.000,00			
Valor da Proposta (R\$)	550.000,00			

OUTROS LAUDOS

Laudo	Data Laudo	Tipo Laudo	Resultado do Laudo	Parecer Gerencial
073.2020.739	14/05/2020	Laudo de Avaliação de Bens		
073.2022.595	04/04/2022	Laudo de Avaliação de Bens		

Atividades

☒ Outras

ASPECTOS AVALIADOS

GERAIS

Item	Situação
1. Planejamento Global - Atendimento das necessidades de investimento	Sem problemas relevantes

AVALIAÇÃO PATRIMONIAL (CONVALIDAÇÃO)

Item	Situação
1. Denominação, localização e área das propriedades - Correspondência com as descrições das respectivas escrituras	Sem problemas relevantes

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



CONCLUSÕES

Resultado: Favorável

Observações:

- Trata-se de laudo de avaliação de bens, cuja solicitação foi feita como parecer técnico por conta de impossibilidade de solicitar a atividade no SISTEC.
- Na capa deste laudo o valor referente ao Valor do Projeto se refere ao valor do bem incluindo o valor das benfeitorias não averbadas, e o valor referente ao Valor da Proposta se refere apenas ao valor do terreno do imóvel, sem o valor das benfeitorias, que é o resultado deste laudo de avaliação.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

Interessado: Banco do Nordeste do Brasil - BNB

Unidade Demandante: 073 - Vitória da Conquista - BA

Número da Atividade SIAT: 073.2025.1637

Proprietário: Zorildo Magno Galvão

Objeto da Avaliação: Um lote de terreno localizado à Avenida Péricles Gusmão, número 300, Bairro Candeias, Vitória da Conquista - BA (antiga Avenida Suécia, esquina com Avenida Itália, lote nº 10, quadra 25 – Coordenadas da frente do imóvel: Latitude -14.858273°, Longitude -40.823986°), com área construída NÃO AVERBADA de 200,00m2, edificada sobre um terreno com área total de 432,00m2, número de Matrícula 2.895.

Valor do Terreno (sem benfeitorias): R\$ 550.000,00

Valor Total do Imóvel (com as construções não averbadas): R\$ 940.000,00

Responsável Técnico: Valderlan Macedo de Queiroz,

Engenheiro Civil - CREA/BA - 40070

Analista técnico - Técnico de Campo

Célula de Suporte Técnico / Ba - Domicílio Vitória da Conquista

Vitória da Conquista - BA, 31 de outubro de 2025

1. APRESENTAÇÃO

1.1. Interessado: BANCO DO NORDESTE DO BRASIL - BNB

1.2. Unidade Demandante: 073 - Vitória da Conquista - BA

1.3. Número da atividade SIAT: 073.2025.1637

1.4. Data da visita: 30/10/2025

2. PROPRIETÁRIO

Proprietário:

- Zorildo Magno Galvão

CPF: 503.026.478-72

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Imóvel residencial localizado à Avenida Péricles Gusmão, número 300, Bairro

Candeias, Vitória da Conquista - BA (antiga Avenida Suécia, esquina com Avenida Itália, lote

nº 10, quadra 25 – Coordenadas da frente do imóvel: Latitude -14.858273°, Longitude -40.823986°), com área construída NÃO AVERBADA de 200,00m2, edificada sobre um terreno com área total de 432,00m2, número de Matrícula 2.895.

4. OBJETIVO

O objetivo do presente trabalho é a estimativa do valor de mercado de compra e venda de um imóvel urbano com base nas regulamentações da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnica - sobre o assunto.

5. FINALIDADE

Atualização do valor do imóvel objeto da presente avaliação que compõe garantia hipotecária de operação de crédito firmada junto ao Banco do Nordeste do Brasil S.A.

6. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES / PRESSUPOSTOS

O presente laudo de avaliação fundamenta-se no que estabelece a Norma Técnica NBR 14653 - Avaliação de Bens da ABNT, registrada no INMETRO e se baseia nos seguintes pressupostos:

- Que, em função de inadequação do SIAT (Sistema de Avaliação Técnica de Empreendimentos) à forma de classificação conforme a Norma Técnica, a classificação citada no referido sistema (rigorosa) não deve ser considerada e sim a classificação que consta no corpo do laudo no item "conclusão".

- Que a documentação legal do imóvel que nos foi apresentada é legítima e que caberá a Agência observar os demais aspectos legais necessários à continuidade da operação, bem como solicitar do cliente, se necessário, documentação complementar para certificar-se do real número da matrícula do imóvel. Assim sendo, os valores encontrados referem-se aos bens considerando-os livres de ônus ou gravames para com terceiros.

- Que o imóvel visitado, bem como as informações e documentos disponibilizados correspondem, de fato, ao imóvel avaliando.

- Que, por conta da impossibilidade de se realizar a vistoria interna ao imóvel, bem como por não haver averbação das edificações existentes na matrícula do imóvel, o resultado desta avaliação se refere apenas ao valor do terreno.

- Que, para atribuição de valor às edificações existentes foi considerada uma situação paradigma, utilizando como área construída a área informada no laudo judicial, e para definição do estado de conservação foi considerada a observação externa.

- Que são verídicas e procedentes as informações prestadas por terceiros, relativas às pesquisas/amostras, referentes às negociações realizadas (vendas de bens), das ofertas e das opiniões encontradas, obtidas junto a agentes e/ou sítios da internet no mercado imobiliário local e regional;

- Que, com a não observância dos pressupostos acima, este trabalho de avaliação poderá ficar prejudicado, razão pela qual ele será considerado nulo de direito.

Observação: Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos, as observações no local foram feitas sem instrumentos de medição e as informações obtidas foram tomadas como de boa fé.

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



Este documento foi gerado pelo usuário 117.***.***-52 em 30/06/2026 13:39:18

Número do documento: 25120417095884400000509741121

<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25120417095884400000509741121>

Assinado eletronicamente por: RODRIGO MAIA SANTOS - 04/12/2025 17:09:59

instrumentos de medição e as informações obtidas foram tomadas como de boa fé.

CONCLUSÕES

7. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel encontra-se inserido numa região com uso misto, estando próximo às Avenidas Olívia Flores, Rosa Cruz e Brasil, que possuem diversos empreendimentos comerciais e de serviços, que influencia, como polo valorizante, no preço dos imóveis daquela região. A via onde se localiza o imóvel possui pavimentação asfáltica, e dispõe dos demais serviços de infraestrutura básica, tais como redes de distribuição de água, esgoto e energia elétrica, telefonia fixa e móvel, coleta de lixo, entre outros.

8. CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

Imóvel residencial localizado à Avenida Pércles Gusmão, número 300, Bairro Candeias, Vitória da Conquista - BA (antiga Avenida Suécia, esquina com Avenida Itália, lote nº 10, quadra 25), com área construída NÃO AVERBADA de 200,00m², edificada sobre um terreno com área total de 432,00m², conforme Certidão de Inteiro Teor emitida em 30/04/2019, pelo Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Vitória da Conquista, Bahia, registrado sob número de Matrícula 2.895.

O terreno do imóvel possui formato regular e topografia plana. As benfeitorias apresentam estado de conservação regular (requer reparos). No imóvel existe uma edificação residencial, a qual não se encontra averbada à matrícula. Não foi possível ter acesso ao interior do imóvel. Nos foi disponibilizado o laudo de avaliação judicial (ID 693277289), o qual contém diversas fotos do interior do imóvel, bem como a indicação da sua área construída, de modo que foi possível definir um valor para a referida benfeitoria utilizando uma situação paradigma, definindo como área construída a área informada no laudo de avaliação judicial, e para definição do estado de conservação foi considerada a observação externa e as fotos atuais. A valoração da edificação é apenas a título de informação, para subsidiar as diversas instâncias do Banco do Nordeste em possível processo de negociação/re negociação, não figurando como resultado do laudo, conforme definição normativa.

9. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

Em Vitória da Conquista fica clara a ampliação do número de empreendimentos imobiliários ofertados para comercialização e, mesmo com o aumento dos preços dos insumos da construção civil, que gera consequente aumento dos preços dos imóveis, o mercado apresenta-se bastante aquecido.

Classificamos o imóvel como de normal liquidez para comercialização.

10. METODOLOGIA E COLETA DE DADOS DE MERCADO

10.1. Terreno: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Quanto à avaliação do terreno foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme previsto na NBR 14653-2, baseado no tratamento matemático dos dados através da inferência estatística, com adoção de modelo de regressão linear múltipla. Foi utilizada como ferramenta de análise estatística o software SisDEA Home.

De acordo com o que preconiza a NBR 14.653-1, adotou-se este método em função da existência de um conjunto de dados suficiente para ser tomado estatisticamente como amostra do mercado imobiliário.

OBSERVAÇÕES SOBRE EDIFICAÇÕES:

- Considerando que no imóvel possui edificações NÃO AVERBADAS, nos foi solicitada a aferição do valor de tais edificações.
- Considerando o que preconiza o caderno de diretrizes técnicas, os laudos de avaliação de bens podem relatar sobre valores de benfeitorias não averbadas, porém ao final deverão apresentar apenas os valores das benfeitorias averbadas. Assim sendo, os valores auferidos para as edificações serão apresentados com caráter apenas informativo.
- Para a avaliação da área construída não averbada foi utilizado o Método da Quantificação do Custo de Reedição, no qual apurou-se o custo de reedição da benfeitoria, calculando o valor de construção de um prédio novo, utilizando como referência o Custo Unitário Básico de Edificações - setembro de 2025 (fonte: SINDUSCON), depreciando o mesmo através da tabela de Ross-Heideck.

10.1.1. Coleta dos dados - procedimentos, abrangência e fonte

Durante o trabalho foram adotados os seguintes procedimentos:

- Exame da documentação legal apresentada (Certidão de Inteiro Teor datada de 30 de abril de 2019, da matrícula 2.895, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas do 2º Ofício da Comarca de Vitória da Conquista - GED 693275268), a fim de verificar a área legal, a titularidade, o registro de área construída averbada, as confrontações e a localização do imóvel a ser visitado.
- Vistoria ao imóvel avaliando para confirmar se a localização corresponde à referida na documentação legal e conhecer as suas características, examinar as benfeitorias existentes e o estado de conservação.
- Vistoria à região onde se encontra o bem avaliando para examinar a disponibilidade de serviços públicos, as atividades existentes, a infraestrutura urbana, os equipamentos comunitários, pólos de influência relevantes para o mercado, inclusive, usos anteriores atípicos ou estigmas.

No planejamento e realização da pesquisa de mercado foram considerados eventos referentes a imóveis localizados no perímetro urbano da cidade de Vitória da conquista, com características semelhantes ao imóvel avaliando.

Na pesquisa efetuada no mercado, foram obtidos 39 dados através de pesquisa de campo, anúncios de imobiliárias, internet, os quais estão apresentados no apêndice - Relatório estatístico completo.

10.1.2. Tratamento dos dados

Foi realizado o tratamento estatístico inferencial para a determinação do valor de mercado do terreno avaliando através da comparação dos dados de mercado levantados.

10.1.3. Análise exploratória dos dados

Após a tabulação, foi feita a análise exploratória dos dados e das variáveis explicativas através da ordenação, gráficos de dispersão e matriz de correlações, que serviram como base para a definição das variáveis independentes que se apresentaram mais relevantes ao modelo.

10.1.4. Escolha de variáveis dependentes e independentes

Após os tratamentos e testes estatísticos foi gerado modelo de regressão, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas:

Área Total (m²): Variável independente quantitativa correspondente às áreas totais dos imóveis pesquisados. Amplitude variando entre 90,00m² a 38.816,00m²;

Vocação: Variável independente qualitativa dicotômica, que caracteriza o potencial de vocação indicado pelo entorno: 0 = Residencial; 1 = Comercial e industrial, com amplitude da amostra: 0 a 1;

Infraestrutura: Variável independente qualitativa dicotômica, que indica a infraestrutura existente no local dos imóveis pesquisados, sendo: 0 = infraestrutura intermediária; e 1 = infraestrutura completa, com amplitude da amostra variando de 0 a 1;

Localização: variável independente qualitativa de códigos alocados que caracteriza a localização dos imóveis, distribuídos em diversas zonas de interesse residencial e comercial, sendo: 1 = áreas intermediárias; 2 = áreas com boa localização no entorno central e polos valorizantes; e 3 = áreas centrais ou bem valorizadas, com amplitude variando de 1 a 3;

Data: variável independente dicotômica que caracteriza a data da pesquisa, sendo 0 para imóveis pesquisados em 2023 e 2024, e 1 para imóveis pesquisados em 2025 com amplitude da amostra variando de 0 a 1;

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



Este documento foi gerado pelo usuário 117.***.***-52 em 30/06/2026 13:39:18

Número do documento: 25120417095884400000509741121

<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25120417095884400000509741121>

Assinado eletronicamente por: RODRIGO MAIA SANTOS - 04/12/2025 17:09:59

CONCLUSÕES
...pesquisados em 2020, com amplitude da amostra variando de 0 a 1, ...
...valor dependente ou explicada. Identifica o valor por metro quadrado dos imóveis pesquisados. Amplitude variando entre R\$ 300,00 a R\$ 2.739,73. É o valor que buscamos nesse trabalho.

10.1.5. Tratamento estatístico

10.1.5.1. Relatório estatístico resumido

Informações Complementares:

Total de variáveis: 6

Variáveis utilizadas no modelo: 6

Total de dados: 39

Dados utilizados no modelo: 37

Quantidade de outliers: 1,00

Modelo de Regressão:

A equação do modelo de regressão linear (mediana) gerado é a seguinte:

$$\text{Valor unitário} = +639,940937 * e^{(-0,1448028049 * \ln(\text{Área total}))} * e^{(+0,44525746 * \text{Vocação})} * e^{(+0,4107552741 * \text{Infra-estrutura})} * e^{(+0,4004357689 * \text{Localização})} * e^{(+0,113548021 * \text{Data})}$$

10.1.5.2. Tratamento estatístico inferencial - comentários

Com base no tratamento estatístico dos dados amostrais e nas regulamentações da Norma Técnica verificou-se que foi aceita a hipótese da existência de regressão; o modelo apresentou significância global (valor F de 58,93 com significância de 0,00%), bem como a significância individual dos os regressores utilizados, indicando que todos são importantes na formação do modelo.

A matriz de correlação indica uma correlação global fortíssima (0,9512), indicando que as variáveis independentes são importantes para a formação do preço. As correlações parciais entre os regressores foram fraca a média, indicando que há pouca influência entre elas, o que é desejado. O modelo não apresentou problemas de multicolinearidade, uma vez que não houve correlação entre variáveis, em módulo, maior do que 0,8.

Considerando-se o coeficiente de determinação pode-se concluir que 92,70% da variabilidade observada nos preços de mercado foram explicadas pelo modelo adotado, o que é razoável a considerar a amostragem feita.

De acordo com os pressupostos básicos, o modelo apresenta-se em conformidade com a Norma Técnica no que diz respeito à sua especificação, normalidade, homocedasticidade, não-multicolinearidade, não autocorrelação, independência, inexistência de pontos atípicos e influenciadores, obtendo-se assim uma avaliação não tendenciosa, eficiente e consistente.

11. Avaliação do Objeto

- Terreno:

11.1 Parâmetros para determinação de valores

Dados para a projeção de valores:

Área (m²) = 432,00

Vocação = 1,00

Infraestrutura = 1,00

Localização = 3,00

Data = 1

Valores da Mediana para Nível de Confiança de 80%

Para Valor Unitário

Mínimo (10,26%) = R\$ 1.339,40

Médio = R\$ 1.492,58

Máximo (11,44%) = R\$ 1.663,27

Campo de arbítrio

RL Mínimo = R\$ 1.268,69

RL Máximo = R\$ 1.716,47

Na determinação do valor do terreno do imóvel avaliando considerou-se o valor do limite inferior do campo de arbítrio, por conta de o modelo possuir apenas dados de oferta.

Valor do Terreno avaliando: 432,00m² x R\$ 1.268,69 = R\$ 548.074,08

De acordo com a NBR 14.653-1, é permitido arredondar o resultado de sua avaliação em até 1% do valor estimado, assim sendo, o valor de avaliação do total do imóvel urbano avaliando é R\$ 550.000,00 (Quinhentos e cinquenta mil reais).

11.2 - Edificações:

Parâmetros para determinação de áreas, valores e depreciação

- Áreas

. Para determinação da área edificada não averbada consideramos a área construída informada no laudo judicial, bem como a projeção do telhado a partir das imagens de satélite extraídas do Google Earth.

Área construída não averbada: 200,00m²

- Valores

. Para o cálculo do valor unitário da construção NÃO AVERBADA consideramos o custo de construção para uma edificação Residencial - R1 (padrão normal), por ser o que mais se assemelha às benfeitorias avaliadas, no valor inicial de R\$ 2.554,05, divulgado pelo SINDUSCON/BA, tendo como referência o mês de setembro de 2025, aplicando a este um BDI justificado de 22,12%, conforme o acórdão do TCU vigente.

Valor unitário = R\$/m² 2.554,05 x 1,2212 = R\$/m² 3.119,00...

- Depreciação:

. Para o cálculo das depreciações foram utilizados os seguintes parâmetros na tabela de Ross- Heideck:

Idade aparente área não averbada: 20 anos

Vida útil: 50

Estado: 3,0 Regular (Requer reparações simples)

Residual: 10%

Valor Novo área construída não averbada: R\$ 623.801,17

Valor Depreciado área construída não averbada: R\$ 393.438,88

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



Este documento foi gerado pelo usuário 117.***.***-52 em 30/06/2026 13:39:18

Número do documento: 25120417095884400000509741121

<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25120417095884400000509741121>

Assinado eletronicamente por: RODRIGO MAIA SANTOS - 04/12/2025 17:09:59

073 - V DA CONQUIST

12. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

- Considerando a avaliação apenas do terreno, e que será o resultado deste trabalho, temos o valor de R\$ 550.000,00 (Quinhentos e cinquenta mil reais).
- Considerando o valor total do imóvel, incluindo o valor das benfeitorias não averbadas temos:
Valor do imóvel com benfeitorias não averbadas (VI):
 $VI = (VT + CB) \times FC$
 $VI = (R\$ 548.074,08 + R\$ 393.438,88) \times 1,00 = R\$ 941.512,96$
 $VI (+/- 1\%) = R\$ 940.000,00$ (Novecentos e quarenta mil reais).

Obs.: CONSIDERANDO O DISPOSTO NO CADERNO DE DIRETRIZES TÉCNICAS - CDT, UMA VEZ QUE NO IMÓVEL EXISTEM BENFEITORIAS NÃO AVERBADAS, O RESULTADO DESSE LAUDO NO SIAT APRESENTARÁ O VALOR TOTAL APENAS DO TERRENO, SEM INCLUIR O VALOR DAS BENFEITORIAS NÃO AVERBADAS, PORÉM ESTE VALOR ESTÁ SENDO APRESENTADO ACIMA NESSA CONCLUSÃO COM EFEITO INFORMATIVO, PARA SUBSIDIAR OS GESTORES EM POSSÍVEL PROCESSO DE RENEGOCIAÇÃO DE DÍVIDAS.

13. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

13.1 - Este Laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pela Metodologia empregada, que afetam as análises, opiniões e suas conclusões.
13.2 - Os aspectos jurídicos não foram observados neste trabalho.
13.3 - O valor adotado neste laudo refere-se a pagamento à vista.

14. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

14.1 Terreno (Regressão)
Grau de Fundamentação II.
Grau de Precisão III

15. CONCLUSÃO E FINALIZAÇÃO DO LAUDO

Fundamentados nos elementos e condições constantes neste Laudo de Avaliação e nas regulamentações da ABNT - NBR-14.653 - 1 e 2, o imóvel avaliando, localizado no município de Vitória da Conquista - BA, fica avaliado (sem considerar as benfeitorias) pelo valor total de mercado em R\$ 550.000,00 (Quinhentos e cinquenta mil reais).
Portanto, este laudo é finalizado e apresentado em uma via assinada pelo responsável técnico.

Vitória da Conquista - BA, 31 de outubro de 2025.

Valderlan Macedo de Queiroz
Engenheiro Civil - CREA/BA 40070
Analista Técnico - Célula de Execução de Suporte Técnico / BA
Domicílio de Vitória da Conquista

Obs.: São partes integrantes desse trabalho o Laudo Extra SIAT, o arquivo do modelo de regressão do SISDEA, o relatório estatístico completo que detalha o tratamento estatístico dos dados, descreve os dados de mercado e a especificação da avaliação, o arquivo contendo o memorial fotográfico e os arquivos referentes à depreciação das benfeitorias, os quais estão inseridos no dossiê da cliente no GED (ID 693274320) numa única pasta compactada, sob ID 696961427.

TÉCNICO INTERNO RESPONSÁVEL

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

Banco do Nordeste do Brasil S/A

VALDERLAN MACEDO DE QUEIROZ

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



Este documento foi gerado pelo usuário 117.***.***-52 em 30/06/2026 13:39:18
Número do documento: 25120417095884400000509741121
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25120417095884400000509741121>
Assinado eletronicamente por: RODRIGO MAIA SANTOS - 04/12/2025 17:09:59