

INTRODUÇÃO / IDENTIFICAÇÃO

Interessado	Demandante	Número do Laudo
Banco do Nordeste do Brasil S.A. - BNB	PETROLINA	041.2024.AI.0047
Proprietário	CPF / CNPJ	
5362720 - ERIVALDO NUNES DE OLIVEIRA	051.121.134-13	
Objeto da Avaliação		
IMOVEIS - SITIO BRAUNAS		
Código do Bem	Matrícula	Comarca
2574626	7370	AFRANIO
Endereço	Bairro/ Distrito	
BRAUNA, n null, ZONA RURAL	ZONA RURAL	
Município	UF	CEP
DORMENTES	PE	56355-000
Coordenadas Geodésicas		
S 8° 30' 47.6100" W 40° 27' 9.1332"		
Objetivo	Finalidade	
Valor de Mercado (Compra e Venda)	Alienação	
Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes além ou aquém dos descritos no Caderno de Diretrizes Técnicas (CDT).		

OBJETIVOS E PRESUPOSTOS

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

- > Em dados do imóvel constantes do Sistema de Cadastro (S400) do BNB;
- > Em informações levantadas por ocasião da visita técnica realizada em 12.11.2024;
- > Considerou-se que o imóvel avaliando encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus, que os documentos fornecidos estão corretos e que as informações obtidas foram tomadas como de boa-fé;
- > O presente laudo de avaliação é de uso exclusivo do Banco do Nordeste do Brasil S.A. sendo vedada sua utilização para qualquer outro fim;
- > Caso qualquer dos pressupostos e ressalvas ou condição acima não seja verídico ou cumprido, esse laudo deve ser considerado NULO de pleno direito.

IMÓVEL

1. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Data da Vistoria	Alguém acompanhou a vistoria?		
12/11/2024	NÃO		
Dimensão	Estágio da exploração Atual	Capacidade de uso Preponderante	Exploração Preponderante
Pequeno	Terra cultivada	III	Pecuária

VISTORIA AO IMÓVEL

- Denominação do imóvel avaliando:
- Área do imóvel avaliando: 66,00 ha;
- Roteiro de acesso: Partindo do Distrito de Lagoas, seguir por 4,00 km no sentido de Dormentes-PE, daí entrar à direita e seguir por 3 km. O imóvel fica do lado esquerdo da via.

2. RESTRIÇÕES AO APROVEITAMENTO EFICIENTE DO BEM

DIAGNÓSTICO

- Por ocasião da visita técnica não foram observados indícios de restrições físicas, legais ou ambientais à utilização do imóvel avaliando;

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

Emitido em 24-12-2024 07:58:43 por f157929 - FLÁVIO da Silva Bezerra



- Aparentemente não há risco de invasão ou de infestação fitossanitária de difícil controle que possam comprometer a produtividade ou longevidade das explorações agrícolas e pecuárias.

REGIÃO E MERCADO

1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

REGIÃO DO IMÓVEL

- Vocação predominante: Bovinocultura e ovino caprinocultura;
- Infra estrutura existente: O imóvel conta com casa para morador, energia elétrica, cisterna de placas, pastagens, barreiro e cercas perimetrais e divisórias;
- Aspectos físicos predominantes: Relevo plano e suave ondulado;
- Polo atrativo: Dormentes, distando 47 km.
- Estrutura fundiária: Pequeno porte;
- Outros aspectos: Acesso por estrada asfaltada e não asfaltada.

2. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

- Oferta de bens similares: Alta(), Média(), Baixa(x), Muito Baixa() e Inexistente().
- Tendência de comportamento dos preços nos próximos 24 meses: Crescente(), Estável(x), Decrescente().
- Liquidez: Alta(), Normal(), Baixa(x), Muito Baixa().

METODOLOGIA EMPREGADA E ESPECIFICAÇÃO DE AVALIAÇÃO

1. MÉTODO

COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO (VIA TRATAMENTO CIENTÍFICO)

2. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Grau de Fundamentação	Grau de Precisão
II	II

TRATAMENTO E RESULTADO

1. TRATAMENTO

Modelo de Regressão

VALOR UNITÁRIO = $+6241,715574 \cdot e^{(-0,3264472276 \cdot \ln(\text{Área Total}))} \cdot e^{(+4,66999834 / \text{Dist Sede})} \cdot e^{(+0,7248152247 \cdot \text{Infraestrutura})}$

Descrição e Significância das Variáveis

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

(x1) Área total do imóvel: Variável independente quantitativa contínua, que informa a área total de cada elemento, em hectares. Há uma tendência de redução de valor unitário com o aumento da área. Amplitude da amostra: 6,00 ha a 300,00 ha. Escala logarítmica $\ln(x)$; significância = 0,07%;

(x2) Distância da sede: Variável independente quantitativa que representa a distância entre o imóvel e a sede do município. Há uma tendência de elevação do valor à medida em que a distância diminui. Amplitude da amostra: 6,00 km a 52,00 km. Escala Inversa $(1/x)$, significância = 9,20%;

(x3) Infraestrutura: Variável independente dicotômica que indica se o imóvel conta ou não com infraestrutura produtiva, sendo 0 para imóveis sem infraestrutura e 1 para imóveis com infraestrutura. Há uma tendência de elevação do valor para imóveis com infraestrutura. Amplitude da amostra: 0,00 a 1,00. Escala linear (x) e significância = 0,01%;

(y) Valor do imóvel por hectare: Variável dependente, representando o valor unitário em unidade monetária por hectare. Escala

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

Emitido em 24-12-2024 07:56:43 por f157929 - FLÁVIO da Silva Bezerra



Este documento foi gerado pelo usuário 435.***.34 em 03/09/2025 11:17:16

Número do documento: 24122816125048600000187072190

<https://pje.cloud.tjpe.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24122816125048600000187072190>

Assinado eletronicamente por: EDUARDO ARGOLO DE ARAUJO LIMA - 28/12/2024 16:12:52

linear.
As demais variáveis não se mostraram significativas.

Tratamento e Considerações

- Atributo do imóvel avaliando:
 - . Área total = 64,65
 - . Distância da Sede = 35,00
 - . Infraestrutura = 1,00
- Estimador: Moda;
- Estimativa de tendência (Valor total): R\$ 116.132,33

Valor Total do Imóvel (Estimativa Adotada)

R\$ 98.000,00

Campo de Arbitrio

SIM

Justificativa Campo de Arbitrio

Considerando que no banco de dados utilizado constam diversos dados de oferta e presumindo que por ocasião da venda haverá redução de valor, optamos por, dentro do campo de arbitrio, reduzir o valor em 15%, resultando em R\$98.712,48, valor este arredondado para 98.000,00, conforme faculta a NBR 14.653.

1.1 DETALHAMENTO**Benfeitorias não Reprodutivas**

Nº	Descrição	Classificação	Unidade	Quantidade	Valor (R\$)
1	DEPÓSITO	CS	M2	12	1.772,29
2	CERCAS	IT	KM	2	4.000,00
3	CISTERNA	IT	M3	15	1.200,00
4	BARREIRO	IT	UN	1	1.800,00

Valor das Construções (R\$)	Valor das Instalações (R\$)	Valor das Obras de Melhoria das Terras (R\$)	Valor Total das Benfeitorias Não Reprodutivas (R\$)
1.772,29	7.000,00	0,00	8.772,29

Benfeitorias Reprodutivas

Nº	Descrição	Classificação	Área (ha)	Valor (R\$)
1	CAPIM DE PISOTEIO	PS	10,00	14.000,00

Valor das Lavouras (R\$)	Valor das Florestas (R\$)	Valor das Pastagens (R\$)	Valor Total das Benfeitorias Reprodutivas (R\$)
0,00	0,00	14.000,00	14.000,00

Avaliado na Condição de unidade Industrial

NÃO

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

Emitido em 24-12-2024 07:56:43 por f157929 - FLÁVIO da Silva Bezerra



2. RESUMO

Terra Nua		
Valor Total	R\$	75.227,71
Valor Unitário	R\$/ha	Dados Incompletos
Valor da Terra	R\$	75.227,71
Valor das Benfeitorias Não Reprodutivas		
Construções	R\$	1.772,29
Instalações	R\$	7.000,00
Valor das Benfeitorias Reprodutivas		
Lavouras	R\$	0,00
Florestas	R\$	0,00
Pastagens	R\$	14.000,00
Valor das Maquinas e Equipamentos		
Cadastrada S400 e Averbada	R\$	0,00
Cadastrada S400 e Não Averbada	R\$	0,00
Não Cadastrada S400 e Averbada	R\$	0,00
Não Cadastrada S400 e Não Averbada	R\$	0,00
Valor Total do Imóvel	R\$	98.000,00
Valor Segurável do Imóvel	R\$	8.772,29
Valor Total do Imóvel para finalidade de Alienação	R\$	98.000,00

3. RESULTADO

Adotar Valor Diferente do Calculado

NÃO

Valor Total do Imóvel Foi Arredondado

SIM

Valor Total do Imóvel (R\$)

98.000,00

Valor da Avaliação para a finalidade de Alienação: R\$ 98.000,00 (Noventa e Oito Mil Reais)

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

Emitido em 24-12-2024 07:56:43 por f157929 - FLÁVIO da Silva Bezerra



Este documento foi gerado pelo usuário 435.***.***-34 em 03/09/2025 11:17:16
Número do documento: 24122816125325100000187072191
<https://pje.cloud.tje.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24122816125325100000187072191>
Assinado eletronicamente por: EDUARDO ARGOLO DE ARAUJO LIMA - 28/12/2024 16:12:54