

IDENTIFICAÇÃO

Agência 4 ANGICOS
Cliente 001652418/0001-46 I C FERREIRA-ME Código 604031
Endereço logradouro: FRANCISCO HORACIO , Nr.: 68, Bairro: ALTO DA ESPERANCA
Valor Total da Avaliação (R\$) 70.500,00

INFORMAÇÕES DA AVALIAÇÃO

Precisão Normal Data da Visita : 11/07/2023 a 11/07/2023

Objetivo Avaliação .

Pressupostos Avaliação: .

OUTROS LAUDOS

Laudo	Data Laudo	Tipo Laudo	Resultado do Laudo	Parecer Gerencial
004.2000.422	09/11/2000	Fundos Garantidores	Insatisfatório	Irregular

ASPECTOS AVALIADOS

1) IMÓVEIS

Identificação					
Código Bem 1341711	Aquisição 01/10/1977	Tipo de Bem PRÉDIO	Descrição PRÉDIO COMERCIAL		
Itinerário					
Endereço					
Logradouro RUA FRANCISCO HORACIO		Número 68	Complemento		
Bairro ALTO DA ESPERANCA		Município ANGICOS	UF RN		
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 Escritura pública de compra e venda		Data 26/10/1977	Nr. Registro R-01-101	Livro 2-B	Folhas 11
Cartório 1 CARTORIO JUDICIARIO DE ANGICOS		Município ANGICOS			UF RN
Avaliação					
Data 24/07/2023	Precisão (nível de rigor) Normal	Área Legal 103,95	Área Real 103,95	Área construída (m2) 50,00	
Valor da avaliação					
Terreno ou Terra nua 0,00		Benfeitorias 70.500,00	Cobertura do solo 0,00		Total 70.500,00
Estado conservação Mau(precário)			Ocorre venda bens similares região ? ☒ Sim ☐ Não		
Motivo de alteração do valor OBSOLESCÊNCIA					

2) VEÍCULOS

3) MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS E IMPLEMENTOS**4) SEMOVENTES****CONCLUSÕES**

AVALIAÇÃO DE BENS Nº 004.2023.0247

Concluimos a avaliação do bem imóvel urbano, localizado na Rua Vicente Barbosa, s/n – Angicos RN, por solicitação da CONAJ RN, para subsidiar tomada de decisão pela agência em relação ao processo 0000180-11.2001.8.20.0111, de propriedade de I C FERREIRA-ME, CGC 01.652.418/0001-46, na quantia de R\$ 70.500,00 (setenta mil e quinhentos reais).

Os documentos produzidos durante a realização desta atividade serão inseridos no GED (Gerenciamentos de Documentos) na pasta Dossiê de Cadastro Pessoa Física: ID 555975474.

Nesta avaliação de bens apresentamos as seguintes informações:

INFORMAÇÕES INICIAIS**1. Interessado**

BANCO DO NORDESTE DO BRASIL – BNB
Unidade Demandante: 004 – Angicos RN
Atividade: 004.2023.0247 – Avaliação de Bens
Motivo: Negociação/Renegociação

2. Proprietário/Cliente

Cliente: 604031 – I C FERREIRA-ME
CNPJ: nº 01.652.418/0001-46

Contato: Ibanaldo - Telefone: Não informado

3. Título de domínio

Não foi apresentado o título de domínio do imóvel.

As informações sobre o imóvel foram retirados dos Termos de Penhoras datado de 28 de março de 2023

4. Identificação do Imóvel

Prédio comercial localizado na rua Vicente Barbosa, s/n, - Angicos RN, possuindo aproximadamente 7,70 metros de frente e 13,5 metros de fundo, o qual totaliza 103,95 m² de construção rústica (bem simples).

5. Vistoria ao imóvel

Com o objetivo de conhecer localização, topografia e demais características essenciais da avaliação, realizamos a vistoria em data de 11/07/2023

Não houve acompanhamento por parte do cliente.

Documento de viagem: DV 1425592

Observamos a existência de um prédio comercial edificado em alvenaria e telha cerâmica assentada sobre madeiramento, com piso de cimento rustico, pé direito aquém dos usuais e visualmente com deficiências construtivas tais como rachaduras nas alvenarias e em péssimo estado de conservação.

6. Objeto da avaliação

Prédio comercial.

7. Finalidade do laudo

Este laudo tem por finalidade subsidiar as decisões do Setor Jurídico do Banco, sobre o valor atribuído ao bem pelo Oficial de Justiça.

Estes documentos estão arquivados no GED – ID 555975471.

8. Objetivo

Determinar o justo valor de mercado do imóvel, objeto da presente avaliação, doravante denominada "avaliando", designado pelo Prédio comercial com aproximadamente 50,00 m² de edificação sobre terreno de aproximadamente 103,95 m² de superfície, localizado na rua Vicente Barbosa, s/n, - Angicos RN.

PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES**9. Pressupostos:**

São consignados que o laudo de avaliação se fundamenta no que estabelece a norma técnica NBR 14653 – partes 1 e 2, Avaliação de Bens da ABNT, registrado no INMETRO e baseia-se:

a. Nas informações a respeito das dimensões do imóvel que fora obtida no documento Auto de Penhora;

b. Para esta atividade foi utilizado o Método do Custo de Reprodução. Este Método é utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias, através do Custo Unitário Padrão da Construção Civil (CUB), sendo em seguida aplicada a devida depreciação do imóvel pelo critério Ross-Heidecke, a qual leva em conta o estado de conservação e idade aparente do imóvel.

10. Ressalvas:

- a. As dimensões do imóvel não foram objeto de conferência ou medição em campo;
- b. Não foram efetuadas investigações quanto a documentação fornecida;
- c. A vistoria "in loco" foi realizada sem a utilização de instrumentos de medições;

11. Fatores Limitantes:

- a. Pela Inconsistência das informações contidas nos Auto de Penhora apresentados.

METODOLOGIA APLICADA**12. SISTEMÁTICA DE TRABALHO**

Durante o trabalho foram adotados os seguintes procedimentos:

- a. Exame dos documentos apresentados: Auto de Penhora
- b. Vistoria ao imóvel
- c. Vistoria à região onde se encontra o bem avaliando para examinar a disponibilidade de serviços públicos, polos de influência relevantes;
- d. Utilização do valor do custo unitário básico utilizado na reprodução das benfeitorias, informada pelo SINDUSCON RN, mês jun.2023.
- e. Para esta atividade foi utilizado o Método do Custo de Reprodução, que é o método utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias, através do Custo Unitário Padrão da Construção Civil (CUB), sendo em seguida aplicada a devida depreciação do imóvel pelo critério Ross-Heidecke, a qual leva em conta o estado de conservação e idade aparente do imóvel.
- f. De acordo com a NBR 12.721/2006, área equivalente é "área virtual cujo custo de construção é equivalente ao custo da respectiva área real, utilizada quando este custo é diferente do custo unitário básico da construção, adotado como referência. Pode ser, conforme o caso, maior ou menor que a área real correspondente".

13. Benfeitoria

O valor da edificação existentes (benfeitorias) foi obtido através do custo de reprodução devidamente depreciado. Os custos unitários básicos (CUB) são fornecidos por estudos e trabalhos publicados em revista técnica.

IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO**14. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO E DO BEM AVALIANDO****Características da região**

Angicos é um importante município brasileiro da região central do estado do Rio Grande do Norte, situado na Região Nordeste do país. Com uma população estimada superior a onze mil habitantes, seu território ocupa uma área de pouco mais de 741 km², sendo equivalente a 1,4% da superfície estadual. Localiza-se a 175 km da capital potiguar, Natal.

No que diz respeito ao turismo, sua atração principal é o Pico do Cabugi. Angicos também é lembrada pelas festividades de São José, realizadas no mês de março, e pelas tradicionais vaquejadas. Mais recentemente tornou-se cidade universitária, porém ainda durante a década de 60 ganhou destaque nacional por ter sido o município no qual Paulo Freire implementou um projeto de alfabetização para 380 trabalhadores.

Características físicas e urbanística:

Uso das edificações predominante da região: Comercial e residencial

Padrão construtivo local: Baixo a médio

Infraestrutura existente próximo ao terreno: Rede de água; rede de energia elétrica,

BENFEITORIAS

No terreno foi edificado um prédio comercial, térreo, construída em alvenaria, com cobertura em telha colonial sobre madeiramento, piso cimentado, instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias precárias, em péssimo estado de conservação.

DIAGNÓSTICO DO MERCADO

O mercado imobiliário na região em estudo apresenta-se com poucas ofertas de imóveis para vendas, de forma que podemos classificar da seguinte forma:

- a. Quantidade de ofertas de bens similares: Pouca
- b. Liquidez: Baixa
- c. Tendência de valorização: Baixa
- d. Desempenho do mercado: Baixa

15. VALOR DO IMÓVEL

Para encontrar o valor do imóvel foi utilizado o Método Reprodução de Custo de Benfeitorias.

Este Método consiste em identificar o custo de reedição de benfeitorias, empregando o Custo Unitário Padrão da Construção Civil (CUB), calculando o metro quadrado da execução da obra.

Após o qual será devidamente depreciada pelo critério de Ross-Heidecke, levando em conta o estado de conservação e idade aparente do imóvel, afim de encontra o devido valor do imóvel hoje do jeito em que ele se encontra.

16. DETERMINAÇÃO DE VALOR DO IMÓVEL

Para encontrar o valor de reedição do prédio comercial edificado no terreno avaliando foi considerado a estimativa do custo de edificações similares no estado de novo, tendo-se como fontes, publicações especializadas, tabelas de órgãos públicos e privados, a exemplo das

referências de Custos Unitários de Edificações - SINDUSCON-RN (Custo Unitário Básico/Construção Civil – CUB) referente ao mês de junho de 2023.

Após efetuarmos os cálculos aplicamos ao imóvel, sua devida depreciação física e funcional da construção, efetuados através do método de Ross & Heideck, encontramos o valor do imóvel nas condições atuais. Assim, o valor do imóvel no estado em que se encontra corresponde a quantia de R\$ 70.500,00.

17. CONCLUSÃO

Fundamentado nos elementos e condições constantes neste laudo de avaliação, é atribuído ao imóvel designado, localizado na Rua Vicente Barbosa, s/n – Angicos RN, de propriedade de I C FERREIRA-ME, CGC 01.652.418/0001-46, na quantia de R\$ 70.500,00 (setenta mil e quinhentos reais).

18. LOCAL E DATA

Natal/RN, 24 de julho de 2023

TÉCNICO INTERNO RESPONSÁVEL

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

Banco do Nordeste do Brasil S/A

FRANCISCO DE ASSIS GURGEL DE CASTRO