

REF. 1721/17



PLANCON
ENGENHARIA

LAUDO DE AVALIAÇÃO TÉCNICA
VALOR DE MERCADO



CLIENTE:



IMÓVEL: TERRENO

ENDEREÇO: RODOVIA PROF^o ALFREDO ROLIM
DE MOURA, KM 61,
BAIRRO DO COQUEIRA
MOGI DAS CRUZES/SP

OUTUBRO / 2017



LAUDO AVALIAÇÃO

FICHA DE RESUMO

SOLICITANTE: UTC PARTICIPAÇÕES S.A

IMÓVEL: TERRENO.

ENDEREÇO: RODOVIA PROFESSOR ALFREDO ROLIM DE MOURA, KM 61
BAIRRO DO COCUEIRA – MOGI DAS CRUZES/SP

QUADRO DE ÁREAS:

Imóvel	Área do Terreno Matricula (m ²)	Área Construída (m ²)
Matricula 62.536	121.556,83	4.004,00
Área Total	121.556,83	4.004,00

OBJETIVO: DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO.

METODOLOGIA: MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO;
CONFORME NBR-14.653, PARTES 1 E 2/ ABNT.

TRATAMENTO DOS DADOS: TRATAMENTO DE DADOS COM APLICAÇÃO DE FATORES.

RESULTADO DA AVALIAÇÃO – DATA BASE: OUTUBRO/2.017:

Imóvel	Valor do Terreno (R\$)	Valor das Benfeitorias (R\$)	Total do Imóvel Em Números Redondos(R\$)
Matricula 62.536	24.029.354,15	1.909.393,33	26.000.000,00
Valor Total (R\$)	24.029.354,15	1.909.393,33	26.000.000,00

ESPECIFICAÇÕES: GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II
GRAU DE PRECISÃO: III

PLANCON ENGENHARIA Ltda. – Avaliações e Perícias
CNPJ: 55.235.253/0001-36 – CREA/SP: 0305015



LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. SOLICITANTE

UTC PARTICIPAÇÕES S.A

2. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Endereço: Rodovia Professor Alfredo Rolim de Moura, Km 61, Bairro do Cocuera Mogi das Cruzes/SP

2.1. Tipo do Bem: Terreno.

2.2. Ocupante do Imóvel: UTC Engenharia.

2.3. Tipo de Ocupação: Sede Empresarial.

3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação do valor de mercado do Imóvel.

4. CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

4.1. VISTORIA

A vistoria, realizada na data de 25 de setembro de 2017, possibilitou verificação do terreno e benfeitorias, reconhecimento da região e obtenção de dados comparativos de mercados para elaboração do presente trabalho.

4.2. DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

Foram analisadas as condições locais e informações fornecidas pela contratante, consubstanciados na matrícula 62.536 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes, Registro anterior (M.59.008), Certidão Negativa de Débitos, cadastro na prefeitura do Município de Mogi das Cruzes, Memoriais Descritivos das Áreas de Matas Existentes Preservadas e dados obtidos em várias fontes cadastrais.



4.3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

4.3.1. DO MUNICÍPIO DE MOGI DAS CRUZES

Mogi das Cruzes tem uma economia diversificada, possui uma agricultura muito forte, é o maior polo produtor de hortaliças, cogumelos, caqui, orquídeas e nêsperas do Brasil.

Por outro lado, o município vive uma forte expansão industrial, com 891 indústrias instaladas em seu território, entre elas a General Motors (GM), Júlio Simões Logística (JSL), a Valtra, controlada pela AGCO Corporation, que é a maior fabricante de tratores agrícolas do Brasil, a Imerys do Brasil, indústria química, a Kimberly Clark, empresa no setor de higiene e bem-estar e a Gerdau, empresa metalúrgica, é sede ainda, de duas das maiores empresas de telemarketing do país, a TIVIT e a Contractor.

O município possui uma área territorial de 712,54 quilômetros quadrados e situa-se nas coordenadas geográficas: 23°31'22" S e 46°11'18" W.

De acordo com o censo do IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, realizado em 2.017, a população de Mogi das Cruzes é ocupada por cerca de 433.901 habitantes, com densidade demográfica de 544,12 habitantes/kilômetros².

MAPA DE INDICAÇÃO DO MUNICÍPIO DE MOGI DAS CRUZES



Fonte: Enciclopédia Colaborativa Digital Wikipédia



4.3.2. DO LOCAL

O local possui todos os melhoramentos públicos disponíveis para a região, tais como:

- Pavimentação asfáltica;
- Guias e Sarjetas;
- Rede de água potável;
- Rede de esgotos;
- Rede de energia elétrica (força e luz);
- Iluminação Pública;
- Coleta de lixo;
- Entrega postal;
- Linhas regulares de Transporte coletivo, municipal e intermunicipal.

O imóvel está situado em região de baixa densidade ocupacional, com médio fluxo de médio fluxo de veículos e pessoas, com acesso principal pela Rodovia Professor Alfredo Rolim de Moura (SP-088) e Rodovia Mogi Bertioiga (SP-098), além do acesso por vias secundárias.

MAPA RODOVIÁRIO



Fonte: site de pesquisa geográfica Google Maps



4.3.3. DO ZONEAMENTO

Conforme a Lei nº 7.200/2016 é regulamentada pelo Decreto Municipal nº 16.225/2016 e dispõe sobre o ordenamento do Uso e Ocupação do Solo no Município de Mogi das Cruzes e dá outras providências, a microrregião em estudo encontra-se inserida em Zona de Dinamização Urbana 2 – ZDU 2.

MAPA DE CLASSIFICAÇÃO DE ZONEAMENTO URBANO



SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E URBANISMO		PREFEITURA DE MOGI DAS CRUZES	
LEI DE ORDENAMENTO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO - ZONEAMENTO MUNICIPAL			
Localidade:	SEDE	Município:	MOGI DAS CRUZES (SP)
COGURA:	SEDE	Decreto:	4002/2016 (04/10/2016)
LEI Nº 7.200, LEI Nº LEI Nº 2016 DE 2016		Zona de Planejamento e Ocupação do Solo:	
		ZDU-2	
Escala:		1:10.000	1:100.000

Fonte: Site Oficial da Prefeitura de Mogi das Cruzes/SP
Secretaria de Planejamento e Urbanismo



4.3.4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Trata-se de imóvel situado em região predominantemente industrial, é composto de terreno mais benfeitorias, localizado na Rodovia Professor Alfredo Rolim de Moura, 2719-2873, Nove de Julho, no Município de Mogi das Cruzes, neste Estado.

IMAGENS DE SATÉLITE



Fonte: Software de Pesquisa Geográfica Google Earth Pro – Ver. 7.3.0.3832



4.3.4.1. DO TERRENO

O terreno em estudo apresenta topografia plana, formato irregular, está no mesmo nível da rua para o qual entesta, seco e firme.

Quanto aos seus limites, o terreno possui a seguinte descrição de área:

IMÓVEL: UMA ÁREA DE TERRAS situada na Estrada de Rodagem Professor Alfredo Rollm de Moura (SP-88), no Km 61, do Bairro do Cocuêra, no perímetro urbano deste Município e Comarca, assim descrita e caracterizada: "Começa no ponto **01**, localizado na lateral direita da Estrada de Rodagem Professor Alfredo Rollm de Moura - SP-88, sentido Mogi das Cruzes, distante à 17,57 metros do eixo desta rodovia, divisa com o Imóvel sob matrícula nº 35.801 - 1ºCRI de propriedade de **MAURO MITSURU YOKOYAMA**; deste ponto segue pela referida estrada, ainda sentido Mogi das Cruzes num azimute de $318^{\circ}22'24''$ e distância de 60,04 metros até encontrar o ponto **02**; deste segue num azimute de $318^{\circ}47'27''$ e distância 145,99 metros até encontrar o ponto **03**; deste segue num azimute de $318^{\circ}19'59''$ e distância de 73,91 metros até encontrar o ponto **04**, localizado na lateral da faixa de servidão de passagem em favor da **CACHOEIRA PAULISTA TRANSMISSORA DE ENERGIA S/A - CPTÉ (LT TIJUCO PRETO/CACHOEIRA PAULISTA)**; deste ponto deflete à direita e segue pela lateral da referida faixa de servidão, confrontando com a área remanescente do proprietário, nos seguintes azimutes e distâncias: $38^{\circ}29'50''$ - 247,29 metros; $41^{\circ}10'32''$ - 420,53 metros e $39^{\circ}50'21''$ - 103,89 metros até encontrar o ponto **25**; deste ponto deflete à direita, abandonando a lateral da faixa de servidão e segue confrontando com o imóvel sob matrícula nº 45.767 - 1ºCRI, código de contribuinte nº 43 001 001, de propriedade de **CERÂMICA E VELAS DE IGNIÇÃO NGK DO BRASIL S/A** num azimute de $199^{\circ}09'36''$ e distância de 823,15 metros até encontrar o ponto **26**; deste deflete à direita e segue num azimute de $316^{\circ}58'16''$ e distância de 34,77 metros até encontrar o ponto **27**; deste deflete à esquerda e segue num azimute de $200^{\circ}58'45''$ e distância de 51,01 metros até encontrar o ponto **01**, Inicial desta descrição, confrontando desde o ponto 26 com o imóvel sob matrícula nº 35.801 - 1ºCRI, código de contribuinte nº 43 001 019, de propriedade de **MAURO MITSURU YOKOYAMA**, perfazendo a área de **121.556,83m²**."

Fonte: Matrícula 62.536 - 1º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes;



4.3.4.2. DAS EDIFICAÇÕES

As características construtivas das edificações foram classificadas consoante ao estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Perícias e Avaliações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP.

Para o cálculo do valor de mercado para as Benfeitorias, no presente trabalho, consideramos a área levantada, através do software de pesquisa geográfica, Google Earth Pro e sua ferramenta de medição.

A seguir indicamos as edificações consideradas no presente trabalho, bem como, as classificamos com relação ao seu padrão e estado de conservação, a saber:

Guarita – 4,00m²

Padrão Construtivo: 2.1.1. Escritório Simples s/elevador

Idade aparente: 05 anos

Estado de conservação: Em modo geral, é bom, podendo ser enquadrado, no estado C, Regular, da classificação de Ross-Heidecke.

Escritório Administração – 500,00m²

Padrão Construtivo: 2.1.2. Escritório Simples s/elevador

Idade aparente: 03 anos

Estado de conservação: Em modo geral, é bom, podendo ser enquadrado, no estado C, Regular, da classificação de Ross-Heidecke.

Estocagem/Armazenamento 01 – 2.300,00m²

Padrão Construtivo: 3.1.2. Cobertura Padrão Médio

Idade aparente: 03 anos

Estado de conservação: Em modo geral, é bom, podendo ser enquadrado, no estado C, Regular, da classificação de Ross-Heidecke.

Estocagem/Armazenamento 02 – 1.200,00m²

Padrão Construtivo: 3.1.2. Cobertura Padrão Médio

Idade aparente: 03 anos

Estado de conservação: Em modo geral, é bom, podendo ser enquadrado, no estado C, Regular, da classificação de Ross-Heidecke.

Redes Externas

Tratam-se de benfeitorias de infraestrutura do imóvel, tais como, pavimentação externa, redes de abastecimentos, fechamento perimetral, dentre outras, necessárias quando erigidas edificações em um imóvel.

(Ver anexo A - Relatório Fotográfico, ao final do presente trabalho)



5. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

Mogi das Cruzes vive uma grande expansão industrial, com 891 indústrias instaladas em seu território, entre elas a General Motors (GM), Júlio Simões Logística (JSL), a Valtra, controlada pela AGCO Corporation, que é a maior fabricante de tratores agrícolas do Brasil, a Imerys do Brasil, indústria química, a Kimberly Clark, empresa no setor de higiene e bem-estar e a Gerdau, empresa metalúrgica, é sede ainda, de duas das maiores empresas de telemarketing do país, a TIVIT e a Contractor.

O atual cenário da economia brasileira ainda é de grande retração, e conseqüentemente, isso é refletido no mercado imobiliário, prejudicando moderadamente a absorção deste pelo mercado, porém, sua boa localização, com fácil acesso as Rodovia Mogi Dutra, Rodovia Ayrton Senna, Rodovia Dom Pedro, Rodovia Henrique Eroles e Aeroporto de Guarulhos, aliado ao baixo número de ofertas disponíveis no mercado de venda para tipologia do imóvel avaliando, no município, favorecem a negociação do mesmo, podendo se concluir, que o imóvel avaliando possui liquidez moderada.

CONDIÇÕES DE LIQUIDEZ: MODERADA

a) Liquidez:	MODERADA;
b) Desempenho do Mercado:	ARREFECIDO;
c) Número de Ofertas:	BAIXO;
d) Absorção pelo Mercado:	DE 18 A 36 MESES;
e) Público Alvo para Absorção de Bem:	CONSTRUTORAS, INCORPORADORAS E INVESTIDORES DE MÉDIO E GRANDE PORTE;
f) Facilidades para a Negociação do Bem:	BOA LOCALIZAÇÃO, FÁCIL ACESSO A PRINCIPAIS VIAS DA REGIÃO.



6. METODOLOGIA EMPREGADA E PROCEDIMENTOS

6.1. TERRENO - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

O imóvel será avaliado através do Método Comparativo de Dados de Mercado, tendo sido aplicado aos dados o Tratamento por Fatores, com observância a todas as recomendações das NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Procedimentos Gerais e NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos, da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, bem como, a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia – IBAPE;

- a. Para a determinação do valor unitário básico do terreno, efetuou-se pesquisa no mercado imobiliário local, de forma a conceituar-se adequadamente, o valor do metro quadrado para a região em estudo;
- b. Foram selecionados os dados de pesquisa e acolhidos apenas os elementos comparativos de terrenos situados em locais que apresentaram características geoeconômicas e de uso e ocupação do solo semelhantes às dos terrenos em estudo;
- c. Considerou-se a dedução de uma taxa de 10% nos preços ofertados para aferir eventual superestimava por parte dos ofertantes (Elasticidade dos negócios);
- d. Fator Área: Os elementos comparativos serão homogeneizados em relação a área, conforme Estudo do ilustre Engenheiro Sérgio Antônio Abunahman, em seu Livro Engenharia Legal e de Avaliações, publicado pela editora PINI, da seguinte forma:

* Quando a diferença for inferior a 30%

$Fa = (\text{área do elemento pesquisado} / \text{área do elemento avaliando}) 1/4;$

* Quando a diferença for superior a 30%

$Fa = (\text{área do elemento pesquisado} / \text{área do elemento avaliando}) 1/8;$

- e. O transporte dos elementos comparativos para o local da avaliação foi efetuado, através da relação entre os valores de mercado obtidos na pesquisa de elementos comparativos e o local avaliando, adotando-se para a avaliação a seguinte classificação:

Localização	Fator de Localização
Excelente	2,00
Privilegiada	1,80
Muito Boa	1,60
Boa	1,40
Intermediária	1,20
Secundária	1,00



- f. Fator Topografia: Observadas as diferentes condições topográficas dos elementos comparativos, condições estas que contribuem no sentido de valorizar ou desvalorizar o imóvel, utilizaremos o fator topografia de acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – 2011, que especifica o seguinte:

Topografia	Depreciação	Fator
Situação Paradigma: Terreno Plano	1,00	--
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclive até 10%	5%	1,05
Em aclive até 20%	10%	1,11
Em aclive acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	1,00	--
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	1,00	--
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11

Consoante a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – 2011, na presente avaliação não serão utilizados os fatores de testada, profundidade e frente múltiplas, pelo fato de que o avaliando trata de imóvel com características de área industriais.

6.2. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

O cálculo do valor do terreno será obtido através da fórmula abaixo:

$$V_t = S \times q$$

Sendo,

V_t = Valor do terreno, R\$;

S = Área total do Levantamento Topográfico do terreno, m^2 ;

q = Valor Unitário Básico do terreno, obtido através da Pesquisa Imobiliária e Homogeneização, R\$;

(Ver anexo B e C, Planilhas de Pesquisas de Elementos e Homogeneização, ao final deste trabalho)



Substituindo-se os valores na fórmula, obtemos o valor de mercado para o terreno do imóvel avaliando:

Vt = Valor do terreno, R\$;

S = Área total do terreno, 121.556,83 m²;

q = Valor Unitário Básico do terreno, obtido através da Pesquisa Imobiliária e Homogeneização, **R\$ 197,68**, tendo sido validada a influência dos fatores de Área e Localização, como homogeneizante dos elementos amostrais;

VT = 121.556,83x R\$ 197,68;

VT = R\$ 24.029.354,15

Data Base: outubro/2017

Imóvel	Área do Terreno (m ²)	q/m ² Valor Unitário Homogeneizado (R\$)	Valor de Mercado do Terreno (R\$)
Matrícula 62.536	121.556,83	197,68	24.029.354,15

6.3. BENFEITORIAS – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

Para composição do custo das benfeitorias, adotou-se o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE/SP. Os custos unitários básicos baseiam-se no CUB para o estado São Paulo – mês de referência julho/17 – publicado na Revista Guia da Construção n° 194 – Setembro/17 – da Editora PINI, tendo sido atualizado para a data base do laudo.

Para a depreciação cabível às diversas edificações existentes, em função da idade aparente, utilizou-se o método Ross/Heidecke que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação de edificação, na determinação de seu valor de venda. O valor unitário da edificação avaliando, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação - Foc para levar em conta a depreciação.

O fator Foc é determinado pela expressão:

Foc = $R+k*(1-R)$, onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão;

K = coeficiente de Ross/Heidecke.

A seguir apresentamos planilhas de cálculo para as edificações e benfeitorias complementares, indicando os parâmetros adotados e valores totais referentes a cada benfeitoria:



CÁLCULO DE VALOR DAS EDIFICAÇÕES

out/17

Item	Edificação	Área Constr. (m²)	Classificação	Coeff. max RRM	RUM PNT (MP)	CDB (R\$/m²)	Idade (Anos)	Vida Referencial (Anos)	Idade (%)	Valor Residual R	Estado de Conservação	Coeff. Patrão R	Valor de Reposição (R\$)	Valor de Edificação (R\$)	Observações	
1.1.	Guarda	4,00	Estrutura Padrão Econômico	0,600	1.317,48	790,49	5,00	70,00	0,07	0,20	D	0,897	0,9176	3.161,95	2.901,11	Área estimada.
1.2.	Fornhito Administrativo	500,00	Estrutura Padrão Simples	0,972	1.317,48	1.280,56	3,00	70,00	0,04	0,20	C	0,050	0,0596	640.290,28	614.427,35	Área levantada através de foto aéria, obtida pelo software Google Earth Pro.
1.3.	Edificação / Armazenamento 01	2.300,00	Cobertura Padrão Médio	0,300	1.317,48	395,24	3,00	30,00	0,10	0,10	C	0,921	0,9289	800.061,20	849.426,95	Área levantada através de foto aérea, obtida pelo software Google Earth Pro.
1.4.	Edificação / Armazenamento 02	1.200,00	Cobertura Padrão Médio	0,246	1.317,48	324,10	3,00	30,00	0,10	0,10	C	0,921	0,9289	388.920,10	361.257,86	Área levantada através de foto aérea, obtida pelo software Google Earth Pro.
1.5.	Redes Elétricas	1,00	5% sobre o valor de reposição	0,050	-	-	5,00	30,00	0,10	0,10	D	0,876	0,8898	97.071,93	86.369,77	Montado sobre 5% sobre o valor de reposição das edificações.
1.	Total Item 01	4.004,00											2.038.510,45	1.909.393,33		



7. CALCULO DO VALOR TOTAL DO IMÓVEL

O valor total do imóvel será obtido através da somatória do valor total do terreno mais o valor total das benfeitorias.

$$VI = VT + VB$$

Sendo:

VI = Valor Total do Imóvel, R\$;

VT = Valor Total do Terreno, R\$;

VB = Valor das Benfeitorias – Edificações, R\$;

$$VI = R\$ 24.029.354,15 + R\$ 1.909.393,33$$

$$VI = R\$ 25.938.747,48$$

Ou seja:

Data Base: Outubro/2017

Imóvel	Valor do Terreno (R\$)	Valor das Benfeitorias (R\$)	Total do Imóvel Em números Redondos (R\$)
Matrícula 62.536	24.029.354,15	1.909.393,33	26.000.000,00 (Vinte e seis Milhões de reais)

É permitido arredondar o valor final, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado.

Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP.



8. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

Os valores indicados no item 8, foram obtidos através da aplicação do Método Comparativo Direto, com Tratamento por Fatores, os dados foram obtidos no mercado imobiliário de venda para terrenos na região. A seguir são apresentadas as tabelas de Grau Fundamentação e Precisão, atingidos no presente trabalho:

Tabela 1 - Graus de Fundamentação no caso de utilização do Tratamento por Fatores

Item	Descrição	Graus de Fundamentação			Laudo
		III	II	I	
1	Caracterização do Imóvel Avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade Mínima de Dados de Mercado, efetivamente utilizados.	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, fotos e características observadas pelo autor do laudo.	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a	2
Total da pontuação atingida					10

Tabela 2 - Enquadramento do laudo segundo seu Grau de fundamentação no caso da utilização de Tratamento por Fatores

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II.	Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo no grau I.	Todos, no mínimo no grau I.
Obtido no laudo	II		

Tabela 3 - Grau de precisão no caso de homogeneização através de Tratamento por Fatores ou da utilização de Inferência Estatística

Descrição	Graus de Precisão		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤30%	≤40%	≤50%
Obtido no laudo	X		



9. ENCERRAMENTO

O presente Laudo trata da avaliação do valor de mercado para o imóvel situado à Rodovia Professor Alfredo Rolim de Moura (SP-088), Km 61, bairro Cocuera, no Município de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo, inscrito na matrícula 62.536.

A data base do presente trabalho, ou seja, a época em que se basearam todas as análises de valores, é outubro/17.

A PLANCON ENGENHARIA LTDA. Não assume qualquer responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, além das implícitas no exercício de suas funções específicas, no caso, principalmente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos próprios.

Não foram analisados os títulos de propriedade do imóvel avaliando, no que concerne à matéria jurídica, nele expressos, pois foge ao âmbito profissional e escopo do trabalho realizado por esta empresa.

Os trabalhos desenvolvidos para elaboração do presente trabalho, são baseados em análises, avaliações, diligências, pesquisas e conclusões.

Entendemos que os documentos fornecidos pelo Contratante são confiáveis.

Assume-se que os elementos constantes na pesquisa estão corretos e, que as informações prestadas por terceiros são precisas e confiáveis.

São Paulo, 20 de outubro de 2017.

WILLIAM LOPES CAMPOS
Engenheiro Civil
CREA/SP: 5069388805

RODRIGO OTÁVIO DE VASCONCELLOS OLIVEIRA
Diretor – Engenheiro Civil
CREA/SP: 0600851606
Membro titular do IBAPE

PLANCON ENGENHARIA Ltda. – Avaliações e Perícias
CNPJ: 55.235.253/0001-36



10. ANEXOS

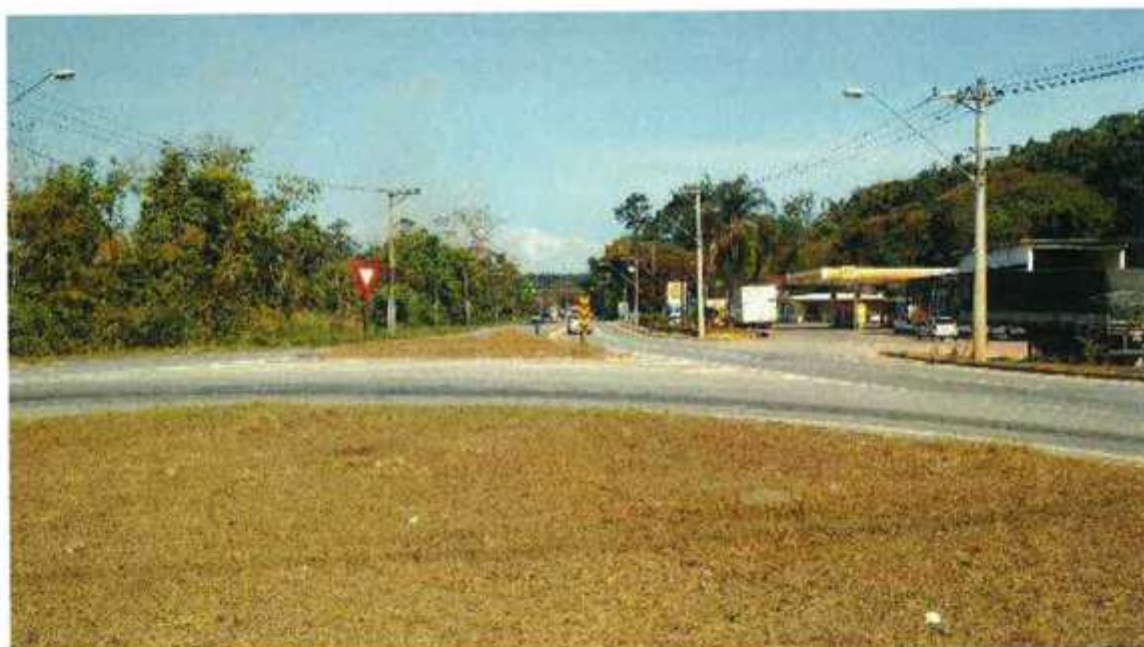
- A. Relatório Fotográfico do Bem Avaliando;
- B. Pesquisas de elementos;
- C. Cálculos Homogeneização;
- D. Documentação do Imóvel Avaliando



A - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



VISTA PARCIAL DA RODOVIA PROFESSOR ALFREDO ROLIM DE MOURA, KM 61 – BAIRRO DO COCUERA



VISTA PARCIAL DA ROTATÓRIA DE ACESSO AO IMÓVEL AVALIANDO



VISTA PARCIAL DO ACESSO AO IMÓVEL AVALIANDO



VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL – DETALHE PARA GUARITA



VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL – DETALHE PARA ÁREA ADMINISTRATIVA



VISTA PARCIAL DA ÁREA ADMINISTRATIVA – DETALHE PARA ACABAMENTO CONSTRUTIVO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO DA EDIFICAÇÃO



VISTA PARCIAL DA ÁREA ADMINISTRATIVA – DETALHE PARA ACABAMENTO CONSTRUTIVO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO DA EDIFICAÇÃO



VISTA PARCIAL INTERNA DA ÁREA ADMINISTRATIVA – DETALHE PARA ACABAMENTO CONSTRUTIVO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO DA EDIFICAÇÃO



VISTA PARCIAL INTERNA DA ÁREA ADMINISTRATIVA – DETALHE PARA ACABAMENTO CONSTRUTIVO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO DA EDIFICAÇÃO



VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL - DETALHE O TERRENO



VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL – DETALHE PARA COBERTURA METÁLICA EREGIDA NO IMÓVEL
ESTOCAGEM E ARMAZENAMENTO 02



VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL – DETALHE PARA O TERRENO
ÁREA UTILIZADA COMO ESTACIONAMENTO PARA CAMINHÕES



**VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL – DETALHE PARA O TERRENO
ÁREA UTILIZADA COMO ESTACIONAMENTO PARA CAMINHÕES**



**VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL – DETALHE PARA O TERRENO
ÁREA UTILIZADA COMO ESTACIONAMENTO PARA CAMINHÕES, MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS**



VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL – DETALHE PARA O TERRENO
ÁREA UTILIZADA COMO ESTACIONAMENTO PARA CAMINHÕES, MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS



VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL – DETALHE PARA O TERRENO



VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL – DETALHE PARA O TERRENO



VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL – DETALHE PARA O TERRENO
ÁREA UTILIZADA COMO ESTACIONAMENTO PARA CAMINHÕES, MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS



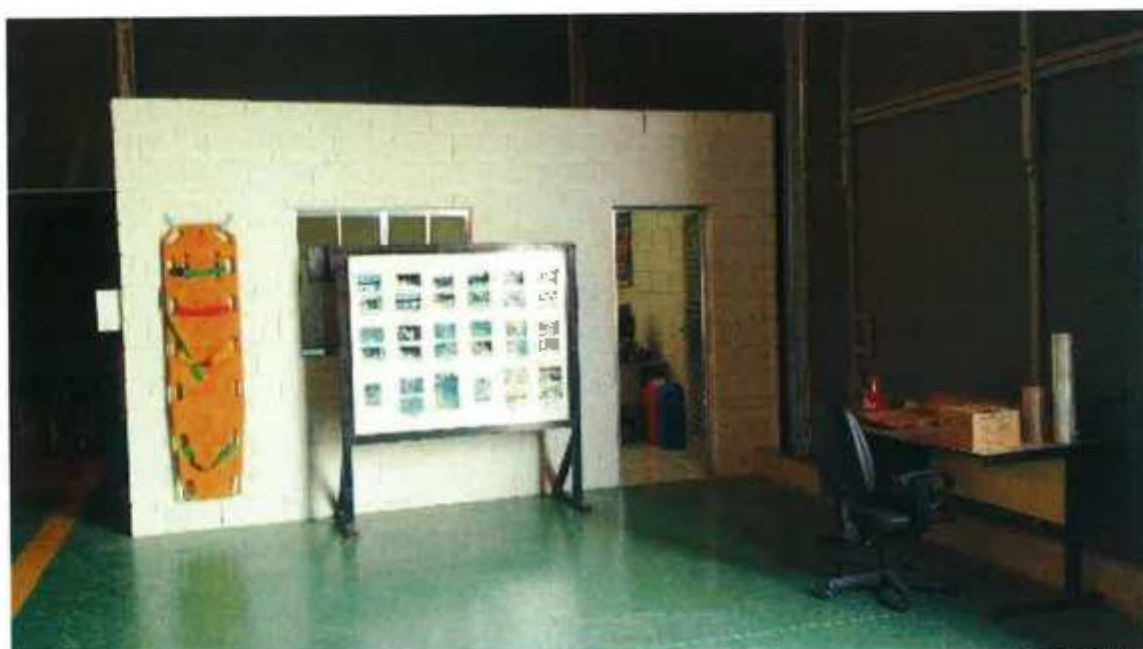
VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL – DETALHE PARA O TERRENO
ÁREA UTILIZADA COMO ESTACIONAMENTO PARA CAMINHÕES, MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS



VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL – DETALHE PARA O GALPÃO ESTOCAGEM E ARMAZENAMENTO 01



VISTA PARCIAL INTERNA DO GALPÃO ESTOCAGEM E ARMAZENAMENTO 01 – LOCAL UTILIZADO PARA ARMAZENAMENTO DE MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS



VISTA PARCIAL INTERNA DO GALPÃO ESTOCAGEM E ARMAZENAMENTO 01 – DETALH PARA ESCRITÓRIO EREGIDO EM BLOCOS DE CONCRETO



VISTA PARCIAL INTERNA DO GALPÃO ESTOCAGEM E ARMAZENAMENTO 01 – LOCAL UTILIZADO PARA ARMAZENAMENTO DE MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS



VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL – DETALHE PARA O TERRENO



VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL – DETALHE PARA O TERRENO



VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL – DETALHE PARA O TERRENO



VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL – DETALHE PARA O TERRENO



VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL – DETALHE PARA O TERRENO



VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL – DETALHE PARA O TERRENO



VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL – DETALHE PARA O TERRENO



B - PESQUISAS DE ELEMENTOS:





Elemento Data:

Tipo de Imóvel



Localização

Endereço:

Setor Fator Frente Múltipla

Zona I.L. 1

Coef. Aproveitamento Max.

Tx. Ocupação Max.

Tx. Permeabilidade MIn.

Terreno

Frente m Topografia Declive até 5%

Área m² Consistência Seco

Prof. Equivalente m

Construções

Grupo Idade anos

Pav. Térreo m² Mezanino

Área Construída m² Pavimentos

Testada Profundidade m

Padrão

Vida Referencial anos k = Valor Residual RN8

Padrão Construtivo Estado FOC

Dados Econômicos

Valor de Venda

Valor Construção

Valor Terreno

Modalidade Venda

Natureza Fator Of.

Fontes de Informação

Fonte

Contato

Fone

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO = m²



Elemento Data:

Tipo de Imóvel



Localização

Endereço:

Setor Fator Frente Multipla

Zona I, L, 1

Coef. Aproveitamento Max.

Tx. Ocupação Max.

Tx. Permeabilidade Min.

Terreno

Frente m Topografia

Área m² Consistência

Prof. Equivalente m

Construções

Grupo Idade anos

Pav. Térreo m² Mezanino

Área Construída m² Pavimentos

Testada Profundidade m

Padrão

Vida Referencial anos k = Valor Residual R\$

Padrão Construtivo Estado FOC

Dados Econômicos

Valor de Venda

Valor Construção

Valor Terreno

Modalidade

Natureza Fator Of.

Fontes de Informação

Fonte

Contato

Fone

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO = m²



Elemento Data:

Tipo de Imóvel



Localização

Endereço:

Setor	<input type="text" value="Quadra"/>	Fator Frente Multipla	<input type="text" value="1,000"/>
Zona	<input type="text"/>	I.L. 1	<input type="text" value="1,4000"/>
Coef. Aproveitamento Max.	<input type="text"/>		<input type="text"/>
Tx. Ocupação Max.	<input type="text"/>		<input type="text"/>
Tx. Permeabilidade Min.	<input type="text"/>		<input type="text"/>

Terreno

Frente	<input type="text"/>	m	Topografia	<input type="text" value="1,00"/>	<input type="text" value="Plano"/>
Área	<input type="text" value="96.680,00"/>	m ²	Consistência	<input type="text" value="1,00"/>	<input type="text" value="Seco"/>
Prof. Equivalente	<input type="text"/>	m			

Construções

Grupo	<input type="text"/>	Idade	<input type="text"/>	anos
Pav. Térreo	<input type="text"/>	m ²	Mezanino	<input type="text"/>
Área Construída	<input type="text"/>	m ²	Pavimentos	<input type="text"/>
Testada	<input type="text"/>		Profundidade	<input type="text"/>
Padrão	<input type="text"/>			
Vida Referencial	<input type="text"/>	anos k =	<input type="text"/>	Valor Residual
Padrão Construtivo	<input type="text"/>	Estado	<input type="text"/>	RNB
				FOC

Dados Econômicos

Valor de Venda	R\$	<input type="text" value="24.250.000,00"/>
Valor Construção	R\$	<input type="text" value="0,00"/>
Valor Terreno	R\$	<input type="text" value="24.250.000,00"/>
Modalidade	V	<input type="text" value="Venda"/>
Natureza	Oferta	Fator Of. <input type="text" value="0,90"/>

Fontes de Informação

Fonte	<input type="text" value="Klab'n Imóveis"/>
Contato	<input type="text" value="Corretor Sr. Bruno"/>
Fone	<input type="text" value="(11)5575-6988"/>

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO =	<input type="text" value="250,83"/>	m ²
	<input type="text"/>	
	<input type="text"/>	



Elemento Data:

Tipo de Imóvel



Localização

Endereço:

Setor Quadra Fator Frente Múltipla

Zona I.L. 1

Coef. Aproveitamento Max.

Tx. Ocupação Max.

Tx. Permeabilidade Min.

Tamanho

Frente m Topografia Declive até 5%

Área m² Consistência Seco

Prof. Equivalente m

Construções

Grupo Idade anos

Pav. Térreo m² Mezanino

Área Construída m² Pavimentos

Testada Profundidade m

Padrão

Vida Referencial anos k= Valor Residual RN8

Padrão Construtivo Estado FOC

Dados Econômicos

Valor de Venda

Valor Construção

Valor Terreno

Modalidade Venda

Natureza Fator Of.

Fontes de Informação

Fonte

Contato

Fone

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO = m²



Elemento Data:

Tipo de Imóvel



Localização

Endereço:
 Setor Fator Frente Multipla
 Zona I.L. 1
 Coef. Aproveitamento Max.
 Tx. Ocupação Max.
 Tx. Permeabilidade Min.

Terreno

Frente m Topografia Decl. 5% a 10%
 Área m² Consistência Seco
 Prof. Equivalente m

Construções

Grupo Idade anos
 Pav. Térreo m² Mezanino
 Área Construída m² Pavimentos
 Testada Profundidade m
 Padrão
 Vida Referêncial anos k= Valor Residual RNB
 Padrão Construtivo Estado FOC

Dados Econômicos

Valor de Venda
 Valor Construção
 Valor Terreno
 Modalidade Venda
 Natureza Fator Of.

Fontes de Informação

Fonte
 Contato
 Fone

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO = m²



Elemento Data:

Tipo de Imóvel



Localização

Endereço:
 Setor Quadra Fator Frente Múltipla
 Zona I.L. 1
 Coef. Aproveitamento Max.
 Tx. Ocupação Max.
 Tx. Permeabilidade Mn.

Terreno

Frente m Topografia
 Área m² Consistência
 Prof. Equivalente m

Construções

Grupo Idade anos
 Pav. Térreo m² Mezanino
 Área Construída m² Pavimentos
 Testada Profundidade m
 Padrão
 Vida Referencial anos k = Valor Residual RN8
 Padrão Construtivo Estado FOC

Dados Econômicos

Valor de Venda
 Valor Construção
 Valor Terreno
 Modalidade
 Natureza Fator Of.

Fontes de Informação

Fonte
 Contato
 Fone

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO = m²



Elemento Data:

Tipo de Imóvel



Localização

Endereço:

Setor	<input type="text" value="Quadra"/>	Fator Frente Múltipla	<input type="text" value="1,000"/>
Zona	<input type="text"/>	I.L. 1	<input type="text" value="1,4000"/>
Coef. Aproveitamento Max.	<input type="text"/>		<input type="text"/>
Tx. Ocupação Max.	<input type="text"/>		<input type="text"/>
Tx. Permeabilidade Min.	<input type="text"/>		<input type="text"/>

Terreno

Frente	<input type="text" value="1,00"/> m	Topografia	<input type="text" value="1,00"/> <input type="text" value="Plano"/>
Área	<input type="text" value="37.000,00"/> m ²	Consistência	<input type="text" value="1,00"/> <input type="text" value="Seco"/>
Prof. Equivalente	<input type="text" value="37.000,00"/> m		

Construções

Grupo	<input type="text"/>	Idade	<input type="text"/> anos
Pav. Térreo	<input type="text"/> m ²	Mezanino	<input type="text"/>
Área Construída	<input type="text"/> m ²	Pavimentos	<input type="text"/>
Testada	<input type="text"/>	Profundidade	<input type="text"/> m
Padrão	<input type="text"/>		
Vida Referencial	<input type="text"/> anos k = <input type="text"/>	Valor Residual	<input type="text"/> RN8 <input type="text"/>
Padrão Construtivo	<input type="text"/> Estado <input type="text"/>	FOC	<input type="text"/>

Dados Econômicos

Valor de Venda	<input type="text" value="R\$"/> <input type="text" value="4.440.000,00"/>
Valor Construção	<input type="text" value="R\$"/> <input type="text" value="0,00"/>
Valor Terreno	<input type="text" value="R\$"/> <input type="text" value="4.440.000,00"/>
Modalidade	<input type="text" value="V"/> <input type="text" value="Venda"/>
Natureza	<input type="text" value="Oferta"/> Fator Of. <input type="text" value="0,90"/>

Fontes de Informação

Fonte	<input type="text" value="UTC Participações"/>
Contato	<input type="text" value="Corretor Sr. Ricardo"/>
Fone	<input type="text" value="(11)99779-1535"/>

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO =	<input type="text" value="120,00"/> m ²
<input type="text"/>	
<input type="text"/>	



Elemento Data:

Tipo de Imóvel



Localização

Endereço:
 Setor Fator Frente Multipla
 Zona
 Coef. Aproveitamento Max.
 Tx. Ocupação Max.
 Tx. Permeabilidade Min.

Terreno

Frente m Topografia
 Área m² Consistência
 Prof. Equivalente m

Construções

Grupo Idade anos
 Pav. Térreo m² Mezanino
 Área Construída m² Pavimentos
 Testada Profundidade m
 Padrão
 Vida Referencial anos k = Valor Residual RNB
 Padrão Construtivo Estado FOC

Dados Econômicos

Valor de Venda
 Valor Construção
 Valor Terreno
 Modalidade
 Natureza Fator Of.

Fontes de Informação

Fonte
 Contato
 Fone

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO = m²
 VT = VI - VC



C – CÁLCULOS DE HOMOGENEIZAÇÃO



VALOR UNITÁRIO ORIGINAL DO TERRENO				
ELEMENTO	VALOR TOTAL (R\$)	FATOR OFERTA	ÁREA TOTAL (m²)	VALOR UNITÁRIO (R\$)
1	64.073.855,00	0,90	128.147,00	450,00
2	34.000.000,00	0,90	158.771,00	192,73
3	24.250.000,00	0,90	96.680,00	225,74
4	16.514.750,00	0,90	66.058,00	225,00
5	15.000.000,00	0,90	72.680,00	185,75
6	15.000.000,00	0,90	60.000,00	225,00
7	4.440.000,00	0,90	37.000,00	108,00
8	8.160.000,00	0,90	48.000,00	153,00
Média				220,65
Desvio Padrão				101,37
Coef. Var.				45,94%

VALOR UNITÁRIO COM FATOR AREA (A)						
ÁREA AVALIANDO			FATOR AREA DO AVALIANDO			
121.556,83			1,0000			
ELEMENTO	ÁREA ELEM.	DIF. ÁREA	VAL. DA ÁREA	FATOR AREA	DIFERENÇA (R\$) ÁREA	VALOR UNITÁRIO COM Fa (R\$)
1	178.147,00	6.590,17	1,0133	0,0133	5,98	455,96
2	158.771,00	37.214,17	1,0339	0,0339	6,54	199,27
3	96.680,00	-24.876,83	0,9411	-0,0556	-12,56	213,19
4	66.058,00	-55.498,83	0,9266	-0,0734	-16,51	208,49
5	72.680,00	-48.876,83	0,9377	-0,0623	-11,57	174,18
6	60.000,00	-61.556,83	0,9155	-0,0845	-19,01	205,99
7	37.000,00	36.500,00	1,7126	0,7126	76,96	184,96
8	48.000,00	47.500,00	1,7692	0,7692	117,63	270,69
Média						212,53
Desvio Padrão						117,41
Coef. Var.						55,25%

VALOR UNITÁRIO COM FATOR DE LOCALIZAÇÃO (L)				
ÍNDICE FISCAL PARADIGMA				
1,40				
ELEMENTO	ÍNDICE FISCAL ELEMENTO	FATOR ÍNDICE FISCAL	DIFERENÇA (R\$) ÍNDICE FISCAL	VALOR UNIT. COM FATOR L (R\$)
1	2,00	0,70	-135,00	319,00
2	1,40	1,00	0,00	192,73
3	1,40	1,00	0,00	225,74
4	1,40	1,00	0,00	225,00
5	1,40	1,00	0,00	185,75
6	1,40	1,00	0,00	225,00
7	1,40	1,00	0,00	108,00
8	1,40	1,00	0,00	153,00
Média				203,78
Desvio Padrão				60,89
Coef. Var.				29,88%



VALOR UNITÁRIO COM FATOR DE TOPOGRAFIA (T)				
FATOR TOPOGRAFIA PARADIGMA				
1,00				
ELEMENTO	ÍNDICE DEPRECIÇÃO PESQUISA	FATOR TOPOGRAFIA APLICADO	DIFERENÇA (R\$) FATOR TOPOGRAFIA	VALOR UNIT. COM FATOR T (R\$)
1	0,95	1,05	23,68	473,69
2	1,00	1,00	0,00	192,73
3	1,00	1,00	0,00	225,74
4	0,95	1,05	11,84	236,85
5	0,90	1,11	20,64	206,38
6	1,00	1,00	0,00	225,00
7	0,80	1,25	27,00	135,00
8	0,80	1,25	38,25	191,25
Média				235,83
Desvio Padrão				101,19
Coef. Var.				42,91%

ELEMENTO	UN. SEM FATORES	A	L	T	A+L	A+T	L+T	A+L+T
1	450,00	455,98	315,00	473,69	320,98	479,67	338,69	344,67
2	192,73	199,27	192,73	192,73	199,27	199,27	192,73	199,27
3	225,74	213,19	225,74	225,74	213,19	213,19	225,74	213,19
4	225,00	208,49	225,00	236,85	208,49	220,33	236,85	220,33
5	185,75	174,18	185,75	206,38	174,18	194,82	206,38	194,82
6	225,00	205,99	225,00	225,00	205,99	205,99	225,00	205,99
7	108,00	184,96	108,00	135,00	184,96	211,96	135,00	211,96
8	153,00	270,69	153,00	191,25	270,69	308,94	191,25	308,94
Média	220,65	239,09	203,78	235,83	222,22	254,27	218,96	237,40
Desvio Padrão	101,37	92,17	60,89	101,19	49,08	98,06	57,82	56,57
Coef. Var.	45,94%	38,55%	29,88%	42,91%	22,08%	38,57%	26,41%	23,83%



VERIFICAÇÃO DO SANEAMENTO DA AMOSTRA

QUADRO 01

ELEMENTO	A + L
1	320,98
2	199,27
3	213,19
4	208,49
5	174,18
6	205,99
7	184,96
8	270,69
Média	222,22
LIM. INF. (-30%)	155,55
LIM. SUP. (+30%)	288,88

QUADRO 02

ELEMENTO	A + L
1*	
2	199,27
3	213,19
4	208,49
5	174,18
6	205,99
7	184,96
8	270,69
Média	208,11
LIM. INF. (-30%)	145,68
LIM. SUP. (+30%)	270,54

QUADRO 03

ELEMENTO	A + L
1*	
2	199,27
3	213,19
4	208,49
5	174,18
6	205,99
7	184,96
8*	
Média	197,68
LIM. INF. (-30%)	138,38
LIM. SUP. (+30%)	256,98

Média Saneada	197,68
LIM. INF. (-30%)	138,38
LIM. SUP. (+30%)	256,98
DESVIO PADRÃO	15,12

AMPLITUDE (80%) = 9,42%

GRAU III



VERIFICAÇÃO DO FATOR GLOBAL

ELEMENTO	VALOR UNIT. (R\$)	A + L	COEF. GERAL HOMOG.
2	192,73	199,27	1,034
3	225,74	213,19	0,944
4	225,00	208,49	0,927
5	185,75	174,18	0,938
6	225,00	205,99	0,916
7	108,00	184,96	1,713
COEFICIENTE MÉDIO			1,078

Conforme item B.2.2 da NBR 14.653-2, o valor está situado no intervalo entre 0,50 e 2,00



D - DOCUMENTAÇÃO DO AVALIANDO

55/11



REPÚBLICA FEDERAL DO BRASIL

**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
MOGI DAS CRUZES - ESTADO DE SÃO PAULO
CERTIDÃO**

**Bel. Dirceu de Arruda
Oficial**

Certifica a pedido verbal de parte interessada, que revendo os livros e arquivos do registro a seu cargo, deles, consta a matrícula do seguinte teor:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MOGI DAS CRUZES

MATRÍCULA Nº62.536 FICHA Nº01

Bel. Dirceu de Arruda
Mogi das Cruzes, 09 de fevereiro de 2012.

IMÓVEL: UMA ÁREA DE TERRAS situada na Estrada de Rodagem Professor Alfredo Rolim de Moura (SP-88), no Km 61, do Bairro do Cocuêra, no perímetro urbano deste Município e Comarca, assim descrita e caracterizada: "Começa no ponto 01, localizado na lateral direita da Estrada de Rodagem Professor Alfredo Rolim de Moura - SP-88, sentido Mogi das Cruzes, distante à 17,57 metros do eixo desta rodovia, divisa com o Imóvel sob matrícula nº 35.801 - 1ºCRI de propriedade de **MAURO MITSURU YOKOYAMA**; deste ponto segue pela referida estrada, ainda sentido Mogi das Cruzes num azimute de 318º22'24" e distância de 60,04 metros até encontrar o ponto 02; deste segue num azimute de 318º47'27" e distância 145,99 metros até encontrar o ponto 03; deste segue num azimute de 318º19'59" e distância de 73,91 metros até encontrar o ponto 04, localizado na lateral da faixa de servidão de passagem em favor da **CACHOEIRA PAULISTA TRANSMISSORA DE ENERGIA S/A - CPTÉ (LT TIJUCO PRETO/CACHOEIRA PAULISTA)**; deste ponto deflete à direita e segue pela lateral da referida faixa de servidão, confrontando com a área remanescente do proprietário, nos seguintes azimutes e distâncias: 38º29'50" - 247,29 metros; 41º10'32" - 420,53 metros e 39º50'21" - 103,89 metros até encontrar o ponto 25; deste ponto deflete à direita, abandonando a lateral da faixa de servidão e segue confrontando com o Imóvel sob matrícula nº 45.767 - 1ºCRI, código de contribuinte nº 43 001 001, de propriedade de **CERÂMICA E VELAS DE IGNIÇÃO NGK DO BRASIL S/A** num azimute de 199º09'36" e distância de 823,15 metros até encontrar o ponto 26; deste deflete à direita e segue num azimute de 316º58'16" e distância de 34,77 metros até encontrar o ponto 27; deste deflete à esquerda e segue num azimute de 200º58'45" e distância de 51,01 metros até encontrar o ponto 01, inicial desta descrição, confrontando desde o ponto 26 com o Imóvel sob matrícula nº 35.801 - 1ºCRI, código de contribuinte nº 43 001 019, de propriedade de **MAURO MITSURU YOKOYAMA**, perfazendo a área de **121.556,83m²**".

PROPRIETÁRIOS: ALBERTO AKIRA HONDA, autônomo, e sua mulher **ROSA TAZUKOITIKAWA HONDA**, professora aposentada, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, portadores das CIRG nºs 3.972563 e 5.285.959-SSP/SP, e inscritos no CPF/MF nºs 370.382.068-34 e 044.808.308-63, residentes e domicilia dos na Rua Oswaldo Cruz nº 148, apto. 01, Bairro do Boqueirão, Santos, SP.

REGISTRO ANTERIOR: M.59.008 de 26/05/2011, deste Registro. (Conforme requerimento passado nesta Cidade, ao 01 de dezembro de

"continua no verso"

QUEM NÃO REGISTRA NÃO É DONO

1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Mogi das Cruzes - SP

030226

11156-7-AA



MATRÍCULA
Nº62.536

FICHA
Nº01
VERSO

2011, acompanhado de planta aprovada nos termos do Alvará nº 4028, de 17/11/2011, microfilmada e arquivada sob protocolo nº 173.007, sendo que o imóvel desta matrícula, não se encontra em **ÁREA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL - APA** de Várzea do Rio Tietê, não se encontra em **ÁREA DE PROTEÇÃO DOS MANANCIAIS - APM**, bem como não apresenta **ÁREA DE RESERVA LEGAL** e **ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE - APP**, conforme Certidão Municipal nº 003/12, emitida aos 27 de janeiro de 2012, baseada nas informações constantes do Processo Administrativo nº 2.049, de 18 de janeiro de 2012).

CONTRIBUINTE(S): 43.001.018-0. (área maior)

ESC. AUT.º:
173.007

Marcel Lopes Batista
Marcel Lopes Batista
Escrivão Autorizado

O OFICIAL:

[Assinatura]
Ed. Manoel de Oliveira
Escritário Oficial

LAD

Av.1 - RETIFICAÇÃO

Pela escritura lavrada aos 27 de agosto de 2013, no 2º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos, deste município e Comarca, Livro nº 838, págs.097/104, de Inventário e Partilha Extrajudicial, à vista da cópia autenticada da certidão de óbito extraída do termo nº 52836, fls.185-V, Livro C-116, matriculada sob nº 122671 01 55 2013 4 00116 185 0052836 67, do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 2º Subdistrito do município e Comarca de Santos, SP, arquivada e microfilmada sob protocolo nº 188.659, e nos termos da alínea "a", do inciso I, do artigo nº 213, da Lei Federal nº 6.015/73, e do artigo nº 246, § 1º, da Lei Federal nº 6.015/73, procede-se a presente averbação para ficar constando que o nome correto da proprietária do imóvel desta matrícula, é **ROSA TAZUKO ITIKAWA HONDA**, e não Rosa Tazuko Itikawa Honda como ficou constando erroneamente. Mogi das Cruzes, 06 de setembro de 2013.

ESC. AUT.º:
188.658 - nihil

Marcel Lopes Batista

Marcel Lopes Batista
Escrivão Autorizado

RSP

Av.2 - ÓBITO

Pela escritura lavrada aos 27 de agosto de 2013, no 2º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos, deste município e Comarca, Livro nº

"Continua na ficha nº02"





LIVRO Nº 2 - REGISTRO

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE MOGI DAS CRUZES

GERAL

MATRÍCULA Nº62.536

FICHA Nº02

Bel. Dirceu de Arruda

Mogi das Cruzes, 06 de setembro de 2013.

838, págs.097/104, de Inventário e Partilha Extrajudicial, à vista da cópia autenticada da certidão de óbito matriculada sob nº 123018 01 55 2012 4 00226 030 0144363-80, do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 1º Subdistrito do município e Comarca de Santos, SP, microfilmada e arquivada sob protocolo nº 188.658, verifica-se que **ALBERTO AKIRA HONDA** faleceu em 02 de janeiro de 2012. Mogi das Cruzes, 06 de setembro de 2013.

ESC.AUTº: *Marcel Lopes Batista*
188.658

Marcel Lopes Batista
Representante Autorizado

RSP

R.3 - INVENTÁRIO E PARTILHA EXTRAJUDICIAL

Pela escritura lavrada aos 27 de agosto de 2013, no 2º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos, deste município e Comarca, Livro nº 838, págs.097/104, foi procedido o Inventário e Partilha Extrajudicial dos bens deixados por **ALBERTO AKIRA HONDA**, falecido em 02 de janeiro de 2012, sendo que o **IMÓVEL** desta matrícula, estimado em R\$164.101,72 incluindo o valor da meação (valor venal de R\$522.603,93 incluindo o valor de outros imóveis e o valor da meação), foi **PARTILHADO** na seguinte proporção: A) - **PARTE IDEAL** correspondente a 50% à viúva meira **ROSA TAZUKO ITIKAVA HONDA**, já qualificada; B) - **PARTE IDEAL** correspondente de 50% à herdeira filha **PATRICIA ITIKAVA HONDA**, brasileira, solteira, biomédica, portadora da CIRG nº 30.525.555-1 SSP/SP, CPF 277.840.058/30, residente e domiciliada em Santos, SP, na Rua Dr. Osvaldo Cruz, 148, aptº 01, Centro; comparecendo como advogado assistente **Marco Antonio Pinto Soares Junior**, brasileiro, divorciado, inscrito na OAB/SP sob nº 162.470, RG nº 26.404.612-2 SSP/SP, e inscrito no CPF/MF sob nº 272.218.668/30, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Navajas, 528, Centro, Mogi das Cruzes, 06 de setembro de 2013.

ESC.AUTº: *Marcel Lopes Batista*
188.658

Marcel Lopes Batista
Representante Autorizado

RSP

Av.4 - ÓBITO

Pela escritura lavrada aos 27 de agosto de 2013, no 2º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos, deste município e Comarca, Livro nº 838, págs.105/112, de Inventário e Partilha Extrajudicial, à vista da cópia autenticada da certidão de óbito extraída do termo nº 52836, fls.185-V, "continua no verso"

REGISTRO DE IMÓVEIS
de Mogi das Cruzes
de Santos, SP

QUEM NÃO REGISTRA NÃO É DONO

Oficial de Registro de Imóveis e Autôntico
Comarca de Mogi das Cruzes - SP

11156-7-AA 030227

11156-7-00481-013000-1113

MATRÍCULA
Nº62.536

FICHA
Nº02
VERSO

Livro C-116, matriculada sob nº 122671 01 55 2013 4 00116 185 0052836 67, do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 2º Subdistrito do município e Comarca de Santos, SP, arquivada e microfilmada sob protocolo nº 188.659, verifica-se que a coproprietária pelo R.3 desta matrícula, **ROSA TAZUKO ITIKAVA HONDA** faleceu em 27 de maio de 2013. Mogi das Cruzes, 06 de setembro de 2013.

ESC.AUTº:
188.659

Marcel Lopes Batista

Marcel Lopes Batista
Escrivente Autorizado

RSP

R.5 - INVENTÁRIO E ADJUDICAÇÃO EXTRAJUDICIAL

Pela escritura lavrada aos 27 de agosto de 2013, no 2º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos, deste município e Comarca, Livro nº 838, págs.105/112, foi procedido o Inventário e Partilha Extrajudicial dos bens deixados pela coproprietária **ROSA TAZUKO ITIKAVA HONDA**, falecido em 27 de maio de 2013, sendo que a **PARTE IDEAL** correspondente a **50%** do **IMÓVEL** desta matrícula, havida pelo R.3, estimada em R\$82.050,86 (valor venal correspondente de R\$261.301,96 incluindo o valor de outros imóveis), foi **ADJUDICADA** à herdeira filha **PATRICIA ITIKAVA HONDA**, já qualificada, a qual passou a ser proprietária da totalidade do imóvel; comparecendo como advogado assistente **Marco Antonio Pinto Soares Junior**, já qualificado. Mogi das Cruzes, 06 de setembro de 2013.

ESC.AUTº:
188.659

Marcel Lopes Batista

Marcel Lopes Batista
Escrivente Autorizado

RSP

Av.6 - CADASTRO MUNICIPAL ATUAL

Pela escritura de 27 de setembro de 2013, do 2º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos deste Município e Comarca, Livro nº 839, Páginas nºs 81/90, à vista da Certidão de Valor Venal de Imóveis, emitida em 23 de setembro de 2013, verifica-se que atualmente o imóvel desta matrícula está cadastrado na prefeitura municipal desta cidade, sob o código de **CONTRIBUINTE Nº 43.001.030-3**. Mogi das Cruzes, 04 de outubro de 2013.

"Continua na ficha nº03"





LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MOGIDAS CRUZES

MATRÍCULA Nº 62.536

FICHA Nº 003

Bel. Dirceu de Arruda
04 de outubro de 2013.

Mogi das Cruzes,

ESC. AUT.º:

Protocolo nº 189.710

Benjamin Galdino da Silva
Escrivente Autorizado

BGS

R.7 - VENDA E COMPRA

Pela escritura de 27 de setembro de 2013, do 2º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos deste Município e Comarca, Livro nº 839, Páginas nºs 81/90, a proprietária **PATRICIA ITIKAVA HONDA**, já qualificada, **VENDEU** a **UTC PARTICIPAÇÕES S.A.**, com sede em São Paulo, Capital, na Avenida Alfredo Egídio de Souza Aranha, nºs 374/384, 9º Andar, Edifício Andorra, Chácara Santo Antonio, inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.164.892/0001-91, **O IMÓVEL** desta matrícula, pelo valor de **R\$ 8.508.850,00**, pagável na seguinte forma e condições do título (valor venal de R\$ 213.610,11). Mogi das Cruzes, 04 de outubro de 2013.

ESC. AUT.º:

Protocolo nº 189.710

Benjamin Galdino da Silva
Escrivente Autorizado

BGS

R.8 - PRIMEIRA, ÚNICA E ESPECIAL HIPOTECA

Pela escritura objeto no R.7 desta matrícula, a **UTC PARTICIPAÇÕES S.A.**, já qualificada, **DEU** a credora **PATRICIA ITIKAVA HONDA**, já qualificada, **EM PRIMEIRA, ÚNICA E ESPECIAL HIPOTECA**, **O IMÓVEL** desta matrícula, em garantia da dívida de **R\$ 4.000.000,00**, pagável em parcelas da seguinte forma: R\$ 1.000.000,00 em 28/10/2013; R\$ 1.000.000,00 aos 28/11/2013 e R\$ 2.000.000,00 em 28/12/2013, todas no endereço da vendedora e mediante a entrega de cheque administrativo de cuja importância total a vendedora dará a mais plena, geral e irrevogável quitação, na forma e demais condições do título. Mogi das Cruzes, 04 de outubro de 2013.

ESC. AUT.º:

Protocolo nº 189.710

Benjamin Galdino da Silva
Escrivente Autorizado

BGS

Av.9 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA

Fica cancelado o R.8 desta matrícula, à vista do Instrumento particular, passado em São Paulo, SP, aos 13 de janeiro de 2014,

"continua no verso"

REGISTRO DE IMÓVEIS
Rua do Arruda, 100
Mogi das Cruzes, SP

QUEM NÃO REGISTRA NÃO É DONO

1ª Oficial de Registro de Imóveis e Assente
Comarca de Mogi das Cruzes - SP

030228

11156-7-AA

11156-7-0400-00000-1113

MATRÍCULA
Nº62.536

FOLHA
Nº03
 VERSO

devidamente assinado, pelo qual a credora **PATRICIA ITIKAVA HONDA**, já qualificada, tendo recebido o saldo devedor deu plena e geral quitação do débito total original de R\$4.000.000,00 à **UTC PARTICIPAÇÕES S/A**, já qualificada. Sendo que o valor da dívida atualizada nesta data, correspondente a 206.504,90 UFESP's, equivale a R\$4.159.008,68, para efeitos de cobrança de emolumentos e custas. Mogi das Cruzes, 21 de março de 2014.

ESC. AUT.º:



193.243 (Prorogado em 21.02.2014)

Nilce Lea Montemor
 Escrevente Autorizado

RSP

1º OFICIAL DE REGISTRO DE MOVEIS - DE MOGI DAS CRUZES - SP
 Protocolo Nº 193243

CERTIFICA que a presente cópia reprográfica, contém com a original que se encontra devidamente arquivada nesta serventia. O referido é verdade e do fé.
 matrícula nº 62536

MOGI DAS CRUZES, 21 de março de 2014.



Bel. Dirceu de Arruda
 Oficial

EMOLUMENTOS.....R\$ 24,04	Bel.º Celso C.G. de Arruda, Senhoral
SINOREG.....R\$ 01,27	Subst.º do Oficial
AO ESTADO.....R\$ 06,84	Bel. Marcos E. Guzzon de Arruda
AO IPESP.....R\$ 05,06	Subst. do Oficial
TRIB. JUST.....R\$ 01,27	Bel. André Guzzon de Arruda
TOTAL.....R\$ 38,46	Subst. do Oficial

ESTA CERTIDÃO É VALIDA POR 30 DIAS, CONFORME DISPÕE O ARTIGO 1, IV DO DEC. LEI Nº93.240 QUE REGULA A LEI Nº 7439.

"QUEM NÃO REGISTRA NÃO É DONO"

2º TABELIÃO DE NOTAS E DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS

MOGI DAS CRUZES - SP

COMARCA DE MOGI DAS CRUZES - ESTADO DE SÃO PAULO

TABELIA MARIA NATALIA V.M. CARVALHO WATANABE



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Bela Vista de Arruda

Ofício: LIVRO 859 - PÁGINAS 081/090

Of. da Arruda Sem. 1

Of. de Arruda

Of. da Arruda Sem. 2

Of. de Arruda

ESCRITURA DE COMPRA E VENDA COM GARANTIA HIPOTECÁRIA



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

Secretaria de Planejamento e Urbanismo
Av. Vereador Narciso Yagüe Guimarães, 277, 1º andar
CEP 08780-000 - Mogi das Cruzes - SP - Brasil
Telefone (85 11) 4798-6073
e-mail: pmoju@pmocruz.com.br

Secretaria de Planejamento e Urbanismo - Departamento de Uso e Ocupação do Solo - Telefone (11) 4798-6080 - fax 4798-6077 - e-mail: duos.empju@pmocruz.com.br

CERTIDÃO DE DIRETRIZES URBANÍSTICAS Nº 008 /2014

Validade: 180 dias (cento e oitenta) dias

A SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E URBANISMO, aos 18 dias do mês de agosto do ano de 2014, baseando-se nas informações constantes do Processo Administrativo nº 17.250, de 22 de abril de 2014, em que é Proprietário UTC PARTICIPAÇÕES S.A. e em conformidade com os apontamentos existentes nesta Municipalidade, através da análise da Câmara Técnica intersecretarial, responsável pelo conteúdo dos pareceres técnicos conclusivos, nos termos do artigo 17 do Decreto Municipal nº 14.019 de 24 de fevereiro de 2014, que seguem transcritos, **CERTIFICA** que: Pela **SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E URBANISMO**: o imóvel em questão localizado na Estrada Mogi-Salesópolis (Rod. Pr. Alfredo Rolim de Moura), Gleba A, Bairro: Cocuera, nesta Cidade, cadastrado pela Municipalidade sob a sigla: Setor 43, Quadra 001, Unidade 030; e de acordo com a Lei Municipal nº 2.683/82 e suas alterações, que dispõem sobre o Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo e de acordo com a informação exarada pela Certidão de Uso e Ocupação do Solo nº 009/2014, o imóvel encontra-se dentro do perímetro urbano deste Município em ZMR - Zona Mista Residencial, no REM 030 - Corredor de Uso Múltiplo 030 localizado na Estrada Mogi-Salesópolis. A ZMR comporta usos residenciais de baixa a alta densidade, com atividade unifamiliar e multifamiliar, a usos não residenciais de porte reduzido a grande e perfil correspondente a atendimento diversificado. Os parâmetros urbanísticos são os seguintes: 1) ÍNDICES URBANÍSTICOS: 1.1 Taxa de Ocupação: 70% - 1.2 Coeficiente de Aproveitamento: 2,80 - 1.3 Índice de Elevação: 4. 2) PARÂMETROS DE IMPLANTAÇÃO: 2.1 Recuos: 2.1.1 frontal: 5,00 m - 2.1.2 lateral: 1,50 m; 2,00 m para lote de esquina - 2.1.3 fundo: não tem - 2.2 Lote Mínimo: 250 m² - 2.3 Frente Mínima: 10,00 m; 15,00 m para lote de esquina - 3) TAXA DE PERMEABILIZAÇÃO: 10%. De acordo com a Lei Municipal nº 2.683/82 e suas alterações, a atividade solicitada "depósito de materiais", CNAE 4292-8/02 (obras de montagem industrial), enquadrada na subcategoria de uso comercial e de serviços, CDS-10, tem uso **PERMITIDO** no local, e a atividade solicitada "manutenção e logística de equipamentos", CNAE 4292-8/02 (obras de montagem industrial), tem uso **PERMITIDO** no local, desde que a referida atividade industrial seja enquadrada na categoria ID pela CETESB, conforme listagem constante da Lei Estadual n.º 1.817/78, alterada parcialmente pela Lei Estadual n.º 11.243/02, que disciplina o Zoneamento Industrial da Grande São Paulo e de acordo com a Lei Municipal nº 2.683/82 e suas alterações. Para fins de enquadramento dos usos previstos no REM 030 - Corredor de Uso Múltiplo 030 deverão ser consultados os Anexos IV e X da Lei Municipal nº 2.683/82 e suas alterações. Deverá observar exigências do Departamento de Estradas de Rodagem do Estado de São Paulo - DER, em especial, quanto à faixa de domínio da rodovia, para a implantação do empreendimento. É obrigatória a reserva de uma faixa "non aedificandi" de 15 (quinze) metros de cada lado, ao longo das faixas de domínio público das rodovias, salvo maiores exigências da legislação específica, conforme o Anexo V da Lei Municipal nº 2.683/82 e suas alterações. Para a implantação do empreendimento deverá ser observada a Lei Municipal nº 2.683/82 e suas alterações, inclusive seus Anexos, dentre os quais o Anexo V que trata dos "Critérios a serem obedecidos no exame e aprovação de projetos de empreendimentos e pedidos de concessão de licença para realização de atividades". Para fins de obtenção do Alvará de Licença para Construção, Reforma, Conservação e Demolição, além do projeto arquitetônico simplificado, deverá apresentar também o levantamento planialtimétrico do imóvel, projeto de drenagem de



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

Secretaria de Planejamento e Urbanismo
Av. Vereador Narciso Yague Guimarães, 277, 1º andar
CEP 08780-900 • Mogi das Cruzes – SP – Brasil
Telefone (55 11) 4798-5073
e-mail: smou@pmmc.com.br

Secretaria de Planejamento e Urbanismo – Departamento de Uso e Ocupação do Solo – Telefone (11) 4798-5000 – ramal 6637 – e-mail: duos.smou@pmmc.com.br

CONT. CERTIDÃO Nº 008/2014 – DUOS – FLS. 2

águas pluviais, projeto de terraplenagem e pavimentação e laudo de sondagem conclusivo de não contaminação do solo, todos os elementos técnicos acompanhados de ART ou RRT. Deverá ser observado o Decreto Estadual nº 12.342/78, de 27 de setembro de 1978 – Código Sanitário do Estado de São Paulo, em especial as disposições contidas no Livro III – Títulos II e III. Deverão ser observadas as Leis Federais nº 10.048/00 e nº 10.098/00 regulamentadas pelo Decreto Federal nº 5.296/04, que tratam das prioridades de atendimento às pessoas que específica e estabelecem normas gerais e critérios básicos para a promoção da acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida, e dão outras providências, e ABNT NBR nº 9.050/04 e ABNT NBR NM nº 313/07. Deverá observar a Lei Complementar Municipal nº 06/02, que trata da obrigatoriedade da execução do reservatório de águas pluviais, uma vez que a área impermeabilizada é superior a 500 (quinhentos) metros quadrados. Deverá observar a Lei Complementar Municipal nº 62/09, regulamentada pelo Decreto Municipal nº 10.225/10, que dispõe sobre a forma de apresentação de projetos de edificações para aprovação na Prefeitura de Mogi das Cruzes, e dá outras providências. Quanto a Certidão da Matrícula nº 62.538 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes, o referido instrumento demonstra a titularidade da propriedade pelo Proprietário, bem como perfeita descrição do imóvel. A Certidão de Diretrizes Urbanísticas se baseia nas informações constantes neste processo administrativo. Na ocasião de aprovação do projeto para expedição do Alvará de Licença para Construção, Reforma, Conservação e Demolição do imóvel, poderão ser solicitados projetos e/ou documentos complementares, conforme a especificidade do empreendimento, pelo órgão da Secretaria de Planejamento e Urbanismo responsável pela análise e expedição do referido Alvará. **PELA SECRETARIA DO VERDE E MEIO AMBIENTE:** Devido o imóvel estar parcialmente inserido no traçado pretendido para a implantação do "Parque Várzeas do Rio Tietê", o Requerente deverá apresentar manifestação do DAAE anulando a execução do projeto proposto; intervenções em Área de Preservação Permanente (APP), conforme estabelecido pela Lei Federal nº 12.651/2012 e regulamentações complementares, deverão ser precedidas dos devidos licenciamentos ambientais junto à CETESB, conforme Lei Estadual nº 13.542/2009; para a remoção de fragmentos florestais protegidos pela Lei Federal nº 11.428/2008 e Decreto nº 6.660/2008, ou árvores isoladas, o interessado deverá solicitar, previamente à CETESB as devidas autorizações, conforme as condições preconizadas na Decisão de Diretoria 287/2013, Resolução SMA nº 84/2013 e Lei Estadual nº 13.542/2009; obter o licenciamento ambiental pertinente à atividade requerida, junto à CETESB, conforme Lei Estadual nº 997/76, Decreto Estadual nº 8.468/76 e Lei Estadual nº 13.542/2009; obter anuência da CETESB, para execução de aterros e recepção de solo com a finalidade de regularização do terreno para edificação, conforme os enquadramentos estabelecidos pela Resolução SMA nº 056/2010; obter junto à Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente – SVMA, a devida Manifestação Técnica, conforme previsto nos termos do artigo 5º da Resolução SMA nº 22/2009. **PELA SECRETARIA DE TRANSPORTES:** As DIRETRIZES EM RELAÇÃO AO PROJETO DE SISTEMA VIÁRIO são: **DISPOSIÇÕES GERAIS:** Estas diretrizes não aprovam o projeto, o qual deve ter a sua tramitação pelos procedimentos legais vigentes; quando for solicitado o Alvará de Aprovação da Edificação, o requerente deverá apresentar o Projeto de Sistema Viário o qual deverá ser instruído com esta Certidão de Diretrizes Urbanísticas; o Projeto de Sistema Viário deverá conter os seguintes itens: 1. Localização do empreendimento em um raio de abrangência que



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

Secretaria de Planejamento e Urbanismo
Av. Vereador Narciso Yague Guimarães, 277, 1º andar
CEP 08780-900 - Mogi das Cruzes - SP - Brasil
Telefone (85 11) 4798-5073
e-mail: mpu@pmmc.com.br

Secretaria de Planejamento e Urbanismo - Departamento de Uso e Ocupação do Solo - Telefone (11) 4798-5000 - ramal 5637 - e-mail: duo@pmmc.com.br

CONT. CERTIDÃO Nº 008/2014 - DUOS - FLS. 3

inclua as vias arteriais que mais se aproximam do local (vista aérea); 2. Demonstrar o sistema viário de acesso (rotas de entrada e saída do empreendimento), indicar, em função do impacto sobre a circulação e segurança dos veículos e pedestres, os possíveis pontos de conflitos nas vias de acesso; 3. Situação do imóvel, indicando a distância do limite do lote até a esquina; 4. Indicar as vias do entorno com cotas, inclusive o passeio público; 5. Indicação de sentido de direção das vias; 6. Vias e corredores internos com cotas; 7. Raios de giros nos acessos e nos corredores de circulação, justificando sua largura conforme Anexo 2, Categoria de veículos; 8. Acesso para veículos conforme categoria do veículo; 9. Acessos para pedestres conforme ABNT - NBR 9050/2004; 10. Localização das guias rebaixadas para acesso de veículos, extensão e distância entre os rebaixamentos e em relação aos lotes vizinhos; 11. Vagas de estacionamento com numeração; as quais deverão atender ao que dispõe a Lei Municipal nº 2.683/82 (Anexo V), a Lei Federal nº 10.098/00, que estabelece normas gerais para promoção de acessibilidade para pessoas com deficiência, Capítulo IV - Art. 11, bem como a Lei Federal nº 10.741/03 - Estatuto do Idoso - Art. 41; 12. Nota com indicação da quantidade de vagas: 12.1. Particulares; 12.2. Públicas; 12.3. Destinadas a Carga e Descarga; 12.4. Destinadas a Embarque e Desembarque; 12.5. Destinadas às Pessoas com deficiência e idosos; 13. Indicar sinalização viária existente no entorno do imóvel em questão, observando a localização das guias rebaixadas, bem como os equipamentos urbanos; 14. Identificar caixa de acumulação de veículos, na área interna de acesso ao empreendimento; 15. Identificar localização do portão ou dispositivo de acesso; indicar como será realizado o controle de acesso ao empreendimento; 16. Demonstrar áreas de aceleração e desaceleração, na entrada, junto à(s) via(s) de acesso ao empreendimento, quando necessário; 17. Indicar dimensionamento de pátios de carga e descarga; DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS: 1. De acordo com a Legislação de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo - Lei Municipal nº 2.683/82, conforme Tabela V-3, Anexo V, alterada pela Lei nº 3.361/88, o total de vagas exigidas para Base Industrial - Galpão é de: 01 vaga para cada 200,00 m² de área de construção, neste caso o anteprojeto apresentado atende; 2. Deverá ser previsto no estacionamento as vagas de autos para uso dos idosos, conforme estabelece a Lei Federal nº 10.741/03 (Estatuto do Idoso). As vagas deverão ser em número equivalente a cinco por cento do total; 3. Nas áreas de estacionamento de veículos, deverão ser reservadas vagas, próximas aos acessos de circulação de pedestres, devidamente sinalizadas, para veículos que transportem pessoas portadoras de deficiência com dificuldade de locomoção. As vagas deverão ser em número equivalente a dois por cento do total, conforme Lei nº 10.098/00; neste caso o anteprojeto apresentado atende; 4. A Sinalização viária horizontal e vertical deverá atender ao Código de Trânsito Brasileiro; em especial aos Manuais de Sinalização de Trânsito-CONTRAN; Volume I - Sinalização Vertical de Advertência e Volume IV - Sinalização horizontal; 5. Os espaços de circulação, manobra, acumulação, dimensões, gabaritos e inclinações de rampas, estão dimensionadas de acordo com a Legislação de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo - Lei nº 2.683/82, Anexo V; 6. Os raios de giros nos acessos, corredores e locais de manobra, deverão atender ao gabarito em anexo conforme Categoria de Veículos; 7. O empreendimento em questão trata-se de um futuro polo gerador de tráfego de veículos e pedestres, e está localizado no Km 61 da Rd. Prof. Alfredo Rolim de Moura. Assim, deve ser considerado no projeto ações que visem amenizar o impacto gerado pela inserção do empreendimento no referido local, e considerando que trata-se de área sob circunscrição do DER, quando for solicitado o Alvará de Aprovação da



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

Secretaria de Planejamento e Urbanismo
Av. Vereador Narciso Yague Guimarães, 277, 1º andar
CEP 08790-900 • Mogi das Cruzes - SP - Brasil
Telefone (55 11) 4798-6073
e-mail: apou@pmcmog.br

Secretaria de Planejamento e Urbanismo - Departamento de Uso e Ocupação do Solo - Telefone (11) 4798-6000 - ramal 6637 - e-mail: duos.amp@pmcmog.com.br

CONT. CERTIDÃO Nº 008/2014 - DUOS - FLS. 4

Edificação, o requerente deverá apresentar o Projeto de Sistema Viário aprovado pelo Departamento de Estradas e Rodagem. Pela **SECRETARIA DE SERVIÇOS URBANOS**: Conforme vistoria, trata-se de área com características rurais, com frente para Rodovia Estadual asfaltada e servida por rede de energia elétrica e iluminação pública. A região é atendida por coleta de lixo domiciliar às segundas, quartas e sextas-feiras, no período diurno. Não há rede de drenagem pluvial no local. Pelo **SERVIÇO MUNICIPAL DE ÁGUAS E ESGOTOS - SEMAE**: Através de Certidão de Diretrizes do SEMAE nº 082/2014, adotada como parecer técnico conclusivo: 1 - O empreendimento encontra-se **DENTRO** da área de drenagem do manancial de captação de águas do Município. 2 - O local não é servido por rede pública de abastecimento de água. 3 - O local não é servido por rede pública coletora de esgotos. 4 - O abastecimento de água do empreendimento deverá ser efetuado por meio de um Sistema próprio de captação subterrânea através de poços artesanais, com projeto geral a ser aprovado por esta Autarquia, incluindo tratamento básico, reservatórios e redes de distribuição interna de acordo com as normas da ABNT e posterior outorga pelo DAEE. 5 - Quanto a esgotos, o empreendedor deverá providenciar projeto completo de rede coletora com lançamento em Estação própria de Tratamento de Esgotos regulamentada pela CETESB - Companhia Ambiental do Estado de São Paulo. 6 - O empreendedor deverá apresentar à Autarquia para aprovação 3 (três) vias encadernadas dos projetos de água e esgoto de acordo com as normas da ABNT e Regulamento Geral do Semae, incluindo: 6.1 - Ofício solicitando a Aprovação dos projetos na Autarquia; 6.2 - Informações cadastrais do empreendedor e do responsável pelo projeto, dados gerais do empreendimento (localização, classificação do tipo de empreendimento); 6.3 - Projeto das redes comunitárias internas de água e esgoto com os respectivos detalhes gerais (não há necessidade do projeto hidráulico residencial); 6.4 - Projeto hidráulico do sistema de abastecimento de água potável, incluindo detalhes gerais, detalhes do poço artesiano; 6.5 - Licença/ autorização / outorga do DAEE para perfuração do poço artesiano; 6.6 - Projeto da Estação de Tratamento de esgoto e detalhes, incluindo a aprovação da CETESB e demais órgãos estaduais cabíveis; 6.7 - Projetos dos equipamentos e instalações tais como Reservatório elevado, sistemas de bombeamento, se necessários, estabelecendo suas áreas específicas; 6.8 - Memoriais descritivos, técnicos e de dimensionamentos; 6.9 - A.R.T. do engenheiro responsável pelos projetos e pela execução das obras, devidamente quitadas; 6.10 - Lista de materiais e especificações. 7 - Permanecerá sob a responsabilidade total do EMPREENDEDOR a execução, funcionamento, operação e manutenção de todos os sistemas e equipamentos implantados relativos ao abastecimento de água e coleta e tratamento de esgotos. 8 - O empreendedor deverá garantir a total autonomia e eficiência dos Sistemas de Água e Esgoto projetados, isentando o SEMAE da responsabilidade de qualquer ônus quanto à viabilidade dos projetos apresentados. 9 - Será de responsabilidade do empreendedor a perfuração dos poços artesanais de modo a garantir a vazão definida em projeto, bem como a qualidade da água disponibilizada, mediante tratamento complementar se for o caso. 10 - O esgoto gerado no empreendimento deverá atender as condições estabelecidas pelo artigo nº 19A do Decreto Lei nº 8.468 de 09 de setembro de 1976 e/ou legislações supervenientes na emissão e tratamento, com anuência da CETESB. 11 - As obras relativas aos sistemas de abastecimento de água e de esgotamento e tratamento sanitário só poderão ser iniciadas após a expedição da respectiva Certidão de Aprovação do SEMAE. 12 - Após a execução das obras referentes aos projetos previamente

REF. 1722/17



PLANCON
ENGENHARIA

LAUDO DE AVALIAÇÃO TÉCNICA
VALOR DE MERCADO



CLIENTE:



IMÓVEL: GLFRA

ENDEREÇO: RODOVIA EUCLIDES DA CUNHA, S/N
MATRÍCULA N° 13.213
CORREGO DO SAPÉ
RUBINIA/SP

OUTUBRO / 2017



LAUDO AVALIAÇÃO

FICHA DE RESUMO

SOLICITANTE: UTC PARTICIPAÇÕES S.A

IMÓVEL: CHÁCARA SEM BENFEITORIAS.

ENDEREÇO: RODOVIA EUCLIDES DA CUNHA, SN
CORREGO DO SAPÊ
RUBINEIA/SP

QUADRO DE ÁREAS:

Imóvel	Área do Terreno (ha)	Área do Terreno (m ²)
Matrícula 7.875	61,6541	183.558,00
Área Total	61,6541	183.558,00

OBJETIVO: DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO.

METODOLOGIA: MÉTODO INVOLUTIVO
CONFORME NBR-14.653, PARTES 1 E 2/ ABNT.

TRATAMENTO DOS DADOS: APLICAÇÃO DE FATORES
CONFORME NBR-14.653, PARTES 1 E 2/ ABNT.

RESULTADO DA AVALIAÇÃO - DATA BASE: OUTUBRO/2.017

Imóvel	Área do Terreno (m ²)	Valor de Mercado do Terreno (R\$)
Matrícula 7.875	183.558,00	1.400.000,00
Valor Total (R\$)	183.558,00	1.400.000,00

ESPECIFICAÇÕES: GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: I
GRAU DE PRECISÃO: III

PLANCON ENGENHARIA Ltda. - Avaliações e Perícias
CNPJ: 55.235.253/0001-36 - CREA/SP: 0305015



LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. SOLICITANTE

UTC PARTICIPAÇÕES S.A

2. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Endereço: Rodovia Euclides da Cunha, S/n – Córrego do Sapé
Rubineia/SP.

- 2.1. **Tipo do Bem:** Gleba.
- 2.2. **Ocupante do Imóvel:** Desocupado.
- 2.3. **Tipo de Ocupação:** Desocupado.

3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação do valor de mercado do Imóvel.

4. CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

4.1. VISTORIA

A vistoria, realizada na data de 09 de outubro de 2017, possibilitou verificação do terreno, reconhecimento da região e obtenção de dados comparativos de mercados para elaboração do presente trabalho.

4.2. DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

Foram analisadas as condições locais e documentos fornecidos pela contratante, consubstanciados nas matrículas 13.213, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Fé do Sul/SP e dados obtidos em várias fontes cadastrais.



4.3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

4.3.1. DO MUNICÍPIO DE RUBINEIA

O município está localizado a Noroeste do Estado de São Paulo e a 368 km do Município de São Paulo, faz divisa com a cidade de Aparecida do Taboado no Estado do Mato Grosso do Sul/MS e por seu território passam as Rodovias Euclides da Cunha SP-320 e Rodovia dos Barrageiros SP-595. Rubineia tem as seguintes coordenadas geográficas: Latitude: 20° 10' 48" S, Longitude: 50° 59' 52" O.

De acordo com o censo do IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, realizado em 2.010, O município é composto por uma área territorial de 408,45 km², sendo 118,21 km² em zona urbana, 242,47 km² em zona rural, o município era ocupado por cerca de 3102 habitantes, resultando em uma densidade demográfica de 11,78 habitantes/kilômetros².

IMAGEM DE INDICAÇÃO DO MUNICÍPIO DE RUBINEIA



Fonte: Enciclopédia Colaborativa Digital Wikipédia



4.3.2. TOPOGRAFIA, HIDROLOGIA E CLIMA

O relevo da região em estudo é plano e suave ondulado, sendo que em algumas áreas próximas aos rios e córregos, apresentam declive que não excede 5%. Isto significa que, no que se refere à topografia do terreno, pode ser utilizada a motomecanização no cultivo da terra.

Na região ocorrem boas precipitações pluviométricas; em termos médios anuais, na ordem de 1.217mm. Apesar de volumosas, as chuvas são bem definidas durante o ano, concentrando-se entre outubro e abril.

Os principais rios da região são o Rio Paranaíba, Rio Grande, e Rio Paraná, possuindo diversos córregos que abastecem a zona rural, tais como, Rio da Quitéria, Ribeirão Boa Vista e outros.

A região em estudo é de clima temperado com média máxima de 21°C e média mínima de 14°C. O período de seca é bem definido, entre os meses de maio e setembro, sendo o mês de julho, o mais seco do ano.

As áreas em estudo estão situadas numa faixa de altitude que varia entre 300 a 500 metros. A cobertura vegetal é de cerrado e pastagens, caracterizando uma maior densidade de árvores nas Áreas de Preservação Permanente (APP's) junto aos córregos e rios, com árvores com altura variando de 3 a 10 metros

4.3.3. LEVANTAMENTO DOS SOLOS

Os solos da região são por natureza argilosa a muito argilosa e gradualmente arenosa à medida que se aproxima dos leitos dos rios.

De acordo com informações no local, os solos se caracterizam como Latossolo Vermelho-Amarelo predominante, solos aluviais nas baixas vertentes.

Geralmente são profundos e apresentam boa drenagem e aeração, não ocorrendo pedras em sua superfície.



4.3.4. DA GLEBA AVALIANDA

4.3.4.1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel é formado por uma gleba de terras, com a área de 18,35,58 hectares (dezoito hectares, trinta e cinco ares e cinquenta e oito centiares), situada no Córrego do Sapé, neste município e comarca, dentro do seguinte roteiro:

LOCALIZAÇÃO: - Córrego do Sapé -
CIRCUNSCRIÇÃO (DISTRITO): - Rubinéia (SP).-
CARACTERÍSTICAS: - Imóvel rural com a área de 18,35,58 ha. = (dezoito hectares, trinta e cinco ares e cinquenta e oito centiares); ou seja 7,58 alqueires paulista, compreendido dentro dos seguintes limites e confrontações:- Partindo de um ponto denominado MC.01 cravado na margem esquerda do Rio Paraná, cota 330 = (cota de segurança da CESP), com rumo de $54^{\circ} 28' 26''$ SE e distância de 700,00 metros até o ponto MC.02, confrontando em todo percurso com propriedade de João de Oliveira Lopes; daí com rumo de $35^{\circ} 31' 33''$ NE e distância de 60,00 metros, até o ponto MC.03; = daí com rumo de $54^{\circ} 28' 26''$ NW e distância de 169,147 metros até o ponto MC.04, confrontando em todo percurso com propriedade de Sr. João de Oliveira Lopes; daí com um rumo de $35^{\circ} 31' 33''$ NE, = e distância de 300,00 metros até o ponto MC.05; daí com o rumo = de $54^{\circ} 28' 26''$ NW e distância de 454,073 metros até o ponto = MC.06, cravado na margem de, digo margem esquerda do Rio Paraná, cota 330 (cota de segurança da CESP); confrontando em todo percurso com propriedade de Sr. João de Oliveira Lopes; daí com rumo de $53^{\circ} 44' 06''$ SW e distância de 10,37 metros até o ponto MC.07; = daí com rumo de $53^{\circ} 02' 74''$ SW e distância de 30,20 metros até = o ponto MC.08; daí com rumo de $47^{\circ} 36' 23''$ SW e distância de -

Fonte: Matrícula 13.213 - Cartório de Registro de Imóveis Santa Fé do Sul Estado de São Paulo



IMAGEM DE SATÉLITE



Fonte: Software de Pesquisa Geográfica Google Earth Pro – Ver. 7.3.0.3632



4.3.4.2. DISTRIBUIÇÃO DAS ÁREAS

De acordo com os levantamentos em campo, apurou-se a seguinte ocupação das terras:

Matricula	Lavoura (ha)	Pastagem (ha)	Mata (ha)	Estrada (ha)	Total (1) (ha)
13.213		146.846,4	36.711,6		183.558,00
%		80	20		100
Total					183.558,00

(1) A área refere-se a área indicada na matrícula.

4.3.4.3. APROVEITAMENTO EFICIENTE

A gleba em estudo está situada na margem esquerda do Rio Paraná, onde encontra-se a Represa da UHE – Ilha Solteira, situada aproximadamente a 200,00 m, do lado esquerdo, da Rodovia SP-320, trata-se de uma área com topografia suave e localização privilegiada por estar próxima da rodovia e distante cerca de 4,0 km do centro de Rubineia/SP.

A área total da gleba, indicada na matrícula, possui 183.558,00 m², em função da belíssima vista da represa, e dos atributos físicos e naturais acima mencionados, trata-se de uma gleba rural passível de ser urbanizada, com a implantação de um loteamento residencial.

A ocupação das áreas rurais nas margens da represa, com pequenas propriedades residenciais de lazer, tem sido uma evolução constante do mercado imobiliário na região, tanto na margem do estado de São Paulo, em maior escala no Município de Rubineia e Santa Fe do Sul, como no lado do Mato Grosso do Sul, no Município de Aparecida do Taboado.



5. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

CONDIÇÕES DE LIQUIDEZ: MODERADA

a) Liquidez:	MODERADA;
b) Desempenho do Mercado:	ARREFECIDO;
c) Número de Ofertas:	BAIXO;
d) Absorção pelo Mercado:	DE 18 À 36 MESES;
e) Público Alvo para Absorção de Bem:	CONSTRUTORAS, INCORPORADORAS E INVESTIDORES DE MÉDIO E GRANDE PORTE;
f) Facilidades para a Negociação do Bem:	LOCALIZAÇÃO – VISTA PARA A REPRESA.

6. METODOLOGIA EMPREGADA E PROCEDIMENTOS

6.1. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

Com base, nas informações já apresentadas no item 4.3.4.3, do presente trabalho, segundo a tendência do mercado imobiliário da região, de ocupação com lotes residenciais das margens da represa, para a estimativa do valor da gleba avalianda, será desenvolvido, no presente trabalho, a aplicação do Método Involutivo.

O Método Involutivo baseia-se na concepção de um projeto hipotético (Empreendimento) considerando um aproveitamento eficiente para o imóvel avaliando.

Premissas adotadas:

Descrição	Área em m ²
Área (lote padrão)	450,00
Área Bruta Total	183.558,00
Equipamentos Urbanos (60%)	110.134,80
Área Loteável* (40%)	73.423,20

*Área Loteável = Área Útil = Área de lotes



6.2. DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO BÁSICO (qm)

Para obtenção do Valor Unitário do metro quadrado de lotes da região em estudo, foi utilizado o Método Comparativo de Dados de Mercado, tendo sido aplicado aos dados o Tratamento por Fatores, com observância a todas as recomendações das NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Procedimentos Gerais e NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos, da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, bem como, a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia – IBAPE;

- a. Para a determinação do valor unitário básico do terreno, efetuou-se pesquisa no mercado imobiliário local, de forma a conceituar-se adequadamente, o valor do metro quadrado para a região em estudo;
- b. Foram selecionados os dados de pesquisa e acolhidos apenas os elementos comparativos de terrenos situados em locais que apresentaram características geoeconômicas e de uso e ocupação do solo semelhantes às dos terrenos em estudo;
- c. Considerou-se a dedução de uma taxa de 10% nos preços ofertados para aferir eventual superestimava por parte dos ofertantes (Elasticidade dos negócios);
- d. Fator Área: Os elementos comparativos serão homogeneizados em relação a área, conforme Estudo do ilustre Engenheiro Sérgio Antônio Abunahman, em seu Livro Engenharia Legal e de Avaliações, publicado pela editora PINI, da seguinte forma:

* Quando a diferença for inferior a 30%

$Fa = (\text{área do elemento pesquisado} / \text{área do elemento avaliando}) 1/4;$

* Quando a diferença for superior a 30%

$Fa = (\text{área do elemento pesquisado} / \text{área do elemento avaliando}) 1/8;$

- e. O transporte dos elementos comparativos para o local da avaliação foi efetuado, através da relação entre os valores de mercado obtidos na pesquisa de elementos comparativos e o local avaliando, adotando-se para a avaliação a seguinte classificação:

Localização	Fator de Localização
Excelente	2,00
Privilegiada	1,80
Muito Boa	1,60
Boa	1,40
Intermediária	1,20
Secundária	1,00



Após a homogeneização das ofertas de mercado e aplicado o tratamento de fatores, obteve-se o valor unitário médio homogeneizado e saneado, tendo sido validado os fatores Área e Localização para o loteamento paradigma:

Resultado: $qm = R\$ 136,67/m^2$.

(Ver anexo B e C – Pesquisa de Elementos Comparativos e Planilha de Cálculo, Homogeneização.)

6.3. CALCULO DO VALOR TOTAL DO EMPREENDIMENTO (VGV) (Previsão de receitas)

O valor total do empreendimento (VGV) será obtido pelo produto do valor unitário médio da gleba avaliando (qma) pela área loteável (Sa), através da seguinte fórmula:

$$VGV = qma \times Sa$$

substituindo-se os valores, temos:

$$VGV = R\$ 136,67/m^2 \times 73.423,20 m^2$$

VGV = R\$ 10.034.749,00

6.4. CALCULO DO VALOR TOTAL DA GLEBA AVALIANDO (VGa) (Modelo Estático)

O Valor Total da Gleba Avaliando será obtido através do Valor Total do Empreendimento (VGV) menos as despesas necessárias para a implantação do empreendimento, a saber:

Item	Descrição
6.5.1.	Despesas de Projetos
6.5.2.	Despesas de Infraestrutura
6.5.3.	Despesas de Vendas, Marketing e Publicidade
6.5.4.	Impostos e Taxas
6.5.5.	Margem do Incorporador

6.4.1. Despesas de Projeto

Será considerada uma porcentagem de 5% sobre o valor das despesas de Infraestrutura.

6.4.2. Despesas de Infraestrutura

Para composição dos custos de infraestrutura, adotou-se os índices de custo da tabela "Avaliação de Glebas", da Revista Construção – mês de referência julho/17 –



publicado na Revista Guia da Construção nº 194 – Setembro/17 – da Editora PINI, tendo sido considerado as seguintes premissas:

Descrição	R\$/1000m ²	R\$/m ²
Serviços Topográficos	1.757,84	1,75784
Terraplenagem Média	3.177,63	3,17763
Rede de Água Potável	7.392,06	7,39206
Rede de Esgoto	15.752,63	15,75263
Galerias de Águas Pluviais	6.413,23	6,41323
Guias e Sarjetas	5.117,49	5,11749
Pavimentação	13.918,91	13,91891
Rede Elétrica e Iluminação	2.441,22	2,44122
Edificação/Portaria (Adotado)	1.200,00	1,20000
Total	55.971,01	55,97101
Projetos, Taxas e Emolumentos (6%)	3.358,26	3,35826
Gerenciamento (15%)	8.395,65	8,39565
Contingências (5%)	2.798,55	2,79855
Total Infraestrutura	70.523,47	70,52347

6.4.3. Despesas de Vendas, Marketing e Publicidade

Será considerada uma porcentagem de 6% do VGV.

6.4.4. Impostos e Taxas

Será considerada uma porcentagem de 7,65% do VGV.

6.4.5. Margem de Lucro do Incorporador

Será considerada uma porcentagem de 60% da Receita Líquida.

Desta forma, obtém-se o seguinte quadro de valores para implantação de loteamento na gleba em estudo:

Dados Gerais	
Área Total do Terreno	183.558,00m ²
Área Loteável	73.423,20m ²
Área do Lote Padrão	450,00m ²



RECEITAS E DESPESAS	VALORES (R\$)
VGV - TOTAL DAS RECEITAS	10.034.749,00
(-) Impostos (7,65% do VGV)	767.658,00
(-) Vendas, Marketing e Publicidade (6% do VGV)	602.085,00
(-) Infraestrutura	5.178.059,00
RECEITA LÍQUIDA	3.486.947,00
(-) Lucro Incorporador (60% da Receita Líquida)	2.092.168,00
VALOR DA GLEBA	1.394.779,00

Data Base: Outubro/2017

Imóvel	Área do Terreno (m ²)	Valor de Mercado do Terreno (R\$)
Matrícula 13.213	183.558,00	1.400.000,00 (Um milhão e quatrocentos mil reais)

É permitido arredondar o valor final, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado.

Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP.



7. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

Os valores indicados no item 6, foram obtidos através da aplicação do Método Comparativo Direto, com Tratamento por Fatores, os dados foram obtidos no mercado imobiliário de venda para terrenos na região. A seguir são apresentadas as tabelas de Grau Fundamentação e Precisão, atingidos no presente trabalho:

Tabela 1 – Graus de Fundamentação no caso de utilização do Método Involutivo

Item	Descrição	Graus de Fundamentação			Laud
		III	II	I	
1	Nível de detalhamento do projeto hipotético	Anteprojeto ou projeto básico	Estudo Preliminar	Aproveitamento ocupação e usos presumidos	1
2	Preço de venda das unidades do projeto hipotético	No mínimo grau II de fundamentação no método comparativo	Grau I de fundamentação no método comparativo	Estimativa	3
3	Estimativa dos custos de produção	Grau III de fundamentação no método comparativo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	1
4	Prazos	Fundamentados com dados obtidos no mercado	Justificados	Arbitrados	1
5	Taxas	Fundamentadas com dados obtidos no mercado	Justificados	Arbitrados	1
6	Modelo	Dinâmico com fluxo de caixa	Dinâmico com equações predefinidas	Estático	1
7	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta	Da conjuntura	Sintéticos da conjuntura	1
8	Cenários	Mínimo de 3	2	1	1
9	Análises de sensibilidade do modelo	Simulações com discussão do comportamento do modelo	Simulações com identificação das variáveis mais significativas	Sem simulação	1
Total da pontuação atingida		11			

Tabela 3 – Grau de precisão no caso de homogeneização através de Tratamento por Fatores ou da utilização de Inferência Estatística

Descrição	Graus de Precisão		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤30%	≤40%	≤50%
Obtido no laudo	X		



8. ENCERRAMENTO

O presente Laudo trata da avaliação do valor de mercado para a gleba urbanizável situado à Rodovia Euclides da Cunha, S/n, Córrego do Sapé, Rubineia/SP.

A data base do presente trabalho, ou seja, a época em que se basearam todas as análises de valores, é outubro/17.

A PLANCON ENGENHARIA LTDA. Não assume qualquer responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, além das implícitas no exercício de suas funções específicas, no caso, principalmente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos próprios.

Não foram analisados os títulos de propriedade do imóvel avaliando, no que concerne à matéria jurídica, nele expressos, pois foge ao âmbito profissional e escopo do trabalho realizado por esta empresa.

Os trabalhos desenvolvidos para elaboração do presente trabalho, são baseados em análises, avaliações, diligências, pesquisas e conclusões.

Entendemos que os documentos fornecidos pelo Contratante são confiáveis.

Assume-se que os elementos constantes na pesquisa estão corretos e, que as informações prestadas por terceiros são precisas e confiáveis.

São Paulo, 20 de outubro de 2017.

WILLIAM LOPES CAMPOS
Engenheiro Civil
CREA/SP: 5069388805

RODRIGO OTÁVIO DE VASCONCELLOS OLIVEIRA
Engenheiro Civil
CREA/SP: 0600851606
Membro titular do IBAPE

PLANCON ENGENHARIA Ltda. – Avaliações e Perícias
CNPJ: 55.235.253/0001-36



9. ANEXOS

- A. Relatório Fotográfico do Bem Avaliando;
- B. Pesquisas de elementos Comparativos;
- C. Cálculos de Homogeneização
- D. Documentação do Imóvel Avaliando



A - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



VISTA PARCIAL RODOVIA SP-320 SENTIDO TRÊS FRONTEIRAS/SP – DETALHE ACESSO AO TERRENO AVALIANDO



VISTA PARCIAL RODOVIA SP-320 SENTIDO APARECIDA DO TABOADO/MS – DETALHE ACESSO AO TERRENO AVALIANDO



VISTA PANORAMICA PARCIAL DO TERRENO AVALIANDO



VISTA PARCIAL DO TERRENO AVALIANDO



VISTA PARCIAL DO TERRENO AVALIANDO



VISTA PARCIAL DO TERRENO AVALIANDO



VISTA PARCIAL DO TERRENO AVALIANDO



B - PESQUISAS DE ELEMENTOS





Elemento Data:

Tipo de Imóvel

Localização

Endereço:
 Setor Quadra Fator Frente Múltipla
 Zona I.L. 1
 Coef. Aproveitamento Max.
 Tx. Ocupação Max.
 Tx. Permeabilidade Min.

Terreno

Frente m Topografia
 Área m² Consistência
 Prof. Equivalente m

Construções

Grupo Idade anos
 Pav. Térreo m² Mezanino
 Área Construída m² Pavimentos
 Testada m Profundidade m
 Padrão
 Vida Referencial anos k = Valor Residual RN8
 Padrão Construtivo Estado FOC

Dados Econômicos

Fontes de Informação

Valor de Venda Fonte
 Valor Construção Contato
 Valor Terreno Fone
 Modalidade
 Natureza Fator Of.

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO = m²



Elemento Data:

Tipo de Imóvel



Localização

Endereço:
 Sator Fator Frente Multipla
 Zona I.L. 1
 Coef. Aproveitamento Max.
 Tx. Ocupação Max.
 Tx. Permeabilidade Min.

Terreno

Frente m Topografia
 Área m² Consistência
 Prof. Equivalente m

Construções

Grupo Idade anos
 Pav. Térreo m² Mezanino
 Área Construída m² Pavimentos
 Testada m Profundidade m
 Padrão
 Vida Referencial anos k = Valor Residual RN8
 Padrão Construtivo Estado FOC

Dados Econômicos

Fontes de Informação

Valor de Venda Fonte
 Valor Construção Contato
 Valor Terreno Fone
 Modalidade
 Natureza Fator Of.

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO =	220,00	m ²
Página 25		



Elemento Data:

Tipo de Imóvel

Localização

Endereço:
 Setor Quadra Fator Frente Multipla
 Zona I.L. 1
 Coef. Aproveitamento Max.
 Tx. Ocupação Max.
 Tx. Permeabilidade Min.

Terreno

Frente m Topografia
 Área m² Consistência
 Prof. Equivalente m

Construções

Grupo Idade anos
 Pav. Térreo m² Mezanino
 Área Construída m² Pavimentos
 Testada m Profundidade m
 Padrão
 Vida Referencial anos k = Valor Residual RNB
 Padrão Construtivo Estado FOC

Dados Econômicos

Fontes de Informação

Valor de Venda Fonte
 Valor Construção Contato
 Valor Terreno Fone
 Modalidade Venda
 Natureza Fator Of.

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO = m²

 Página 26



Elemento Data:

Tipo de Imóvel

Localização

Endereço:
 Setor Quadra Fator Frente Multipla
 Zona I.L. 1
 Coef. Aproveitamento Max.
 Tx. Ocupação Max.
 Tx. Permeabilidade Mln.

Terreno

Frente m Topografia
 Área m² Consistência
 Prof. Equivalente m

Construções

Grupo Idade anos
 Pav. Térreo m² Mezanino
 Área Construída m² Pavimentos
 Testada m Profundidade m
 Padrão
 Vida Referencial anos k = Valor Residual RNB
 Padrão Construtivo Estado FOC

Dados Econômicos

Valor de Venda
 Valor Construção
 Valor Terreno
 Modalidade
 Natureza Fator Of.

Fontes de Informação

Fonte
 Contato
 Fone

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO = m²



Elemento Data:

Tipo de Imóvel



Localização

Endereço:
 Setor Fator Frente Multipla
 Zona I.L. 1
 Coef. Aproveitamento Max.
 Tx. Ocupação Max.
 Tx. Permeabilidade Min.

Terreno

Frente m Topografia
 Área m² Consistênda
 Prof. Equivalente m

Construções

Grupo Idade anos
 Pav. Térreo m² Mezanino
 Área Construída m² Pavimentos
 Testada m Profundidade m
 Padrão
 Vida Referencial anos k = Valor Residual RN8
 Padrão Construtivo Estado FOC

Dados Econômicos

Fontes de Informação

Valor de Venda Fonte
 Valor Construção Contato
 Valor Terreno Fone
 Modalidade
 Natureza Fator Of.

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO = m²



Elemento Data:

Tipo de Imóvel

Localização

Endereço:
 Setor Fator Frente Multipla
 Zona I.L. 1
 Coef. Aproveitamento Max.
 Tx. Ocupação Max.
 Tx. Permeabilidade Min.

Terreno

Frente m Topografia
 Área m² Consistência
 Prof. Equivalente m

Construções

Grupo Idade anos
 Pav. Térreo m² Mezanino
 Área Construída m² Pavimentos
 Testada m Profundidade m
 Padrão
 Vida Referêndal anos k = Valor Residual RN8
 Padrão Construtivo Estado FOC

Dados Econômicos

Fontes de Informação

Valor de Venda Fonte
 Valor Construção Contato
 Valor Terreno Fone
 Modalidade
 Natureza Fator Of.

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO = m²

 Página 29



C - CÁLCULOS DE HOMOGENEIZAÇÃO



VALOR UNITÁRIO ORIGINAL DO TERRENO				
ELEMENTO	VALOR TOTAL (R\$)	FATOR OFERTA	ÁREA TOTAL (m²)	VALOR UNITÁRIO (R\$)
1	150.000,00	1,00	2.075,00	72,29
2	75.000,00	0,90	774,00	87,21
3	40.000,00	0,90	450,00	80,00
4	65.000,00	0,90	450,00	130,00
5	50.000,00	0,90	450,00	100,00
6	50.000,00	0,90	768,00	58,59
Média				88,02
Desvio Padrão				24,84
Coef. Var.				28,22%

VALOR UNITÁRIO COM FATOR AREA (A)						
ÁREA AVALIANDO			FATOR AREA DO AVALIANDO			
450,00			1,000			
ELEMENTO	ÁREA ELEM.	DNF. ÁREA	VAL DA ÁREA	FATOR AREA	DIFERENÇA (R\$) AREA	VALOR UNITÁRIO COM Fa (R\$)
1	2.075,00	1,625,00	1,2105	0,2105	15,22	87,51
2	774,00	324,00	1,0701	0,0701	6,12	93,33
3	450,00	0,00	1,0000	0,0000	0,00	80,00
4	450,00	0,00	1,0000	0,0000	0,00	130,00
5	450,00	0,00	1,0000	0,0000	0,00	100,00
6	768,00	318,00	1,0691	0,0691	4,05	62,64
Média						79,07
Desvio Padrão						40,47
Coef. Var.						51,19%

VALOR UNITÁRIO COM FATOR DE LOCALIZAÇÃO (L)				
ÍNDICE FISCAL PARADIGMA				
1,40				
ELEMENTO	LOCALIZAÇÃO ELEMENTO	FATOR LOCALIZAÇÃO	DIFERENÇA (R\$) LOCALIZAÇÃO	VALOR UNIT. COM FATOR L (R\$)
1		1,40	1,00	72,29
2		1,40	1,00	87,21
3		1,40	1,00	80,00
4		1,60	0,88	113,75
5		1,60	0,88	87,50
6		1,40	1,00	58,59
Média				83,22
Desvio Padrão				18,45
Coef. Var.				22,17%



VALOR UNITÁRIO COMPOSTOS				
ELEMENTO	UN. SEM FATORES	A	L	A + L
1	72,29	87,51	72,29	87,51
2	87,21	93,33	87,21	93,33
3	80,00	80,00	80,00	80,00
4	130,00	130,00	113,75	113,75
5	100,00	100,00	87,50	87,50
6	58,59	62,64	58,59	62,64
Média	88,02	92,25	83,22	87,45
Desvio Padrão	24,84	22,52	18,45	16,72
Coef. Var.	28,12%	24,41%	22,17%	19,11%

VERIFICAÇÃO DO SANEAMENTO DA AMOSTRA

QUADRO 01

ELEMENTO	A + L
1	87,51
2	93,33
3	80,00
4	113,75
5	87,50
6	62,64
Média	87,45
LIM. INF. (-30%)	61,22
LIM. SUP. (+30%)	113,69

QUADRO 02

ELEMENTO	A + L
1	87,51
2	93,33
3	80,00
4*	
5	87,50
6	62,64
Média	82,20
LIM. INF. (-30%)	57,54
LIM. SUP. (+30%)	106,85

Média Saneada	82,20
LIM. INF. (-30%)	57,54
LIM. SUP. (+30%)	106,85
DESVIO PADRÃO	11,91

AMPLITUDE (80%) = 21,15%

GRAU III



VERIFICAÇÃO DO FATOR GLOBAL

ELEMENTO	VALOR UNIT. (R\$)	A + L	COEF. GERAL HOMOG.
1	72,29	87,51	1,211
2	87,21	93,33	1,070
3	80,00	80,00	1,000
5	100,00	87,50	0,875
6	58,59	62,64	1,069
COEFICIENTE MÉDIO			1,045

ANALISE FATOR GLOBAL	
MENOR VALOR CALCULADO	0,875
MAIOR VALOR CALCULADO	1,211

Conforme item B.2.2 da NBR 14.653-2, o valor está situado no intervalo entre 0,80 e 1,25



D - DOCUMENTAÇÃO DO AVALIANDO





COMARCA DE SANTA FÉ DO SUL
Estado de São Paulo - Brasil

Folha 07 de 03



Cartório do Registro de Imóveis

Francisco Marques de Oliveira
OFICIAL

Santa Fé de Sul, 4º trimestre, 24 / 04 / 91-

(LIVRO 2) MATRÍCULA N.º -13.213- (R. 13.213-)

HISTÓRICO

VIDE,

DESCRIÇÃO: - Parte da Lote nº 296, do Núcleo Paget -

LOCALIZAÇÃO: - Córrego do Sapé -

CIRCUNSCRIÇÃO (DISTRITO) - Rubiñã (SP).-

CARACTERÍSTICAS: - Imóvel rural com a área de 18.35,58 ha, (dezoito hectares, trinta e cinco centes e cinquenta e oito centesimos), ou seja 7,58 alqueires paulista, compreendido dentro dos seguintes limites e confrontações: - Partindo de um ponto denominado MC.01 cravado na margem esquerda do Rio Paraná, cota 338 (cota de segurança da CESP), com rumo de 54º 28' 26" 2C e distância de 700,00 metros até o ponto MC.02, confrontando em todo percurso com propriedade de João de Oliveira Lopes; daí com rumo de 35º 31' 33" NE e distância de 60,00 metros, até o ponto MC.03; daí com rumo de 54º 28' 26" 4 NV e distância de 169,147 metros até o ponto MC.04, confrontando em todo percurso com propriedade de Sr. João de Oliveira Lopes; daí com um rumo de 35º 31' 33" 6 NE, e distância de 300,00 metros até o ponto MC.05; daí com o rumo de 54º 28' 26" 4 NW e distância de 456,873 metros até o ponto MC.06, cravado na margem do, digo margem esquerda do Rio Paraná, cota 330 (cota de segurança de CESP); confrontando em todo percurso com propriedade de Sr. João de Oliveira Lopes; daí com rumo de 53º 46' 08" 2 SW e distância de 18,37 metros até o ponto MC.07; daí com rumo de 51º 02' 34" 8 SW e distância de 30,20 metros até o ponto MC.08; daí com rumo de 47º 36' 23" 4 SW e distância de

continua no verso...

13213

Cartório do Registro de Imóveis e Averbação
Comarca de Santa Fé do Sul - SP

054671

4044-AA





Folha 01v de 03.

continuação de averbação...

de 29,96 metros até o ponto MC,09; daí com rumo de 338-03'-53" N e
 S.W. e distância de 30,00 metros até o ponto MC,10; daí, com rumo
 de 40° 12' 04" S e distância de 30,00 metros até o ponto MC,11;
 daí com rumo de 36° 16' 38" S e distância de 30,00 metros até o
 ponto MC,12; daí com rumo de 28° 30' 30" S e distância de 30,00
 metros até o ponto MC,13; daí com rumo de 34° 31' 57" S e
 distância de 30,00 metros até o ponto MC,14; daí com rumo de 37°
 07' 43" S e distância de 30,00 metros até o ponto MC,15; daí,
 com rumo de 50° 22' 54" S e distância de 30,00 metros até o
 ponto MC,16; daí com rumo de 62° 30' 15" S e distância de 29,98
 metros até o ponto MC,17; daí com rumo de 64° 44' 17" S e
 distância de 30,00 metros até o ponto MC,18; daí com rumo 71° 55'
 21" S e distância de 30,11 metros até o ponto MC,01, início
 desta descrição, confrontando em todo percurso com a carta de se-
 gurança 330 do reservatório da Usina de Ilha Solteira - CESP, /-
 DEVIDAMENTE CADASTRADO NO INCRA EM ÁREA MAIOR 808.Nº601.160.002.-
 011-4 - área total 1.799,8 - mod.fiscal 30,0 - nº. de mod.fiscais
 53,96 - fração mínima de parcelamento 3,0 - exercício de 1.990 -
 em nome de "João de Oliveira Lopes" /-
 PROPRIETÁRIOS:- Sr. JOÃO DE OLIVEIRA LOPES, brasileiro, casado, pro-
 prietário, residente e domiciliado na cidade de Aracatuba, deste
 Estado, /-
 TÍTULO AQUISITIVO:- Transcrição nº 2.605 do Cri. de Jales (SP).-
 Dou. nº. - Cu, - (FRANCISCO MARQUES DE OLIVEIRA), Oficial -
 datilógrafo e subscrovo. /-
 AV. 01/13.213.- Santa Fé do Sul, 4ª feira, 24 de abril de 1.991. /-
 Certifico e Dou. nº., que o proprietário "João de Oliveira Lopes", -
 é casado com "NAIR DE LIMA LOPES", filha de Venâncio José de Lima
 e de Ernestina Amália de Lima, sob o regime de comunhão de bens, -
 desde 30 de maio de 1.935, conforme comprova a certidão de casa-
 mento, extraída do termo 1.105, às fls. 34v/55 do Livro 8-26, -
 do Cartório de Registro Civil de 1ª Subdistrito da cidade e
 comarca de São José do Rio Preto, deste Estado. - Cu,
 (FRANCISCO MARQUES DE OLIVEIRA), Oficial, datilógrafo e subscrovo.
 (d/-Cri-300,00-F.Cri-81,00-C.Cri-60,00-total=Cri-441,00).-
 continua na folha 02.-

13213





Página 04 de 05

continuação da anverso...

/0001-13, com sede em Goiânia, Capital do Estado de Goiás, na Rua
 08, nº 242, e filial na cidade de São Paulo-Capital, na Avenida
 Paulista, nº 548, Bela Vista, para garantia da dívida de
 R\$-3.793.303,69 (três milhões, setecentos e noventa e três reais,
 digito três mil, trezentos e três reais e sessenta e nove centavos),
 que seja paga no dia 15 de abril de 2004, sob as seguintes condições
 constantes de escritura. O Oficial, (FRANCISCO MARQUES
 DE OLIVEIRA),

AV.04/13.213.-Santa Fé do Sul, 13 de Junho de 2.004./
 Em cumprimento e determinação da Delegacia da Receita Federal de Administração
 Tributária - Divisão de Controle e Acossamento Tributário - DICAT., datado
 de 04 de Junho de 2004, atende do Ofício DECAT-SPG/DICAT/GAB nº 1507/2004, =
 assinado pelo Sr. REYNALDO NEMI = (Portaria nº 293 de 13/09/2002), procedo =
 esta averbação, nos termos do parágrafo 2º do artigo 64 da Lei nº 9.532, de =
 10 de dezembro de 1997, para constar que o imóvel objeto desta matrícula, =
 é bens de direitos de arrolamento (processo nº 10880.002685/2004-09). Nada =
 Mais. O referido é verdade e deu fé. O Oficial, (FRANCISCO MARQUES DE
 OLIVEIRA), Delegado a averbação.

N.03/13.213.-Santa Fé do Sul, 20 de Maio de 2.005./
 Por Carta Preconstituída, de 11 de maio de 2.005, expedida pelo Cartório da 2ª =
 Ofício Cível da cidade e comarca de Indiocência, Estado de Mato Grosso do Sul, =
 suscitada pelo escrivão "Paula Helena de Silva Dias", e assinada pelo Exm. =
 Juiz de Direito em Substituição, Exmo. Sr. Dr. Aluizio Pazeira dos Santos, =
 extraição que autos nº 034.09.000218-3, requerida pelo asequente "MUNICÍPIO =
 DE INDIOCENCIA-MS", contra a executada empresa "CONSTRAN S/A - CONSTRUÇÃO E =
 COMÉRCIO", através qualificada, passada pelo Cartório de Primeira Vara Cível e =
 Judicial desta cidade e comarca de Santa Fé do Sul (SP), por o QUINTA-SE do =
 MM. Juiz de Direito da respectiva Vara, Exmo. Sr. Dr. José Gilberto Alves =
 Braga Júnior, de 13 de maio de 2.005, o imóvel objeto desta matrícula, foi =
 ARRESTATO, juntamente com os imóveis objetos das matrículas nos 15.344 e =
 14.582, ambas desta serventia, para garantir o pagamento da quantia =
 de R\$-504.811,19 (quinhentos e cinquenta e quatro mil, setecentos e onze reais =
 e dezesseis centavos), devendo ao exequente, satisfazer a obrigação, levando em =
 10 de maio de 2005. O Oficial, (FRANCISCO MARQUES DE OLIVEIRA),
 O Delegado, (FRANCISCO MARQUES DE OLIVEIRA),

continua no fôlha 03....

13213



0/13.213.-

Folha 03 de 03



AV.06/13.213.-Santa Fé do Sul, 20 de Dezembro de 2.007./-
 Em cumprimento e determinação Judicial, através do Ofício nº 2517/2007, datado de 13 de dezembro de 2007, expedido pelo MM. Juiz de Direito de Primeira Vara Cível desta comarca, Exmo. Sr. Dr. José Gilberto Alves Braga Júnior, extraído dos autos de Ação de Carta Precatória (processo nº 1194/2007), e Mandado Judicial, datado de 24 de novembro de 2007, extraído dos autos nº 034.05.000210-5 ação de Cautelar de Arresto, expedido pelo Cartório da Vara Única de cidade e comarca de Inocência, Estado de Mato Grosso do Sul, devidamente assinado pelo MM. Juiz de Direito em substituição legal da respectiva Vara, Exmo. Sr. Dr. Francisco Vizeu de Andrade Neto, procedo a presente averbação para ficar constando o levantamento do ARRESTO constante do R.05 (cinco) anterior, feita nos aludidos autos, ficando assim, o referido registro cancelado, e o imóvel totalmente Livre e Alheio de qualquer ônus gravoso./-
 A Delegada Substituta, -(LÚCIA GARCIA).-

AV.07/13.213.-Santa Fé do Sul, 14 de Janeiro de 2.008./-
 Em cumprimento e determinação da Delegacia de Receita Federal do Brasil de Administração Tributária-DE RAT - Divisão de Controle e Acompanhamento Tributário-DICAT., através do Ofício DE RAT-SPQ/DICAT/GAB nº 4021/2007, datado de 10 de dezembro de 2007, assinado pela Sra. Tânia Scoffa e Adure, extraído do Processo de Arrolamento de Bens nº 10890.002686/2004-09, procedo a presente averbação para ficar constando que a RECEITA FEDERAL, autorizou o cancelamento do Arrolamento sobre os bens e direitos de "CONSTRAN S/A CONSTRUÇÕES E COMERCIO", constante da Av.04 (quatro) 0/13.213, assim fica a referida averbação cancelada./-
 A Delegada Substituta, -(LÚCIA GARCIA).-

AV.08/13.213.- Santa Fé do Sul, 2ªfeira, 24 de Maio de 2007./-
 Procedo-se a esta averbação, nos termos do Ofício nº 0512/CC/DC-CE 2.2., datado de 18.09.2005 da Egrégia Corregedoria Geral de Justiça, visitado pela MM. Juiz de Direito da 1ª Vara, Exmo. Sr. Dr. José Gilberto Alves Braga Junior, de 08.11.05, extraído do Processo nº 1706/053.04.028413-7, de Juízo da 4ª Vara da Comarca de Capital, para ficar constando que, foi gravado sobre o imóvel objeto desta matrícula a cláusula de INDISPONIBILIDADE DE BENS, conforme consta do registro nº 803 no Livro de Comunicações de Liquidação Extrajudicial, datado de 22 de novembro de 2005.
 A Delegada Substituta, -(LÚCIA GARCIA)./-

continua no verso...

13213

Ofício de Registro de Imóveis e Arrolamento - Comarca de Santa Fé do Sul - SP
4044-AA 054673



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



COMARCA DE SANTA FÉ DO SUL
Estado de São Paulo - Brasil



Cartório do Registro de Imóveis

Francisco Marques de Oliveira
OFICIAL

Santa Fé do Sul, 4ª feir., 24 / 04 / 91-

(LIVRO 2) MATRÍCULA N.º -13.213- (Fls. 13, 213-)

HISTÓRICO

VIDE,

DENOMINAÇÃO : - Parte do Lote nº 296, do Núcleo Paget -

LOCALIZAÇÃO: - Córrego do Sapé -

CIRCUNSCRIÇÃO (DISTRITO): - Rubinéia (SP).-

CARACTERÍSTICAS : - Imóvel rural com a área de 18,35,58 ha. =
(dezoito hectares, trinta e cinco ares e cinquenta e oito centia-
res), ou seja 7,58 alqueires paulista, compreendido dentro dos -
seguintes limites e confrontações:- Partindo de um ponto denomi-
nado MC.01 cravado na margem esquerda do Rio Paraná, cota 330 =
(cota de segurança da CESP), com rumo de 54º 28' 26" SE e distân-
cia de 700,00 metros até o ponto MC.02, confrontando em todo per-
curso com propriedade de João de Oliveira Lopes; daí com rumo de 1º
35º 31' 33" NE e distância de 60,00 metros, até o ponto MC.03; =
daí com rumo de 54º 28' 26" 4 NW e distância de 169,147 metros até
o ponto MC.04, confrontando com todo percurso com propriedade de 1º
Sr. João de Oliveira Lopes; daí com um rumo de 35º 31' 33" 6 NE., -
e distância de 308,00 metros até o ponto MC.05; daí com o rumo =
de 54º 28' 26" 4 NW e distância de 454,873 metros até o ponto =
MC.06, cravado na margem do, digo margem esquerda do Rio Paraná,
cota 330 (cota de segurança da CESP); confrontando em todo percou-
ro com propriedade do Sr. João de Oliveira Lopes; daí com rumo de 1º
53º 44' 08" 2 SW e distância de 18,37 metros até o ponto MC.07; =
daí com rumo de 57º 02' 34" 8 SW e distância de 30,20 metros até -
o ponto MC.08; daí com rumo de 47º 36' 23" 4 SW e distância de -

continua no verso...-

13213

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Santa Fé do Sul - SP

054671

4044 - AA



continuação do anverso...

de 29,96 metros até o ponto MC.09; daí com rumo de 332-03'-53"00 = S.W. e distância de 30,00 metros até o ponto MC.10; daí, com rumo de 40º 12' 06"6 SW e distância de 30,00 metros até o ponto MC.11; daí com rumo de 36º 16' 38"2 SW e distância de 30,00 metros até o ponto MC.12; daí com rumo de 28º 30' 30"8 SW e distância de 30,00 metros até o ponto MC.13; daí com rumo de 34º 11' 57"4 SW., e distância de 30,00 metros até o ponto MC.14; daí com rumo de 37º 07' 43"0 SW e distância de 30,00 metros até o ponto MC.15, daí, com rumo de 50º 22' 54"6 SW e distância de 30,00 metros até o ponto MC.16; daí com rumo de 62º 50' 15"2 SW e distância de 29,98 metros até o ponto MC.17; daí com rumo de 66º 44' 17"8 SW e distância de 30,00 metros até o ponto MC.18; daí com rumo 71º 55' 21"3 SW e distância de 30,11 metros até o ponto MC.01, início desta descrição, confrontando em todo percurso com a cota de segurança 330 do reservatório da Usina de Ilha Solteira - CESP - DEVIDAMENTE CADASTRADO NO INCRA EM ÁREA MAIOR SOB Nº601.160.002.- 011-4 - área total 1.799,8 - mód.fiscal 30,0 - nº. de mód.fiscais 53,96 - fração mínima de parcelamento 3,0 - exercício de 1.990 - em nome de "João de Oliveira Lopes" /.....

PROPRIETÁRIOS:- JOÃO DE OLIVEIRA LOPES, brasileiro, casado, proprietário, residente e domiciliado na cidade de Aracatuba, deste Estado. /.....

TÍTULO AQUISITIVO:- transcrição nº 2.605 do CRI. de Jales (SP). - Dou Fé. - Eu, ~~Francisco Marques de Oliveira~~ (FRANCISCO MARQUES DE OLIVEIRA), Oficial datilógrafo e subscrevo. /.....

AV, 01/13.213.- Santa Fé do Sul, 4ª Feira, 24 de abril de 1.991. /--- Certifico e dou fé, que o proprietário "João de Oliveira Lopes", é casado com "NAIR DE LIMA LOPES", filha de Venancio José da Lima e de Ernestina Amália de Lima, sob o regime da comunhão de bens, desde 30 de maio de 1.935, conforme comprova a certidão de casamento, extraída do termo 1.105, as fls. 54vº/55 do livro 8-26, do Cartório de Registro Civil da 1ª Subdistrito da cidade e comarca de São José do Rio Preto, deste Estado. Eu, ~~Francisco Marques de Oliveira~~ (FRANCISCO MARQUES DE OLIVEIRA), Oficial, datilógrafo e subscrevo. (d/-Cr\$-300,00-E, Cr\$-81,00-C, Cr\$-60,00-Total:-Cr\$-441,00). - continua na ficha.02.-

13213

OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS
CANTARIA DO SUL



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

M/13.213.-

R.02/13.213.- Santa Fé do Sul, 4ªfeira, 24 de abril de 1.991./.-
Pela escritura pública de venda e compra, lavrada no Segundo Car-
tório de Notas da cidade e comarca de Araçatuba, deste Estado, =
as fls.120/123 do livro 404, em 07 de dezembro de 1.990, os pro-
prietários " JOÃO DE OLIVEIRA LOPES. ", RG.nº5.844.085-SSP/SP., =
e sua mulher "NAIR LIMA LOPES ", RG.nº10.529.325-SSP/SP., ambos
brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da
vigência da Lei 6.515/77, pecuaristas, inscritos em conjunto no
CPF/MF, sob nº013.200.250/20, residentes e domiciliados, na =
cidade de Araçatuba, deste Estado, na Avenida Luiz Pareira Barre-
to, nº483, venderam pelo valor de Cr\$-7.580.000,00 (sete milhões
quinhentos e oitenta mil cruzeiros), o imóvel objeto desta matrí-
cula, à " CONSTAN S/A-CONSTRUÇÕES E COMÉRCIO ", com sede em =
São Paulo-Capital, à Avenida Dr. Cândido Motta Filho, 183, Jagua-
rê, inscrita no CPF/MF, sob nº61.156.568/0001-90, com seus atos
constitutivos consolidados por instrumento de 02 de janeiro de
1.990, devidamente registrado na Junta Comercial do Estado de -
São Paulo-JUCESP sob nº881.924 em 17/01/1990 e ainda de acordo -
com a Ata de Reunião de Conselho de Administração realizada em -
02 de janeiro de 1.990, devidamente arquivada no JUCESP, sob nº.
881.925 em 17/01/1990, neste ato representada por seu bastante
procurador, Dr. José Roberto Bertoli, brasileiro, casado, advoga-
do, inscrito na OAB/SP, sob nº26.688 e CPF/MF.nº612.472.518/53, =
com escritório à Av.Dr. Cândido Motta Filho, nº183, São Paulo- =
Capital. - As demais condições constam da escritura./- Dou f.º - -
Eu, ~~Francisco Marques de Oliveira~~ - (FRANCISCO MARQUES DE OLIVEIRA), Oficial, datilo-
gravi e subscrevo.-(desta:-Cr\$-47.998,00-Estado:-Cr\$-12.959,46-
Carteira:-Cr\$-9.599,60-Total:-Cr\$-70.557,06)./.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-

R.03/13.213.- Santa Fé do Sul, 06 de novembro de 1997./.-.-.-.-
Pela escritura de empréstimo com pacto adjeto de hipoteca, =
lavrada no 2º Serviço Notari-al de São Paulo-Capital, às fls. =
108 do livro 1.841, em 31 de outubro de 1997, a proprietária =
" CONSTAN S/A - CONSTRUÇÕES E COMÉRCIO ", inscrita no CGC/MF. =
inscrita no CGC/MF, sob nº61.156.568/0001-90, com sede na Capit-
tal, na avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1830, Torre
IV - 4º andar, HIPOTECOU o imóvel objeto desta matrícula, ao =
"BANCO BRA-SILEIRO COMERCIAL S/A - BBC.", instituição financei-
ra de direito privado, inscrita no CGC/MF, sob nº13.004.577/000

continua no verso....-

13213

Ofício de Registro de Imóveis e Arquivos
Cartaria de Santa Fé do Sul - SP

054672

4044 - AA



continuação do anverso...-

/0001-13, com sede em Goiânia, Capital do Estado de Goiás, na Rua
 08, nº 242, a filiada na cidade de São Paulo-Capital, na Avenida
 Paulista, nº 548, Bela Vista, para garantia da dívida de
 R\$-3.793.303,69 (três milhões, setecentas e noventa e três reais,
 digo três mil, trezentos e três reais e sessenta e nove centavos),
 que sera paga no dia 15 de abril de 1.999, nas mesmas condições
 co-netam da escritura. O Oficial, ~~FRANCISCO MARQUES~~
 DE OLIVEIRA)./.....

AV.04/13.213.-Santa Fé do Sul, 13 de Julho de 2.004./-----
 Em cumprimento a determinação da Delegacia da Receita Federal de Administração
 Tributária - Divisão de Controle e Acompanhamento Tributário - DICAT., datado
 de 04 de Junho de 2004, através do Ofício DERAT-SPO/DICAT/GAB nº 1507/2004, =
 assinado pelo Sr. REYNALDO HOKI " -(Portaria nº 295 de 13/09/2002), procedo -
 esta averbação, nos termos do parágrafo 5º do artigo 64 da Lei nº 9.532, de =
 10 de dezembro de 1997, para constar que o imóvel objeto desta matrícula, =
 é bens de direitos de arrolamento (processo nº 10880.002686/2004-09). Nada =
 Mais. O referido é verdade e dou fé. - Eu, ~~FRANCISCO MARQUES~~ DE
 OLIVEIRA), Delegado o averbei./-----

R.05/13.213.-Santa Fé do Sul, 20 de Maio de 2.005./-----
 Por Carta Precatória, de 11 de maio de 2.005, expedida pelo Cartório do 2º =
 Ofício Cível da cidade e comarca de Inocência, Estado de Mato Grosso do Sul, =
 subscrita pela escrivã "Marli Helena da Silva Dias", e assinada pelo MM. =
 Juiz de Direito em Substituição, Exmo. Sr. Dr. Aluizio Pereira dos Santos, =
 extraída dos autos nº 036.05.000218-3, requerida pelo exequente " MUNICÍPIO =
DE INOCÊNCIA-MS. ", contra a executada empresa " CONSTRAN S/A - CONSTRUÇÃO E =
COMÉRCIO ", após qualificada, passada pelo Cartório da Primeira Vara Cível e
 Judicial desta cidade e comarca de Santa Fé do Sul (SP), com o CUMRA-SE do
 MM. Juiz de Direito da respectiva Vara, Exmo. Sr. Dr. José Gilberto Alves =
 Braga Júnior, de 13 de maio de 2.005, o imóvel objeto desta matrícula, foi
ARRESTADO, juntamente com os imóveis objetos das matrículas nos 13.364 e =
 14.582, ambas desta serventia, para garantir o pagamento da quantia de
 R\$-554.811,19 (quinhentos e cinquenta e quatro mil, oitocentos e onze reais
 e noventa e nove centavos), dívida ao exequente, conforme auto de arresto, lavrado em
 18 de maio de 2005. O Delegado, ~~FRANCISCO MARQUES DE OLIVEIRA~~./-----

continua na ficha 03....-

13213



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

M/13.213.-



[Assinatura]

AV.06/13.213.-Santa Fé do Sul, 20 de Dezembro de 2.007./-----
 Em cumprimento a determinação Judicial, através do Ofício nº 2517/2007, datado de 13 de dezembro de 2007, expedido pelo MM. Juiz de Direito da Primeira Vara Cível desta comarca, Exmo. Sr. Dr. José Gilberto Alves Braga Júnior, extraído dos autos de Ação de Carta Precatória (processo nº 1196/2007), e Mandado Judicial, datado de 26 de novembro de 2007, extraído dos autos nº 036.05.000218-5 ação de Cautelar de Arresto, expedido pelo Cartório de Vere Única de cidade e comarca de Inocência, Estado de Mato Grosso do Sul, devidamente assinado pelo MM. Juiz de Direito em substituição legal da respectiva Vara, Exmo. Sr. Dr. Francisco Vieira de Andrade Neto, procedo a presente averbação para ficar constando o levantamento do ARRESTO constante do R.05 (cinco) anterior, feito nos aludidos autos, ficando assim, o referido registro cancelado, e o imóvel totalmente livre e liberado desses ônus que o gravava./-----
 A Delegada Substituta, *[Assinatura]* -(LÚCIA GARCIA).-

AV.07/13.213.-Santa Fé do Sul, 14 de Janeiro de 2.008./-----
 Em cumprimento a determinação da Delegacia de Receita Federal do Brasil de Administração Tributária-DE RAT - Divisão de Controle e Acompanhamento Tributário-DICAT., através do Ofício DE RAT-SPO/DICAT/GAB nº 4021/2007, datado de 10 de dezembro de 2007, assinado pela Sra. Tânia Scaffa e Aduza, extraído do Processo de Arrolamento de Bens nº 10880.002686/2004-09, procedo a presente averbação para ficar constando que a RECEITA FEDERAL, autorizou o cancelamento do Arrolamento sobre os bens e direitos de "CONSTRAN S/A CONSTRUÇÕES E COMERCIO", constante da Av.04 (quatro)/M-13.213, assim fica a referida averbação cancelada./-----
 A Delegada Substituta, *[Assinatura]* -(LÚCIA GARCIA).-

AV.08/13.213.- Santa Fé do Sul, 2ª feira, 04 de Maio de 2009./-.-
 Proceda-se a esta averbação, nos termos do Ofício nº 2522/EC/DE-GE 2.2., datado de 19.09.2005 da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça, vistado pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Vara, Exmo. Sr. Dr. José Gilberto Alves Braga Junior, de 08.11.05, extraído do Processo nº 1706/053.04.028613-7, do Juizado de 4ª Vara de Comércio de Capital, para ficar constando que, foi gravado sobre o imóvel objeto desta matrícula a cláusulas de INDISPONIBILIDADE DE BENS, conforme consta do registro nº 808 no Livro de Comunicações de Liquidação Extrajudicial, datado de 22 de novembro de 2005. Prof. 14350 - Mat. 13213
 A Delegada Substituta, *[Assinatura]* -(LUCIA GARCIA)./-----

---continue no verso---

13213

Oficial de Registro de Imóveis - Anexos
Comarca de Santa Fé do Sul - SP

054673

4044 - AA



continuação do anverso...

AV.08/13.213.- Santa Fé do Sul, 01 de Fevereiro de 2010.- (protocolado sob nº 84.069).-
 Em cumprimento ao determinado pelo Exmo. Sr. Dr. Aféssio Martins Gonçalves, MMº, Juiz de Direito da 4ª Vara da Fazenda Pública a Foro Central – Fazenda Pública/Acidentes da comarca de São Paulo, através do Ofício, datado de 12 de janeiro de 2010 - (processo nº 053.04.028813-7), com o **CUMpra-SE** do MMº. Juiz de Direito Substituto da 1ª Vara Cível desta comarca, Dr. Eduardo Luiz de Abreu Costa, de 01/02/2010, que fica arquivado nesta serventia, precedo esta averbação para ficar constando o **levantamento da indisponibilidade de bens** constante da AV.08/M-13.213, rétro./-.....
 A Delegada Substituta, -(LÚCIA GARCIA)-

AV.10/13.213.- Santa Fé do Sul, 21 de Novembro de 2011 - (PENHORA) - Em cumprimento ao determinado pelo MMº. Juiz de Direito da Primeira Vara Cível desta comarca, através de mandado, expedido nos autos da Carta Precatória Cível nº. 263/11, oriunda da 10ª Vara de Execuções Fiscais de São Paulo – Capital e extraída nos autos da Ação de Execução Fiscal (feito nº 394/2011), em que figura como exequente " INSS/FAZENDA ", contra a executada " CONSTRA S/A - CONSTRUÇÕES E COMERCIO ", inscrita no CNPJ/MF. nº 61.158.568/0001-90, precedo esta averbação para ficar constando que o imóvel desta matrícula, foi **PENHORADO**, juntamente com o imóvel objeto da matrícula nº 14.582, desta serventia, conforme auto de penhora, lavrado aos 04 de novembro de 2011, para a garantia do crédito tributário de R\$-14.192.784,99 (quatorze milhões, cento e noventa e dois mil, setecentos e sessenta e quatro reais e noventa e nove centavos), em 14/12/2010, devida a exequente acima mencionada. (Protocolo nº 93.684, de 04/11/2011). -----
 A Delegada Substituta, -(LÚCIA GARCIA)-

CERTIDÃO		Código de Autenticidade: 10.491429453608247/2LIVRO 0213213	
CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente copia é reprodução autêntica do documento a que se refere, extraída nos termos do artigo 19 § 1º da Lei nº 6015/73, valendo como certidão e que além dos atos contidos e que antecedem a presente certidão, não consta nenhum outro.			
DR. CHRISTIANO ROBERTO DOS SANTOS OLIVEIRA, Oficial Substituto, conferiu, imprimi e assinou a presente certidão.		Santa Fé do Sul, 12/06/2013. GUIA Nº 109/2013	
EXCERTECIMENTOS...R\$ 23,13 REG. CIVIL...R\$ 1,82	ESTADO.....R\$ 6,57 TRIB. JUST...R\$ 1,22	IPESP.....R\$ 1,87 TOTAL.....R\$ 27,02	

Prot.: 14368 - Mat.: 13213

13213

REF. 1723/17



PLANCON
ENGENHARIA

LAUDO DE AVALIAÇÃO TÉCNICA
VALOR DE MERCADO



CLIENTE:



IMÓVEL: CHÁCARA

ENDEREÇO: ESTRADA DO PÔNEYCIUB – LT. 10
MATRÍCULA Nº 9.228
BAIRRO DOS ALVAREGAS
SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP

OUTUBRO / 2017



LAUDO AVALIAÇÃO

FICHA DE RESUMO

SOLICITANTE: UTC PARTICIPAÇÕES S.A

IMÓVEL: CHÁCARA SEM BENFEITORIAS.

ENDEREÇO: ESTRADA DO PÔNEI CLUBE – LT. 10
BAIRRO DOS ALVARENGAS
SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP

QUADRO DE ÁREAS:

Imóvel	Área do Terreno Matrícula (m ²)
Matrícula 9.228	5.000,00

OBJETIVO: DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO.

METODOLOGIA: MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO;
CONFORME NBR-14.653, PARTES 1 E 2/ ABNT.

TRATAMENTO DOS DADOS: TRATAMENTO DE DADOS COM APLICAÇÃO DE
FATORES.

RESULTADO DA AVALIAÇÃO:

Imóvel	Valor do Terreno (R\$)
Matrícula 9.228	490.000,00

DATA BASE: OUTUBRO/2.017

ESPECIFICAÇÕES: GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II
GRAU DE PRECISÃO: III

PLANCON ENGENHARIA Ltda. – Avaliações e Perícias
CNPJ: 55.235.253/0001-36 – CREA/SP: 0305015



LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. SOLICITANTE

UTC PARTICIPAÇÕES S.A

2. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Endereço: Estrada Do Pônei Clube, Lote 10, Bairro dos Alvarengas
São Bernardo do Campo/SP.

- 2.1. Tipo do Bem:** Chácara.
- 2.2. Ocupante do Imóvel:** Parcialmente ocupado.
- 2.3. Tipo de Ocupação:** Ocupação irregular.

3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação do valor de mercado do Imóvel.

4. CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

4.1. VISTORIA

A vistoria, realizada na data de 25 de setembro de 2017, possibilitou verificação do terreno, reconhecimento da região e obtenção de dados comparativos de mercados para elaboração do presente trabalho.

4.2. DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

Foram analisadas as condições locais e documentos fornecidos pela contratante, consubstanciados nas matrículas 9.228, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo e dados obtidos em várias fontes cadastrais.



4.3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

4.3.1. DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

O município está localizado a sudoeste da Região Metropolitana de São Paulo, faz parte da região do Grande ABC e faz divisas com São Vicente, Cubatão, Santo André, São Caetano do Sul, Diadema e São Paulo.

É composto por uma área territorial de 408,45 km², sendo 118,21 km² em zona urbana, 214,42 km² em zona rural, além de ter 75,82 km² pertencentes à represa Billings, consoante informações obtidas no site oficial da prefeitura municipal.

De acordo com o censo do IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, realizado em 2016, o município era ocupado por cerca de 822.242 habitantes, resultando em uma densidade demográfica de 2024,33 habitantes/kilômetros².

IMAGEM DE INDICAÇÃO DO MUNICÍPIO DE NITERÓI



Fonte: Enciclopédia Colaborativa Digital Wikipédia



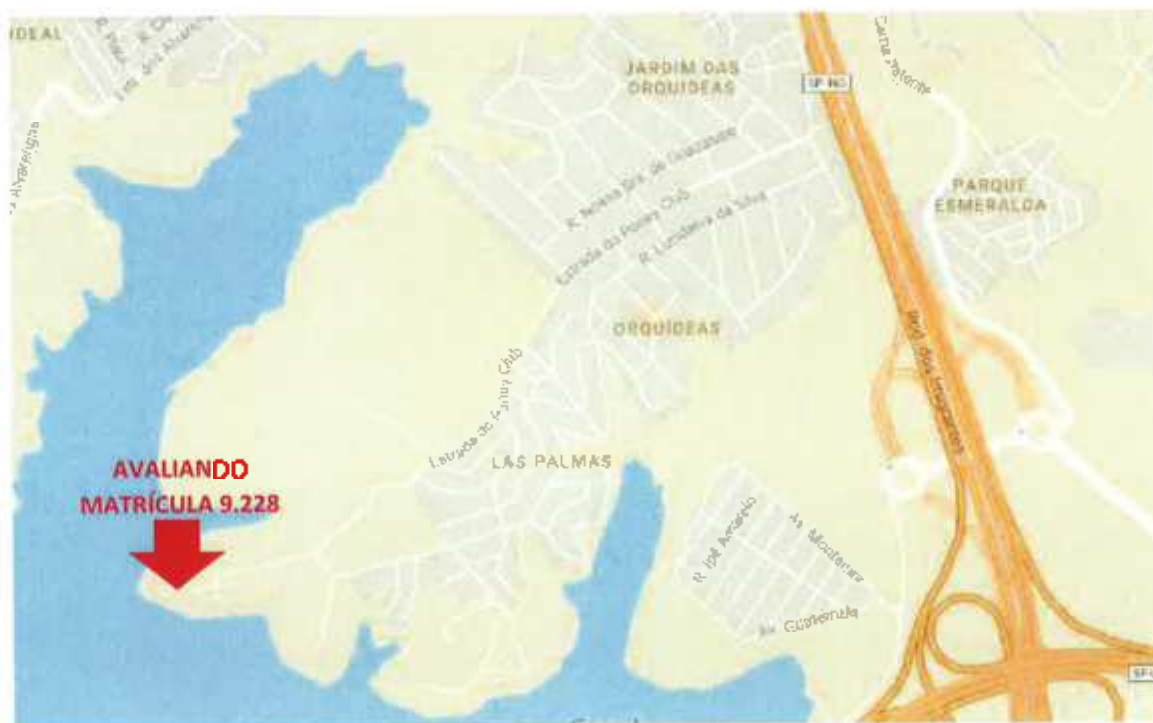
4.3.2. DO LOCAL

O local é dotado dos seguintes melhoramentos públicos:

- Iluminação pública;
- Energia Elétrica;
- Telefone;
- Transporte coletivo, com linhas regulares de ônibus próximas.

A ocupação circunvizinha ao imóvel caracteriza-se principalmente por algumas chácaras e residências populares.

MAPA RODOVIÁRIO



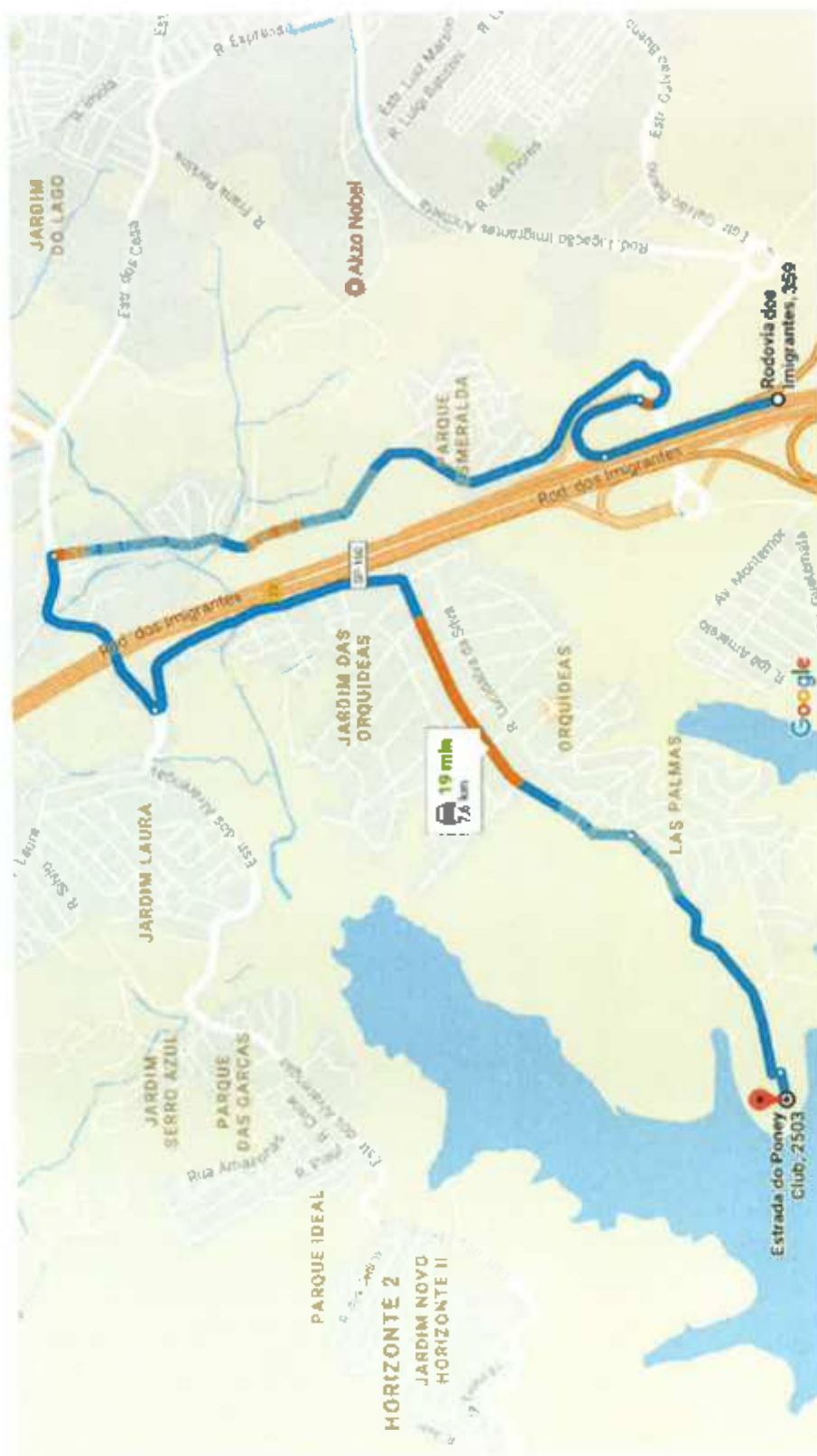
Fonte: Site de pesquisa geográfica Google Maps

4.3.3. ROTEIRO PARA O LOCAL

O acesso ao imóvel pode ser feito pela Rodovia dos Imigrantes, seguindo as indicações para saída B. Demarchi/B. Batistini, onde nesta rotatória, toma-se a 3ª saída para a Estrada da Cama Patente em direção a Bairro dos Alvarengas, pela Estrada dos Alvarengas, seguindo até a Estrada do Poney Club até a altura do número 2503, no sistema de localização online, Google Maps (n. 24, na identificação local), conforme indicado no mapa de localização a seguir.



ROTEIRO DE ACESSO AO LOCAL



Fonte: Site de pesquisa geográfica Google Maps



4.3.4. DO ZONEAMENTO

Conforme a Lei Nº 6184, de 21 de Dezembro de 2011, que dispõe sobre a Aprovação Do Plano Diretor do Município de São Bernardo do Campo, e dá Outras Providências, consoante Mapa 2, do Plano Diretor do Município, a microrregião em estudo encontra-se inserida em Zona especial de Interesse Social - ZEIS 1.

MAPA DE CLASSIFICAÇÃO DE ZONEAMENTO URBANO



Fonte: Mapa 2 - Zoneamento, do Plano Diretor do Município de São Bernardo

4.3.5. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

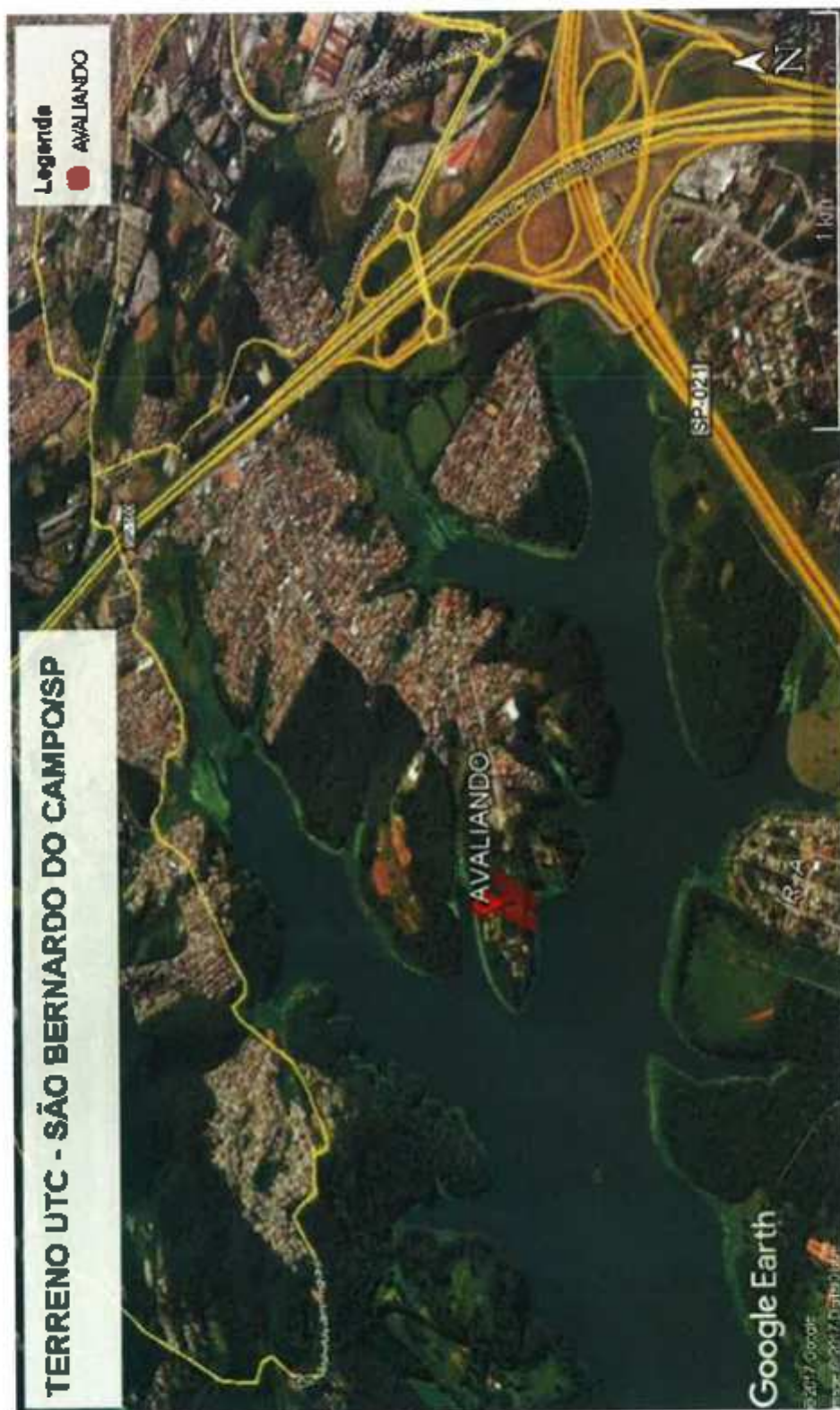
Este terreno apresenta formato irregular (aproximadamente retangular), topografia íngreme, com declive acima de 20%, sem edificações e consoante a Matrícula 9.228, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, possui área total de 5.000,00m², conforme descrito abaixo:

IMÓVEL - Uma gleba de terras, com a --
 Área de 5.000,00 metros qua--
 drados, aproximadamente, que assim se descreve, caracteriza e confronta:- "Cujas divisas começam na divisa com terrenos de propriedade da São Paulo Light - Serviços de Eletricidade, no ponto XI, distante 929,54 metros do ponto "A", configurado na planta, distância essa medida acompanhando a curva de nível da cota 747, confrontando-se sempre com terrenos de propriedade da São Paulo Light S/A - Serviços de Eletricidade, na distância de 52,25 metros, até alcançar o ponto XIII, configurado na planta, neste ponto deflete à esquerda e segue em reta confrontando sempre com terrenos da S/A. Ressi Engenharia e Importação, na distância de 100,15 metros até o ponto XIV, configurado na planta colado de junto à Estrada Municipal, que dá acesso à propriedade; deste ponto deflete à esquerda e segue acompanhando a Estrada Municipal, acima referida, na distância de 67,50 metros, até o ponto XXI, configurado na planta; deste ponto deflete à esquerda e segue em reta confrontando sempre com terrenos da Eucarvi Engenharia e Construções Ltda., na distância de 80,42 metros até o ponto XX, configurado na planta, onde terminam começo essas divisas.- Inscr. Munic. 533.301.007.-"

Fonte: Matrícula 9.228 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo



IMAGEM DE SATÉLITE



Fonte: Software de Pesquisa Geográfica Google Earth Pro – Ver. 7.3.0.3832



5. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

O mercado imobiliário apresenta, um baixo número de ofertas disponíveis no mercado de venda para tipologia do imóvel avaliando, no Município de São Bernardo do Campo.

O atual cenário da economia brasileira ainda é de grande retração, e conseqüentemente, isso é refletido no mercado imobiliário, prejudicando moderadamente a absorção deste pelo mercado, podendo se concluir, que o imóvel avaliando possui liquidez moderada.

CONDIÇÕES DE LIQUIDEZ: MODERADA

a) Liquidez:	MODERADA;
b) Desempenho do Mercado:	ARREFECIDO;
c) Número de Ofertas:	BAIXO;
d) Absorção pelo Mercado:	DE 18 À 36 MESES;
e) Público Alvo para Absorção de Bem:	CONSTRUTORAS, INCORPORADORAS E INVESTIDORES DE PEQUENO À MÉDIO PORTE;
f) Facilidades para a Negociação do Bem:	BAIXO NÚMERO DE OFERTAS.

6. METODOLOGIA EMPREGADA E PROCEDIMENTOS

6.1. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

O imóvel será avaliado através do Método Comparativo de Dados de Mercado, tendo sido aplicado aos dados o Tratamento por Fatores, com observância a todas as recomendações das NBR 14653-1 - Avaliação de Bens - Procedimentos Gerais e NBR 14653-2 - Avaliação de Bens - Imóveis Urbanos, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, bem como, a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia - IBAPE;

- Para a determinação do valor unitário básico do terreno, efetuou-se pesquisa no mercado imobiliário local, de forma a conceituar-se adequadamente, o valor do metro quadrado para a região em estudo;
- Foram selecionados os dados de pesquisa e acolhidos apenas os elementos comparativos de terrenos situados em locais que apresentaram características geoeconômicas e de uso e ocupação do solo semelhantes às dos terrenos em estudo;
- Considerou-se a dedução de uma taxa de 10% nos preços ofertados para aferir eventual superestimava por parte dos ofertantes (Elasticidade dos negócios);



- d. Fator Área: Os elementos comparativos serão **homogeneizados** em relação a área, conforme Estudo do ilustre Engenheiro Sérgio Antônio Abunahman, em seu Livro Engenharia Legal e de Avaliações, publicado pela editora PINI, da seguinte forma:

* Quando a diferença for inferior a 30%

Fa = (área do elemento pesquisado/área do elemento avaliando) 1/4;

* Quando a diferença for superior a 30%

Fa = (área do elemento pesquisado/área do elemento avaliando) 1/8;

- e. O transporte dos elementos comparativos para o local da avaliação foi efetuado, através da relação entre os valores de mercado obtidos na pesquisa de elementos comparativos e o local avaliando, adotando-se para o avaliando o índice igual a 70,00.
- f. Fator Topografia: Observadas as diferentes condições topográficas dos elementos comparativos, condições estas que contribuem no sentido de valorizar ou desvalorizar o imóvel, utilizaremos o fator topografia de acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – 2011, que específica o seguinte:

Topografia	Depreciação	Fator
Situação Paradigma: Terreno Plano	1,00	--
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclave até 10%	5%	1,05
Em aclave até 20%	10%	1,11
Em aclave acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	1,00	--
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	1,00	--
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11



6.2. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

O cálculo do valor do terreno será obtido através da fórmula abaixo:

$$Vt = S \times q$$

Sendo,

Vt = Valor do terreno, R\$;

S = Área total do Levantamento Topográfico do terreno, m²;

q = Valor Unitário Básico do terreno, obtido através da Pesquisa Imobiliária e Homogeneização, R\$;

(Ver anexo B e C, Planilhas de Pesquisas de Elementos e Homogeneização, ao final deste trabalho)

Substituindo-se os valores na fórmula, obtemos o valor de mercado para o terreno do imóvel avaliando:

Vt = Valor do terreno, R\$;

S = Área total do terreno, 5.000,00 m²;

q = Valor Unitário Básico do terreno, obtido através da Pesquisa Imobiliária e Homogeneização, **R\$ 97,81**, tendo sido validada a influência dos fatores de Área e Localização, como homogeneizante dos elementos amostrais;

$VT = 5.000,00 \times R\$ 97,81$;

$VT = R\$ R\$ 489.051,51$

Data Base: outubro/2017

Imóvel	Área do Terreno (m ²)	Valor de Mercado em números redondos (R\$)
Matrícula 9.228	5.000,00	490.000,00 (Quatrocentos e noventa mil reais)

"É permitido arredondar o valor final, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado."

Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP.



7. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

Os valores indicados no item 7, foram obtidos através da aplicação do Método Comparativo Direto, com Tratamento por Fatores, os dados foram obtidos no mercado imobiliário de venda para terrenos na região. A seguir são apresentadas as tabelas de Grau Fundamentação e Precisão, atingidos no presente trabalho:

Tabela 1 – Graus de Fundamentação no caso de utilização do Tratamento por Fatores

Item	Descrição	Graus de Fundamentação			Laudo
		III	II	I	
1	Caracterização do Imóvel Avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade Mínima de Dados de Mercado, efetivamente utilizados.	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, fotos e características observadas pelo autor do laudo.	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a	3
Total da pontuação atingida		10			

Tabela 2 – Enquadramento do laudo segundo seu Grau de fundamentação no caso da utilização de Tratamento por Fatores

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II.	Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo no grau I.	Todos, no mínimo no grau I.
Obtido no laudo	II		

Tabela 3 – Grau de precisão no caso de homogeneização através de Tratamento por Fatores ou da utilização de Inferência Estatística

Descrição	Graus de Precisão		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤30%	≤40%	≤50%
Obtido no laudo	X		



8. ENCERRAMENTO

O presente Laudo trata da avaliação do valor de mercado para o imóvel situado à Estrada Do Pônei Clube, Lote 10, Bairro dos Alvarengas, São Bernardo do Campo/SP, matrícula 9.228, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campos.

A data base do presente trabalho, ou seja, a época em que se basearam todas as análises de valores, é outubro/17.

A PLANCON ENGENHARIA LTDA. Não assume qualquer responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, além das implícitas no exercício de suas funções específicas, no caso, principalmente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos próprios.

Não foram analisados os títulos de propriedade do imóvel avaliando, no que concerne à matéria jurídica, nele expressos, pois foge ao âmbito profissional e escopo do trabalho realizado por esta empresa.

Os trabalhos desenvolvidos para elaboração do presente trabalho, são baseados em análises, avaliações, diligências, pesquisas e conclusões.

Entendemos que os documentos fornecidos pelo Contratante são confiáveis.

Assume-se que os elementos constantes na pesquisa estão corretos e, que as informações prestadas por terceiros são precisas e confiáveis.

São Paulo, 20 de outubro de 2017.

WILLIAM LOPES CAMPOS
Engenheiro Civil
CREA/SP: 5069388805

RODRIGO OTÁVIO DE VASCONCELLOS OLIVEIRA
Engenheiro Civil
CREA/SP: 0600851606
Membro titular do IBAPE

PLANCON ENGENHARIA Ltda. – Avaliações e Perícias
CNPJ: 55.235.253/0001-36



9. ANEXOS

- A. Relatório Fotográfico do Bem Avaliando;
- B. Pesquisas de elementos;
- C. Cálculos e Homogeneização;
- D. Documentação do Imóvel Avaliando



A - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



VISTA PARCIAL DA VIA DE ACESSO AO TERRENO AVALIANDO



VISTA PARCIAL DA VIA DE ACESSO AO TERRENO AVALIANDO



VISTA PARCIAL DO ACESSO AO TERRENO AVALIANDO



VISTA PARCIAL DO TERRENO AVALIANDO



VISTA PARCIAL DO TERRENO AVALIANDO



VISTA PARCIAL DO TERRENO AVALIANDO



VISTA PARCIAL DO TERRENO AVALIANDO



VISTA PARCIAL DO TERRENO AVALIANDO



VISTA PARCIAL DO TERRENO AVALIANDO



B - PESQUISAS DE ELEMENTOS;





Elemento Data:

Tipo de Imóvel



Localização

Endereço:
 Setor Quadra Fator Frente Multipla
 Zona I.L. 1
 Coef. Aproveitamento Max.
 Tx. Ocupação Max.
 Tx. Permeabilidade Min.

Terreno

Frente m Topografia
 Área m² Consistência
 Prof. Equivalente m

Construções

Grupo Idade anos
 Pav. Térreo m² Mezanino
 Área Construída m² Pavimentos
 Testada m Profundidade m
 Padrão
 Vida Referencial anos k = Valor Residual RNB
 Padrão Construtivo Estado FOC

Dados Econômicos

Valor de Venda
 Valor Construção
 Valor Terreno
 Modalidade
 Natureza Fator Of.

Fontes de Informação

Fonte
 Contato
 Fone

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO = m²



Elemento Data:

Tipo de Imóvel



Localização

Endereço:

Setor Quadra Fator Frente Multipla

Zona I.L. 1

Coef. Aproveitamento Max.

Tx. Ocupação Max.

Tx. Permeabilidade Min.

Terreno

Frente m Topografia

Área m² Consistência

Prof. Equivalente m

Construções

Grupo Idade anos

Pav. Térreo m² Mezanino

Área Construída m² Pavimentos

Testada m Profundidade m

Padrão

Vida Referencial anos k= Valor Residual R\$

Padrão Construtivo Estado FOC

Dados Econômicos

Valor de Venda

Valor Construção

Valor Terreno

Modalidade

Natureza Fator Of.

Fontes de Informação

Fonte

Contato

Fone

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO = m²



Elemento Data:

Tipo de Imóvel



Localização

Endereço:

Setor Fator Frente Múltipla

Zona I.L. 1

Coef. Aproveitamento Max.

Tx. Ocupação Max.

Tx. Permeabilidade Mín.

Terreno

Frente m Topografia Decl. 5% a 10%

Área m² Consistência Seco

Prof. Equivalente m

Construções

Grupo Idade anos

Pav. Térreo m² Mezanino

Área Construída m² Pavimentos

Testada m Profundidade m

Padrão

Vida Referencial anos k = Valor Residual RN8

Padrão Construtivo Estado FOC

Dados Econômicos

Valor de Venda

Valor Construção

Valor Terreno

Modalidade Venda

Natureza Fator Of.

Fontes de Informação

Fonte

Contato

Fone

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO = m²



Elemento Data:

Tipo de Imóvel



Localização

Endereço:
 Setor: Fator Frente Múltipla
 Zona: I.L. 1
 Coef. Aproveitamento Max.
 Tx. Ocupação Max.
 Tx. Permeabilidade Mín.

Terreno

Frente: m Topografia: Declive até 5%
 Área: m² Consistência: Seco
 Prof. Equivalente: m

Construções

Grupo: Idade: anos
 Pav. Térreo: m² Mezanino:
 Área Construída: m² Pavimentos:
 Testada: m Profundidade: m
 Padrão:
 Vida Referencial: anos k= Valor Residual: RN8:
 Padrão Construtivo: Estado: FOC:

Dados Econômicos

Valor de Venda: R\$
 Valor Construção: R\$
 Valor Terreno: R\$
 Modalidade: Venda
 Natureza: Fator Of.

Fontes de Informação

Fonte:
 Contato:
 Fone:

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO = m²



Elemento Data:

Tipo de Imóvel



Localização

Endereço:

Setor Fator Frente Multipla

Zona I.L. 1

Coef. Aproveitamento Max.

Tx. Ocupação Max.

Tx. Permeabilidade Min.

Terreno

Frente m Topografia

Área m² Consistência

Prof. Equivalente m

Construções

Grupo Idade anos

Pav. Térreo m² Mezanino

Área Construída m² Pavimentos

Testada m Profundidade m

Padrão

Vida Referencial anos k= Valor Residual R\$

Padrão Construtivo Estado FOC

Dados Econômicos

Valor de Venda

Valor Construção

Valor Terreno

Modalidade

Natureza Fator Of.

Fontes de Informação

Fonte

Contato

Fone

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO =	211,42	m ²



Elemento Data:

Tipo de Imóvel



Localização

Endereço:

Setor	<input type="text" value="Quadra"/>	Fator Frente Multipla	<input type="text" value="1,000"/>
Zona	<input type="text"/>	I.L. 1	<input type="text" value="1,4000"/>
Coef. Aproveitamento Max.	<input type="text"/>		<input type="text"/>
Tx. Ocupação Max.	<input type="text"/>		<input type="text"/>
Tx. Permeabilidade Min.	<input type="text"/>		<input type="text"/>

Terreno

Frente	<input type="text"/>	m	Topografia	<input type="text" value="0,90"/>	<input type="text" value="Decl. 5% a 10%"/>
Área	<input type="text" value="4.489,00"/>	m ²	Consistência	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Prof. Equivalente	<input type="text"/>	m			

Construções

Grupo	<input type="text"/>	Idade	<input type="text"/>	anos				
Pav. Térreo	<input type="text"/>	m ²	Mezanino	<input type="text"/>				
Área Construída	<input type="text"/>	m ²	Pavimentos	<input type="text"/>				
Testada	<input type="text"/>	m	Profundidade	<input type="text"/>	m			
Padrão	<input type="text"/>							
Vida Referencial	<input type="text"/>	anos	k =	<input type="text"/>	Valor Residual	<input type="text"/>	RN8	<input type="text"/>
Padrão Construtivo	<input type="text"/>	Estado	<input type="text"/>		FOC	<input type="text"/>		

Dados Econômicos

Valor de Venda	R\$	<input type="text" value="1.200.000,00"/>
Valor Construção	R\$	<input type="text" value="0,00"/>
Valor Terreno	R\$	<input type="text" value="1.200.000,00"/>
Modalidade	V	<input type="text" value="Venda"/>
Natureza	Oferta	Fator Of. <input type="text" value="0,90"/>

Fontes de Informação

Fonte	<input type="text" value="Gonçalves Imóveis E Cond."/>
Contato	<input type="text" value="Corretor Sr. Marcos"/>
Fone	<input type="text" value="(11)4125-2000"/>

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO =	<input type="text" value="267,32"/>	m ²
<input type="text"/>		
<input type="text"/>		



Elemento Data:

Tipo de Imóvel



Localização

Endereço:

Setor Quadra Fator Frente Multipla

Zona I.L. 1

Coef. Aproveitamento Max.

Tx. Ocupação Max.

Tx. Permeabilidade Min.

Terreno

Frente m Topografia Decl. 5% a 10%

Área m² Consistência Seco

Prof. Equivalente m

Construções

Grupo Idade anos

Pav. Térreo m² Mezanino

Área Construída m² Pavimentos

Testada m Profundidade m

Padrão

Vida Referencial anos k = Valor Residual RNB

Padrão Construtivo Estado FOC

Dados Econômicos

Valor de Venda

Valor Construção

Valor Terreno

Modalidade Venda

Natureza Fator Of.

Fontes de Informação

Fonte

Contato

Fone

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO = m²



C - CÁLCULOS DE HOMOGENEIZAÇÃO



VALOR UNITÁRIO ORIGINAL DO TERRENO				
ELEMENTO	VALOR TOTAL (R\$)	FATOR OFERTA	ÁREA TOTAL (m²)	VALOR UNITÁRIO (R\$)
1	500.000,00	1,00	2.322,00	215,33
2	1.500.000,00	0,90	8.100,00	166,67
3	960.000,00	0,90	6.560,00	131,71
4	2.580.000,00	0,90	12.900,00	180,00
5	300.000,00	0,90	1.419,00	190,27
6	1.200.000,00	0,90	4.489,00	240,58
7	600.000,00	0,90	3.000,00	180,00
Média				186,37
Desvio Padrão				34,76
Coef. Var.				18,65%

VALOR UNITÁRIO COM FATOR AREA (A)						
ÁREA AVALIANDO				FATOR ÁREA DO AVALIANDO		
5.000,00				1,0000		
ELEMENTO	ÁREA ELEM.	DP. ÁREA	VAL. DA ÁREA	FATOR ÁREA	DIFERENÇA (R\$) ÁREA	VALOR UNITÁRIO COM F4 (R\$)
1	2.322,00	-2.678,00	0,9086	-0,0914	-10,69	195,69
2	8.100,00	3.100,00	1,0622	0,0622	10,36	177,09
3	6.560,00	1.560,00	1,0345	0,0345	4,55	136,29
4	12.900,00	7.900,00	1,1258	0,1258	22,61	202,64
5	1.419,00	-3.581,00	0,8543	-0,1457	-27,72	162,56
6	4.489,00	-911,00	0,9734	-0,0266	-6,40	234,19
7	3.000,00	-2.000,00	0,9381	-0,0619	-11,13	168,87
Média						159,65
Desvio Padrão						70,84
Coef. Var.						44,37%

VALOR UNITÁRIO COM FATOR DE LOCALIZAÇÃO (L)				
ÍNDICE FISCAL PARADIGMA				
0,70				
ELEMENTO	ÍNDICE FISCAL ELEMENTO	FATOR ÍNDICE FISCAL	DIFERENÇA (R\$) ÍNDICE FISCAL	VALOR UNIT. COM FATOR L (R\$)
1	1,20	0,58	-89,72	125,61
2	1,40	0,50	-88,33	83,33
3	1,20	0,58	-54,88	76,83
4	1,40	0,50	-90,00	90,00
5	1,20	0,58	-79,28	110,00
6	1,40	0,50	120,29	120,29
7	1,20	0,58	-75,00	105,00
Média				101,72
Desvio Padrão				18,74
Coef. Var.				18,42%

VALOR UNITÁRIO COM FATOR DE TOPOGRAFIA (T)				
FATOR TOPOGRAFIA PARADIGMA				
0,70				
ELEMENTO	ÍNDICE DEPRECIACÃO PESQUISA	FATOR TOPOGRAFIA APLICADO	DIFERENÇA (R\$) FATOR TOPOGRAFIA	VALOR UNIT. COM FATOR T (R\$)
1	1,00	0,70	-61,60	150,73
2	0,90	0,88	-20,83	145,83
3	0,95	0,74	-34,66	97,05
4	0,95	0,74	-47,37	132,63
5	1,00	0,70	-57,08	133,19
6	0,99	0,78	53,46	187,12
7	0,80	0,88	-22,50	157,50
Média				143,44
Desvio Padrão				27,50
Coef. Var.				19,18%



VALOR UNITÁRIO COMPOSTOS

ELEMENTO	UN. SEM FATORES	A	L	T	A+L	A+T	L+T	A+L+T
1	215,33	195,65	125,61	150,73	105,92	131,05	61,01	41,31
2	166,67	177,03	83,33	145,83	93,69	156,19	62,50	72,86
3	131,71	136,25	76,83	97,05	81,38	101,59	42,17	46,72
4	180,00	202,64	90,00	132,63	112,64	155,27	42,63	66,27
5	190,27	162,56	110,99	133,19	83,28	105,48	53,91	26,19
6	240,59	231,19	120,29	187,17	113,90	190,73	66,83	60,43
7	180,00	168,87	105,00	157,50	93,87	146,37	82,50	71,37
Média	186,37	182,45	101,72	143,44	97,81	139,52	58,79	54,88
Desvio Padrão	34,76	31,63	18,74	27,50	13,28	28,69	14,18	17,35
Coeff. Var.	18,65%	17,34%	18,42%	19,38%	13,58%	20,57%	24,12%	31,62%

VERIFICAÇÃO DO SANEAMENTO DA AMOSTRA

QUADRO 01

ELEMENTO	A+L
1	105,92
2	93,69
3	81,38
4	112,64
5	83,28
6	113,90
7	93,87
Média	97,81
LIM. INF. (-30%)	68,47
LIM. SUP. (+30%)	127,15

Média Saneada	97,81
LIM. INF. (-30%)	68,47
LIM. SUP. (+30%)	127,15
DESVIO PADRÃO	13,28

AMPLITUDE (80%) = 15,66%

GRAU III



D - DOCUMENTAÇÃO DO AVALIANDO

2º Oficial de Registro de Imóveis

RUA DOM LUIZ, 466 - CENTRO - SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP
CEP: 09779-290 TELEFONE: (11) 4334-2111



O 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, CERTIFICA, a pedido verbal de parte Interessada, que revendo os livros do registro, a seu cargo, delas consta a matrícula de teor seguinte:-

2ºRI 00256466 Pag.: 001/004

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Bernardo do Campo

matrícula -9.228-

folha -1-

S. B. do Campo, 12 de janeiro de 1979

IMÓVEL

- Uma gleba de terras, com a área de 5.000,00 metros quadrados, aproximadamente, que assim se descreve, caracteriza e confronta:- "Cujas divisas começam na divisa com terrenos de propriedade da São Paulo Light - Serviços de Eletricidade, no ponto XX, distante 929,54 metros do ponto "A", configurado na planta, distância essa medida acompanhando a curva de nível da cota 747, confrontando-se sempre com terrenos de propriedade da São Paulo Light S/A - Serviços de Eletricidade, na distância de 52,25 metros, até alcançar o ponto XIII, configurado na planta, neste ponto deflete à esquerda e segue em reta confrontando sempre com terrenos da S/A. Rossi Engenharia e Importação, na distância de 100,15 metros até o ponto XIV, configurado na planta colocado junto à Estrada Municipal, que dá acesso à propriedade; deste ponto deflete à esquerda e segue acompanhando a Estrada Municipal, acima referida, na distância de 67,50 metros, até o ponto XXI, configurado na planta; deste ponto deflete à esquerda e segue em reta confrontando sempre com terrenos da Eucervi Engenharia e Construções Ltda., na distância de 80,42 metros até o ponto XX, configurado na planta, onde tiveram começo essas divisas.- Inscr. Munic. 533.301.007.-

PROPRIETÁRIO

:- HUGO GEORG EINAR FALKENBERG, - que também assina EGON FALKENBERG, brasileiro, solteiro, maior, médico, RG. 329.418, CIC 004.900.678, domiciliado na Capital.-

REGISTRO ANTERIOR

:- Transcrição nº 19.348, do 6º Cartório de Registro de Imóveis da Capital.-

TÍTULO

:- VENDA E COMPRA.-

TRANSMITENTE

:- HUGO GEORG EINAR FALKENBERG, - que também assina EGON FALKENBERG, brasileiro, solteiro, acima qualificado.-

ADQUIRENTE

:- CONSTRAN S/A, - CONSTRUÇÕES E COMÉRCIO, anteriormente denominada CONSTRAN LIMITADA, com sede na Capital, CGC. 61.156.568/001.-

(vide verso).-

666693
AA 455993

matrícula
-9.228-

ficha
-1-

FORMA DO TÍTULO

1ª Escritura de 13 de maio de --
1.977, do 5º Cartório de Mo-
tas da Capital, Lª 1.657, Fls. 09.-

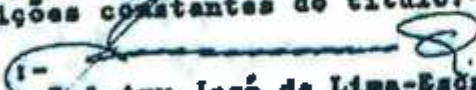
VALOR

1- R\$224,12.-
R\$1.900,00.- (V. Cessão).-
R\$407.980,51.- (V. Venal).-

CONDIÇÕES

1- O imóvel retro descrito, em -
área maior (133.852,00 metros
quadrados), objeto de compromisso de venda e compra, devida-
mente inscrita sob nº 2.588, no 1º Cartório de Registro de
Imóveis desta cidade, celebrado entre o transmitente, o --
adquirente e os anuentes-cedentes:- ANTONIO DE OLIVEIRA PE-
REIRA, que também assina A. O. Pereira, e s/mr. WILMA ANTO-
NIO DE OLIVEIRA PEREIRA, que também assina WILMA A. DE O. -
PEREIRA, CIC. comum 003.017.368; IDALINA DE OLIVEIRA PEREI-
RA MONTEIRO DE BARROS, e seu marido SEBASTIÃO MONTEIRO DE -
BARROS, CIC. comum 010.493.998; e ELIAS NASSIF KEDI, e s/-
mr. MARIA MALOUK KEDI, CIC. comum 000.788.678, pelo preço
de R\$224,12. Por escritura de 29 de maio de 1.964, averbada
sob nº 7; na inscrição acima referida, os anuentes cedentes
prometeram ceder e transferir ao adquirente seus direitos -
referentes a gleba retro descrita, pelo preço de R\$1.900,00
cuja cessão se efetiva por esta escritura, e que também foi
averbada à margem da inscrição referida. Os anuentes ceden-
tes ANTONIO DE OLIVEIRA PEREIRA, que também assina A. O. PE-
REIRA, e s/mr., e IDALINA DE OLIVEIRA PEREIRA MONTEIRO DE -
BARROS, e seu marido, continuam titulares de direitos de --
área confinante com a área objeto da presente matrícula, e,
nessa qualidade asseguram ao adquirente servidão de passa-
gem pelo lado confinante mencionado até encontrar a Estrada
Municipal, estando aí projetada uma rua que servirá também -
a outras glebas, se comprometendo ainda a apresentar a Pre-
feitura Municipal de São Bernardo do Campo, respectivo pro-
jeto de arruamento, obedecidas as posturas municipais per-
tinentes e a doarem, posteriormente, à área correspondente -
à citada Rua; as despesas decorrentes da instalação, da di-
ta rua, da rede de água e esgotos, guias, sarjetas, pavimen-
tação, galerias de águas pluviais e luz, serão suportadas -
em relação à testada da gleba objeto desta matrícula, 50% -
pela mencionada adquirente, e os 50% restantes por seu vizi-
nho de testada, para o que será elaborado e competente pro-
jeto, e com as demais condições constantes do título.-

REGISTRADO POR

1- 
Bal. Ary José de Lima-Escr. Autª.

(Vide Ficha 2).-



Livro nº 2 - Registro Geral

Matrícula
- 9.228 -

Ficha
- 2 -

2º Oficial de Registro de Imóveis
São Bernardo do Campo - S.P.

S. B. do Campo, 29 de dezembro de 2.004.-

Av.2/9.228

- Em 29 de dezembro de 2004.-

- Por Ofício nº. 3033/SAS/DEGE 2.2, passado em São Paulo, datado de 29 de outubro de 2.004, pela Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo, assinado pelo Exmo. Sr. Dr. JOSÉ MARIO ANTONIO CARDINALE, MM. Juiz Corregedor Geral da Justiça, PROT. CG. 44.729/2004, com fundamento nos Artigos 37, 127 e 129 da Constituição Federal, e nas Leis 7.347/95 e 8.625/93, nos artigos 91, 111 e 115, parágrafo 1º da Constituição Estadual, na Lei Complementar Estadual 734/93 e Lei 8.429/92, a proprietária **CONSTRAN S/A - CONSTRUÇÕES E COMÉRCIO**, foi atingida pela **"INDISPONIBILIDADE DE BENS"**, conforme Ação Civil Pública (Improbidade Administrativa), Processo nº. 1706/053.04.028613-7, devidamente registrado sob nº. 1.108, no Livro de Registro das Indisponibilidades.-

AVERBADO POR

-
Laerte de Carvalho - Escrevente Autorizado.-

Av.3/9.228

- Em 09 de junho de 2005.-

- A Indisponibilidade de Bens, objeto da Av.2 desta matrícula, **"FICA CANCELADA"** à vista do Ofício Circular nº. 532/SATSL/DEGE 2.2, expedido em 04 de abril de 2.005, pela Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo, assinado pelo Exmo. Sr. Dr. JOSÉ MARIO ANTONIO CARDINALE, MM. Juiz Corregedor Geral da Justiça.-

AVERBADO POR

-
Sandra Regina de Oliveira Laureano - Escrevente Autorizada.-

Av.4/9.228

- Em 25 de novembro de 2005.-

- Por Ofício nº. 2522/EC/DEGE 2.2, passado em São Paulo, datado de 19 de setembro de 2.005, pela Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo, assinado pelo Exmo. Sr. Dr. JOSÉ MARIO ANTONIO CARDINALE, MM. Juiz Corregedor Geral da Justiça, PROT. CG. 44.729/2004, **FICA RESTABELECID A INDISPONIBILIDADE DE BENS** objeto da Av.2 desta matrícula, conforme Processo nº. 1706/053.04.028613-7 do Juízo de Direito da 4ª Vara da Fazenda Pública da Comarca da Capital, conforme v.acórdão proferidos nos autos de Agravo de Instrumento nºs. 397.103-5/0-00 e 401.827-5/6-00.-

AVERBADO POR

-
Bel. Fernando Oliveira Fernandes - Oficial Substituto.-

Av.5/9.228

- Em 06 de outubro de 2008.-

- A Indisponibilidade de Bens, objeto da averbação nº. 02 desta matrícula, **"FICA CANCELADA"** à vista do Ofício datado de 29

(Vida Verso).-

AA 455994

Ao Oficial : R\$ 19,61
 Ao Estado : R\$ 45,57
 Ao IPESP : R\$ 4,13
 Ao Reg. Civil R\$ 1,03
 Ao Trib. Just R\$ 1,03
 Total : R\$ 31,37

Certidão expedida no dia 15/06/2010
 Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias.
 Código de controle de certidão :
 Pedido Nº 258466
 DRC Nelson



O imóvel objeto da presente certidão passou a pertencer a esta circunscrição desde a data de sua instalação, ou seja, 12 de julho de 1873, CIRCUNSCRIÇÃO ANTERIOR: 1º Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca.

2ºRI 00256466 Pag.: 004/004

Matrícula
- 9.228 -

Ficha
- 2 -
 verso

de setembro de 2.008, expedido pela 4ª Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, Processo Nº 053.04.0286/3-7, Improbidade Administrativa, nº de Controle 1708/2004, assinado digitalmente por Luis Paulo Aliende Ribeiro.-

AVERBADO POR

Bel. Carlos Alberto Gela - Oficial Substituto.-

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE S.B. CAMPO
 CERTIFICO E DOU FE, que a presente cópia reprográfica é autêntica e ABRANGE APENAS E TÃO SOMENTE AS MUTAÇÕES OCORRIDAS ATÉ O DIA ÚTIL IMEDIATAMENTE ANTERIOR A DATA DA EXPEDIÇÃO DA PRESENTE CERTIDÃO, extraída nos termos do art.19º do § 1º da Lei nº 6016 de 31/12/1973. Nada mais havendo com relação ao imóvel objeto da presente matrícula.
 São Bernardo do Campo, DATA E CUSTAS ACIMA INDICADAS.


 Bel. Nelson Castelani Junior - Escrivente Autorizado

CÓPIA

REF. 1724/17



PLANCON
ENGENHARIA

LAUDO DE AVALIAÇÃO TÉCNICA
VALOR DE MERCADO



CLIENTE:



IMÓVEL: CHÁCARA

ENDEREÇO: RUA ELIZABETE LOBO GARCIA – LT. 15
MATRÍCULA N° 5.716
BAIRRO DOS ALVAREGAS
SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP

OUTUBRO / 2017



LAUDO AVALIAÇÃO

FICHA DE RESUMO

SOLICITANTE: UTC PARTICIPAÇÕES S.A

IMÓVEL: CHÁCARA SEM BENFEITORIAS.

ENDEREÇO: RUA ELISABETE LOBO GARCIA – LT. 15
BAIRRO DOS ALVARENGAS
SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP

QUADRO DE ÁREAS:

Imóvel	Área do Terreno Matrícula (m ²)
Matrícula 5.716	9.409,00

OBJETIVO: DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO.

METODOLOGIA: MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO;
CONFORME NBR-14.653, PARTES 1 E 2/ ABNT.

TRATAMENTO DOS DADOS: TRATAMENTO DE DADOS COM APLICAÇÃO DE
FATORES.

RESULTADO DA AVALIAÇÃO:

Imóvel	Valor do Terreno (R\$)
Matrícula 5.716	790.000,00

DATA BASE: OUTUBRO/2.017

ESPECIFICAÇÕES: GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II
GRAU DE PRECISÃO: III

PLANCON ENGENHARIA Ltda. – Avaliações e Perícias
CNPJ: 55.235.253/0001-36 – CREA/SP: 0305015



LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. SOLICITANTE

UTC PARTICIPAÇÕES S.A

2. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Endereço: Rua Elisabete Lobo Garcia, Lote 15, Bairro dos Alvarengas
São Bernardo do Campo/SP.

- 2.1. Tipo do Bem:** Chácara.
- 2.2. Ocupante do Imóvel:** Parcialmente ocupado.
- 2.3. Tipo de Ocupação:** Ocupação irregular.

3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação do valor de mercado do Imóvel.

4. CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

4.1. VISTORIA

A vistoria, realizada na data de 25 de setembro de 2017, possibilitou verificação do terreno, reconhecimento da região e obtenção de dados comparativos de mercados para elaboração do presente trabalho.

4.2. DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

Foram analisadas as condições locais e documentos fornecidos pela contratante, consubstanciados nas matrículas 9.228, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo e dados obtidos em várias fontes cadastrais.



4.3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

4.3.1. DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

O município está localizado a sudoeste da Região Metropolitana de São Paulo, faz parte da região do Grande ABC e faz divisas com São Vicente, Cubatão, Santo André, São Caetano do Sul, Diadema e São Paulo.

É composto por uma área territorial de 408,45 km², sendo 118,21 km² em zona urbana, 214,42 km² em zona rural, além de ter 75,82 km² pertencentes à represa Billings, consoante informações obtidas no site oficial da prefeitura municipal.

De acordo com o censo do IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, realizado em 2016, o município era ocupado por cerca de 822.242 habitantes, resultando em uma densidade demográfica de 2024,33 habitantes/kilômetros².

IMAGEM DE INDICAÇÃO DO MUNICÍPIO DE NITERÓI



Fonte: Enciclopédia Colaborativa Digital Wikipédia



4.3.2. DO LOCAL

O local é dotado dos seguintes melhoramentos públicos:

- Iluminação pública;
- Energia Elétrica;
- Telefone;
- Transporte coletivo, com linhas regulares de ônibus próximas.

A ocupação circunvizinha ao imóvel caracteriza-se principalmente por algumas chácaras e residências populares.

MAPA RODOVIÁRIO



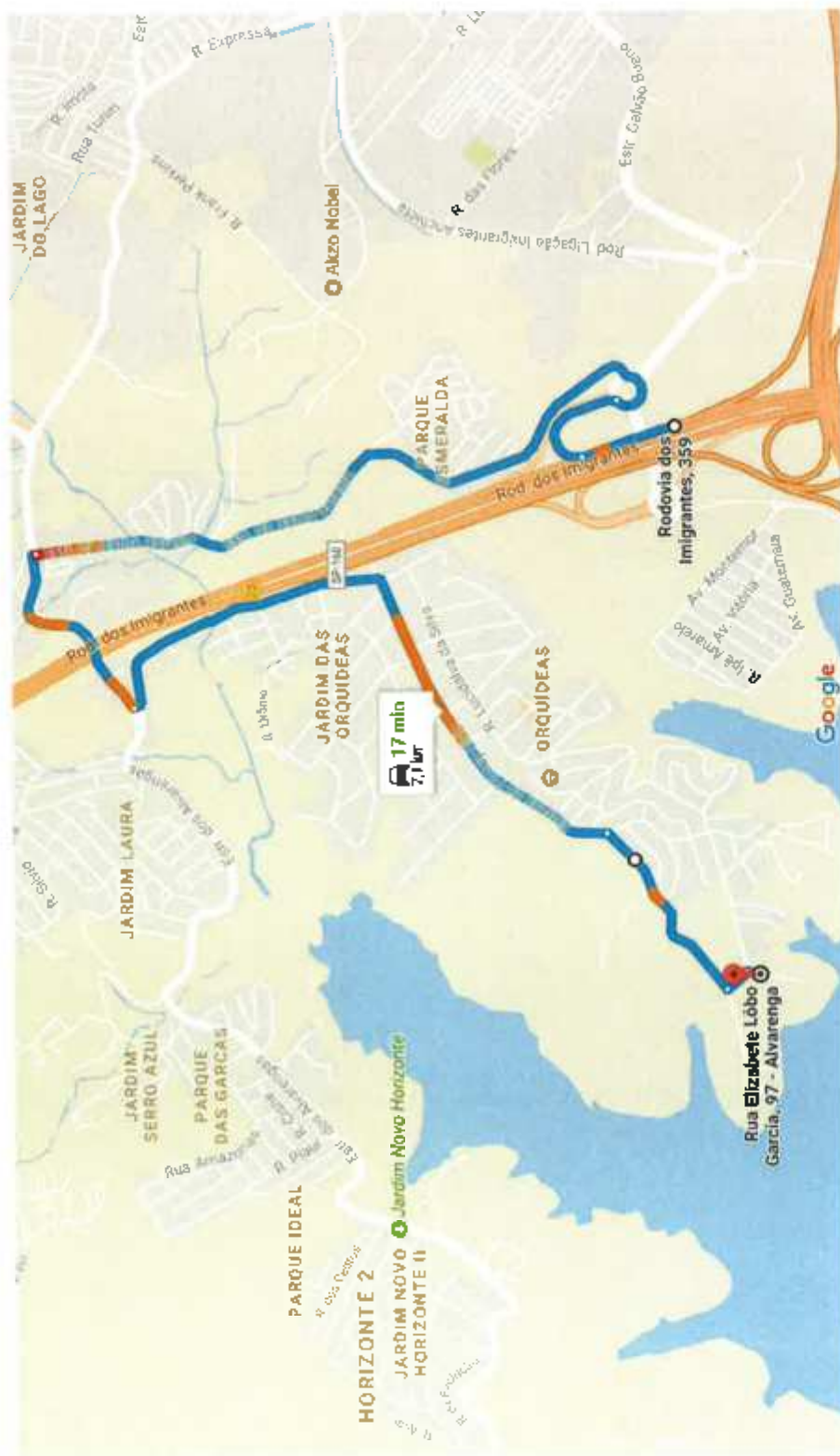
Fonte: Site de pesquisa geográfica Google Maps

4.3.3. ROTEIRO PARA O LOCAL

O acesso ao imóvel pode ser feito pela Rodovia dos Imigrantes, seguindo as indicações para saída B. Demarchi/B. Batistini, onde nesta rotatória, toma-se a 3ª saída para a Estrada da Cama Patente em direção a Bairro dos Alvarengas, pela Estrada dos Alvarengas, seguindo até a Estrada do Poney Club até a altura do número 2308, no sistema de localização online, Google Maps, virando à esquerda para Rua Elisabete Lobo Garcia, conforme indicado no mapa de localização a seguir.



ROTEIRO DE ACESSO AO LOCAL



Fonte: Site de pesquisa geográfica Google Maps



4.3.4. DO ZONEAMENTO

Conforme a Lei Nº 6184, de 21 de Dezembro de 2011, que dispõe sobre a Aprovação Do Plano Diretor do Município de São Bernardo do Campo, e dá Outras Providências, consoante Mapa 2, do Plano Diretor do Município, a microrregião em estudo encontra-se inserida em Zona especial de Interesse Social – ZEIS 1.

MAPA DE CLASSIFICAÇÃO DE ZONEAMENTO URBANO



Fonte: Mapa 2 - Zoneamento, do Plano Diretor do Município de São Bernardo

4.3.5. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

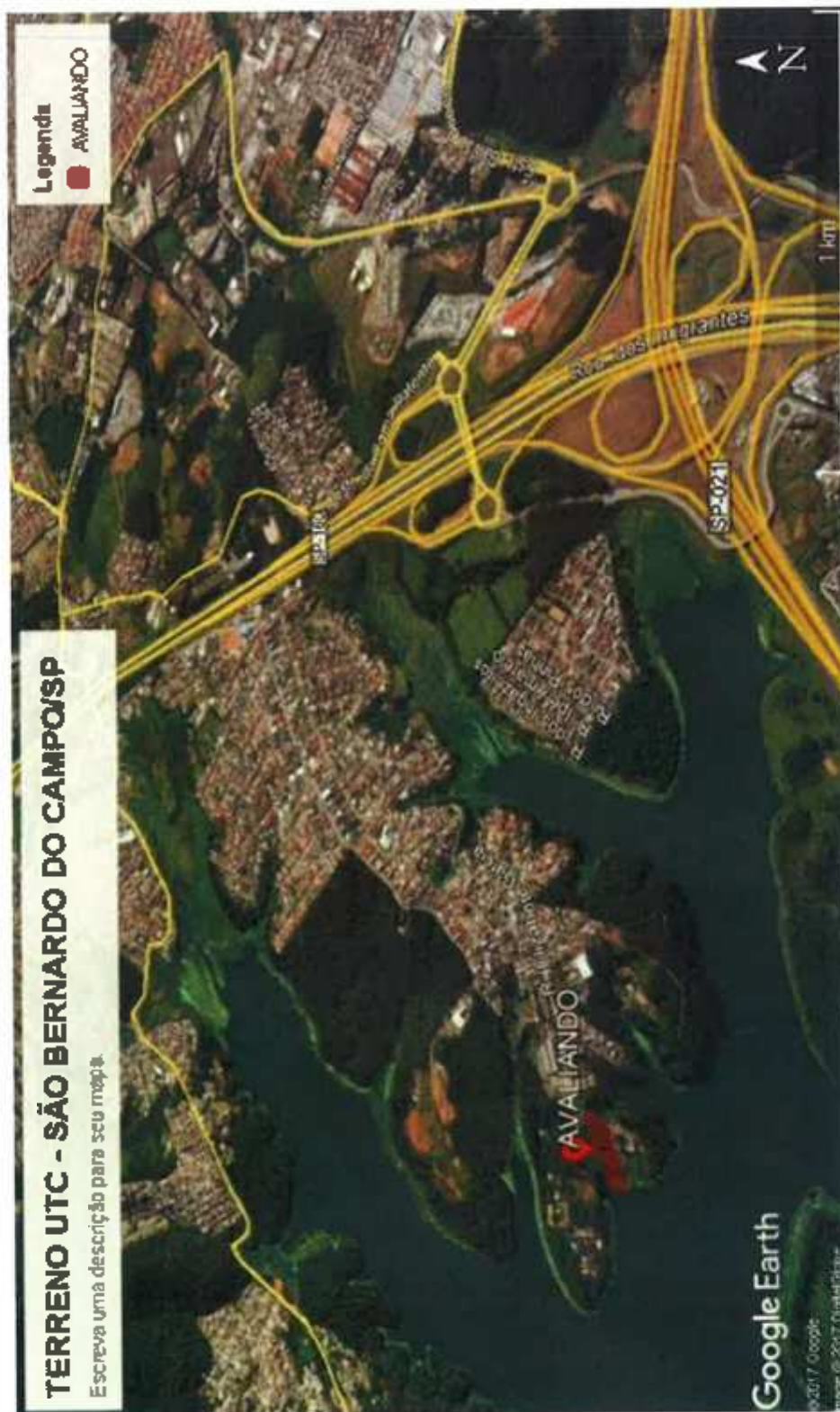
Este terreno apresenta formato irregular (aproximadamente retangular), topografia plana, sem edificações e consoante a Matrícula 9.228, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, possui área total de 5.000,00m², conforme descrito abaixo:

IMÓVEL - Uma gleba de terras, com a --
 área de 5.000,00 metros qua--
 drados, aproximadamente, que assim se descreve, caracteriza e confronta: - "Cujas divisas começam na divisa com terrenos de propriedade da São Paulo Light - Serviços de Eletricidade, no ponto XX, distante 929,54 metros do ponto "A", configurado na planta, distância essa medida acompanhando a curva de nível da cota 747, confrontando-se sempre com terrenos de propriedade da São Paulo Light S/A - Serviços de Eletricidade, na distância de 52,25 metros, até alcançar o ponto XIII, configurado na planta, neste ponto deflete à esquerda e segue em reta confrontando sempre com terrenos da S/A. Rossi Engenharia e Importação, na distância de 100,15 metros até o ponto XIV, configurado na planta colado junto à Estrada Municipal, que dá acesso à propriedade; deste ponto deflete à esquerda e segue acompanhando a Estrada Municipal, acima referida, na distância de 67,50 metros, até o ponto XXI, configurado na planta; deste ponto deflete à esquerda e segue em reta confrontando sempre com terrenos da Eucervi Engenharia e Construções Ltda., na distância de 80,42 metros até o ponto XX, configurado na planta, onde têm começo essas divisas. - Inscr. Munic. 533.301.007.-"

Fonte: Matrícula 9.228 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo



IMAGEM DE SATÉLITE



Fonte: Software de Pesquiza. Geográfica Google Earth Pro – Ver. 7.3.0.9832



5. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

O mercado imobiliário apresenta, um baixo número de ofertas disponíveis no mercado de venda para tipologia do imóvel avaliando, no Município de São Bernardo do Campo.

O atual cenário da economia brasileira ainda é de grande retração, e conseqüentemente, isso é refletido no mercado imobiliário, prejudicando moderadamente a absorção deste pelo mercado, podendo se concluir, que o imóvel avaliando possui liquidez moderada.

CONDIÇÕES DE LIQUIDEZ: MODERADA

a) Liquidez:	MODERADA;
b) Desempenho do Mercado:	ARREFECIDO;
c) Número de Ofertas:	BAIXO;
d) Absorção pelo Mercado:	DE 06 A 18 MESES;
e) Público Alvo para Absorção de Bem:	CONSTRUTORAS, INCORPORADORAS E INVESTIDORES DE MÉDIO E GRANDE PORTE;
f) Facilidades para a Negociação do Bem:	ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL.

6. METODOLOGIA EMPREGADA E PROCEDIMENTOS

6.1. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

O imóvel será avaliado através do Método Comparativo de Dados de Mercado, tendo sido aplicado aos dados o Tratamento por Fatores, com observância a todas as recomendações das NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Procedimentos Gerais e NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos, da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, bem como, a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia – IBAPE;

- Para a determinação do valor unitário básico do terreno, efetuou-se pesquisa no mercado imobiliário local, de forma a conceituar-se adequadamente, o valor do metro quadrado para a região em estudo;
- Foram selecionados os dados de pesquisa e acolhidos apenas os elementos comparativos de terrenos situados em locais que apresentaram características geoeconômicas e de uso e ocupação do solo semelhantes às dos terrenos em estudo;
- Considerou-se a dedução de uma taxa de 10% nos preços ofertados para aferir eventual superestimava por parte dos ofertantes (Elasticidade dos negócios);



- d. Fator Área: Os elementos comparativos serão homogeneizados em relação a área, conforme Estudo do ilustre Engenheiro Sérgio Antônio Abunahman, em seu Livro Engenharia Legal e de Avaliações, publicado pela editora PINI, da seguinte forma:

* Quando a diferença for inferior a 30%

Fa = (área do elemento pesquisado/área do elemento avaliando) 1/4;

* Quando a diferença for superior a 30%

Fa = (área do elemento pesquisado/área do elemento avaliando) 1/8;

- e. O transporte dos elementos comparativos para o local da avaliação foi efetuado, através da relação entre os valores de mercado obtidos na pesquisa de elementos comparativos e o local avaliando, adotando-se para o avaliando o índice igual a 70,00.
- f. Fator Topografia: Observadas as diferentes condições topográficas dos elementos comparativos, condições estas que contribuem no sentido de valorizar ou desvalorizar o imóvel, utilizaremos o fator topografia de acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – 2011, que especifica o seguinte:

Topografia	Depreciação	Fator
Situação Paradigma: Terreno Plano	1,00	
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclive até 10%	5%	1,05
Em aclive até 20%	10%	1,11
Em aclive acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	1,00	
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	1,00	
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11



6.2. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

O cálculo do valor do terreno será obtido através da fórmula abaixo:

$$Vt = S \times q$$

Sendo,

Vt = Valor do terreno, R\$;

S = Área total do Levantamento Topográfico do terreno, m²;

q = Valor Unitário Básico do terreno, obtido através da Pesquisa Imobiliária e Homogeneização, R\$;

[Ver anexo B e C, Planilhas de Pesquisas de Elementos e Homogeneização, ao final deste trabalho]

Substituindo-se os valores na fórmula, obtemos o valor de mercado para o terreno do imóvel avaliando:

Vt = Valor do terreno, R\$;

S = Área total do terreno, 9.409,00 m²;

q = Valor Unitário Básico do terreno, obtido através da Pesquisa Imobiliária e Homogeneização, **R\$ 83,93**, tendo sido validada a influência dos fatores de Área e Localização, como homogeneizante dos elementos amostrais;

VT = 9.409,00x R\$ 83,93;

VT = R\$ R\$ 789.717,60

Data Base: outubro/2017

Inóvel	Área do Terreno (m ²)	Valor de Mercado em números redondos (R\$)
Matrícula 5.716	9.409,00	790.000,00 (Setecentos e noventa mil reais)

"É permitido arredondar o valor final, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado."

Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP.



7. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

Os valores indicados no item 6, foram obtidos através da aplicação do Método Comparativo Direto, com Tratamento por Fatores, os dados foram obtidos no mercado imobiliário de venda para terrenos na região. A seguir são apresentadas as tabelas de Grau Fundamentação e Precisão, atingidos no presente trabalho:

Tabela 1 – Graus de Fundamentação no caso de utilização do Tratamento por Fatores

Item	Descrição	Graus de Fundamentação			Laudo
		III	II	I	
1	Caracterização do Imóvel Avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade Mínima de Dados de Mercado, efetivamente utilizados.	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, fotos e características observadas pelo autor do laudo.	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a	3
Total da pontuação atingida		10			

Tabela 2 – Enquadramento do laudo segundo seu Grau de fundamentação no caso da utilização de Tratamento por Fatores

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II.	Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo no grau I.	Todos, no mínimo no grau I.
Obtido no laudo	II		

Tabela 3 – Grau de precisão no caso de homogeneização através de Tratamento por Fatores ou da utilização de Inferência Estatística

Descrição	Graus de Precisão		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤30%	≤40%	≤50%
Obtido no laudo	X		



8. ENCERRAMENTO

O presente Laudo trata da avaliação do valor de mercado para o imóvel situado à Rúa Elisabete Lobo Garcia, Lote 15, Bairro dos Alvarengas, São Bernardo do Campo/SP, matrícula 5.716, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campos.

A data base do presente trabalho, ou seja, a época em que se basearam todas as análises de valores, é outubro/17.

A PLANCON ENGENHARIA LTDA. Não assume qualquer responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, além das implícitas no exercício de suas funções específicas, no caso, principalmente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos próprios.

Não foram analisados os títulos de propriedade do imóvel avaliando, no que concerne à matéria jurídica, nele expressos, pois foge ao âmbito profissional e escopo do trabalho realizado por esta empresa.

Os trabalhos desenvolvidos para elaboração do presente trabalho, são baseados em análises, avaliações, diligências, pesquisas e conclusões.

Entendemos que os documentos fornecidos pelo Contratante são confiáveis.

Assume-se que os elementos constantes na pesquisa estão corretos e, que as informações prestadas por terceiros são precisas e confiáveis.

São Paulo, 20 de outubro de 2017.

WILLIAM LOPES CAMPOS
Engenheiro Civil
CREA/SP: 5069388805

RODRIGO OTÁVIO DE VASCONCELLOS OLIVEIRA
Engenheiro Civil
CREA/SP: 0600851606
Membro titular do IBAPE

PLANCON ENGENHARIA Ltda. – Avaliações e Perícias
CNPJ: 55.235.253/0001-36



9. ANEXOS

- A. Relatório Fotográfico do Bem Avaliando;
- B. Pesquisas de elementos;
- C. Cálculos de Homogeneização;
- D. Documentação do Imóvel Avaliando



A - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



VISTA PARCIAL DO ACESSO AO TERRENO AVALIANDO



VISTA PARCIAL DO TERRENO AVALIANDO



VISTA PARCIAL DO TERRENO AVALIANDO



VISTA PARCIAL DO TERRENO AVALIANDO



VISTA PARCIAL DO TERRENO AVALIANDO



VISTA PARCIAL DO TERRENO AVALIANDO



VISTA PARCIAL DO TERRENO AVALIANDO



VISTA PARCIAL DO TERRENO AVALIANDO



VISTA PARCIAL DO TERRENO AVALIANDO



VISTA PARCIAL DO TERRENO AVALIANDO



B - PESQUISAS DE ELEMENTOS;





Elemento Data:

Tipo de Imóvel



Localização

Endereço:
 Setor Fator Frente Multipla
 Zona I.L. 1
 Coef. Aproveitamento Max.
 Tx. Ocupação Max.
 Tx. Permeabilidade Min.

Terreno

Frente m Topografia
 Área m² Consistência
 Prof. Equivalente m

Construções

Grupo Idade anos
 Pav. Térreo m² Mezanino
 Área Construída m² Pavimentos
 Testada m Profundidade m
 Padrão
 Vida Referencial anos k = Valor Residual RN8
 Padrão Construtivo Estado FOC

Dados Econômicos

Valor de Venda
 Valor Construção
 Valor Terreno
 Modalidade
 Natureza Fator Of.

Fontes de Informação

Fonte
 Contato
 Fone

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO = m²



Elemento Data:

Tipo de Imóvel



Localização

Endereço:
 Setor Quadra Fator Frente Multipla
 Zona I.L. 1
 Coef. Aproveitamento Max.
 Tx. Ocupação Max.
 Tx. Permeabilidade Min.

Terrano

Frente m Topografia Decl. 10% a 20%
 Área m² Consistência Seco
 Prof. Equivalente m

Construções

Grupo Idade anos
 Pav. Térreo m² Mezanino
 Área Construída m² Pavimentos
 Testada m Profundidade m
 Padrão
 Vida Referencial anos k= Valor Residual RN8
 Padrão Construtivo Estado FOC

Dados Econômicos

Valor de Venda
 Valor Construção
 Valor Terreno
 Modalidade Venda
 Natureza Fator Of.

Fontes de Informação

Fonte
 Contato
 Fone

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO =	185,19	m ²



Elemento Data:

Tipo de Imóvel



Localização

Endereço:

Setor Fator Frente Múltipla

Zona I.L. 1

Coef. Aproveitamento Max.

Tx. Ocupação Max.

Tx. Permeabilidade Min.

Terreno

Frente m Topografia Decl. 5% a 10%

Área m² Consistência Seco

Prof. Equivalente m

Construções

Grupo Idade anos

Pav. Térreo m² Mezanino

Área Construída m² Pavimentos

Testada m Profundidade m

Padrão

Vida Referencial anos k = Valor Residual RN8

Padrão Construtivo Estado FOC

Dados Econômicos

Fontes da Informação

Valor de Venda Fonte

Valor Construção Contato

Valor Terreno Fone

Modalidade Venda

Natureza Fator Of.

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO = m²



Elemento

Data:



Tipo de Imóvel

Localização

Endereço:

Setor Fator Frente Multipla

Zona I.L. 1

Coef. Aproveitamento Max.

Tx. Ocupação Max.

Tx. Permeabilidade Mín.

Terreno

Frente m Topografia Declive até 5%

Área m² Consistência Seco

Prof. Equivalente m

Construções

Grupo Idade anos

Pav. Térreo m² Mezanino

Área Construída m² Pavimentos

Testada m Profundidade m

Padrão

Vida Referencial anos k = Valor Residual R\$

Padrão Construtivo Estado FOC

Dados Econômicos

Fontes de Informação

Valor de Venda Fonte

Valor Construção Contato

Valor Terreno Fone

Modalidade Venda

Natureza Fator Of.

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO = m²



Elemento Data:

Tipo de Imóvel



Localização

Endereço:
 Setor Fator Frente Múltipla
 Zona I.L. 1
 Coef. Aproveitamento Max.
 Tx. Ocupação Max.
 Tx. Permeabilidade M/n.

Terreno

Frente m Topografia
 Área m² Consistência
 Prof. Equivalente m

Construções

Grupo Idade anos
 Pav. Térreo m² Mezanino
 Área Construída m² Pavimentos
 Testada m Profundidade m
 Padrão
 Vida Referêndal anos k = Valor Residual RN8
 Padrão Construtivo Estado FOC

Dados Econômicos

Valor de Venda
 Valor Construção
 Valor Terreno
 Modalidade
 Natureza Fator Of.

Fontes de Informação

Fonte
 Contato
 Fone

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO = m²



Elemento Data:

Tipo de Imóvel



Localização

Endereço:
 Setor Fator Frente Multipla
 Zona
 Coef. Aproveitamento Max.
 Tx. Ocupação Max.
 Tx. Permeabilidade Mín.

Terreno

Frente m Topografia Decl. 5% a 10%
 Área m² Consistência
 Prof. Equivalente m

Construções

Grupo Idade anos
 Pav. Térreo m² Mezanino
 Área Construída m² Pavimentos
 Testada m Profundidade m
 Padrão
 Vida Referencial anos k = Valor Residual R\$
 Padrão Construtivo Estado FOC

Dados Econômicos

Valor de Venda
 Valor Construção
 Valor Terreno
 Modalidade Venda
 Natureza Fator Of.

Fontes de Informação

Fonte
 Contato
 Fone

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO = m²



Elemento Data:

Tipo de Imóvel



Localização

Endereço:

Setor	<input type="text" value="Quadra"/>	Fator Frente Múltipla	<input type="text" value="1,000"/>
Zona	<input type="text"/>	I.L. 1	<input type="text" value="1,2000"/>
Coef. Aproveitamento Max.	<input type="text"/>		<input type="text"/>
Tx. Ocupação Max.	<input type="text"/>		<input type="text"/>
Tx. Permeabilidade Mín.	<input type="text"/>		<input type="text"/>

Terreno

Frente	<input type="text"/>	m	Topografia	<input type="text" value="0,90"/>	<input type="text" value="Decl. 5% a 10%"/>
Área	<input type="text" value="3.000,00"/>	m ²	Consistência	<input type="text" value="1,00"/>	<input type="text" value="Seco"/>
Prof. Equivalente	<input type="text"/>	m			

Construções

Grupo	<input type="text"/>	Idade	<input type="text"/>	anos				
Pav. Térreo	<input type="text"/>	m ²	Mezanino	<input type="text"/>				
Área Construída	<input type="text"/>	m ²	Pavimentos	<input type="text"/>				
Testada	<input type="text"/>	m	Profundidade	<input type="text"/>	m			
Padrão	<input type="text"/>							
Vida Referencial	<input type="text"/>	anos	k =	<input type="text"/>	Valor Residual	<input type="text"/>	RN8	<input type="text"/>
Padrão Construtivo	<input type="text"/>	Estado	<input type="text"/>	FOC	<input type="text"/>			

Dados Econômicos

Valor de Venda	R\$	<input type="text" value="600.000,00"/>
Valor Construção	R\$	<input type="text" value="0,00"/>
Valor Terreno	R\$	<input type="text" value="600.000,00"/>
Modalidade	V	<input type="text" value="Venda"/>
Natureza	Oferta	Fator Of. <input type="text" value="0,90"/>

Fontes de Informação

Fonte	<input type="text" value="Placa no Local"/>
Contato	<input type="text" value="Proprietário Sr. Salvador"/>
Fone	<input type="text" value="(11)3406-8766"/> <input type="text" value="(11)5192-2002"/>

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO =	<input type="text" value="200,00"/>	m ²
<input type="text"/>		
<input type="text"/>		



C – CÁLCULOS DE HOMOGENEIZAÇÃO



VALOR UNITÁRIO ORIGINAL DO TERRENO				
ELEMENTO	VALOR TOTAL (R\$)	FATOR OFERTA	ÁREA TOTAL (m ²)	VALOR UNITÁRIO (R\$)
1	500.000,00	1,00	2.322,00	215,33
2	1.500.000,00	0,90	8.100,00	166,67
3	960.000,00	0,90	6.560,00	131,71
4	2.580.000,00	0,90	12.900,00	180,00
5	300.000,00	0,90	1.419,00	190,27
6	1.200.000,00	0,90	4.489,00	240,59
7	600.000,00	0,90	3.000,00	180,00
Média				186,37
Desvio Padrão				34,76
Coef. Var.				18,65%

VALOR UNITÁRIO COM FATOR AREA (A)						
ÁREA AVALIANDO			FATOR AREA DO AVALIANDO			
9.409,00			1,0000			
ELEMENTO	ÁREA ELEM.	DEF. ÁREA	VAL DA ÁREA	FATOR AREA	DIFERENÇA (R\$) ÁREA	VALOR UNITÁRIO COM Fa (R\$)
1	2.322,00	-7,087,00	0,8395	0,1605	-34,55	180,78
2	8.100,00	-1,909,00	0,9632	-0,0368	-6,13	160,54
3	6.560,00	-2.819,00	0,9559	-0,0441	-5,81	125,90
4	12.900,00	3.491,00	1,0402	0,0402	7,24	187,21
5	1.419,00	-7.890,00	0,7894	-0,2106	-40,07	150,21
6	4.489,00	-4.820,00	0,9115	-0,0885	-21,26	219,33
7	3.000,00	-6.409,00	0,8669	-0,1331	-23,97	156,09
Média						147,50
Desvio Padrão						65,81
Coef. Var.						44,62%

VALOR UNITÁRIO COM FATOR DE LOCALIZAÇÃO (L)				
ÍNDICE FISCAL PARADIGMA				
0,70				
ELEMENTO	ÍNDICE FISCAL ELEMENTO	FATOR ÍNDICE FISCAL	DIFERENÇA (R\$) ÍNDICE FISCAL	VALOR UNIT. COM FATOR L (R\$)
1	1,20	0,58	89,72	125,68
2	1,40	0,50	-81,33	89,32
3	1,20	0,58	-54,89	76,83
4	1,10	0,50	-90,00	90,00
5	1,20	0,58	-79,28	110,98
6	1,40	0,50	-120,29	120,29
7	1,20	0,58	-75,00	105,00
Média				102,72
Desvio Padrão				13,74
Coef. Var.				18,42%

VALOR UNITÁRIO COM FATOR DE TOPOGRAFIA (T)				
FATOR TOPOGRAFIA PARADIGMA				
0,70				
ELEMENTO	ÍNDICE DEPRECIACÃO PESQUISA	FATOR TOPOGRAFIA APLICADO	DIFERENÇA (R\$) FATOR TOPOGRAFIA	VALOR UNIT. COM FATOR T (R\$)
1	1,00	0,70	-64,66	150,73
2	0,80	0,88	-70,83	145,82
3	0,75	0,74	-14,66	97,06
4	0,95	0,74	-47,37	132,63
5	1,00	0,70	-57,08	133,19
6	0,90	0,78	-53,46	187,12
7	0,80	0,88	-22,50	157,50
Média				143,44
Desvio Padrão				27,50
Coef. Var.				19,18%



VALOR UNITÁRIO COMPOSTOS

ELEMENTO	UN. SEM FATORES	A	L	T	A+L	A+T	L+T	A+L+T
1	215,39	180,79	125,61	150,73	91,06	116,18	61,01	26,16
2	166,67	160,54	83,33	145,83	77,21	138,71	62,50	56,37
3	131,71	125,90	76,89	97,06	71,02	91,24	42,17	36,36
4	180,00	187,24	90,00	132,63	97,24	139,87	42,63	49,87
5	190,27	160,21	110,99	133,19	70,92	99,12	53,91	13,84
6	240,59	219,39	120,29	187,12	99,04	165,87	66,43	45,57
7	180,00	156,09	105,00	157,50	81,03	133,53	82,50	58,53
Média	186,37	164,58	101,72	143,44	83,93	125,65	58,79	41,00
Desvio Padrão	34,78	30,15	18,74	27,50	11,87	27,11	14,18	16,43
Coef. Var.	18,65%	17,88%	18,42%	19,18%	14,14%	21,58%	24,12%	40,00%

VERIFICAÇÃO DO SANEAMENTO DA AMOSTRA

QUADRO 01

ELEMENTO	A+L
1	91,06
2	77,21
3	71,02
4	97,24
5	70,92
6	99,04
7	81,03
Média	83,93
LIM. INF. (-30%)	58,75
LIM. SUP. (+30%)	109,11

Media Saneada	83,93
LIM. INF. (-30%)	58,75
LIM. SUP. (+30%)	109,11
DESVIO PADRÃO	11,87

AMPLITUDE (80%) = 16,37%

GRAU III



D - DOCUMENTAÇÃO DO AVALIANDO

2º

Oficial de Registro de Imóveis

RUA DOM LUIZ, 486 - CENTRO - SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP
CEP: 08779-290 TELEFONE: (11) 4330-2311



O 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, CERTIFICA, a pedido verbal de parte interessada, que revendo os livros do registro, a seu cargo, deles consta a matrícula de teor seguinte:-

2ºRI 00256466 Pag.: 001/004

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Bernardo do Campo

matrícula

Folha

-5.716-

-1-

8 B. do Campo, 10 de novembro de 1977

IMÓVEL

1- Uma gleba de terras, com a área de 9.409,00 metros quadrados, com as seguintes medidas, características e confrontações: Começam no ponto de partida inicial, configurado em planta, situada na divisa com terrenos de propriedade da São Paulo Light S.A. - Serviços de Eletricidade, na cota 747, e a Estrada Particular que dá acesso à propriedade, deste ponto segue inicialmente no rumo 218 30' NE, numa distância de 27,00 metros, até o marco M-1; deste ponto deflete à esquerda e segue no rumo 68º 30' NW, numa distância de 4,00 metros até o marco M-2; deste ponto deflete à direita e segue no rumo 218 30' NE, numa distância de 80,00 metros; deste ponto deflete à direita e segue no rumo de 29º 30' NE, numa distância de 52,02 metros, até o marco M-4, todas estas divisas confrontando com a Estrada Particular que dá acesso à propriedade; deste marco deflete à direita e segue no rumo 42º SE, numa distância de 86,65 metros, até o marco M-5, configurado em planta, sobre a cota 747, confrontando com o lote 19, deflete à direita, deste ponto segue acompanhando a linha de cota 747, na distância de 153,64 metros, até o marco M-6, onde teve início esta descrição, confrontando com os terrenos da São Paulo Light S.A. - Serviços de Eletricidade.-

PROPRIETÁRIO

1- HUGO GEORG EINAR FALKENBERG, que também assina EGON FALKENBERG, brasileiro, solteiro, maior, médico, RG. 329.418, domicílio de na Capital.-

REGISTRO ANTERIOR

1- Transcrição nº 19.347, de 6º Cartório de Registro de Imóveis da Capital.-

1-

[Handwritten Signature]
= O OFICIAL =

R.1/5.716

1- Em 10 de novembro de 1.977.-

TÍTULO

1- VENDA E COMPRA.-

TRANSMITENTE

1- HUGO GEORG EINAR FALKENBERG, que também assina EGON FALKENBERG, brasileiro, solteiro, maior, médico, RG. 329.418, domicílio de na Capital.-

ADQUIRENTE

1- ANTONIO DE OLIVEIRA PEREIRA, que também assina A.O.PEREIRA, brasileiro, solteiro, maior, RG. 329.418, domicílio de na Capital.-

(vide verso).-

matrícula **-2.716-** ficha **-1-**
verso

silveiro, advogado, RG. 1.692.472, CIC. 003.017.368, casado com WILMA ANTONIO DE OLIVEIRA PEREIRA, que também assina -- WILMA A. DE O.PEREIRA, domiciliado na Capital.--

FORMA DO TÍTULO

:- Escritura de 30 de dezembro de 1.975, de 5ª Cartório de Notas da Capital, Ls 1.577, Flo. 104.-

VALOR

:- R\$421,76.-
R\$136.097,60.- (V.Venal).-

CONDIÇÕES

:- O imóvel retro descrito em -- área maior (133.852,00 metros quadrados), foi objeto de escritura de compromisso de venda e compra, devidamente inscrita sob nº 2.588, no 1º Cartório de Registro de Imóveis desta cidade, celebrada entre o -- transmitente, e adquirente e os intervenientes:-- SEBASTIÃO MONTEIRO DE BARROS, e s/mr. IDALINA DE OLIVEIRA PEREIRA MONTEIRO DE BARROS, CIC. comum nº 010.493.988; e ELIAS MASSIFERHDI, e s/mr. MARIA MALAUK KERHDI, CIC. comum 000.788.678, -- pelo preço de R\$421,76, importância essa que foi recebida -- das adquirentes e intervenientes, e que se refere somente -- ao imóvel objeto desta matrícula. Os intervenientes nada -- tem a opôr, a presente escritura, que foi devidamente averbada à margem da inscrição acima referida. Os intervenientes ELIAS MASSIFERHDI e s/mr., continuam titulares de direitos de área confinante com a descrita na presente matrícula em conjunto com os adquirentes, assegurando, nessa qualidade ao mesmo, servidão de passagem pelo lado confinante mencionada até encontrar a Estrada Municipal estando aí projetada uma rua, que servirá também à outras glebas, comprometendo-se também apresentarem à Prefeitura Municipal de São Bernardo de Campe, respectivo projeto de arruamento, obedecer às posturas municipais exigíveis e dearem futuramente, -- área correspondente à Rua, à dita Municipalidade, e, com as demais condições constantes do título.--

REGISTRADO POR

:- 
(Ary José de Lima - Escr. Aut.)

R.2/3.716

:- Em 05 de julho de 1.978.-

TÍTULO

:- VENDA E COMPRA.-

TRANSMITENTES

:- ANTONIO DE OLIVEIRA PEREIRA que também assina A.O.PEREIRA, e --

(Vide ficha nº 02).-



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Bernardo do Campo

matrícula
-5.716-

fólio
-2-

S. B. do Campo, 10 de novembro de 1977.

tro qualificado, e s/mr. WILMA ANTONIO DE OLIVEIRA PEREIRA, que também assina WILMA A. DE O. PEREIRA, brasileira, professora, RG. 2.825.425, CIC. comum 003.017.368-04, domicílios na Capital.-

ADQUIRENTE
CGC. 61.156.568/001-90.-

:- CONSTRA S/A. - CONSTRUÇÕES E COMÉRCIO, com sede na Capital,-

FORMA DO TÍTULO
da Capital, Lº 1.715, fis. 78.-

:- Escritura de 03 de janeiro de 1.978, do 6º Cartório de Notas-

VALOR

:- R\$1.500.000,00.-

CONDIÇÕES

:- Não constam.-

REGISTRADO POR

(Ary José de Lima - Escri. Auto.)

Av.3/5.716

:- Em 29 de dezembro de 2004.-

:- Por Ofício nº. 3033/SAS/DEGE 2.2, passado em São Paulo, datado de 29 de outubro de 2.004, pela Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo, assinado pelo Exmo. Sr. Dr. JOSÉ MARIO ANTONIO CARDINALE, MM. Juiz Corregedor Geral da Justiça, PROT. CG. 44.729/2004, com fundamento nos Artigos 37, 127 e 129 da Constituição Federal, e nas Leis 7.347/85 e 8.625/93, nos artigos 91, 111 e 115, parágrafo 1º da Constituição Estadual, na Lei Complementar Estadual 734/93 e Lei 8.429/92, a proprietária **CONSTRA S/A - CONSTRUÇÕES E COMÉRCIO**, foi atingida pela **"INDISPONIBILIDADE DE BENS"**, conforme Ação Civil Pública (Improbidade Administrativa), Processo nº. 1706/053.04.028613-7, devidamente registrado sob nº. 1.109, no Livro de Registro das Indisponibilidades.-

AVERBADO POR

Laerte de Carvalho - Escrevente Autorizado.-

Av.4/5.716

:- Em 09 de junho de 2005.-


:- A Indisponibilidade de Bens, objeto da Av.3 desta matrícula, **"FICA CANCELADA"** à vista do Ofício Circular nº. 532/SATS/DEGE 2.2, expedido em 04 de abril de 2.005, pela Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo, assinado pelo Exmo. Sr. Dr. JOSÉ MARIO ANTONIO CARDINALE, MM. Juiz Corregedor Geral da Justiça.-

(Vide Verso).-

AA 455992

Certidão expedida no dia 15/06/2010
 Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias.

Ao Oficial... R\$ 19,61
 Ao Estado... R\$ 8,57
 Ao IPSEB... R\$ 4,13
 Ao Sec. Civil R\$ 1,03
 Ao Trib. Just R\$ 1,03
 Total... R\$ 31,37

Código de controle de certidão: 
 Pedido Nº 256466
 DRC Nelson

RECOLHIDOS POR VERBA
 O imóvel objeto da presente certidão passou a pertencer a esta circunscrição desde a data de sua instalação, ou seja, 12 de julho de 1973, CIRCUNSCRIÇÃO ANTERIOR: 1º Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca.

2ºRI 00256466 Pag.: 004/004

matrícula - **5.716** -
 ficha - **2** -
 volume

AVERBADO POR

Sandra Regina de Oliveira Laureano - Escrevente Autorizada.

Av.5/5.716

- Em 25 de novembro de 2005.-

- Por Ofício nº. 2622/EC/DEGE 2.2, passado em São Paulo, datado de 19 de setembro de 2.005, pela Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo, assinado pelo Exmo. Sr. Dr. JOSÉ MARIO ANTONIO CARDINALE, MM. Juiz Corregedor Geral da Justiça, PROT. CG. 44.729/2004, FICA RESTABELECID A INDISPONIBILIDADE DE BENS objeto da Av.3 desta matrícula, conforme Processo nº. 1706/053.04.028613-7 do Juízo de Direito da 4ª Vara da Fazenda Pública da Comarca da Capital, conforme v.acórdão proferidos nos autos de Agravo de Instrumento nºs. 397.103-5/0-00 e 401.827-5/8-00.-

AVERBADO POR

Bel. Fernando Oliveira Fernandes - Oficial Substituto.-

Av.6/5.716

- Em 06 de outubro de 2008

- A Indisponibilidade de Bens, objeto da averbação nº. 03 desta matrícula, "~~FICA CANCELADA~~" à vista do Ofício datado de 29 de setembro de 2.008, expedido pela 4ª Vara da Fazenda Pública da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, Processo Nº 053.04.028613-7, Improbidade Administrativa, nº de Controle 1706/2004, assinado digitalmente por Luis Paulo Aliende Ribeiro.-

AVERBADO POR

Bel. Carlos Alberto Galia - Oficial Substituto.-

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE S.B. CAMPO
 CERTIFICO E DOU FE, que a presente cópia reprográfica é autêntica E ABRANGE APENAS E TÃO SOMENTE AS MUTAÇÕES OCORRIDAS ATÉ O DIA ÚTIL IMEDIATAMENTE ANTERIOR A DATA DA EXPEDIÇÃO DA PRESENTE CERTIDÃO, extraída nos termos do art.19º do § 1º da Lei nº 6015 de 31/12/1973. Nada mais havendo com relação ao imóvel objeto da presente matrícula.
 São Bernardo do Campo, DATA E CUSTAS ACIMA INDIRICADAS.

Bel. Nelson Castellani Junior - Escrevente Autorizado



PLANCON
ENGENHARIA

LAUDO DE AVALIAÇÃO TÉCNICA
VALOR DE MERCADO



CLIENTE:



IMÓVEL: GLEBA

ENDEREÇO: ROD. MS-316 - AV PRES. VARGAS – S/N
MATRÍCULA N° 7.875
IMÓVEL CORREGO DO CAMPO
APARECIDA DO TABOADO/MS



LAUDO AVALIAÇÃO

FICHA DE RESUMO

SOLICITANTE: UTC PARTICIPAÇÕES S.A

IMÓVEL: GLEBA SEM BENFEITORIAS.

ENDEREÇO: RODOVIA MS-316 – AV PRESIDENTE VARGAS, SN
 IMOVEL CORREGO DO CAMPO
 APARECIDA DO TABOADO/MS

QUADRO DE ÁREAS:

Imóvel	Área do Terreno (ha)	Área do Terreno (m ²)
Matrícula 7.875	61,6541	616.541,00

OBJETIVO: DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO.

METODOLOGIA: MÉTODO INVOLUTIVO
 CONFORME NBR-14.653, PARTES 1 E 2/ ABNT.

TRATAMENTO DOS DADOS: APLICAÇÃO DE FATORES
 CONFORME NBR-14.653, PARTES 1 E 2/ ABNT.

RESULTADO DA AVALIAÇÃO:

Imóvel	Área do Terreno (m ²)	Valor de Mercado do Terreno (R\$)
Matrícula 7.875	616.541,00	1.580.000,00

DATA BASE: OUTUBRO/2.017

ESPECIFICAÇÕES: GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: I
 GRAU DE PRECISÃO: III

PLANCON ENGENHARIA Ltda. – Avaliações e Perícias
 CNPJ: 55.235.253/0001-36 – CREA/SP: 0305015



LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. SOLICITANTE

UTC PARTICIPAÇÕES S.A

2. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Endereço: Rodovia BR-316 – Av. Presidente Vargas S/n – Imóvel Córrego do Campo Aparecida do Taboado/MS

- 2.1. Tipo do Bem:** Gleba.
- 2.2. Ocupante do Imóvel:** Desocupado.
- 2.3. Tipo de Ocupação:** Desocupado.

3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação do valor de mercado do Imóvel.

4. CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

4.1. VISTORIA

A vistoria, realizada na data de 11 de outubro de 2.017, possibilitou verificação do terreno, reconhecimento da região e obtenção de dados comparativos de mercados para elaboração do presente trabalho.

4.2. DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

Foram analisadas as condições locais e documentos fornecidos pela contratante, consubstanciados nas matrículas 7.875, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Aparecida do Taboado/MS e dados obtidos em várias fontes cadastrais.



4.3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

4.3.1. DO MUNICÍPIO DE APARECIDA DO TABOADO

O município está localizado no Estado de Mato Grosso do Sul e a 873,7 km da Capital Cuiabá, faz divisa com a cidade de Rubineia no Estado de São Paulo e por seu território passam as Rodovias MS-316 e BR-158. Aparecida do Taboado tem as seguintes coordenadas geográficas: Latitude: 20° 05' 12" S, Longitude: 51° 05' 53" O.

Sua economia baseada em produção agrícola, industrial e pecuária, é o 4º município mais industrializado do estado, apresentando forte crescimento na área comercial.

De acordo com o censo do IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, realizado em 2.010, O município é composto por uma área territorial de 2750,15 km², o município era ocupado por cerca de 22326 habitantes, resultando em uma densidade demográfica de 8,12 habitantes/kilômetros².

IMAGEM DE INDICAÇÃO DO MUNICÍPIO DE APARECIDA DO TABOADO



Fonte: Enciclopédia Colaborativa Digital Wikipédia



4.3.2. TOPOGRAFIA, HIDROLOGIA E CLIMA

O relevo da região em estudo é plano e suave ondulado, sendo que em algumas áreas próximas aos rios e córregos, apresentam declive que não excede 5%. Isto significa que, no que se refere à topografia do terreno, pode ser utilizada a motomecanização no cultivo da terra.

Na região ocorrem boas precipitações pluviométricas; em termos médios anuais, na ordem de 1.217mm. Apesar de volumosas, as chuvas são bem definidas durante o ano, concentrando-se entre outubro e abril.

Os principais rios da região são o Rio Paranaíba, Rio Grande, e Rio Paraná, possuindo diversos córregos que abastecem a zona rural, tais como, Rio da Quitéria, Ribeirão Boa Vista e outros.

A região em estudo é de clima temperado com média máxima de 21°C e média mínima de 14°C. O período de seca é bem definido, entre os meses de maio e setembro, sendo o mês de julho, o mais seco do ano.

As áreas em estudo estão situadas numa faixa de altitude que varia entre 300 a 500 metros. A cobertura vegetal é de cerrado e pastagens, caracterizando uma maior densidade de árvores nas Áreas de Preservação Permanente (APP's) junto aos córregos e rios, com árvores com altura variando de 3 a 10 metros.

4.3.3. LEVANTAMENTO DOS SOLOS

Os solos da região são por natureza argilosa a muito argilosa e gradualmente arenosa à medida que se aproxima dos leitos dos rios.

De acordo com informações no local, os solos se caracterizam como Latossolo Vermelho-Amarelo predominante, solos aluviais nas baixas vertentes. Geralmente são profundos e apresentam boa drenagem e aeração, não ocorrendo pedras em sua superfície.



4.3.4. DA GLEBA AVALIANDO

4.3.4.1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel é formado por uma gleba de terras, com a área de 61,65,41 hectares (sessenta e um hectares, sessenta e cinco ares e quarenta e um centiares), situada no Imóvel Córrego do Campo, neste município e comarca, dentro do seguinte roteiro:

*“Esta descrição tem início no canto da cerca que faz divisa com a propriedade de Abel Barcelos da Rocha, a 150 metros lado direito ao eixo da ferrovia, na estaca 81+7,00 metros aproximadamente, com coordenadas N-2016577,921 – E-495550,780. Deste ponto, segue pela margem do rio Paraná, com os seguintes azimutes, distâncias e coordenadas: 174°08’34” – 139,108 metros; 148°08’34” - 139,108 metros (N-2016439,539 e E-495564,976); 129°44’12”- 172,705 metros (N-201628,089 e E-495635,946); 118°00’38” - 66,47 metros (N-2016228,302 e E-495675,009); 100°55’05” -56,291 metros (N-2016194,490 e E-495720,014);84°47’17” - 63,145 metros (N-2016172,079 e E-495779,048); 100°22’04”-91,665 metros (N-2016117,725 e E-495852,859); 79°06’24”- 192,395 metros (N-2016117,725 e E-495852,859); 79°06’24” - 192,395 metros (N-2016067,583 e E-496038,606); 74°30’41” - 49,975 metros (N-2016058,466 e E-496087,742); 141°51’59” - 73,490 metros (N-2015986,617 e E-496103,189); 77°24’37”-76.516 metros (N-2015968,871 e E-496177,619);148°52’38”-45,854 metros (N-2015923,201 e E-496181,713); 113°33’49” - 99,894 metros (N-2015847,169 - E-496246,505); 129°18’28” - 92,260 metros (N-2015763,345 e E-496285,046); 188°27’54” - 201,591 metros (N-2015597,139 e E-496170,965); 171°19’04” - 147,874 metros (N-2015455,968 e E-496126,947); 183°50’12” - 95,163 metros onde intercepta a cerca de divisa da propriedade do Sr. Brasilino Alves Moreira, com coordenadas N-2015373,419 e E-496079,601. Deflete à direita, pela cerca de divisa com azimute 262°38’46” e distância de 145,085 metros com coordenada N-2015419,805 e E-495942,131. Deflete à esquerda, com azimute 204°41’34” e distância de 185,624 metros, com coordenadas N-2015302,217 e E-495798,503. Deflete à direita pela cerca de divisa com o porto Itamarati, com azimute 263°02’03” e distância de 633,96 metros, lado direito do eixo da ferrovia com coordenadas N-2015508, 973 e E-495199, 2010. Deflete à direita pela cerca com azimute 351°15’25” e distância de 1.122,4979 metros, com coordenadas N-2016580,942 e E-495532,198. Deflete à direita pela cerca com azimute 73°14’08” e distância de 18,827 metros, onde encontra o ponto de partida, encerrando uma área de 61,65,41 hectares. Os azimutes citados são referenciados ao norte verdadeiro, **deduzidos 26° em relação ao norte magnético”.***

*Fonte: Matrícula 7.875 – Serviço de Registro de Imóveis Aparecida do Taboado
Estado do Mato Grosso do Sul*

IMAGEM DE SATÉLITE



Fonte: Software de Pesquisa Geográfica Google Earth Pro – Ver. 7.3.0.3832



4.3.4.2. DISTRIBUIÇÃO DAS ÁREAS

De acordo com os levantamentos em campo, apurou-se a seguinte ocupação das terras:

Matricula	Lavoura (ha)	Pastagem (ha)	Mata (ha)	Estrada (ha)	Total (1) (ha)
7.875		49,3233	12,3308		61,6541
%		80	20		100
Total					61,6541

(1) A área refere-se a área indicada na matrícula.

4.3.4.3. APROVEITAMENTO EFICIENTE

A gleba em estudo está situada na margem direita do Rio Paraná, onde encontra-se a Represa da UHE – Ilha Solteira, situada aproximadamente a 200,00 m, do lado direito, da Rodovia MS-316, de acordo com o levantamento planimétrico (ver anexo) possui 1.159,84 m de frente para a represa, trata-se de uma área com topografia suave e localização privilegiada por estar próxima da rodovia e distante cerca de 6,0 km do centro de Aparecida do Taboado.

A área total da gleba, indicada na matrícula, possui 616.541,00 m², em função da belíssima vista da represa, e dos atributos físicos e naturais acima mencionados, trata-se de uma gleba rural passível de ser urbanizada, com a implantação de um loteamento residencial.

A ocupação das áreas rurais nas margens da represa, com pequenas propriedades residenciais de lazer, tem sido uma evolução constante do mercado imobiliário na região, tanto na margem do estado de São Paulo, em maior escala no Município de Santa Fe do Sul, como no lado do Mato Grosso do Sul, no Município de Aparecida do Taboado.

No município de Aparecida do Taboado, além da existência de pequenas propriedades residenciais de lazer, ranchos de pesca, pousadas e hotelaria, verificamos o Loteamento Anduraluã II, cuja implantação iniciou na década de 80, na margem direita, do lado esquerdo da rodovia e Loteamento Jardim Samara.



5. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

CONDIÇÕES DE LIQUIDEZ: MODERADA

a) Liquidez:	MODERADA;
b) Desempenho do Mercado:	ARREFECIDO;
c) Número de Ofertas:	BAIXO;
d) Absorção pelo Mercado:	DE 18 À 36 MESES;
e) Público Alvo para Absorção de Bem:	CONSTRUTORAS, INCORPORADORAS E INVESTIDORES DE MÉDIO E GRANDE PORTE;
f) Facilidades para a Negociação do Bem:	LOCALIZAÇÃO – VISTA PARA A REPRESA.

6. METODOLOGIA EMPREGADA E PROCEDIMENTOS

6.1. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

Com base, nas informações já apresentadas no item 4.3.4.3, do presente trabalho, segundo a tendência do mercado imobiliário da região, de ocupação com lotes residenciais das margens da represa, para a estimativa do valor da gleba avaliando, será desenvolvido, no presente trabalho, a aplicação do Método Involutivo.

O Método Involutivo baseia-se na concepção de um projeto hipotético (Empreendimento) considerando um aproveitamento eficiente para o imóvel avaliando.

Premissas adotadas:

Descrição	Área em m ²
Área (lote padrão)	1.000,00
Área Bruta Total	616.541,00
Equipamentos Urbanos (65%)	400.752,00
Área Loteável* (35%)	215.789,40

*Área Loteável = Área Útil = Área de lotes



6.2. DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO BÁSICO (qm)

Para obtenção do Valor Unitário do metro quadrado de lotes da região em estudo, foi utilizado o Método Comparativo de Dados de Mercado, tendo sido aplicado aos dados o Tratamento por Fatores, com observância a todas as recomendações das NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Procedimentos Gerais e NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos, da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, bem como, a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia – IBAPE;

- a. Para a determinação do valor unitário básico do terreno, efetuou-se pesquisa no mercado imobiliário local, de forma a conceituar-se adequadamente, o valor do metro quadrado para a região em estudo;
- b. Foram selecionados os dados de pesquisa e acolhidos apenas os elementos comparativos de terrenos situados em locais que apresentaram características geoeconômicas e de uso e ocupação do solo semelhantes às dos terrenos em estudo;
- c. Considerou-se a dedução de uma taxa de 10% nos preços ofertados para aferir eventual superestimava por parte dos ofertantes (Elasticidade dos negócios);
- d. Fator Área: Os elementos comparativos serão homogeneizados em relação a área, conforme Estudo do ilustre Engenheiro Sérgio Antônio Abunahman, em seu Livro Engenharia Legal e de Avaliações, publicado pela editora PINI, da seguinte forma:

* Quando a diferença for inferior a 30%

$Fa = (\text{área do elemento pesquisado} / \text{área do elemento avaliando}) 1/4;$

* Quando a diferença for superior a 30%

$Fa = (\text{área do elemento pesquisado} / \text{área do elemento avaliando}) 1/8;$

- e. O transporte dos elementos comparativos para o local da avaliação foi efetuado, através da relação entre os valores de mercado obtidos na pesquisa de elementos comparativos e o local avaliando, adotando-se para a avaliação a seguinte classificação:

Localização	Fator de Localização
Excelente	2,00
Privilegiada	1,80
Muito Boa	1,60
Boa	1,40
Intermediária	1,20
Secundária	1,00



Após a homogeneização das ofertas de mercado e aplicado o tratamento de fatores, obteve-se o valor unitário médio homogeneizado e saneado, tendo sido validado os fatores Área e Localização para o loteamento paradigma:

Resultado: $q_m = R\$ 63,68/m^2$.

(Ver anexo B e C – Pesquisa de Elementos Comparativos e Planilha de Cálculo, Homogeneização.)

6.3. VALOR UNITÁRIO MÉDIO DO TERRENO DO EMPREENDIMENTO (q_{ma})

Ocorre que o valor unitário médio homogeneizado, saneado e validado para o loteamento paradigma (q_m), deverá ser ajustado para o empreendimento hipotético na gleba avaliando, em função da acessibilidade ao loteamento paradigma com frente para a rodovia, o que não é o caso, da gleba avaliando, em estudo, que possui atualmente acesso à rodovia através de estrada situada na faixa de domínio da ferrovia.

Em função dessa acessibilidade menos privilegiada, aplicar-se-á um fator de deságio ao valor unitário médio homogeneizado, saneado e validado para o loteamento paradigma (q_m) de 20%, vale dizer, que o capital representado por este percentual seria o investimento de infraestrutura necessária para acesso a área avaliando nas mesmas condições do loteamento paradigma.

Desta forma, temos que q_{ma} será obtido da seguinte forma:

$$q_{ma} = q_m \times 0,80$$

Substituindo na fórmula, temos:

$$q_{ma} = R\$ 63,68 \times 0,80$$

$$**q_{ma} = R\$ 50,94/m^2**$$

6.4. VALOR UNITÁRIO MÉDIO DO TERRENO DO EMPREENDIMENTO (q_{ma})

O valor total do empreendimento (VGV) será obtido pelo produto do valor unitário médio da gleba avaliando (q_{ma}) pela área loteável (S_a), através da seguinte fórmula:

$$VGV = q_{ma} \times S_a$$

substituindo-se os valores, temos:

$$VGV = R\$ 50,94/m^2 \times 215.789,40m^2$$

$$**VGV = R\$ 10.992.292,00**$$



6.5. CALCULO DO VALOR TOTAL DA GLEBA AVALIANDO (VGa) (Modelo Estático)

O Valor Total da Gleba Avaliando será obtido através do Valor Total do Empreendimento (VGV) menos as despesas necessárias para a implantação do empreendimento, a saber:

Item	Descrição
6.5.1.	Despesas de Projetos
6.5.2.	Despesas de Infraestrutura
6.5.3.	Despesas de Vendas, Marketing e Publicidade
6.5.4.	Impostos e Taxas
6.5.5.	Margem do Incorporador

6.5.1. Despesas de Projeto

Será considerada uma porcentagem de 5% sobre o valor das despesas de Infraestrutura.

6.5.2. Despesas de Infraestrutura

Para composição dos custos de infraestrutura, adotou-se os índices de custo da tabela “Avaliação de Glebas”, da Revista Construção – mês de referência julho/17 – publicado na Revista Guia da Construção n° 194 – Setembro/17 – da Editora PINI, tendo sido considerado as seguintes premissas:

Descrição	R\$/1000m ²	R\$/m ²
Serviços Topográficos	1.757,84	1,75784
Terraplenagem Leve	1.207,87	1,20787
Rede de Água Potável	7.392,06	7,39206
Galerias de Águas Pluviais	6.413,23	6,41323
Rede Elétrica e Iluminação	2.441,22	2,44122
Edificação/Portaria (Adotado)	1.200,00	1,20000
Total	20.412,25	20,41225
Projetos, Taxas e Emolumentos (6%)	1.224,74	1,22472
Gerenciamento (15%)	3.061,84	3,06184
Contingencias (5%)	1.020,61	1,02061
Total Infraestrutura	25.719,44	25,71944

6.5.3. Despesas de Vendas, Marketing e Publicidade

Será considerada uma porcentagem de 6% do VGV.

6.5.4. Impostos e Taxas

Será considerada uma porcentagem de 7,65% do VGV.



6.5.5. Margem de Lucro do Incorporador

Será considerada uma porcentagem de 60% da Receita Líquida.

Desta forma, obtém-se o seguinte quadro de valores para implantação de loteamento na gleba em estudo:

Dados Gerais	
Área Total do Terreno	616.541,00,00m ²
Área Loteável	215.789,40m ²
Área do Lote Padrão	1.000,00m ²

RECEITAS E DESPESAS	VALORES (R\$)
VGV – TOTAL DAS RECEITAS	10.992.292,00
(-) Impostos (7,65% do VGV)	840.910,00
(-) Vendas, Marketing e Publicidade (6% do VGV)	659.537,00
(-) Infraestrutura	5.549.972,00
RECEITA LÍQUIDA	3.941.873,00
(-) Lucro Incorporador (60% da Receita Líquida)	2.365.123,00
VALOR DA GLEBA	1.576.749,00

Data Base: Outubro/2017

Imóvel	Área do Terreno (m²)	Valor de Mercado do Terreno Em números redondos (R\$)
Matrícula 7.875	616.541,00	1.580.000,00 (Hum milhão, quinhentos e oitenta mil reais)

“É permitido arredondar o valor final, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado.”

Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP.



7. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

Os valores indicados no item 6, foram obtidos através da aplicação do Método Comparativo Direto, com Tratamento por Fatores, os dados foram obtidos no mercado imobiliário de venda para terrenos na região. A seguir são apresentadas as tabelas de Grau Fundamentação e Precisão, atingidos no presente trabalho:

Tabela 1 – Graus de Fundamentação no caso de utilização do Método Involutivo

Item	Descrição	Graus de Fundamentação			Laudo
		III	II	I	
1	Nível de detalhamento do projeto hipotético	Anteprojeto ou projeto básico	Estudo Preliminar	Aproveitamento ocupação e usos presumidos	1
2	Preço de venda das unidades do projeto hipotético	No mínimo grau II de fundamentação no método comparativo	Grau I de fundamentação no método comparativo	Estimativa	3
3	Estimativa dos custos de produção	Grau III de fundamentação no método comparativo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	1
4	Prazos	Fundamentados com dados obtidos no mercado	Justificados	Arbitrados	1
5	Taxas	Fundamentadas com dados obtidos no mercado	Justificados	Arbitrados	1
6	Modelo	Dinâmico com fluxo de caixa	Dinâmico com equações predefinidas	Estático	1
7	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta	Da conjuntura	Sintéticos da conjuntura	1
8	Cenários	Mínimo de 3	2	1	1
9	Análises de sensibilidade do modelo	Simulações com discussão do comportamento do modelo	Simulações com identificação das variáveis mais significativas	Sem simulação	1
Total da pontuação atingida		11			

Tabela 3 – Grau de precisão no caso de homogeneização através de Tratamento por Fatores ou da utilização de Inferência Estatística

Descrição	Graus de Precisão		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤30%	≤40%	≤50%
Obtido no laudo	X		



7. ENCERRAMENTO

O presente Laudo trata da avaliação do valor de mercado para a gleba urbanizável situada à Rodovia MS-316 – Avenida Presidente Vargas, s/n, Córrego do Campo, em Aparecida do Taboado/MS.

A data base do presente trabalho, ou seja, a época em que se basearam todas as análises de valores, é outubro/17.

A PLANCON ENGENHARIA LTDA. Não assume qualquer responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, além das implícitas no exercício de suas funções específicas, no caso, principalmente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos próprios.

Não foram analisados os títulos de propriedade do imóvel avaliando, no que concerne à matéria jurídica, nele expressos, pois foge ao âmbito profissional e escopo do trabalho realizado por esta empresa.

Os trabalhos desenvolvidos para elaboração do presente trabalho, são baseados em análises, avaliações, diligências, pesquisas e conclusões.

Entendemos que os documentos fornecidos pelo Contratante são confiáveis.

Assume-se que os elementos constantes na pesquisa estão corretos e, que as informações prestadas por terceiros são precisas e confiáveis.

São Paulo, 20 de outubro de 2.017.

WILLIAM LOPES CAMPOS
Engenheiro Civil
CREA/SP: 5069388805

RODRIGO OTÁVIO DE VASCONCELLOS OLIVEIRA
Diretor – Engenheiro Civil
CREA/SP: 0600851606
Membro titular do IBAPE

PLANCON ENGENHARIA Ltda. – Avaliações e Perícias
CNPJ: 55.235.253/0001-36



8. ANEXOS

- A. Relatório Fotográfico do Bem Avaliando;
- B. Pesquisas de elementos Comparativos;
- C. Cálculos de Homogeneização;
- D. Documentação do Imóvel Avaliando



A - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



VISTA PARCIAL RODOVIA AV PRESIDENTE VARGAS SENTIDO RUBINEIA/SP – DETALHE ACESSO AO IMOVEL CÓRREGO DO CAMPO



VISTA PARCIAL RODOVIA AV PRESIDENTE VARGAS SENTIDO CENTRO APARECIDA DO TABOADO– DETALHE ACESSO AO IMOVEL CÓRREGO DO CAMPO



VISTA PARCIAL DO IMÓVEL Córrego do Campo – MATRÍCULA 7.875



VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL Córrego do Campo



VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL CÓRREGO DO CAMPO



VISTA PARCIAL DO IMÓVEL – FAIXA DE DOMÍNIO DA FERROVIA



VISTA PARCIAL DO IMÓVEL – FAIXA DE DOMÍNIO DA FERROVIA



VISTA GERAL DO IMÓVEL – DETALHE PARA REPRESA DE ILHA SOLTEIRA



VISTA PARCIAL DO IMÓVEL AVALIANDO



VISTA PARCIAL DO IMÓVEL AVALIANDO



VISTA PARCIAL DO IMÓVEL AVALIANDO



VISTA PARCIAL DO IMÓVEL AVALIANDO



B – PESQUISAS DE ELEMENTOS





Elemento Data:

Tipo de Imóvel



Localização

Endereço:

Setor	<input type="text" value="Quadra"/>	Fator Frente Multipla	<input type="text" value="1,000"/>
Zona	<input type="text"/>	I.L. 1	<input type="text" value="1,4000"/>
Coef. Aproveitamento Max.	<input type="text"/>		
Tx. Ocupação Max.	<input type="text"/>		
Tx. Permeabilidade Min.	<input type="text"/>		

Terreno

Frete	<input type="text"/>	m	Topografia	<input type="text" value="1,00"/>	<input type="text" value="Plano"/>
Área	<input type="text" value="2.075,00"/>	m ²	Consistência	<input type="text" value="1,00"/>	<input type="text" value="Seco"/>
Prof. Equivalente	<input type="text"/>	m			

Construções

Grupo	<input type="text"/>	Idade	<input type="text"/>	anos	
Pav. Térreo	<input type="text"/>	m ²	Mezanino	<input type="text"/>	
Área Construída	<input type="text"/>	m ²	Pavimentos	<input type="text"/>	
Testada	<input type="text"/>	m	Profundidade	<input type="text"/>	m
Padrão	<input type="text"/>	<input type="text"/>			
Vida Referencial	<input type="text"/>	anos	k =	<input type="text"/>	
Padrão Construtivo	<input type="text"/>	Estado	<input type="text"/>	Valor Residual	<input type="text"/>
				RN8	<input type="text"/>
				FOC	<input type="text" value="0,000"/>

Dados Econômicos

Fontes de Informação

Valor de Venda	R\$	<input type="text" value="150.000,00"/>	Fonte	<input type="text" value="Anúncio Site OLX"/>
Valor Construção	R\$	<input type="text" value="0,00"/>	Contato	<input type="text" value="Proprietário Sr. Joaquim"/>
Valor Terreno	R\$	<input type="text" value="150.000,00"/>	Fone	<input type="text" value="(67) 99984-2518"/>
Modalidade	<input type="text" value="V"/>	<input type="text" value="Venda"/>		
Natureza	<input type="text" value="Oferta"/>	Fator Of.	<input type="text" value="1,00"/>	

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO =	<input type="text" value="72,29"/>	<input type="text" value="m<sup>2</sup>"/>
<input type="text"/>		
<input type="text"/>		



Elemento

Data:

Tipo de Imóvel



Localização

Endereço:

Setor	<input type="text" value="Quadra"/>	Fator Frente Multipla	<input type="text" value="1,000"/>
Zona	<input type="text"/>	I.L. 1	<input type="text" value="1,4000"/>
Coef. Aproveitamento Max.	<input type="text"/>		<input type="text"/>
Tx. Ocupação Max.	<input type="text"/>		<input type="text"/>
Tx. Permeabilidade Min.	<input type="text"/>		<input type="text"/>

Terreno

Fronte	<input type="text"/>	m	Topografia	<input type="text" value="0,80"/>	<input type="text" value="Decl. 10% a 20%"/>
Área	<input type="text" value="774,00"/>	m ²	Consistência	<input type="text" value="1,00"/>	<input type="text" value="Seco"/>
Prof. Equivalente	<input type="text"/>	m			

Construções

Grupo	<input type="text"/>	Idade	<input type="text"/>	anos				
Pav. Térreo	<input type="text"/>	m ²	Mezanino	<input type="text"/>				
Área Construída	<input type="text"/>	m ²	Pavimentos	<input type="text"/>				
Testada	<input type="text"/>	m	Profundidade	<input type="text"/>	m			
Padrão	<input type="text"/>							
Vida Referencial	<input type="text"/>	anos	k =	<input type="text"/>	Valor Residual	<input type="text"/>	RNB	<input type="text"/>
Padrão Construtivo	<input type="text"/>	Estado	<input type="text"/>	FOC	<input type="text" value="0,00"/>			

Dados Econômicos

Fontes de Informação

Valor de Venda	R\$	<input type="text" value="75.000,00"/>	Fonte	<input type="text" value="Anúncio Site OLX"/>
Valor Construção	R\$	<input type="text" value="0,00"/>	Contato	<input type="text" value="Proprietário Sr. Joaquim"/>
Valor Terreno	R\$	<input type="text" value="75.000,00"/>	Fone	<input type="text" value="(67) 99984-2518"/>
Modalidade	<input type="text" value="V"/>	<input type="text" value="Venda"/>		
Natureza	<input type="text" value="Oferta"/>	Fator Of.	<input type="text" value="0,90"/>	

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO =	<input type="text" value="96,90"/>	m ²
<input type="text"/>		
<input type="text"/>		



Elemento Data:

Tipo de Imóvel



Localização

Endereço:

Setor Quadra Fator Frente Multipla

Zona I.L. 1

Coef. Aproveitamento Max.

Tx. Ocupação Max.

Tx. Permeabilidade Min.

Terreno

Frente m Topografia Decl. 10% a 20%

Área m² Consistência Seco

Prof. Equivalente m

Construções

Grupo Idade anos

Pav. Térreo m² Mezanino

Área Construída m² Pavimentos

Testada m Profundidade m

Padrão

Vida Referencial anos k = Valor Residual RN8

Padrão Construtivo Estado FOC

Dados Econômicos

Fontes de Informação

Valor de Venda Fonte

Valor Construção Contato

Valor Terreno Fone

Modalidade Venda

Natureza Fator Of.

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO = m²



Elemento Data:

Tipo de Imóvel



Localização

Endereço:

Setor Quadra Fator Frente Multipla

Zona I.L. 1

Coef. Aproveitamento Max.

Tx. Ocupação Max.

Tx. Permeabilidade Min.

Terreno

Frente m Topografia Decl. 10% a 20%

Área m² Consistência Seco

Prof. Equivalente m

Construções

Grupo Idade anos

Pav. Térreo m² Mezanino

Área Construída m² Pavimentos

Testada m Profundidade m

Padrão

Vida Referencial anos k = Valor Residual RN8

Padrão Construtivo Estado FOC

Dados Econômicos

Fontes de Informação

Valor de Venda Fonte

Valor Construção Contato

Valor Terreno Fone

Modalidade Venda

Natureza Fator Of.

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO = m²



Elemento Data:

Tipo de Imóvel



Localização

Endereço:

Setor Quadra Fator Frente Multipla

Zona I.L. 1

Coef. Aproveitamento Max.

Tx. Ocupação Max.

Tx. Permeabilidade Min.

Terreno

Frente m Topografia Decl. 10% a 20%

Área m² Consistência Seco

Prof. Equivalente m

Construções

Grupo Idade anos

Pav. Térreo m² Mezanino

Área Construída m² Pavimentos

Testada m Profundidade m

Padrão

Vida Referencial anos k = Valor Residual RN8

Padrão Construtivo Estado FOC

Dados Econômicos

Fontes de Informação

Valor de Venda Fonte

Valor Construção Contato

Valor Terreno Fone

Modalidade Venda

Natureza Fator Of.

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO = m²



Elemento Data:

Tipo de Imóvel



Localização

Endereço:

Setor	<input type="text" value="Quadra"/>	Fator Frente Multipla	<input type="text" value="1,000"/>
Zona	<input type="text"/>	I.L. 1	<input type="text" value="1,4000"/>
Coef. Aproveitamento Max.	<input type="text"/>		<input type="text"/>
Tx. Ocupação Max.	<input type="text"/>		<input type="text"/>
Tx. Permeabilidade Min.	<input type="text"/>		<input type="text"/>

Terreno

Frente	<input type="text"/>	m	Topografia	<input type="text" value="0,80"/>	<input type="text" value="Decl. 10% a 20%"/>
Área	<input type="text" value="768,00"/>	m ²	Consistência	<input type="text" value="1,00"/>	<input type="text" value="Seco"/>
Prof. Equivalente	<input type="text"/>	m			

Construções

Grupo	<input type="text"/>	Idade	<input type="text"/>	anos	
Pav. Térreo	<input type="text"/>	m ²	Mezanino	<input type="text"/>	
Área Construída	<input type="text"/>	m ²	Pavimentos	<input type="text"/>	
Testada	<input type="text"/>	m	Profundidade	<input type="text"/>	m
Padrão	<input type="text"/>	<input type="text"/>			
Vida Referencial	<input type="text"/>	anos	k =	<input type="text"/>	
Padrão Construtivo	<input type="text"/>	Estado	<input type="text"/>	Valor Residual	<input type="text"/>
				RN8	<input type="text"/>
				FOC	<input type="text" value="0,000"/>

Dados Econômicos

Valor de Venda	R\$	<input type="text" value="50.000,00"/>
Valor Construção	R\$	<input type="text" value="0,00"/>
Valor Terreno	R\$	<input type="text" value="50.000,00"/>
Modalidade	<input type="text" value="V"/>	<input type="text" value="Venda"/>
Natureza	<input type="text" value="Oferta"/>	Fator Of. <input type="text" value="0,90"/>

Fontes de Informação

Fonte	<input type="text" value="Anúncio Site OLX"/>
Contato	<input type="text" value="Proprietário Sr. Anderson"/>
Fone	<input type="text" value="(67)98128-6280"/>

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO =	<input type="text" value="65,10"/>	<input type="text" value="m<sup>2</sup>"/>
<input type="text"/>		
<input type="text"/>		



C – CÁLCULOS DE HOMOGENEIZAÇÃO



VALOR UNITÁRIO ORIGINAL DO TERRENO				
ELEMENTO	VALOR TOTAL (R\$)	FATOR OFERTA	ÁREA TOTAL (m ²)	VALOR UNITÁRIO (R\$)
1	150.000,00	1,00	2.075,00	72,29
2	75.000,00	0,90	774,00	87,21
3	40.000,00	0,90	450,00	80,00
4	65.000,00	0,90	450,00	130,00
5	50.000,00	0,90	450,00	100,00
6	50.000,00	0,90	768,00	58,59
Média				88,02
Desvio Padrão				24,84
Coef. Var.				28,22%

VALOR UNITÁRIO COM FATOR AREA (A)						
ÁREA AVALIANDO			FATOR AREA DO AVALIANDO			
450,00			1,0000			
ELEMENTO	ÁREA ELEM.	DIF. ÁREA	VAL. DA ÁREA	FATOR AREA	DIFERENÇA (R\$) AREA	VALOR UNITÁRIO COM Fa (R\$)
1	2.075,00	1625,00	1,2105	0,2105	15,22	87,51
2	774,00	324,00	1,0701	0,0701	6,12	93,33
3	450,00	0,00	1,0000	0,0000	0,00	80,00
4	450,00	0,00	1,0000	0,0000	0,00	130,00
5	450,00	0,00	1,0000	0,0000	0,00	100,00
6	768,00	318,00	1,0691	0,0691	4,05	62,64
Média						79,07
Desvio Padrão						40,47
Coef. Var.						51,19%

VALOR UNITÁRIO COM FATOR DE LOCALIZAÇÃO (L)				
ÍNDICE FISCAL PARADIGMA				
1,00				
ELEMENTO	LOCALIZAÇÃO ELEMENTO	FATOR LOCALIZAÇÃO	DIFERENÇA (R\$) LOCALIZAÇÃO	VALOR UNIT. COM FATOR L (R\$)
1	1,40	0,71	-20,65	51,64
2	1,40	0,71	-24,92	62,29
3	1,40	0,71	-22,86	57,14
4	1,60	0,63	-48,75	81,25
5	1,60	0,63	-37,50	62,50
6	1,40	0,71	-16,74	41,85
Média				59,45
Desvio Padrão				13,18
Coef. Var.				22,17%



ELEMENTO	UN. SEM FATORES	A	L	A + L
1	72,29	87,51	51,64	66,85
2	87,21	93,33	62,29	68,41
3	80,00	80,00	57,14	57,14
4	130,00	130,00	81,25	81,25
5	100,00	100,00	62,50	62,50
6	58,59	62,64	41,85	45,90
Média	88,02	92,25	59,45	63,68
Desvio Padrão	24,84	22,52	13,18	11,84
Coef. Var.	28,22%	24,41%	22,17%	18,60%

VERIFICAÇÃO DO SANEAMENTO DA AMOSTRA

QUADRO 01

ELEMENTO	A + L
1	66,85
2	68,41
3	57,14
4	81,25
5	62,50
6	45,90
Média	63,68
LIM. INF. (-30%)	44,57
LIM. SUP. (+30%)	82,78

Media Saneada	63,68
LIM. INF. (-30%)	44,57
LIM. SUP. (+30%)	82,78
DESVIO PADRÃO	9,09

AMPLITUDE (80%) = 18,33%

GRAU III

VERIFICAÇÃO DO FATOR GLOBAL

ELEMENTO	VALOR UNIT. (R\$)	A + L	COEF. GERAL HOMOG.
1	72,29	66,85	0,925
2	87,21	68,41	0,784
3	80,00	57,14	0,714
4	130,00	81,25	0,625
5	100,00	62,50	0,625
6	58,59	45,90	0,783
COEFICIENTE MÉDIO			0,743

Conforme item B.2.2 da NBR 14.653-2, o valor está situado no intervalo entre 0,50 e 2,00



D - DOCUMENTAÇÃO DO AVALIANDO

Cleber Luis da Silva

Tec. Agrimensor
CREA 506.175.632-9

RELATÓRIO

LOCAL: IMÓVEL CAMPO ALEGRE

DENOMINAÇÃO: SEM DENOMINÇÃO ESPECIAL

MUNICÍPIO: APARECIDA DO TABOADO (MS)

COMARCA: APARECIDA DO TABOADO (MS)

MATRICULA: Nº 7.875 - S.R.I. DE APARECIDA DO TABOADO (MS)

PROPRIETÁRIO: FERRONORTE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A

ÁREA: 60,0335 HECTARES

SITUAÇÃO ATUAL

Á área é composta por 1 matricula, está ao lado direito do Eixo da Ferrovia, logo após a Ponte Rodoferroviária, foi invadida e teve alterações em suas cercas e ocupação de Gado também e após o levantamento das divisas em loco foi constatado que a área em loco não bate com a área titulada tanto no tamanho, como na descrição.

A descrição da matricula 7.875, tem seu inicio na estaca 81+7,00 metros da Ferrovia, sendo que a divisa no campo esta localizada na estaca 54 e também foi constatado que mesmo a matricula tendo uma área titulada de 61,6541 hectares o calculo da sua descrição totaliza um valor de 72,3617 hectares e em loco foi encontrado 60,0335 hectares, segue mapa anexo para visualização da situação.

Segue as fotos para visualização da Área.

Foto 1 – Estaca 0 da Ferrovia.



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

APARECIDA DO TABOADO - ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

fls. 11001

W. de Aguiar
ocupado pelo Wilson
10
01/8

MATRÍCULA
7.875

FICHA
1

16 de agosto de 1.996

IMÓVEL: Uma gleba de terras, com a área de 61,65,41 hectares (sessenta e um hectares, sessenta e cinco ares e quarenta e um centiares), situada no Imóvel **Córrego do Campo**, neste município e comarca, dentro do seguinte roteiro:- "Esta descrição tem início no canto da cerca que faz divisa com a propriedade de Abel Barcelos da Rocha, a 150 metros lado direito ao eixo da ferrovia, na estaca 81+7,00 metros aproximadamente, com coordenadas N - 2016577,921 - E - 495550,780. Deste ponto, segue pela margem do rio Paraná, com os seguintes azimutes, distâncias e coordenadas: 174°08'34" - 139,108 metros; 148°08'34" - 139,108 metros (N - 2016439,539 e E - 495564,976); 129°44'12" - 172,705 metros (N - 201628,089 e E - 495635,946); 118°00'38" - 66,47 metros (N - 2016228,302 e E - 495675,009); 100°55'05" - 56,291 metros (N - 2016194,490 e E - 495720,014); 84°47'17" - 63,145 metros (N - 2016172,079 e E - 495779,048); 100°22'04" - 91,665 metros (N - 2016117,725 e E - 495852,859); 79°06'24" - 192,395 metros (N - 2016117,725 e E - 495852,859); 79°06'24" - 192,395 metros (N - 2016067,583 e E - 496038,606); 74°30'41" - 49,975 metros (N - 2016058,466 e E - 496087,742); 141°51'59" - 73,490 metros (N - 2015986,617 e E - 496103,189); 77°24'37" - 76,516 metros (N - 2015968,871 e E - 496177,619); 148°52'38" - 45,854 metros (N - 2015923,201 e E - 496181,713); 113°33'49" - 99,894 metros (N - 2015847,169 - E - 496246,505); 129°18'28" - 92,260 metros (N - 2015763,345 e E - 496285,046); 188°27'54" - 201,591 metros (N - 2015597,139 e E - 496170,965); 171°19'04" - 147,874 metros (N - 2015455,968 e E - 496126,947); 183°50'12" - 95,163 metros, onde intercepta a cerca de divisa da propriedade do Sr. Brasilino Alves Moreira, com coordenadas N - 2015373,419 e E - 496079,601. Deflete à direita, pela cerca de divisa com azimute 262°38'46" e distância de 145,085 metros com coordenadas N - 2015419,805 e E - 495942,131. Deflete à esquerda, com azimute 204°41'34" e distância de 185,624 metros, com coordenadas N - 2015302,217 e E - 495798,503. Deflete à direita pela cerca de divisa com o porto itamarati, com azimute 263°02'03" e distância de 633,96 metros, lado direito do eixo da ferrovia com coordenadas N - 2015508,973 e E - 495199,2010. Deflete à direita pela cerca com azimute 351°15'25" e distância de 1.122,4979 metros, com coordenadas N - 2016580,942 e E - 495532,198. Deflete à direita pela cerca com azimute 73°14'08" e distância de 18,827 metros, onde encontra o ponto de partida, encerrando uma área de 61,65,41 hectares. Os azimutes citados são referenciados ao norte verdadeiro, deduzidos 26° em relação ao norte magnético".

PROPRIETÁRIO:- Abel Barcelos da Rocha - RG. nº 074.258-SSP/SP, CIC. nº 006.303.061-68, pecuarista e sua mulher Railda Barcelos da Rocha - RG. nº 067.388-SSP/MS, CIC. nº 562.339.571-68, do lar, brasileiros, casados no regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Presidente Dutra, nº 1.405.

REGISTRO ANTERIOR:- Matrícula nº 7.196, deste Serviço.

IDENTIFICAÇÃO JUNTO AO FISCO:- INCRA - Cadastrado em nome de Abel Barcelos da Rocha - Código do Imóvel: 909017.000353.7; área total: 63,2 has; fração mínima de parcelamento: 3,0 has. Eu, *W* Oficial a digitei e subscrevo.- Emol:- R\$ 3,90.

AV-01-7.875., feita em 16 de agosto de 1.996, do título seguinte:

AVERBAÇÃO DA RESERVA LEGAL:- Pela escritura de 03 de julho de 1.996 (fls.077 do livro nº 183) do Cartório de Notas desta comarca e AV-01-7.196, é feita esta averbação para constar que existe no imóvel desta matrícula 20% (vinte por cento) de reserva legal, onde não é permitido o corte raso ou destinada à reposição florestal, na conformidade das leis nºs 4.771, de 15.09.65 e nº 7.803, de 18.07.89.

Eu, *W* Oficial a digitei e subscrevo.- Emol:- R\$ 7,80.

R-02-7.875., feito em 16 de agosto de 1.996, do título seguinte:

VENDA E COMPRA:- Pela mesma escritura da AV-01, os proprietários Abel Barcelos da Rocha e sua mulher Railda Barcelos da Rocha, já qualificados, venderam o imóvel desta matrícula à **FERRONORTE - EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A**, inscrita no CGC-MF sob o nº 37.443.470/0001-30, com sede na Avenida Getúlio Vargas, nº 1.300, 2º andar, centro, na cidade de Cuiabá-Mt, constituída por sócios brasileiros em 13/08/92, registrada na Junta Comercial do Estado de

CONTINUA NO VERSO

SERVIÇOS DE REGISTROS PÚBLICOS E
TABELIONATO DE PROTESTO DE TÍTULOS
Rua Presidente Dutra n.º 3965
Aparecida do Taboado - MS - 79570-000
Fone (67) 3565-1386

D 980 - 0,39 1,0 } - 0,346
H 0,20 - 0,17 1,0 }

Cleber Luis da Silva

Tec. Agrimensor
CREA 506.175.632-9

Foto 2 – Cerca de Divisa antiga, após a Estaca 81.



Foto 3 – Ponto da Estaca 81



Cleber Luis da Silva

Tec. Agrimensor
CREA 506.175.632-9

Foto 4 – Vista Geral da Área Ocupada



Foto 5 – Cerca de Divisa entre a matrícula 7.875 e a área Ocupada.



Cleber Luis da Silva

Tec. Agrimensor
CREA 506.175.632-9

Foto 6 – Cerca de Divisa entre a matrícula 7.875, área Ocupada e a Faixa de Domínio.



Foto 7 – Vista Geral da Área Ocupada (Sr. Zé da Rosinha)



Cleber Luis da Silva

Tec. Agrimensor

CREA 506.175.632-9

Foto 7 – Vista Geral da Matricula 7.875 (ao fundo Ponte Rodoferroviária)





LAUDO DE AVALIAÇÃO TÉCNICA VALOR DE MERCADO



CLIENTE:



IMÓVEL: ÁREA INDUSTRIAL – MAT.2098

ENDEREÇO: RODOVIA AMARAL PEIXOTO, ALT. DO
KM 180,4, ESQUINA COM A RUA JOSÉ
RECORDER, LOTE 13, GLEBA MATO
ESCURO SÃO JOSE DO BARRETO –
MACAÉ - RJ



LAUDO AVALIAÇÃO

FICHA DE RESUMO

SOLICITANTE: UTC PARTICIPAÇÕES S.A

IMÓVEL: ÁREA INDUSTRIAL – TERRENO/BENFEITORIAS.

ENDEREÇO: RODOVIA AMARAL PEIXOTO, ALT. DO KM 180,4,
ESQUINA COM A RUA JOSÉ RECORDER, LOTE 13,
GLEBA MATO ESCURO SÃO JOSE DO BARRETO – MACAÉ - RJ

QUADRO DE ÁREAS:

Imóvel	Área do Terreno Matrícula (m ³)	Área Construída (m ²)
Matrícula 2.098	90.000,00	9.208,36

OBJETIVO: DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO.

METODOLOGIA: MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO;
CONFORME NBR-14.653, PARTES 1 E 2/ ABNT.

TRATAMENTO DOS DADOS: TRATAMENTO DE DADOS COM APLICAÇÃO DE FATORES.

RESULTADO DA AVALIAÇÃO – DATA BASE: OUTUBRO/2.017:

Imóvel	Valor do Terreno (R\$)	Valor das Benfeitorias (R\$)	Total do Imóvel (R\$)
Matrícula 2.098	24.910.000,00	11.085.000,00	35.995.000,00

ESPECIFICAÇÕES: GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II
GRAU DE PRECISÃO: III

PLANCON ENGENHARIA Ltda. – Avaliações e Perícias
CNPJ: 55.235.253/0001-36 – CREA/SP: 0305015



LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. SOLICITANTE

UTC PARTICIPAÇÕES S.A

2. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Endereço: Rodovia Amaral Peixoto, alt. Do km 180,4,
Esquina com a Rua José Recorder, lote 13,
Gleba Mato Escuro São Jose do Barreto – Macaé - RJ

- 2.1. **Tipo do Bem:** Imóvel Industrial.
- 2.2. **Ocupante do Imóvel:** UTC Participações.
- 2.3. **Tipo de Ocupação:** Base UTC Macaé.

3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação do valor de mercado do Imóvel.

4. CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

4.1. VISTORIA

A vistoria, realizada na data de 27 de setembro de 2.017, possibilitou verificação do terreno, reconhecimento da região e obtenção de dados comparativos de mercados para elaboração do presente trabalho.

4.2. DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

Foram analisadas as condições locais e informações fornecidas pela contratante, consubstanciados nas matrículas 2.098, do Registro de Imóveis de Macaé, RJ, Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU e dados obtidos em várias fontes cadastrais.



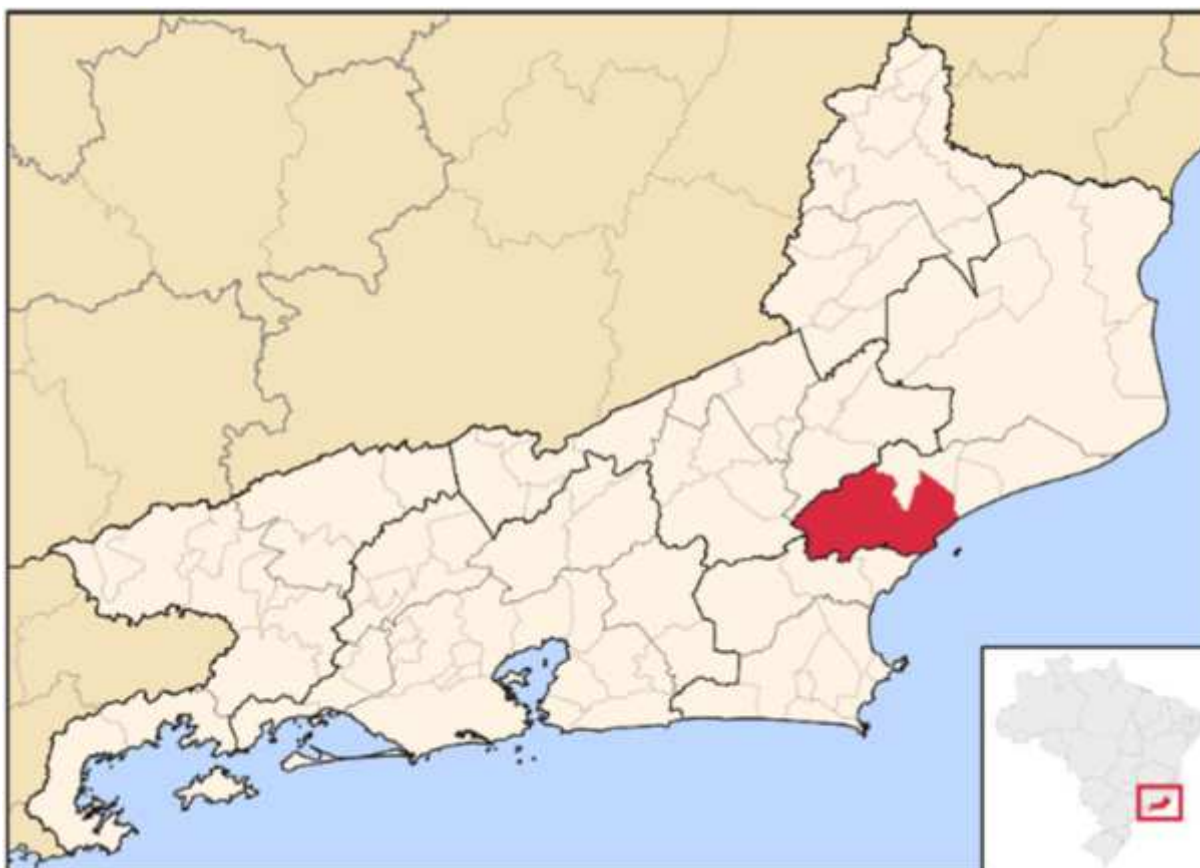
4.3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

4.3.1. DO MUNICÍPIO DE MACAÉ

Macaé possui um crescimento no índice populacional desde a década de 1970, quando a Petrobras escolheu Macaé para ser a sede de suas operações na Bacia de Campos. Mais de quatro mil empresas se instalaram no município e a população foi crescendo até que hoje são cerca de 240 mil habitantes. Houve um crescimento na área de turismo com o surgimento de hotéis de luxo e uma série de empreendimentos do setor de serviços, principalmente no ramo de restaurantes. Macaé também vem se tornando um polo comercial na região, com a vinda de grandes marcas atacadistas e varejistas. O aumento populacional e do poder econômico e de consumo atraiu novas franquias de grandes redes nacionais e internacionais nas áreas de fast-food, vestuários e calçados.

O município de Macaé localizado no interior do estado do Rio de Janeiro, no Brasil, situado 180 quilômetros a nordeste da capital do estado. Possui uma área total de 1 215,904 km². É conhecida como a Capital Nacional do Petróleo. Situa-se nas coordenadas geográficas: 22°22'15" S e 41°47'13" W.

MAPA DE INDICAÇÃO DO MUNICÍPIO DE MACAÉ



Fonte: Enciclopédia Colaborativa Digital Wikipédia



4.3.2. DO LOCAL

O local possui os principais melhoramentos públicos disponíveis para a região, tais como:

- Pavimentação asfáltica
- Guias e Sarjetas;
- Rede de água potável
- Rede de esgotos
- Rede de energia elétrica (força e luz)
- Iluminação Pública;
- Coleta de lixo
- Entrega postal.

O imóvel está situado em região formada por imóveis predominantemente Comerciais, conta com acesso principal pela Rodovia Amaral Peixoto altura do km 180,4 esquina com a Rua José Recorder, lote 13, Gleba mato seco São José do Barreto – Macaé - RJ, localizado na quadra formada pelas seguintes vias públicas:

MAPA RODOVIÁRIO



Fonte: site de pesquisa geográfica Google Mapas (Editado pelo autor)



4.3.3. DO ZONEAMENTO

O imóvel avaliando encontra-se em Zona de Uso Diversificado 4 (ZUD4) conforme o mapa de zoneamento urbano abaixo – Anexo de CÓDIGO DE URBANISMO DO MUNICÍPIO DE MACAÉ

MAPA DE CLASSIFICAÇÃO DE ZONEAMENTO URBANO



Fonte: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE
 Procuradoria Geral do Município de Macaé
 Secretaria Municipal Especial de Planejamento e Gestão - SECPLAGE
 Coordenadoria de Planejamento Urbano e Rural - COORDEPLAN
 Secretaria Municipal de Habitação-SEM HAB

Segundo o CÓDIGO DE URBANISMO DO MUNICÍPIO DE MACAÉ - CAPÍTULO VII DAS INFRAÇÕES ÀS NORMAS DE PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 88. As Zonas de Uso Diversificado são áreas onde a diversificação do uso do solo deverá ser garantida, buscando a integração das atividades comerciais e de prestação de serviços ao uso residencial, de forma a otimizar a utilização dos equipamentos e da infraestrutura instalados e promover a ocupação de vazios urbanos, mantida a qualidade do desempenho das funções urbanas.

Art. 89. As Zonas de Uso Diversificado subdividem-se em: I - Zonas de Uso Diversificado 1, 2, 3, 4, 5 e 6: constituem propostas de novas áreas para descentralização das atividades comerciais e de serviços voltadas para o atendimento das zonas residenciais adjacentes e para absorver atividades de impacto moderado ou eventual à vizinhança;



4.3.4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Trata-se de um imóvel em área urbana, composto de terreno mais benfeitorias, localizado Rodovia Amaral Peixoto altura do km 180,4 esquinas com a Rua José Recorder, lote 13, Gleba mato seco São José do Barreto – Macaé - RJ.

IMAGEM DE SATÉLITE



Fonte: Software de Pesquisa Geográfica Google Earth Pro – Ver. 7.3.0.3832

4.3.4.1. DO TERRENO

O terreno em estudo apresenta topografia plana, formato irregular, está no mesmo nível da rua para o qual entesta, seco e firme, localizado Rodovia Amaral Peixoto altura do km 180,4 esquinas com a Rua José Recorder, lote 13, Gleba mato seco São José do Barreto – Macaé - RJ.

4.3.4.2. EDIFICAÇÕES

As características construtivas das edificações foram classificadas consoante ao estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Perícias e Avaliações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP.

Para o cálculo do valor de mercado para as Edificações constantes na matrícula 2.098, consideramos a área levantada, através do software de pesquisa geográfica, Google Earth Pro e sua ferramenta de medição.



As características construtivas das edificações foram classificadas consoante ao estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Perícias e Avaliações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP.

A seguir indicamos as edificações consideradas no presente trabalho, bem como, as classificamos com relação ao seu padrão e estado de conservação, a saber:

Edificações administrativas: representam um total de 4.982,92m²

Padrão construtivo 2.1.2. Escritório Simples s/elevador

Estado de conservação: Em modo geral, é bom, podendo ser enquadrado, no estado C, Regular, da classificação de Ross-Heidecke, com idade aparente de 15 anos.

Galpões: representam um total de 3.988,44m²

Padrão construtivo 2.2.2. Galpão Padrão Simples.

Estado de conservação: Em modo geral, é bom, podendo ser enquadrado, no estado C, Regular, da classificação de Ross-Heidecke, com idade aparente de 15 anos.

Coberturas: representam um total de 237m²

Padrão construtivo 3.1.2. Cobertura Padrão Médio.

Estado de conservação: Em modo geral, é bom, podendo ser enquadrado, no estado C, Regular, da classificação de Ross-Heidecke, com idade aparente de 15 anos.

A área total de edificações é de 9.208,36m²

5. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

Macaé é um dos principais polos petrolíferos e maior polo processador de gás natural do Brasil, sua economia baseia-se em produção de energia. Macaé também vem se tornando um polo comercial na região, com a vinda de grandes marcas atacadistas e varejistas. O aumento populacional e do poder econômico e de consumo atraiu novas franquias de grandes redes nacionais e internacionais nas áreas de fast-food, vestuários e calçados.

O imóvel objeto da presente avaliação trata-se de base offshore privilegiada por acesso à Rodovia Amaral Peixoto, o que proporciona o transporte de produtos rapidamente ao seu destino, no entanto, a procura por imóveis destas dimensões e com esta localização é limitada há possíveis interessados nesta atuação, prejudicando parcialmente, a absorção deste pelo mercado.

CONDIÇÕES DE LIQUIDEZ: MODERADA

a) Liquidez:	MODERADA;
b) Desempenho do Mercado:	ARREFECIDO;
c) Número de Ofertas:	BAIXO;
d) Absorção pelo Mercado:	DE 18 A 36 MESES;
e) Público Alvo para Absorção de Bem:	INDÚSTRIAS NAVAL E OFFSHORE;
f) Facilidades para a Negociação do Bem:	FRENTE PARA A RODOVIA AMARAL PEIXOTO, PERMITE FACIL ACESSO A BR-101



6. METODOLOGIA EMPREGADA E PROCEDIMENTOS

6.1. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

O imóvel será avaliado através do Método Comparativo de Dados de Mercado, tendo sido aplicado aos dados o Tratamento por Fatores, com observância a todas as recomendações das NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Procedimentos Gerais e NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos, da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, bem como, a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia – IBAPE;

- a. Para a determinação do valor unitário básico do terreno, efetuou-se pesquisa no mercado imobiliário local, de forma a conceituar-se adequadamente, o valor do metro quadrado para a região em estudo;
- b. Foram selecionados os dados de pesquisa e acolhidos apenas os elementos comparativos de terrenos situados em locais que apresentaram características geoeconômicas e de uso e ocupação do solo semelhantes às dos terrenos em estudo;
- c. Considerou-se a dedução de uma taxa de 10% nos preços ofertados para aferir eventual superestimava por parte dos ofertantes (Elasticidade dos negócios);
- d. Fator Área: Os elementos comparativos serão homogeneizados em relação a área, conforme Estudo do ilustre Engenheiro Sérgio Antônio Abunahman, em seu Livro Engenharia Legal e de Avaliações, publicado pela editora PINI, da seguinte forma:

* Quando a diferença for inferior a 30%

Fa = (área do elemento pesquisado/área do elemento avaliando) 1/4;

* Quando a diferença for superior a 30%

Fa = (área do elemento pesquisado/área do elemento avaliando) 1/8;

- e. O transporte dos elementos comparativos para o local da avaliação foi efetuado, através da relação entre os valores de mercado obtidos na pesquisa de elementos comparativos e o local avaliando, adotando-se para a avaliação a seguinte classificação:

Localização	Fator de Localização
Excelente	2,00
Privilegiada	1,80
Muito Boa	1,60
Boa	1,40
Intermediária	1,20
Secundária	1,00



- f. Fator Topografia: Observadas as diferentes condições topográficas dos elementos comparativos, condições estas que contribuem no sentido de valorizar ou desvalorizar o imóvel, utilizaremos o fator topografia de acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – 2011, que especifica o seguinte:

Topografia	Depreciação	Fator
Situação Paradigma: Terreno Plano	1,00	
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclive até 10%	5%	1,05
Em aclive até 20%	10%	1,11
Em aclive acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1.00m	1,00	
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	1,00	
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11

Consoante a da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – 2011, na presente avaliação não serão utilizados os fatores de testada, profundidade e frente múltiplas, pelo fato de que os avaliando tratam de lotes industriais.

6.2. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

O cálculo do valor do terreno será obtido através da fórmula abaixo:

$$V_t = S \times q$$

Sendo,

V_t = Valor do terreno, R\$;

S = Área total do Levantamento Topográfico do terreno, m²;

q = Valor Unitário Básico do terreno, obtido através da Pesquisa Imobiliária e Homogeneização, R\$;

(Ver anexo B e C, Planilhas de Pesquisas de Elementos e Homogeneização, ao final deste trabalho)



Substituindo-se os valores na fórmula, obtemos o valor de mercado para o terreno do imóvel avaliando:

V_t = Valor do terreno, R\$;

S = Área total do terreno, 90.000,00 m²;

q = Valor Unitário Básico do terreno, obtido através da Pesquisa Imobiliária e Homogeneização, **R\$ 276,79**, tendo sido validada a influência dos fatores de Área e Localização, como homogeneizante dos elementos amostrais;

$VT = 90.000,00 \times R\$ 276,79$;

$VT = R\$ 24.911.100,00$

Data Base: outubro/2017

Imóvel	Área do Terreno (m ²)	Valor de Mercado em números redondos (R\$)
Matrícula 9.028	90.000,00	24.910.000,00

“É permitido arredondar o valor final, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado.”
Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP.

6.3. BENFEITORIAS – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

Para composição do custo das benfeitorias, adotou-se o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE/SP. Os custos unitários básicos baseiam-se no CUB para o estado de São Paulo – mês de referência dezembro/15 – publicado na Revista Guia da Construção n° 175 – Fevereiro/16 – da Editora PINI, tendo sido atualizado para a data base do laudo.

Para a depreciação cabível às diversas edificações existentes, em função da idade aparente, utilizou-se o método Ross/Heidecke que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação de edificação, na determinação de seu valor de venda. O valor unitário da edificação avaliando, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação - Foc para levar em conta a depreciação.

O fator Foc é determinado pela expressão:

$Foc = R + k^* (1 - R)$, onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão;

K = coeficiente de Ross/Heidecke.



A seguir apresentamos planilhas o valor total, obtido na planilha de cálculo para as edificações e benfeitorias complementares, a saber:

Imóvel	Área Total Construída (m ²)	Valor Total de Mercado em números redondos (R\$)
Matrícula 9.028	9.047,08	11.085.000,00

“É permitido arredondar o valor final, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado.”
Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP.

(Ver anexo D, Planilha de Cálculo das Benfeitorias - Edificações, ao final deste trabalho)

7. CALCULO DO VALOR TOTAL DO IMÓVEL

O valor total do imóvel será obtido através da somatória do valor total do terreno mais o valor total das benfeitorias.

VI = VT + VB, onde:

Sendo:

VI = Valor Total do Imóvel, R\$;

VT = Valor Total do Terreno, R\$;

VB = Valor das Benfeitorias – Edificações, R\$;

Valor Total Calculado para o imóvel:

Data Base: outubro/2017

Imóvel	Valor de Mercado em números redondos (R\$)	Valor Total de Mercado em números redondos (R\$)	Total do Imóvel (R\$)
Matrícula 9.028	24.910.000,00	11.085.000,00	35.995.000,00 (Trinta e cinco milhões, novecentos e noventa e cinco mil reais)

8. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

Os valores indicados no item 7, foram obtidos através da aplicação do Método Comparativo Direto, com Tratamento por Fatores, os dados foram obtidos no mercado imobiliário de venda para terrenos na região. A seguir são apresentadas as tabelas de Grau Fundamentação e Precisão, atingidos no presente trabalho:

Tabela 1 – Graus de Fundamentação no caso de utilização do Tratamento por Fatores

Item	Descrição	Graus de Fundamentação			Laudo
		III	II	I	
1	Caracterização do Imóvel Avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade Mínima de Dados de Mercado, efetivamente utilizados.	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, fotos e características observadas pelo autor do laudo.	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a	2
Total da pontuação atingida		10			

Tabela 2 – Enquadramento do laudo segundo seu Grau de fundamentação no caso da utilização de Tratamento por Fatores

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II.	Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo no grau I.	Todos, no mínimo no grau I.
Obtido no laudo	II		

Tabela 3 – Grau de precisão no caso de homogeneização através de Tratamento por Fatores ou da utilização de Inferência Estatística

Descrição	Graus de Precisão		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤30%	≤40%	≤50%
Obtido no laudo	X		



9. ENCERRAMENTO

O presente Laudo trata da avaliação do valor de mercado para o imóvel situado à Rodovia Amaral Peixoto altura do km 180,4 esquinas com a Rua José Recorder, lote 13, Gleba mato Escuro, formado pela matrícula 2.098

A data base do presente trabalho, ou seja, a época em que se basearam todas as análises de valores, é outubro/17.

A PLANCON ENGENHARIA LTDA. Não assume qualquer responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, além das implícitas no exercício de suas funções específicas, no caso, principalmente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos próprios.

Não foram analisados os títulos de propriedade do imóvel avaliando, no que concerne à matéria jurídica, nele expressos, pois foge ao âmbito profissional e escopo do trabalho realizado por esta empresa.

Os trabalhos desenvolvidos para elaboração do presente trabalho, são baseados em análises, avaliações, diligências, pesquisas e conclusões.

Entendemos que os documentos fornecidos pelo Contratante são confiáveis.

Assume-se que os elementos constantes na pesquisa estão corretos e, que as informações prestadas por terceiros são precisas e confiáveis.

São Paulo, 20 de outubro de 2.017.

WILLIAM LOPES CAMPOS
Engenheiro Civil
CREA/SP: 5069388805

RODRIGO OTÁVIO DE VASCONCELLOS OLIVEIRA
Engenheiro Civil
CREA/SP: 0600851606
Membro titular do IBAPE

PLANCON ENGENHARIA Ltda. – Avaliações e Perícias
CNPJ: 55.235.253/0001-36



10. ANEXOS

- A. Relatório Fotográfico do Bem Avaliando;
- B. Pesquisas de elementos;
- C. Cálculos de Homogeneização;



A – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



VISTA PARCIAL RODOVIA AMARAL PEIXOTO SENTIDO CARAPEBUS – ACESSO À RUA JOSÉ RECORDER



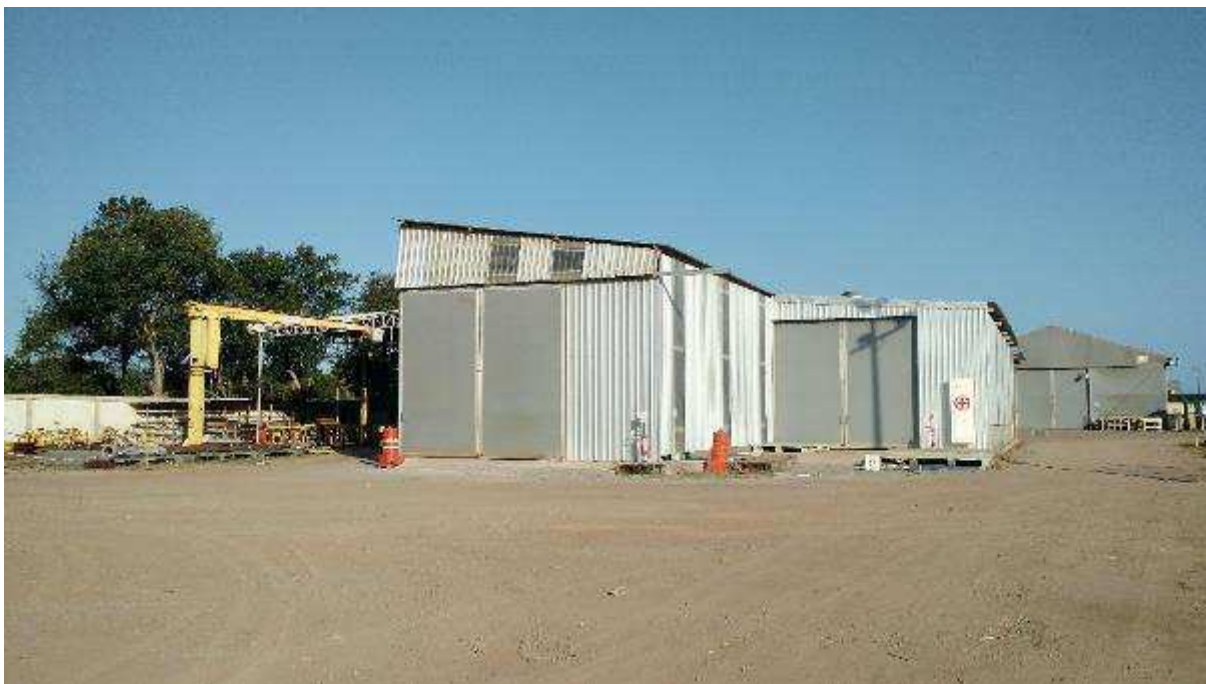
VISTA PARCIAL RODOVIA AMARAL PEIXOTO SENTIDO RIO DAS OSTRAS– ACESSO À RUA JOSÉ RECORDER



VISTA PARCIAL RUA JOSE RECORDER SENTIDO RODOVIA AMARAL PEIXOTO



VISTA PARCIAL EXTERNA IMÓVEL DO IMÓVEL – DETALHE FRENTE PARA RUA JOSE RECORDER



VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL – DETALHE GALPÃO



VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL – DETALHE GALPÃO



VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL – DETALHE DEPÓSITO DE RESÍDUOS



VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL – DEPOSITO DE MATERIAL RADIATIVO



VISTA PARCIAL INTERNA DO GALPAO – DETALHE AREA INTERNA DA PRODUCAO



VISTA PARCIAL INTERNA DO GALPAO – ESCRITORIO DE PLANEJAMENTO



VISTA PARCIAL INTERNA DO GALPAO – DETALHE AREA DE PRODUCAO



VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL - AREA DE DEPOSITO DE MATERIAL



VISTA PARCIAL INTERNA DA BASE DE MACAÉ – ÁREA DE ESTOCAGEM E ESTACIONAMENTO



VISTA PARCIAL INTERNA DA BASE – ESTOCAGEM DE MATERIAL



VISTA PARCIAL INTERNA DA BASE



VISTA IPARCIAL NTERNA DA BASE – GALPAO DE EPI's



VISTA PARCIAL INTERNA DA BASE



VISTA PARCIAL INTERNA DA BASE – DETALHE PARA ESTACIONAMENTO



VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL – DETALHE PARA REFEOTÓRIO



VISTA PARCIAL INTERNA DA BASE – DETALHE DA CAIXA D'ÁGUA



VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL – DETALHE ESCRITÓRIO



VISTA PARCIAL INTERNA DA BASE – DETALHE AREA INTERNA DE ESCRITÓRIO

VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL – DETALHE AREA INTERNA DE ESCRITÓRIO



VISTA PARCIAL INTERNA DA BASE – DETALHE AREA INTERNA DE ESCRITÓRIO



VISTA PARCIAL INTERNA DA BASE – DETALHE AREA INTERNA DE ESCRITÓRIO



VISTA PARCIAL INTERNA DA BASE – DETALHE DO PREDIO DE ESCRITÓRIOS



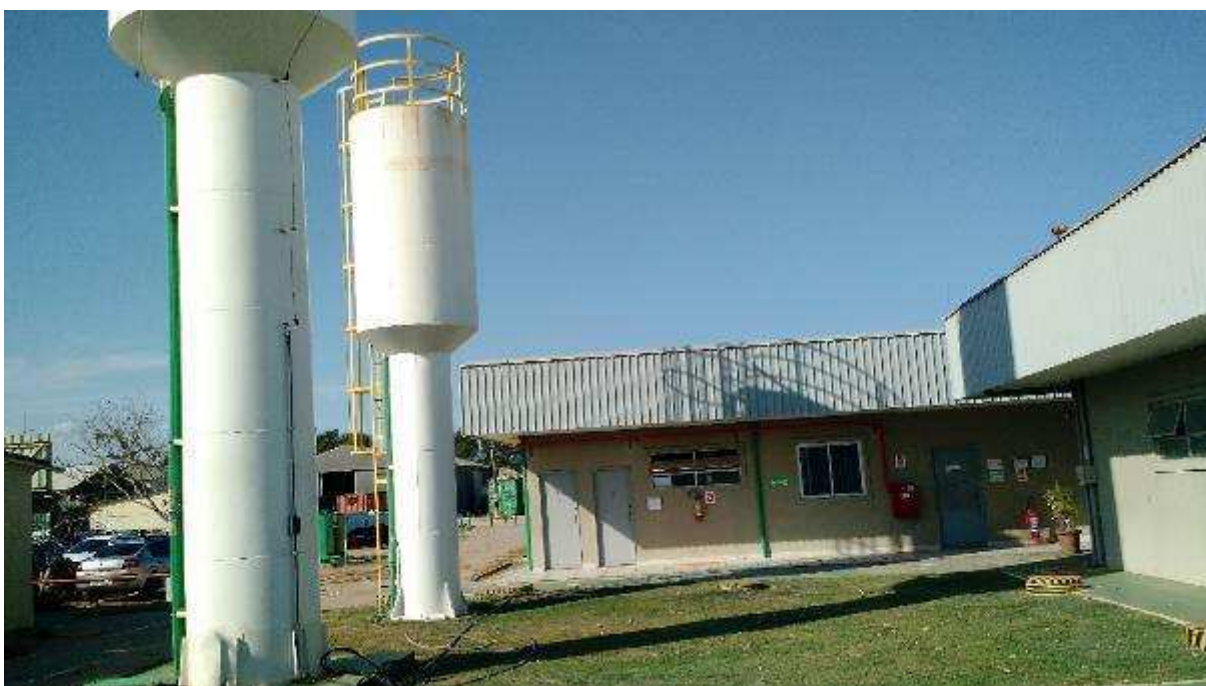
VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL – DETALHE AREA INTERNA DE ESCRITÓRIO



VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL – DETALHE CISTERNA



VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL – DETALHE CAIXAS DE ÁGUA



VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL – DETALHE BANHEIROS



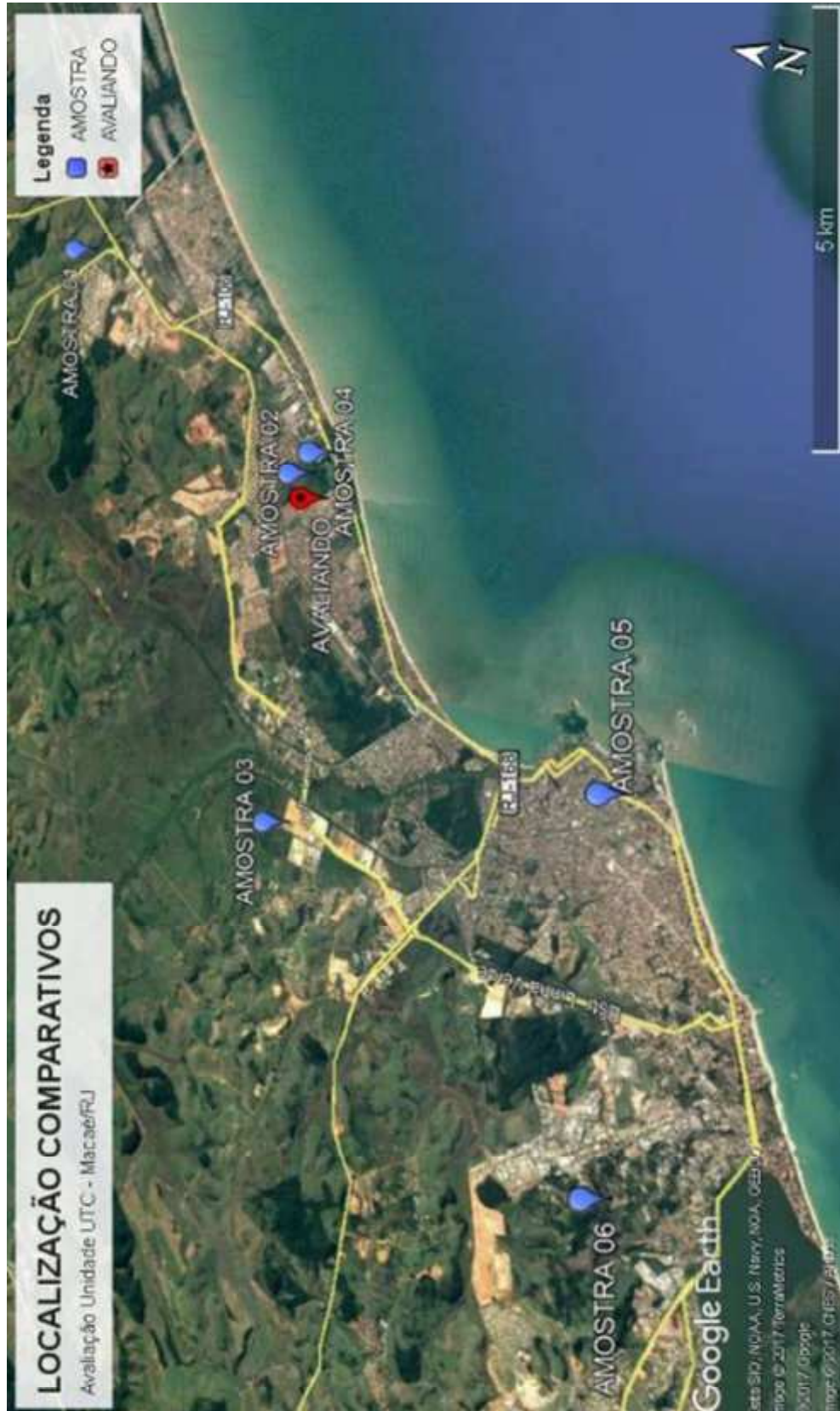
VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL – DETALHE GERADOR



VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



B – PESQUISAS DE ELEMENTOS





Elemento Data:

Tipo de Imóvel



Localização

Endereço:

Setor Quadra Fator Frente Multipla

Zona I.L. 1

Coef. Aproveitamento Max.

Tx. Ocupação Max.

Tx. Permeabilidade Min.

Terreno

Frente m Topografia

Área m² Consistência

Prof. Equivalente m

Construções

Grupo Idade anos

Pav. Térreo m² Mezanino

Área Construída m² Pavimentos

Testada m Profundidade m

Padrão

Vida Referencial anos k = Valor Residual RN8

Padrão Construtivo Estado FOC

Dados Econômicos

Fontes de Informação

Valor de Venda Fonte

Valor Construção Contato

Valor Terreno Fone

Modalidade

Natureza Fator Of.

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO = m²



Elemento Data:

Tipo de Imóvel



Localização

Endereço:

Setor Quadra Fator Frente Multipla

Zona I.L. 1

Coef. Aproveitamento Max.

Tx. Ocupação Max.

Tx. Permeabilidade Min.

Terreno

Frente m Topografia

Área m² Consistência

Prof. Equivalente m

Construções

Grupo Idade anos

Pav. Térreo m² Mezanino

Área Construída m² Pavimentos

Testada m Profundidade m

Padrão

Vida Referencial anos k = Valor Residual RNB

Padrão Construtivo Estado FOC

Dados Econômicos

Fontes de Informação

Valor de Venda Fonte

Valor Construção Contato

Valor Terreno Fone

Modalidade

Natureza Fator Of.

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO = m²



Elemento Data:

Tipo de Imóvel



Localização

Endereço:

Setor Quadra Fator Frente Multipla

Zona I.L. 1

Coef. Aproveitamento Max.

Tx. Ocupação Max.

Tx. Permeabilidade Min.

Terreno

Frente m Topografia

Área m² Consistência

Prof. Equivalente m

Construções

Grupo Idade anos

Pav. Térreo m² Mezanino

Área Construída m² Pavimentos

Testada m Profundidade m

Padrão

Vida Referencial anos k = Valor Residual RN8

Padrão Construtivo Estado FOC

Dados Econômicos

Fontes de Informação

Valor de Venda Fonte

Valor Construção Contato

Valor Terreno Fone

Modalidade Venda

Natureza Fator Of.

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO = m²



Elemento Data:

Tipo de Imóvel

Localização

Endereço:

Setor Quadra Fator Frente Multipla

Zona I.L. 1

Coef. Aproveitamento Max.

Tx. Ocupação Max.

Tx. Permeabilidade Min.

Terreno

Frente m Topografia

Área m² Consistência

Prof. Equivalente m

Construções

Grupo Idade anos

Pav. Térreo m² Mezanino

Área Construída m² Pavimentos

Testada m Profundidade m

Padrão

Vida Referencial anos k = Valor Residual RN8

Padrão Construtivo Estado FOC

Dados Econômicos

Fontes de Informação

Valor de Venda Fonte

Valor Construção Contato

Valor Terreno Fone

Modalidade Venda

Natureza Fator Of.

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO = m²

VALOR DO IMÓVEL LAUDO APROVAL - R\$ 3.500.000,00 P/ DEZ/2015 - CORREÇÃO IGP-M (FGV) P/SET/2017



Elemento Data:

Tipo de Imóvel

Localização

Endereço:

Setor Quadra Fator Frente Multipla

Zona I.L. 1

Coef. Aproveitamento Max.

Tx. Ocupação Max.

Tx. Permeabilidade Min.

Terreno

Frente m Topografia

Área m² Consistência

Prof. Equivalente m

Construções

Grupo Idade anos

Pav. Térreo m² Mezanino

Área Construída m² Pavimentos

Testada m Profundidade m

Padrão

Vida Referencial anos k = Valor Residual RN8

Padrão Construtivo Estado FOC

Dados Econômicos

Fontes de Informação

Valor de Venda Fonte

Valor Construção Contato

Valor Terreno Fone

Modalidade Venda

Natureza Fator Of.

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO = m²

VALOR DO IMÓVEL LAUDO APROVAL - R\$ 4.200.000,00 P/ DEZ/2015 - CORREÇÃO IGP-M (FGV) P/SET/2017

POSSUI CONSTRUÇÕES ANTIGAS E DEFICIENTES. POSSUI RESIDENCIAS DE BAIXO PADRÃO CONSTRUTIVO.



Elemento Data:

Tipo de Imóvel



Localização

Endereço:

Setor Quadra Fator Frente Multipla

Zona I.L. 1

Coef. Aproveitamento Max. Vagas de Garagem

Tx. Ocupação Max.

Tx. Permeabilidade Min.

Terreno

Frente m Topografia

Área m² Consistência

Prof. Equivalente m

Construções

Grupo Idade anos

Pav. Térreo m² Mezanino

Área Construída m² Pavimentos

Testada m Profundidade m

Padrão

Vida Referencial anos k = Valor Residual RN8

Padrão Construtivo Estado FOC

Dados Econômicos

Fontes de Informação

Valor de Venda Fonte

Valor Construção Contato

Valor Terreno Fone

Modalidade Venda

Natureza Fator Of.

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO = m²



C – CÁLCULOS DE HOMOGENEIZAÇÃO



VALOR UNITÁRIO ORIGINAL DO TERRENO				
ELEMENTO	VALOR TOTAL (R\$)	FATOR OFERTA	ÁREA TOTAL (m²)	VALOR UNITÁRIO (R\$)
1	20.000.000,00	0,90	35.000,00	514,29
2	23.000.000,00	0,90	92.000,00	225,00
3	6.000.000,00	0,90	20.000,00	270,00
4	3.690.290,10	0,90	21.000,00	158,16
5	4.428.348,12	0,90	15.000,00	265,70
6	1.500.000,00	0,90	8.250,00	163,64
Média				266,13
Desvio Padrão				130,73
Coef. Var.				49,12%

VALOR UNITÁRIO COM FATOR AREA (A)						
ÁREA AVALIANDO			FATOR AREA DO AVALIANDO			
90.000,00			1,0000			
ELEMENTO	ÁREA ELEM.	DIF. ÁREA	VAL. DA ÁREA	FATOR AREA	DIFERENÇA (R\$) AREA	VALOR UNITÁRIO COM Fa (R\$)
1	35.000,00	-55.000,00	0,8886	-0,1114	-57,27	457,02
2	92.000,00	2.000,00	1,0055	0,0055	1,24	226,24
3	20.000,00	-70.000,00	0,8286	-0,1714	-46,28	223,72
4	21.000,00	-69.000,00	0,8337	-0,1663	-26,31	131,85
5	15.000,00	-75.000,00	0,7993	-0,2007	-53,32	212,39
6	8.250,00	-81.750,00	0,7418	-0,2582	-42,25	121,38
Média						228,77
Desvio Padrão						121,10
Coef. Var.						52,93%

VALOR UNITÁRIO COM FATOR DE LOCALIZAÇÃO (L)				
ÍNDICE FISCAL PARADIGMA				
1,80				
ELEMENTO	ÍNDICE FISCAL ELEMENTO	FATOR ÍNDICE FISCAL	DIFERENÇA (R\$) ÍNDICE FISCAL	VALOR UNIT. COM FATOR L (R\$)
1	2,00	0,90	-51,43	462,86
2	1,80	1,00	0,00	225,00
3	1,20	1,50	135,00	405,00
4	1,00	1,80	126,52	284,68
5	1,40	1,29	75,91	341,62
6	1,00	1,80	130,91	294,55
Média				335,62
Desvio Padrão				86,67
Coef. Var.				25,82%

VALOR UNITÁRIO COM FATOR DE TOPOGRAFIA (T)				
FATOR TOPOGRAFIA PARADIGMA				
1,00				
ELEMENTO	FATOR TOPOGRAFIA PESQUISA	FATOR TOPOGRAFIA	DIFERENÇA (R\$) TOPOGRAFIA	VALOR UNIT. COM FATOR T (R\$)
1	1,00	1,00	0,00	514,29
2	1,00	1,00	0,00	225,00
3	1,00	1,00	0,00	270,00
4	1,00	1,00	0,00	158,16
5	1,00	1,00	0,00	265,70
6	1,00	1,00	0,00	163,64
Média				266,13
Desvio Padrão				130,73
Coef. Var.				49,12%



VALOR UNITÁRIO COMPOSTOS

ELEMENTO	UN. SEM FATORES	A	L	T	A + L	A + T	L + T	T + A + L
1	514,29	457,02	462,86	514,29	405,59	457,02	462,86	405,59
2	225,00	226,24	225,00	225,00	226,24	226,24	225,00	226,24
3	270,00	223,72	405,00	270,00	358,72	223,72	405,00	358,72
4	158,16	131,85	284,68	158,16	258,37	131,85	284,68	258,37
	265,70	212,39	341,62	265,70	288,30	212,39	341,62	288,30
6	163,64	121,38	294,55	163,64	252,29	121,38	294,55	252,29
Média	266,13	228,77	335,62	266,13	298,25	228,77	335,62	298,25
Desvio Padrão	130,73	121,10	86,67	130,73	69,52	121,10	86,67	69,52
Coef. Var.	49,12%	52,93%	25,82%	49,12%	23,31%	52,93%	25,82%	23,31%

VERIFICAÇÃO DO SANEAMENTO DA AMOSTRA

QUADRO 01

ELEMENTO	T + A + L
1	405,59
2	226,24
3	358,72
4	258,37
5	288,30
6	252,29
Média	298,25
LIM. INF. (-30%)	208,78
LIM. SUP. (+30%)	387,73

QUADRO 02

ELEMENTO	T + A + L
1*	
2	226,24
3	358,72
4	258,37
5	288,30
6	252,29
Média	276,79
LIM. INF. (-30%)	193,75
LIM. SUP. (+30%)	359,82

Eliminando-se o elemento n. 1 que se encontra fora do intervalo acima definido, e realizada nova análise dos intervalos, não encontramos elementos fora do intervalo amostral, sendo obtida media aritmetica saneada.

Media Saneada	276,79
LIM. INF. (-30%)	193,75
LIM. SUP. (+30%)	359,82
DESVIO PADRÃO	50,84

AMPLITUDE (80%) = 27,60%

GRAU III

VERIFICAÇÃO DO FATOR GLOBAL

ELEMENTO	VALOR UNIT. (R\$)	A + L + Fm	COEF. GERAL HOMOG.
1	514,29	405,59	0,789
2	225,00	226,24	1,006
3	270,00	358,72	1,329
4	158,16	258,37	1,634
5			
6	163,64	252,29	1,542
7			
8			
COEFICIENTE MÉDIO			1,260

Conforme item B.2.2 da NBR 14.653-2, o valor esta situado no intervalo entre 0,50 e 2,00

CÁLCULO DE VALOR DAS EDIFICAÇÕES

out/17

Item	Edificação	Área Const. (m²)	Classificação	Coef. Base R8N	R8N PINI (R.J)	CUB (R\$/m²)	Idade Aparente Ie (anos)	Vida Referencial Ir (anos)	Ie/Ir (%)	Valor Residual R	Estado da Edificação	Coefficiente Ross/Heideck K	Fator de Adequação Foc	Valor de Reposição (R\$)	Valor da Edificação (R\$)	Observações
1	Escritório	254,23	Escritório Padrão Simples Sem Elevador	1,206	1.426,90	1.720,84	18,00	70,00	0,26	0,20	C	0,815	0,8520	437.489,51	372.741,06	Área levantada através de foto de satélite, obtida pelo software Google Earth Pro.
2	Escritório	250,00	Escritório Padrão Simples Sem Elevador	1,206	1.426,90	1.720,84	18,00	70,00	0,26	0,20	C	0,815	0,8520	430.210,35	366.539,22	Área levantada através de foto de satélite, obtida pelo software Google Earth Pro.
3	Escritório	692,44	Escritório Padrão Simples Sem Elevador	1,206	1.426,90	1.720,84	18,00	70,00	0,26	0,20	C	0,815	0,8520	1.191.579,42	1.015.225,67	Área levantada através de foto de satélite, obtida pelo software Google Earth Pro.
4	Escritório	256,00	Escritório Padrão Simples Sem Elevador	1,206	1.426,90	1.720,84	18,00	70,00	0,26	0,20	C	0,815	0,8520	440.535,40	375.336,16	Área levantada através de foto de satélite, obtida pelo software Google Earth Pro.
5	Escritório	156,25	Escritório Padrão Simples Sem Elevador	1,206	1.426,90	1.720,84	18,00	70,00	0,26	0,20	C	0,815	0,8520	268.881,47	229.087,01	Área levantada através de foto de satélite, obtida pelo software Google Earth Pro.
6	Escritório	256,00	Escritório Padrão Simples Sem Elevador	1,206	1.426,90	1.720,84	18,00	70,00	0,26	0,20	C	0,815	0,8520	440.535,40	375.336,16	Área levantada através de foto de satélite, obtida pelo software Google Earth Pro.
7	Escritório	318,50	Escritório Padrão Simples Sem Elevador	1,206	1.426,90	1.720,84	18,00	70,00	0,26	0,20	C	0,815	0,8520	548.087,99	466.970,96	Área levantada através de foto de satélite, obtida pelo software Google Earth Pro.
8	Escritório	318,50	Escritório Padrão Simples Sem Elevador	1,206	1.426,90	1.720,84	18,00	70,00	0,26	0,20	C	0,815	0,8520	548.087,99	466.970,96	Área levantada através de foto de satélite, obtida pelo software Google Earth Pro.
9	Escritório	381,00	Escritório Padrão Simples Sem Elevador	1,206	1.426,90	1.720,84	18,00	70,00	0,26	0,20	C	0,815	0,8520	655.640,57	558.605,77	Área levantada através de foto de satélite, obtida pelo software Google Earth Pro.
10	Escritório	202,00	Escritório Padrão Simples Sem Elevador	1,206	1.426,90	1.720,84	18,00	70,00	0,26	0,20	C	0,815	0,8520	347.609,96	296.163,69	Área levantada através de foto de satélite, obtida pelo software Google Earth Pro.
11	Galpão	1.508,51	Galpão Padrão Simples	0,726	1.426,90	1.035,93	13,00	60,00	0,22	0,20	C	0,844	0,8752	1.562.709,86	1.367.683,67	Área levantada através de foto de satélite, obtida pelo software Google Earth Pro.

Item	Edificação	Área Const. (m²)	Classificação	Coef. Base R8N	R8N PINI (R.J)	CUB (R\$/m²)	Idade Aparente Ie (anos)	Vida Referencial Ir (anos)	Ie/Ir (%)	Valor Residual R	Estado da Edificação	Coefficiente Ross/Heideck K	Fator de Adequação Foc	Valor de Reposição (R\$)	Valor da Edificação (R\$)	Observações
12	Galpão	324,36	Galpão Padrão Simples	0,726	1.426,90	1.035,93	13,00	60,00	0,22	0,20	C	0,844	0,8752	336.014,06	294.079,51	Área levantada através de foto de satélite, obtida pelo software Google Earth Pro.
13	Escritório	59,61	Escritório Padrão Simples Sem Elevador	1,206	1.426,90	1.720,84	18,00	70,00	0,26	0,20	C	0,815	0,8520	102.579,36	87.397,61	Área levantada através de foto de satélite, obtida pelo software Google Earth Pro.
14	Galpão	185,28	Galpão Padrão Simples	0,726	1.426,90	1.035,93	13,00	60,00	0,22	0,20	C	0,844	0,8752	191.937,00	167.983,26	Área levantada através de foto de satélite, obtida pelo software Google Earth Pro.
15	Escritório	660,80	Escritório Padrão Simples Sem Elevador	1,206	1.426,90	1.720,84	18,00	70,00	0,26	0,20	C	0,815	0,8520	1.137.132,00	968.836,46	Área levantada através de foto de satélite, obtida pelo software Google Earth Pro.
16	Escritório	65,32	Escritório Padrão Simples Sem Elevador	1,206	1.426,90	1.720,84	18,00	70,00	0,26	0,20	C	0,815	0,8520	112.405,36	95.769,37	Área levantada através de foto de satélite, obtida pelo software Google Earth Pro.
17	Cobertura	237,00	Cobertura Padrão Simples	0,120	1.426,90	171,23	11,00	20,00	0,55	0,20	C	0,569	0,6552	40.581,04	26.588,69	Área levantada através de foto de satélite, obtida pelo software Google Earth Pro.
18	Escritório	110,88	Escritório Padrão Simples Sem Elevador	1,206	1.426,90	1.720,84	18,00	70,00	0,26	0,20	C	0,815	0,8520	190.806,89	162.567,47	Área levantada através de foto de satélite, obtida pelo software Google Earth Pro.
19	Escritório	68,05	Escritório Padrão Simples Sem Elevador	1,206	1.426,90	1.720,84	18,00	70,00	0,26	0,20	C	0,815	0,8520	117.103,26	99.771,98	Área levantada através de foto de satélite, obtida pelo software Google Earth Pro.
20	Escritório	300,00	Escritório Padrão Simples Sem Elevador	1,206	1.426,90	1.720,84	18,00	70,00	0,26	0,20	C	0,815	0,8520	516.252,42	439.847,06	Área levantada através de foto de satélite, obtida pelo software Google Earth Pro.
21	Escritório	300,00	Escritório Padrão Simples Sem Elevador	1,206	1.426,90	1.720,84	18,00	70,00	0,26	0,20	C	0,815	0,8520	516.252,42	439.847,06	Área levantada através de foto de satélite, obtida pelo software Google Earth Pro.
22	Galpão	525,00	Galpão Padrão Simples	0,726	1.426,90	1.035,93	13,00	60,00	0,22	0,20	C	0,844	0,8752	543.862,94	475.988,84	Área levantada através de foto de satélite, obtida pelo software Google Earth Pro.
23	Galpão	450,00	Galpão Padrão Simples	0,726	1.426,90	1.035,93	13,00	60,00	0,22	0,20	C	0,844	0,8752	466.168,23	407.990,43	Área levantada através de foto de satélite, obtida pelo software Google Earth Pro.

Item	Edificação	Área Const. (m²)	Classificação	Coef. Base R8N	R8N PINI (RJ)	CUB (R\$/m²)	Idade Aparente Ie (anos)	Vida Referencial Ir (anos)	Ie/Ir (%)	Valor Residual R	Estado da Edificação	Coefficiente Ross/Heideck K	Fator de Adequação Foc	Valor de Reposição (R\$)	Valor da Edificação (R\$)	Observações
24	Galpão	200,00	Galpão Padrão Simples	0,726	1.426,90	1.035,93	13,00	60,00	0,22	0,20	C	0,844	0,8752	207.185,88	181.329,08	Área levantada através de foto de satélite, obtida pelo software Google Earth Pro.
25	Galpão	109,01	Galpão Padrão Simples	0,726	1.426,90	1.035,93	13,00	60,00	0,22	0,20	C	0,844	0,8752	112.926,66	98.833,42	Área levantada através de foto de satélite, obtida pelo software Google Earth Pro.
26	Escritório	333,34	Escritório Padrão Simples Sem Elevador	1,206	1.426,90	1.720,84	18,00	70,00	0,26	0,10	C	0,815	0,8335	573.625,27	478.116,66	Área levantada através de foto de satélite, obtida pelo software Google Earth Pro.
27	Galpão	525,00	Galpão Padrão Simples	1,206	1.426,90	1.720,84	18,00	70,00	0,26	0,20	C	0,815	0,8520	903.441,74	769.732,36	Área levantada através de foto de satélite, obtida pelo software Google Earth Pro.
Total		9.047,08												12.939.642,43	11.085.339,60	



PLANCON
ENGENHARIA

LAUDO DE AVALIAÇÃO TÉCNICA VALOR DE MERCADO



CLIENTE:



IMÓVEL: TERRENO

ENDEREÇO: RUA B11, QUADRA 01
DISTRITO INDUSTRIAL
JOÃO PESSOA - PB



LAUDO AVALIAÇÃO

FICHA DE RESUMO

SOLICITANTE: UTC PARTICIPAÇÕES S.A

IMÓVEL: TERRENO.

ENDEREÇO: RUA B11, QUADRA 01, DISTRITO INDUSTRIAL
JOÃO PESSOA - PB

QUADRO DE ÁREAS:

Imóvel	Área do Terreno Matrícula (m ²)	Área Construída (m ²)
Terreno	11.869,00	686,00

OBJETIVO: DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO.

METODOLOGIA: MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO;
CONFORME NBR-14.653, PARTES 1 E 2/ ABNT.

TRATAMENTO DOS DADOS: TRATAMENTO DE DADOS COM APLICAÇÃO DE
FATORES.

RESULTADO DA AVALIAÇÃO – DATA BASE: OUTUBRO/2.017:

R

Imóvel	Valor do Terreno (R\$)	Valor Total das Benfeitorias (R\$)	Total do Imóvel Em Números Redondos(R\$)
Terreno	2.120.000,00	0,00	2.120.000,00 (Dois milhões, Cento e Vinte mil reais)

ESPECIFICAÇÕES: GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II
GRAU DE PRECISÃO: II

PLANCON ENGENHARIA Ltda. – Avaliações e Perícias
CNPJ: 55.235.253/0001-36 – CREA/SP: 0305015



LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. SOLICITANTE

UTC PARTICIPAÇÕES S.A

2. PROPRIETÁRIO

UTC PARTICIPAÇÕES S.A

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Endereço: Rua B11, Quadra 01, Distrito Industrial De João Pessoa – PB

3.1. Tipo do Bem: Terreno com edificação.

3.2. Ocupante do Imóvel: Desocupado.

3.3. Tipo de Ocupação: Desocupado.

4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação do valor de mercado do Imóvel.

5. CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

5.1. VISTORIA

A vistoria, realizada na data de 26 de setembro de 2017, possibilitou verificação do terreno, reconhecimento da região e obtenção de dados comparativos de mercados para elaboração do presente trabalho.

5.2. DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

Foram analisadas as condições locais e documentos fornecidos pela contratante, consubstanciados no Parecer Técnico de Avaliação e em várias fontes cadastrais, são apresentadas as características principais do objeto da avaliação.



5.3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

5.3.1. DO MUNICÍPIO DE JOÃO PESSOA

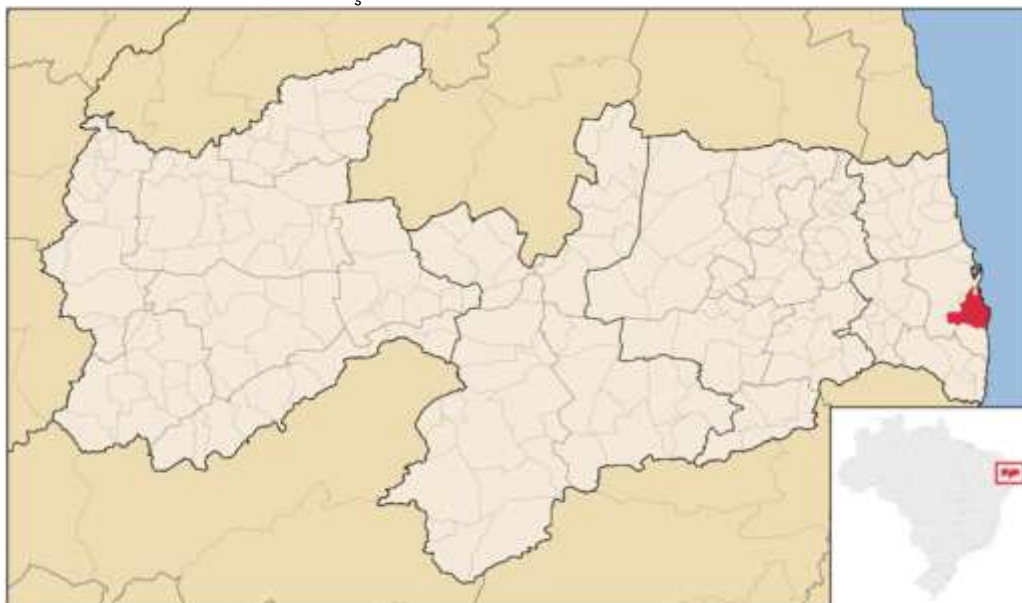
João Pessoa é capital e principal centro financeiro e econômico do estado da Paraíba, representando 30,7% da economia paraibana, também é o maior índice de desenvolvimento humano (IDH) da Paraíba, com 0,763. Com 769.604 habitantes, João Pessoa é a 8ª cidade mais populosa do nordeste brasileiro e a 23ª do Brasil. Sua região metropolitana, formada por João Pessoa e mais 11 municípios, tem cerca de 1.223.284 habitantes (IBGE/2013), sendo a 6ª mais populosa do nordeste brasileiro. Em 1992, João Pessoa recebeu o título de "segunda capital mais verde do mundo". Segundo um cálculo baseado na relação entre número de habitantes e área verde, ficando atrás apenas de Paris, capital da França.

É uma das capitais de melhor qualidade de vida do nordeste brasileiro, possuindo diversos locais que auxiliam a população da cidade a obter uma vida melhor e de qualidade. Suas praças contam com equipamentos de ginástica, além de ciclovias espalhadas pela cidade. É lei o fechamento de parte da orla para caminhadas nas manhãs (das 5 às 8 horas). Possui antigo e vasto patrimônio histórico, dados de 2000 mostram João Pessoa como a capital menos desigual do Nordeste, segundo dados do Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada, com o coeficiente de gini de 0,63.

É conhecida como "Porta do Sol", devido ao fato de, no município, estar localizada a Ponta do Seixas, que é o ponto mais oriental das Américas, o que faz a cidade ser conhecida como o lugar "onde o sol nasce primeiro nas Américas". Fundada em 1585 com o nome de "Nossa Senhora das Neves", a cidade de João Pessoa é a terceira capital de estado mais antiga do Brasil, tendo já sido fundada com título de cidade.

A Cidade possui clima tropical, é famosa pelas suas praias e pelos vários monumentos de arquitetura e arte barroca.

MAPA DE INDICAÇÃO DO MUNICÍPIO DE JOÃO PESSOA



Fonte: Enciclopédia Colaborativa Digital Wikipédia



5.3.3. SITUAÇÃO CADASTRAL

De acordo com o Departamento de Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal de João Pessoa, o imóvel avaliando está localizado no Distrito Industrial, em Zona Urbana.

5.3.4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Trata-se de imóvel situado em região predominantemente industrial, é composto de terreno mais benfeitorias, situado à Rua B11, Quadra 01, S/N no Distrito Industrial da Cidade de João Pessoa, no município de João Pessoa, capital do Estado da Paraíba.

IMAGENS DE SATÉLITE





Fonte: Software de Pesquisa Geográfica Google Earth Pro – Ver. 7.3.0.3832

5.3.4.1. DO TERRENO

O terreno em estudo apresenta topografia plana, formato irregular, está no mesmo nível da rua para o qual entesta, seco e firme.

Quanto aos seus limites, o terreno possui as seguintes dimensões:

- Ao Norte, aproximadamente, 143,00m lineares, com a Rua B11;
- Ao Sul, 143,00m lineares;
- Ao Leste, 131,00m lineares, com a Rua 11;
- Ao Oeste, 131,00m lineares, com terrenos da ENGENCIL LTDA;

Área Total: 11.869,00 m²

Fonte: Parecer Certidão de Registro Serviço Notarial do 1º Ofício e Registral Imobiliário da Zona Sul

5.3.4.2. DAS EDIFICAÇÕES

Sobre área em estudo está edificado predio em estrutura mista, concreto armado e alvenaria composto de um andar térreo e piso superior.

Dadas características construtivas da edificação existente no imóvel, como pode ser verificada no Relatório Fotográfico, em anexo, a mesma pode ser classificada como Escritório Padrão Simples, conforme o trabalho “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, com a seguinte distribuição de área:

1) Andar Térreo	343,00m ²
2) Piso Superior	343,00m ²
Área Total.....	686,00 m ²



Fonte: Parecer Técnico de Avaliação – Profissionais Responsáveis: Exedito José de Almeida/CRECI: 2810-PB Eng° Carlos Alberto da Silva/CREA-PB: N°835-D

De acordo com o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos, do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP, as características construtivas e de detalhes de acabamento, do imóvel avaliando, assemelham-se ao descrito na norma, conforme **2.1.2. Escritório Padrão Simples**.

A vida referencial para a tipologia especificada, é de 70 anos, com valor residual de 20%, tendo sido estimado, no presente trabalho, uma idade de 56 anos para a residência. O estado de conservação da edificação, em modo geral, é Necessitando de Reparos Importantes, podendo ser enquadrado, no estado H, da classificação de Ross-Heidecke.

(Ver anexo A - Relatório Fotográfico, ao final do presente trabalho)

6. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

João Pessoa é cidade com maior economia do Estado da Paraíba, representando 30,7% das riquezas produzidas na Paraíba e tendo um produto interno bruto duas vezes maior que Campina Grande, a 2ª cidade mais populosa do estado. Com dois distritos industriais em desenvolvimento, um na BR-101 Sul e outro no bairro de Mangabeira.

O atual cenário da economia brasileira ainda é de grande retração, e conseqüentemente, isso é refletido no mercado imobiliário, prejudicando moderadamente a absorção deste pelo mercado, porém, sua boa localização, com fácil acesso as Rodovia BR-101, Aeroporto Internacional Presidente Castro Pinto, aliado ao baixo número de ofertas disponíveis no mercado de venda para tipologia do imóvel avaliando, no município, favorecem a negociação do mesmo, podendo se concluir, que o imóvel avaliando possui liquidez moderada.

CONDIÇÕES DE LIQUIDEZ: MODERADA

a) Liquidez:	MODERADA;
b) Desempenho do Mercado:	ARREFECIDO;
c) Número de Ofertas:	BAIXO;
d) Absorção pelo Mercado:	DE 18 A 36 MESES;
e) Público Alvo para Absorção de Bem:	CONSTRUTORAS, INCORPORADORAS E INVESTIDORES DE MÉDIO E GRANDE PORTE;
f) Facilidades para a Negociação do Bem:	BOA LOCALIZAÇÃO, FACIL ACESSO A PRINCIPAIS VIAS DA REGIÃO.



7. METODOLOGIA EMPREGADA E PROCEDIMENTOS

7.1. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

O imóvel será avaliado através do Método Comparativo de Dados de Mercado, tendo sido aplicado aos dados o Tratamento por Fatores, com observância a todas as recomendações das NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Procedimentos Gerais e NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos, da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, bem como, a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia – IBAPE;

- a. Para a determinação do valor unitário básico do terreno, efetuou-se pesquisa no mercado imobiliário local, de forma a conceituar-se adequadamente, o valor do metro quadrado para a região em estudo;
- b. Foram selecionados os dados de pesquisa e acolhidos apenas os elementos comparativos de terrenos situados em locais que apresentaram características geoeconômicas e de uso e ocupação do solo semelhantes às dos terrenos em estudo;
- c. Considerou-se a dedução de uma taxa de 10% nos preços ofertados para aferir eventual superestimava por parte dos ofertantes (Elasticidade dos negócios);
- d. Fator Área: Os elementos comparativos serão homogeneizados em relação a área, conforme Estudo do ilustre Engenheiro Sérgio Antônio Abunahman, em seu Livro Engenharia Legal e de Avaliações, publicado pela editora PINI, da seguinte forma:
 - * Quando a diferença for inferior a 30%
 $Fa = (\text{área do elemento pesquisado} / \text{área do elemento avaliando}) 1/4$;
 - * Quando a diferença for superior a 30%
 $Fa = (\text{área do elemento pesquisado} / \text{área do elemento avaliando}) 1/8$;
- e. O transporte dos elementos comparativos para o local da avaliação foi efetuado, através da relação entre os valores de mercado obtidos na pesquisa de elementos comparativos e o local avaliando, adotando-se para a avaliação a seguinte classificação:

Localização	Fator de Localização
Excelente	2,00
Privilegiada	1,80
Muito Boa	1,60
Boa	1,40
Intermediária	1,20
Secundária	1,00



7.2. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

O cálculo do valor do terreno será obtido através da fórmula abaixo:

$$V_t = S \times q$$

Sendo,

V_t = Valor do terreno, R\$;

S = Área total do Levantamento Topográfico do terreno, m²;

q = Valor Unitário Básico do terreno, obtido através da Pesquisa Imobiliária e Homogeneização, R\$;

(Ver anexo B e C, Planilhas de Pesquisas de Elementos e Homogeneização, ao final deste trabalho)

Substituindo-se os valores na fórmula, obtemos o valor de mercado para o terreno do imóvel avaliando:

V_t = Valor do terreno, R\$;

S = Área total do terreno, 11.869,00 m²;

q = Valor Unitário Básico do terreno, obtido através da Pesquisa Imobiliária e Homogeneização, **R\$ 178,51**, tendo sido validada a influência dos fatores de Área e Localização, como homogeneizante dos elementos amostrais;

$VT = 11.869,00 \times R\$ 178,51$

$VT = R\$ 2.118.735,19$

Data Base: outubro/2017

Imóvel	Área do Terreno (m ²)	Valor de Mercado do Terreno Em números redondos (R\$)
Terreno	11.869,00	2.120.000,00 (Dois milhões, cento e vinte mil reais)

“É permitido arredondar o valor final, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado.”

Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP.



7.3. BENFEITORIAS

Por ocasião da vistoria ao imóvel verificou-se que as benfeitorias estão muito deterioradas. Em função do péssimo estado de conservação das estruturas existentes, não foram atribuídos a elas valores comerciais.

8. CALCULO DO VALOR TOTAL DO IMÓVEL

O valor total do imóvel será igual ao valor total do terreno, da seguinte forma:

$$VI = VT$$

Sendo:

VI = Valor Total do Imóvel, R\$;

VT = Valor Total do Terreno, R\$ 2.120.000,00;

$$VI = R\$ 2.120.000,00$$

$$VI = R\$ 2.120.000,00$$

Ou seja:

Data Base: outubro/2017

Imóvel	Valor do Terreno (R\$)	Valor Total das Benfeitorias (R\$)	Total do Imóvel Em Números Redondos(R\$)
Terreno	2.120.000,00	0,00	2.120.000,00 (Dois milhões , Cento e Vinte mil reais)

“É permitido arredondar o valor final, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado.”

Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP.



9. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

Os valores indicados no item 8, foram obtidos através da aplicação do Método Comparativo Direto, com Tratamento por Fatores, os dados foram obtidos no mercado imobiliário de venda para terrenos na região. A seguir são apresentadas as tabelas de Grau Fundamentação e Precisão, atingidos no presente trabalho:

Tabela 1 – Graus de Fundamentação no caso de utilização do Tratamento por Fatores

Item	Descrição	Graus de Fundamentação			Laudo
		III	II	I	
1	Caracterização do Imóvel Avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade Mínima de Dados de Mercado, efetivamente utilizados.	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, fotos e características observadas pelo autor do laudo.	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a	3
Total da pontuação atingida		10			

Tabela 2 – Enquadramento do laudo segundo seu Grau de fundamentação no caso da utilização de Tratamento por Fatores

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II.	Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo no grau I.	Todos, no mínimo no grau I.
Obtido no laudo	II		

Tabela 3 – Grau de precisão no caso de homogeneização através de Tratamento por Fatores ou da utilização de Inferência Estatística

Descrição	Graus de Precisão		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤30%	≤40%	≤50%
Obtido no laudo		X	



10. ENCERRAMENTO

O presente Laudo trata da avaliação do valor de mercado para o imóvel situado à Rua B11, Quadra 01, Distrito Industrial De João Pessoa, no Município de João Pessoa, Estado da Paraíba.

A data base do presente trabalho, ou seja, a época em que se basearam todas as análises de valores, é outubro/17.

A PLANCON ENGENHARIA LTDA. Não assume qualquer responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, além das implícitas no exercício de suas funções específicas, no caso, principalmente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos próprios.

Não foram analisados os títulos de propriedade do imóvel avaliando, no que concerne à matéria jurídica, nele expressos, pois foge ao âmbito profissional e escopo do trabalho realizado por esta empresa.

Os trabalhos desenvolvidos para elaboração do presente trabalho, são baseados em análises, avaliações, diligências, pesquisas e conclusões.

Entendemos que os documentos fornecidos pelo Contratante são confiáveis.

Assume-se que os elementos constantes na pesquisa estão corretos e, que as informações prestadas por terceiros são precisas e confiáveis.

São Paulo, 20 de outubro de 2.017.

WILLIAM LOPES CAMPOS
Engenheiro Civil
CREA/SP: 5069388805

RODRIGO OTÁVIO DE VASCONCELLOS OLIVEIRA
Engenheiro Civil
CREA/SP: 0600851606
Membro titular do IBAPE

PLANCON ENGENHARIA Ltda. – Avaliações e Perícias
CNPJ: 55.235.253/0001-36



11. ANEXOS

- A. Relatório Fotográfico do Bem Avaliando;
- B. Pesquisas de elementos;
- C. Cálculos Homogeneização;
- D. Documentação do Imóvel Avaliando



A – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



VISTA PARCIAL DA RUA B11 SENTIDO BAIRRO DAS INDUSTRIAS



VISTA PARCIAL DA RUA B11 SENTIDO BR-101



VISTA PARCIAL DO TERRENO



VISTA PARCIAL DO TERRENO



VISTA PARCIAL DO TERRENO



VISTA PARCIAL DO TERRENO



VISTA PARCIAL DO TERRENO



VISTA PARCIAL DO TERRENO



VISTA PARCIAL DO TERRENO – DETALHE PARA ESCRITÓRIO



VISTA PARCIAL DO TERRENO – DETALHE PARA ESCRITÓRIO



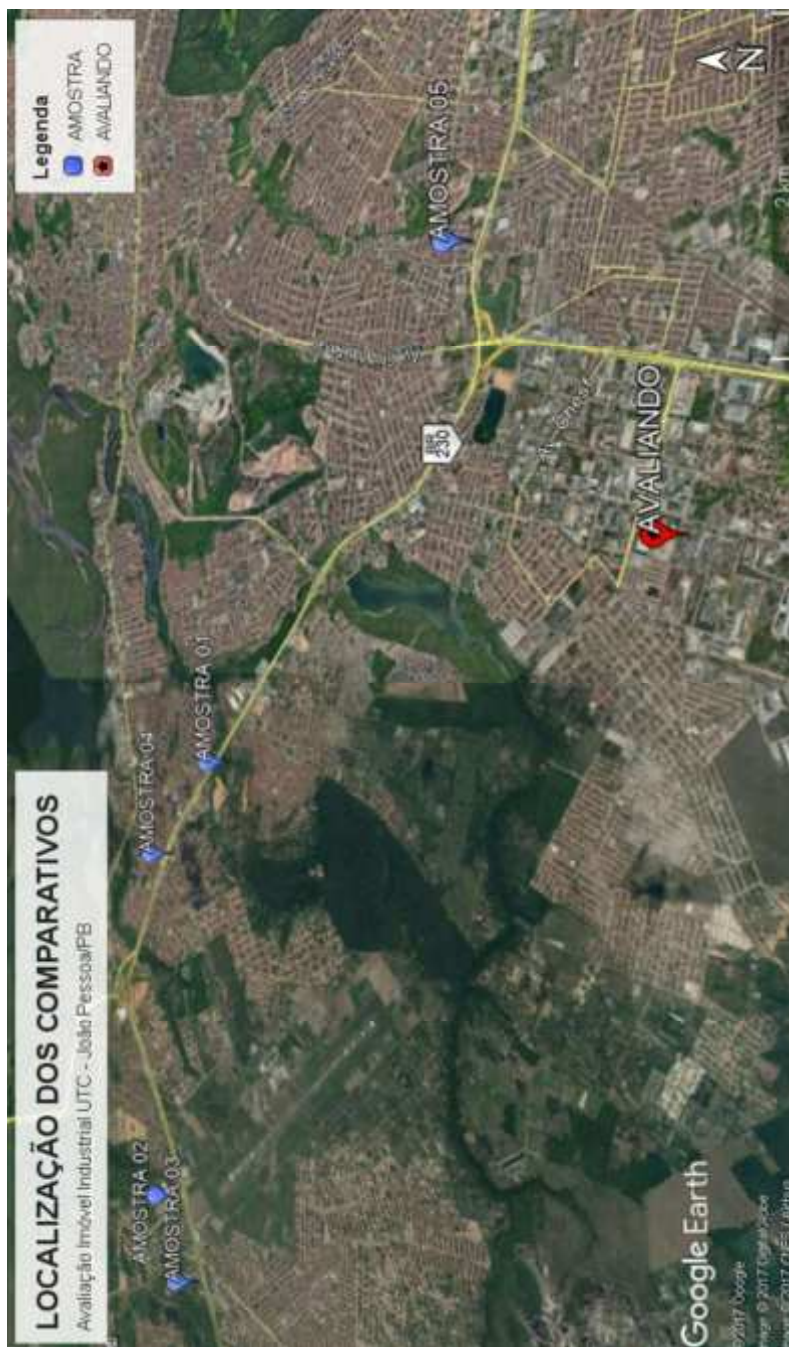
VISTA PARCIAL DO TERRENO – DETALHE PARA ESCRITÓRIO



VISTA PARCIAL DO TERRENO



B – PESQUISAS DE ELEMENTOS;





Elemento Data:

Tipo de Imóvel

Localização

Endereço:

Setor Quadra Fator Frente Multipla

Zona I.L. 1

Coef. Aproveitamento Max.

Tx. Ocupação Max.

Tx. Permeabilidade Min.

Terreno

Frente m Topografia

Área m² Consistência

Prof. Equivalente m

Construções

Grupo Idade anos

Pav. Térreo m² Mezanino

Área Construída m² Pavimentos

Testada m Profundidade m

Padrão

Vida Referencial anos k = Valor Residual RN8

Padrão Construtivo Estado FOC

Dados Econômicos

Fontes de Informação

Valor de Venda Fonte

Valor Construção Contato

Valor Terreno Fone

Modalidade Venda

Natureza Fator Of.

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO = m²



Elemento Data:

Tipo de Imóvel

Localização

Endereço:

Setor Quadra Fator Frente Multipla

Zona I.L. 1

Coef. Aproveitamento Max.

Tx. Ocupação Max.

Tx. Permeabilidade Min.

Terreno

Frente m Topografia

Área m² Consistência

Prof. Equivalente m

Construções

Grupo Idade anos

Pav. Térreo m² Mezanino

Área Construída m² Pavimentos

Testada m Profundidade m

Padrão

Vida Referencial anos k = Valor Residual RN8

Padrão Construtivo Estado FOC

Dados Econômicos

Fontes de Informação

Valor de Venda Fonte

Valor Construção Contato

Valor Terreno Fone

Modalidade Venda

Natureza Fator Of.

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO = m²



Elemento Data:

Tipo de Imóvel

Localização

Endereço:

Setor Quadra Fator Frente Multipla

Zona I.L. 1

Coef. Aproveitamento Max. Vagas de Garagem

Tx. Ocupação Max.

Tx. Permeabilidade Min.

Terreno

Frente m Topografia

Área m² Consistência

Prof. Equivalente m

Construções

Grupo Idade anos

Pav. Térreo m² Mezanino

Área Construída m² Pavimentos

Testada m Profundidade m

Padrão Galpão Padrão Econômico

Vida Referencial anos k = Valor Residual RN8

Padrão Construtivo Estado Regular/Rep. simples FOC

Dados Econômicos

Fontes de Informação

Valor de Venda Fonte

Valor Construção Contato

Valor Terreno Fone

Modalidade Venda

Natureza Fator Of.

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO = m²



Elemento Data:

Tipo de Imóvel

Localização

Endereço:

Setor Quadra Fator Frente Multipla

Zona I.L. 1

Coef. Aproveitamento Max.

Tx. Ocupação Max.

Tx. Permeabilidade Min.

Terreno

Frente m Topografia

Área m² Consistência

Prof. Equivalente m

Construções

Grupo Idade anos

Pav. Térreo m² Mezanino

Área Construída m² Pavimentos

Testada m Profundidade m

Padrão

Vida Referencial anos k = Valor Residual RN8

Padrão Construtivo Estado FOC

Dados Econômicos

Fontes de Informação

Valor de Venda Fonte

Valor Construção Contato

Valor Terreno Fone

Modalidade Venda

Natureza Fator Of.

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO = m²



Elemento Data:

Tipo de Imóvel

Localização

Endereço:

Setor Quadra Fator Frente Multipla

Zona I.L. 1

Coef. Aproveitamento Max.

Tx. Ocupação Max.

Tx. Permeabilidade Min.

Terreno

Frente m Topografia

Área m² Consistência

Prof. Equivalente m

Construções

Grupo Idade anos

Pav. Térreo m² Mezanino

Área Construída m² Pavimentos

Testada m Profundidade m

Padrão

Vida Referencial anos k = Valor Residual RN8

Padrão Construtivo Estado FOC

Dados Econômicos

Fontes de Informação

Valor de Venda Fonte

Valor Construção Contato

Valor Terreno Fone

Modalidade Venda

Natureza Fator Of.

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO = m²



C – CÁLCULOS DE HOMOGENEIZAÇÃO



VALOR UNITÁRIO ORIGINAL DO TERRENO				
ELEMENTO	VALOR TOTAL (R\$)	FATOR OFERTA	ÁREA TOTAL (m²)	VALOR UNITÁRIO (R\$)
1	6.000.000,00	1,00	40.000,00	150,00
2	700.000,00	1,00	2.500,00	280,00
3	292.908,92	1,00	1.800,00	162,73
4	1.500.000,00	1,00	10.000,00	150,00
5	1.100.000,00	0,90	5.000,00	198,00
Média				188,15
Desvio Padrão				54,98
Coef. Var.				29,22%

VALOR UNITÁRIO COM FATOR AREA (A)						
ÁREA AVALIANDO			FATOR AREA DO AVALIANDO			
11.869,00			1,0000			
ELEMENTO	ÁREA ELEM.	DIF. ÁREA	VAL. DA ÁREA	FATOR AREA	DIFERENÇA (R\$) AREA	VALOR UNITÁRIO COM Fa (R\$)
1	40.000,00	28.131,00	1,1640	0,1640	24,60	174,60
2	2.500,00	-9.369,00	0,8231	-0,1769	-49,54	230,46
3	1.800,00	-10.069,00	0,7900	-0,2100	-34,18	128,55
4	10.000,00	-1.869,00	0,9581	-0,0419	-6,29	143,71
5	5.000,00	-6.869,00	0,8976	-0,1024	-20,28	177,72
Média						142,51
Desvio Padrão						78,12
Coef. Var.						54,82%

VALOR UNITÁRIO COM FATOR DE LOCALIZAÇÃO (L)				
ÍNDICE FISCAL PARADIGMA				
100,00				
ELEMENTO	ÍNDICE FISCAL ELEMENTO	FATOR ÍNDICE FISCAL	DIFERENÇA (R\$) ÍNDICE FISCAL	VALOR UNIT. COM FATOR L (R\$)
1	100,00	1,00	0,00	150,00
2	100,00	1,00	0,00	280,00
3	100,00	1,00	0,00	162,73
4	80,00	1,25	37,50	187,50
5	100,00	1,00	0,00	198,00
Média				195,65
Desvio Padrão				50,88
Coef. Var.				26,01%

VALOR UNITÁRIO COMPOSTOS				
ELEMENTO	UN. SEM FATORES	A	L	A + L
1	150,00	174,60	150,00	174,60
2	280,00	230,46	280,00	230,46
3	162,73	128,55	162,73	128,55
4	150,00	143,71	187,50	181,21
5	198,00	177,72	198,00	177,72
Média	188,15	171,01	195,65	178,51
Desvio Padrão	54,98	39,18	50,88	36,12
Coef. Var.	29,22%	22,91%	26,01%	20,23%



VERIFICAÇÃO DO SANEAMENTO DA AMOSTRA

QUADRO 01

ELEMENTO	A + L
1	174,60
2	230,46
3	128,55
4	181,21
5	177,72
Média	178,51
LIM. INF. (-30%)	124,96
LIM. SUP. (+30%)	232,06

Media Saneada	178,51
LIM. INF. (-30%)	124,96
LIM. SUP. (+30%)	232,06
DESVIO PADRÃO	36,12

AMPLITUDE (80%) = 30,83%

GRAU II

VERIFICAÇÃO DO FATOR GLOBAL

ELEMENTO	VALOR UNIT. (R\$)	A + L	COEF. GERAL HOMOG.
1	150,00	174,60	1,164
3	280,00	230,46	0,823
4	162,73	128,55	0,790
5	150,00	181,21	1,208
6	198,00	177,72	0,898
COEFICIENTE MÉDIO			0,977

Conforme item B.2.2 da NBR 14.653-2, o valor esta situado no intervalo entre 0,80 e 1,25



D - DOCUMENTAÇÃO DO AVALIANDO



CERTIDÃO DE REGISTRO

CERTIFICO, a pedido verbal de pessoa interessada, e autorizado por Lei, que examinado as fichas do Registro Geral de Imóveis da Zona Sul da Comarca desta Capital, do meu cargo, delas verifiquei constar, na Matrícula **144933**, conforme pedido nº **61.846**, consta o teor seguinte: **Imóvel: Lote de Terreno Próprio sob nº 1471, da Quadra 036, situado na Rua Doutor Walter Belian, no bairro Distrito Industrial, nesta capital, medindo 83m00 de largura na frente e fundos, por 143m00 de comprimento de ambos os lados. Limitando-se pela frente com a Rua de sua situação, pelo lado direito com o lote nº 1719, pelo lado esquerdo com o lote nº 1388 e nos fundos com o lote nº 1334. Cadastrado na PMJP sob nº 35.036.1471.0000.000. Dou fé. CERTIFICO**, mais **R.2 João Pessoa, 25/02/2014. PERMUTA**. Por escritura pública de permuta de imóveis, lavrada em notas do 2º Ofício de Santa Rita-PB, pela Tabeliã substituta Mércia de Fátima Souza de Ataíde, em seu Livro E-210, fls. 04/04v, datada de 29/01/2014. **PRIMEIRO PERMUTANTE: a CONSTAN S/A - CONSTRUÇÕES E COMERCIO**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.156.568/0001-90, estabelecida na Avenida Maria Coelho Aguiar, nº 215, Torre F, 5º andar, Jardim São Luis, São Paulo-SP, CEP 05804-900, com seus atos constitutivos consolidados registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob NIRE nº 35300018117 e Última consolidação registrada sob o nº 516.383/11-5 em sessão de 29/12/2011, na forma de seu estatuto social e em conformidade com a referida consolidação, neste ato representada por seu procurador: **CESAR DE ALENCAR LEME DE ALMEIDA**, brasileiro, casado, contador, portador da Cedula de Identidade RG nº 13.999.338-1 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 066.314.198-24, conforme Procuração Pública, lavrada nas notas do 2º Tabelião de Notas - Osasco - SP - Comarca de Osasco - SP, no livro 1181, fls. 021/022, em data de 29.01.2014, **PERMUTOU** o imóvel constante da presente matrícula com o **SEGUNDO PERMUTANTE, a ENGECIL - EMPRESA DE ENGENHARIA CIVIL LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº. 04.331.039/0002-23, com sede na Rua B-11, Quadra I, no Bairro Distrito Industrial, na cidade de João Pessoa - PB, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado do Amazonas, sob nº NIRE 13 2 0001308 5, neste ato representado na forma da Clausula Quinta de seu Contrato Social por seu sócio Sr. **CARLOS ALBERTO ALVES DA SILVA**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador do RG sob nº.15275 SSP/PB, inscrito no CPF sob nº. 039.167.232--00, residente e domiciliado na Rua Monsenhor Odilon Coutinho, nº. 404, Apto 1001, Cabo Branco, na cidade de João Pessoa - PB. No valor de R\$ 1.500.000,00, tendo avaliação Fiscal no valor de R\$ 1.500.000,00, conforme guia de ITBI sob nº 2014/000949. Emolumentos: Registro: R\$ 4.546,25; FARPEN: R\$ 43,35; FEPJ: R\$ 125,48; ISS: R\$ 227,31; MP: R\$ 10,91. SEM CONDIÇÕES. Dou fé. **O Oficial do Registro**

João Pessoa-PB, 28 de abril de 2016.



Joelson da Silva Carneiro
Escrevente Auxiliar

Oficial do Registro

Poder Judiciário
Tribunal de Justiça da Paraíba
Selo Digital de Fiscalização
Normal

ADF25102-RLVH

Confira os dados do ato em:
corregedoria.tpb.jus.br/selo-digital



PLANCON
ENGENHARIA

LAUDO DE AVALIAÇÃO TÉCNICA VALOR DE MERCADO



CLIENTE:



IMÓVEL: CONJUNTOS COMERCIAIS

ENDEREÇO: RUA LUCAIA, 337,
EDIFÍCIO PROFº JORGE NOVIS
BAIRRO, RIO VERMELHO-
SALVADOR/BA



LAUDO AVALIAÇÃO

FICHA DE RESUMO

SOLICITANTE: UTC PARTICIPAÇÕES S.A

IMÓVEL: CONJUNTOS COMERCIAIS.

PROPRIETÁRIO: UTC PARTICIPAÇÕES S.A.

ENDEREÇO: RUA LUCAIA, 337, EDIFÍCIO PROFESSOR JORGE NOVIS
 CONJUNTOS: 301, 302, 303, 304, 305 E 306 - 3º ANDAR
 CONJUNTOS: 501, 502, 503 E 504 - 5º ANDAR
 BAIRRO, RIO VERMELHO – SALVADOR/BA

OBJETIVO: DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO.

METODOLOGIA: MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO;
 CONFORME NBR-14.653, PARTES 1 E 2/ ABNT.

TRATAMENTO DOS DADOS: TRATAMENTO DE DADOS COM APLICAÇÃO DE FATORES.

RESULTADO DA AVALIAÇÃO - DATA BASE: OUTUBRO/2.017

Matrícula	Unidade/ Conjunto	Área Privativa (m ³)	Valor de Mercado (R\$)
79.395	301	43,87	191.000,00
79.396	302	41,07	181.000,00
79.397	303	35,78	161.000,00
79.398	304	49,71	213.000,00
79.399	305	41,07	181.000,00
79.400	306	43,87	191.000,00
79.406	501	43,87	191.000,00
79.407	502	41,07	181.000,00
79.408	503	35,78	161.000,00
79.409	504	49,71	213.000,00
Valor Total da Avaliação (R\$)			1.864.000,00

ESPECIFICAÇÕES: GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II
 GRAU DE PRECISÃO: III

PLANCON ENGENHARIA Ltda. – Avaliações e Perícias
 CNPJ: 55.235.253/0001-36 – CREA/SP: 0305015



LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. SOLICITANTE

UTC PARTICIPAÇÕES S.A

2. PROPRIETÁRIO

UTC PARTICIPAÇÕES S.A

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Endereço: Rua Lucaia, 337, Edifício Professor Jorge Novis
Conjuntos: 301, 302, 303, 304, 305 e 306 - 3º andar
Conjuntos 501, 502, 503 e 504 - 5º Andar
Bairro Rio Vermelho – Salvador/BA

3.1. Tipo do Bem: Conjunto Comercial.

3.2. Ocupante do Imóvel: Ocupado.

3.3. Tipo de Ocupação: Escritórios.

4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação do valor de mercado do Imóvel.

5. CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

5.1. VISTORIA

A vistoria, realizada na data de 03 de outubro de 2.017, possibilitou verificação interna e externa do imóvel, reconhecimento da região e obtenção de dados comparativos de mercados para elaboração do presente trabalho.

5.2. DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

Foram analisadas as condições locais e informações fornecidas pela contratante, consubstanciados nas matrículas 79.395, 79.396, 79.397, 79.398, 79.399, 79.400, 79.406, 79.407, 79.408 e 79.409, do 3º Registro de Imóveis de Salvador e dados obtidos em várias fontes cadastrais.



5.3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

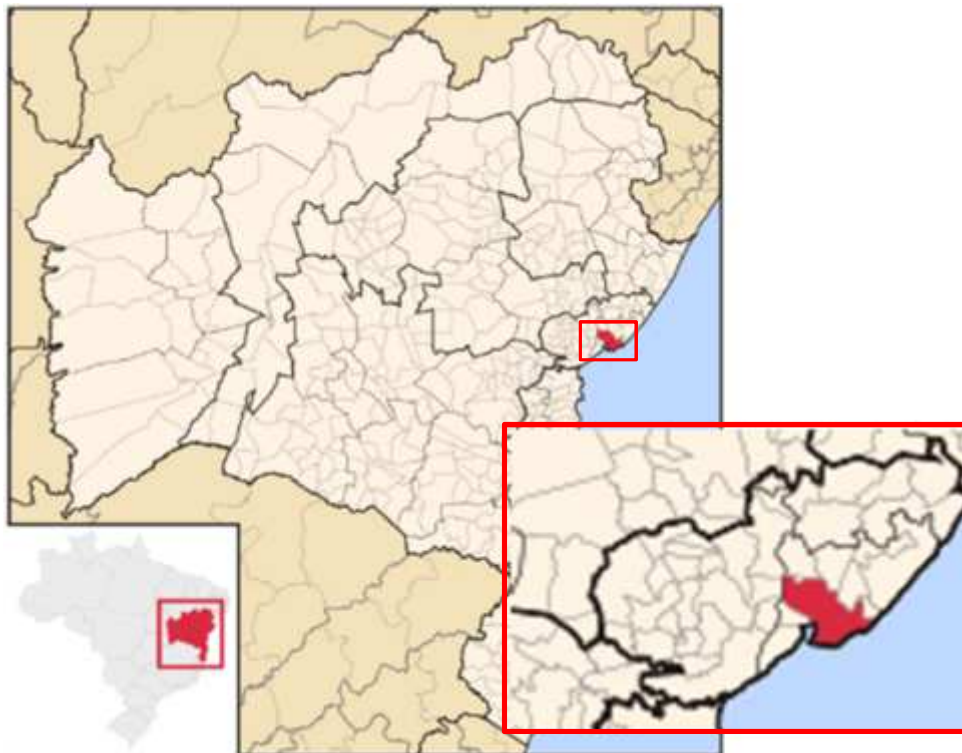
5.3.1. DO MUNICÍPIO DE SALVADOR

O município de Salvador é o principal centro financeiro e comercial do Estado da Bahia, é também porto exportador, centro administrativo e turístico. O município é sede de importantes empresas regionais, nacionais e internacionais, tais como, a Organização Odebrecht, Braskem, Coelba e Suzano, além possuir um polo petroquímico, centros de abastecimento e galpões industriais em seu território e entorno.

O município faz divisa com os municípios de Lauro de Freitas, Simões Filho, Candeias, Madre de Deus, Salinas da Margarida, Saubara, Itaparica, Vera Cruz e São Francisco do Conde e situa-se nas coordenadas geográficas: 12°58'16" S e 38°30'39" W.

Em 2014, Salvador teve o segundo maior produto interno bruto (PIB) dentre os municípios nordestinos, de acordo com o censo do IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, realizado em 2017, a população de Salvador é ocupada por cerca de 2.953.986 habitantes, com densidade demográfica de 3.859,44 habitantes/kilômetros².

MAPA DE INDICAÇÃO DO MUNICÍPIO DE SALVADOR



Fonte: Enciclopédia Colaborativa Digital Wikipédia



5.3.2. DO LOCAL

O local possui todos os melhoramentos públicos disponíveis para a região, tais como:

- Pavimentação asfáltica
- Guias e Sarjetas;
- Rede de água potável
- Rede de esgotos
- Rede de energia elétrica (força e luz)
- Iluminação Pública;
- Coleta de lixo
- Entrega postal.

O imóvel está situado em região formada por imóveis residenciais multifamiliares e comerciais de padrão médio a superior, além de rede bancária e outros. O imóvel possui boa localização, com fácil acesso pela Avenida Santa Luzia e Avenida Juracy Magalhães Junior.

MAPA RODOVIÁRIO



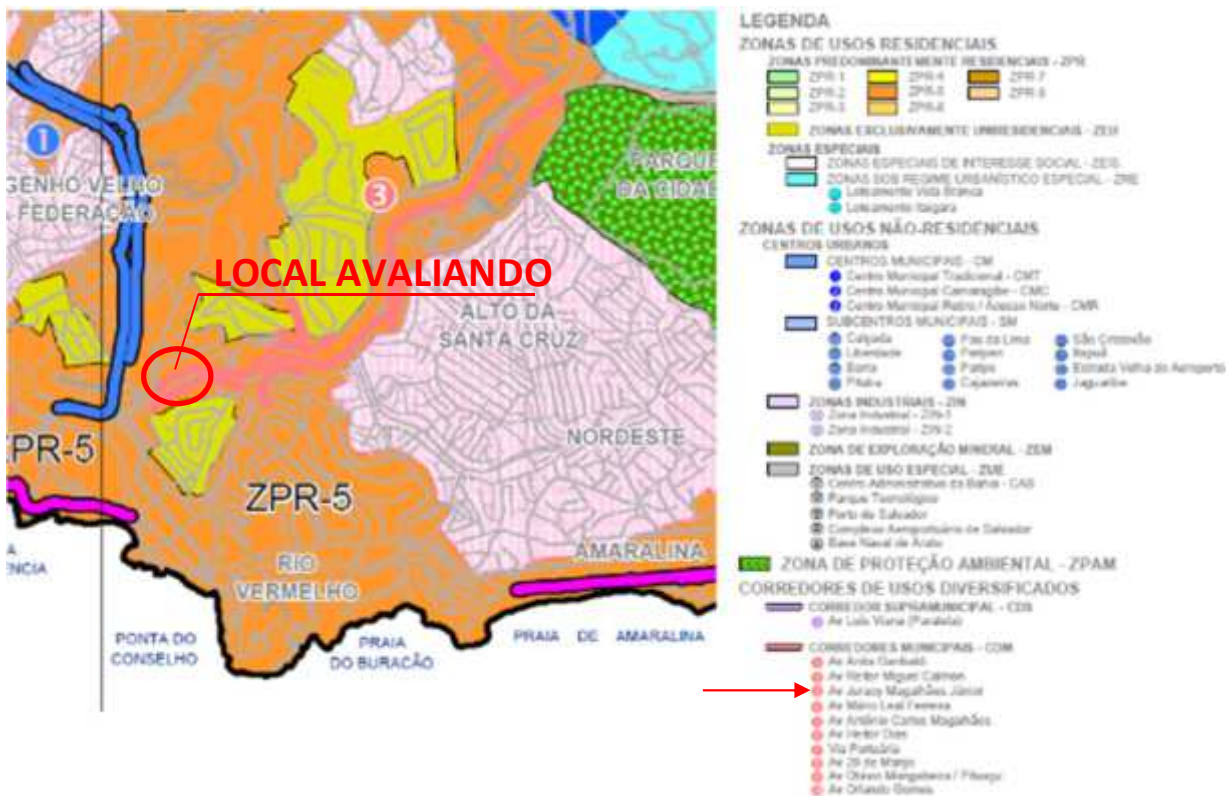
Fonte: site de pesquisa geográfica Google Maps



5.3.3. DO ZONEAMENTO

Conforme a Lei N° 9.069/2016, que dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano do Município de Salvador – PDDU 2016 e dá outras providências, a microrregião em estudo encontra-se inserida em **Corredor Municipal 3 – Avenida Juracy Magalhães – CDM-3**

MAPA DE CLASSIFICAÇÃO DE ZONEAMENTO URBANO



Fonte: Planta 02A – Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Salvador



IMAGEM DE SATÉLITE



Fonte: Software de Pesquisa Geográfica Google Earth Pro – Ver. 7.3.0.3832



5.3.4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Tratam-se de conjuntos comerciais, situados em área urbana, localizado no Bairro Rio Vermelho, Município de Salvador, Rua Lucaia, nº 337.

3º andar, compostos pelas unidades 301, 302, 303, 304, 305, 306, que estão interligadas, formando um layout único.

5º andar, composto pelas unidades 501, 502, 503 e 504, juntamente com as unidades 505 e 506 (estas duas unidades não fazem parte da presente avaliação), também estão interligadas, ocupados por empresas do grupo UTC Engenharia.

Cada unidade o direito de uso a uma vaga que compõem a garagem do Edifício Professor Jorge Novis, as áreas privativas, de cada unidade/conjunto, são descritas abaixo:

Matrícula	Unidade/ Conjunto	Área Privativa (m ³)
79.395	301	43,87
79.396	302	41,07
79.397	303	35,78
79.398	304	49,71
79.399	305	41,07
79.400	306	43,87
79.406	501	43,87
79.407	502	41,07
79.408	503	35,78
79.409	504	49,71

De acordo com o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos, do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE, as características construtivas e detalhes de acabamento, dos conjuntos comerciais avaliando, assemelham-se ao descrito na norma, conforme indicado abaixo:

2.1.3. Escritório Padrão Médio - Edifícios com quatro ou mais pavimentos, atendendo a projeto arquitetônico simples, compreendendo salas ou conjuntos de salas de dimensões médias, dotadas de banheiros privativos, inclusive copa. Geralmente com número reduzido de vagas de estacionamento por unidade. Hall de entrada não necessariamente amplo, dotado de portaria e elementos decorativos simples. Quando existentes, os elevadores são de padrão médio. Áreas externas com recuos mínimo e em geral ajardinadas. Fachadas com aplicações de pastilhas, texturas ou equivalentes e caixilhos de ferro, de alumínio ou similar observando vãos de dimensões médias.

A vida referencial para a tipologia especificada, é de 60 anos, com valor residual de 20%, tendo sido estimado, no presente trabalho, uma idade de 15 anos para as edificações. O estado de conservação da edificação, em modo geral, é bom, podendo ser enquadrado, no estado C, Regular, da classificação de Ross-Heidecke.

(Ver anexo A, Relatório Fotográfico)



6. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

O município de Salvador é o principal centro financeiro e comercial do Estado da Bahia, é também porto exportador, centro administrativo e turístico. O município é sede de importantes empresas regionais, nacionais e internacionais, tais como, a Organização Odebrecht, Braskem, Coelba e Suzano, além possuir um polo petroquímico, centros de abastecimento e galpões industriais em seu território e entorno.

A região em estudo está passando por grandes obras de desenvolvimento, tais como, implantação de Linha de Metro, Nova Rodovia 29 de Março, entre outras, o que vem valorizando os imóveis da região em estudo.

O mercado imobiliário apresenta, um bom número ofertas disponíveis no mercado de venda para tipologia do imóvel avaliando, no Município de Salvador, o que de certa forma, dificulta, moderadamente, a absorção deste pelo mercado, porém, sua boa localização, com fácil acesso pela Avenida Santa Luzia e Avenida Juracy Magalhães Junior, favorecem e facilitam a negociação do mesmo, podendo se concluir, que o imóvel avaliando possui liquidez normal.

CONDIÇÕES DE LIQUIDEZ: NORMAL

a) Liquidez:	MODERADA;
b) Desempenho do Mercado:	ARREFECIDO;
c) Número de Ofertas:	MÁDIO;
d) Absorção pelo Mercado:	DE 6 À 18 MESES;
e) Público Alvo para Absorção de Bem:	EMPRESAS DIVERSAS
f) Facilidades para a Negociação do Bem:	LOCALIZAÇÃO, FÁCIL ACESSO A IMPORTANTES VIAS DA REGIÃO.

7. METODOLOGIA EMPREGADA E PROCEDIMENTOS

7.1. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

O imóvel será avaliado através do Método Comparativo de Dados de Mercado, tendo sido aplicado aos dados o Tratamento por Fatores, com observância a todas as recomendações das NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Procedimentos Gerais e NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos, da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, bem como, a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia – IBAPE;

- a. Para a determinação do valor unitário básico de conjuntos comerciais, efetuou-se pesquisa no mercado imobiliário local, de forma a conceituar-se adequadamente, o valor do metro quadrado para a região em estudo;



- b. Foram selecionados os dados de pesquisa e acolhidos apenas os elementos comparativos de conjuntos comerciais situados em locais que apresentaram características geoeconômicas e de uso e ocupação do solo semelhantes às dos conjuntos comerciais em estudo;
- c. Considerou-se a dedução de uma taxa de 10% nos preços ofertados para aferir eventual superestimava por parte dos ofertantes (Elasticidade dos negócios);
- d. Fator Área: Existe o consenso no meio avaliatório que a área tem influência significativa no valor unitário de venda de imóveis, portanto, os comparativos serão homogeneizados em relação a área, conforme Estudo do Engenheiro Sérgio Abunaman, em seu Livro Homogeneização de Áreas para Imóveis Urbanos, da seguinte forma:
- Quando a diferença for inferior a 30%
 $Fa = (\text{área do elemento pesquisado} / \text{área do elemento avaliando}) 1/4$;
- Quando a diferença for superior a 30%
 $Fa = (\text{área do elemento pesquisado} / \text{área do elemento avaliando}) 1/8$;
- e. O transporte dos elementos comparativos para o local da avaliação foi efetuado, através da relação entre os valores de mercado obtidos na pesquisa de elementos comparativos e o local avaliando, adotando-se para o avaliando o índice igual a 1648,63.
- f. Foi utilizado um Fator Andar, em função de análise de tabelas de preço para salas comerciais junto ao mercado imobiliário da região, tendo sido observada a significativa influência da localização vertical dos conjuntos no valor do m². Os andares mais altos possuem valor unitário mais elevado;
- g. Fator Padrão Construtivo: Correlação de padrões construtivos de imóveis, possuindo a edificação avaliando, classificada como Classe Comercial/Serviços, no grupo Escritório Padrão Médio com elevador, com fator igual a 1,836.
- h. Fator de Conservação (Depreciação): Correlação de fatores de Depreciação calculados em função do obsolescimento, do tipo de construção, do acabamento e do estado de conservação da edificação.

O fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (FOC), determinado pela seguinte expressão:

$$FOC = R + K (1 - R), \text{ onde:}$$

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão;

K = Coeficiente de Ross/Heidecke.



O coeficiente residual será obtido através do tipo e do padrão do imóvel conforme, tabela 1, do estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – SP, do IBAPE/SP.

No presente caso, imóvel comercial/serviços, tipo escritório, padrão médio, a vida referencial corresponde a 60 anos e o valor residual equivale à 20%.

A vida útil da edificação avaliando corresponde a 60 anos, possuindo idade estimada de 15 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,25 ou 25%.

O estado de conservação da edificação será classificado de acordo com a graduação que consta do quadro A, do estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – SP, do IBAPE/SP.

No presente caso, o estado de conservação da construção se enquadra no item B, “entre regular e nova”.

O coeficiente “K” será obtido na tabela 2, mediante dupla entrada, na linha de percentual da vida referencial e na coluna do estado de conservação. Resultando um FOC para a construção em análise igual a 0,841.

7.2. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

O cálculo do valor do terreno será obtido através da fórmula abaixo:

$$V_t = S \times q$$

Sendo,

VI = Valor do Imóvel, R\$;

S = Área total do Imóvel, m²;

q = Valor Unitário Básico do Imóvel, obtido através da Pesquisa Imobiliária e Homogeneização.

(Ver anexo B e C, Planilhas de Pesquisas de Elementos e Homogeneização, ao final deste trabalho)



Substituindo-se os valores na fórmula, temos o valor de cada matrícula conforme indicado abaixo;

Matrícula	Unidade/ Conjunto	Área Privativa (m ³)	Valor Unitário Básico (R\$)	Valor de Mercado (R\$)
79.395	301	43,87	4358,30	191.198,62
79.396	302	41,07	4.408,33	181.050,11
79.397	303	35,78	4.494,80	160.823,94
79.398	304	49,71	4281,88	212.852,25
79.399	305	41,07	4.408,33	181.050,11
79.400	306	43,87	4358,30	191.198,62
79.406	501	43,87	4358,30	191.198,62
79.407	502	41,07	4.408,33	181.050,11
79.408	503	35,78	4.494,80	160.823,94
79.409	504	49,71	4281,88	212.852,25
Valor Total da Avaliação (R\$)				1.864.098,57

Ou seja, em números redondos:

Matrícula	Unidade/ Conjunto	Área Privativa (m ³)	Valor de Mercado em números redondos (R\$)
79.395	301	43,87	191.000,00
79.396	302	41,07	181.000,00
79.397	303	35,78	161.000,00
79.398	304	49,71	213.000,00
79.399	305	41,07	181.000,00
79.400	306	43,87	191.000,00
79.406	501	43,87	191.000,00
79.407	502	41,07	181.000,00
79.408	503	35,78	161.000,00
79.409	504	49,71	213.000,00
Valor Total da Avaliação (R\$)			1.864.000,00

DATA BASE: OUTUBRO/2.017

“É permitido arredondar o valor final, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado.”

Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP.



8. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

Os valores indicados no item 7, foram obtidos através da aplicação do Método Comparativo Direto, com Tratamento por Fatores, os dados foram obtidos no mercado imobiliário de venda para terrenos na região. A seguir são apresentadas as tabelas de Grau Fundamentação e Precisão, atingidos no presente trabalho:

Tabela 1 – Graus de Fundamentação no caso de utilização do Tratamento por Fatores

Item	Descrição	Graus de Fundamentação			Laudo
		III	II	I	
1	Caracterização do Imóvel Avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade Mínima de Dados de Mercado, efetivamente utilizados.	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, fotos e características observadas pelo autor do laudo.	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a	3
Total da pontuação atingida		10			

Tabela 2 – Enquadramento do laudo segundo seu Grau de fundamentação no caso da utilização de Tratamento por Fatores

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II.	Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo no grau I.	Todos, no mínimo no grau I.
Obtido no laudo	II		

Tabela 3 – Grau de precisão no caso de homogeneização através de Tratamento por Fatores ou da utilização de Inferência Estatística

Descrição	Graus de Precisão		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤30%	≤40%	≤50%
Obtido no laudo	X		



9. ENCERRAMENTO

O presente Laudo trata da avaliação do valor de mercado para os conjuntos comerciais 301, 302, 303, 304, 305, 306, 501, 502, 503 e 504, situados no 3º andar e 5º andar, do Edifício Professor Jorge Novis, localizado à Rua Lucaia, 337, Bairro Rio Vermelho, Salvador – BA.

A data base do presente trabalho, ou seja, a época em que se basearam todas as análises de valores, é outubro/17.

A PLANCON ENGENHARIA LTDA. Não assume qualquer responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, além das implícitas no exercício de suas funções específicas, no caso, principalmente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos próprios.

Não foram analisados os títulos de propriedade do imóvel avaliando, no que concerne à matéria jurídica, nele expressos, pois foge ao âmbito profissional e escopo do trabalho realizado por esta empresa.

Os trabalhos desenvolvidos para elaboração do presente trabalho, são baseados em análises, avaliações, diligências, pesquisas e conclusões.

Entendemos que os documentos fornecidos pelo Contratante são confiáveis.

Assume-se que os elementos constantes na pesquisa estão corretos e, que as informações prestadas por terceiros são precisas e confiáveis.

São Paulo, 20 de outubro de 2.017.

WILLIAM LOPES CAMPOS
Engenheiro Civil
CREA/SP: 5069388805

RODRIGO OTÁVIO DE VASCONCELLOS OLIVEIRA
CREA/SP: 0600851606
Membro titular do IBAPE

PLANCON ENGENHARIA Ltda. – Avaliações e Perícias
CNPJ: 55.235.253/0001-36



10. ANEXOS

- A. Relatório Fotográfico do Bem Avaliando;
- B. Pesquisas de elementos;
- C. Cálculos de Homogeneização;
- D. Documentação do Imóvel Avaliando



A - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



VISTA PARCIAL RUA LUCAIA, 337 – SENTIDO CENTRO – RIO VERMELHO



VISTA PARCIAL RUA LUCAIA, 337 – SENTIDO SANTA CRUZ – RIO VERMELHO



VISTA PARCIAL DO IMÓVEL AVALIANDO – DETALHE FRENTE COM A RUA LUCAIA



VISTA PARCIAL DO IMÓVEL AVALIANDO – DETALHE PARA ENTRADA DO ESTACIONAMENTO



VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL AVALIANDO – DETALHE ESTACIONAMENTO SUBSOLO



VISTA PARCIAL DA PORTARIA - DETALHE ACESSO AOS ELEVADORES



VISTA PARCIAL EXTERNA CONJUNTOS 3º ANDAR – DETALHE HALL DOS ELEVADORES



VISTA PARCIAL INTERNA DO 3º ANDAR – DETALHE RECEPÇÃO



VISTA PARCIAL INTERNA DO 3º ANDAR



VISTA PARCIAL INTERNA DO 3º ANDAR



VISTA PARCIAL INTERNA DO 3º ANDAR



VISTA PARCIAL INTERNA DO 3º ANDAR



VISTA PARCIAL INTERNA DO 3º ANDAR – DETALHE BANHEIRO



VISTA PARCIAL INTERNA DO 3º ANDAR – DETALHE SALA DE REUNIÕES



VISTA PARCIAL INTERNA DO 3º ANDAR



VISTA PARCIAL INTERNA DO 3º ANDAR – DETALHE BANHEIRO



VISTA PARCIAL INTERNA DO 3º ANDAR



VISTA PARCIAL INTERNA DO 3º ANDAR



VISTA PARCIAL INTERNA DO 3º ANDAR



VISTA PARCIAL INTERNA DO 3º ANDAR



VISTA PARCIAL EXTERNA CONJUNTOS 5º ANDAR – DETALHE HALL DOS ELEVADORES



VISTA PARCIAL EXTERNA CONJUNTOS 5º ANDAR – DETALHE SAIDA DE EMERGÊNCIA



VISTA PARCIAL INTERNA DO 5º ANDAR – DETALHE RECEPÇÃO



VISTA PARCIAL INTERNA DO 5º ANDAR



VISTA PARCIAL INTERNA DO 5º ANDAR



VISTA PARCIAL INTERNA DO 5º ANDAR



VISTA PARCIAL INTERNA DO 5º ANDAR – DETALHE BANHEIRO



VISTA PARCIAL INTERNA DO 5 º ANDAR



VISTA PARCIAL INTERNA DO 5º ANDAR



VISTA PARCIAL INTERNA DO 5º ANDAR



VISTA PARCIAL INTERNA DO 5º ANDAR



VISTA PARCIAL INTERNA DO 5º ANDAR



VISTA PARCIAL INTERNA DO 5º ANDAR



VISTA PARCIAL INTERNA DO 5º ANDAR – DETALHE BANHEIRO



VISTA PARCIAL INTERNA DO 5º ANDAR



VISTA PARCIAL INTERNA DO 5º ANDAR



B – PESQUISAS DE ELEMENTOS





Elemento Data:

Tipo de Imóvel



Localização

Endereço:	Rua Lucáia, 317, 3º Andar - Rio Vermelho/Salvador		
Setor	<input type="text"/> Quadra <input type="text"/>	Fator Andar	<input type="text" value="0,925"/>
Frente 1	<input type="text"/>	I.L.	<input type="text" value="1.648,00"/>
Frente 2	<input type="text"/>	Vagas de Garagem	<input type="text" value="1,00"/>
Frente 3	<input type="text"/>		<input type="text"/>
Frente 4	<input type="text"/>		<input type="text"/>

Terreno

Frente	<input type="text"/> m
Área	<input type="text"/> m ²
Prof. Equivalente	<input type="text"/> m

Construções

Tipo	<input type="text" value="Comercial"/>	Idade	<input type="text" value="15"/> anos
Pav. Térreo	<input type="text"/> m ²	Mezanino	<input type="text"/> m ²
Área útil	<input type="text" value="58,90"/> m ²	Pavimentos	<input type="text"/> m ²
Frente da Loja	<input type="text"/> m	Profundidade	<input type="text"/> m
Padrão	<input type="text" value="2.1.3."/> Escritório Padrão Médio c/elevador		
Vida Referencial	<input type="text" value="60"/> anos k = <input type="text" value="0,823"/>	Valor Residual	<input type="text" value="20%"/> RN8 <input type="text" value="1.363,22"/>
Fator Padrão	<input type="text" value="1,836"/> Estado <input type="text" value="C"/>	Regular	<input type="text"/> FOC <input type="text" value="0,858"/>

Dados Econômicos

Valor Venda	<input type="text" value="R\$"/> <input type="text" value="300.000,00"/>
Valor Unitário	<input type="text" value="R\$"/> <input type="text" value="5.093,38"/>
Modalidade	<input type="text" value="V"/> <input type="text" value="Venda"/>
Natureza	<input type="text" value="Oferta"/> Fator Of. <input type="text" value="0,90"/>

Fontes de Informação

Fonte	<input type="text" value="Viva Real"/>
Contato	<input type="text" value="C.I. Sr. Carlos Augusto"/>
Fone	<input type="text" value="(71) 99137 - 7322"/>

Informações Complementares

ÁREA TOTAL PRIVATIVA =	<input type="text" value="58,90"/> m ²
Área Útil =	<input type="text" value="62,00"/> m ²
	<input type="text"/>



Elemento Data:

Tipo de Imóvel



Localização

Endereço:	Av. Juracy Magalhães Júnior, 2490, 3º andar - Rio Vermelho/Salvador		
Setor	<input type="text" value="Quadra"/>	Fator Andar	<input type="text" value="0,925"/>
Frente 1	<input type="text"/>	I.L.	<input type="text" value="1.714,31"/>
Frente 2	<input type="text"/>	Vagas de Garagem	<input type="text" value="1,00"/>
Frente 3	<input type="text"/>		<input type="text"/>
Frente 4	<input type="text"/>		<input type="text"/>

Terreno

Frente	<input type="text"/>	m
Área	<input type="text"/>	m ²
Prof. Equivalente	<input type="text"/>	m

Construções

Tipo	<input type="text" value="Comercial"/>	Idade	<input type="text" value="20"/>	anos
Pav. Térreo	<input type="text"/>	m ²	Mezanino	<input type="text"/>
Área útil	<input type="text" value="36,10"/>	m ²	Pavimentos	<input type="text"/>
Frente da Loja	<input type="text"/>	m	Profundidade	<input type="text"/>
Padrão	<input type="text" value="2.1.3. Escritório Padrão Médio c/elevador"/>			
Vida Referencial	<input type="text" value="60"/>	anos k = <input type="text" value="0,761"/>	Valor Residual	<input type="text" value="20% RN8 1.363,22"/>
Fator Padrão	<input type="text" value="1,836"/>	Estado <input type="text" value="C"/>	Regular	<input type="text"/>
			FOC	<input type="text" value="0,809"/>

Dados Econômicos

Valor Venda	<input type="text" value="R\$ 200.000,00"/>
Valor Unitário	<input type="text" value="R\$ 5.540,17"/>
Modalidade	<input type="text" value="V Venda"/>
Natureza	<input type="text" value="Oferta Fator Of. 0,90"/>

Fontes de Informação

Fonte	<input type="text" value="M2B Imóveis"/>
Contato	<input type="text" value="Sr. Márcio"/>
Fone	<input type="text" value="(71)3018-5150"/>

Informações Complementares

ÁREA TOTAL PRIVATIVA =	<input type="text" value="36,10"/>	m ²
Área Útil =	<input type="text" value="38,00"/>	m ²



Elemento Data:

Tipo de Imóvel



Localização

Endereço:	Rua Lucáia, 302, 2º Andar - Rio Vermelho/Salvador		
Setor	<input type="text"/> Quadra <input type="text"/>	Fator Andar	<input type="text" value="0,925"/>
Frente 1	<input type="text"/>	I.L.	<input type="text" value="1.648,63"/>
Frente 2	<input type="text"/>	Vagas de Garagem	<input type="text" value="2,00"/>
Frente 3	<input type="text"/>		<input type="text"/>
Frente 4	<input type="text"/>		<input type="text"/>

Terreno

Frente	<input type="text"/> m
Área	<input type="text"/> m ²
Prof. Equivalente	<input type="text"/> m

Construções

Tipo	<input type="text" value="Comercial"/>	Idade	<input type="text" value="10"/> anos
Pav. Térreo	<input type="text"/> m ²	Mezanino	<input type="text"/> m ²
Área útil	<input type="text" value="85,50"/> m ²	Pavimentos	<input type="text"/> m ²
Frente da Loja	<input type="text"/> m	Profundidade	<input type="text"/> m
Padrão	<input type="text" value="2.1.3. Escritório Padrão Simples c/elevador"/>		
Vida Referencial	<input type="text" value="70"/> anos k = <input type="text" value="0,897"/>	Valor Residual	<input type="text" value="20%"/> RN8 <input type="text" value="1.363,22"/>
Fator Padrão	<input type="text" value="1,410"/> Estado <input type="text" value="C"/>	Regular	<input type="text"/> FOC <input type="text" value="0,918"/>

Dados Econômicos

Valor Venda	<input type="text" value="R\$"/> <input type="text" value="300.000,00"/>
Valor Unitário	<input type="text" value="R\$"/> <input type="text" value="3.508,77"/>
Modalidade	<input type="text" value="V"/> <input type="text" value="Venda"/>
Natureza	<input type="text" value="Oferta"/> Fator Of. <input type="text" value="0,90"/>

Fontes de Informação

Fonte	<input type="text" value="Exelência Imobiliária"/>
Contato	<input type="text" value="C.I. Sra. Anaildes"/>
Fone	<input type="text" value="(71)3347-4850"/>

Informações Complementares

ÁREA TOTAL PRIVATIVA =	<input type="text" value="85,50"/> m ²
Área Útil =	<input type="text" value="90,00"/> m ²
	<input type="text"/>



Elemento Data:

Tipo de Imóvel



Localização

Endereço:	Av. Juracy Magalhães Júnior, 2490, 3º andar - Rio Vermelho/Salvador		
Setor	<input type="text"/> Quadra <input type="text"/>	Fator Andar	<input type="text" value="0,925"/>
Frente 1	<input type="text"/>	I.L.	<input type="text" value="1.714,31"/>
Frente 2	<input type="text"/>	Vagas de Garagem	<input type="text" value="1,00"/>
Frente 3	<input type="text"/>		<input type="text"/>
Frente 4	<input type="text"/>		<input type="text"/>

Terreno

Frente	<input type="text"/> m
Área	<input type="text"/> m ²
Prof. Equivalente	<input type="text"/> m

Construções

Tipo	<input type="text" value="Comercial"/>	Idade	<input type="text" value="20"/> anos
Pav. Térreo	<input type="text"/> m ²	Mezanino	<input type="text"/> m ²
Área útil	<input type="text" value="36,10"/> m ²	Pavimentos	<input type="text"/> m ²
Frente da Loja	<input type="text"/> m	Profundidade	<input type="text"/> m
Padrão	<input type="text" value="2.1.3. Escritório Padrão Médio c/elevador"/>		
Vida Referencial	<input type="text" value="60"/> anos k = <input type="text" value="0,761"/>	Valor Residual	<input type="text" value="20%"/> RN8 <input type="text" value="1.363,22"/>
Fator Padrão	<input type="text" value="1,836"/> Estado <input type="text" value="C"/>	Regular	<input type="text"/> FOC <input type="text" value="0,809"/>

Dados Econômicos

Valor Venda	R\$	<input type="text" value="180.000,00"/>
Valor Unitário	R\$	<input type="text" value="4.986,15"/>
Modalidade	<input type="text" value="V"/>	<input type="text" value="Venda"/>
Natureza	<input type="text" value="Oferta"/>	Fator Of. <input type="text" value="0,90"/>

Fontes de Informação

Fonte	<input type="text" value="Imobiliária Ponto 4"/>
Contato	<input type="text" value="C.I. Sr. Rafael"/>
Fone	<input type="text" value="(71)98148-4700"/>

Informações Complementares

ÁREA TOTAL PRIVATIVA =	<input type="text" value="36,10"/>	<input type="text" value="m<sup>2</sup>"/>
Área Útil =	<input type="text" value="38,00m<sup>2</sup>"/>	
<input type="text"/>		



Elemento Data:

Tipo de Imóvel



Localização

Endereço:	Av Anita Garibaldi, 1555 - 12º Andar, Ondina/Salvador		
Setor	<input type="text"/> Quadra <input type="text"/>	Fator Andar	<input type="text" value="1,000"/>
Frente 1	<input type="text"/>	I.L.	<input type="text" value="1.883,45"/>
Frente 2	<input type="text"/>	Vagas de Garagem	<input type="text" value="2,00"/>
Frente 3	<input type="text"/>		<input type="text"/>
Frente 4	<input type="text"/>		<input type="text"/>

Terreno

Frente	<input type="text"/> m
Área	<input type="text"/> m ²
Prof. Equivalente	<input type="text"/> m

Construções

Tipo	<input type="text" value="Comercial"/>	Idade	<input type="text" value="15"/> anos
Pav. Térreo	<input type="text"/> m ²	Mezanino	<input type="text"/> m ²
Área útil	<input type="text" value="70,30"/> m ²	Pavimentos	<input type="text"/> m ²
Frente da Loja	<input type="text"/> m	Profundidade	<input type="text"/> m
Padrão	<input type="text" value="2.1.4."/> Escritório Padrão Superior c/elevador		
Vida Referencial	<input type="text" value="60"/> anos k = <input type="text" value="0,823"/>	Valor Residual	<input type="text" value="20%"/> RN8 <input type="text" value="1.363,22"/>
Fator Padrão	<input type="text" value="2,286"/> Estado <input type="text" value="C"/>	Regular	<input type="text"/> FOC <input type="text" value="0,858"/>

Natureza

Fontes de Informação

Valor Venda	<input type="text" value="R\$"/> <input type="text" value="315.000,00"/>	Fonte	<input type="text" value="Viva Real"/>
Valor Unitário	<input type="text" value="R\$"/> <input type="text" value="4.480,80"/>	Contato	<input type="text" value="Sr. Corretor Murilo"/>
Modalidade	<input type="text" value="V"/> <input type="text" value="Venda"/>	Fone	<input type="text" value="(71) 98112-6005"/>
Natureza	<input type="text" value="Oferta"/> Fator Of. <input type="text" value="0,90"/>		

Informações Complementares

ÁREA TOTAL PRIVATIVA =	<input type="text" value="70,30"/> m ²
Área Útil = 74,00m ²	



Elemento Data:



Localização

Endereço:	Av Oceânica, 3614 - 2ºAndar - Rio Vermelho/Salvador		
Setor	<input type="text"/> Quadra <input type="text"/>	Fator Andar	<input type="text" value="0,925"/>
Frente 1	<input type="text"/>	I.L.	<input type="text" value="2.000,49"/>
Frente 2	<input type="text"/>	Vagas de Garagem	<input type="text" value="2,00"/>
Frente 3	<input type="text"/>		<input type="text"/>
Frente 4	<input type="text"/>		<input type="text"/>

Terreno

Frente	<input type="text"/> m
Área	<input type="text"/> m ²
Prof. Equivalente	<input type="text"/> m

Construções

Tipo	<input type="text" value="Comercial"/>	Idade	<input type="text" value="2"/> anos
Pav. Térreo	<input type="text"/> m ²	Mezanino	<input type="text"/> m ²
Área útil	<input type="text" value="30,25"/> m ²	Pavimentos	<input type="text"/> m ²
Frente da Loja	<input type="text"/> m	Profundidade	<input type="text"/> m
Padrão	<input type="text" value="2.1.3."/> Escritório Padrão Médio c/elevador		
Vida Referencial	<input type="text" value="60"/> anos k = <input type="text" value="0,982"/>	Valor Residual	<input type="text" value="20%"/> RN8 <input type="text" value="1.363,22"/>
Fator Padrão	<input type="text" value="1,836"/> Estado <input type="text" value="B"/>	Entre Nova e Regular	FOC <input type="text" value="0,985"/>

Dados Econômicos

Valor Venda	R\$	<input type="text" value="200.000,00"/>
Valor Unitário	R\$	<input type="text" value="6.611,57"/>
Modalidade	<input type="text" value="V"/>	<input type="text" value="Venda"/>
Natureza	<input type="text" value="Oferta"/>	Fator Of. <input type="text" value="0,90"/>

Fontes de Informação

Fonte	<input type="text" value="Olímpio Imobiliária"/>
Contato	<input type="text" value="Sra. Yasmim"/>
Fone	<input type="text" value="(71) 3339-3900"/>

Informações Complementares

ÁREA TOTAL PRIVATIVA =	<input type="text" value="30,25"/> m ²



C - CÁLCULOS DE HOMOGENEIZAÇÃO - CJ. 35,78m²



VALOR UNITÁRIO ORIGINAL					
ELEMENTO	VALOR TOTAL (R\$)	FATOR OFERTA	ÁREA TOTAL PRIVATIVA (m²)	VALOR UNITÁRIO (R\$)	
1	300.000,00	0,90	58,90	4.584,04	
2	200.000,00	0,90	36,10	4.986,15	
3	300.000,00	0,90	85,50	3.157,89	
4	180.000,00	0,90	36,10	4.487,53	
5	315.000,00	0,90	70,30	4.032,72	
6	200.000,00	0,90	30,25	5.950,41	
Média				4.533,12	
Desvio Padrão				933,84	
Coef. Var.				20,60%	

VALOR UNITÁRIO COM FATOR AREA (A)						
ÁREA PONDERADA AVALIANDO				FATOR AREA DO AVALIANDO		
49,71				1,00		
ELEMENTO	ÁREA ELEM.	DIF. ÁREA	VAL. DA ÁREA	FATOR AREA	DIFERENÇA (R\$) AREA	VALOR UNITÁRIO COM Fa (R\$)
1	58,90	(9,19)	1,0214	0,0214	98,24	4.682,28
2	36,10	13,61	0,9231	-0,0769	-383,25	4.602,90
3	85,50	(35,79)	1,0701	0,0701	221,49	3.379,39
4	36,10	13,61	0,9231	-0,0769	-344,93	4.142,61
5	70,30	(20,59)	1,0443	0,0443	178,54	4.211,26
6	30,25	19,46	0,8832	-0,1168	-694,87	5.255,54
Média						4.378,99
Desvio Padrão						631,46
Coef. Var.						14,42%

VALOR UNITÁRIO COM FATOR DE LOCALIZAÇÃO (L)				
ÍNDICE FISCAL AVALIANDO				
1.648,63				
ELEMENTO	ÍNDICE FISCAL ELEMENTO	FATOR ÍNDICE FISCAL	DIFERENÇA (R\$) ÍNDICE FISCAL	VALOR UNIT. COM FATOR L (R\$)
1	1.648,00	1,000	1,75	4.585,79
2	1.714,31	0,962	-191,03	4.795,12
3	1.648,63	1,000	0,00	3.157,89
4	1.714,31	0,962	-171,93	4.315,60
5	1.883,45	0,875	-502,78	3.529,94
6	2.000,49	0,824	-1.046,60	4.903,81
Média				4.214,69
Desvio Padrão				713,50
Coef. Var.				16,93%

VALOR UNITÁRIO COM FATOR ANDAR (FA)				
FATOR ANDAR DO AVALIANDO				
0,925				
ELEMENTO	FATOR ANDAR DO ELEMENTO	FATOR ANDAR	DIFERENÇA (R\$) ANDAR	VALOR UNIT. COM ANDAR FA (R\$)
1	0,925	1,000	0,00	4.584,04
2	0,925	1,000	0,00	4.986,15
3	0,925	1,000	0,00	3.157,89
4	0,925	1,000	-336,57	4.150,97
5	1,000	0,925	0,00	4.032,72
6	0,925	1,000	-446,28	5.504,13
Média				4.402,65
Desvio Padrão				816,85
Coef. Var.				18,55%



VALOR UNITÁRIO COM FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO (P)				
FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO AVALIANDO				
1,836				
ELEMENTO	PADRÃO ELEMENTO	FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO	DIFERENÇA (R\$) PADRÃO	VALOR UNIT. COM FATOR P (R\$)
1	1,8360	1,000	0,00	4.584,04
2	1,8360	1,000	0,00	4.986,15
3	1,4100	1,302	954,09	4.111,98
4	1,8360	1,000	0,00	4.487,53
5	2,2860	0,803	-793,84	3.238,88
6	1,8360	1,000	0,00	5.950,41
Média				4.559,83
Desvio Padrão				901,86
Coef. Var.				19,78%

VALOR UNITÁRIO COM FATOR CONSERVAÇÃO FOC (C)				
FATOR CONSERVAÇÃO DO AVALIANDO				
0,858				
ELEMENTO	FOC ELEMENTO	FATOR CONSERVAÇÃO	DIFERENÇA (R\$) CONSERVAÇÃO	VALOR UNIT. COM FATOR C (R\$)
1	0,858	1,000	0,00	4.584,04
2	0,809	1,061	303,31	5.289,46
3	0,918	0,935	-205,11	2.952,78
4	0,809	1,061	272,98	4.760,52
5	0,858	1,000	0,00	4.032,72
6	0,985	0,871	-768,26	5.182,15
Média				4.466,94
Desvio Padrão				868,24
Coef. Var.				19,44%

VALOR UNITÁRIO COMPOSTOS															
ELEMENTO	UN. SEM VALORES	A	L	FA	P	C	A+L	A+FA	A+P	A+C	L+FA	L+P	L+C	FA+P	FA+C
1	4.584,04	4.682,28	4.585,79	4.584,04	4.584,04	4.584,04	4.682,28	4.682,28	4.682,28	4.585,79	4.585,79	4.585,79	4.585,79	4.584,04	4.584,04
2	4.986,15	4.602,90	4.795,12	4.986,15	4.986,15	5.289,46	4.602,90	4.602,90	4.602,90	5.098,43	4.795,12	4.795,12	5.098,43	4.986,15	5.289,46
3	3.157,89	3.379,39	3.157,89	3.157,89	4.111,98	2.952,78	3.379,39	3.379,39	4.333,47	2.952,78	3.157,89	4.111,98	2.952,78	4.111,98	2.952,78
4	4.487,53	4.142,61	4.315,60	4.150,97	4.487,53	4.760,52	4.142,61	3.806,04	4.142,61	4.588,59	3.979,04	4.315,60	4.588,59	4.150,97	4.423,95
5	4.032,72	4.211,26	3.529,94	4.032,72	3.238,88	4.032,72	4.211,26	4.211,26	3.417,41	3.529,94	3.529,94	2.736,09	3.529,94	3.238,88	4.032,72
6	5.950,41	5.255,54	4.903,81	5.504,13	5.950,41	5.182,15	5.255,54	4.809,26	5.255,54	4.135,55	4.457,53	4.903,81	4.135,55	5.504,13	4.735,87
Média	4.533,12	4.378,99	4.214,69	4.402,65	4.559,83	4.466,94	4.378,99	4.248,52	4.405,70	4.148,51	4.084,22	4.241,40	4.148,51	4.429,36	4.336,47
Desvio Padrão	933,84	631,46	713,50	816,85	901,86	868,24	631,46	562,27	614,61	787,37	643,85	794,00	787,37	785,44	792,91
Coef. Var.	20,60%	14,42%	16,93%	18,55%	19,78%	19,44%	14,42%	13,23%	13,95%	18,98%	15,76%	18,72%	18,98%	17,73%	18,28%

ELEMENTO	UN. SEM VALORES	P+C	A+L+FA	A+L+P	A+L+C	L+FA+P	L+FA+C	P+C+A	P+C+L	P+C+FA	A+L+FA+P	A+L+FA+C	L+FA+P+C	A+L+FA+P+C
1	4.584,04	4.584,04	4.682,28	4.682,28	4.682,28	4.585,79	4.585,79	4.682,28	4.585,79	4.584,04	4.682,28	4.682,28	4.585,79	4.682,28
2	4.986,15	5.289,46	4.602,90	4.602,90	4.906,21	4.795,12	5.098,43	4.906,21	5.098,43	5.289,46	4.602,90	4.906,21	5.098,43	4.906,21
3	3.157,89	3.906,87	3.379,39	4.333,47	3.174,28	4.111,98	2.952,78	4.128,36	3.906,87	3.906,87	4.333,47	3.174,28	3.906,87	4.128,36
4	4.487,53	4.760,52	3.806,04	4.142,61	4.415,59	3.979,04	4.252,02	4.415,59	4.588,59	4.423,95	3.806,04	4.079,02	4.252,02	4.079,02
5	4.032,72	3.238,88	4.211,26	3.417,41	4.211,26	2.736,09	3.529,94	3.417,41	2.736,09	3.238,88	3.417,41	4.211,26	2.736,09	3.417,41
6	5.950,41	5.182,15	4.809,26	5.255,54	4.487,28	4.457,53	3.689,27	4.487,28	4.135,55	4.735,87	4.809,26	4.041,00	3.689,27	4.041,00
Média	4.533,12	4.493,65	4.248,52	4.405,70	4.312,81	4.110,93	4.018,04	4.339,52	4.175,22	4.363,18	4.275,23	4.182,34	4.044,75	4.209,05
Desvio Padrão	933,84	788,10	562,27	614,61	606,00	737,74	777,87	521,75	816,87	710,16	550,93	603,59	812,88	526,94
Coef. Var.	20,60%	17,54%	13,23%	13,95%	14,05%	17,95%	19,36%	12,02%	19,56%	16,28%	12,89%	14,43%	20,10%	12,52%



VERIFICAÇÃO DO SANEAMENTO DA AMOSTRA

QUADRO 01

ELEMENTO	A + L + FA + P + C
1	4.682,28
2	4.906,21
3	4.128,36
4	4.079,02
5	3.417,41
6	4.041,00
Média	4.209,05
LIM. INF. (-30%)	2.946,33
LIM. SUP. (+30%)	5.471,76

Media Saneada	4.209,05
LIM. INF. (-30%)	2.946,33
LIM. SUP. (+30%)	5.471,76
DESVIO PADRÃO	526,94

AMPLITUDE (80%) = 15,89%

GRAU III

VERIFICAÇÃO DO FATOR GLOBAL

ELEMENTO	VALOR UNIT. (R\$)	A + L + FA + P + C	COEF. GERAL HOMOG.
1	4.584,04	4.682,28	1,021
2	4.986,15	4.906,21	0,984
3	3.157,89	4.128,36	1,307
4	4.487,53	4.079,02	0,909
5	4.032,72	3.417,41	0,847
6	5.950,41	4.041,00	0,679
COEFICIENTE MÉDIO			0,958

Conforme item B.2.2 da NBR 14.653-2, o valor está situado no intervalo entre 0,50 e 2,00



C – CÁLCULOS DE HOMOGENEIZAÇÃO – CJ. 41,07m²



VALOR UNITÁRIO ORIGINAL					
ELEMENTO	VALOR TOTAL (R\$)	FATOR OFERTA	ÁREA TOTAL PRIVATIVA (m²)	VALOR UNITÁRIO (R\$)	
1	300.000,00	0,90	58,90	4.584,04	
2	200.000,00	0,90	36,10	4.986,15	
3	300.000,00	0,90	85,50	3.157,89	
4	180.000,00	0,90	36,10	4.487,53	
5	315.000,00	0,90	70,30	4.032,72	
6	200.000,00	0,90	30,25	5.950,41	
Média				4.533,12	
Desvio Padrão				933,84	
Coef. Var.				20,60%	

VALOR UNITÁRIO COM FATOR AREA (A)						
ÁREA PONDERADA AVALIANDO 49,71				FATOR AREA DO AVALIANDO 1,00		
ELEMENTO	ÁREA ELEM.	DIF. ÁREA	VAL. DA ÁREA	FATOR AREA	DIFERENÇA (R\$) AREA	VALOR UNITÁRIO COM Fa (R\$)
1	58,90	(9,19)	1,0214	0,0214	98,24	4.682,28
2	36,10	13,61	0,9231	-0,0769	-383,25	4.602,90
3	85,50	(35,79)	1,0701	0,0701	221,49	3.379,39
4	36,10	13,61	0,9231	-0,0769	-344,93	4.142,61
5	70,30	(20,59)	1,0443	0,0443	178,54	4.211,26
6	30,25	19,46	0,9398	-0,0602	-358,22	5.592,20
Média						4.435,10
Desvio Padrão						731,89
Coef. Var.						16,50%

VALOR UNITÁRIO COM FATOR DE LOCALIZAÇÃO (L)				
ÍNDICE FISCAL AVALIANDO 1.648,63				
ELEMENTO	ÍNDICE FISCAL ELEMENTO	FATOR ÍNDICE FISCAL	DIFERENÇA (R\$) ÍNDICE FISCAL	VALOR UNIT. COM FATOR L (R\$)
1	1.648,00	1,000	1,75	4.585,79
2	1.714,31	0,962	-191,03	4.795,12
3	1.648,63	1,000	0,00	3.157,89
4	1.714,31	0,962	-171,93	4.315,60
5	1.883,45	0,875	-502,78	3.529,94
6	2.000,49	0,824	-1.046,60	4.903,81
Média				4.214,69
Desvio Padrão				713,50
Coef. Var.				16,93%

VALOR UNITÁRIO COM FATOR ANDAR (FA)				
FATOR ANDAR DO AVALIANDO 0,925				
ELEMENTO	FATOR ANDAR DO ELEMENTO	FATOR ANDAR	DIFERENÇA (R\$) ANDAR	VALOR UNIT. COM ANDAR FA (R\$)
1	0,925	1,000	0,00	4.584,04
2	0,925	1,000	0,00	4.986,15
3	0,925	1,000	0,00	3.157,89
4	0,925	1,000	-336,57	4.150,97
5	1,000	0,925	0,00	4.032,72
6	0,925	1,000	-446,28	5.504,13
Média				4.402,65
Desvio Padrão				816,85
Coef. Var.				18,55%



VALOR UNITÁRIO COM FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO (P)				
FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO AVALIANDO				
1,836				
ELEMENTO	PADRÃO ELEMENTO	FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO	DIFERENÇA (R\$) PADRÃO	VALOR UNIT. COM FATOR P (R\$)
1	1,8360	1,000	0,00	4.584,04
2	1,8360	1,000	0,00	4.986,15
3	1,4100	1,302	954,09	4.111,98
4	1,8360	1,000	0,00	4.487,53
5	2,2860	0,803	-793,84	3.238,88
6	1,8360	1,000	0,00	5.950,41
Média				4.559,83
Desvio Padrão				901,86
Coef. Var.				19,78%

VALOR UNITÁRIO COM FATOR CONSERVAÇÃO FOC (C)				
FATOR CONSERVAÇÃO DO AVALIANDO				
0,858				
ELEMENTO	FOC ELEMENTO	FATOR CONSERVAÇÃO	DIFERENÇA (R\$) CONSERVAÇÃO	VALOR UNIT. COM FATOR C (R\$)
1	0,858	1,000	0,00	4.584,04
2	0,809	1,061	303,31	5.289,46
3	0,918	0,935	-205,11	2.952,78
4	0,809	1,061	272,98	4.760,52
5	0,858	1,000	0,00	4.032,72
6	0,985	0,871	-768,26	5.182,15
Média				4.466,94
Desvio Padrão				868,24
Coef. Var.				19,44%

VALOR UNITÁRIO COMPOSTOS															
ELEMENTO	UN. SEM VALORES	A	L	FA	P	C	A+L	A+FA	A+P	A+C	L+FA	L+P	L+C	FA+P	FA+C
1	4.584,04	4.682,28	4.585,79	4.584,04	4.584,04	4.584,04	4.682,28	4.682,28	4.682,28	4.585,79	4.585,79	4.585,79	4.585,79	4.584,04	4.584,04
2	4.986,15	4.602,90	4.795,12	4.986,15	4.986,15	5.289,46	4.602,90	4.602,90	4.602,90	5.098,43	4.795,12	4.795,12	5.098,43	4.986,15	5.289,46
3	3.157,89	3.379,39	3.157,89	3.157,89	4.111,98	2.952,78	3.379,39	3.379,39	4.333,47	2.952,78	3.157,89	4.111,98	2.952,78	4.111,98	2.952,78
4	4.487,53	4.142,61	4.315,60	4.150,97	4.487,53	4.760,52	4.142,61	3.806,04	4.142,61	4.588,59	3.979,04	4.315,60	4.588,59	4.150,97	4.423,95
5	4.032,72	4.211,26	3.529,94	4.032,72	3.238,88	4.032,72	4.211,26	4.211,26	3.417,41	3.529,94	3.529,94	2.736,09	3.529,94	3.238,88	4.032,72
6	5.950,41	5.592,20	4.903,81	5.504,13	5.950,41	5.182,15	5.592,20	5.145,91	5.592,20	4.135,55	4.457,53	4.903,81	4.135,55	5.504,13	4.735,87
Média	4.533,12	4.435,10	4.214,69	4.402,65	4.559,83	4.466,94	4.435,10	4.304,63	4.461,81	4.148,51	4.084,22	4.241,40	4.148,51	4.429,36	4.336,47
Desvio Padrão	933,84	731,89	713,50	816,85	901,86	868,24	731,89	640,74	714,90	787,37	643,85	794,00	787,37	785,44	792,91
Coef. Var.	20,60%	16,50%	16,93%	18,55%	19,78%	19,44%	16,50%	14,88%	16,02%	18,98%	15,76%	18,72%	18,98%	17,73%	18,28%

ELEMENTO	UN. SEM VALORES	P+C	A+L+FA	A+L+P	A+L+C	L+FA+P	L+FA+C	P+C+A	P+C+L	P+C+FA	A+L+FA+P	A+L+FA+C	L+FA+P+C	A+L+FA+P+C
1	4.584,04	4.584,04	4.682,28	4.682,28	4.682,28	4.585,79	4.585,79	4.682,28	4.585,79	4.584,04	4.682,28	4.682,28	4.585,79	4.682,28
2	4.986,15	5.289,46	4.602,90	4.602,90	4.906,21	4.795,12	5.098,43	4.906,21	5.098,43	5.289,46	4.602,90	4.906,21	5.098,43	4.906,21
3	3.157,89	3.906,87	3.379,39	4.333,47	3.174,28	4.111,98	2.952,78	4.128,36	3.906,87	3.906,87	4.333,47	3.174,28	3.906,87	4.128,36
4	4.487,53	4.760,52	3.806,04	4.142,61	4.415,59	3.979,04	4.252,02	4.415,59	4.588,59	4.423,95	3.806,04	4.079,02	4.252,02	4.079,02
5	4.032,72	3.238,88	4.211,26	3.417,41	4.211,26	2.736,09	3.529,94	3.417,41	2.736,09	3.238,88	3.417,41	4.211,26	2.736,09	3.417,41
6	5.950,41	5.182,15	5.145,91	5.592,20	4.823,93	4.457,53	3.689,27	4.823,93	4.135,55	4.735,87	5.145,91	4.377,65	3.689,27	4.377,65
Média	4.533,12	4.493,65	4.304,63	4.461,81	4.368,92	4.110,93	4.018,04	4.395,63	4.175,22	4.363,18	4.331,34	4.238,45	4.044,75	4.265,16
Desvio Padrão	933,84	788,10	640,74	714,90	640,02	737,74	777,87	557,68	816,87	710,16	627,95	603,47	812,88	523,38
Coef. Var.	20,60%	17,54%	14,88%	16,02%	14,65%	17,95%	19,36%	12,69%	19,56%	16,28%	14,50%	14,24%	20,10%	12,27%



VERIFICAÇÃO DO SANEAMENTO DA AMOSTRA

QUADRO 01

ELEMENTO	A + L + FA + P + C
1	4.682,28
2	4.906,21
3	4.128,36
4	4.079,02
5	3.417,41
6	4.377,65
Média	4.265,16
LIM. INF. (-30%)	2.985,61
LIM. SUP. (+30%)	5.544,70

Media Saneada	4.265,16
LIM. INF. (-30%)	2.985,61
LIM. SUP. (+30%)	5.544,70
DESVIO PADRÃO	523,38

AMPLITUDE (80%) = 15,55%

GRAU III

VERIFICAÇÃO DO FATOR GLOBAL

ELEMENTO	VALOR UNIT. (R\$)	A + L + FA + P + C	COEF. GERAL HOMOG.
1	4.584,04	4.682,28	1,021
2	4.986,15	4.906,21	0,984
3	3.157,89	4.128,36	1,307
4	4.487,53	4.079,02	0,909
5	4.032,72	3.417,41	0,847
6	5.950,41	4.377,65	0,736
COEFICIENTE MÉDIO			0,967

Conforme item B.2.2 da NBR 14.653-2, o valor está situado no intervalo entre 0,50 e 2,00



C – CÁLCULOS DE HOMOGENEIZAÇÃO – CJ. 43,87m²



VALOR UNITÁRIO ORIGINAL					
ELEMENTO	VALOR TOTAL (R\$)	FATOR OFERTA	ÁREA TOTAL PRIVATIVA (m²)	VALOR UNITÁRIO (R\$)	
1	300.000,00	0,90	58,90	4.584,04	
2	200.000,00	0,90	36,10	4.986,15	
3	300.000,00	0,90	85,50	3.157,89	
4	180.000,00	0,90	36,10	4.487,53	
5	315.000,00	0,90	70,30	4.032,72	
6	200.000,00	0,90	30,25	5.950,41	
Média				4.533,12	
Desvio Padrão				933,84	
Coef. Var.				20,60%	

VALOR UNITÁRIO COM FATOR AREA (A)						
ÁREA PONDERADA AVALIANDO				FATOR AREA DO AVALIANDO		
49,71				1,00		
ELEMENTO	ÁREA ELEM.	DIF. ÁREA	VAL. DA ÁREA	FATOR AREA	DIFERENÇA (R\$) AREA	VALOR UNITÁRIO COM Fa (R\$)
1	58,90	(9,19)	1,0214	0,0214	98,24	4.682,28
2	36,10	13,61	0,9231	-0,0769	-383,25	4.602,90
3	85,50	(35,79)	1,0701	0,0701	221,49	3.379,39
4	36,10	13,61	0,9231	-0,0769	-344,93	4.142,61
5	70,30	(20,59)	1,0443	0,0443	178,54	4.211,26
6	30,25	19,46	0,9398	-0,0602	-358,22	5.592,20
Média						4.435,10
Desvio Padrão						731,89
Coef. Var.						16,50%

VALOR UNITÁRIO COM FATOR DE LOCALIZAÇÃO (L)				
ÍNDICE FISCAL AVALIANDO				
1.648,63				
ELEMENTO	ÍNDICE FISCAL ELEMENTO	FATOR ÍNDICE FISCAL	DIFERENÇA (R\$) ÍNDICE FISCAL	VALOR UNIT. COM FATOR L (R\$)
1	1.648,00	1,000	1,75	4.585,79
2	1.714,31	0,962	-191,03	4.795,12
3	1.648,63	1,000	0,00	3.157,89
4	1.714,31	0,962	-171,93	4.315,60
5	1.883,45	0,875	-502,78	3.529,94
6	2.000,49	0,824	-1.046,60	4.903,81
Média				4.214,69
Desvio Padrão				713,50
Coef. Var.				16,93%

VALOR UNITÁRIO COM FATOR ANDAR (FA)				
FATOR ANDAR DO AVALIANDO				
0,925				
ELEMENTO	FATOR ANDAR DO ELEMENTO	FATOR ANDAR	DIFERENÇA (R\$) ANDAR	VALOR UNIT. COM ANDAR FA (R\$)
1	0,925	1,000	0,00	4.584,04
2	0,925	1,000	0,00	4.986,15
3	0,925	1,000	0,00	3.157,89
4	0,925	1,000	-336,57	4.150,97
5	1,000	0,925	0,00	4.032,72
6	0,925	1,000	-446,28	5.504,13
Média				4.402,65
Desvio Padrão				816,85
Coef. Var.				18,55%



VALOR UNITÁRIO COM FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO (P)				
FATOR PADRÃO CONTRUTIVO AVALIANDO				
1,836				
ELEMENTO	PADRÃO ELEMENTO	FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO	DIFERENÇA (R\$) PADRÃO	VALOR UNIT. COM FATOR P (R\$)
1	1,8360	1,000	0,00	4.584,04
2	1,8360	1,000	0,00	4.986,15
3	1,4100	1,302	954,09	4.111,98
4	1,8360	1,000	0,00	4.487,53
5	2,2860	0,803	-793,84	3.238,88
6	1,8360	1,000	0,00	5.950,41
Média				4.559,83
Desvio Padrão				901,86
Coef. Var.				19,78%

VALOR UNITÁRIO COM FATOR CONSERVAÇÃO FOC (C)				
FATOR CONSERVAÇÃO DO AVALIANDO				
0,858				
ELEMENTO	FOC ELEMENTO	FATOR CONSERVAÇÃO	DIFERENÇA (R\$) CONSERVAÇÃO	VALOR UNIT. COM FATOR C (R\$)
1	0,858	1,000	0,00	4.584,04
2	0,809	1,061	303,31	5.289,46
3	0,918	0,935	-205,11	2.952,78
4	0,809	1,061	272,98	4.760,52
5	0,858	1,000	0,00	4.032,72
6	0,985	0,871	-768,26	5.182,15
Média				4.466,94
Desvio Padrão				868,24
Coef. Var.				19,44%

VALOR UNITÁRIO COMPOSTOS															
ELEMENTO	UN. SEM VALORES	A	L	FA	P	C	A+L	A+FA	A+P	A+C	L+FA	L+P	L+C	FA+P	FA+C
1	4.584,04	4.682,28	4.585,79	4.584,04	4.584,04	4.584,04	4.682,28	4.682,28	4.682,28	4.585,79	4.585,79	4.585,79	4.585,79	4.584,04	4.584,04
2	4.986,15	4.602,90	4.795,12	4.986,15	4.986,15	5.289,46	4.602,90	4.602,90	4.602,90	5.098,43	4.795,12	4.795,12	5.098,43	4.986,15	5.289,46
3	3.157,89	3.379,39	3.157,89	3.157,89	4.111,98	2.952,78	3.379,39	3.379,39	4.333,47	2.952,78	3.157,89	4.111,98	2.952,78	4.111,98	2.952,78
4	4.487,53	4.142,61	4.315,60	4.150,97	4.487,53	4.760,52	4.142,61	3.806,04	4.142,61	4.588,59	3.979,04	4.315,60	4.588,59	4.150,97	4.423,95
5	4.032,72	4.211,26	3.529,94	4.032,72	3.238,88	4.032,72	4.211,26	4.211,26	3.417,41	3.529,94	2.736,09	3.529,94	3.529,94	3.238,88	4.032,72
6	5.950,41	5.592,20	4.903,81	5.504,13	5.950,41	5.182,15	5.592,20	5.145,91	5.592,20	4.135,55	4.457,53	4.903,81	4.135,55	5.504,13	4.735,87
Média	4.533,12	4.435,10	4.214,69	4.402,65	4.559,83	4.466,94	4.435,10	4.304,63	4.461,81	4.148,51	4.084,22	4.241,40	4.148,51	4.429,36	4.336,47
Desvio Padrão	933,84	731,89	713,50	816,85	901,86	868,24	731,89	640,74	714,90	787,37	643,85	794,00	787,37	785,44	792,91
Coef. Var.	20,60%	16,50%	16,93%	18,55%	19,78%	19,44%	16,50%	14,88%	16,02%	18,98%	15,76%	18,72%	18,98%	17,73%	18,28%

ELEMENTO	UN. SEM VALORES	P+C	A+L+FA	A+L+P	A+L+C	L+FA+P	L+FA+C	P+C+A	P+C+L	P+C+FA	A+L+FA+P	A+L+FA+C	L+FA+P+C	A+L+FA+P+C
1	4.584,04	4.584,04	4.682,28	4.682,28	4.682,28	4.585,79	4.585,79	4.682,28	4.585,79	4.584,04	4.682,28	4.682,28	4.585,79	4.682,28
2	4.986,15	5.289,46	4.602,90	4.602,90	4.906,21	4.795,12	5.098,43	4.906,21	5.098,43	5.289,46	4.602,90	4.906,21	5.098,43	4.906,21
3	3.157,89	3.906,87	3.379,39	4.333,47	3.174,28	4.111,98	2.952,78	4.128,36	3.906,87	3.906,87	4.333,47	3.174,28	3.906,87	4.128,36
4	4.487,53	4.760,52	3.806,04	4.142,61	4.415,59	3.979,04	4.252,02	4.415,59	4.588,59	4.423,95	3.806,04	4.079,02	4.252,02	4.079,02
5	4.032,72	3.238,88	4.211,26	3.417,41	4.211,26	2.736,09	3.529,94	3.417,41	2.736,09	3.238,88	3.417,41	4.211,26	2.736,09	3.417,41
6	5.950,41	5.182,15	5.145,91	5.592,20	4.823,93	4.457,53	3.689,27	4.823,93	4.135,55	4.735,87	5.145,91	4.377,65	3.689,27	4.377,65
Média	4.533,12	4.493,65	4.304,63	4.461,81	4.368,92	4.110,93	4.018,04	4.395,63	4.175,22	4.363,18	4.331,34	4.238,45	4.044,75	4.265,16
Desvio Padrão	933,84	788,10	640,74	714,90	640,02	737,74	777,87	557,68	816,87	710,16	627,95	603,47	812,88	523,38
Coef. Var.	20,60%	17,54%	14,88%	16,02%	14,65%	17,95%	19,36%	12,69%	19,56%	16,28%	14,50%	14,24%	20,10%	12,27%



VERIFICAÇÃO DO SANEAMENTO DA AMOSTRA

QUADRO 01

ELEMENTO	A + L + FA + P + C
1	4.682,28
2	4.906,21
3	4.128,36
4	4.079,02
5	3.417,41
6	4.377,65
Média	4.265,16
LIM. INF. (-30%)	2.985,61
LIM. SUP. (+30%)	5.544,70

Media Saneada	4.265,16
LIM. INF. (-30%)	2.985,61
LIM. SUP. (+30%)	5.544,70
DESVIO PADRÃO	523,38

AMPLITUDE (80%) = 15,55%

GRAU III

VERIFICAÇÃO DO FATOR GLOBAL

ELEMENTO	VALOR UNIT. (R\$)	A + L + FA + P + C	COEF. GERAL HOMOG.
1	4.584,04	4.682,28	1,021
2	4.986,15	4.906,21	0,984
3	3.157,89	4.128,36	1,307
4	4.487,53	4.079,02	0,909
5	4.032,72	3.417,41	0,847
6	5.950,41	4.377,65	0,736
COEFICIENTE MÉDIO			0,967

Conforme item B.2.2 da NBR 14.653-2, o valor está situado no intervalo entre 0,50 e 2,00



C – CÁLCULOS DE HOMOGENEIZAÇÃO – CJ. 49,71m²



VALOR UNITÁRIO ORIGINAL					
ELEMENTO	VALOR TOTAL (R\$)	FATOR OFERTA	ÁREA TOTAL PRIVATIVA (m²)	VALOR UNITÁRIO (R\$)	
1	300.000,00	0,90	58,90	4.584,04	
2	200.000,00	0,90	36,10	4.986,15	
3	300.000,00	0,90	85,50	3.157,89	
4	180.000,00	0,90	36,10	4.487,53	
5	315.000,00	0,90	70,30	4.032,72	
6	200.000,00	0,90	30,25	5.950,41	
Média				4.533,12	
Desvio Padrão				933,84	
Coef. Var.				20,60%	

VALOR UNITÁRIO COM FATOR AREA (A)						
ÁREA PONDERADA AVALIANDO 49,71			FATOR AREA DO AVALIANDO 1,00			
ELEMENTO	ÁREA ELEM.	DIF. ÁREA	VAL. DA ÁREA	FATOR AREA	DIFERENÇA (R\$) AREA	VALOR UNITÁRIO COM Fa (R\$)
1	58,90	(9,19)	1,0433	0,0433	198,58	4.782,63
2	36,10	13,61	0,9231	-0,0769	-383,25	4.602,90
3	85,50	(35,79)	1,0701	0,0701	221,49	3.379,39
4	36,10	13,61	0,9231	-0,0769	-344,93	4.142,61
5	70,30	(20,59)	1,0443	0,0443	178,54	4.211,26
6	30,25	19,46	0,9398	-0,0602	-358,22	5.592,20
Média						4.451,83
Desvio Padrão						739,77
Coef. Var.						16,62%

VALOR UNITÁRIO COM FATOR DE LOCALIZAÇÃO (L)						
ÍNDICE FISCAL AVALIANDO 1.648,63						
ELEMENTO	ÍNDICE FISCAL ELEMENTO	FATOR ÍNDICE FISCAL	DIFERENÇA (R\$) ÍNDICE FISCAL	VALOR UNIT. COM FATOR L (R\$)		
1	1.648,00	1,000	1,75	4.585,79		
2	1.714,31	0,962	-191,03	4.795,12		
3	1.648,63	1,000	0,00	3.157,89		
4	1.714,31	0,962	-171,93	4.315,60		
5	1.883,45	0,875	-502,78	3.529,94		
6	2.000,49	0,824	-1.046,60	4.903,81		
Média						4.214,69
Desvio Padrão						713,50
Coef. Var.						16,93%

VALOR UNITÁRIO COM FATOR ANDAR (FA)					
FATOR ANDAR DO AVALIANDO 0,925					
ELEMENTO	FATOR ANDAR DO ELEMENTO	FATOR ANDAR	DIFERENÇA (R\$) ANDAR	VALOR UNIT. COM ANDAR FA (R\$)	
1	0,925	1,000	0,00	4.584,04	
2	0,925	1,000	0,00	4.986,15	
3	0,925	1,000	0,00	3.157,89	
4	0,925	1,000	-336,57	4.150,97	
5	1,000	0,925	0,00	4.032,72	
6	0,925	1,000	-446,28	5.504,13	
Média					4.402,65
Desvio Padrão					816,85
Coef. Var.					18,55%



VALOR UNITÁRIO COM FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO (P)				
FATOR PADRÃO CONTRUTIVO AVALIANDO				
1,836				
ELEMENTO	PADRÃO ELEMENTO	FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO	DIFERENÇA (R\$) PADRÃO	VALOR UNIT. COM FATOR P (R\$)
1	1,8360	1,000	0,00	4.584,04
2	1,8360	1,000	0,00	4.986,15
3	1,4100	1,302	954,09	4.111,98
4	1,8360	1,000	0,00	4.487,53
5	2,2860	0,803	-793,84	3.238,88
6	1,8360	1,000	0,00	5.950,41
Média				4.559,83
Desvio Padrão				901,86
Coef. Var.				19,78%

VALOR UNITÁRIO COM FATOR CONSERVAÇÃO FOC (C)				
FATOR CONSERVAÇÃO DO AVALIANDO				
0,858				
ELEMENTO	FOC ELEMENTO	FATOR CONSERVAÇÃO	DIFERENÇA (R\$) CONSERVAÇÃO	VALOR UNIT. COM FATOR C (R\$)
1	0,858	1,000	0,00	4.584,04
2	0,809	1,061	303,31	5.289,46
3	0,918	0,935	-205,11	2.952,78
4	0,809	1,061	272,98	4.760,52
5	0,858	1,000	0,00	4.032,72
6	0,985	0,871	-768,26	5.182,15
Média				4.466,94
Desvio Padrão				868,24
Coef. Var.				19,44%

VALOR UNITÁRIO COMPOSTOS															
ELEMENTO	UN. SEM VALORES	A	L	FA	P	C	A+L	A+FA	A+P	A+C	L+FA	L+P	L+C	FA+P	FA+C
1	4.584,04	4.782,63	4.585,79	4.584,04	4.584,04	4.584,04	4.782,63	4.782,63	4.782,63	4.585,79	4.585,79	4.585,79	4.585,79	4.584,04	4.584,04
2	4.986,15	4.602,90	4.795,12	4.986,15	4.986,15	5.289,46	4.602,90	4.602,90	4.602,90	5.098,43	4.795,12	4.795,12	5.098,43	4.986,15	5.289,46
3	3.157,89	3.379,39	3.157,89	3.157,89	4.111,98	2.952,78	3.379,39	3.379,39	4.333,47	2.952,78	3.157,89	4.111,98	2.952,78	4.111,98	2.952,78
4	4.487,53	4.142,61	4.315,60	4.150,97	4.487,53	4.760,52	4.142,61	3.806,04	4.142,61	4.588,59	3.979,04	4.315,60	4.588,59	4.150,97	4.423,95
5	4.032,72	4.211,26	3.529,94	4.032,72	3.238,88	4.032,72	4.211,26	4.211,26	3.417,41	3.529,94	3.529,94	2.736,09	3.529,94	3.238,88	4.032,72
6	5.950,41	5.592,20	4.903,81	5.504,13	5.950,41	5.182,15	5.592,20	5.145,91	5.592,20	4.135,55	4.457,53	4.903,81	4.135,55	5.504,13	4.735,87
Média	4.533,12	4.451,83	4.214,69	4.402,65	4.559,83	4.466,94	4.451,83	4.321,35	4.478,54	4.148,51	4.084,22	4.241,40	4.148,51	4.429,36	4.336,47
Desvio Padrão	933,84	739,77	713,50	816,85	901,86	868,24	739,77	653,74	722,22	787,37	643,85	794,00	787,37	785,44	792,91
Coef. Var.	20,60%	16,62%	16,93%	18,55%	19,78%	19,44%	16,62%	15,13%	16,13%	18,98%	15,76%	18,72%	18,98%	17,73%	18,28%

ELEMENTO	UN. SEM VALORES	P+C	A+L+FA	A+L+P	A+L+C	L+FA+P	L+FA+C	P+C+A	P+C+L	P+C+FA	A+L+FA+P	A+L+FA+C	L+FA+P+C	A+L+FA+P+C
1	4.584,04	4.584,04	4.782,63	4.782,63	4.782,63	4.585,79	4.585,79	4.782,63	4.585,79	4.584,04	4.782,63	4.782,63	4.585,79	4.782,63
2	4.986,15	5.289,46	4.602,90	4.602,90	4.906,21	4.795,12	5.098,43	4.906,21	5.098,43	5.289,46	4.602,90	4.906,21	5.098,43	4.906,21
3	3.157,89	3.906,87	3.379,39	4.333,47	3.174,28	4.111,98	2.952,78	4.128,36	3.906,87	3.906,87	4.333,47	3.174,28	3.906,87	4.128,36
4	4.487,53	4.760,52	3.806,04	4.142,61	4.415,59	3.979,04	4.252,02	4.415,59	4.588,59	4.423,95	3.806,04	4.079,02	4.252,02	4.079,02
5	4.032,72	3.238,88	4.211,26	3.417,41	4.211,26	2.736,09	3.529,94	3.417,41	2.736,09	3.238,88	3.417,41	4.211,26	2.736,09	3.417,41
6	5.950,41	5.182,15	5.145,91	5.592,20	4.823,93	4.457,53	3.689,27	4.823,93	4.135,55	4.735,87	5.145,91	4.377,65	3.689,27	4.377,65
Média	4.533,12	4.493,65	4.321,35	4.478,54	4.385,65	4.110,93	4.018,04	4.412,35	4.175,22	4.363,18	4.348,06	4.255,17	4.044,75	4.281,88
Desvio Padrão	933,84	788,10	653,74	722,22	651,06	737,74	777,87	569,38	816,87	710,16	640,38	619,41	812,88	540,69
Coef. Var.	20,60%	17,54%	15,13%	16,13%	14,85%	17,95%	19,36%	12,90%	19,56%	16,28%	14,73%	14,56%	20,10%	12,63%



VERIFICAÇÃO DO SANEAMENTO DA AMOSTRA

QUADRO 01

ELEMENTO	A + L + FA + P + C
1	4.782,63
2	4.906,21
3	4.128,36
4	4.079,02
5	3.417,41
6	4.377,65
Média	4.281,88
LIM. INF. (-30%)	2.997,32
LIM. SUP. (+30%)	5.566,44

Media Saneada	4.281,88
LIM. INF. (-30%)	2.997,32
LIM. SUP. (+30%)	5.566,44
DESVIO PADRÃO	540,69

AMPLITUDE (80%) = 16,04%

GRAU III

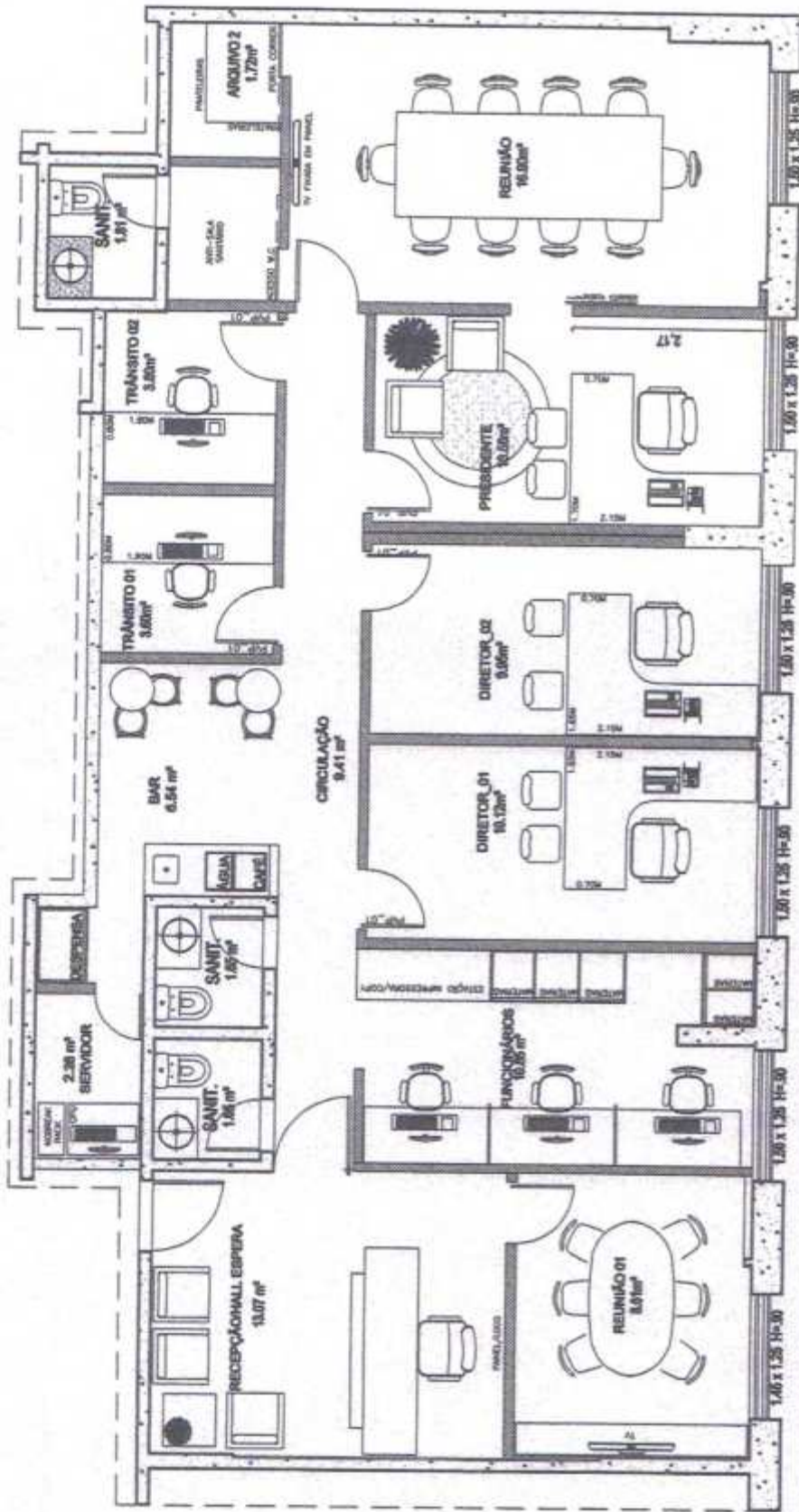
VERIFICAÇÃO DO FATOR GLOBAL

ELEMENTO	VALOR UNIT. (R\$)	A + L + FA + P + C	COEF. GERAL HOMOG.
1	4.584,04	4.782,63	1,043
2	4.986,15	4.906,21	0,984
3	3.157,89	4.128,36	1,307
4	4.487,53	4.079,02	0,909
5	4.032,72	3.417,41	0,847
6	5.950,41	4.377,65	0,736
COEFICIENTE MÉDIO			0,971

Conforme item B.2.2 da NBR 14.653-2, o valor está situado no intervalo entre 0,50 e 2,00



D - DOCUMENTAÇÃO DO AVALIANDO



PLANTA BAIXA LAYOUT APROVADO
ESC.: 1/75

CLIENTE CONSTRAN	PROJETO ESCRI TORIO FILIAL - SALVADOR/BA	FORMATOR ESCALA AM/35
	END. ED. JORGE NOYBIS, SALAS 304, 305 E 306, SALVADOR-BA	DATA 02 DE MARCO/11
LEGENDA PAREDE		LAYOUT APROVADO
PAREDES EM DRYWALL A CONSTRUIR H-ATE O TETO AREA TOTAL: 128,888M ²		



3º Registro de Imóveis de Salvador

fls. 11147

End.: Av. Estados Unidos, nº 555, Edif. Citibank, 4º andar, salas 401 a 407, Comércio - Salvador - BA
CEP.: 40.010-020 Tel.: +55 71 3036-7555

PODER JUDICIÁRIO

39

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS

BAHIA

REGISTRO GERAL - ANO 2001

Oficial Titular

MATRÍCULA Nº 79395 DATA 06.04.2001 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Fração Ideal de 33,66 m2, da área de terreno próprio com 1.262,00m2, medindo / 25,00m de frente para a rua "E", atual rua Lucaia, 26,00m de frente para a rua "A", 49,00m à esquerda no limite com a Embasa, 49,00m à direita no limite com / os lotes de nºs 06 e 09, resultante da unificação jurídica dos lotes de terrenos de nºs 07 e 08 da quadra "A", do loteamento Parque Lucaia, no subdistrito de Brotas, zona urbana desta Capital. PROPRIETÁRIA: OLÍVIERI E ASSOCIADOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, empresa de capital privado, inscrita no CGC/MF sob número 14.405.039/0001-01, com sede à Av. Lucaia, nº 317, sala nº 204, Ed. Rafael - Gordilho, Rio Vermelho, nesta Capital. REGISTRO ANTERIOR: conforme registros e averbações processados na Matrícula de nº 76.173 do Registro Geral, neste Ofício. Salvador, 06 de abril de 2001. A Sub Oficial

R-1 VENDA E COMPRA- Nos termos da escritura pública de 06 de dezembro de 2000, lavrada nas Notas do Tabelionato de Notas e Cartório de Protesto da Comarca de Camaçari-Bahia, Tabelião José Carlos Batista Borges, no Livro 121, fls. 167 a mencionada proprietária, já qualificada, representada por seu sócio gerente, VENDEU a RUMOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede nesta Capital, inscrita no CNPJ/MF sob nº 16.062.465/0001-07, representada por seu sócio-gerente

o imóvel objeto da presente matrícula, pelo preço de R\$4.697,00, cuja fração ideal corresponde a sala 301 com a área privativa de 43,87 m2, taxa de rateio dos custos 3,4358 % do prédio a ser denominado "EDIFÍCIO PROFESSOR JORGE NOVIS" e sua correspondente vaga de estacionamento. Salvador, 06 de abril de 2001. A Sub Oficial.

P/04/2001/Doc. 148 DAJ 543099

AV-2 Averbo, nesta data, a construção da sala de nº 301 da porta e inscrita no Censo Imobiliário Municipal sob nº 555649-0, compondo-se de: salão sanitário privativo e copa, com as áreas acima citadas, tendo gasto na construção a quantia de R\$45.630,83, tudo de acordo com o que me foi requerido pelo proprietário, em petição de 20/05/2001, acompanhada dos documentos comprobatórios que arqueei. Salvador, 10 de julho de 2001. A Sub Oficial.

DAJ.: 453193

P/10/2001/Doc.047


Vide convenção de condomínio Registro Auxiliar nº 2296. Salvador 16 de abril de 2002. A Sub Oficial.

AV-3 - Averbo, nesta data a alteração da razão social da proprietária, para RUMOS EMPREENDIMENTOS LTDA., CNPJ/MF nº 16.062.465/0001-07, com endereço na Av. Tancredo Neves, nº 1283, Edif. Empresarial Ômega, sala 801, nesta capital, de acordo com o que me foi requerido em petição de 17/02/2011, devidamente formalizada que arqueei, juntamente com os documentos comprobatórios que se encontram arquivados. Salvador, 02 de março de 2011. A Oficial


DAJ nº 600/738241

P /03/ 2011- doc. 088

R - 4 - VENDA E COMPRA; Nos termos da escritura pública, lavrada em 17/05/2011, nas Notas do tabelionato do 11º ofício desta capital, livro 0170, fls. 016, nº 022788, a nomeada proprietária, já qualificada, devidamente representada por seus sócios Jorge Lins Freire e Elcy Santos Freire, conforme atos constitutivos.

estes por sua vez representados pelo também sócio, Jorge Jose Santos Freire, brasileiro, casado, administrador, RG n° 01.476.938-70/SSP/BA, CPF/MF n° 337.520.365-91, constituído nos termos do instrumento de procuração lavrado nas notas do 11° ofício desta capital, livro 177, fls. 192, em data de 21/02/2011. **VENDEU** a **UTC PARTICIPAÇÕES S/A**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Av. Alfredo Egidio de Souza Aranha, 374/384, 9° andar, Chácara Santo Antonio, São Paulo/Capital, CNPJ/MF n° 02.164.892/0001-91, representada por Ricardo Ribeiro Pessoa, brasileiro, casado, engenheiro, RG n° 684844/SSP/BA, CPF/MF n° 063.870.395-68, residente e domiciliado em São Paulo/SP e João de Teive e Argollo, brasileiro, casado, engenheiro civil, RG n° 6382052/SSP/SP, CPF/MF n° 063.870.395-68, residente nesta capital, o imóvel objeto da presente, pelo valor de R\$ 116.817,17. Salvador, 26 de julho de 2011. A Suboficial  DAJ - 709/443067

CERTIDÃO: Certifico que a presente por mim conferida é reprodução autêntica da matrícula n° 79395 do Registro Geral, extraída nos termos do artigo 19, § 1° da Lei n° 6.015/73. Certifico mais, que o imóvel objeto da presente, encontra-se livre e desembaraçado de hipotecas, protestos, ações reais e pessoais reipersecutórias e de quaisquer outros ônus. O referido é verdade e dou fé. Salvador, 10 de dezembro de 2014. A Oficial/O

Suboficial 

PCVR

Data: 9999.011.422413

Emols.: R\$ 28,96 Trib. Justiça: R\$20,85 Fecom: 8,88 Defensoria Públ.: R\$0,78 Total: R\$ 59,47.

Documento válido por 30 dias a partir da data de sua emissão.



3º Registro de Imóveis de Salvador

fls. 11149

End.: Av. Estados Unidos, nº 555, Edif. Citibank, 4º andar, salas 401 a 407, Comércio - Salvador - BA
CEP.: 40.010-020 Tel.: +55 71 3036-7555

PODER JUDICIÁRIO

39 OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS
BAHIA
REGISTRO GERAL - ANO 2001
Oficial Titular

MATRÍCULA Nº 79396 DATA 06.04.2001 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Fração ideal de 31,50 m², da área de terreno próprio com 1.262,00m², medindo 25,00m de frente para a rua "E", atual rua Lucaia, 26,00m de frente para a rua "A", 49,00m à esquerda no limite com a Embasa, 49,00m à direita no limite com os lotes de nºs 06 e 09, resultante da unificação jurídica dos lotes de terrenos de nºs 07 e 08 da quadra "A", do loteamento Parque Lucaia, no subdistrito de Brotas, zona urbana desta Capital. PROPRIETÁRIA: OLIVIERI E ASSOCIADOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, empresa de capital privado, inscrita no CGC/MF sob número 14.405.039/0001-01, com sede à Av. Lucaia, nº 317, sala nº 204, Ed. Rafael - Gordilho, Rio Vermelho, nesta Capital. REGISTRO ANTERIOR: conforme registros e averbações processados na Matrícula de nº 76.173 do Registro Geral, neste Ofício, Salvador, 06 de abril de 2001. A Sub Oficial

R-1 VENDA E COMPRA- Nos termos da escritura pública de 06 de dezembro de 2000, lavrada nas notas do Tabelionato de Notas e Cartório de Protesto da Comarca de Camacã-Bahia, Tabelião José Carlos Batista Borges, no Livro 121, fls. 163 a mencionada proprietária, já qualificada, representada por seu sócio gerente, VENDEU a RUMOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede nesta Capital, inscrita no CNPJ/MF sob nº 16.062.465/0001-07, representada por seu sócio-gerente, o imóvel objeto da presente matrícula, pelo preço de R\$4.395,84, cuja fração ideal corresponde a sala 302 com a área privativa de 41,07 m², taxa de rateio dos custos 3,2165 \$ do prédio a ser denominado "EDIFÍCIO PROFESSOR JORGE NOVIS" e sua correspondente vaga de estacionamento. Salvador, 06 de abril de 2001. A Sub Oficial

P/04/2001/Doc.149 DAJ 543093

AV-2 Averbo, nesta data, a construção da sala de nº 302 da porta e inscrita no Censo Imobiliário Municipal sob nº 555650-3, compondo-se de: salão, sanitário, privativo e copa, com as áreas acima citadas, tendo gasto na construção a quantia de R\$42.719,82, tudo de acordo com o que me foi requerido pela proprietária, em petição de 20/05/2001, acompanhada dos documentos comprobatórios que arqueei. Salvador, 10 de julho de 2001. A Sub Oficial

DAJ.: 632325

P/10/2001/Doc.048

Vide convenção de condomínio Registro auxiliar nº 2296, Salvador 16 de abril de 2002. A Sub Oficial.

AV-3 - Averbo, nesta data a alteração da razão social da proprietária, para RUMOS EMPREENDIMENTOS LTDA., CNPJ/MF nº 16.062.465/0001-07, com endereço na Av. Tancredo Neves, nº 1283, Edif. Empresarial Ômega, sala 801, nesta capital, de acordo com o que me foi requerido em petição de 17/02/2011, devidamente formalizada que arqueei, juntamente com os documentos comprobatórios, que se encontram arquivados. Salvador, 02 de março de 2011. A Oficial

DAJ nº 600/738241

P/03/2011 doc. 088

R - 4 - VENDA E COMPRA: Nos termos da escritura pública, lavrada em 17/05/2011, nas Notas do tabelionato do 11º ofício desta capital, livro 0170, fls. 018, nº 022789, a nomeada proprietária, já qualificada, devidamente representada por seus sócios Jorge Lins Freire e Eley Santos Freire, conforme atos constitutivos.

SALA 302

estes por sua vez representados pelo também sócio Jorge Jose Santos Freire, brasileiro, casado, administrador, RG n° 01.476.938-70/SSP/BA, CPF/MF n° 337.520.365-91, constituído nos termos do instrumento de procuração lavrado nas notas do 11° ofício desta capital, livro 177, fls. 192, em data de 21/02/2011. VENDEL a UTC PARTICIPAÇÕES S/A, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Av. Alfredo Egídio de Souza Aranha, 374/384, 9° andar, Chácara Santo Antonio, São Paulo/Capital. CNPJ/MF n° 02.164.892/0001-91, representada por Ricardo Ribeiro Pessoa, brasileiro, casado, engenheiro, RG n° 684844/SSP/BA, CPF/MF n° 063.870.395-68, residente e domiciliado em São Paulo/SP e João de Teive e Argollo, brasileiro, casado, engenheiro civil, RG n° 6382052/SSP/SP, CPF/MF n° 063.870.395-68, residente nesta capital. O imóvel objeto da presente, pelo valor de R\$ 109.361,32. Salvador, 26 de julho de 2011. A Suboficial *[Assinatura]*
DAJ - 709443060

CERTIDÃO: Certifico que a presente por mim conferida é reprodução autêntica da matrícula n° 79396 do Registro Geral, extraída nos termos do artigo 19, § 1° da Lei n° 6.015/73. Certifico mais, que o imóvel objeto da presente, encontra-se livre e desembaraçado de hipotecas, protestos, ações reais e pessoais reipersecutórias e de quaisquer outros ônus. O referido é verdade e dou fé. Salvador, 10 de dezembro de 2014. A Oficial / O Suboficial *[Assinatura]*

AFSS

Daje: 9999 011 422454

Emols.: R\$ 28,96 Trib. Justiça: R\$ 20,85 FECDOM: R\$ 88 Defensoria Públ.: R\$ 0,78 Total: R\$ 50,47.

Documento válido por 30 dias a partir da data de sua emissão.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA
SECRETARIA DE REGISTRO
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CARRIACAS - SALVADOR - BA

3º Registro de Imóveis de Salvador

fls. 11151

End.: Av. Estados Unidos, nº 555, Edif. Citibank, 4º andar, salas 401 a 407, Comércio - Salvador - BA
CEP.: 40.010-020 Tel.: +55 71 3036-7555

PODER JUDICIÁRIO

39

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS

BAHIA

REGISTRO GERAL - ANO

2001

Oficial Titular

X MATRÍCULA Nº 79397 DATA 06.04.2001 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Fração ideal de 27,45 m², da área de terreno próprio com 1.262,00m², medindo 25,00m de frente para a rua "E", atual rua Lucaia, 26,00m de frente para a rua "A", 49,00m à esquerda no limite com a Embasa, 49,80m à direita no limite com os lotes de nºs 06 e 09, resultante da unificação jurídica dos lotes de terrenos de nºs 07 e 08 da quadra "A", do loteamento Parque Lucaia, no subdistrito de Brotas, zona urbana desta Capital. PROPRIETÁRIA: OLIVIERI E ASSOCIADOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, empresa de capital privado, inscrita no CGC/MF sob número 14.405.039/0001-01, com sede à Av. Lucaia, nº 317, sala nº 204, Ed. Rafael - Gordilho, Rio Vermelho, nesta Capital. REGISTRO ANTERIOR: conforme registros e averbações processados na Matrícula de nº 76.173 do Registro Geral, neste Ofício, Salvador, 06 de abril de 2001. A Sub Oficial

R-1 VENDA E COMPRA- Nos termos da escritura pública de 06 de dezembro de 2000, lavrada nas notas do Tabelionato de Notas e Cartório de Protesto da Comarca de Camacã-Bahia, Tabelião José Carlos Batista Borges, no Livro 121, fls. 169 a mencionada proprietária, já qualificada, representada por seu sócio gerente, VENDEU a RUMOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº 16.062.465/0001-07, representada por seu sócio gerente, com sede nesta Capital,

o imóvel objeto da presente matrícula, pelo preço de R\$ 3.830,51, cuja fração ideal corresponde a sala 303 com a área privativa de 35,78 m², taxa de rateio dos custos 2,8022 e do prédio a ser denominado "EDIFÍCIO PROFESSOR JORGE NOVIS" e sua correspondente vaga de estacionamento, Salvador, 06 de abril de 2001. A Sub Oficial,

P/04/2001/Doc.150 DAJ 543098

AV-2 Averbo, nesta data, a construção da sala de nº 303 da porta e inscrita no Censo Imobiliário Municipal sob nº 555651-4, compondo-se de: salão, sanitário privativo e copa, com as áreas acima citadas, tendo gasto na construção a quantia de R\$37.216,44, tudo de acordo com o que me foi requerido pela proprietária, em petição de 20/05/2001, acompanhada dos documentos comprobatórios que arqueei. Salvador, 10 de julho de 2001. A Sub Oficial,

DAJ, nº 632324 P/10/2001/Doc.049

Vide convenção de condomínio Registro auxiliar nº 2296, Salvador 16 de abril de 2002, A Suboficial.

AV-3 - Averbo, nesta data a alteração da razão social da proprietária, para RUMOS EMPREENDIMENTOS LTDA., CNPJ/MF nº 16.062.465/0001-07, com endereço na Av. Tancredo Neves, nº 1283, Edif. Empresarial Ômega, sala 801, nesta capital, de acordo com o que me foi requerido em petição de 17/02/2011, devidamente formalizada que arqueei, juntamente com os documentos comprobatórios, que se encontram arquivados. Salvador, 02 de março de 2011. A Oficial

DAJ nº 600/738241

P/03/2011 doc. 088

R - 4 - VENDA E COMPRA: Nos termos da escritura pública, lavrada em 17/05/2011, nas Notas do tabelionato do 11º ofício desta capital, livro 0170, fls. 020, nº 022790, a nomeada proprietária, já qualificada, devidamente representada por seus sócios Jorge Lins Freire e Eley Santos Freire, conforme atos constitutivos,

estes por sua vez representados pelo também sócio, Jorge Jose Santos Freire, brasileiro, casado, administrador, RG n° 01.476.938-70/SSP/BA, CPF/MF n° 337.520.365-91, constituído nos termos do instrumento de procuração lavrado nas notas do 11º ofício desta capital, livro 177, fls. 192, em data de 21/02/2011. **VENDEU** a **UTC PARTICIPAÇÕES S/A**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Av. Alfredo Egídio de Souza Aranha, 374/384, 9º andar, Chácara Santo Antonio, São Paulo/Capital, CNPJ/ME n° 02.164.892/0001-91, representada por Ricardo Ribeiro Pessoa, brasileiro, casado, engenheiro, RG n° 684844/SSP/BA, CPF/MF n° 063.870.395-68, residente e domiciliado em São Paulo/SP e João de Teive e Argollo, brasileiro, casado, engenheiro civil, RG n° 6382052/SSP/SP, CPF/MF n° 063.870.395-68, residente nesta capital, o imóvel objeto da presente, pelo valor de R\$ 95.275,09. Salvador, 26 de julho de 2011. A Suboficial

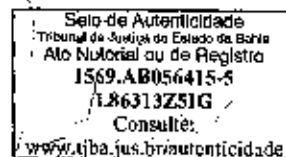
CERTIDÃO: Certifico que a presente por mim conferida é reprodução autêntica da matrícula n° 79397 do Registro Geral, extraída nos termos do artigo 19, § 1º da Lei n° 6.015/73. Certifico mais, que o imóvel objeto da presente, encontra-se livre e desembaraçado de hipotecas, protestos, ações reais e pessoais reipersecutórias e de quaisquer outros ônus. O referido é verdade e dou fé. Salvador, 10 de dezembro de 2014. A Oficial AO Suboficial

AFSS,

Daje: 9999 011 422496

Emols.: R\$ 28,96 Trib.Juizica: R\$20,85 PFCOM: 8/88 Defensoria Públ.: R\$0,78 Total: R\$ 50,47.

Documento válido por 30 dias a partir da data de sua emissão.



3º Registro de Imóveis de Salvador

fls. 11153

End.: Av. Estados Unidos, nº 555, Edif. Citibank, 4º andar, salas 401 a 407, Comércio - Salvador - BA.
CEP.: 40.010-020 Tel.: +55 71 3036-7555



PODER JUDICIÁRIO

3º

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS

BAHIA

REGISTRO GERAL - ANO / 2001

Oficial Titular

MATRÍCULA Nº 79398 DATA 06.04.2001 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Fração ideal de 38,14 m², da área de terreno próprio com 1.262,00m², medindo / 25,00m de frente para a rua "E", atual rua Lucas, 26,00m de frente para a rua "A", 49,00m a esquerda no limite com a Embasa, 49,00m a direita no limite com / os lotes de nºs 06 e 09, resultante da unificação jurídica dos lotes de terrenos de nºs 07 e 08 da quadra "A", do loteamento Parque Lucaia, no subdistrito de Brotas, zona urbana desta Capital. PROPRIETÁRIA: OLIVIERI E ASSOCIADOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, empresa de capital privado, inscrita no CGC/MF sob número 14.405.039/0001-01, com sede à Av. Lucaia, nº 317, sala nº 204, Ed. Rafael Gordilho, Rto Vermelho, nesta Capital. REGISTRO ANTERIOR: conforme registros e averbações processados na Matrícula de nº 76.173 do Registro Geral, neste Ofício. Salvador, 06 de abril de 2001. A Sub Oficial

R-1 - VENDA E COMPRA - Nos termos da escritura pública de 06 de dezembro de 2000, lavrada nas notas do Tabelionato de Notas e Cartório de Protesto da Comarca de Camaçã-Bahia, Tabelião José Carlos Batista Borges, no Livro 121, fls. 170, a mencionada proprietária, já qualificada, representada por seu sócio gerente, VENDEU a RUMOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede nesta Capital, inscrita no CNPJ/MF sob nº 16.062.465/0001-07, representada por seu sócio gerente,

o imóvel objeto da presente matrícula, pelo preço de R\$ 5.322,21, cuja fração ideal corresponde a sala 304 com a área privativa de 49,71 m², taxa de rateio dos custos 3,8912 % do prédio a ser denominado "EDIFÍCIO PROFESSOR JORGE NOVIS" e sua correspondente vaga de estacionamento. Salvador, 06 de abril de 2001. A Sub-Oficial.

P/04/2001/Doc. 151 DAJ 543094

AV-2 Averbo, nesta data, a construção da sala de nº 304 da porta e inscrita no Censo Imobiliário Municipal sob nº 555654-6, compondo-se de: salão, sanitário privativo e copa, com as áreas acima citadas, tendo gasto na construção a quantia de R\$51.705,29, tudo de acordo com o que me foi requerido pela proprietária, em petição de 20/05/2001, acompanhada dos documentos comprobatórios que arquivar. Salvador, 10 de julho de 2001. A Sub-Oficial.

DAJ: 853190 P/10/2001/Doc.050

Vide convenção de condomínio registro auxiliar nº 2295, Salvador 16 de abril de 2002. A Sub-Oficial.


AV-3 - Averbo, nesta data, a alteração da razão social da proprietária, para RUMOS EMPREENDIMENTOS LTDA, CNPJ/MF nº 16.062.465/0001-07, com endereço na Av. Tancredo Neves, nº 1283, Edif. Empresarial Omega, sala 801, nesta capital, de acordo com o que me foi requerido em petição de 17/02/2011, devidamente formalizada que arquivar, juntamente com os documentos comprobatórios, que se encontram arquivados. Salvador, 02 de março de 2011. A Oficial


DAJ nº 600/738241

P/03/2011 doc.088

R - 4 - VENDA E COMPRA: Nos termos da escritura pública, lavrada em 17/05/2011, nas Notas do tabelionato do 1º ofício desta capital, Livro 0170, fls. 022, nº 022791, a nomeada proprietária, já qualificada, devidamente representada por seus sócios Jorge Lins Freire e Eley Santos Freire, conforme atos constitutivos,

SANTA 304

estes por sua vez representados pelo também sócio, Jorge José Santos Frêre, brasileiro, casado, administrador, RG n° 01.476.938-70/SSP/BA, CPF/MF n° 337.520.365-91, constituído nos termos do instrumento de procuração lavrado nas notas do 11° ofício desta capital, livro 177, fls. 192, em data de 21/02/2011, **VENDEU** a **UTC PARTICIPAÇÕES S/A**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Av. Alfredo Rêgido de Souza Aranha, 374/384, 9° andar, Chácara Santo Antonio, São Paulo/Capital, CNPJ/MF n° 02.164.892/0001-91, representada por Ricardo Ribeiro Pessoa, brasileiro, casado, engenheiro, RG n° 684844/SSP/BA, CPF/MF n° 063.870.395-68, residente e domiciliado em São Paulo/SP e João de Teive e Argollo, brasileiro, casado, engenheiro civil, RG n° 6382052/SSP/SP, CPF/MF n° 063.870.395-68, residente nesta capital, objeto da presente, pelo valor de **R\$ 132.367,94**, Salvador, 26 de julho de 2011. A Suboficial 
IAI: 709/443047

CERTIDÃO: Certifico que a presente por mim conferida é reprodução autêntica da matrícula n° 79398 do Registro Geral, extraída nos termos do artigo 19, § 1° da Lei n° 6.015/73. Certifico mais, que o imóvel objeto da presente, encontra-se livre e desembaraçado de hipotecas, protestos, ações reais e pessoais reipersecutórias e de quaisquer outros ônus. O referido é verdade e dou fé. Salvador, 10 de dezembro de 2014. A Oficial / O Suboficial 

AFSS:

Data: 9999 011 422576

Emols.: R\$ 26,96 Trib.Justica: R\$20,85 Fecom: 8,88 Defensoria Públ.: R\$0,78 Total: R\$ 59,47.

Documento válido por 30 dias a partir da data de sua emissão.

3º Registro de Imóveis de Salvador

fls. 11155

End.: Av. Estados Unidos, nº 555, Edif. Citibank, 4º andar, salas 401 a 407, Comércio - Salvador - BA
CEP.: 40.010-020 Tel.: +55 71 3036-7555

PODER JUDICIÁRIO

39

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS

BAHIA

REGISTRO GERAL - ANO 2001

Oficial Titular

MATRÍCULA Nº 79399 DATA 06.04.2001 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Fração ideal de 31,50 m², da área de terreno próprio com 1.262,00m², medindo 25,00m de frente para a rua "E", atual rua Lucaia, 26,00m de frente para a rua "A", 49,00m à esquerda no limite com a Embasa, 49,00m à direita no limite com os lotes de nºs 06 e 09, resultante da unificação jurídica dos lotes de terrenos de nºs 07 e 08 da quadra "A", do loteamento Parque Lucaia, no subdistrito de Brotas, zona urbana desta Capital. PROPRIETÁRIA: OLIVIERI E ASSOCIADOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, empresa de capital privado, inscrita no CGC/MF sob número 14.405.039/0001-01, com sede à Av. Lucaia, nº 317, sala nº 204, Ed. Rafael Gordilho, Rio Vermelho, nesta Capital. REGISTRO ANTERIOR: conforme registros e averbações processados na Matrícula de nº 76.173 do Registro Geral, neste Ofício. Salvador, 06 de abril de 2001. A Sub Oficial

R-1 VENDA E COMPRA- Nos termos da escritura pública de 06 de dezembro de 2000, lavrada nas notas do Tabelionato de Notas e Cartório de Protesto da Comarca de Camaçã-Bahia, Tabelião José Carlos Batista Borges, no Livro 121, fls. 171 a mencionada proprietária, já qualificada, representada por seu sócio gerente, VENDEU a RUMOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede nesta Capital, inscrita no CNPJ/MF sob nº 16.062.465/0001-07, representada por seu sócio-gerente,

o imóvel objeto da presente matrícula, pelo preço de R\$ 4.395,84, cuja fração ideal corresponde a sala 305 com a área privativa de 41,07 m², taxa de rateio dos custos 3,2165 % do prédio a ser denominado "EDIFÍCIO PROFESSOR JORGE NOVIS" e sua correspondente vaga de estacionamento. Salvador, 06 de abril de 2001. A Sub Oficial.

P/04/2001/Doc. 152 DAJ 543097

AV-2 Averbo, nesta data, a construção da sala de nº 305 da porta e inscrita no Censo Imobiliário Municipal sob nº 555.679-1, composta de: salão, sanitário privativo e copa, com as áreas reais acima citadas, tendo gasto na construção a quantia de R\$42.719,82, tudo de acordo com o que me foi requerido pela proprietária, em petição de 20 de maio de 2001, acompanhada dos documentos comprobatórios que arquivar. Salvador, 10 de julho de 2001. A Sub Oficial.

DAJ.: 853192

P/10/2001/Doc.051


Vide convenção de condomínio registro auxiliar nº 2296. Salvador 16 de abril de 2002. A Sub Oficial.


AV-3 - Averbo, nesta data a alteração da razão social da proprietária, para RUMOS EMPREENDIMENTOS LTDA, CNPJ/MF nº 16.062.465/0001-07, com endereço na Av. Tancredo Neves, nº 1283, Edif. Empresarial Omega, sala 801, nesta capital, de acordo com o que me foi requerido em petição de 17/02/2011, devidamente formalizada que arquivar, juntamente com os documentos comprobatórios, que se encontram arquivados. Salvador, 02 de março de 2011. A Oficial

DAJ nº 600/738241

P/03/2011 doc. 088

R - 4 VENDA E COMPRA: Nos termos da escritura pública, lavrada em 17/05/2011, nas Notas do tabelionato do 11º ofício desta capital: livro 0170, fls. 924, nº 022792, a nomeada proprietária, já qualificada, devidamente representada por seus sócios Jorge Lins Freire e Eley Santos Freire, conforme atos constitutivos,

estes por sua vez representados pelo também sócio, Jorge José Santos Freire, brasileiro, casado, administrador, RG n.º 01.476.938-70/SSP/BA, CPF/MF n.º 337.520.365-91, constituído nos termos do Instrumento de proclamação lavrado nas notas do 11.º ofício desta capital, livro 177, fls. 192, em data de 21/02/2011. **VENDEU** a **UTC PARTICIPAÇÕES S/A**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Av. Alfredo Egídio de Souza Aranha, 374/384, 9.º andar, Chácara Santo Antonio, São Paulo/Capital, CNPJ/MF n.º 02.164.892/0001-91, representada por Ricardo Ribeiro Pessoa, brasileiro, casado, engenheiro, RG n.º 684844/SSP/BA, CPF/MF n.º 063.870.395-68, residente e domiciliado em São Paulo/SP e João de Teive e Argollo, brasileiro, casado, engenheiro civil, RG n.º 6382052/SSP/SP, CPF/MF n.º 063.870.395-68, residente nesta capital, o imóvel objeto da presente, pelo valor de **R\$ 109.361,32**. Salvador, 26 de julho de 2014. A Suboficial 
DAJ - 709/445058

CERTIDÃO: Certifico que a presente por mim conferida é reprodução autêntica da matrícula n.º ~~79399~~ do Registro Geral, extraída nos termos do artigo 19, § 1.º da Lei n.º 6.015/73. Certifico mais, que o imóvel objeto da presente, encontra-se livre e desembaraçado de hipotecas, protestos, ações reais e pessoais reipersecutórias e de quaisquer outros ônus. O referido é verdade e dou fé. **Salvador, 10 de dezembro de 2014. A Oficial e Suboficial** 

AF88

Data: 9999 011 422734

Emols.: R\$ 28,96 Trib.Juizica: R\$20,85 FECOM: 8,88 Defensoria Públ.: R\$0,78 Total: R\$ 59,47.

Documento válido por 30 dias a partir da data de sua emissão.

REPUBLICA DE SÃO PAULO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO JUIZADO DA COMARCA DE SALVADOR
SALA 305 - AV. ALFREDO EGÍDIO DE SOUZA ARANHA, 374/384 - CHACARA SANTO ANTONIO - SÃO PAULO - SP

3º Registro de Imóveis de Salvador

fls. 11157

End.: Av. Estados Unidos, nº 555, Edif. Citibank, 4º andar, salas 401 a 407, Comércio - Salvador - BA
CEP: 40.010-020 Tel.: +55 71 3036-7555

PODER JUDICIÁRIO

39

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS

BAHIA

REGISTRO GERAL - ANO 2001

Oficial *[Assinatura]*

MATRÍCULA Nº 79400 DATA 06.04.2001 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Fração ideal de 33,66 m², da área de terreno próprio com 1.262,00m², medindo 25,00m de frente para a rua "E", atual rua Lucaia, 26,00m de frente para a rua "A", 49,00m à esquerda no limite com a Embasa, 49,00m à direita no limite com os lotes de nºs 06 e 09, resultante da unificação jurídica dos lotes de terrenos de nºs 07 e 08 da quadra "A", do loteamento Parque Lucaia, no subdistrito de Brotas, zona urbana desta Capital. PROPRIETÁRIA: OLIVIERI E ASSOCIADOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, empresa de capital privado, inscrita no CGC/MF sob número 14.405.039/0001-01, com sede à Av. Lucaia, nº 317, sala nº 204, Ed. Rafael Gordilho, Rio Vermelho, nesta Capital. REGISTRO ANTERIOR: conforme registros e averbações processados na Matrícula de nº 76.173 do Registro Geral, neste Ofício. Salvador, 06 de abril de 2001. A Sub Oficial *[Assinatura]*

R-1 VENDA E COMPRA- Nos termos da escritura pública de 06 de dezembro de 2000, lavrada nas notas do Tabelionato de Notas e Cartório de Protesto da Comarca de Camaçã-Bahia, Tabelião José Carlos Batista Borges, no Livro 121, fls. 172 a mencionada proprietária, já qualificada, representada por seu sócio gerente, VENDEU a RUMOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede nesta Capital, inscrita no CNPJ/MF sob nº 16.062.465/0091-07, representada por seu sócio-gerente,

o imóvel objeto da presente matrícula, pelo preço de R\$4.697,00, cuja fração ideal corresponde a sala 306 com a área privativa de 43,87 m², taxa de rateio dos custos 3,4358 % do prédio a ser denominada "EDIFÍCIO PROFESSOR JORGE NOVIS" e sua correspondente vaga de estacionamento. Salvador, 06 de abril de 2001. A Sub Oficial. *[Assinatura]*

P/04/2001/Doc. 153 DAJ 543096

Av-2 Averbo, nesta data, a construção da sala de nº 306 da porta e inscrita no Censo Imobiliário Municipal sob nº 555.6805, compondo-se de: salão, sanitário privativo e copa, com as áreas acima citadas, tendo gasto na construção a quantia de R\$45.630,83, tudo de acordo com o que me foi requerido pela proprietária, em petição de 20 de maio de 2001, acompanhada dos documentos comprobatórios que arquivar. Salvador, 10 de julho de 2001. A Sub Oficial. *[Assinatura]*


Vide convenção de condomínio, registro auxiliar nº 2296. Salvador 16 de abril de 2002. A Sub Oficial. *[Assinatura]*


AV-3 - Averbo, nesta data a alteração da razão social da proprietária, para RUMOS EMPREENDIMENTOS LTDA., CNPJ/MF nº 16.062.465/0001-07, com endereço na Av. Tancredo Neves, nº 1283, Edif. Empresarial Ômega, sala 801, nesta capital, de acordo com o que me foi requerido em petição de 17/02/2011, devidamente formalizada que arquivar, juntamente com os documentos comprobatórios, que se encontram arquivados. Salvador, 02 de março de 2011. A Oficial *[Assinatura]*

DAJ nº 600/738241

P.03/2011 doc. 088

R - 4 - VENDA E COMPRA: Nos termos da escritura pública lavrada em 17/05/2011, nas Notas do tabelionato do 11º ofício desta capital, livro 0170, fls. 026, nº 022793, a nomeada proprietária, já qualificada, devidamente representada por seus sócios Jorge Lins Freire e Eley Santos Freire, conforme atos constitutivos, e por seus representantes pelo também sócio, Jorge José Santos Freire, brasileiro, casado, administrador

estes por sua vez representados pelo também sócio, Jorge Jose Santos Freire, brasileiro, casado, administrador, RG nº 01.476.938-70/SSP/BA, CPF/MF nº 337.520.365-91, constituído nos termos do instrumento de procuração lavrado nas notas do 11º ofício desta capital, livro 177, fls. 192, em data de 21/02/2011. **VENDEU** a **UTC PARTICIPAÇÕES S/A**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Av. Alfredo Lúgido de Souza Aranha, 374/384, 9º andar, Chácara Santo Antonio, São Paulo/Capital, CNPJ/MF nº 02.164.892/0001-91, representada por Ricardo Ribeiro Pessoa, brasileiro, casado, engenheiro, RG nº 684844/SSP/BA, CPF/MF nº 063.870.395-68, residente e domiciliado em São Paulo/SP, e João de Teive e Argollo, brasileiro, casado, engenheiro civil, RG nº 6382052/SSP/SP, CPF/MF nº 063.870.395-68, residente nesta capital, o imóvel objeto da presente, pelo valor de **R\$ 116.817,17**. Salvador, 26 de julho de 2011. A Suboficial 
 (D.A.) - 709/443066

CERTIDÃO: Certifico que a presente por mim conferida é reprodução autêntica da matrícula nº 79400 do Registro Geral, extraída nos termos do artigo 19, § 1º da Lei nº 6.015/73. Certifico mais, que o imóvel objeto da presente, encontra-se livre e desembaraçado de hipotecas, protestos, ações reais e pessoais reipersecutórias e de quaisquer outros ônus. O referido é verdade e dou fé. **Salvador, 10 de dezembro de 2014. A Oficial/O Suboficial** 

AFSS
 Daje: 9999 011 422702
 Emols.: R\$ 28,96 Trib.Juizica: R\$20,85 FECOM: 8,88 Defensoria Públ.: R\$0,78 Total: R\$ 59,47.
 Documento válido por 30 dias a partir da data de sua emissão.



3º Registro de Imóveis de Salvador

End.: Av. Estados Unidos, nº 555, Edif. Citibank, 4º andar, salas 401 a 407, Comércio - Salvador - BA
CEP.: 40.010-020 Tel.: +55 71 3036-7555



PODER JUDICIÁRIO

39

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS

BAHIA

REGISTRO GERAL - ANO 2001

Oficial Tabelar

MATRÍCULA Nº 79406 DATA 06.04.2001 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Fração ideal de 33,66 m², da área de terreno próprio com 1.262,00m², medindo / 25,00m de frente para a rua "E", atual rua Lucáia, 26,00m de frente para a rua "A", 49,00m à esquerda no limite com a Embasa, 49,00m à direita no limite com / os lotes de nºs 06 e 09, resultante da unificação jurídica dos lotes de terrenos de nºs 07 e 08 da quadra "A", do loteamento Parque Lucaia, no subdistrito de Brotas, zona urbana desta Capital. PROPRIETÁRIA: OLIVIERI E ASSOCIADOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, empresa de capital privado, inscrita no CGC/MF sob número 14.405.039/0001-01, com sede à Av. Lucaia, nº 317, sala nº 204, Ed. Rafael - Gordilho, Rio Vermelho, nesta Capital. REGISTRO ANTERIOR: conforme registros e averbações processados na Matrícula de nº 76.173 do Registro Geral, neste Ofício: Salvador, 06 de abril de 2001. A Sub Oficial


R-1 VENDA E COMPRA- Nos termos da escritura pública de 06 de dezembro de 2000, lavrada nas notas do Tabelionato de Notas e Cartório de Protesto da Comarca de Camaçã-Bahia, Tabelião José Carlos Batista Borges, no Livro 121, fls. 152, a mencionada proprietária, já qualificada, representada por seu sócio gerente, VENDEU a MÁRIO DE TEIVE E ARGOLLO, brasileiro, casado, engenheiro civil, inscrito no CPF sob nº 112.518.325-04, residente e domiciliado nesta Capital, - - o imóvel objeto da presente matrícula, pelo preço de R\$ 4.697,00, cuja fração / ideal corresponde a sala 501 com a área privativa de 43,87 m², taxa de ratificação dos custos 3,4358 % do prédio a ser denominado "EDIFÍCIO-PROFESSOR JORGE NOVIS" e sua correspondente vaga de estacionamento. Salvador, 06 de abril de 2001. A Sub Oficial: P/04/2001/Doc. 158 DAJ 543066

AV-2 Avarbo, nesta data, a construção da sala de nº 501 da porta e inscrita no Censo Imobiliário Municipal sob nº 555687-2, compondo-se de: salão, sanitário privativo e copa, com as áreas acima citadas, tendo gasto na construção a quantia de R\$45.672,22, tudo de acordo com o que me foi requerido pelo proprietário em petição de 20/05/2001, acompanhada dos documentos comprobatórios que 7 arquivos. Salvador, 10 de julho de 2001. A Sub Oficial: DAJ.: 632300 P/10/2001/Doc.040

Vide convenção de condomínio registro auxiliar nº 2296, Salvador 16 de abril de 2002. A Sub Oficial.

R-3- VENDA E COMPRA: Nos termos da escritura pública, datada em 24/03/2010, lavrada nas notas do Tabelionato do 11º Ofício desta Capital, livro 0139, fls.119, nº 018738, os nomeados proprietários, já qualificados, VENDERAM a TEC PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ/MF nº 02.164.892/0001-91 com sede na Cidade de São na Av. Alfredo Egídio de Souza Aranha, 374/384, 9º andar, Chacara, representada por Ricardo Ribeiro Pessoa, brasileiro, casado, engenheiro, RG nº 684844/SSP/BA, CPF/MF nº 068.870.395-68 e João Teive e Argollo, brasileiro, casado, engenheiro civil, RG nº 6382052/SSP/SP, CPF/MF nº 764.363.438-49, o imóvel objeto da presente, pelo valor de R\$ 50.000,00. Salvador, 15 de abril de 2010. A Sub Oficial: DAJ nº 708/128031

SALA 501

CERTIDÃO: Certifico que a presente por mim conferida é reprodução autêntica da matrícula nº 79406 do Registro Geral, extraída nos termos do artigo 19, § 1º da Lei nº 6.015/73. Certifico mais, que o imóvel objeto da presente, encontra-se livre e desembaraçado de hipotecas, protestos, ações reais e pessoais reipersecutórias e de quaisquer outros ônus. O referido é verdade e dou fé. **Salvador, 10 de dezembro de 2014. A Oficial / O Suboficial** 

PCVR

Daje:9999:011.422834

Emols.: R\$ 28,96 Trib.Juizica: R\$20,85 FECOM: 8,88 Defensoria Públ.: R\$0,78 Total: R\$ 59,47.

Documento válido por 30 dias a partir da data de sua emissão.

COPIA AUTENTICADA
Tribunal de Justiça do Estado da Bahia
1569.AB056386-8
341894BU1Q

Selo de Autenticidade
Tribunal de Justiça do Estado da Bahia
Ato Notarial ou de Registro
1569.AB056386-8
341894BU1Q
Consulte:
www.tjba.jus.br/autenticidade

3º Registro de Imóveis de Salvador

fls. 11161

End.: Av. Estados Unidos, nº 555, Edif. Citibank, 4º andar, salas 401 a 407, Comércio - Salvador - BA
CEP: 40.010-020 Tel.: +55 71 3036-7555

PODER JUDICIÁRIO

3º

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS

BAHIA

REGISTRO GERAL - ANO 2001

Oficial Thuler

MATRÍCULA Nº 79407 DATA 06.04.2001 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Fração ideal de 31,50 m², da área do terreno próprio com 1.262,00m², medindo / 25,00m de frente para a rua "E", atual rua Lucaia, 26,00m de frente para a rua "A", 49,00m à esquerda no limite com a Embasa, 49,00m à direita no limite com / os lotes de n.ºs 06 e 09, resultante da unificação jurídica dos lotes de terrenos de n.ºs 07 e 08 da quadra "A", do loteamento Parque Lucaia, no subdistrito de Brotas, zona urbana desta Capital. PROPRIETÁRIA: OLIVIERI E ASSOCIADOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, empresa de capital privado, inscrita no CGC/ME sob número 14.405.039/0001-01, com sede à Av. Lucaia, nº 317, sala nº 204, Ed. Rafael Gordilho, Rio Vermelho, nesta Capital. REGISTRO ANTERIOR: conforme registros e averbações processados na Matrícula de nº 76.173 do Registro Geral, neste Ofício. Salvador, 06 de abril de 2001. A Sub Oficial

R-1 VENDA E COMPRA - Nos termos da escritura pública de 06 de dezembro de 2000, lavrada nas notas do Tabelionato de Notas e Cartório de Protesto da Comarca de Camacá-Bahia, Tabelião José Carlos Batista Borges, no Livro 121, fls. 164 a mencionada proprietária, já qualificada, representada por seu sócio gerente, VENDEU a ROGÉRIO CUNHA DE OLIVEIRA, brasileiro, casado, engenheiro eletricitista, CPF/214.981.134-00, residente e domiciliado nesta Capital,

o imóvel objeto da presente matrícula, pelo preço de R\$ 4.395,84 -, cuja fração / ideal corresponde a sala 502 com a área privativa de 41,07 m², taxa de rateio dos custos 3,2165 % do prédio a ser denominado "EDIFÍCIO PROFESSOR JORGE NOVIS" e sua correspondente vaga de estacionamento, Salvador, 06 de abril de 2001. A Sub Oficial.

P/04/2001/Doc. 156 DAJ 543070

AV-2 Averbo, nesta data, a construção da sala de nº 502 da porta e inscrita no Censo Imobiliário Municipal sob nº 555688-0, compondo-se de: salão, sanitário privativo e copa, com as áreas acima citadas, tendo gasto na construção a quantia de R\$42.719,51, tudo de acordo com o que me foi requerido pelo proprietário em petição de 20/05/2001, acompanhada dos documentos comprobatórios que arquivar. Salvador, 10 de julho de 2001. A Suboficial.

DAJ. 632290 P/10/2001/Doc.041

Vide convenção de condomínio registro auxiliar nº 2296. Salvador 15 de abril de 2002. A Suboficial.

CERTIDÃO: Certifico que a presente por mim conferida é reprodução autêntica da matrícula nº 79407 do Registro Geral, extraída nos termos do artigo 19, § 1º da Lei nº 6.015/73. Certifico mais, que o imóvel objeto da presente, encontra-se livre e desembaraçado de hipotecas, protestos, ações reais e pessoais reipersecutórias e de quaisquer outros ônus. O referido é verdade e dou fé. Salvador, 10 de dezembro de 2014. A Oficial / O Suboficial

PCVR

Daje: 9999 011.422905

Emols.: R\$ 28,96 Trib.Justica: R\$20,85 FEQOM: 8,88 Defensoria Públ.: R\$0,78 Total: R\$ 59,47.

Documento válido por 30 dias a partir da data de sua emissão.

Selo de Autenticidade
Tribunal de Justiça do Estado de Bahia
Ass. Notariário do Registro

3º Registro de Imóveis de Salvador

fls. 11162

End.: Av. Estados Unidos, nº 555, Edif. Citibank, 4º andar, salas 401 a 407, Comércio - Salvador - BA
CEP.: 40.010-020 Tel.: +55 71 3036-7555

PODER JUDICIÁRIO

3º

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS

BAHIA

REGISTRO GERAL - ANO 2001

Oficial Titular

MATRÍCULA Nº 79408 DATA 06.04.2001 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Fração ideal de 27,45 m², da área de terreno próprio com 1.262,00m², medindo 25,00m de frente para a rua "E", atual rua Lucaia, 26,00m de frente para a rua "A", 49,00m à esquerda no limite com a Embasa, 49,00m à direita no limite com os lotes de nºs 06 e 09, resultante da unificação jurídica dos lotes de terrenos de nºs 07 e 08 da quadra "A", do loteamento Parque Lucaia, no subdistrito de Brotas, zona urbana desta Capital. PROPRIETÁRIA: OLIVIERI E ASSOCIADOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, empresa de capital privado, inscrita no CGC/MF sob número 14.405.039/0001-01, com sede à Av. Lucaia, nº 317, sala nº 204, Ed. Rafael - Gordilho, Rio Vermelho, nesta Capital. REGISTRO ANTERIOR: conforme registros e averbações processados na Matrícula de nº 76.173 do Registro Geral, neste Ofício, Salvador, 06 de abril de 2001. A Sub-Oficial

R-1 VENDA E COMPRA - Nos termos da escritura pública de 06 de dezembro de 2000, lavrada nas notas do Tabelionato de Notas e Cartório de Protesto da Comarca de Camacã-Bahia, Tabelião José Carlos Batista Borges, no Livro 121, fls. 157 a mencionada proprietária, já qualificada, representada por seu sócio gerente, VENDEU a HENRIQUE MARTINEZ ANDION, brasileiro, casado, engenheiro civil, inscrito no CPF sob nº 232.361.165-87, residente e domiciliado nesta Capital,

o imóvel objeto da presente matrícula, pelo preço de R\$ 3.830,51, cuja fração ideal corresponde à sala 503 com a área privativa de 35,78 m², taxa de rateio dos custos 2,8022 e do prédio a ser denominado "EDIFÍCIO PROFESSOR JORGE NOVIS" e sua correspondente vaga de estacionamento. Salvador, 06 de abril de 2001. A Sub-Oficial.

P/04/2001/Doc. 157 DAJ 543069


AV-2 Averbo, nesta data, a construção da sala de nº 503 da porta e inscrita no Censo Imobiliário Municipal sob nº 555689-9, compondo-se de: salão, sanitário privativo e copa, com as áreas acima citadas, tendo gasto na construção a quantia de R\$37.247,45, tudo de acordo com o que me foi requerido pelo proprietário, em petição de 20/05/2001, acompanhada dos documentos comprobatórios que arquivarei. Salvador, 10 de julho de 2001. A Sub-Oficial.

DAJ.: 632286 P/10/001/Doc.042

Vide convenção de condomínio registro auxiliar nº 2296, Salvador 16 de abril de 2002. A Sub-Oficial.

R-3 VENDA E COMPRA: Nos termos da escritura pública de 05 de fevereiro de 2007, lavrada nas notas do Tabelionato de 6º Ofício desta Capital, no Livro 0968, fls. 082 sob nº ordem 597.803, o proprietário HENRIQUE MARTINEZ ANDION, já qualificado e sua esposa MARIA TERESA MESSEDER ANDION, brasileiro, pedagoga, inscrita no CPF/MF sob nº 195.607.615-87, residentes e domiciliados nesta Capital, VENDE- RAM a TEC PARTICIPAÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.184.892/0001-87, com sede em São Paulo - SP, representada por seus sócios Ricardo Ribeiro Pessoa, brasileiro, casado, engenheiro, CPF/MF sob nº 063.870.395-58, residente em São Paulo e João de Teive e Argollo, brasileiro, casado, engenheiro civil, CPF/MF sob número 764.362.338-49, residente e domiciliado nesta Capital, o imóvel objeto da presente matrícula, pelo preço de R\$50.000,00. Salvador, 12 de março de 2007. A Sub-Oficial

DAJ: 329554

CERTIDÃO: Certifico que a presente por mim conferida é reprodução autêntica da matrícula nº 79408 do Registro Geral, extraída nos termos do artigo 19, § 1º da Lei nº 6.015/73. Certifico, mais, que o imóvel objeto da presente, encontra-se livre e desembaraçado de hipotecas, protestos, ações reais e pessoais reipersecutórias e de quaisquer outros ônus. O referido é verdade e dou fé. **Salvador, 10 de dezembro de 2014. A Oficial / O Suboficial** 

PCVR

Data: 9999/01/422959

Emols.: R\$ 28,96 Trib. Justiça: R\$20,85 FECOM: 8,88 Defensoria Públ.: R\$0,78 Total: R\$ 59,47.

Documento válido por 30 dias a partir da data de sua emissão.

Selo de Autenticidade
Tribunal de Justiça do Estado de Bahia
Ato Notarial ou de Registro
1569.AB056389-2
E1F3QS7PB0
Consulte:
www.tjba.jus.br/autenticidade

3º Registro de Imóveis de Salvador

fls. 11164

End.: Av. Estados Unidos, nº 555, Edif. Citibank, 4º andar, salas 401 a 407, Comércio - Salvador - BA
CEP.: 40.010-020 Tel.: +55 71 3038-7555

PODER JUDICIÁRIO

3º

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS

BAHIA

REGISTRO GERAL - ANO 2001 - 11

Oficial Titular

MATRÍCULA Nº 79409 DATA 06.04.2001 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Fração ideal de 38,14 m2, da área de terreno próprio com 1.262,00m2, medindo / 25,00m de frente para a rua "E", atual rua Lucaia, 26,00m de frente para a rua "A", 49,00m à esquerda no limite com a Embasa, 49,00m à direita no limite com os lotes de nºs 06 e 09, resultante da unificação jurídica dos lotes de terrenos de nºs 07 e 08 da quadra "A", do loteamento Parque Lucaia, no subdistrito de Brotas, zona urbana desta Capital. PROPRIETÁRIA: OLIVIERI E ASSOCIADOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, empresa de capital privado, inscrita no CGC/MP sob número 14.405.039/0001-01, com sede à Av. Lucaia, nº 317, sala nº 204, Ed. Rafael - Gordilho, Rio Vermelho, nesta Capital. REGISTRO ANTERIOR: conforme registros e averbações processados na Matrícula de nº 76.173 do Registro Geral, neste Ofício, Salvador, 06 de abril de 2001. A Sub Oficial

R-1 VENDA E COMPRA - Nos termos da escritura pública de 06 de dezembro de 2000, lavrada nas notas do Tabelionato de Notas e Cartório de Protesto da Comarca de Camacá-Bahia, Tabelião José Carlos Batista Borges, no Livro 121, fls. 160 a mencionada proprietária, já qualificada, representada por seu sócio gerente, VENDEU a JOÃO DE TEIVE E ARGOLLO, brasileiro, casado, engenheiro civil, inscrito no CPF sob nº 764.362.338-49, residente e domiciliado nesta Capital, - - -

o imóvel objeto da presente matrícula, pelo preço de R\$ 5.322,21, cuja fração ideal corresponde a sala 504 com a área privativa de 49,71 m2, taxa de rateio dos custos 3,8932 % do prédio a ser denominado "EDIFÍCIO PROFESSOR JORGE NOVIS" e sua correspondente vaga de estacionamento, Salvador, 06 de abril de 2001. A Sub Oficial.

P/04/2001/Doc. 159 DAJ 543072

AV-2/ Averbo, nesta data, a construção da sala nº 504 da porta e inscrita no Censo Imobiliário Municipal sob nº 555690-2, compondo-se de: salão, sanitário privativo e copa, com as áreas acima citadas, tendo gasto na construção a quantia de R\$48.720,03, tudo de acordo com o que me foi requerido pelo proprietário, em petição de 20/05/2001, acompanhada dos documentos comprobatórios que arquivar. Salvador, 10 de julho de 2001. A Sub Oficial.


DAJ.: 752588 P/10/001/Doc.043

Vide convenção de condomínio registro auxiliar nº 2296. Salvador 16 de abril de 2002. A Sub Oficial.


R-3 - VENDA E COMPRA - Nos termos da escritura pública de 05 de outubro de 2004 lavrada nas notas do 12º Ofício desta capital, livro 141-E, fls. 002, sob nº 209369, o nomeado proprietário, já qualificado e sua esposa MARIZA ASSUNÇÃO COSTA DE TEIVE E ARGOLLO, ela inscrita no CPF sob nº 831.235.205-87, residentes nesta capital, VENDERAM a PATRIMONIAL COSTA CARNEIRO LTDA, inscrita no ENRJ sob nº 05.416.834/0001-04, com sede na rua Cambou, 39 na cidade de IAPI, Estado da Bahia, representada por José Cerqueira Costa, o imóvel da presente, pelo preço de R\$50.000,00. Salvador, 26 de outubro de 2004, A Escrevente Autorizada.

DAJ nº 712856

SALA: 504

4. VENDA E COMPRA: Nos termos da escritura pública de 11 de abril de 2007, lavrada nas Notas do Tabelionato do 6º Ofício desta Capital, no Livro 00976, fls. 096/7 sob nº ordem 598.513, a proprietária **PATRIMONIAL COSTA CARNEIRO LTDA**, retro qualificada, representada por seu administrador José Cerqueira Costa, brasileiro, casado, engenheiro, inscrito no CPF/MF sob nº 093.985.545-34, residente e domiciliado nesta Capital; **VENDEU** a **TEC PARTICIPAÇÕES LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrito no CNPJ/MF sob nº 02.164.892/0001-91, com sede em São Paulo-SP, representada por seus sócios Ricardo Ribeiro Pessoa, brasileiro, casado, engenheiro, inscrito no CPF/MF nº 063.870.395-68, residente e domiciliado em São Paulo e João de Teive e Argollo, brasileiro, casado, engenheiro civil, inscrito no CPF/MF sob nº 764.362.338-49, residente e domiciliado nesta Capital, o imóvel objeto da presente matrícula, pelo preço de R\$60.000,00. Salvador, 25 de abril de 2007. A SubOficial 

DAJ: 530.089

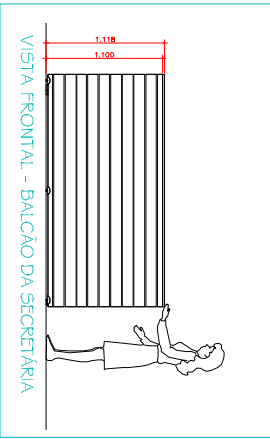
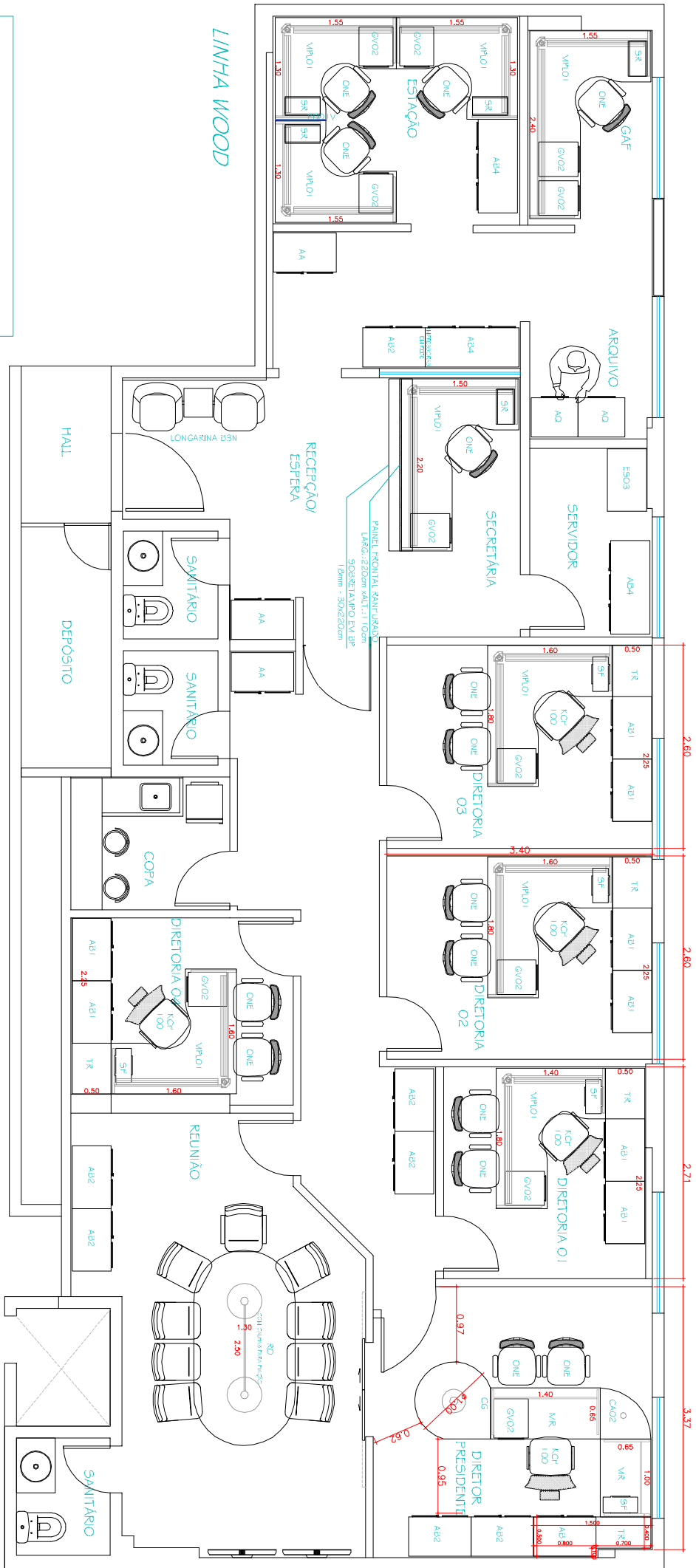
CERTIDÃO: Certifico que a presente por mim conferida é reprodução autêntica da matrícula nº 79409 do Registro Geral, extraída nos termos do artigo 19, § 1º da Lei nº 6.015/73. Certifico mais, que o imóvel objeto da presente, encontra-se livre e desembaraçado de hipotecas, protestos, ações reais e pessoais reipersecutórias e de quaisquer outros ônus. O referido é verdade e dou fé. Salvador, 10 de dezembro de 2014. A Oficial / O Suboficial 

PCVR

Data: 9999.011.423031

Emols.: R\$ 28,96 Trib. Justiça: R\$ 20,85 FECOM: 8,88 Defensoria Públ.: R\$ 0,78 Total: R\$ 59,47.

Documento válido por 30 dias a partir da data de sua emissão.



CONFERRIR MEDIDAS NO LOCAL	
NÚMERO DO PROJETO:	1303.009
NÚMERO DO PEDIDO:	
Data Inicial de Projeto:	06.03.13
Correção 01:	07.03.13
Correção 02:	19.03.13
Correção 03:	20.03.13
Correção 04:	25.03.13
Correção 05:	
Cliente:	ESTUDO PRELIMINAR
Representante / Vendedor:	UTC ENGENHARIA SA
	PAULO-BA
Projeto:	ANA
Escopo:	SEM ESCALA
Página:	01

PMS - Prefeitura Municipal de Salvador

Secretaria Municipal da Fazenda

Diretoria de Receita Municipal - Coordenadoria de Cadastros

Certidão de Dados Cadastrais Utilizados para Cálculo do IPTU 2017

Inscrição Imobiliária	555649-0						
Contribuinte	UTC PARTICIPAÇÕES S A						
CPF/CNPJ	02.164.892/0001-91						
Endereço	Rua Lucaia	Nº Métrico	337	Nº de Porta	337		
Loteamento	Quadra		Lote				
Conjunto	Edifício		EDIFÍCIO PROFESSOR JORGE NOVIS		Bloco		
Sub-Unidade	SL	Nº Sub-Unidade	301	Bairro	RIO VERMELHO	CEP	41.940-660
Complemento							
Área Terreno(m²)	52,00						
Fração Ideal	34,00						
Área Construída(m²)	78,00						
Área Total(m²)	0,00						
Valor Venal IPTU	R\$ 188.275,24						
Tipo Imóvel	Não Residencial						
Padrão Construtivo	A4						
Logradouro Tributário	947 - Rua Lucaia						
Data Lançamento	31/08/2000						
Situação Cadastral	Ativo						
Situação Fiscal (IPTU)	Contribuinte						
Data de Emissão	02/10/2017 08:22:45						

Ressalvado o direito de a Fazenda Pública do Município do Salvador atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel em 2017.

Código de Controle da Certidão: 76928CB26A5CF68B8F7F9BCBE228F363

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na página da Secretaria Municipal da Fazenda (<http://www.sefaz.salvador.ba.gov.br>), através do código de controle da certidão acima.

PMS - Prefeitura Municipal de Salvador

Secretaria Municipal da Fazenda

Diretoria de Receita Municipal - Coordenadoria de Cadastros

Certidão de Dados Cadastrais Utilizados para Cálculo do IPTU 2017

Inscrição Imobiliária	555650-3				
Contribuinte	UTC PARTICIPAÇÕES S A				
CPF/CNPJ	02.164.892/0001-91				
Endereço	Rua Lucaia	Nº Métrico	337	Nº de Porta	337
Loteamento		Quadra		Lote	
Conjunto		Edifício	EDIFÍCIO PROFESSOR JORGE NOVIS		Bloco
Sub-Unidade	SL	Nº Sub-Unidade	302	Bairro	RIO VERMELHO
		CEP	41.940-660		
Complemento					
Área Terreno(m²)	50,00				
Fração Ideal	32,00				
Área Construída(m²)	74,00				
Área Total(m²)	0,00				
Valor Venal IPTU	R\$ 179.719,18				
Tipo Imóvel	Não Residencial				
Padrão Construtivo	A4				
Logradouro Tributário	947 - Rua Lucaia				
Data Lançamento	31/08/2000				
Situação Cadastral	Ativo				
Situação Fiscal (IPTU)	Contribuinte				
Data de Emissão	02/10/2017 08:28:46				

Ressalvado o direito de a Fazenda Pública do Município do Salvador atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel em 2017.

Código de Controle da Certidão: 9AFF9F149EFB483D34225989669B399C

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na página da Secretaria Municipal da Fazenda (<http://www.sefaz.salvador.ba.gov.br>), através do código de controle da certidão acima.

PMS - Prefeitura Municipal de Salvador

Secretaria Municipal da Fazenda

Diretoria de Receita Municipal - Coordenadoria de Cadastros

Certidão de Dados Cadastrais Utilizados para Cálculo do IPTU 2017

Inscrição Imobiliária	555651-1				
Contribuinte	UTC PARTICIPAÇÕES S A				
CPF/CNPJ	02.164.892/0001-91				
Endereço	Rua Lucaia	Nº Métrico	337	Nº de Porta	337
Loteamento		Quadra		Lote	
Conjunto		Edifício	EDIFÍCIO PROFESSOR JORGE NOVIS		Bloco
Sub-Unidade	SL	Nº Sub-Unidade	303	Bairro	RIO VERMELHO
		CEP	41.940-660		
Complemento					
Área Terreno(m²)	44,00				
Fração Ideal	28,00				
Área Construída(m²)	66,00				
Área Total(m²)	0,00				
Valor Venal IPTU	R\$ 159.309,81				
Tipo Imóvel	Não Residencial				
Padrão Construtivo	A4				
Logradouro Tributário	947 - Rua Lucaia				
Data Lançamento	31/08/2000				
Situação Cadastral	Ativo				
Situação Fiscal (IPTU)	Contribuinte				
Data de Emissão	02/10/2017 08:24:38				

Ressalvado o direito de a Fazenda Pública do Município do Salvador atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel em 2017.

Código de Controle da Certidão: 96F82AC11B45F8C529CBE338FACC7F22

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na página da Secretaria Municipal da Fazenda (<http://www.sefaz.salvador.ba.gov.br>), através do código de controle da certidão acima.

PMS - Prefeitura Municipal de Salvador

Secretaria Municipal da Fazenda

Diretoria de Receita Municipal - Coordenadoria de Cadastros

Certidão de Dados Cadastrais Utilizados para Cálculo do IPTU 2017

Inscrição Imobiliária	555654-6						
Contribuinte	UTC PARTICIPAÇÕES S A						
CPF/CNPJ	02.164.892/0001-91						
Endereço	Rua Lucaia	Nº Métrico	337	Nº de Porta	337		
Loteamento		Quadra		Lote			
Conjunto		Edifício	EDIFÍCIO PROFESSOR JORGE NOVIS		Bloco		
Sub-Unidade	SL	Nº Sub-Unidade	304	Bairro	RIO VERMELHO	CEP	41.940-660
Complemento							
Área Terreno(m²)	57,00						
Fração Ideal	37,00						
Área Construída(m²)	85,00						
Área Total(m²)	0,00						
Valor Venal IPTU	R\$ 205.721,27						
Tipo Imóvel	Não Residencial						
Padrão Construtivo	A4						
Logradouro Tributário	947 - Rua Lucaia						
Data Lançamento	31/08/2000						
Situação Cadastral	Ativo						
Situação Fiscal (IPTU)	Contribuinte						
Data de Emissão	02/10/2017 08:26:32						

Ressalvado o direito de a Fazenda Pública do Município do Salvador atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel em 2017.

Código de Controle da Certidão: 36617FAECE589AB052014FB8347528B8

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na página da Secretaria Municipal da Fazenda (<http://www.sefaz.salvador.ba.gov.br>), através do código de controle da certidão acima.

PMS - Prefeitura Municipal de Salvador

Secretaria Municipal da Fazenda

Diretoria de Receita Municipal - Coordenadoria de Cadastros

Certidão de Dados Cadastrais Utilizados para Cálculo do IPTU 2017

Inscrição Imobiliária	555679-1				
Contribuinte	UTC PARTICIPAÇÕES S A				
CPF/CNPJ	02.164.892/0001-91				
Endereço	Rua Lucaia	Nº Métrico	337	Nº de Porta	337
Loteamento		Quadra		Lote	
Conjunto		Edifício	EDIFÍCIO PROFESSOR JORGE NOVIS		Bloco
Sub-Unidade	SL	Nº Sub-Unidade	305	Bairro	RIO VERMELHO
		CEP	41.940-660		
Complemento					
Área Terreno(m²)	50,00				
Fração Ideal	32,00				
Área Construída(m²)	74,00				
Área Total(m²)	0,00				
Valor Venal IPTU	R\$ 179.719,18				
Tipo Imóvel	Não Residencial				
Padrão Construtivo	A4				
Logradouro Tributário	947 - Rua Lucaia				
Data Lançamento	31/08/2000				
Situação Cadastral	Ativo				
Situação Fiscal (IPTU)	Contribuinte				
Data de Emissão	02/10/2017 08:26:02				

Ressalvado o direito de a Fazenda Pública do Município do Salvador atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel em 2017.

Código de Controle da Certidão: 21E47B055461E24B4BDB972E73065A63

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na página da Secretaria Municipal da Fazenda (<http://www.sefaz.salvador.ba.gov.br>), através do código de controle da certidão acima.

PMS - Prefeitura Municipal de Salvador

Secretaria Municipal da Fazenda

Diretoria de Receita Municipal - Coordenadoria de Cadastros

Certidão de Dados Cadastrais Utilizados para Cálculo do IPTU 2017

Inscrição Imobiliária	555680-5						
Contribuinte	UTC PARTICIPAÇÕES S A						
CPF/CNPJ	02.164.892/0001-91						
Endereço	Rua Lucaia	Nº Métrico	337	Nº de Porta	337		
Loteamento	Quadra		Lote				
Conjunto	Edifício		EDIFÍCIO PROFESSOR JORGE NOVIS		Bloco		
Sub-Unidade	SL	Nº Sub-Unidade	306	Bairro	RIO VERMELHO	CEP	41.940-660
Complemento							
Área Terreno(m²)	52,00						
Fração Ideal	34,00						
Área Construída(m²)	78,00						
Área Total(m²)	0,00						
Valor Venal IPTU	R\$ 188.275,24						
Tipo Imóvel	Não Residencial						
Padrão Construtivo	A4						
Logradouro Tributário	947 - Rua Lucaia						
Data Lançamento	31/08/2000						
Situação Cadastral	Ativo						
Situação Fiscal (IPTU)	Contribuinte						
Data de Emissão	02/10/2017 08:27:02						

Ressalvado o direito de a Fazenda Pública do Município do Salvador atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel em 2017.

Código de Controle da Certidão: FC53EAC70732829B96A6672C15437873

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na página da Secretaria Municipal da Fazenda (<http://www.sefaz.salvador.ba.gov.br>), através do código de controle da certidão acima.

PMS - Prefeitura Municipal de Salvador

Secretaria Municipal da Fazenda

Diretoria de Receita Municipal - Coordenadoria de Cadastros

Certidão de Dados Cadastrais Utilizados para Cálculo do IPTU 2017

Inscrição Imobiliária	555687-2						
Contribuinte	UTC PARTICIPAÇÕES S A						
CPF/CNPJ	02.164.892/0001-91						
Endereço	Rua Lucaia	Nº Métrico	337	Nº de Porta	337		
Loteamento	Quadra		Lote				
Conjunto	Edifício		EDIFÍCIO PROFESSOR JORGE NOVIS		Bloco		
Sub-Unidade	SL	Nº Sub-Unidade	501	Bairro	RIO VERMELHO	CEP	41.940-660
Complemento							
Área Terreno(m²)	52,00						
Fração Ideal	34,00						
Área Construída(m²)	78,00						
Área Total(m²)	0,00						
Valor Venal IPTU	R\$ 188.275,24						
Tipo Imóvel	Não Residencial						
Padrão Construtivo	A4						
Logradouro Tributário	947 - Rua Lucaia						
Data Lançamento	31/08/2000						
Situação Cadastral	Ativo						
Situação Fiscal (IPTU)	Contribuinte						
Data de Emissão	02/10/2017 08:29:13						

Ressalvado o direito de a Fazenda Pública do Município do Salvador atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel em 2017.

Código de Controle da Certidão: 17C5654C281B89D107EA45F37D7FE87D

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na página da Secretaria Municipal da Fazenda (<http://www.sefaz.salvador.ba.gov.br>), através do código de controle da certidão acima.

PMS - Prefeitura Municipal de Salvador

Secretaria Municipal da Fazenda

Diretoria de Receita Municipal - Coordenadoria de Cadastros

Certidão de Dados Cadastrais Utilizados para Cálculo do IPTU 2017

Inscrição Imobiliária	555688-0					
Contribuinte	UTC PARTICIPAÇÕES S A					
CPF/CNPJ	02.164.892/0001-91					
Endereço	Rua Lucaia	Nº Métrico	337	Nº de Porta	337	
Loteamento		Quadra		Lote		
Conjunto		Edifício	EDIFÍCIO PROFESSOR JORGE NOVIS		Bloco	
Sub-Unidade	SL	Nº Sub-Unidade	502	Bairro	RIO VERMELHO	CEP 41.940-660
Complemento						
Área Terreno(m²)	50,00					
Fração Ideal	32,00					
Área Construída(m²)	74,00					
Área Total(m²)	0,00					
Valor Venal IPTU	R\$ 179.719,18					
Tipo Imóvel	Não Residencial					
Padrão Construtivo	A4					
Logradouro Tributário	947 - Rua Lucaia					
Data Lançamento	31/08/2000					
Situação Cadastral	Ativo					
Situação Fiscal (IPTU)	Contribuinte					
Data de Emissão	02/10/2017 08:27:32					

Ressalvado o direito de a Fazenda Pública do Município do Salvador atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel em 2017.

Código de Controle da Certidão: 610F869D15A65FDC24CD632E0A30DF78

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na página da Secretaria Municipal da Fazenda (<http://www.sefaz.salvador.ba.gov.br>), através do código de controle da certidão acima.

PMS - Prefeitura Municipal de Salvador

Secretaria Municipal da Fazenda

Diretoria de Receita Municipal - Coordenadoria de Cadastros

Certidão de Dados Cadastrais Utilizados para Cálculo do IPTU 2017

Inscrição Imobiliária	555689-9						
Contribuinte	UTC PARTICIPAÇÕES S A						
CPF/CNPJ	02.164.892/0001-91						
Endereço	Rua Lucaia	Nº Métrico	337	Nº de Porta	337		
Loteamento	Quadra		Lote				
Conjunto	Edifício		EDIFÍCIO PROFESSOR JORGE NOVIS		Bloco		
Sub-Unidade	SL	Nº Sub-Unidade	503	Bairro	RIO VERMELHO	CEP	41.940-660
Complemento							
Área Terreno(m²)	44,00						
Fração Ideal	28,00						
Área Construída(m²)	66,00						
Área Total(m²)	0,00						
Valor Venal IPTU	R\$ 159.309,81						
Tipo Imóvel	Não Residencial						
Padrão Construtivo	A4						
Logradouro Tributário	947 - Rua Lucaia						
Data Lançamento	31/08/2000						
Situação Cadastral	Ativo						
Situação Fiscal (IPTU)	Contribuinte						
Data de Emissão	02/10/2017 08:30:09						

Ressalvado o direito de a Fazenda Pública do Município do Salvador atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel em 2017.

Código de Controle da Certidão: 05EF380BB5259AB57F9417A02BB8829A

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na página da Secretaria Municipal da Fazenda (<http://www.sefaz.salvador.ba.gov.br>), através do código de controle da certidão acima.

PMS - Prefeitura Municipal de Salvador

Secretaria Municipal da Fazenda

Diretoria de Receita Municipal - Coordenadoria de Cadastros

Certidão de Dados Cadastrais Utilizados para Cálculo do IPTU 2017

Inscrição Imobiliária	555690-2					
Contribuinte	UTC PARTICIPAÇÕES S A					
CPF/CNPJ	02.164.892/0001-91					
Endereço	Rua Lucaia	Nº Métrico	337	Nº de Porta	337	
Loteamento		Quadra		Lote		
Conjunto		Edifício	EDIFÍCIO PROFESSOR JORGE NOVIS		Bloco	
Sub-Unidade	SL	Nº Sub-Unidade	504	Bairro	RIO VERMELHO	CEP 41.940-660
Complemento						
Área Terreno(m²)	57,00					
Fração Ideal	37,00					
Área Construída(m²)	85,00					
Área Total(m²)	0,00					
Valor Venal IPTU	R\$ 205.721,27					
Tipo Imóvel	Não Residencial					
Padrão Construtivo	A4					
Logradouro Tributário	947 - Rua Lucaia					
Data Lançamento	31/08/2000					
Situação Cadastral	Ativo					
Situação Fiscal (IPTU)	Contribuinte					
Data de Emissão	02/10/2017 08:29:41					

Ressalvado o direito de a Fazenda Pública do Município do Salvador atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel em 2017.

Código de Controle da Certidão: C76761F937B6C95F415A67E48CC65E1D

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na página da Secretaria Municipal da Fazenda (<http://www.sefaz.salvador.ba.gov.br>), através do código de controle da certidão acima.

