



5. 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, poucas ofertas disponíveis no mercado de venda para tipologia do imóvel avaliando, no Município de Salvador.

No entanto, apesar destes aspectos positivos observados anteriormente, os imóveis possuem baixa liquidez, devido se tratarem de áreas destinadas a investidores específicos, 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 MÉDIO E GRANDE PORTE;
f) Facilidades para a Negociação do Bem:	LOCALIZAÇÃO, REGIÃO EM DESENVOLVIMENTO ACELERADO.



6. METODOLOGIA EMPREGADA E PROCEDIMENTOS

6.1. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO – TERRENO (ÁREA 01)

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 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

6.1.1. 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:

Vt = Valor do terreno, R\$;

S = Área total do terreno, 10.796,66 m²;

q = Valor Unitário Básico do terreno, obtido através da Pesquisa Imobiliária e Homogeneização, **R\$ 2.548,37**, tendo sido validada a influência dos fatores de Área e Localização, como homogeneizante dos elementos amostrais;

VT = 10.796,66 x R\$ 2.548,37;

VT = R\$ 27.513.884,44

Data Base: outubro/2017

Imóvel	Área do Terreno (m ²)	Valor de Mercado do Terreno em Números Redondos (R\$)
Matrícula 96.084	10.796,66	27.500.000.00 (Vinte e sete milhões e quinhentos 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.

6.2. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO - TERRENO (ÁREA 02 E ÁREA 03)

Para avaliação das Áreas 02 e 03, diante da impossibilidade da aplicação do método comparativo direto, devido ausência de amostras com as mesmas características do imóvel avaliando, no mercado imobiliário da região, no presente caso, utilizaremos o Método Involutivo.

Considerando que tratam de glebas contíguas, realizaremos os cálculos para a área total de 901.901,01m².

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)	10.000,00
Área Bruta Total	901.901,01
Equipamentos Urbanos (60%)	541.140,61
Área Loteável* (40%)	360.760,40

*Área Loteável = Área Útil = Área de lotes



6.2.1.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 empreendimento paradigma:

Resultado: qm = R\$ 2.548,37/m².

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

6.2.2.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 (qm) pela área loteável (Sa), através da seguinte formula:

$$\text{VGV} = \text{qm} \times \text{As}$$

substituindo-se os valores, temos:

$$\text{VGV} = \text{R\$ } 2.548,37/\text{m}^2 \times 360.760,40\text{m}^2$$

$$\text{VGV} = \text{R\$ } 919.350.980,50$$

6.2.3.CALCULO DO VALOR TOTAL DA GLEBA AVALIANDA (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
6.2.3.1.	Despesas de Projetos
6.2.3.2.	Despesas de Infraestrutura
6.2.3.3.	Despesas de Vendas, Marketing e Publicidade
6.2.3.4.	Impostos
6.2.3.5.	Margem do Incorporador

6.2.3.1. Despesas de Projeto, Taxas e Emolumentos

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



6.2.3.2. 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 Pesada	8.102,14	8,10214
Rede de Água Potável	7.392,06	7,39206
Rede de Esgoto	15.752,63	15,75263
Galerias de Águas Pluviais e Canalizações (adotado)	6.000,00	6,00000
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	61.682,29	61,68229
Projetos, Taxas e Emolumentos (6%)	3.700,94	3,70094
Gerenciamento (15%)	9.252,34	9,25234
Contingencias (5%)	3.084,11	3,08411
Total Infraestrutura	77.719,68	77,71968

6.2.3.3. Despesas de Vendas, Marketing e Publicidade

Será considerada uma porcentagem de 6% do VGV.

6.2.3.4. Impostos

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

6.2.3.5. 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	901.901,01m ²
Área Loteável	360.760,40m ²
Área do Lote Padrão	10.000,00m ²



RECEITAS E DESPESAS	VALORES (R\$)
VGV - TOTAL DAS RECEITAS	919.350.980,00
(-) Impostos (7,65% do VGV)	70.330.350,00
(-) Vendas, Marketing e Publicidade (6% do VGV)	55.161.058,00
(-) Infraestrutura	28.038.183,00
RECEITA LÍQUIDA	765.821.389,00
(-) Lucro Incorporador (60% do Receita Líquida)	459.492.833,00
VALOR DA GLEBA	306.328.556,00
GLEBA (qm/m²)	339,658

Imóvel	Área do Terreno (m ²)	qm Gleba (R\$/m ²)	Valor de Mercado do Terreno em Números Redondos (R\$)
Matricula 62.122	348.438,37	339,65	118.347.000,00
Matricula 62.893	553.462,64	339,65	187.983.000,00
Valor Total	901.901,01		306.330.000,00

“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.

6.2.4. VALOR TOTAL DAS GLEBAS AVALIADAS

Data Base: outubro/2017

Imóvel	Área Total do Terreno (m ²)	Valor de Mercado do Terreno em Números Redondos (R\$)
Matricula 96.084	10.796,66	27.500.000,00
Matricula 62.122	348.438,37	118.347.000,00
Matricula 62.893	553.462,64	187.983.000,00
Valor Total	912,697,67	333.830.000,00 (Trezentos e trinta e três milhões, oitocentos e trinta mil reais)



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	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		



8. ENCERRAMENTO

O presente Laudo trata da avaliação do valor de mercado para o imóvel situado à Avenida Luis Viana, s/n, Mussurunga I - Salvador/BA, formado pelas matrículas 62.122, 62.893 e 96.084.

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

Página 19

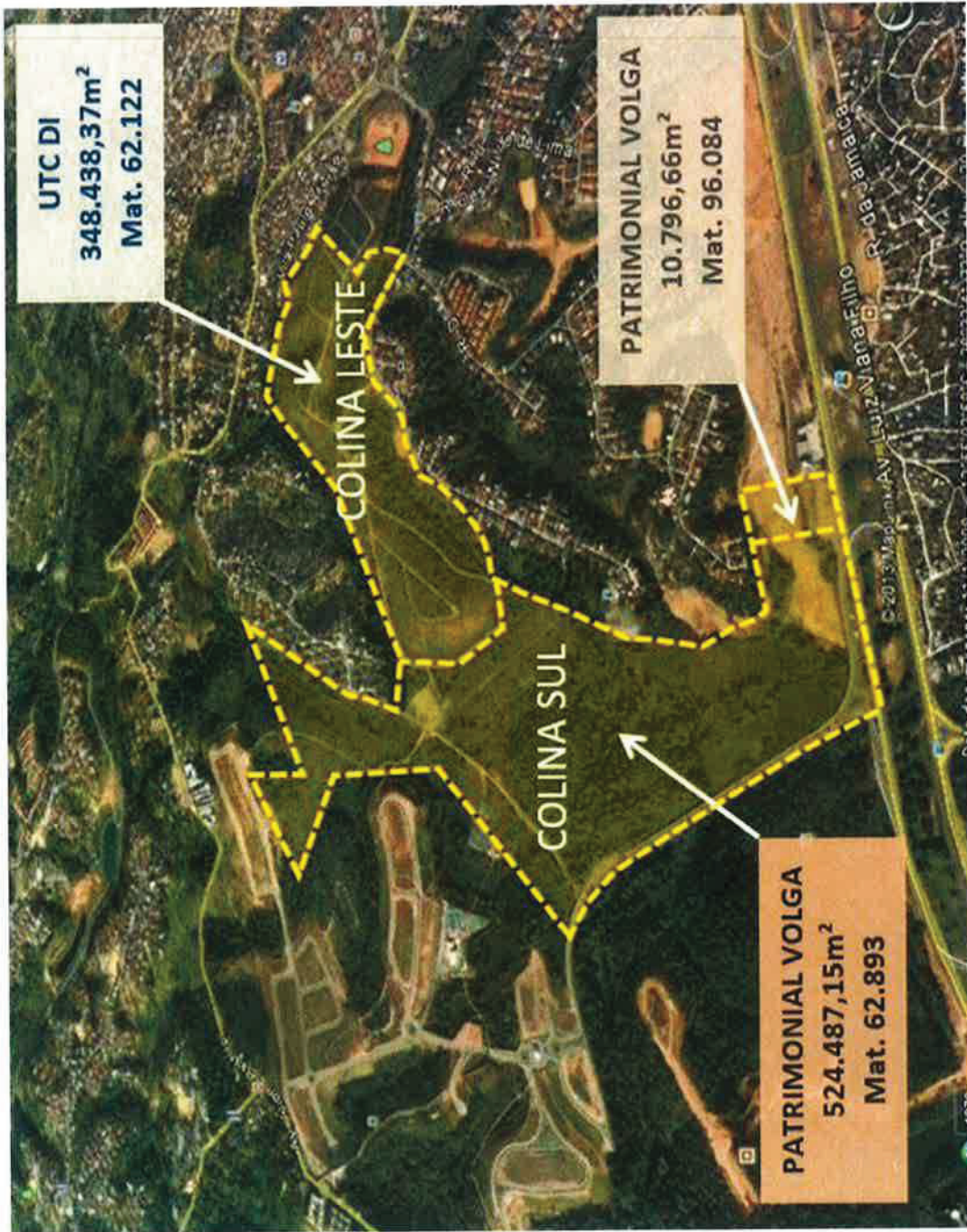


9. ANEXOS

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



A - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO





VISTA PARCIAL AV LUIS VIANA SENTIDO CENTRO – MUSSURUNGA II





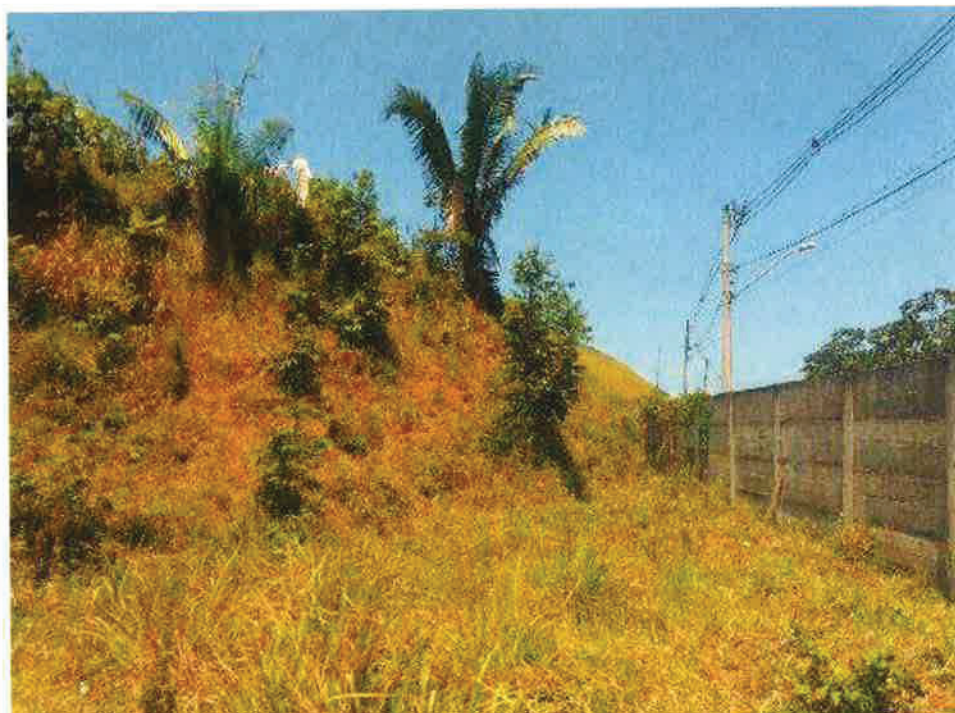
VISTA PARCIAL DA AV 29 DE MARÇO ALT. 1272 SENTIDO CONDOMÍNIO APHAVILLE II – BAIRRO NOVA BRASÍLIA.



VISTA PARCIAL DA AV 29 DE MARÇO ALT. 1272 SENTIDO AV LUÍS VIANA – BAIRRO NOVA BRASÍLIA



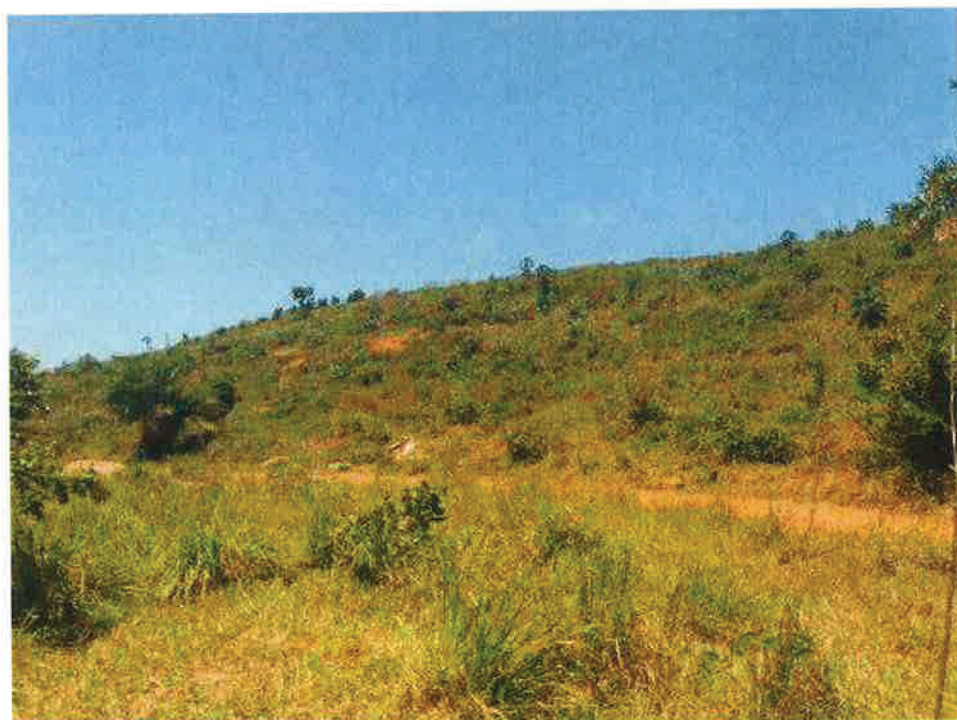
VISTA PARCIAL DO ACESSO AO TERRENO MATRICULA 62.893- DETALHE FRENTE COM AV.29 DE MARÇO



VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL – DETALHE MURO DA AV. 29 DE MARÇO SENTIDO CONDOMÍNIO ALPHAVILE II - MATRICULA 62.893



VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL – DETALHE MURO DA AV. 29 DE MARÇO SENTIDO AV LUIS VIANA MATRÍCULA 62.893



VISTA PARCIAL DO TERRENO – MATRÍCULA 68.893



VISTA PARCIAL TERRENO MATRICULA 62.893



VISTA PARCIAL DO TERRENO MATRICULA 62.893



VISTA PARCIAL DO TERRENO MATRICULA 62.893 – DETALHE PARA VISTA AV LUIS VIANA



VISTA PARCIAL TERRENO MATRICULA 62.893 – DETALHE PARA VISTA TERRENO MATRICULA 62.122



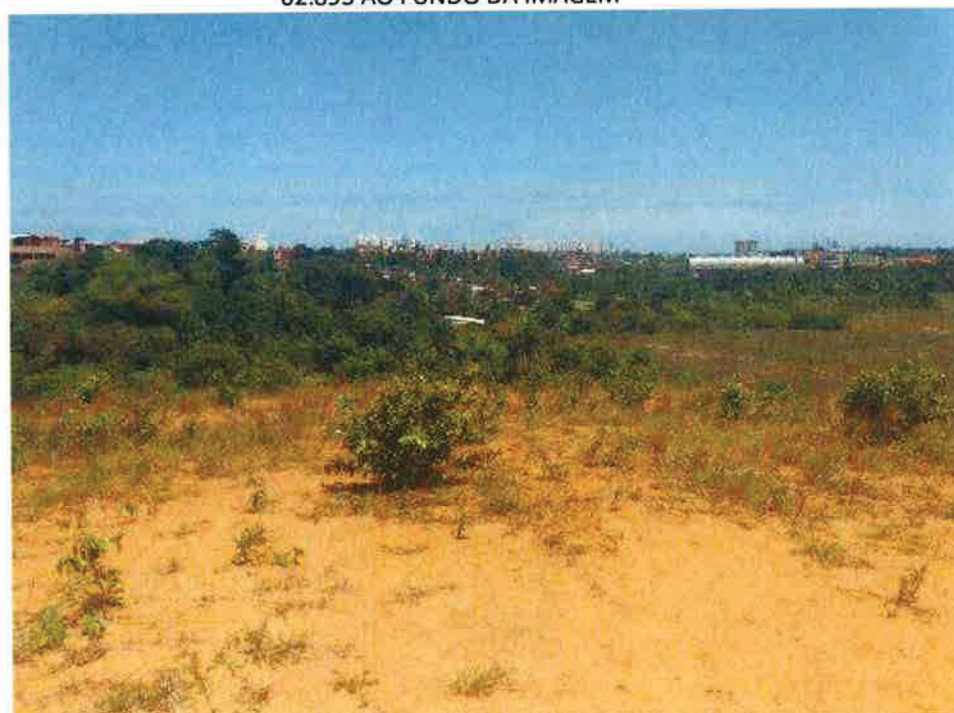
VISTA PARCIAL ACESSO TERRENO MATRICULA 62.122



VISTA PARCIAL TERRENO MATRICULA 62.122 – DETALHE PARA BAIRRO SÃO CRISTÓVÃO AO FUNDO



VISTA PARCIAL DO TERRENO MATRICULA 62.122 – DETALHE VISTA PARA AREA DA MATRICULA 62.893 AO FUNDO DA IMAGEM



VISTA PARCIAL DO TERRENO MATRICULA 62.122 – DETALHE PARA AV LUIS VIANA AO FUNDO



VISTA PARCIAL DO TERRENO MATRICULA 62.122



VISTA PARCIAL DO TERRENO MATRICULA 62.122



VISTA PARCIAL TERRENO MATRICULA 62.122



VISTA PARCIAL TERRENO MATRICULA 62.122



VISTA PARCIAL TERRENO MATRICULA 62.122



VISTA PARCIAL DO TERRENO MATRICULA 96.084- DETALHE FRENTE COM AV LUIS VIANA



VISTA PARCIAL TERRENO MATRICULA 96.084



VISTA PARCIAL DO TERRENO MATRICULA 96.084



VISTA PARCIAL TERRENO MATRICULA 96.084 – DETALHE PARA AREA DE FUNDO MATRICULA 62.893



VISTA PARCIAL TERRENO MATRICULA 96.084



B – PESQUISAS DE ELEMENTOS;



LOCALIZAÇÃO DOS COMPARATIVOS

Avaliação Citeca Lincara - JTC Sabador

Página 37



Elemento Data:

Tipo de Imóvel



Localização

Endereço:

Setor	<input type="text"/>	Quadra	<input type="text"/>	Fator Frente Multipla	<input type="text" value="1,000"/>
Zona	<input type="text"/>			I.L 1	<input type="text" value="1,8000"/>
Coef. Aproveitamento Max.	<input type="text"/>			I.L 2	<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="Active até 10%"/>
Área	<input type="text" value="3.507,00"/>	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"/>	Mezanino	<input type="text"/>				
Área Construída	<input type="text" value="0,00"/>	Pavimentos	<input type="text"/>				
Testada	<input type="text" value="0,00"/>	Profundidade	<input type="text"/>	m			
Padrão	<input type="text"/>						
Vida Referencial	<input type="text"/>	anos k =	<input type="text" value="0,754"/>	Valor Residual	<input type="text" value="20%"/>	RN8	<input type="text" value="1.295,64"/>
Padrão Construtivo	<input type="text" value="1,056"/>	Estado	<input type="text"/>	FOC	<input type="text" value="0,803"/>		

Dados Econômicos

Valor de Venda	R\$	<input type="text" value="10.000.000,00"/>
Valor Construção	R\$	<input type="text" value="0,00"/>
Valor Terreno	R\$	<input type="text" value="10.000.000,00"/>
Modalidade	<input type="text" value="V"/>	<input type="text" value="Venda"/>
Natureza	<input type="text" value="Oferta"/>	Fator Of. <input type="text" value="1,00"/>

Fontes de Informação

Fonte	<input type="text" value="Imobiliária Coutinho"/>
Contato	<input type="text" value="Corretor Sr. René"/>
Fone	<input type="text" value="(71)2203-4222"/>

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO =	<input type="text" value="2.851,44"/>	m ²
VT = VI - VC	<input type="text"/>	
<input type="text"/>		



Elemento Data:

Tipo de Imóvel



Localização

Endereço:

Setor	<input type="text"/>	Quadra	<input type="text"/>	Fator Frente Multipla	<input type="text" value="1,000"/>
Zona	<input type="text"/>	I.L. 1	<input type="text"/>	I.L. 2	<input type="text" value="1,8000"/>
Coef. Aproveitamento Max.	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Tx. Ocupação Max.	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Tx. Permeabilidade Min.	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<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="7.000,00"/>	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" value="0,00"/>	
Testada	<input type="text" value="0,00"/>	m	Profundidade	<input type="text"/>	
Padrão	<input type="text"/>	<input type="text"/>			
Vida Referencial	<input type="text"/>	anos	k =	<input type="text"/>	
Padrão Construtivo	<input type="text" value="1,056"/>	Estado	<input type="text" value="D"/>	Regular/Rep. simples	
				Valor Residual	<input type="text" value="20%"/>
				RN8	<input type="text" value="1.295,64"/>
				FOC	<input type="text" value="0,200"/>

Dados Econômicos

Valor de Venda	R\$	<input type="text" value="21.000.000,00"/>
Valor Construção	R\$	<input type="text" value="0,00"/>
Valor Terreno	R\$	<input type="text" value="21.000.000,00"/>
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="Imobiliária A. Gomes"/>
Contato	<input type="text" value="Corretor Sr. Arthur"/>
Fone	<input type="text" value="(71)8777-0023"/> <input type="text" value="(71)99301-9919"/>

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO =	<input type="text" value="3.000,00"/>	m ²
<input type="text"/>		
<input type="text"/>		



Elemento Data:

Tipo de Imóvel



Localização

Endereço:

Setor	<input type="text"/>	Quadra	<input type="text"/>	Fator Frente Multipla	<input type="text" value="1,00"/>
Zona	<input type="text"/>	I.L. 1	<input type="text"/>		<input type="text" value="1,8000"/>
Coef. Aproveitamento Max.	<input type="text"/>	I.L. 2	<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="5.000,00"/>	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"/>	
Padrão	<input type="text"/>				
Vida Referencial	<input type="text"/>	anos k =	<input type="text"/>	Valor Residual	<input type="text" value="20%"/> RN8 <input type="text" value="1.295,64"/>
Padrão Construtivo	<input type="text" value="1,056"/>	Estado	<input type="text"/>	Regular/Rep. simples	FOC <input type="text" value="0,200"/>

Dados Econômicos

Valor de Venda	R\$	<input type="text" value="15.000.000,00"/>
Valor Construção	R\$	<input type="text" value="0,00"/>
Valor Terreno	R\$	<input type="text" value="15.000.000,00"/>
Modalidade	V	Venda
Natureza	Oferta	Fator Of. <input type="text" value="0,90"/>

Fontes de Informação

Fonte	<input type="text" value="Imobiliária A. Gomes"/>
Contato	<input type="text" value="Corretor Sr. Arthur"/>
Fone	<input type="text" value="(71)8777-0023"/> <input type="text" value="(71)99301-9919"/>

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO =	<input type="text" value="3.000,00"/>	m ²
	<input type="text"/>	
	<input type="text"/>	



Elemento Data:

Tipo de Imóvel



Localização

Endereço:

Setor	<input type="text"/>	Quadra	<input type="text"/>	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"/>			I.L2	<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="7.912,00"/>	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"/>	Mezanino	<input type="text"/>				
Área Construída	<input type="text"/>	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" value="20%"/>	RN8	<input type="text" value="1.295,64"/>
Padrão Construtivo	<input type="text" value="1,056"/>	Estado	<input type="text"/>	Regular/Rep. simples	FOC	<input type="text" value="0,200"/>	

Dados Econômicos

Valor de Venda	R\$	<input type="text" value="16.500.000,00"/>
Valor Construção	R\$	<input type="text" value="0,00"/>
Valor Terreno	R\$	<input type="text" value="16.500.000,00"/>
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="Imobiliária Teto Bom"/>
Contato	<input type="text" value="Corretor Sr. Salomão"/>
Fone	<input type="text" value="(71)8758-4200"/>

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO =	<input type="text" value="2.085,44"/>	m ²
<input type="text"/>		
<input type="text"/>		



Elemento Data:

Tipo de Imóvel



Localização

Endereço:

Setor	<input type="text"/>	Quadra	<input type="text"/>	Fator Frente Multipla	<input type="text" value="1,000"/>
Zona	<input type="text"/>	I.L 1	<input type="text"/>	I.L 2	<input type="text" value="1,8000"/>
Coef. Aproveitamento Max.	<input type="text"/>				
Tx. Ocupação Max.	<input type="text"/>				
Tx. Permeabilidade Min.	<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="6.264,00"/>	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"/>	
Padrão	<input type="text"/>				
Vida Referencial	<input type="text"/>	anos k =	<input type="text"/>	Valor Residual	<input type="text"/>
Padrão Construtivo	<input type="text"/>	Estado	<input type="text"/>	FOC	<input type="text" value="0,000"/>

Dados Econômicos

Valor de Venda	<input type="text" value="R\$"/>	<input type="text" value="21.924.000,00"/>
Valor Construção	<input type="text" value="R\$"/>	<input type="text" value="0,00"/>
Valor Terreno	<input type="text" value="R\$"/>	<input type="text" value="21.924.000,00"/>
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="Unimóveis"/>
Contato	<input type="text" value="Corretor Sr. João Henrique"/>
Fone	<input type="text" value="(71) 9159-0705"/>

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO =	<input type="text" value="3.500,00"/>	<input type="text" value="m<sup>2</sup>"/>



Elemento Data:

Tipo de Imóvel



Localização

Endereço:

Setor	<input type="text"/>	Quadra	<input type="text"/>	Fator Frente Multipla	<input type="text" value="1,000"/>
Zona	<input type="text"/>	I.L. 1	<input type="text"/>		<input type="text" value="1,0000"/>
Coef. Aproveitamento Max.	<input type="text"/>	I.L.2	<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="120,00"/> m	Topografia	<input type="text" value="0,80"/> <input type="text" value="Decl. 10% a 20%"/>
Área	<input type="text" value="5.374,00"/> m ²	Consistência	<input type="text" value="1,00"/> <input type="text" value="Seco"/>
Prof. Equivalente	<input type="text" value="44,78"/> 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" value="0,000"/>

Dados Econômicos

Valor de Venda	R\$	<input type="text" value="9.000.000,00"/>
Valor Construção	R\$	<input type="text" value="0,00"/>
Valor Terreno	R\$	<input type="text" value="9.000.000,00"/>
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="URM Brokerage"/>
Contato	<input type="text" value="Corretor Sr. Ualson Martins"/>
Fone	<input type="text" value="(71) 99122-3078"/>

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO =	<input type="text" value="1.674,73"/> 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 (m²)	VALOR UNITÁRIO (R\$)
1	10.000.000,00	1,00	3.507,00	2.851,44
2	21.000.000,00	0,90	7.000,00	2.700,00
3	15.000.000,00	0,90	5.000,00	2.700,00
4	16.500.000,00	0,90	7.912,00	1.876,90
5	21.924.000,00	0,90	6.264,00	3.150,00
6	9.000.000,00	0,90	5.374,00	1.507,26
Média				2.464,27
Desvio Padrão				631,21
Coef. Var.				25,61%

VALOR UNITÁRIO COM FATOR AREA (A)						
ÁREA AVALIANDO			FATOR AREA DO AVALIANDO			
10.796,66			1,0000			
ELEMENTO	ÁREA ELEM.	DIF. ÁREA	VAL DA ÁREA	FATOR AREA	DIFERENÇA (R\$) AREA	VALOR UNITÁRIO COM Fa (R\$)
1	3.507,00	-7.289,66	0,8689	-0,1311	-373,90	2.477,54
2	7.000,00	-3.796,66	0,9473	-0,0527	-142,36	2.557,64
3	5.000,00	-5.796,66	0,9083	-0,0917	-247,70	2.452,30
4	7.912,00	-2.884,66	0,9252	-0,0748	-140,34	1.736,56
5	6.264,00	-4.532,66	0,9342	-0,0658	-207,23	2.942,77
6	5.374,00	-5.422,66	0,9165	-0,0835	-125,88	1.381,38
Média						1.935,46
Desvio Padrão						1.004,60
Coef. Var.						51,91%

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	1,80	1,00	0,00	2.851,44
2	1,80	1,00	0,00	2.700,00
3	1,80	1,00	0,00	2.700,00
4	1,40	1,29	536,26	2.413,15
5	1,80	1,00	0,00	3.150,00
6	1,00	1,80	1.205,81	2.713,06
Média				2.754,61
Desvio Padrão				240,83
Coef. Var.				8,74%



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	1,00	1,00	0,00	2.851,44
2	1,00	1,00	0,00	2.700,00
3	1,00	1,00	0,00	2.700,00
4	1,00	1,00	0,00	1.876,90
5	1,00	1,00	0,00	3.150,00
6	0,80	1,25	376,81	1.884,07
Média				2.527,07
Desvio Padrão				527,11
Coef. Var.				20,86%

VALOR UNITÁRIO COMPOSTOS								
ELEMENTO	UN. SEM FATORES	A	L	T	A+L	A+T	L+T	T+A+L
1	2.851,44	2.477,54	2.851,44	2.851,44	2.477,54	2.477,54	2.851,44	2.477,54
2	2.700,00	2.557,64	2.700,00	2.700,00	2.557,64	2.557,64	2.700,00	2.557,64
3	2.700,00	2.452,30	2.700,00	2.700,00	2.452,30	2.452,30	2.700,00	2.452,30
4	1.876,90	1.736,56	2.413,15	1.876,90	2.272,81	1.736,56	2.413,15	2.272,81
5	3.150,00	2.942,77	3.150,00	3.150,00	2.942,77	2.942,77	3.150,00	2.942,77
6	1.507,26	1.381,38	2.713,06	1.884,07	2.587,19	1.758,19	3.089,88	2.964,00
Média	2.464,27	2.258,03	2.754,61	2.527,07	2.548,37	2.320,83	2.817,41	2.611,18
Desvio Padrão	631,21	580,52	240,83	527,11	222,40	478,05	274,59	281,03
Coef. Var.	25,61%	25,71%	8,74%	20,86%	8,73%	20,60%	9,75%	10,76%



VERIFICAÇÃO DO SANEAMENTO DA AMOSTRA

QUADRO 01

ELEMENTO	A + L
1	2.477,54
2	2.557,64
3	2.452,30
4	2.272,81
5	2.942,77
6	2.587,19
Média	2.548,37
LIM. INF. (-30%)	1.783,86
LIM. SUP. (+30%)	3.312,89

Media Saneada	2.548,37
LIM. INF. (-30%)	1.783,86
LIM. SUP. (+30%)	3.312,89
DESVIO PADRÃO	222,40

AMPLITUDE (80%) =	10,82%
GRAU III	

VERIFICAÇÃO DO FATOR GLOBAL

ELEMENTO	VALOR UNIT. (R\$)	A + L	COEF. GERAL HOMOG.
1	2.851,44	2.477,54	0,869
2	2.700,00	2.557,64	0,947
3	2.700,00	2.452,30	0,908
4	1.876,90	2.272,81	1,211
5	3.150,00	2.942,77	0,934
6	1.507,26	2.587,19	1,716
COEFICIENTE MÉDIO			1,098

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



PODER JUDICIÁRIO

2º

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

Ficha 1

BAHIA

REGISTRO GERAL - ANO 1.994

Cristina
Oficial Titular

MATRÍCULA Nº 62.122 DATA 12-08-1.994 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL - área de terreno próprio medindo 346.547,40m², inscrita no Cadastro Imobiliário Municipal sob o número 489.415-4, com os seguintes limites e confrontações: ao Norte limitada com terras de propriedade do Município desta capital, em oito alinhamentos de 140,94m, 318,87m, 304,27m, 132,26m, 89,16m, 98,03m, 101,16m e 71,01m perfazendo a distancia de 1.254,70m; a Leste limita-se com terras de propriedade de Clea Maria Visco Spinola, em seis alinhamentos de 145,87m, 10,00m, 42,00m, / 75,00m, 70,00m e 20,00m, perfazendo uma distancia de 362,87m, ao Sul limitando-se com terras do Estado da Bahia (Conjunto Mussurunga) em doze alinhamentos de 129,32m, 224,92m, 44,41m, 26,48m, 124,97m, 120,90m, 26,80m, 118,71m, / 39,11m, 39,92m, 96,88m e 61,22m, perfazendo uma distancia de total de 1.053,64m e a Oeste limitando-se com terrenos de propriedade de Clea Maria Visco Spinola em dois alinhamentos de 150,00m e 180,00m, perfazendo o total de 330,00m. PROPRIETÁRIOS:- CLEA MARIA VISCO SPINOLA, brasileira, do lar, viuva, inscrita no CIC sob o número 000.243.765-15, e MARIA HELENA VISCO VASCONCELOS, e seu marido o Dr. ALMAQUIO DA SILVA VASCONCELOS, ela do lar, é engenheiro civil, CIC: 000.656.685-53, brasileiros, residentes e domiciliados nesta capital. REGISTRO ANTERIOR:- R.01 e 02 na matrícula 57.363. O referido é verdade e dou fé. Salvador, 12 de agosto de 1.994- a sub-Oficial-designada.

AV: 01- 62.122 DAJ Nº 723.462 serie AI-paga em 12-08-1.994- de acordo com o que me foi requerido em documento datado de 10 de agosto de 1.994, que arquivai, a área objeto da presente matrícula, foi desmembrada da maior porção, com base no art. 246 da Lei 6.015/73. O referido é verdade e dou fé. Salvador, 012 de agosto de 1.994- a sub-Oficial-designada.

R.02- 62.122- de acordo com a Escritura Pública de 16 de Setembro de 1.996, lavrada no Oitavo Ofício de Notas desta capital, a cargo da Senhora Rosalia Lomanto, às folhas 042 do livro 359, o imóvel objeto da presente matrícula foi havido por compra pelo preço de R\$366,18 (sessenta e seis reais e dezoito centavos) quitado, pela F.B. & A. CONSTRUÇÕES LTDA, sediada nesta capital, na Avenida Lucáia, número 317, Ed. Raphael Gordilho, Primeiro andar, Rio Vermelho, inscrita no CGC. do MF. sob o número 14.555.890/0001-02, à senhora CLEA MARIA VISCO / SPINOLA, do lar, viuva, inscrita no CIC. 000.243.765-15; MARIA HELENA VISCO VASCONCELOS e ao seu marido o Dr. ALMAQUIO DA SILVA VASCONCELOS, ela do lar, é engenheiro, inscttos no CIC. do MF. sob o número 000.656.685-53, brasileiros, residentes e domiciliados nesta. O referido é verdade e dou fé. Salvador, de Setembro de 1.996- a sub-Oficial-designada.

R.03- 62.122- de acordo com a cédula de crédito comercial número 8.4.98.0649-00 emitida em data de 02 de outubro de 1.996, que arquivai uma das vias, o imóvel Objeto da presente matrícula, juntamente com o imóvel objeto da matrícula nº 62.893, foi F.B.& A. CONSTRUÇÕES LTDA, sediada nesta capital, inscrita no CGC.do F.B. sob o número 14.555.890/0001-02, dado em hipoteca de PRIMEIRO GRAU, à FINANCIADORA DE ESTUDOS E PROJETOS F I N E P, sediada em Brasília Distrito Federal e serviços nesta capital na Praia do Flamengo, nº 01 200, 13º Andar. inscrita no CGC. do MF. sob o número 33.749.086/0001-09, em garantia do financiamento no valor de R\$5.000.000,00, o qual será utilizado pela ULTRATEC ENGENHARIA S/A, sediada na Avenida Angélica, número 2.029-São-Paulo-SP, CGC. do MF. número 44.023.66ç/0001-08, cujo financiamento deverá ser quitado em 15 de outubro de

Consulte o teor e sua autenticidade em www.tjba.jus.br/autenticidade

C20.10.0/88



325.187

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO ALVES MUNIZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/05/2018 às 19:12, sob o número WJMJ184066612398. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1069420-76.2017.8.26.0100 e código 45E4F466.

1.998. Tudo e tudo mais conforme cédula que arquivar uma das vias. O referido é verdade e dou fé. Salvador, 04 de Outubro de 1.996- a Oficial *Quodellio*
Reg.Aux 2213

R.04- 62.122- de acordo com a Escritura Pública de 12 de Setembro de 1.997, lavrada no Segundo Ofício de Notas desta Capital, às folhas 050/051 do Livro 765, O imóvel objeto da presente matrícula foi pela F.B. & A. CONSTRUÇÕES LTDA, inscrita no CGC. do MF. sob o número 14.555/890/0001-02, incorporado ao patrimônio da MULTICORP PATRIMONIAL LTDA, inscrita no CGC. do MF. sob o nº 00.747.283/0001-30, sediada na Rua Humberto de Campos, nº 251 (FUNDOS), no Bairro da Graça, nesta capital, tudo e tudo mais conforme escritura que deu causa ao presente registro. O referido é verdade e dou fé. Salvador, 22 de Setembro de 1.997- A Oficial *Quodellio*

CERTIFICO E DOU FÉ que o imóvel objeto da presente matrícula se encontra gravado pela HIPOTECA constituída em favor da FINANCIADORA DE ESTUDOS E PROJETOS-FINEP, em primeiro grau conforme Registro feito sob o número 03 da presente matrícula. Salvador, 22 de setembro de 1.997- A Oficial *Quodellio*

R:05- 62.122-DAJ Nº 772214 série AM em data de 15-10-1.997 de acordo com a Escritura pública de 15 de Outubro de 1.997, lavrada nas notas do Tabelião do Segundo Ofício desta capital, às folhas 167 a 168, do livro 766, O imóvel Objeto da presente matrícula foi havido por incorporação pela PATRIMONIAL VOLGA LTDA sediada nesta capital na Rua Humberto de Campos, número 226 (parte), Bairro da Graça, inscrita no CGC. do MF. sob o número 02.044.40780001-46 feita pela MULTICORP PATRIMONIAL LTDA, inscrita no CGC. do MF. sob o número 00.747.283/0001-30 que subscreveu 655.236 quotas do capital social no valor de R\$655.236,00. Tudo e Tudo mais conforme escritura que deu causa ao presente registro. O referido é verdade e dou fé. Salvador, 16 de Outubro de 1.997- A Oficial *Quodellio*

CERTIFICO E DOU FÉ que o imóvel Objeto da presente matrícula continua gravado pela HIPOTECA constituída em primeiro grau em favor da FINANCIADORA DE ESTUDOS E PROJETOS FINEP, consoante R. 03 da presente matrícula. O referido é verdade e dou fé. Salvador 16 de Outubro de 1.997- A Oficial *Quodellio*

Av-6/ 62122 Averbo nesta data o Aditivo Cedular do 1º grau, datado de 18 de janeiro de 1999, que me foi apresentado em tres vias, uma das quais arquivar, ficando substituídos os avalistas AGENOR FRANKLIN MAGALHÃES MEDEIROS e MARIA OPENKA BASTOS MEDEIROS, pelo Sr. LUIZ ALBERTO OLIVEIRA TORRES e sua esposa D. VERA LUCIA VIEIRA TORRES, brasileiros, casados, ele economista, ela advogada, residentes e domiciliados em Belo Horizonte, inscritos no CPF sob nºs - 018.060.920-34 e 221.877.900-53 e como avalista da financiada em substituição de FB&A CONSTRUÇÕES LTDA, a PATRIMONIAL VOLGA LTDA, ficando também excluída a COE SA ENGENHARIA LTDA. O saldo devedor no valor de R\$3.891,761,24, será pago em 36 parcelas mensais e sucessivas a partir de 15 de setembro de 1998, até 15 de agosto de 2001; e todas as demais cláusulas e condições constantes do aditamento inicialmente citado, que juntamente com a Cédula produzem um só efeito devido. Salvador, 24 de fevereiro de 1999. A Oficial *Quodellio*

R-7/ 62122 Nos termos do contrato particular de constituição de sociedade civil por quotas de responsabilidade Limitada, datado de 23 de julho de 1999 que me foi apresentado em tres vias, uma das quais arquivar, a PATRIMONIAL VOLGA LTDA, já qualificada, incorporação o imóvel objeto da presente Matrícula, no valor de R\$253.054,00, para a firma PATRIMONIAL ITINGA LTDA, com sede nesta Capital, sendo o Capital social no valor de R\$253.054,00, representado por 253.054. Vide ficha 2.

Consulte o teor e sua autenticidade em www.tjba.jus.br/autenticidade



325.187



PODER JUDICIÁRIO

29

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

Ficha 2

BAHIA

1999

REGISTRO GERAL - ANO

Caradello
Oficial Titular

MATRÍCULA Nº 62122 DATA continuação IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

quotas no valor unitario de R\$1,00, ficando o capital social assim distribuido Patrimonial Volga Ltda, com 253.053 quotas, no valor total de R\$253.053,00 e Ricardo Ribeiro Pessoa brasileiro, casado, engenheiro, residente e domiciliado em São Paulo, CPF 063.870.395-68 com 1 quota, no valor de R\$1,00 e todas as demais clausulas e condições constantes do contrato inicialmente citado, que arqueei uma via. Salvador, 7 de dezembro de 1999. A Oficial *Caradello*

Certifico e dou fé, que o imóvel objeto da presente Matrícula, continua gravado pela Hipoteca em 1º grau, em favor da FINANCIADORA DE ESTUDOS E PROJETOS FINEP conforme consta do R-3 e do Aditivo Av-6 da presente Matrícula. Salvador, 7 de dezembro de 1999. A Oficial *Caradello*

Av.08.62.122-BAJ nº 341368-14/11/2000- de acordo com o requerimento datado de 20 de novembro de 2000, que arqueei juntamente com Certidão expedida pela Junta / Comercial da Bahia, em data de 14 de novembro de 2000 e a Ata da Assembléia Geral Extraordinaria, realizada em 26 de julho de 2000, fica averbada a alteração da razão social da Patrimonial Tinga Ltda, para ITINGA S/A, inscrita no CNPJ sob número 03.670.800/0001-08. O referido é verdade e dou fé. Salvador, 28 de novembro de 2000. A Oficial *Caradello*

CERTIFICO E DOU FÉ que o imóvel objeto da presente matrícula, continua gravado pela Hipoteca de 1º Grau, em favor da FINANCIADORA DE ESTUDOS E PROJETOS FINEP, conforme consta o registro 03 e do Aditivo Av.06 da presente matrícula. Salvador, 28 de novembro de 2000. A Oficial *Caradello*

Av-9/ 62.122 Averbo nesta data o desmembramento de uma area com 163.422,95m2 desmembrada da maior portação do terreno objeto da presente Matrícula, area esta que foi transposta para a Matrícula nº 77421 deste Oficio de acordo com petição demais documentos exigidos quer arqueei. Salvador, 9 de março de 2001. A Oficial *Caradello*

Av-10/ 62122 Averbo nesta data a nova denominação da empresa ITINGA S/A, para TEC INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A com sede nesta Capital, inscrita no CGC sob nº 03:670.800/0001-08, de acordo com petição de 7 de maio de 2001, e demais documentos exigidos que arqueei. Salvador, 10 de maio de 2001. A Oficial *Caradello*

Av-11/ 62122 Averbo nesta data a unificação jurídica da area remanescente objeto da presente Matrícula, com a área de 163.422,95m2, objeto da Matrícula nº 77421, que foi encerrada nesta data, de acordo com o que me foi requerido pela TEC INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A, em petição de 11 de maio de 2004 e demais documentos exigidos que arqueei. Salvador, 13 de maio de 2004. A Oficial *Caradello*
DAJ 029990 R\$20,00

C.20.10.0/88



325.187

Av-12/ 62122 Averbo nesta data a aumento da area de terreno objeto da presente matricula, que era de 346.647,40m² para 348.438,37m², limitandose ao Norte com terrenos da Prefeitura Municipal do Salvador (Conjunto Habitacional Vila Verde, a Leste com a FB&A Construções Ltda, ao Sul com Conjunto Habitacional Mussurunga II e a Oeste com Patrimonial Volga Ltda, com a seguinte - descrição: Partindo do vertice P0, situado no limite com terras da rua A, do Conjunto Mussurunga II, coordenada UTM 8.572.190,0542m, Norte e 568.152,9260m Leste, deste, confrontando neste trecho com a rua A, do Conjunto Habitacional Mussurunga II, seguindo com distancia de 15,79m, e azimute plano de 308°20'25" chega-se ao vertice P1, deste, confrontando neste trecho com a rua A, do Conjunto Habitacional Mussurunga II, seguindo com distancia de 86,12m, e azimute plano de 306°58'30" chega-se ao vertice AUX 38, deste, confrontando neste trecho com a rua A, do Conjunto Habitacional Mussurunga II, seguindo com distancia de 36,10m, e azimute plano de 308°14'00" chega-se ao vertice AUX 39, deste, - confrontando neste trecho com a rua A, do Conjunto Habitacional Mussurunga II, seguindo com distancia de 18,42m, e azimute plano de 302°31'50" chega-se ao vertice Aux40, deste, confrontando neste trecho com a rua A, do Conjunto Habitacional Mussurunga II, seguindo com distancia de 18,68m, e azimute plano de 288°50'50" chega-se ao vertice AUX41, deste, confrontando neste trecho com a rua A, do Conjunto Habitacional Mussurunga II, seguindo com distancia de 16,04m e azimute plano de 275°43'20" chega-se ao vertice AUX42 deste, confrontando neste trecho com a rua A do Conjunto Habitacional Mussurunga II, seguindo com distancia de - 47,35m, e azimute plano de 267°05'30" chega-se ao vertice AUX 43, deste, confrontando neste trecho com a rua A, do Conjunto Habitacional Mussurunga II, seguindo com distancia de 16,80m, e azimute plano de 260°31'00" chega-se ao vertice Aux 44, deste, confrontando neste trecho com a rua A, do Conjunto Habitacional Mussurunga II, seguindo com distancia de 11,46m, e azimute plano de 250°40'05" chega-se ao vertice AUX 45, deste, confrontando neste trecho com a rua A, do Conjunto Habitacional Mussurunga II, seguindo com distancia de 12,80m, e azimute plano de 242°31'34" chega-se ao vertice AUX46, deste, confrontando neste trecho com a rua A, do Conjunto Habitacional Mussurunga II, seguindo com distancia de 1,40m, e azimute plano de 338°47'42" chega-se ao vertice P7, deste, confrontando neste trecho com a rua A, do Conjunto Habitacional Mussurunga II, seguindo com distancia de 27,18m, e azimute plano de 238°46'30" chega-se ao vertice P8, deste confrontando neste trecho com a rua A, do Conjunto Habitacional Mussurunga II, - seguindo com distancia de 30,82m, e azimute plano de 229°05'43" chega-se ao vertice P9, deste, confrontando neste trecho com a rua A, do Conjunto Habitacional-Mussurunga II, seguindo com distancia de 48,88m, e azimute plano de 218°07'33" - chega-se ao vertice P10, deste, confrontando neste trecho com a rua A, do Conjunto Habitacional Mussurunga II, seguindo com distancia de 25,90m, e azimute plano de 241°14'07" chega-se ao vertice P11, deste, confrontando neste trecho com a rua A, do Conjunto Habitacional Mussurunga II, seguindo com distancia de 18,58m e azimute plano de 266°59'30" chega-se ao vertice P12, deste, confrontando neste trecho com a rua A, do Conjunto Habitacional Mussurunga II, seguindo com distancia de 19,00m e azimute plano de 261°18'53" chega-se ao vertice P13, deste, confrontando neste trecho com a rua A, do Conjunto Habitacional Mussurunga II, seguindo com distancia de 12,25m, e azimute plano de 251°51'16" chega-se ao vertice P14, deste, confrontando neste trecho com a rua A, do Conjunto Habitacional Mussurunga II, seguindo com distancia de 38,60m, e azimute plano de 244°26'41" chega-se ao vertice P15, deste confrontando neste trecho com a rua A do Conjunto Habitacional Mussurunga II, seguindo com distancia de 18,32m, e azimute plano de 240°38'48" chega-se ao vertice P16, deste confrontando neste trecho com a rua A

Vide ficha 3





PODER JUDICIÁRIO

29

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS

Ficha 3

BAHIA

REGISTRO GERAL - ANO 2004

Quadrelli
Oficial Titular

MATRÍCULA Nº 62122 DATA continuação IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

do Conjunto Habitacional Mussurunga II, seguindo com distancia de 16,71m, e azimute plano de 233º31'57" chega-se ao vertice P17, deste, confrontando neste trecho com a rua A? DO Conjunto Habitacional Mussurunga II, seguindo com distancia de 36,89m e azimute plano de 222º18'00" chega-se ao vertice P18, deste, confrontando neste trecho com a rua A, do Conjunto Habitacional Mussurunga II, seguindo com distancia de 35,99m, e azimute plano de 201º04'46" chega-se ao vertice P19-A deste, confrontando neste trecho com a rua A, do Conjunto Habitacional Mussurunga II, seguindo com distancia de 29,62m, e azimute plano de 209º39'22" chega-se ao vertice P20A, deste, confrontando neste trecho com a rua A, do Conjunto Habitacional Mussurunga II, seguindo com distancia de 45,09m, e azimute plano de 203º57'16" e chega-se ao vertice P21A, deste, confrontando neste trecho com o Conjunto Habitacional Mussurunga II, seguindo com distancia de 53,40m, e azimute plano de 261º29'08" chega-se ao vertice P22, deste, confrontando neste trecho com o Conjunto Habitacional Mussurunga II, seguindo com distancia de 78,62m, e azimute plano de 218º25'04" chega-se ao vertice P23, deste, confrontando neste trecho com o Conjunto Habitacional Mussurunga II, seguindo com distancia de 39,01m, e azimute plano de 271º28'08" chega-se ao vertice P24, deste, confrontando neste trecho com o Conjunto Habitacional Mussurunga II, seguindo com distancia de 39,22m, e azimute plano de 250º38'28" chega-se ao vertice P25, deste, confrontando neste trecho com o Conjunto Habitacional Mussurunga II, seguindo com distancia de 11,33m, e azimute plano de 277º42'42" chega-se ao vertice P26-V-26, deste, confrontando neste trecho com terras da Patrimonial Volga Ltda, seguindo com distancia de 85,54m, e azimute plano de 277º42'43" chega-se ao vertice P-27 V-25, deste, confrontando neste trecho com terras da Patrimonial Volga Ltda, seguindo com distancia de 61,22m, e azimute plano de 218º22'03" chega-se ao vertice P28-V24, deste, confrontando neste trecho com terras da Patrimonial Volga Ltda seguindo com distancia de 150,00m, e azimute plano de 325º54'39" chega-se ao vertice P29-V23, deste, confrontando neste trecho com terras da Patrimonial Volga Ltda, seguindo com distancia de 180,00m e azimute plano de 3º56'17" chega-se ao vertice P30-V22, deste, confrontando neste trecho com terras da Prefeitura Municipal de Salvador, Conjunto Habitacional Vila Verde, seguindo com distancia de 139,78m, e azimute plano de 65º04'46" chega-se ao vertice P31, deste, confrontando neste trecho com terras da Prefeitura Municipal do Salvador, Conjunto Habitacional Vila Verde, seguindo com distancia de 316,02m, e azimute plano de 60º28'31" chega-se ao vertice P32, deste, confrontando neste trecho com terras da Prefeitura Municipal do Salvador, Conjunto Habitacional Vila Verde, seguindo com distancia de 302,57m, e azimute plano de 40º56'19" chega-se ao vertice P33, deste, confrontando neste trecho com terras da Prefeitura Municipal de Salvador - Conjunto Habitacional Vila Verde, seguindo com distancia de 132,26m e azimute plano de 84º16'20" chega-se ao vertice P34, deste, confrontando neste trecho com terras da Prefeitura Municipal do Salvador, Conjunto Habitacional Vila Verde, seguindo com distancia de 45,62m, e azimute plano de 104º33'02" chega-se ao vertice P34A, deste confrontando neste trecho com terras da Prefeitura Muni-

Consulte o teor e sua autenticidade em www.fiba.jus.br/autenticidade

C:20.10.028



325.187

06/09/2017 12:36:49 mpoa

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO ALVES MUNIZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/05/2018 às 19:12, sob o número WJMJ184066612398. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1069420-76.2017.8.26.0100 e código 45E466.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO ALVES MUNIZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/05/2018 às 19:12, sob o número WJMJ184066612398. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1069420-76.2017.8.26.0100 e código 45EF466.

Municipal do Salvador, Conjunto Habitacional Vila Verde, seguindo com distancia de 43,54m e azimute plano de 104°33'02" chega-se ao vertice P35, deste, confrontando neste trecho com terras da Prefeitura Municipal do Salvador, Conjunto Habitacional Vila Verde, seguindo com distancia de 98,03m, e azimute plano de 116°48'01" chega-se ao vertice P36, deste, confrontando neste trecho com terras da Prefeitura Municipal do Salvador, Conjunto Habitacional Vila Verde, seguindo com distancia de 101,16m e azimute plano de 141°59'09" chega-se ao vertice P37 deste, confrontando neste trecho com terras da Prefeitura Municipal do Salvador, Conjunto Habitacional Vila Verde, seguindo com distancia de 71,01m e azimute plano de 132°05'21" chega-se ao vertice P38, deste, confrontando neste trecho com terras da FB&A Construções Ltda, seguindo com distancia de 13,53m, e azimute plano de 222°19'46" chega-se ao vertice P38-A, deste, confrontando neste trecho com terras da FB&A Construções Ltda, seguindo com distancia de 131,71m, e azimute plano de 222°19'46" chega-se ao vertice P39, deste, confrontando neste trecho com terras da FB&A Construções Ltda, seguindo com distancia de 10,20m, e azimute plano de 312°05'21" chega-se ao vertice P40, deste, confrontando neste trecho com terras de FB&A Construções Ltda, seguindo com distancia de 43,23m, e azimute plano de 208°13'42" chega-se ao vertice P41, deste, confrontando neste trecho com terras da FB&A Construções Ltda, seguindo com distancia de 75,10m e azimute plano de 140°14'08" chega-se ao vertice P42, deste, confrontando neste trecho com terras da FB&A Construções Ltda, seguindo com distancia de 69,55m e azimute plano de 194°36'05" chega-se ao vertice P43, deste, confrontando neste trecho com terras de FB&A Construções Ltda, seguindo com distancia de 22,21m, e azimute plano de 216°20'52" chega-se ao vertice P0, ponto inicial da descrição deste perimetro de acordo com o que me foi requerido pela TEC INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A, com sede nesta Capital, CNPJ 03.670.800/0001-08, em petição de 11 de maio de 2004, e demais documentos exigidos que arqueei. Salvador, 13 de maio de 2004. A Oficial *Quadella*
DAJ 929990 R\$20,00

Certifico e dou fé, que o imóvel objeto da presente matrícula, continua gravado pela Hipoteca do 1º grau, em favor da FINANCIADORA DE ESTUDOS E PROJETOS FINEP conforme consta do R.3 e Aditivo Av-6, desta Matrícula, Salvador, 13 de maio de 2004. A Oficial *Quadella*

AV.12- 62.122- de acordo com a autorização de cancelamento datada de 23 de janeiro de 2.006, que arqueei uma das vias, fica cancelada a HIPOTECA constituída pela ULTRATEC ENGENHARIA S/A, em favor da FINANCIADORA DE ESTUDOS E PROJETOS FINEP, registrada sob numero 03 da presente matrícula, em virtude do cumprimento integral das obrigações financeiras assumidas no citado registro. O referido é verdade e dou fé. Salvador, 26 de Janeiro de 2.006- A sub-Oficial substituta *Quadella*

R.13- 62.122/ DAJ Nº 636913 série 007 em data de 17/02/2.006 DE ACÓRDO com a Escritura Pública de 15 de Fevereiro de 2.006, lavrada nas notas do Tabelião do Sexto Ofício desta capital, as folhas 102 a 105 do Livro 0930 número de Ordem 594317, foi por sua proprietária TEC INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A, Sociedade empresarial inscrita no CNPJ do MF sob o nº 03.670.800/0001-08 o imóvel constante da presente matrícula em HIPOTECA DE PRIMEIRO GRAU à AGENCIA NACIONAL DE PETROLEO GA NATURAL E BIOCOMBUSTÍVEIS - ANP, autarquia especial vinculada ao Ministério de Minas e Energia, criada pela Lei nº 9.478 de 06-08-97 com sede na SGAN: Quadra 603, Módulo I, 3º andar Brasília DF., inscrita no CNPJ do MF sob o número 02.313.673./0002-08 para garantir CONTRATO DE CONCESSÃO / 48610.009283/2.005-16. contendo áreas inativas com acumulações marginais para avaliação, reabilitação e produção de petróleo e Gas Natural; do Bloco denominado MORRO DO BARRO celebrado entre a PANERGY CONSULTORIA E PARTICIPAÇÕES EM NEGOCIOS COM ENERGIA LTDA, sociedade empresarial inscrita no CNPJ do MF sob o nº

Vide ficha 4



325.187

Consulte o teor e sua autenticidade em www.tjpa.jus.br/autenticidade



PODER JUDICIÁRIO

2º

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS

Ficha 41

BAHIA

REGISTRO GERAL - ANO 2.006

Mendel

Oficial Titular

MATRÍCULA Nº 62.122 DATA continuação IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL ficha 02(dois)
 07.119.234"0001-00, a ERG NEGOCIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, inscrita no CBPJ do MF sob o número 06.041.093/0001-89 com a intercinência da TEC INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A, cujas devedoras assumiram a Obrigação de cumprir a fase de avaliação, com início na data de entrada em vigor do referido contrato e com duração de vinte quatro meses, conforme especificada no Anexo II Programa de Trabalho e Investimento, parte integrante daquele contrato, assim como todas as demais estipulações constantes do mesmo, cuja obrigação de cumprimento ora ratifica pela mencionada escritura. Tudo mais conforme escritura que deu causa ao presente registro, da qual fica uma copia xerox, como parte integrante deste registro como se literalmente transcrito no mesmo. O referido é verdade e dou fé. Salvador, 17 de fevereiro de 2.006 A Oficial - *Mendel*

AV-14-MAT-62.122-De acordo com a Escritura Pública de Hipoteca, datada de 09 de Outubro de 2009, lavrada nas notas do Tabelião do SEXTO Ofício de Notas, desta Capital, às fls. 143 do Livro número 1088 e sob número de ordem 608116, a CREDITORA-AGENCIA NACIONAL DO PETROLEO, GÁS NATURAL E BIOCOMBUSTÍVEIS - ANP, já qualificada, autorizou o Cancelamento da HIPOTECA DO PRIMEIRO GRAU, constante do REGISTRO-13 da presente Matrícula, o referido é verdade e dou fé. Salvador, 08 de Janeiro de 2.010. DAJ-033647; Valor R\$12.600,00; Pago em 28/12/2009; VIDE XEROX DA ESCRITURA ARQUIVADA. A Suboficial - *Mendel*

REG. 14 MAT 62.122 Nos Termos de Acordo e Compromisso Firmado entre a Prefeitura Municipal do Salvador e a empresa PATROMINIAL VOLGA LTDA em data de 7 de Outubro de 2009, comparecem de um lado a PREFEITURA MUNICIPAL DO SALVADOR, pessoa jurídica de direito público interno inscrita no CNPJ sob número 13.927.801/000149, neste ato representada pelo Ilmº Sr. Claudio Souza de Silva, brasileiro, casado, administrador, inscrito no CPF sob número 381. 634.035-00 residente e domiciliado nesta Capital, Superintendente da SUCON- Superintendência de Controle e Ordenamento do Uso do Solo do Município, Autarquia Municipal, inscrita no CNPJ sob número 33.794.298/0001-08, no uso de competência conferida pela Lei nº 3.994/89 e reorganizada pelas Leis nºs 4103, de 29 de junho de 1990 e 4305 de 15 de março de 1991, 5045 de 17 de agosto de 1995, 5245 de 06 de fevereiro de 1997, 5351 de 22 de janeiro de 1998 e a 6085 de 29 de janeiro de 2002, e pelo seu Regimento Interno aprovado mediante os Decretos nº 13.550 de 24 de abril de 2002 e 19.404/2009 de 18 de março de 2009, representado a PREFEITURA MUNICIPAL DO SALVADOR, aqui denominada PMS/SUCON e do outro lado a empresa PATRIMONIAL VOLGA LTDA, empresa sediada na Avenida Lucaia, nº 337; Edifício Professor Jorge Novis, sala 506, Rio Vermelho, nesta Capital, inscrita no CNPJ sob número 02.044.407/0001-46, neste ato representada por seu diretor João de Teive e Argollo, brasileiro, casado, engenheiro, inscrito no CPF sob número 764.362.338-49 residente e domiciliado nesta Capital, para celebrarem, como efetivamente celebraram, o presente Termo e Compromisso relativo ao parcelamento do tipo Loteamento Subgrupo de Uso CS-7.2, localizada na Marginal da Avenida 29 de Março, neste Capital, com superfície constituída pela área de 553.462,64m2, da Matrícula 62.893 e da área de 348.438,37m2 da presente matrícula, composto de 25 lotes, sendo 4 deles destinados a comércio e serviços, tudo conforme consta dos processos administrativos SUCON nº 40.945/2008 e seus apensos, mediante cláusula e condições seguintes: CLAUSULA PRIMEIRA: Pelo presente instrumento a Prefeitura Municipal do Salvador aprova o parcelamento sob a forma de loteamento, concedendo em favor do proprietário, Patrimonial Volga Ltda, licença para execução de empreendimento de loteamento do Subgrupo CS-7.2. CLAUSULA SEGUNDA -Distribuição de áreas: a área total da gleba 901.895,01m2, sendo excluídas de projeto as seguintes áreas: A1. Área ocupadas por Terceiros: 25.219,91m2; A2. Área Reservada ao proprietário: 218.026,20m2. A3. Área doada à Prefeitura 28.975,38m2, destinada a implantação da Via Marginal da Avenida 29 de Março, resultante da seguinte área de Projeto: 629.673,52m2. B- Área Comercializável: 373.008,58m2. B.1- Lotes (21 lotes) com área total de 369.114,33m2. B.2- Lotes Comerciais e Serviços (04 lotes) com a área total de 3.894,25m2. C

Áreas Públicas



325.187

B.1- Lotes (21 lotes) com área total de 369.114,33m². B.2-Lotes Comercias e Servicos-(04lotes) com a área total de 3.894,25m². C Áreas Públicas-256.664,94m², com a seguinte composição; c.1-Area Verdes -162.163,53m². Sistema Viário 56.635,24m²; c.3-Institucional-37.866,17m². **CLAUSULA TERCEIRA**-Como medida mitigadora de impacto pela execução do empreendimento a Patrimonial Volga Ltda, desde de já, se obriga a executar as seguintes obras. A.a terraplanagem da Av. Tamburugy, no trecho compeendido entre a Avenidas Luiz Viana Filho, sentido Centro/Aeroporto e o pontilhão do rio Trobogy; B- Urbanização do novo sistema viário do bairro de mussurunga no trecho compeendido entre o Posto de Abastecimento de veiculos(Rei da Pamonha) e a Avenida 29 de março, incluindo a Via Marginal da Avenida Luiz Viana Filho, conforme projeto basico elaborado pela SEDHAM; **CLAUSULA QUARTA** : As áreas públicas existentes no loteamento serão transferidas para o dominio público no ato do registro da alteração do projeto do loteamento junto ao competente Cartório de Registro de Imóveis; **CLAUSULA QUINTA**: Para complementação do loteamento e em cumprimento às exigencias legais a complementação do loteamento e em cumprimento às exigencias legais a empresa deverá apresentar, para aprovação jun to á SUCON, num prazo máximo de 901 dias a contar da data de assinatura deste termo, os projetos complementares e equipamentos urbanos de abastecimento de água potável, eletrificação pública, esgotamento sanitário, drenagem, pavimentação devidamente aprovados pelas empresas concessionárias dos serviços e de paisagismo, todos acompanhados de seu memorial descritivo e justificativas, de acordo com a legislação Municipal; **CLAUSULA SEXTA**: Em todos os projetos referido na clausula anterior deverá a empresa atender as condicionantes dos órgãos responsáveis, bem como das concessionárias de Serviços Públicos, em especial quanto à largura dos passeios definidos em 3,00m e quanto ao raio de 11,00m para a caixa da pista nos dispositivos de retorno das vias; **CLAUSULA SÉTIMA**: A empresa deverá apresentar licenciamento ambiental, nos termos da legislação em vigor, expedido pelo órgão competente, quando do inicio das obras; **CLAUSULA OITAVA**: A empresa deverá inteiramente às suas expensas, executar as obras de infra estrutura do empreendimento(rede de água potavel, de energia elétrica iluminação pública, sistema de escoamento pluvial e esgotamento sanitário, contenções necessárias, pavimentação asfáltica e pavimentação de passeios)rigorosamente de acordo com o projeto aprovado e conclui-las integralmente no prazo previsto na legislação vigente. **CLAUSULA NONA**: O prazo para a conclusão das obras será aquele previsto no anexo 8 das leis 3377/84 e 3853/88. **CLAUSULA DÉCIMA**: A inobservância de quaisquer das condições deste termo de acordo, sujeitará a Empresa acordante e/ou aquela responsável pela execução do empreendimento às multas previstas em lei, aplicáveis em dobro em caso de reincidência, sem prejuizo de outras imposições legais; **CLAUSULA DÉCIMA PRIMEIRA**: Como garantia á plena execução das obras de infra-estrutura e em atendimento ao disposto nas Leis 3377/84, fica caucionada uma área no total de 149.212,91m², correspondente a 40,00% da área comercializável, composta pelos seguintes lotes : 13 com 27.449,73m²; 15 com 25.692,91m²; 16 com 32.454,91m²; 17 com 29.295,71m²; 18 com 15.138,24m²; 22 com 1.208,13m²; 23 com 3.423,36m²; 24 com 3.489,15m²; 25 com 11.060,77m² totalizando 40,00% da área comercializável. **CLAUSULA DECIMA SEGUNDA**-O Municipio de Salvador declara que áreas de preservação permanente que integram os lotes do loteamento são comercializáveis, ficando assegurado o seu uso para efeito de calculo do índice de utilização zonal. **CLAUSULA DECIMA TERCEIRA**: Os proprietarios de gleba, seus herdeiros e sucessores a qualquer titulo, na melhor forma do direito, responsabilizam-se pelo fiel cumprimento deste Termo de Acordo e Compromisso. E assim, juntamente com as testemunhas infrafirmadas, afim de que produzam seus legais e juridicos efeitos. O referido é verdade e dou fe, Salvador, 29 de Março de 2010. DAJ N°939839. R4 26,30. Série 601. pago dia 02.02.2010. Oficial ou Suboficial

AV-15/62.122(Prot. 301.679) DATA: 31 de janeiro de 2014 – AVERBAÇÃO DE ALTERAÇÃO DA RAZÃO SOCIAL – Conforme requerimento datado de 21 de janeiro de 2014, fica, averbada a alteração da razão social do **TEC INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A** para **UTC DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A**, qualificada anteriormente, registrado na JUCEB sob nº AD135466 em 27/03/2013 do imóvel objeto desta matrícula. DAJ n.º 008/229314/R\$ 42,32. **Averbado pela Suboficial Marlucy de Santana Menezes.**

AV-16/62.122 – RETIFICAÇÃO/RATIFICAÇÃO Prenotação 303.198

DATA: 26 de março de 2014

Nos Termos do requerimento datado de 04 de fevereiro de 2014, firmado pelas empresas **PATRIMONIAL VOLGA LTDA** e a **UTC DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A**, juntamente com a **PREFEITURA MUNICIPAL DO SALVADOR**, através da **SUCOM – SUPERINTENDÊNCIA DE CONTROLE E ORDENAMENTO DO USO DO SOLO DO MUNICIPIO**, antes qualificadas, fica averbada nesta data o Termo de Reti-Ratificação ao Termo do Acordo e Compromisso firmado em 07 de outubro de 2009, relativo a Modificação de Projeto de parcelamento do Solo do Tipo Loteamento Convencional, L-1, da Lei 8.167/2012, com acesso por Via Marginal





PODER JUDICIÁRIO

2º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS **Folha 05**
 2014 BAHIA

REGISTRO GERAL - ANO _____

Oficial Titular

MATRÍCULA Nº 62.122 DATA 26.03.2014 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

a Avenida 29 de março, inserido em Corredor Regional Avenida 29 de março da Lei 7.400/2008, na gleba com a superfície de 901.901,01m² (novecentos e um mil novecentos e um metros quadrados e um decímetro quadrado), constituída pela soma das áreas de 553.462,64m² de propriedade da PATROMONIAL VOLGA LTDA, e 348.438,37m² (trezentos e quarenta e oito metros quadrados e quatrocentos e trinta e sete decímetros quadrados) pertencente a UTC DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A ambas as áreas advindas de incorporação, havido pela primeira da MULTICORP LTDA, consoante o R-6 e AV-12 AV-13, na matrícula nº 62.893, e pela segunda, primitivamente denominada Patrimonial Itinga Ltda, posteriormente Itinga S/A e em seguida TEC INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, DA PATRIMONIAL VOLGA LTDA, conforme o R-7, AV-12 e AV-15, na Matrícula 62.122, todo no Cartório desse Ofício, ficando excluídas do projeto de Loteamento as áreas ocupadas por terceiros e as áreas reservadas aos proprietários, tudo conforme consta dos processos administrativos nº 40.945/2008 e 57.731/2012 – SUCOM, cujas plantas, documentos e memorial descritivo são parte integrantes e indissociáveis deste Termo, mediante cláusulas e condições seguintes: **Cláusula Primeira** – Pela presente instrumento a Prefeitura Municipal do Salvador concederá as empresas **PATRIMONIAL VOLGA e UTC DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A**, Alvará de Licença para Modificação de Projeto de empreendimento de Loteamento Convencional denominado L-1, pelo Artigo 71 da Lei 8.167/2012, composto de 24 (vinte e quatro) lotes, em gleba localizada no Corredor Municipal de Avenida 29 de março da Lei 7.400/2008 – PDDU. **Cláusula Segunda** – Distribuição de áreas: a. área total da gleba 901.901,01m² (novecentos e um mil novecentos e um metros quadrados); a.2 – Área reservada aos proprietários – 218.026,20m² (duzentos e dezoito mil e vinte e seis metros quadrados e vinte decímetros quadrados) subdividida em duas (2) áreas com 45.617,44m² (quarenta e cinco mil seiscentos e dezessete metros quadrados e quarenta e quatro decímetros quadrados) e 172.409,38m² (cento e setenta e dois mil quatrocentos e nove metros quadrados e trinta e oito decímetros quadrados); a.3 – área doada a PREFEITURA MUNICIPAL DO SALVADOR/PMS destinada a implantação da Via Marginal da Avenida 29 de março 28.975,38m² (vinte e oito mil novecentos e setenta e cinco metros quadrados e trinta e oito decímetros quadrados); a.4 – Área de interferência do Decreto de Desapropriação nº 2.3679/2012 excluída de poligonal do Loteamento: 4.505,93m² (quatro mil, quinhentos e cinco metros quadrados e noventa e três decímetros quadrados) compreendendo duas (2) áreas sendo uma com 4.183,61m² (quatro mil cento e oitenta e três metros quadrados e sessenta e um decímetros quadrados) e a outra medindo 322,32m² (trezentos e vinte dois decímetros quadrados); a.5 – Área do Loteamento – 625.173,59m² (seiscentos e vinte e cinco mil cento e setenta e três metros quadrados e cinquenta e nove decímetros quadrados)b: – Área Comercializável (lotes): 381.373,72m² (trezentos e oitenta um mil trezentos e setenta e três metros quadrados e setenta e dois decímetros quadrados), composta de 24 lotes assim discriminados: **lote 1-** 40.163,58m² (quarenta mil cento e sessenta e três metros quadrados e cinquenta e oito decímetros quadrados), **lote 2** – 17.055,48m² (dezessete mil e cinquenta e cinco metros quadrados e quarenta e oito decímetros quadrados), **lote-3** - 1.540,36m² (um mil cinco metros quadrados e quarenta e oito decímetros quadrados), **lote -4** – 24.179,76m² (vinte e quatro mil cento e setenta e nove metros quadrados e setenta e seis decímetros quadrados), **lote 5** – 1.839,70m² (um mil oitocentos trinta e

C.20.10.0/88

Consulte o teor e sua autenticidade em www.tjba.jus.br/autenticidade



325.187

nove metros quadrados e setenta decímetros quadrados), lote 6 – 37.256,86m² (trinta e sete mil duzentos e cinquenta e seis metros quadrados e oitenta e seis decímetros quadrados); lote 7 – 15.663,71 (quinze mil seiscentos e sessenta e três metros quadrados e setenta e um decímetros quadrados), lote 8 – 15.648,54m² (quinze mil seiscentos e quarenta oito metros quadrados e cinquenta quatro decímetros quadrados); lote 9 – 13.159,69 (treze mil cento e cinquenta e nove metros quadrados e sessenta e nove decímetros quadrados), lote 10 – 37.890,60m² (trinta e sete mil e oitocentos e noventa metros quadrados e sessenta decímetros quadrados), lote 11 – 1.957,83m² (um mil novecentos e cinquenta e sete metros quadrados e oitenta e três decímetros quadrados); lote 12 – 2.125,29 (dois mil cento e vinte e cinco metros quadrados e vinte e nove decímetros quadrados); lote 13 – 38.766,80m² (trinta e oito mil setecentos e sessenta e seis metros quadrados e oitenta decímetros quadrados), lote 14 – 20.152,54m² (vinte mil cento e cinquenta e dois metros quadrados e cinquenta e quatro decímetros quadrados), lote 15 – 1.667,40m² (um mil e seiscentos e sessenta e sete metros quadrados e quarenta decímetros quadrados); lote 16 – 1.842,72 (um mil e oitocentos quarenta e dois metros quadrados e setenta e dois decímetros quadrados); lote 17 – 15.652,14 (quinze mil seiscentos e cinquenta e dois metros quadrados e quatorze decímetros quadrados), lote 18 – 10.609,66m² (dez mil e seiscentos e nove metros quadrados e sessenta e seis decímetros quadrados); lote 19 – 25.917,91m² (vinte e cinco mil e novecentos e dezessete metros quadrados e noventa e um decímetros quadrados); lote 20 – 26.635,16m² (vinte e seis mil e seiscentos trinta e cinco metros quadrados e dezesseis decímetros quadrados); lote 21 – 1.777,92m² (um mil setecentos e setenta e sete metros quadrados e noventa e dois decímetros quadrados); lote 22 – 1.767,98m² (um mil setecentos e sessenta e sete metros quadrados e noventa e oito decímetros quadrados); lote 23 – 18.784,37m² (dezoito mil setecentos e oitenta e quatro metros quadrados e trinta e sete decímetros quadrados); e lote 24 – 9.317,72 (nove mil trezentos e dezessete metros quadrados); d – Áreas Públicas – 243.799,87m² (duzentos e quarenta e três mil setecentos e noventa e nove metros quadrados e oitenta e sete decímetros quadrados), com a seguinte composição: d.1= Área verdes – 101.374,64m² (cento e um mil trezentos e setenta e quatro metros quadrados e sessenta e quatro decímetros quadrados); d.2 – Área de Lagos – 65.181,18m² (sessenta e cinco mil cento e oitenta e um metros quadrados e dezesseis decímetros quadrados); d.3 – Área Institucional – 31.494,60m² (trinta e um mil quatrocentos e noventa e quatro metros quadrados e sessenta decímetros quadrados); d.4 – Sistema Viário – 45.749,47m² (quarenta e cinco mil setecentos e quarenta e nove metros quadrados e quarenta e sete decímetros quadrados); Cláusula Terceira – Como medidas mitigadoras de impacto pela execução do empreendimento, a PATRIMONIAL VOLGA LTDA, e a UTC DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A obrigam-se a executar as obras seguinte: a. terraplenagem da Av. Tamburugy, no trecho compreendido entre a Av. Luiz Viana Filho, sentido Centro/Aeroporto e o pontilhão do Rio Trobogý, a qual já foi executada pelas loteadoras e recebida pela PREFEITURA MUNICIPAL DO SALVADOR/PMS, do que a mesma confere plena quitação; e, b. urbanização do novo sistema viário do bairro de Mussurunga, no trecho compreendido entre o posto de abastecimento de veículos (Rei da Pamonha) e a Av. 29 de março, incluindo a via marginal da Av. Luiz Viana Filho, conforme projeto básico elaborado pela SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E TRANSPORTE/SEMUT (antiga SEDHAM) que integra este TAC devidamente rubricado pelas partes; Cláusula Quarta – Como garantia a plena execução das obras de infraestrutura do Loteamento e em atendimento ao disposto das Leis 3377/84 e 3853/88 e 8167/2012, fica caucionada à PMS a área de 258.392,23 m² (duzentos e cinquenta e oito mil trezentos e noventa e dois metros quadrados e vinte e três decímetros quadrados, correspondente a 41,33% (quarenta e um vírgula trinta e três por cento) da área comercializável, composta dos seguintes lotes; lote 4 – com 24.179,76m² (vinte e quatro mil cento e setenta e nove metros quadrados e setenta e seis decímetros quadrados); lote 6 – com 37.256,86m² (trinta e sete mil duzentos e cinquenta e seis metros quadrados e oitenta e seis decímetros quadrados); lote 8 – com 15.648,54m² (quinze mil seiscentos e quarenta e oito metros quadrados e cinquenta e quatro decímetros quadrados); lote 9 – com 13.159,69m² (treze mil e cinquenta e nove metros quadrados e sessenta e nove decímetros quadrados); lote 10 com 37.890,60m² (trinta e sete mil oitocentos e noventa metros quadrados e sessenta decímetros quadrados), lote 13 – com 38.766,80m² (trinta e oito mil setecentos e sessenta e seis metros quadrados e oitenta decímetros quadrados), lote 14 –

Consulte o teor e sua autenticidade em www.tjba.jus.br/autenticidade



325.187

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO ALVES MUNIZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/05/2018 às 19:12, sob o número WJMJ184066612398. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1069420-76.2017.8.26.0100 e código 45EF466.



PODER JUDICIÁRIO

2º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS Polha 06
 2014 BAHIA

REGISTRO GERAL - ANO _____

Oficial Titular _____

MATRÍCULA Nº **62.122** DATA **26.03.2014** IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

com 20.152,54m² (vinte mil e cento e cinquenta e dois metros quadrados e cinquenta e quatro decímetros quadrados), lote 19 – com 25.917,91m² (vinte cinco mil novecentos e dezessete metros quadrados e noventa e um decímetros quadrados), lote 20 – com 26.635,16m² (vinte e seis mil seiscentos e trinta e cinco metros quadrados e dezesseis decímetros quadrados), lote 23 – com 18.784,37m² (dezoito mil setecentos e oitenta e quatro metros quadrados e trinta e sete decímetros quadrados); Cláusula Quinta – A liberação dos lotes caucionados somente se dará mediante a constatação da conclusão das obras por vistoria da Administração Pública; Cláusula Sexta – As áreas de preservação permanente – APP, que integram os lotes do Loteamento são consideradas como área do terreno para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento; Cláusula Sétima – Salvo o que for alterado pelo presente ficam ratificadas as demais cláusulas e condições do Termo Original, que integra o presente instrumento; Cláusula Oitava-A, inobservância de quaisquer das condições deste Termo de Acordo sujeitará o acordante e/ou aquela responsável pela execução do empreendimento às multas prevista em lei, sem prejuízo de outras imposições legais; E assim, por estarem acordados e compromissados, assinam este Termo, juntamente com as testemunhas infrafirmadas, afim de que produzam seus legais e jurídicos efeitos. E à vista dos documentos, eu, Ana Conceição Rebouças, Secretária Executiva do GASUP/SUCOM, lavrei o presente ato, que lido e achado de acordo, vai assinado pela Acordante e Testemunhas. DAJE 9999/008/555604/R\$42,32 pago em 18/02/2014. Registrado pela Oficial designada Marlucy de Santana Menezes

CERTIDÃO POSITIVA DE ÔNUS

CERTIFICO, que revendo os livros e fichários deste 2º Ofício de Registro de Imóveis de Salvador, e na conformidade do previsto pelo parágrafo 1º do art. 19 da Lei 6.015/73 LRP, que a presente é cópia reprográfica autêntica desta matrícula nº 62.122 arquivada cronologicamente no Registro Geral, pertinente ao imóvel na mesma descrito, o qual se acha gravado com **Termo de Acordo e Compromisso**, conforme R-14 e Av.16, nos termos do registro da matrícula a que a presente se reporta. O referido é verdade e dou fé. Salvador, 06 de setembro de 2017. O Oficial/Escrevente Autorizado.

Certifico ainda que a matrícula mencionada possui a(s) seguinte(s) prenotação(ões): AVERBAÇÃO- Protocolo nº 344841 de 28/09/2017 referente ao imóvel.

Número do Protocolo: 325.187
 DAJE: 167548 Serie: 19
 DAJE Valor: 76,16

Certório do 2º Ofício de Registro de Imóveis
 Salvador - Bahia
MAYARA PIRES OLIVEIRA ARAGÃO
 Escrevente Autorizado

Esta certidão tem validade de 30 dias da data de sua emissão, sendo realizada com base no artigo 19 da Lei 6.015/73 e no artigo 827 do Código de Normas e Procedimentos dos Serviços Notariais e de Registros do Estado da Bahia.esj

Consulte o teor e sua autenticidade em www.tjba.jus.br/autenticidade

C.20.10.0/88



325.187

06/09/2017 12:36:51 mpoa

Selo de Autenticidade
 Tribunal de Justiça do Estado da Bahia
 Ato Notarial ou de Registro
 1568.AB173705-3
 IIU08NFEAI
 Consulte:
www.tjba.jus.br/autenticidade