



ÁREA 01 - VISTA PARCIAL DO IMÓVEL AVALIANDO



ÁREA 01 - VISTA PARCIAL DO IMÓVEL AVALIANDO – DETALHE PARA GALPÃO ALFANDEGADO



ÁREA 01 - VISTA PARCIAL DO IMÓVEL AVALIANDO – DETALHE PARA GALPÃO ALFANDEGADO



ÁREA 01 - VISTA PARCIAL DO IMÓVEL AVALIANDO – DETALHE PARA GALPÃO ALFANDEGADO



ÁREA 01 - VISTA PARCIAL DO IMÓVEL AVALIANDO – PIER DESATIVADO NA BAI DA GUANABARA



ÁREA 01 - VISTA PARCIAL DO IMÓVEL AVALIANDO – DETALHE PARA ESCRITÓRIO ADMINISTRAÇÃO



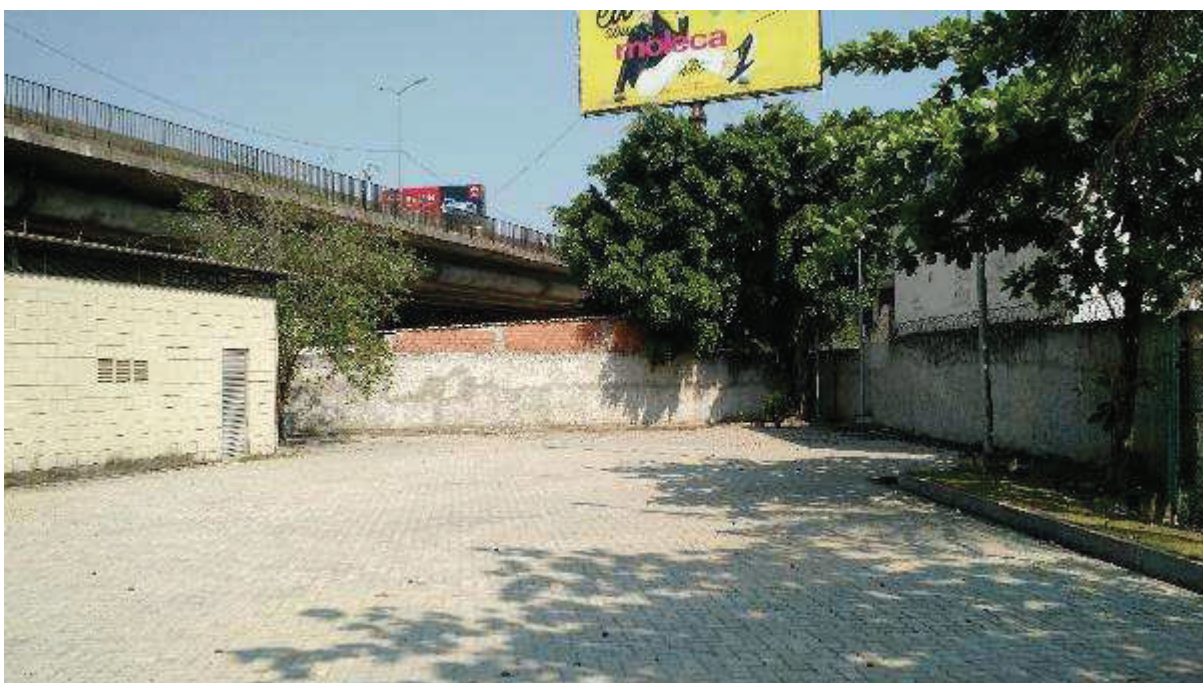
ÁREA 01 - VISTA PARCIAL DO IMÓVEL AVALIANDO – DETALHE PARA ESCRITÓRIO RECEITA FEDERAL



ÁREA 01 - VISTA PARCIAL DO IMÓVEL AVALIANDO – PATIO DE ESTACIONAMENTO



ÁREA 01 - VISTA PARCIAL DO IMÓVEL AVALIANDO - BAI DA GUANABARA



ÁREA 01 - VISTA PARCIAL DO IMÓVEL AVALIANDO - PATIO DE ESTACIONAMENTO



ÁREA 01 - VISTA PARCIAL DO IMÓVEL AVALIANDO – DETALHE PARA CENTRAL DE RESÍDUOS



ÁREA 01 - VISTA PARCIAL DO IMÓVEL AVALIANDO – DETALHE PARA GALPÕES DE ALMOXERIFADO



ÁREA 02 - VISTA PARCIAL DO IMÓVEL AVALIANDO – DETALHE PARA PAIOL DE TINTAS



ÁREA 02 - VISTA PARCIAL DO IMÓVEL AVALIANDO – DETALHE GALPÃO DA FÁBRICA



ÁREA 02 - VISTA PARCIAL DO IMÓVEL AVALIANDO – DETALHE GALPÃO DA FÁBRICA



ÁREA 02 - VISTA PARCIAL DO IMÓVEL AVALIANDO – DETALHE GALPÃO DA FÁBRICA



ÁREA 02 - VISTA PARCIAL DO IMÓVEL AVALIANDO – DETALHE GALPÃO DA FÁBRICA



ÁREA 02 - VISTA PARCIAL DO IMÓVEL AVALIANDO – DETALHE PARA FÁBRICA



ÁREA 02 - VISTA PARCIAL DO IMÓVEL AVALIANDO – DETALHE PARA SUBSTAÇÃO



ÁREA 02 - VISTA PARCIAL DO IMÓVEL AVALIANDO – DETALHE PARA GUARITA



ÁREA 03 - VISTA PARCIAL DO IMÓVEL AVALIANDO – DETALHE PARA PRÉDIO ADMINISTRAÇÃO



ÁREA 03 - VISTA PARCIAL DO IMÓVEL AVALIANDO – DETALHE PARA PREDIO ADMINISTRATIVO



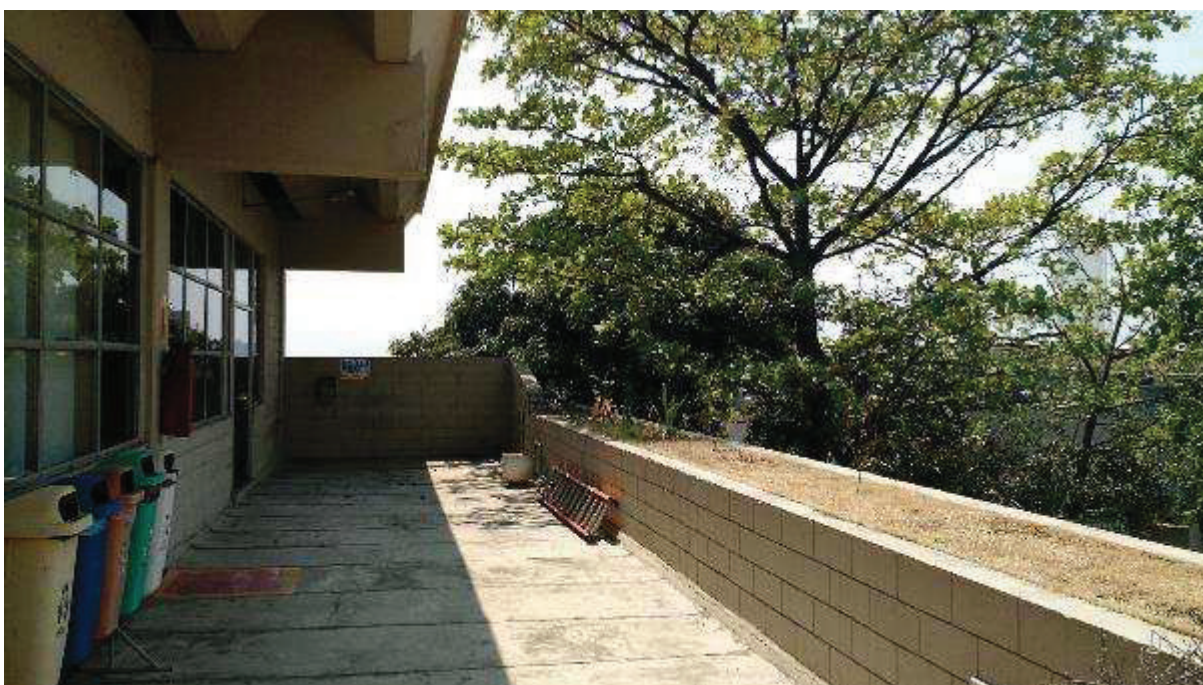
ÁREA 03 - VISTA PARCIAL INTERNA DO PRÉDIO DA ADMINISTRAÇÃO - DETALHE PARA PADRÃO CONSTRUTIVO



ÁREA 03 - VISTA PARCIAL INTERNA DO PRÉDIO DA ADMINISTRAÇÃO - DETALHE PARA PADRÃO CONSTRUTIVO



ÁREA 03 - VISTA PARCIAL INTERNA DO PRÉDIO DA ADMINISTRAÇÃO - DETALHE PARA PADRÃO CONSTRUTIVO



ÁREA 03 - VISTA PARCIAL DO IMÓVEL AVALIANDO – PRÉDIO ADINISTRATIVO



ÁREA 03 - VISTA PARCIAL DO IMÓVEL AVALIANDO – PRÉDIO ADINISTRATIVO



ÁREA 03 - VISTA PARCIAL DO IMÓVEL AVALIANDO – PRÉDIO ADINISTRATIVO



ÁREA 03 - VISTA PARCIAL DO IMÓVEL AVALIANDO – PRÉDIO ADINISTRATIVO



ÁREA 03 - VISTA PARCIAL DO IMÓVEL AVALIANDO – PRÉDIO ADINISTRATIVO



ÁREA 03 - VISTA PARCIAL IMÓVEL AVALIANDO – DETALHE PARA PRÉDIO ADMINISTRATIVO



ÁREA 03 - VISTA PARCIAL DO IMÓVEL AVALIANDO - PIER



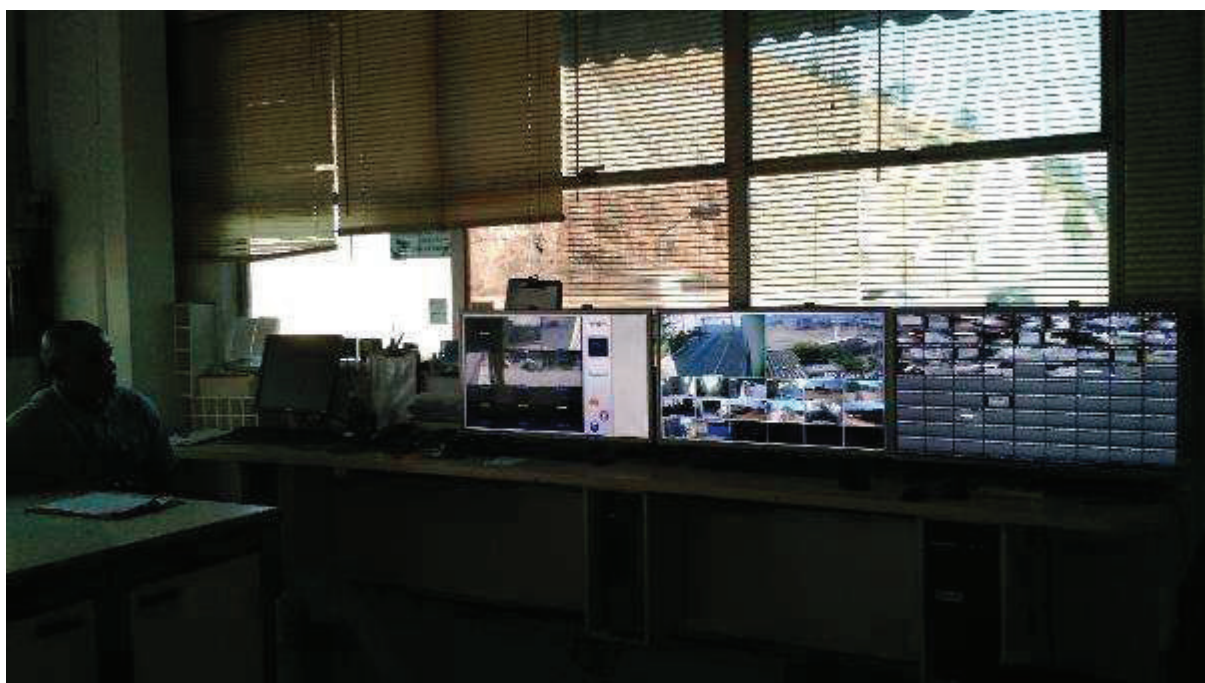
ÁREA 04 - VISTA DO IMÓVEL PARA A AVENIDA DO CONTORNO (BR-101)



ÁREA 04 - VISTA PARCIAL DO IMÓVEL PARA AVENIDA DO CONTORNO – DETALHE PARA ESTACIONAMENTO DESCOBERTO DO LOCAL



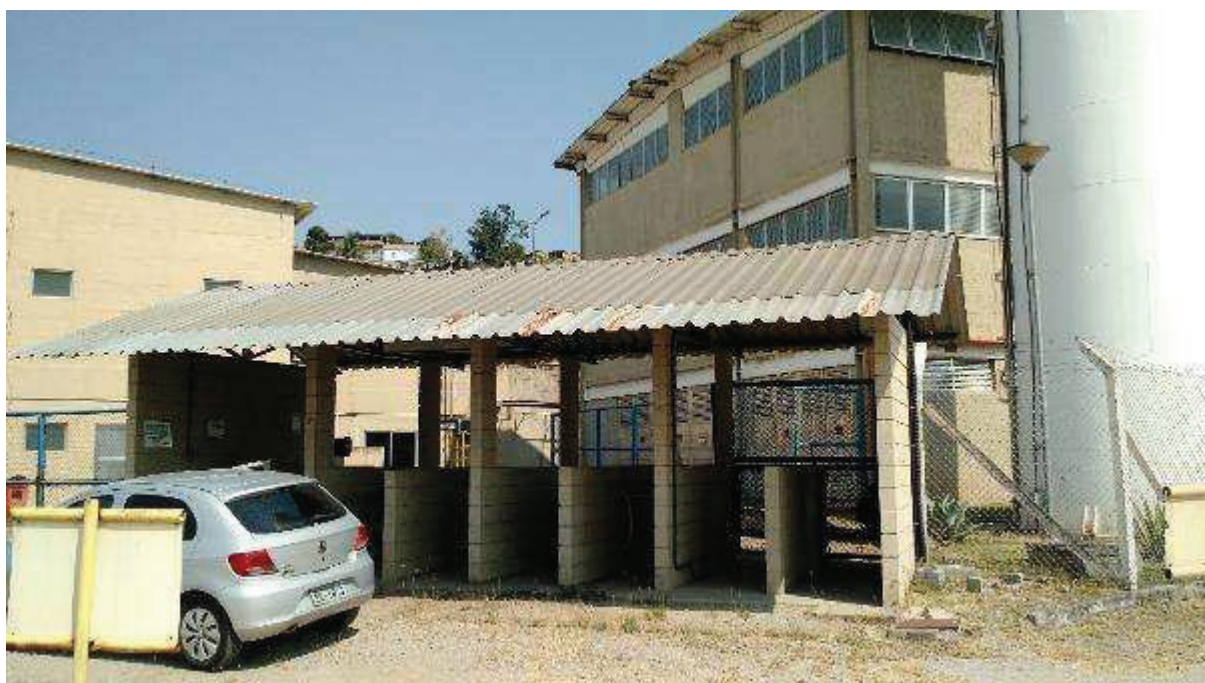
VISTA PARCIAL DO IMÓVEL – DETALHE PARA O ACESSO A AVENIDA DO CONTORNO PORTAO 3



ÁREA 04 - VISTA PARCIAL DO IMÓVEL AVALIANDO – VISTA INTERNA DA POTARIA P3



ÁREA 04 - VISTA PACIAL DO IMÓVEL AVALIANDO
DETALHE PARA PRÉDIO DE VESTIÁRIO/SANITÁRIO EM CAMPO



ÁREA 04 – VISTA PARCIAL DO IMÓVEL AVALIANDO – DETALHE PARA PORTARIA DE ACESSO A AREA INDUSTRIAL



ÁREA 04 – VISTA PARCIAL DO IMÓVEL AVALIANDO – DETALHE PARA PRÉDIO DE VESTIÁRIOS E ESTAÇÃO DE TRATAMENTO DE ESGOTO



ÁREA 05 – VISTA PARCIAL DO IMÓVEL AVALIANDO - DETALHE PARA GALPÃO MÓVEL 01



ÁREA 05 – VISTA PARCIAL DO IMÓVEL AVALIANDO – DETALHE PARA GALPÃO MÓVEL 02



ÁREA 05 – VISTA PARCIAL DO IMÓVEL AVALIANDO – DETALHE PARA GALPÃO MÓVEL 02



ÁREA 05 – VISTA PARCIAL DO IMÓVEL AVALIANDO – DETALHE PARA GALPÃO MÓVEL 02



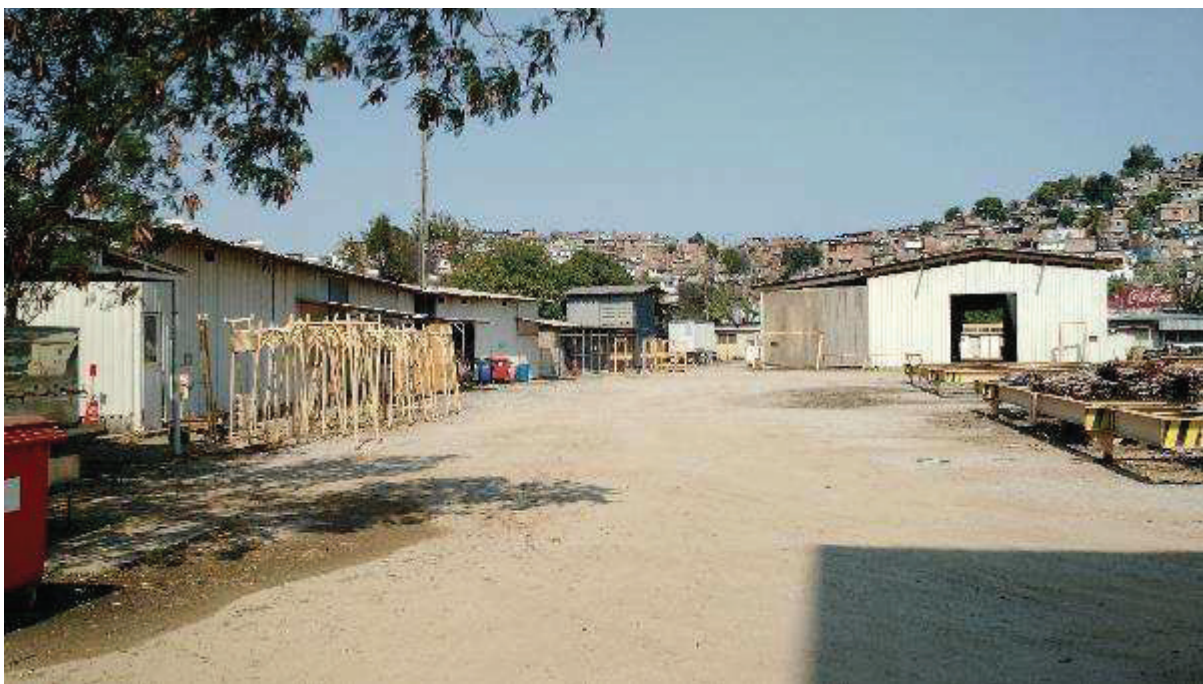
ÁREA 05 – VISTA PARCIAL DO IMÓVEL AVALIANDO - PIER



ÁREA 05 – VISTA PARCIAL DO IMÓVEL AVALIANDO – PATIO DE ARMAZENAMENTO



ÁREA 05 – VISTA PARCIAL DO IMÓVEL AVALIANDO - PIER



ÁREA 05 – VISTA PARCIAL DO IMÓVEL AVALIANDO



ÁREA 05 – VISTA PARCIAL DO IMÓVEL AVALIANDO – PORTAO 1, ACESSO PELA R. READER

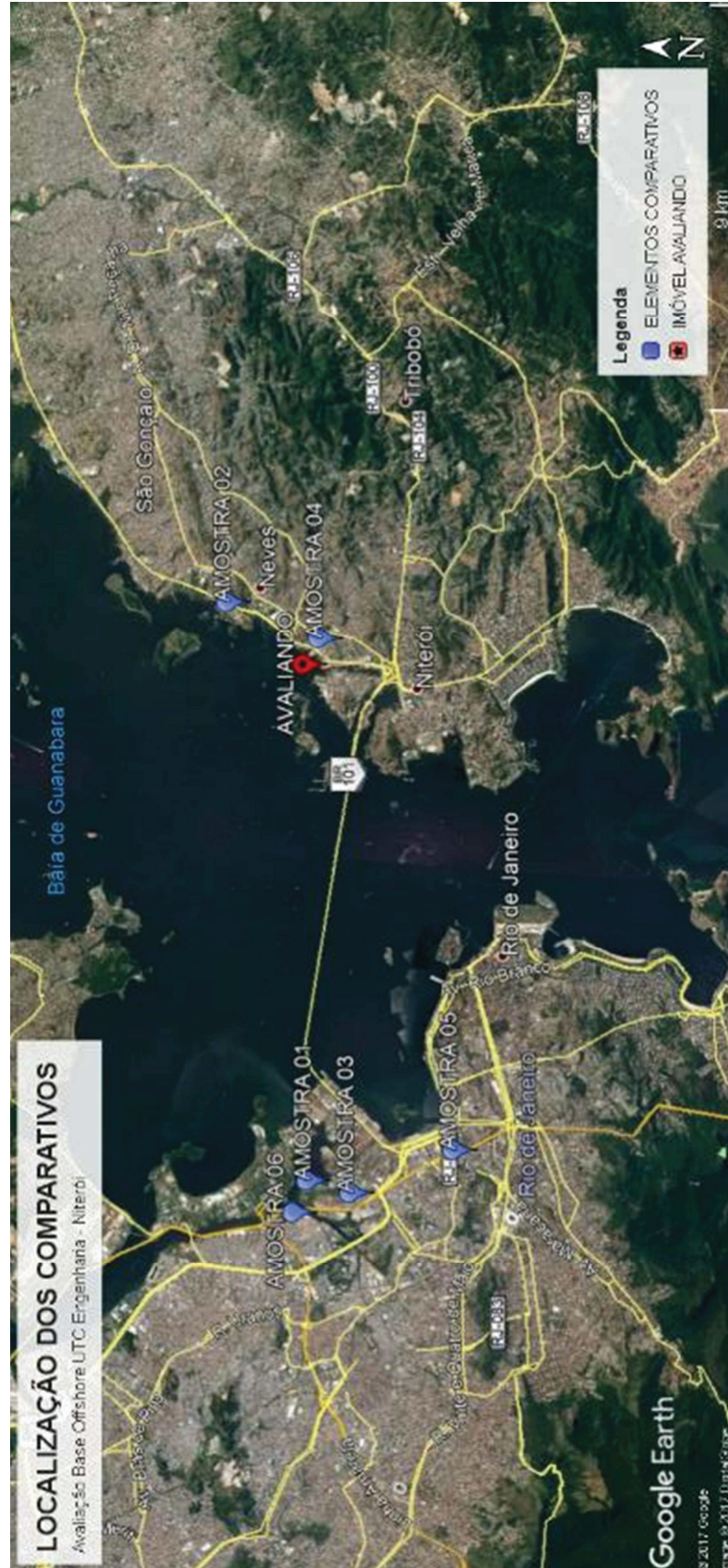


ÁREA 06 – VISTA PARCIAL DO IMÓVEL AVALIANDO



ÁREA 06 – VISTA PARCIAL DO IMÓVEL AVALIANDO

B – PESQUISAS DE ELEMENTOS



Elemento Data:

Tipo de Imóvel



Localização

Endereço:

Setor Quadra Frente para o Mar

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 Frente para o Mar

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 Frente para o Mar

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 Frente para o Mar

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 Frente para o Mar

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 Frente para o Mar

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

VT = VI - VC

C – CÁLCULOS DE HOMOGENEIZAÇÃO
MATRÍCULAS 9.140, 4.477, 2.152/8.743 E 5.587;

VALOR UNITÁRIO ORIGINAL DO TERRENO				
ELEMENTO	VALOR TOTAL (R\$)	FATOR OFERTA	ÁREA TOTAL (m²)	VALOR UNITÁRIO (R\$)
1	65.000.000,00	1,00	15.000,00	4.333,33
2	8.000.000,00	1,00	6.000,00	1.333,33
3	10.500.000,00	1,00	6.786,00	1.547,30
4	5.000.000,00	1,00	2.800,00	1.785,71
5	12.000.000,00	0,90	8.000,00	1.350,00
6	16.800.000,00	0,90	14.000,00	1.080,00
Média				1.904,95
Desvio Padrão				1.212,80
Coef. Var.				63,67%

VALOR UNITÁRIO COM FATOR AREA (A)						
ÁREA AVALIANDO				FATOR AREA DO AVALIANDO		
9.084,75				1,0000		
ELEMENTO	ÁREA ELEM.	DIF. ÁREA	VAL. DA ÁREA	FATOR AREA	DIFERENÇA (R\$) AREA	VALOR UNITÁRIO COM Fa (R\$)
1	15.000,00	5.915,25	1,0647	0,0647	280,31	4.613,65
2	6.000,00	-3.084,75	0,9495	-0,0505	-67,38	1.265,96
3	6.786,00	-2.298,75	0,9297	-0,0703	-108,83	1.438,47
4	2.800,00	-6.284,75	0,8632	-0,1368	-244,31	1.541,41
5	8.000,00	-1.084,75	0,9687	-0,0313	-42,24	1.307,76
6	14.000,00	4.915,25	1,0555	0,0555	59,99	1.139,99
Média						1.615,32
Desvio Padrão						1.418,83
Coef. Var.						87,84%

VALOR UNITÁRIO COM FATOR DE LOCALIZAÇÃO (L)				
ÍNDICE FISCAL PARADIGMA				
1,20				
ELEMENTO	ÍNDICE FISCAL ELEMENTO	FATOR ÍNDICE FISCAL	DIFERENÇA (R\$) ÍNDICE FISCAL	VALOR UNIT. COM FATOR L (R\$)
1	1,20	1,00	0,00	4.333,33
2	1,60	0,75	-333,33	1.000,00
3	1,60	0,75	-386,83	1.160,48
4	1,40	0,86	-255,10	1.530,61
5	1,40	0,86	-192,86	1.157,14
6	1,20	1,00	0,00	1.080,00
Média				1.710,26
Desvio Padrão				1.297,90
Coef. Var.				75,89%

VALOR UNITÁRIO COM FATOR FRENTE PARA O MAR (Fm)				
FATOR FRENTE PARA O MAR DO AVALIANDO				
1,00				
ELEMENTO	FATOR FRENTE MÚLTIPLA DO ELEMENTO	FATOR FRENTE MÚLTIPLA	DIFERENÇA (R\$) FRENTE MÚLTIPLA	VALOR UNIT. COM FATOR FM (R\$)
1	1,00	1,00	0,00	4.333,33
2	0,40	2,50	2.000,00	3.333,33
3	0,40	2,50	2.320,95	3.868,26
4	0,40	2,50	2.678,57	4.464,29
5	0,40	2,50	2.025,00	3.375,00
6	0,40	2,50	1.620,00	2.700,00
Média				3.679,04
Desvio Padrão				670,97
Coef. Var.				18,24%



VALOR UNITÁRIO COMPOSTOS

ELEMENTO	UN. SEM FATORES	A	L	Fm	A + L	A + Fm	L + Fm	A + L + Fm
1	4.333,33	4.613,65	4.333,33	4.333,33	4.613,65	4.613,65	4.333,33	4.613,65
2	1.333,33	1.265,96	1.000,00	3.333,33	932,62	3.265,96	3.000,00	2.932,62
3	1.547,30	1.438,47	1.160,48	3.868,26	1.051,64	3.759,42	3.481,43	3.372,60
4	1.785,71	1.541,41	1.530,61	4.464,29	1.286,31	4.219,98	4.209,18	3.964,88
5	1.350,00	1.307,76	1.157,14	3.375,00	1.114,90	3.332,76	3.182,14	3.139,90
6	1.080,00	1.139,99	1.080,00	2.700,00	1.139,99	2.759,99	2.700,00	2.759,99
Média	1.904,95	1.884,54	1.710,26	3.679,04	1.689,85	3.658,63	3.484,35	3.463,94
Desvio Padrão	1.212,80	1.344,20	1.297,90	670,97	1.437,01	679,01	661,41	701,99
Coef. Var.	63,67%	71,33%	75,89%	18,24%	85,04%	18,56%	18,98%	20,27%

VERIFICAÇÃO DO SANEAMENTO DA AMOSTRA

QUADRO 01

ELEMENTO	Fm
1	4.333,33
2	3.333,33
3	3.868,26
4	4.464,29
5	3.375,00
6	2.700,00
Média	3.679,04
LIM. INF. (-30%)	2.575,32
LIM. SUP. (+30%)	4.782,75

Media Saneada	3.679,04
LIM. INF. (-30%)	2.575,32
LIM. SUP. (+30%)	4.782,75
DESVIO PADRÃO	670,97

AMPLITUDE (80%) = 24,02%

GRAU III

VERIFICAÇÃO DO FATOR GLOBAL

ELEMENTO	VALOR UNIT. (R\$)	Fm	COEF. GERAL HOMOG.
1	4.333,33	4.333,33	1,000
2	1.333,33	3.333,33	2,500
3	1.547,30	3.868,26	2,500
4	1.785,71	4.464,29	2,500
5	1.350,00	3.375,00	2,500
6	1.080,00	2.700,00	2,500
COEFICIENTE MÉDIO			2,250

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
MATRÍCULAS 5.115 E 5.586;

VALOR UNITÁRIO ORIGINAL DO TERRENO				
ELEMENTO	VALOR TOTAL (R\$)	FATOR OFERTA	ÁREA TOTAL (m²)	VALOR UNITÁRIO (R\$)
1	65.000.000,00	1,00	15.000,00	4.333,33
2	8.000.000,00	1,00	6.000,00	1.333,33
3	10.500.000,00	1,00	6.786,00	1.547,30
4	5.000.000,00	1,00	2.800,00	1.785,71
5	12.000.000,00	0,90	8.000,00	1.350,00
6	16.800.000,00	0,90	14.000,00	1.080,00
Média				1.904,95
Desvio Padrão				1.212,80
Coef. Var.				63,67%

VALOR UNITÁRIO COM FATOR AREA (A)						
ÁREA AVALIANDO				FATOR AREA DO AVALIANDO		
3.112,75				1,0000		
ELEMENTO	ÁREA ELEM.	DIF. ÁREA	VAL. DA ÁREA	FATOR AREA	DIFERENÇA (R\$) AREA	VALOR UNITÁRIO COM Fa (R\$)
1	15.000,00	11.887,25	1,2172	0,2172	941,28	5.274,61
2	6.000,00	2.887,25	1,0855	0,0855	113,99	1.447,32
3	6.786,00	3.673,25	1,1023	0,1023	158,32	1.705,63
4	2.800,00	-312,75	0,9739	-0,0261	-46,65	1.739,06
5	8.000,00	4.887,25	1,1252	0,1252	169,07	1.519,07
6	14.000,00	10.887,25	1,2068	0,2068	223,31	1.303,31
Média						1.855,57
Desvio Padrão						1.620,39
Coef. Var.						87,33%

VALOR UNITÁRIO COM FATOR DE LOCALIZAÇÃO (L)				
ÍNDICE FISCAL PARADIGMA				
1,20				
ELEMENTO	ÍNDICE FISCAL ELEMENTO	FATOR ÍNDICE FISCAL	DIFERENÇA (R\$) ÍNDICE FISCAL	VALOR UNIT. COM FATOR L (R\$)
1	1,20	1,00	0,00	4.333,33
2	1,60	0,75	-333,33	1.000,00
3	1,60	0,75	-386,83	1.160,48
4	1,40	0,86	-255,10	1.530,61
5	1,40	0,86	-192,86	1.157,14
6	1,20	1,00	0,00	1.080,00
Média				1.710,26
Desvio Padrão				1.297,90
Coef. Var.				75,89%

VALOR UNITÁRIO COM FATOR FRENTE PARA O MAR (Fm)				
FATOR FRENTE PARA O MAR DO AVALIANDO				
0,40				
ELEMENTO	FATOR FRENTE MÚLTIPLA DO ELEMENTO	FATOR FRENTE MÚLTIPLA	DIFERENÇA (R\$) FRENTE MÚLTIPLA	VALOR UNIT. COM FATOR FM (R\$)
1	1,00	0,40	-2.600,00	1.733,33
2	0,40	1,00	0,00	1.333,33
3	0,40	1,00	0,00	1.547,30
4	0,40	1,00	0,00	1.785,71
5	0,40	1,00	0,00	1.350,00
6	0,40	1,00	0,00	1.080,00
Média				1.471,61
Desvio Padrão				268,39
Coef. Var.				18,24%



VALOR UNITÁRIO COMPOSTOS

ELEMENTO	UN. SEM FATORES	A	L	Fm	A + L	A + Fm	L + Fm	A + L + Fm
1	4.333,33	5.274,61	4.333,33	1.733,33	5.274,61	2.674,61	1.733,33	2.674,61
2	1.333,33	1.447,32	1.000,00	1.333,33	1.113,99	1.447,32	1.000,00	1.113,99
3	1.547,30	1.705,63	1.160,48	1.547,30	1.318,80	1.705,63	1.160,48	1.318,80
4	1.785,71	1.739,06	1.530,61	1.785,71	1.483,96	1.739,06	1.530,61	1.483,96
5	1.350,00	1.519,07	1.157,14	1.350,00	1.326,21	1.519,07	1.157,14	1.326,21
6	1.080,00	1.303,31	1.080,00	1.080,00	1.303,31	1.303,31	1.080,00	1.303,31
Média	1.904,95	2.164,83	1.710,26	1.471,61	1.970,15	1.731,50	1.276,93	1.536,81
Desvio Padrão	1.212,80	1.532,12	1.297,90	268,39	1.623,11	489,78	288,46	569,66
Coef. Var.	63,67%	70,77%	75,89%	18,24%	82,39%	28,29%	22,59%	37,07%

VERIFICAÇÃO DO SANEAMENTO DA AMOSTRA

QUADRO 01

ELEMENTO	Fm
1	1.733,33
2	1.333,33
3	1.547,30
4	1.785,71
5	1.350,00
6	1.080,00
Média	1.471,61
LIM. INF. (-30%)	1.030,13
LIM. SUP. (+30%)	1.913,10

Media Saneada	1.471,61
LIM. INF. (-30%)	1.030,13
LIM. SUP. (+30%)	1.913,10
DESVIO PADRÃO	268,39

AMPLITUDE (80%) = 24,02%

GRAU III

VERIFICAÇÃO DO FATOR GLOBAL

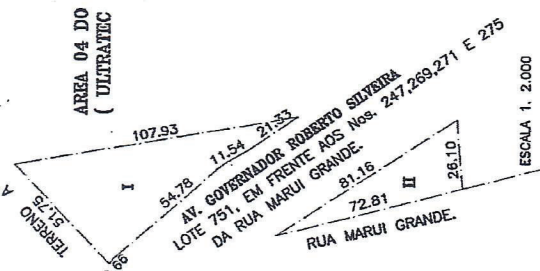
ELEMENTO	VALOR UNIT. (R\$)	Fm	COEF. GERAL HOMOG.
1	4.333,33	1.733,33	0,400
2	1.333,33	1.333,33	1,000
3	1.547,30	1.547,30	1,000
4	1.785,71	1.785,71	1,000
5	1.350,00	1.350,00	1,000
6	1.080,00	1.080,00	1,000
COEFICIENTE MÉDIO			0,900

Conforme item B.2.2 da NBR 14.653-2, o valor esta situado no intervalo entre 0,40 e 2,50

D - DOCUMENTAÇÃO DO AVALIANDO

751, EM FRENTE AOS Nos. 247,269,271 E 275
DA RUA MARUI GRANDE
TRAVESSA BRAGA
ESCALA 1. 2.000

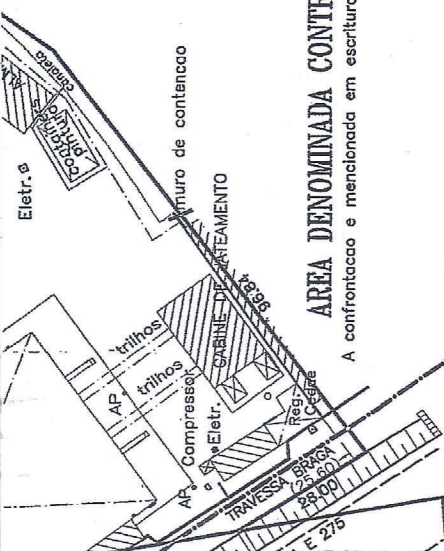
AREA 04 DO QUADRO DE AREAS
(ULTRATEC COBRENA)



Todos as informações desta planta, tem como base as escrituras apresentadas pelo ULTRATEC, e plantas, obtidas junto à RFFSA, DNIT e Prefeitura de Niterói. A demarcação das áreas, os desenhos e cálculos são de responsabilidade dos Técnicos abaixo assinados: Município de Niterói, 30 de Agosto de 2004,

AREA DENOMINADA CONTROL

A confrontação e mencionada em escritura como sendo EBIN



TIPO DE AREAS.	ULTRATEC e COBRENA	Escritura (m2)	Area Real (m2)
B - ESCRITURA (m2)		9.847,25 m2	
B - Area Real (m2)			9.347,74 m2
II) - Area Real (m2)			3.311,76 m2
TRAVESSA BRAGA (ESCRITURA)		31.200,00 m2	
TRAVESSA BRAGA (Area Real)			29.482,32 m2
I E 275 (ESCRITURA)		6.251,00 m2	
I E 275 (Area Real) I			2.178,24 m2
I E 275 (Area Real) II			935,25 m2
Arinhã , 85 (ESCRITURA)		3.611,83 m2	
Arinhã , 85 (Area Real)			6.761,90 m2
Alodial, 85 (ESCRITURA)		26.121,51 m2	
Alodial, 85 (Area Real)			21.094,00 m2
TOTAIS (m2)		77.031,59 m2	73.114,21 m2
Area Real (diferença encontrada) >>			- 3.917,38 m2

REV.	EMISSAO INICIAL	DESCRICOAO	DATA	POR	APROV.
4		areas conf. escrituras	26/08/04	Leonardo Valente	
3		acreecimo areas	12/08/04	Leonardo Valente	
2		denominacao de areas	19/07/04	Leonardo Valente	
1		lançamento de areas	08/07/04	Leonardo Valente	
0		EMISSAO INICIAL	01/07/04	Leonardo Valente	



N. CONTRATO
ENG RESP.
CREA N.

CLIENTE OU USUARIO

EMPREENDIMENTO OU PROGRAMA

AREA OU UNIDADE
ULTRATEC E COBRENA

TÍTULO
LEVANTAMENTO TOPOGRAFICO

MUNICIPIO DE NITEROI - ZONA URBANA
5o. SUB-DISTRITO DO 1o. DISTRITO

PROJ.	Leonardo Valente C.R. 11.271/2004	DES.	Leonardo Valente C.R. 11.271/2004	VERIF.		APROV.	
ESCALA	1:1.000	NUMERO		FOLHA	1	de	2
DATA	12/08/04	REV					4

REF. 1722/17



LAUDO DE AVALIAÇÃO TÉCNICA VALOR DE MERCADO



CLIENTE:



IMÓVEL: GLEBA

ENDEREÇO: RODOVIA EUCLIDES DA CUNHA, S/N
MATRÍCULA N° 13.213
CORREGO DO SAPÉ
RUBINEIA/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. Rubinéia 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 moto-mecanização 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 arvores 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 has. (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 54º 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 35º 31' 33" NE e distância de 60,00 metros, até o ponto MC.03; daí com rumo de 54º 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 35º 31' 33" NE, e distância de 300,00 metros até o ponto MC.05; daí com o rumo de 54º 28' 26" 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 percurso com propriedade de Sr. João de Oliveira Lopes; daí com rumo de 53º 44' 08" SW e distância de 10,37 metros até o ponto MC.07; daí com rumo de 57º 02' 34" SW e distância de 30,20 metros até o ponto MC.08; daí com rumo de 47º 36' 23" SW e distância de -

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

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 45EF483.

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)
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