



LAUDO DE AVALIAÇÃO TÉCNICA VALOR DE MERCADO



CLIENTE:



IMÓVEL: ÁREA INDUSTRIAL

ENDEREÇO: RUA MARUÍ GRANDE, 41 A 275
RUA MONSENHOR RAEDER, S/N
BAIRRO BARRETO – NITERÓI/RJ

OUTUBRO / 2017

Este documento é copia do original, assinado digitalmente por MARCELO ALVES MUNIZ e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/07/2018 às 20:17, sob o número WJMJ18409371669. 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 4B09E04.

LAUDO AVALIAÇÃO

FICHA DE RESUMO

SOLICITANTE: UTC PARTICIPAÇÕES S.A
IMÓVEL: BASE OFFSHORE – TERRENO/BENFEITORIAS.
ENDEREÇO: RUA MARUI GRANDE, 41 A 275
RUA MONSENHOR READER, S/N
BAIRRO BARRETO – NITERÓI/RJ.

QUADRO DE ÁREAS:

Imóvel	Área do Terreno Matrícula (m³)	Área Construída (m²)
Área 01 – Matrícula 9.140	9.084,75	2.065,00
Área 02 - Matrícula 4.477	15.000,00	3.284,00
Área 03 – Mats. 2.152/8.743	17.647,45	4.500,00
Área 04 - Matrícula 5.115	3.112,75	1.500,00
Área 05 – Matrícula 5.587	37.451,00	3.141,00
Área 06 – Matrícula 5.586	6.761,90	--
Área Total	89.057,85	14.490,00

OBJETIVO: DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO.

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

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

RESULTADO DA AVALIAÇÃO – DATA BASE: OUTUBRO/2.017:

Imóvel	Valor do Terreno em números redondos (R\$)	Valor das Benfeitorias em números redondos(R\$)	Valor Total de Mercado do Imóvel (R\$)
Área 01 – Matrícula 9.140	33.423.000,00	948.000,00	35.126.000,00
Área 02 - Matrícula 4.477	55.185.000,00	3.272.000,00	58.309.000,00
Área 03 – Mat. 2.152/8.743	64.926.000,00	7.370.000,00	71.963.000,00
Área 04 - Matrícula 5.115	4.581.000,00	2.457.000,00	6.927.000,00
Área 05 – Matrícula 5.587	137.784.000,00	3.706.000,00	141.719.000,00
Área 06 – Matrícula 5.586	3.314.000,00	--	3.314.000,00
Valor Total Avaliado (R\$)	299.213.000,00	17.753,000,00	316.966.000,00

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

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. SOLICITANTE

UTC PARTICIPAÇÕES S.A

2. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Endereço: Avenida do Contorno n. 16 (BR – 101) e Rua Monsenhor Reader, S/N, Bairro Barreto – Niterói/RJ.

2.1. Tipo do Bem: Imóvel Industrial/Comercial.

2.2. Ocupante do Imóvel: UTC Engenharia

2.3. Tipo de Ocupação: Base Offshore.

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 28 de setembro de 2.017, possibilitou verificação do imóvel, reconhecimento da região e obtenção de dados comparativos de mercados para elaboração do presente trabalho.

4.2. DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

Foram analisadas as condições locais e informações fornecidas pela contratante, consubstanciados nas matrículas 9.140, 4.477, 2.152, 8.743, 5.115, 5.587 e 5.586, do Registro Geral do Registro de Imóveis da Comarca de Niterói – 6ª Circunscrição – Cartório 15º ofício, Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU e dados obtidos em várias fontes cadastrais.

4.3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

4.3.1. DO MUNICÍPIO DE NITERÓI

O município de Niterói é um dos principais centros financeiros e comerciais do estado do Rio de Janeiro e recebe um alto índice de investimentos da Região Metropolitana da cidade do Rio de Janeiro, tais como, no setor imobiliário, atividades financeiras e comerciário.

O município possui uma área territorial de 131,8 quilômetros quadrados e situa-se nas coordenadas geográficas: 22°53'00" S e 43°06'13" W.

De acordo com o censo do IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, realizado em 2.017, a população de Niterói é ocupada por cerca de 499.028 habitantes, com densidade demográfica de 3640,80 habitantes/kilômetros².

MAPA DE INDICAÇÃO DO MUNICÍPIO DE NITERÓI



Fonte: Enciclopédia Colaborativa Digital Wikipédia

4.3.2. DO LOCAL

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

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

O imóvel está situado em região formada por imóveis industriais de uso predominantemente naval, com diversos estaleiros e bases offshore. O imóvel possui acesso principal pela Avenida do Contorno (BR-101), sua localização proporciona fácil acesso ao Centro da Cidade, à região portuária e à Ponte Rio Niterói, conta ainda com acesso pela Baía de Guanabara, uma vez que as áreas 1 e 5 permitem o atracamento de embarcações de médio à grande porte.

MAPA RODOVIÁRIO



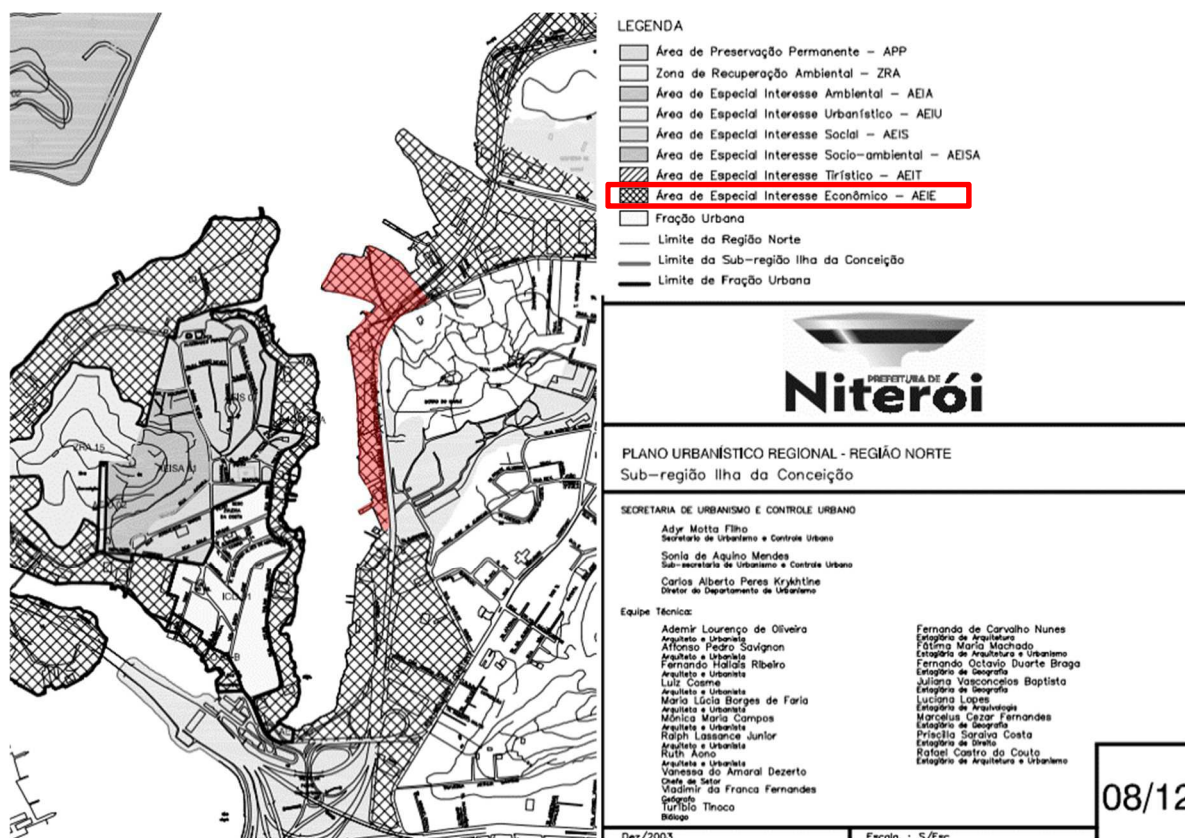
Fonte: site de pesquisa geográfica Google Maps



4.3.3. DO ZONEAMENTO

Conforme a Lei Nº 2233, de 20 de outubro de 2.005, que dispõem sobre as Diretrizes Gerais, Políticas setoriais, Zoneamento Ambiental, Ordenação do Uso e Ocupação do Solo e Aplicação de Instrumentos de Política Urbana na Região, a microrregião em estudo encontra-se inserida em Área de Especial Interesse Econômico - AEIE.

MAPA DE CLASSIFICAÇÃO DE ZONEAMENTO URBANO



Fonte: site Oficial da Secretaria de Urbanismo e Mobilidade Prefeitura Municipal de Niterói

4.3.4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Trata-se de imóvel Industriais/comercial, que configuram a Base Offshore da UTC Engenharia, com área total de 79.656,78m², composta de 06 áreas parcialmente interligadas, localizada no Bairro Barreto, Município de Niterói, com suas respectivas áreas descritas abaixo:

Imóvel	Área do Terreno Matrícula (m ²)	Área Construída (m ²)
Área 01 – Matrícula 9.140	9.084,75	2.065,00
Área 02 - Matrícula 4.477	15.000,00	3.284,00
Área 03 – Matrículas 2.152/8.743	17.647,45	4.500,00
Área 04 - Matrícula 5.115	3.112,75	1.500,00
Área 05 – Matrícula 5.587	31.200,00	3.141,00
Área 06 – Matrícula 5.586	6.761,90	--
Área Total	89.057,85	14.490,00

Alem das áreas acima mencionadas, a solicitante firmou com a concessionaria da BR-101, acordo para manutenção e utilização da área sob o viaduto da rodovia abrangendo 12.000,00 m².

IMAGEM DE SATÉLITE



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

IMAGEM DE SATÉLITE



4.3.4.1. ÁREA 01 – MATRÍCULA 9.140

Localização: Avenida do Contorno n. 16 (BR – 101), situada no Bairro Barreto, Município de Niterói – RJ, com frente para a Baía de Guanabara, Enseada de São Lourenço.



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

Imóvel	Área do Terreno Matrícula (m ²)	Área Construída (m ²)
Área 01 – Matrícula 9.140	9.084,75	2.065,00

A Área 01, recentemente, tornou-se área alfandegada, com Posto de Fiscalização da Receita Federal, otimizando como um todo, a utilização da base offshore.

4.3.4.1.1. DO TERRENO

O terreno em estudo apresenta topografia plana, formato irregular, está no mesmo nível do mar para o qual entesta, seco e firme, permitindo o acesso pela Baía de Guanabara.

Para o cálculo do valor de mercado da **Área 01 – Matrícula 9.140**, consideramos a área de terreno obtida na Matrícula do imóvel, bem como, no Levantamento Topográfico apresentado pela contratante, por ocasião da presente avaliação.



4.3.4.1.2. DAS EDIFICAÇÕES

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

Para o cálculo do valor de mercado para as Edificações constantes na Área 01, consideramos a área levantada, através do software de pesquisa geográfica, Google Earth Pro e sua ferramenta de medição.

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

Central de Resíduos – 110,00m²

Padrão Construtivo: 2.2.1. Galpão Econômico

Idade aparente: 06 anos

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

Almoxarifado – 885,00m²

Padrão Construtivo: 3.1.2. Cobertura Padrão Médio

Idade aparente: 06 anos

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

Alfandegado – 1.000,00m²

Padrão Construtivo: 3.1.2. Cobertura Padrão Médio

Idade aparente: 02 anos

Estado de conservação: Bom, podendo ser enquadrado, no estado B, Entre Regular e Nova, da classificação de Ross-Heidecke.

Escritório Administração – 40,00m²

Padrão Construtivo: 2.1.2. Escritório Simples s/elevador

Idade aparente: 02 anos

Estado de conservação: Bom, podendo ser enquadrado, no estado B, Entre Regular e Nova, da classificação de Ross-Heidecke.

Escritório Receita Federal – 30,00m²

Padrão Construtivo: 2.1.2. Escritório Simples s/elevador

Idade aparente: 02 anos

Estado de conservação: Bom, podendo ser enquadrado, no estado B, Entre Regular e Nova, da classificação de Ross-Heidecke.

Redes Externas

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

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

4.3.4.2. ÁREA 02 – MATRÍCULA 4.477

Localização: Avenida do Contorno n. 16 (BR – 101), situada no Bairro Barreto, Município de Niterói – RJ, com frente para a Baía de Guanabara, Enseada de São Lourenço.



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

Imóvel	Área do Terreno Matrícula (m ²)	Área Construída (m ²)
Área 02 - Matrícula 4.477	15.000,00	3.284,00

4.3.4.2.1. DO TERRENO

O terreno em estudo apresenta topografia plana, formato irregular, está no mesmo nível da rua para o qual entesta, seco e firme, ainda possui acesso pela Baía de Guanabara.

Para o cálculo do valor de mercado da **Área 02 – Matrícula 4.477**, consideramos a área de terreno obtida na Matrícula do imóvel, bem como, no Levantamento Topográfico apresentado pela contratante, por ocasião da presente avaliação.



4.3.4.2.2. DAS EDIFICAÇÕES

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

Para o cálculo do valor de mercado para as Benfeitorias constantes na Área 02, consideramos a área levantada, através do software de pesquisa geográfica, Google Earth Pro e sua ferramenta de medição.

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

Paiol de Tintas – 120,00m²

Padrão Construtivo: 2.2.1. Galpão Econômico.

Idade aparente: 11 anos

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

Fábrica – 3.100,00m²

Padrão Construtivo: 2.2.2. Galpão Simples.

Idade aparente: 06 anos

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

Subestação – 60,00m²

Padrão Construtivo: 2.2.2. Galpão Simples.

Idade aparente: 06 anos

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

Guarita – 4,00m²

Padrão Construtivo: 2.1.1. Escritório Econômico.

Idade aparente: 11 anos

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

Redes Externas

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

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

4.3.4.3. ÁREA 03 – MATRÍCULAS 2.152 e 8.743

Localização: Avenida do Contorno n. 16 (BR – 101), situada no Bairro Barreto, Município de Niterói – RJ, com frente para a Baía de Guanabara, Enseada de São Lourenço.



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

Imóvel	Área do Terreno Matrícula (m ³)	Área Construída (m ²)
Área 03 – Matrículas 2.152/8.743	17.647,45	4.500,00

4.3.4.3.1. DO TERRENO

O terreno em estudo apresenta topografia plana, formato irregular, está no mesmo nível da rua para o qual entesta, seco e firme, ainda possui acesso pela Baía de Guanabara.

Para o cálculo do valor de mercado da **Área 03 – Matrículas 2.152/8.743**, consideramos a área de terreno obtida nas Matrículas do imóvel, bem como, no Levantamento Topográfico apresentado pela contratante, por ocasião da presente avaliação.



4.3.4.3.2. DAS EDIFICAÇÕES

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

Para o cálculo do valor de mercado para as Edificações constantes na Área 03, consideramos a área apresentada em croqui fornecido pela contratante, tendo esta, sido aferida através do software de pesquisa geográfica, Google Earth Pro e sua ferramenta de medição.

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

Prédio Administrativo – 4.500,00m²

Padrão Construtivo: 2.1.2. Escritório Simples.

Idade aparente: 11 anos

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

Redes Externas

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

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

4.3.4.4. ÁREA 04 – MATRÍCULA 5.115

Localização: Avenida do Contorno n. 16 (BR – 101), situada no Bairro Barreto, Município de Niterói – RJ.



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

Imóvel	Área do Terreno Matrícula (m ²)	Área Construída (m ²)
Área 04 - Matrícula 5.115	3.112,75	1.500,00

4.3.4.4.1. DO TERRENO

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

Para o cálculo do valor de mercado da **Área 04 – Matrícula 3.112,75**, consideramos a área de terreno obtida na Matrícula do imóvel, bem como, no Levantamento Topográfico apresentado pela contratante, por ocasião da presente avaliação.



4.3.4.4.2. DAS EDIFICAÇÕES

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

Para o cálculo do valor de mercado para as Edificações constantes na Área 04, consideramos a área apresentada em croqui fornecido pela contratante, tendo esta, sido aferida através do software de pesquisa geográfica, Google Earth Pro e sua ferramenta de medição.

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

Prédio Vestiário/E.T.E. – 1.500,00m²

Padrão Construtivo: 2.1.2. Escritório Simples s/elevador.

Idade aparente: 11 anos

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

Redes Externas

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

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

4.3.4.5. ÁREA 05 – MATRÍCULA 5.587

Localização: Avenida do Contorno n. 16 (BR – 101), situada no Bairro Barreto, Município de Niterói – RJ, com frente para a Baía de Guanabara, Enseada de São Lourenço.



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

Imóvel	Área do Terreno Matrícula (m ²)	Área Construída (m ²)
Área 05 – Matrícula 5.587	37.451,00	3.141,00

4.3.4.5.1. DO TERRENO

O terreno em estudo apresenta topografia plana, formato irregular, está no mesmo nível da rua para o qual entesta, seco e firme, ainda possui acesso pela Baía de Guanabara.

Para o cálculo do valor de mercado da **Área 05 – Matrícula 5.587**, consideramos a área de terreno obtida na Matrícula do imóvel, bem como, no Levantamento Topográfico apresentado pela contratante, por ocasião da presente avaliação.



4.3.4.5.2. DAS EDIFICAÇÕES

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

Para o cálculo do valor de mercado para as Edificações constantes na Área 05, consideramos a área levantada, através do software de pesquisa geográfica, Google Earth Pro e sua ferramenta de medição.

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

Portaria. – 500,00m²

Padrão Construtivo: 2.1.2. Escritório Simples s/elevador.

Idade aparente: 11 anos

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

Pipe Shop – 440,00m²

Padrão Construtivo: 3.1.2. Cobertura Padrão Médio

Idade aparente: 06 anos

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

Almoxarifado – 300,00m²

Padrão Construtivo: 3.1.2. Cobertura Padrão Médio

Idade aparente: 06 anos

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

Sanitário de Campo – 300,00m²

Padrão Construtivo: 2.1.2. Escritório Econômico.

Idade aparente: 06 anos

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

Galpões Móveis 01/02 – 1.600,00m² (800,00m² x 2unid.)

Para formação do custo de reposição para os galpões móveis, utilizamos orçamento enviado pela contratante, atualizado pelo índice de correção IGP-M, publicado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), obtido pela ferramenta de correção de valores, do site oficial do Banco Central do Brasil.

Idade aparente: 06 anos

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

Redes Externas

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

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

4.3.4.6. ÁREA 06 – MATRÍCULA 5.586

Localização: Travessa Braga, s/n, situada no Bairro Barreto, Município de Niterói – RJ.



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

Imóvel	Área do Terreno Matrícula (m ²)	Área Construída (m ²)
Área 06 – Matrícula 5.586	6.761,90	--

4.3.4.6.1. DO TERRENO

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

Para o cálculo do valor de mercado da **Área 05 – Matrícula 5.587**, uma vez que o imóvel foi invadido parcialmente por comunidade carente e outra parte desapropriada pelo DNER), consideramos a área de terreno remanescente da Matrícula do imóvel, obtida no Levantamento Topográfico apresentado pela contratante, por ocasião da presente avaliação.

4.3.4.6.2. DAS EDIFICAÇÕES

O imóvel não possui edificações, ou mesmo benfeitorias de valor significativo que influenciem na composição do valor de mercado para o imóvel.



5. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

Niterói é um dos principais centros financeiros e comerciais do estado do Rio de Janeiro e recebe um alto índice de investimentos da Região Metropolitana da cidade do Rio de Janeiro, tais como, no setor imobiliário, atividades financeiras e comerciário.

O imóvel objeto da presente avaliação trata-se de base offshore privilegiada por acesso a Baía de Guanabara, o que proporciona o transporte de produtos via meio marítimo, no entanto, a procura por imóveis para a indústria naval e offshore é limitada há possíveis interessados nesta atuação, prejudicando parcialmente, a absorção deste pelo mercado.

Contudo, a negociação do mesmo, no presente momento, é favorecida pelo fato de haver poucas grandes áreas disponíveis no mercado imobiliário de venda para tipologia do imóvel avaliando, principalmente, quando requerido acesso a área naval.

CONDIÇÕES DE LIQUIDEZ: DEMORADA

a) Liquidez:	DEMORADA;
b) Desempenho do Mercado:	ARREFECIDO;
c) Número de Ofertas:	BAIXO;
d) Absorção pelo Mercado:	DE 18 A 36 MESES;
e) Público Alvo para Absorção de Bem:	INDÚSTRIAS NAVAL E OFFSHORE;
f) Facilidades para a Negociação do Bem:	FRENTE PARA A BAIÁ DE GUANABARA, PERMITE ATRACAMENTO DE AMBARCAÇÕES DE MÉDIO A GRANDE PORTE.

6. METODOLOGIA EMPREGADA E PROCEDIMENTOS

6.1. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

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

- a. Para a determinação do valor unitário básico do terreno, efetuou-se pesquisa no mercado imobiliário local, de forma a conceituar-se adequadamente, o valor do metro quadrado para a região em estudo;
- b. Foram selecionados os dados de pesquisa e acolhidos apenas os elementos comparativos de terrenos situados em locais que apresentaram características geoeconômicas e de uso e ocupação do solo semelhantes às dos terrenos em estudo;



- c. Considerou-se a dedução de uma taxa de 10% nos preços ofertados para aferir eventual superestimava por parte dos ofertantes (Elasticidade dos negócios);
- d. Fator Área: Os elementos comparativos serão homogeneizados em relação a área, conforme Estudo do ilustre Engenheiro Sérgio Antônio Abunahman, em seu Livro Engenharia Legal e de Avaliações, publicado pela editora PINI, da seguinte forma:

* Quando a diferença for inferior a 30%

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

* Quando a diferença for superior a 30%

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

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

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

- f. Fator Frente Mar (Localização 2): Observada a enorme importância da localização dos imóveis com relação a Baía de Guanabara, na formação do valor unitário de venda, os comparativos serão homogeneizados em função de estarem de frente para o mar (o que possibilita o acesso via meio marítimo), adotando-se para a avaliação a seguinte ponderação:

Localização 2	Fator de Fm
Com Frente para o Mar	1,00
Sem Frente para o Mar	0,40

Consoante a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos, publicada pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, na presente avaliação não serão utilizados os fatores de testada, profundidade e frente múltiplas, pelo fato de que os avaliando tratam de lotes industriais.



6.2. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENOS

O cálculo do valor dos terrenos 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\$ 3.679,04**, para as Matrículas 9.140, 4.477, 2.152/8.743 e 5.587 e **R\$ 1.471,61**, para as matrículas 5.115 e 5.586, em ambos os casos, tendo sido validada apenas a influência do fator de localização referente a Frente para Mar, como homogeneizante dos elementos amostrais;

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

Realizada a substituição dos valores na fórmula e efetuados os cálculos, obtemos o seguinte resultado:

6.2.1. Área 01 – Matrícula 9.140

Imóvel	Área do Terreno Matrícula (m ³)	q Valor Unitário Homogeneizado (R\$)	Valor de Mercado do Terreno (R\$)
Área 01 – Matrícula 9.140	9.084,75	3.679,04	29.438.096,09

6.2.2. Área 02 – Matrícula 4.477

Imóvel	Área do Terreno Matrícula (m ³)	q Valor Unitário Homogeneizado (R\$)	Valor de Mercado do Terreno (R\$)
Área 02 - Matrícula 4.477	15.000,00	3.679,04	43.896.760,08

6.2.3. Área 03 – Matrícula 2.152/8.743

Imóvel	Área do Terreno Matrícula (m ³)	q Valor Unitário Homogeneizado (R\$)	Valor de Mercado do Terreno (R\$)
Área 03 – Matrículas 2.152/8.743	17.647,45	3.679,04	65.330.184,90

6.2.4. Área 04 – Matrícula 5.115

Imóvel	Área do Terreno Matrícula (m ³)	q Valor Unitário Homogeneizado (R\$)	Valor de Mercado do Terreno (R\$)
Área 04 - Matrícula 5.115	3.112,75	1.471,61	4.871.961,36

6.2.5. Área 05 – Matrícula 5.587

Imóvel	Área do Terreno Matrícula (m ³)	q Valor Unitário Homogeneizado (R\$)	Valor de Mercado do Terreno (R\$)
Área 05 – Matrícula 5.587	37.451,00	3.679,04	117.520.420,90

6.2.6. Área 06 – Matrícula 5.587

Ocorre que a Área 06 – Matrícula 5.586, encontrasse em situação prejudicada, local cercado por favela, o que ocasiona uma grande depreciação no custo unitário para o imóvel, quando comparado ao imóvel fora desta situação.

Pelo exposto, o valor unitário médio homogeneizado, saneado e validado para o imóvel, deverá ser ajustado pelo Fator Favela, consoante a Norma de para Avaliação de Imóveis do CAFUJA-2013.

Imóvel	Área do Terreno Matrícula (m ³)	q Valor Unitário Homogeneizado (R\$)	Fator Depreciação Favela	Valor de Mercado do Terreno (R\$)
Área 06 – Matrícula 5.587	6.761,90	1.471,61	0,333	3.313.669,10



6.2.7. Valor Total dos Terrenos

Imóvel	Área do Terreno Matrícula (m ³)	q Valor Unitário Homogeneizado (R\$)	Valor de Mercado do Terreno (R\$)
Área 01 – Matrícula 9.140	9.084,75	3.679,04	33.423.158,64
Área 02 - Matrícula 4.477	15.000,00	3.679,04	55.185.600,00
Área 03 – Matrículas 2.152/8.743	17.647,45	3.679,04	64.925.674,45
Área 04 - Matrícula 5.115	3.112,75	1.471,61	4.580.754,03
Área 05 – Matrícula 5.587	37.451,00	3.679,04	137.783.727,04
Área 06 – Matrícula 5.586	6.761,90	490,05	3.313.669,10
Valor Total (R\$)	89.057,85		299.212.583,25

6.3. BENFEITORIAS – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

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

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

O fator Foc é determinado pela expressão:

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

R = coeficiente residual correspondente ao padrão;

K = coeficiente de Ross/Heidecke.

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



Item	Edificação	Área Const. (m²)	Classificação	Coeff. Base RSN	RSN FIN (BA)	CUB (R\$/m³)	Idade Aparente (anos)	Vida Referencial (anos)	Ie/Ir (%)	Valor Residual R	Estado da Edificação	Coefficiente Ress/Heideck K	Fator de Adequação Foc	Valor de Reposição (R\$)	Valor da Edificação (R\$)	Observações
1.1.	Central de Resíduos	110,00	Galpão Econômico	0,360	1.362,22	490,40	6,00	60,00	0,10	0,20	C	0,921	0,9368	53.943,91	50.534,66	Área levantada através de foto de satélite, obtida pelo software Google Earth Pro.
1.2.	Almoxarifado	885,00	Galpão Padrão Simples	0,726	1.362,22	988,97	6,00	60,00	0,10	0,20	C	0,921	0,9368	875.239,97	819.924,81	Área levantada através de foto de satélite, obtida pelo software Google Earth Pro.
1.3.	Alfândegado	1.000,00	Galpão Econômico	0,480	1.362,22	653,87	2,00	60,00	0,03	0,20	B	0,982	0,9852	653.865,60	644.188,39	Área levantada através de foto de satélite, obtida pelo software Google Earth Pro.
1.4.	Escritório Administração	40,00	Escritório Padrão Simples	1,206	1.362,22	1.642,84	2,00	70,00	0,03	0,20	B	0,982	0,9852	65.713,49	64.740,93	Área levantada através de foto de satélite, obtida pelo software Google Earth Pro.
1.5.	Escritório Receita Federal	30,00	Escritório Padrão Simples	1,206	1.362,22	1.642,84	2,00	70,00	0,03	0,10	B	0,982	0,9834	49.285,12	48.464,52	Área levantada através de foto de satélite, obtida pelo software Google Earth Pro.
1.6.	Redes Externas	1,00	5% sobre o valor de reposição	0,050	-	-	5,00	30,00	0,17	0,10	C	0,878	0,8898	84.902,40	75.541,91	Adotado valor de 5% sobre o valor de reposição das edificações.
1.	Total Área 01	2.065,00												1.782.950,50	1.703.395,22	
2.1.	Paio de Pintas	120,00	Galpão Econômico	0,360	1.362,22	490,40	11,00	60,00	0,18	0,20	C	0,871	0,8968	58.847,90	52.774,80	Área levantada através de foto de satélite, obtida pelo software Google Earth Pro.
2.2.	Fábrica	3.100,00	Galpão Padrão Simples	0,726	1.362,22	988,97	6,00	60,00	0,10	0,20	C	0,921	0,9368	3.065.812,33	2.872.052,99	Área levantada através de foto de satélite, obtida pelo software Google Earth Pro.
2.3.	Subestação	60,00	Galpão Padrão Simples	0,726	1.362,22	988,97	11,00	60,00	0,18	0,20	C	0,871	0,8968	59.338,30	53.214,59	Área levantada através de foto de satélite, obtida pelo software Google Earth Pro.
2.4.	Guarita	4,00	Escritório Padrão Econômico	0,780	1.362,22	1.062,53	11,00	70,00	0,16	0,20	C	0,884	0,9072	4.250,13	3.855,71	Área estimada.
2.5.	Redes Externas	1,00	5% sobre o valor de reposição	0,050	-	-	5,00	30,00	0,17	0,10	C	0,878	0,8898	159.412,43	141.837,21	Adotado valor de 5% sobre o valor de reposição das edificações.
2	Total Área 02	3.284,00												3.347.661,10	3.123.735,31	
3.1.	Prédio Administrativo	4.500,00	Escritório Padrão Simples	1,206	1.362,22	1.642,84	11,00	70,00	0,16	0,20	C	0,884	0,9072	7.392.767,94	6.706.719,08	Área obtida em croqui fornecido pela construtora.
3.5.	Redes Externas	1,00	5% sobre o valor de reposição	0,050	-	-	5,00	30,00	0,17	0,10	C	0,878	0,8898	369.638,40	328.885,76	Adotado valor de 5% sobre o valor de reposição das edificações.
3	Total Área 03	4.500,00												7.762.406,34	7.035.604,84	
4.1.	Prédio Vestiários/E.T.E	1.500,00	Escritório Padrão Simples	1,206	1.362,22	1.642,84	11,00	70,00	0,16	0,20	C	0,884	0,9072	2.464.255,98	2.235.573,03	Área obtida em croqui fornecido pela construtora.
4.2.	Redes Externas	1,00	5% sobre o valor de reposição	0,050	-	-	5,00	30,00	0,17	0,10	C	0,878	0,8898	123.212,80	109.628,59	Adotado valor de 5% sobre o valor de reposição das edificações.
4	Total Área 04	1.500,00												2.587.468,78	2.345.201,61	
5.1.	Portaria P.3.	500,00	Escritório Padrão Simples	1,206	1.362,22	1.642,84	11,00	70,00	0,16	0,20	C	0,884	0,9072	821.418,66	745.191,01	Área levantada através de foto de satélite, obtida pelo software Google Earth Pro.
5.2.	Pipe Shop	440,00	Galpão Padrão Simples	0,726	1.362,22	988,97	6,00	60,00	0,10	0,20	C	0,921	0,9368	435.147,56	407.646,23	Área obtida em croqui fornecido pela construtora.
5.3.	Almoxarifado	300,00	Galpão Econômico	0,360	1.362,22	490,40	6,00	60,00	0,10	0,20	C	0,921	0,9368	147.119,76	137.821,79	Área obtida em croqui fornecido pela construtora.
5.4.	Sanitário de Campo	300,00	Escritório Padrão Econômico	0,780	1.362,22	1.062,53	6,00	70,00	0,09	0,20	C	0,927	0,9416	318.759,48	300.143,93	Área obtida em croqui fornecido pela construtora.
5.5.	Galpão Móvel 01	800,00	Custo informado pela contratante.	-	-	-	6,00	50,00	0,12	0,20	C	0,909	0,9272	1.167.052,20	1.082.090,80	Valor de Reposição informado pela contratante e atualizado para a presente avaliação. Área levantada através de foto de satélite, obtida pelo software Google Earth Pro.
5.6.	Galpão Móvel 02	800,00	Custo informado pela contratante.	-	-	-	6,00	50,00	0,12	0,20	C	0,909	0,9272	1.167.052,20	1.082.090,80	Valor de Reposição informado pela contratante e atualizado para a presente avaliação. Área levantada através de foto de satélite, obtida pelo software Google Earth Pro.
5.7.	Redes Externas	1,00	5% sobre o valor de reposição	0,050	-	-	5,00	30,00	0,17	0,10	C	0,878	0,8898	202.827,49	180.465,76	Adotado valor de 5% sobre o valor de reposição das edificações.
5	Total Área 05	3.141,00												4.259.377,35	3.935.450,32	

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



7. CALCULO DO VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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

VI = VT + VB, onde:

Sendo:

VI = Valor Total do Imóvel, R\$;

VT = Valor Total do Terreno, R\$;

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

Valor Total Calculado para o imóvel:

Data Base: Outubro/2017

Imóvel	Valor do Terreno em números redondos (R\$)	Valor das Benfeitorias em números redondos(R\$)	Valor Total de Mercado do Imóvel (R\$)
Área 01 – Matrícula 9.140	33.423.000,00	948.000,00	35.126.000,00
Área 02 - Matrícula 4.477	55.185.000,00	3.272.000,00	58.309.000,00
Área 03 – Mat. 2.152/8.743	64.926.000,00	7.370.000,00	71.963.000,00
Área 04 - Matrícula 5.115	4.581.000,00	2.457.000,00	6.927.000,00
Área 05 – Matrícula 5.587	137.784.000,00	3.706.000,00	141.719.000,00
Área 06 – Matrícula 5.586	3.314.000,00	--	3.314.000,00
Valor Total Avaliado (R\$)	299.213.000,00	17.753,000,00	316.966.000,00

“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.

8. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

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

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

Item	Descrição	Graus de Fundamentação			Laudo
		III	II	I	
1	Caracterização do Imóvel Avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade Mínima de Dados de Mercado, efetivamente utilizados.	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, fotos e características observadas pelo autor do laudo.	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
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		9			

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

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

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

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



9. ENCERRAMENTO

O presente Laudo trata da avaliação do valor de mercado para o imóvel situado à Avenida Interlagos, 1.550, formado pelas matrículas 264.894, 35.060, 271.855, 271.856, 49.471, 141.079, 13.224.

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

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

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

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

Entendemos que os documentos fornecidos pelo Contratante são confiáveis.

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

São Paulo, 20 de outubro de 2.017.

WILLIAM LOPES CAMPOS
Engenheiro Civil
CREA/SP: 5069388805

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

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

10. ANEXOS

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

A - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



ÁREA 01 - VISTA PARCIAL DO IMÓVEL AVALIANDO – DETALHE PARA ACESSO A AREA SOB O VIADUTO DA BR - 101



ÁREA 01 - VISTA PARCIAL DO IMÓVEL AVALIANDO – FRENTE PARA BAIÁ DA GUANABARA



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 - BAIÁ 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 ADMINSTRAÇÃO - DETALHE PARA PADRÃO CONSTRUTIVO



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



ÁREA 03 - VISTA PARCIAL INTERNA DO PRÉDIO DA ADMINSTRAÇÃO - 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



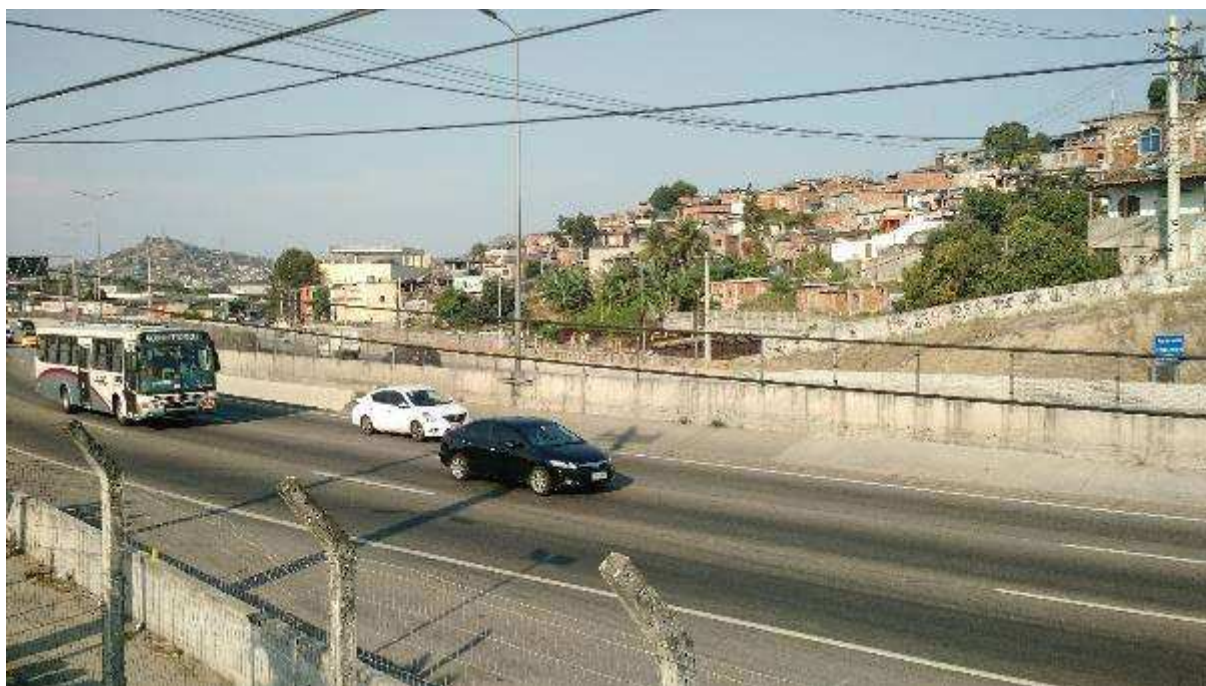
ÁREA 03 - VISTA PARCIAL DO IMÓVEL AVALIANDO – PRÉDIO ADINISTRATIVO



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



ÁREA 03 - VISTA PARCIAL DO IMÓVEL AVALIANDO - PIER



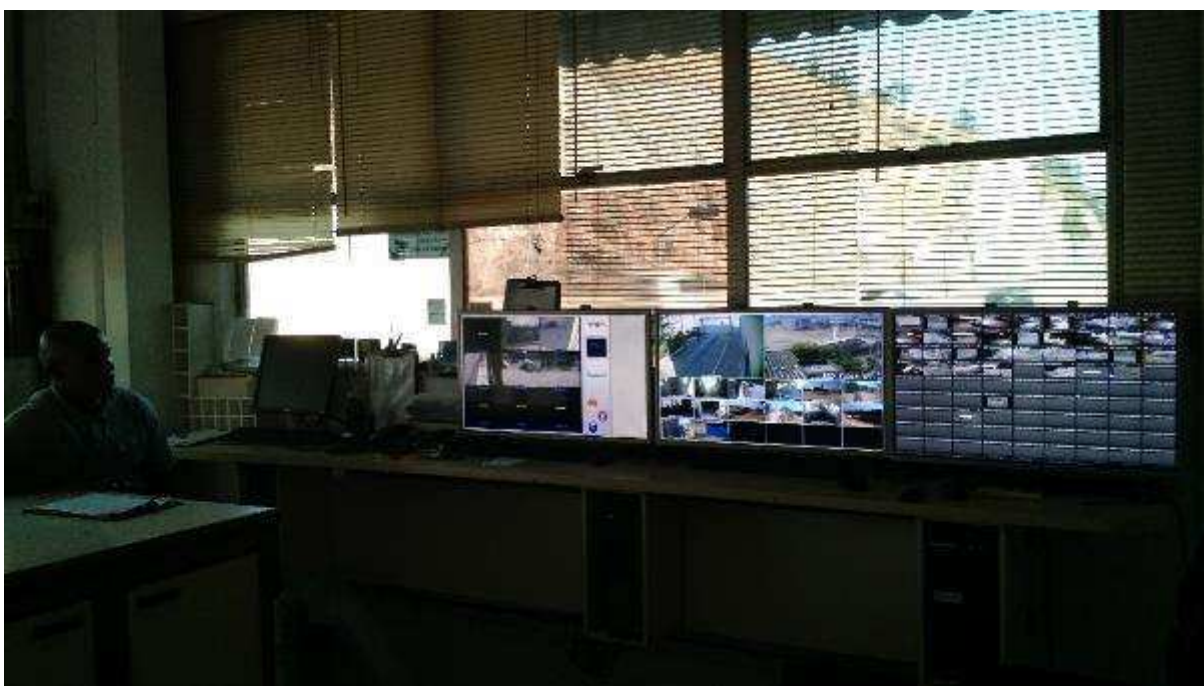
ÁREA 04 - VISTA DO IMÓVEL PARA A AVENIDA DO CONTORNO (BR-101)



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



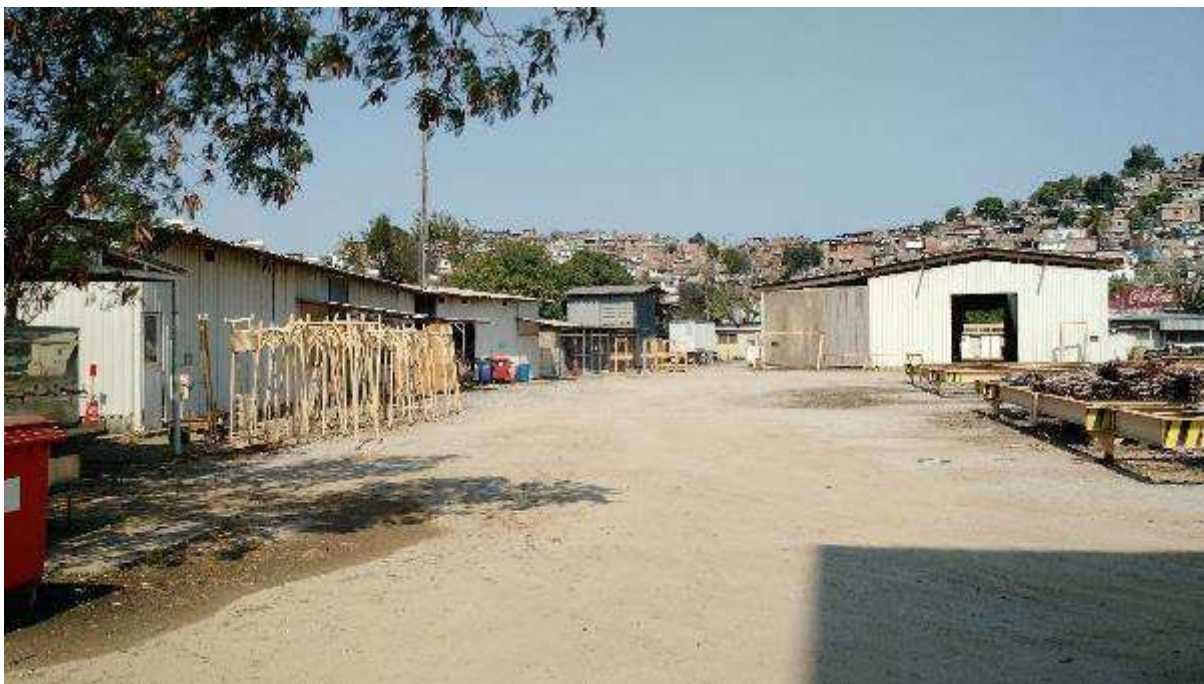
ÁREA 05 – VISTA PARCIAL DO IMÓVEL AVALIANDO - PIER



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

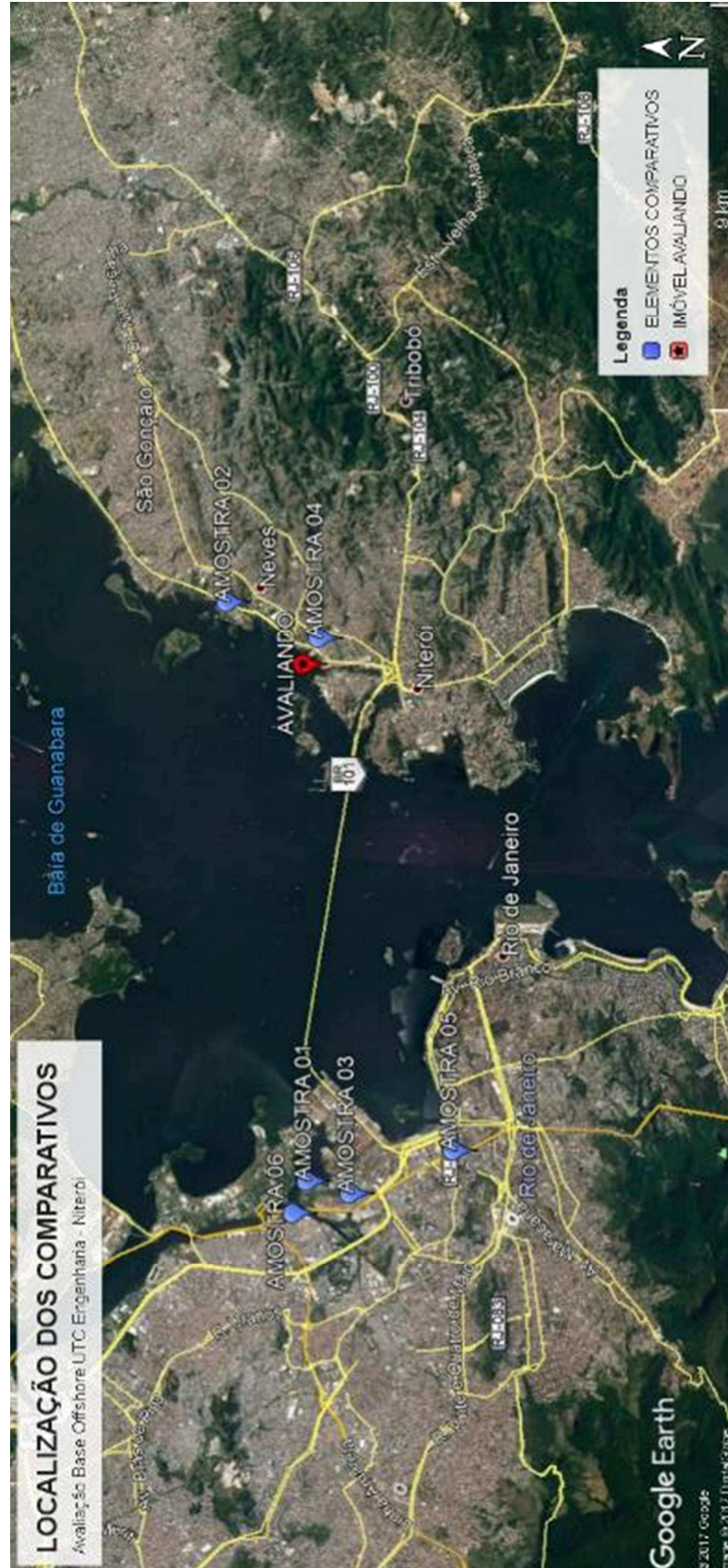


ÁREA 06 – VISTA PARCIAL DO IMÓVEL AVALIANDO



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

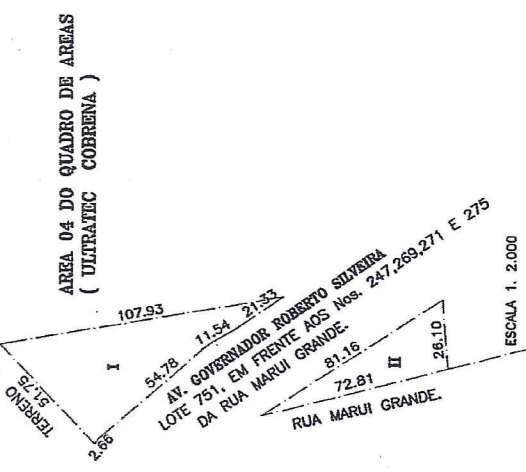
VERIFICAÇÃO DO FATOR GLOBAL

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 está situado no intervalo entre 0,40 e 2,50

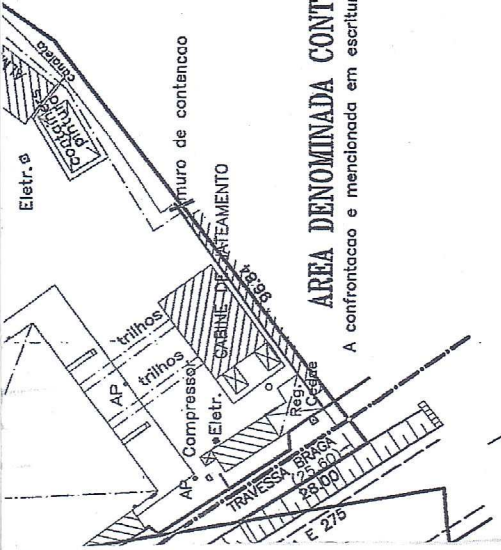
D - DOCUMENTAÇÃO DO AVALIANDO

ESCALA 1. 2.000
 23.19 2.37
 8.09
 TRAVESSA BRAGA
 751, EM FRENTE AOS Nos. 247.269.271 E 275
 DA RUA MARUI GRANDE



AREA DENOMINADA CONTROL

A confrontação e mencionada em escritura como sendo EBIN



Todos os 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,

OCUMENTAÇÃO	Escritura (m ²)	Area Real (m ²)
B - ESCRITURA (m ²)	9.847,25 m ²	
B - Area Real (m ²)		9.347,74 m ²
It.) - Area Real (m ²)		3.311,76 m ²
3. TRAV. BRAGA (ESCRITURA)	31.200,00 m ²	
3. TRAV. BRAGA (Area Real)		29.482,32 m ²
271 E 275 (ESCRITURA)	6.251,00 m ²	
I E 275 (Area Real) I		2.178,24 m ²
I E 275 (Area Real) II		938,25 m ²
Marinha , 85 (ESCRITURA)	3.611,83 m ²	
Marinha , 85 (Area Real)		6.761,90 m ²
Alodial, 85 (ESCRITURA)	26.121,51 m ²	
Alodial, 85 (Area Real)		21.094,00 m ²
TOTALS (m ²)	77.031,59 m ²	73.114,21 m ²
Area Real (diferença encontrada) >>		- 3.917,38 m ²

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

CLIENTE OU USUARIO		N. CONTRATO
		ENG RESP.
		CREA N.

EMPREENDIMENTO OU PROGRAMA	
AREA OU UNIDADE	
ULTRATEC E COBRENA	
TÍTULO	
LEVANTAMENTO TOPOGRAFICO	
MUNICIPIO DE NITEROI - ZONA URBANA	
5o. SUB-DISTRITO DO 1o. DISTRITO	
PROJ. Leopardo Valente	DES. Leopardo Valente
CREA. RJ 271.032.970	CREA. RJ 271.032.970
ESCALA 1:1.000	VERIF.
DATA 12/08/04	FOLHA 1 de 2
NÚMERO	REV 4



PLANCON
ENGENHARIA

**LAUDO DE AVALIAÇÃO TÉCNICA
VALOR DE MERCADO**



CLIENTE:



IMÓVEL: TERRENO

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

LAUDO AVALIAÇÃO

FICHA DE RESUMO

SOLICITANTE: UTC PARTICIPAÇÕES S.A

IMÓVEL: TERRENO.

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

QUADRO DE ÁREAS:

Imóvel	Área do Terreno Matrícula (m ³)	Área Construída (m ²)
Terreno	11.869,00	686,00

OBJETIVO: DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO.

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

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

RESULTADO DA AVALIAÇÃO – DATA BASE: OUTUBRO/2.017:

R

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

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

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. SOLICITANTE

UTC PARTICIPAÇÕES S.A

2. PROPRIETÁRIO

UTC PARTICIPAÇÕES S.A

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO

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

3.1. Tipo do Bem: Terreno com edificação.

3.2. Ocupante do Imóvel: Desocupado.

3.3. Tipo de Ocupação: Desocupado.

4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação do valor de mercado do Imóvel.

5. CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

5.1. VISTORIA

A vistoria, realizada na data de 26 de setembro de 2.017, possibilitou verificação do terreno, reconhecimento da região e obtenção de dados comparativos de mercados para elaboração do presente trabalho.

5.2. DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

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

5.3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

5.3.1. DO MUNICÍPIO DE JOÃO PESSOA

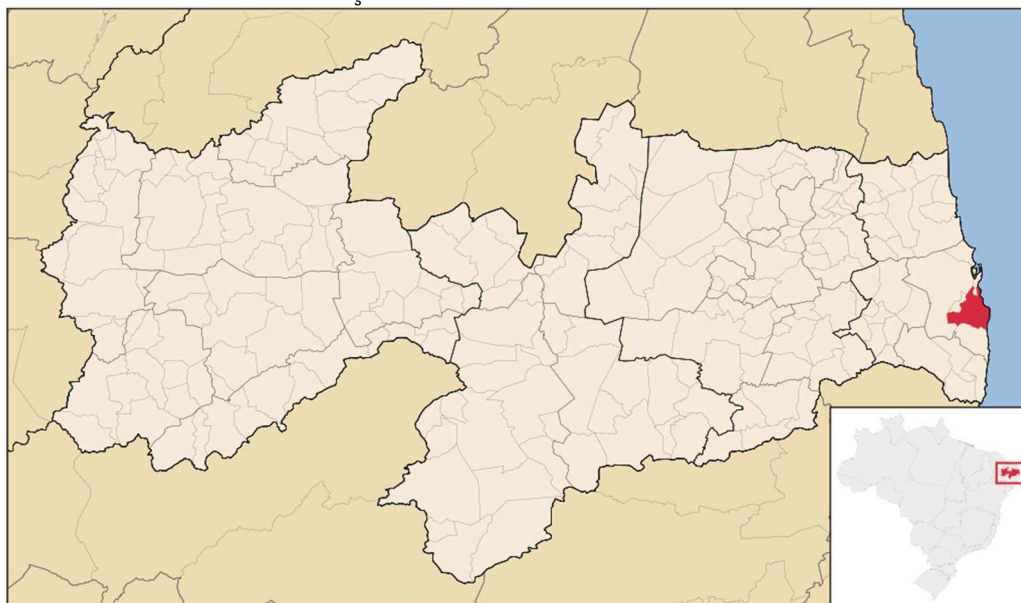
João Pessoa é capital e principal centro financeiro e econômico do estado da Paraíba, representando 30,7% da economia paraibana, também é o maior índice de desenvolvimento humano (IDH) da Paraíba, com 0,763. Com 769.604 habitantes, João Pessoa é a 8ª cidade mais populosa do nordeste brasileiro e a 23ª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

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

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

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

MAPA DE INDICAÇÃO DO MUNICÍPIO DE JOÃO PESSOA



Fonte: Enciclopédia Colaborativa Digital Wikipédia

5.3.2. DO LOCAL

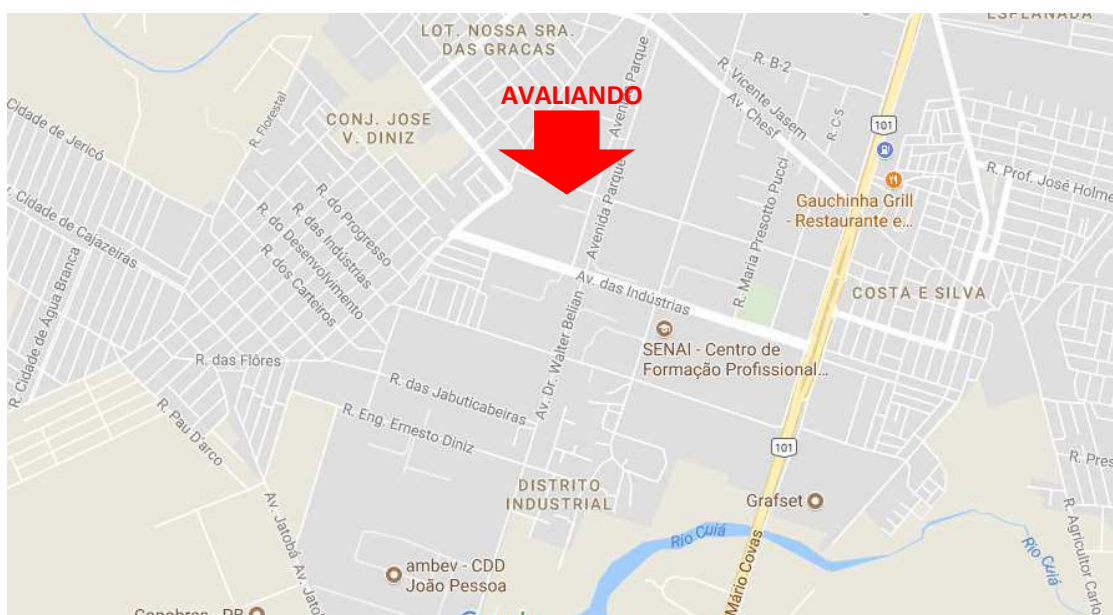
Conforme já mencionado o imóvel avaliando é constituído por terreno e benfeitorias, situado à Rua B11, Quadra 01, S/N no Distrito Industrial da Cidade de João Pessoa, no município de João Pessoa, capital do Estado da Paraíba.

O local possui os seguintes melhoramentos públicos:

- Pavimentação asfáltica
- Rede de água potável
- Rede de esgotos
- Rede de energia elétrica (força e luz)
- Coleta de lixo
- Telefone.

O imóvel possui localização privilegiada com fácil acessibilidade para caminhões e carretas. Diversas empresas estão instaladas na região, tais como, fábrica da AMBEV, Cerâmicas Elizabette, Grandes CD'S – Central de Distribuição, Deca, Refrescos Guararapes (Coca-Cola), Matesa, Cimentos Nassau, MecaNeves, Acquafiber.

MAPA RODOVIÁRIO



Fonte: site de pesquisa geográfica Google Maps



5.3.3. SITUAÇÃO CADASTRAL

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

5.3.4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

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

IMAGENS DE SATÉLITE





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

5.3.4.1. DO TERRENO

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

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

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

Área Total: 11.869,00 m²

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

5.3.4.2. DAS EDIFICAÇÕES

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

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

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



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

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

A vida referencial para a tipologia especificada, é de 70 anos, com valor residual de 20%, tendo sido estimado, no presente trabalho, uma idade de 56 anos para a residência. O estado de conservação da edificação, em modo geral, é Necessitando de Reparos Importantes, podendo ser enquadrado, no estado H, da classificação de Ross-Heidecke.

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

6. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

João Pessoa é cidade com maior economia do Estado da Paraíba, representando 30,7% das riquezas produzidas na Paraíba e tendo um produto interno bruto duas vezes maior que Campina Grande, a 2ª cidade mais populosa do estado. Com dois distritos industriais em desenvolvimento, um na BR-101 Sul e outro no bairro de Mangabeira.

O atual cenário da economia brasileira ainda é de grande retração, e conseqüentemente, isso é refletido no mercado imobiliário, prejudicando moderadamente a absorção deste pelo mercado, porém, sua boa localização, com fácil acesso as Rodovia BR-101, Aeroporto Internacional Presidente Castro Pinto, aliado ao baixo número de ofertas disponíveis no mercado de venda para tipologia do imóvel avaliando, no município, favorecem a negociação do mesmo, podendo se concluir, que o imóvel avaliando possui liquidez moderada.

CONDIÇÕES DE LIQUIDEZ: MODERADA

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



7. METODOLOGIA EMPREGADA E PROCEDIMENTOS

7.1. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

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

- a. Para a determinação do valor unitário básico do terreno, efetuou-se pesquisa no mercado imobiliário local, de forma a conceituar-se adequadamente, o valor do metro quadrado para a região em estudo;
- b. Foram selecionados os dados de pesquisa e acolhidos apenas os elementos comparativos de terrenos situados em locais que apresentaram características geoeconômicas e de uso e ocupação do solo semelhantes às dos terrenos em estudo;
- c. Considerou-se a dedução de uma taxa de 10% nos preços ofertados para aferir eventual superestimava por parte dos ofertantes (Elasticidade dos negócios);
- d. Fator Área: Os elementos comparativos serão homogeneizados em relação a área, conforme Estudo do ilustre Engenheiro Sérgio Antônio Abunahman, em seu Livro Engenharia Legal e de Avaliações, publicado pela editora PINI, da seguinte forma:
 - * Quando a diferença for inferior a 30%
 $Fa = (\text{área do elemento pesquisado} / \text{área do elemento avaliando}) 1/4$;
 - * Quando a diferença for superior a 30%
 $Fa = (\text{área do elemento pesquisado} / \text{área do elemento avaliando}) 1/8$;
- e. O transporte dos elementos comparativos para o local da avaliação foi efetuado, através da relação entre os valores de mercado obtidos na pesquisa de elementos comparativos e o local avaliando, adotando-se para a avaliação a seguinte classificação:

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



7.2. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

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

$$Vt = S \times q$$

Sendo,

Vt = Valor do terreno, R\$;

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

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

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

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

Vt = Valor do terreno, R\$;

S = Área total do terreno, 11.869,00 m²;

q = Valor Unitário Básico do terreno, obtido através da Pesquisa Imobiliária e Homogeneização, **R\$ 178,51**, tendo sido validada a influência dos fatores de Área e Localização, como homogeneizante dos elementos amostrais;

$VT = 11.869,00 \times R\$ 178,51$

$VT = R\$ 2.118.735,19$

Data Base: outubro/2017

Imóvel	Área do Terreno (m ²)	Valor de Mercado do Terreno Em números redondos (R\$)
Terreno	11.869,00	2.120.000,00 (Dois milhões, cento e vinte mil reais)

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

Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP.

7.3. BENFEITORIAS

Por ocasião da vistoria ao imóvel verificou-se que as benfeitorias estão muito deterioradas. Em função do péssimo estado de conservação das estruturas existentes, não foram atribuídos a elas valores comerciais.

8. CALCULO DO VALOR TOTAL DO IMÓVEL

O valor total do imóvel será igual ao valor total do terreno, da seguinte forma:

$$VI = VT$$

Sendo:

VI = Valor Total do Imóvel, R\$;

VT = Valor Total do Terreno, R\$ 2.120.000,00;

$$VI = R\$ 2.120.000,00$$

$$VI = R\$ 2.120.000,00$$

Ou seja:

Data Base: outubro/2017

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

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

Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP.

9. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

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

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

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

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

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

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

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



10. ENCERRAMENTO

O presente Laudo trata da avaliação do valor de mercado para o imóvel situado à Rua B11, Quadra 01, Distrito Industrial De João Pessoa, no Município de João Pessoa, Estado da Paraíba.

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

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

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

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

Entendemos que os documentos fornecidos pelo Contratante são confiáveis.

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

São Paulo, 20 de outubro de 2.017.

WILLIAM LOPES CAMPOS
Engenheiro Civil
CREA/SP: 5069388805

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

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

11. ANEXOS

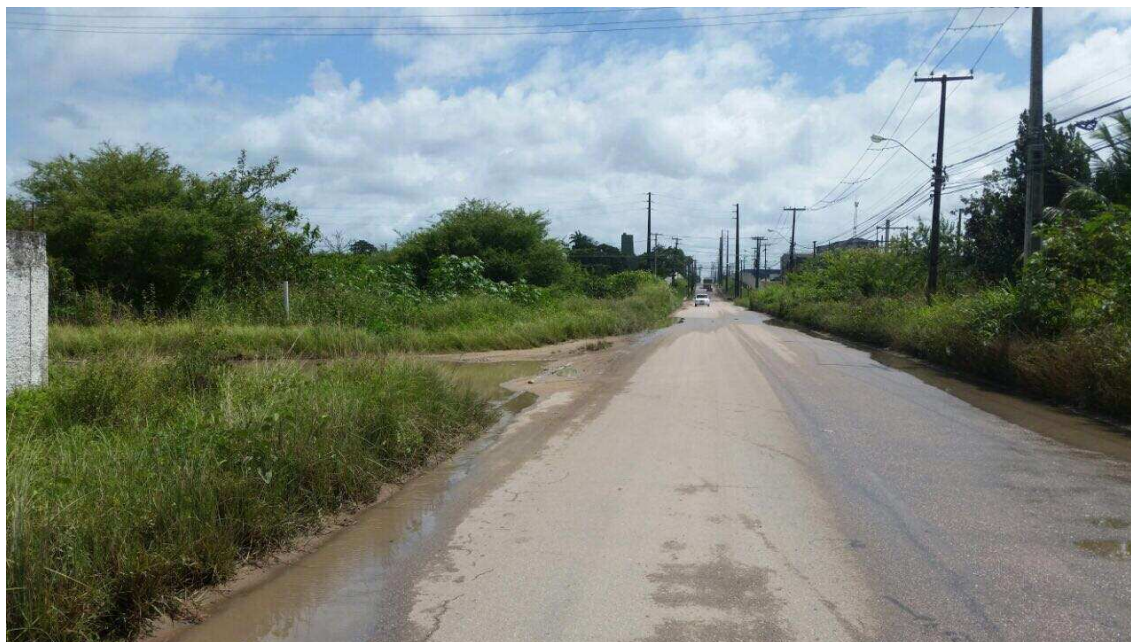
- A. Relatório Fotográfico do Bem Avaliando;
- B. Pesquisas de elementos;
- C. Cálculos Homogeneização;
- D. Documentação do Imóvel Avaliando



A - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



VISTA PARCIAL DA RUA B11 SENTIDO BAIRRO DAS INDUSTRIAS



VISTA PARCIAL DA RUA B11 SENTIDO BR-101



VISTA PARCIAL DO TERRENO



VISTA PARCIAL DO TERRENO



VISTA PARCIAL DO TERRENO



VISTA PARCIAL DO TERRENO



VISTA PARCIAL DO TERRENO



VISTA PARCIAL DO TERRENO



VISTA PARCIAL DO TERRENO – DETALHE PARA ESCRITÓRIO



VISTA PARCIAL DO TERRENO – DETALHE PARA ESCRITÓRIO

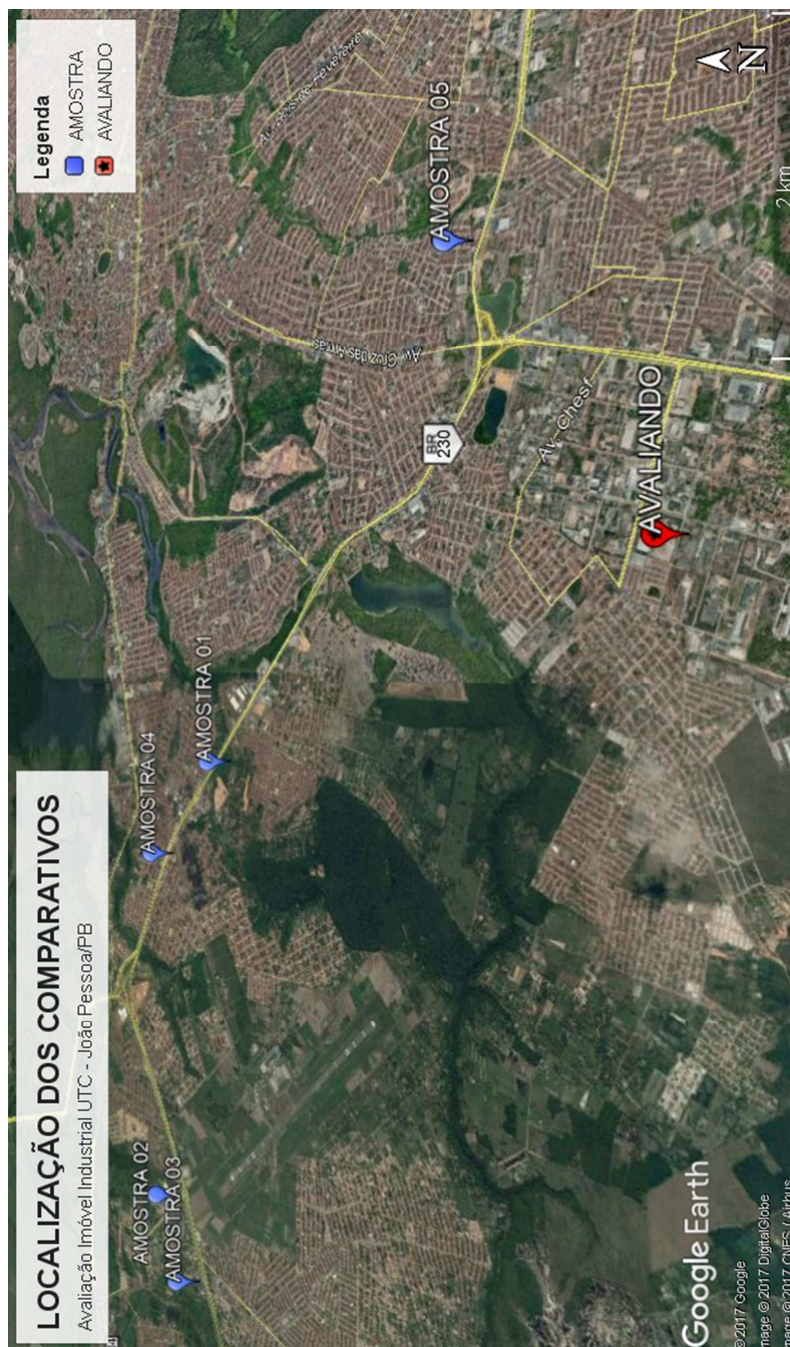


VISTA PARCIAL DO TERRENO – DETALHE PARA ESCRITÓRIO



VISTA PARCIAL DO TERRENO

B – PESQUISAS DE ELEMENTOS;



Elemento Data:

Tipo de Imóvel

Localização

Endereço:

Setor Quadra Fator Frente Multipla

Zona I.L. 1

Coef. Aproveitamento Max.

Tx. Ocupação Max.

Tx. Permeabilidade Min.

Terreno

Frente m Topografia

Área m² Consistência

Prof. Equivalente m

Construções

Grupo Idade anos

Pav. Térreo m² Mezanino

Área Construída m² Pavimentos

Testada m Profundidade m

Padrão

Vida Referencial anos k = Valor Residual RN8

Padrão Construtivo Estado FOC

Dados Econômicos

Valor de Venda

Valor Construção

Valor Terreno

Modalidade Venda

Natureza Fator Of.

Fontes de Informação

Fonte

Contato

Fone

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO = m²

Elemento Data:

Tipo de Imóvel

Localização

Endereço:

Setor Quadra Fator Frente Multipla

Zona I.L. 1

Coef. Aproveitamento Max.

Tx. Ocupação Max.

Tx. Permeabilidade Min.

Terreno

Frente m Topografia

Área m² Consistência

Prof. Equivalente m

Construções

Grupo Idade anos

Pav. Térreo m² Mezanino

Área Construída m² Pavimentos

Testada m Profundidade m

Padrão

Vida Referencial anos k = Valor Residual RN8

Padrão Construtivo Estado FOC

Dados Econômicos

Valor de Venda

Valor Construção

Valor Terreno

Modalidade Venda

Natureza Fator Of.

Fontes de Informação

Fonte

Contato

Fone

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO = m²

Elemento Data:

Tipo de Imóvel

Localização

Endereço:

Setor Quadra Fator Frente Multipla

Zona I.L. 1

Coef. Aproveitamento Max. Vagas de Garagem

Tx. Ocupação Max.

Tx. Permeabilidade Min.

Terreno

Frente m Topografia

Área m² Consistência

Prof. Equivalente m

Construções

Grupo Idade anos

Pav. Térreo m² Mezanino

Área Construída m² Pavimentos

Testada m Profundidade m

Padrão Galpão Padrão Econômico

Vida Referencial anos k = Valor Residual RN8

Padrão Construtivo Estado Regular/Rep. simples FOC

Dados Econômicos

Valor de Venda

Valor Construção

Valor Terreno

Modalidade Venda

Natureza Fator Of.

Fontes de Informação

Fonte

Contato

Fone

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO = m²

Elemento Data:

Tipo de Imóvel

Localização

Endereço:

Setor Quadra Fator Frente Multipla

Zona I.L. 1

Coef. Aproveitamento Max.

Tx. Ocupação Max.

Tx. Permeabilidade Min.

Terreno

Frente m Topografia

Área m² Consistência

Prof. Equivalente m

Construções

Grupo Idade anos

Pav. Térreo m² Mezanino

Área Construída m² Pavimentos

Testada m Profundidade m

Padrão

Vida Referencial anos k = Valor Residual RN8

Padrão Construtivo Estado FOC

Dados Econômicos

Fontes de Informação

Valor de Venda Fonte

Valor Construção Contato

Valor Terreno Fone

Modalidade Venda

Natureza Fator Of.

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO = m²

Elemento Data:

Tipo de Imóvel

Localização

Endereço:

Setor Quadra Fator Frente Multipla

Zona I.L. 1

Coef. Aproveitamento Max.

Tx. Ocupação Max.

Tx. Permeabilidade Min.

Terreno

Frente m Topografia

Área m² Consistência

Prof. Equivalente m

Construções

Grupo Idade anos

Pav. Térreo m² Mezanino

Área Construída m² Pavimentos

Testada m Profundidade m

Padrão

Vida Referencial anos k = Valor Residual RN8

Padrão Construtivo Estado FOC

Dados Econômicos

Valor de Venda

Valor Construção

Valor Terreno

Modalidade Venda

Natureza Fator Of.

Fontes de Informação

Fonte

Contato

Fone

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO = m²

C – CÁLCULOS DE HOMOGENEIZAÇÃO

VALOR UNITÁRIO ORIGINAL DO TERRENO				
ELEMENTO	VALOR TOTAL (R\$)	FATOR OFERTA	ÁREA TOTAL (m²)	VALOR UNITÁRIO (R\$)
1	6.000.000,00	1,00	40.000,00	150,00
2	700.000,00	1,00	2.500,00	280,00
3	292.908,92	1,00	1.800,00	162,73
4	1.500.000,00	1,00	10.000,00	150,00
5	1.100.000,00	0,90	5.000,00	198,00
Média				188,15
Desvio Padrão				54,98
Coef. Var.				29,22%

VALOR UNITÁRIO COM FATOR AREA (A)						
ÁREA AVALIANDO			FATOR AREA DO AVALIANDO			
11.869,00			1,0000			
ELEMENTO	ÁREA ELEM.	DIF. ÁREA	VAL. DA ÁREA	FATOR AREA	DIFERENÇA (R\$) AREA	VALOR UNITÁRIO COM Fa (R\$)
1	40.000,00	28.131,00	1,1640	0,1640	24,60	174,60
2	2.500,00	-9.369,00	0,8231	-0,1769	-49,54	230,46
3	1.800,00	-10.069,00	0,7900	-0,2100	-34,18	128,55
4	10.000,00	-1.869,00	0,9581	-0,0419	-6,29	143,71
5	5.000,00	-6.869,00	0,8976	-0,1024	-20,28	177,72
Média						142,51
Desvio Padrão						78,12
Coef. Var.						54,82%

VALOR UNITÁRIO COM FATOR DE LOCALIZAÇÃO (L)				
ÍNDICE FISCAL PARADIGMA				
100,00				
ELEMENTO	ÍNDICE FISCAL ELEMENTO	FATOR ÍNDICE FISCAL	DIFERENÇA (R\$) ÍNDICE FISCAL	VALOR UNIT. COM FATOR L (R\$)
1	100,00	1,00	0,00	150,00
2	100,00	1,00	0,00	280,00
3	100,00	1,00	0,00	162,73
4	80,00	1,25	37,50	187,50
5	100,00	1,00	0,00	198,00
Média				195,65
Desvio Padrão				50,88
Coef. Var.				26,01%

VALOR UNITÁRIO COMPOSTOS				
ELEMENTO	UN. SEM FATORES	A	L	A + L
1	150,00	174,60	150,00	174,60
2	280,00	230,46	280,00	230,46
3	162,73	128,55	162,73	128,55
4	150,00	143,71	187,50	181,21
5	198,00	177,72	198,00	177,72
Média	188,15	171,01	195,65	178,51
Desvio Padrão	54,98	39,18	50,88	36,12
Coef. Var.	29,22%	22,91%	26,01%	20,23%

VERIFICAÇÃO DO SANEAMENTO DA AMOSTRA

QUADRO 01

ELEMENTO	A + L
1	174,60
2	230,46
3	128,55
4	181,21
5	177,72
Média	178,51
LIM. INF. (-30%)	124,96
LIM. SUP. (+30%)	232,06

Media Saneada	178,51
LIM. INF. (-30%)	124,96
LIM. SUP. (+30%)	232,06
DESVIO PADRÃO	36,12

AMPLITUDE (80%) = 30,83%

GRAU II

VERIFICAÇÃO DO FATOR GLOBAL

ELEMENTO	VALOR UNIT. (R\$)	A + L	COEF. GERAL HOMOG.
1	150,00	174,60	1,164
3	280,00	230,46	0,823
4	162,73	128,55	0,790
5	150,00	181,21	1,208
6	198,00	177,72	0,898
COEFICIENTE MÉDIO			0,977

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

D - DOCUMENTAÇÃO DO AVALIANDO



CERTIDÃO DE REGISTRO

CERTIFICO, a pedido verbal de pessoa interessada, e autorizado por Lei, que examinado as fichas do Registro Geral de Imóveis da Zona Sul da Comarca desta Capital, do meu cargo, delas verifiquei constar, na Matrícula **144933**, conforme pedido nº **61.846**, consta o teor seguinte: **Imóvel: Lote de Terreno Próprio sob nº 1471, da Quadra 036, situado na Rua Doutor Walter Belian, no bairro Distrito Industrial, nesta capital, medindo 83m00 de largura na frente e fundos, por 143m00 de comprimento de ambos os lados. Limitando-se pela frente com a Rua de sua situação, pelo lado direito com o lote nº 1719, pelo lado esquerdo com o lote nº 1388 e nos fundos com o lote nº 1334. Cadastrado na PMJP sob nº 35.036.1471.0000.000. Dou fé. CERTIFICO**, mais **R.2 João Pessoa, 25/02/2014. PERMUTA**. Por escritura pública de permuta de imóveis, lavrada em notas do 2º Ofício de Santa Rita-PB, pela Tabeliã substituta Mércia de Fátima Souza de Ataíde, em seu Livro E-210, fls. 04/04v, datada de 29/01/2014. **PRIMEIRO PERMUTANTE: a CONSTAN S/A - CONSTRUÇÕES E COMERCIO**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.156.568/0001-90, estabelecida na Avenida Maria Coelho Aguiar, nº 215, Torre F, 5º andar, Jardim São Luis, São Paulo-SP, CEP 05804-900, com seus atos constitutivos consolidados registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob NIRE nº 35300018117 e Última consolidação registrada sob o nº 516.383/11-5 em sessão de 29/12/2011, na forma de seu estatuto social e em conformidade com a referida consolidação, neste ato representada por seu procurador: **CESAR DE ALENCAR LEME DE ALMEIDA**, brasileiro, casado, contador, portador da Cedula de Identidade RG nº 13.999.338-1 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 066.314.198-24, conforme Procuração Pública, lavrada nas notas do 2º Tabelião de Notas - Osasco - SP - Comarca de Osasco - SP, no livro 1181, fls. 021/022, em data de 29.01.2014, **PERMUTOU** o imóvel constante da presente matrícula com o **SEGUNDO PERMUTANTE, a ENGECIL - EMPRESA DE ENGENHARIA CIVIL LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº. 04.331.039/0002-23, com sede na Rua B-11, Quadra I, no Bairro Distrito Industrial, na cidade de João Pessoa - PB, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado do Amazonas, sob nº NIRE 13 2 0001308 5, neste ato representado na forma da Clausula Quinta de seu Contrato Social por seu sócio Sr. **CARLOS ALBERTO ALVES DA SILVA**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador do RG sob nº.15275 SSP/PB, inscrito no CPF sob nº. 039.167.232--00, residente e domiciliado na Rua Monsenhor Odilon Coutinho, nº. 404, Apto 1001, Cabo Branco, na cidade de João Pessoa - PB. No valor de R\$ 1.500.000,00, tendo avaliação Fiscal no valor de R\$ 1.500.000,00, conforme guia de ITBI sob nº 2014/000949. Emolumentos: Registro: R\$ 4.546,25; FARPEN: R\$ 43,35; FEPJ: R\$ 125,48; ISS: R\$ 227,31; MP: R\$ 10,91. SEM CONDIÇÕES. Dou fé. **O Oficial do Registro**

Registro

João Pessoa-PB, 28 de abril de 2016.



Joelson da Silva Carneiro
Escrevente Auxiliar

Oficial do Registro



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO ALVES MUNIZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/07/2018 às 20:17, sob o número WJMJ18409371669. 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 4B09E0A.