

VISTA PARCIAL TERRENO MATRICULA 62.122



VISTA PARCIAL TERRENO MATRICULA 62.122



VISTA PARCIAL TERRENO MATRICULA 62.122



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



VISTA PARCIAL TERRENO MATRICULA 96.084



VISTA PARCIAL DO TERRENO MATRICULA 96.084



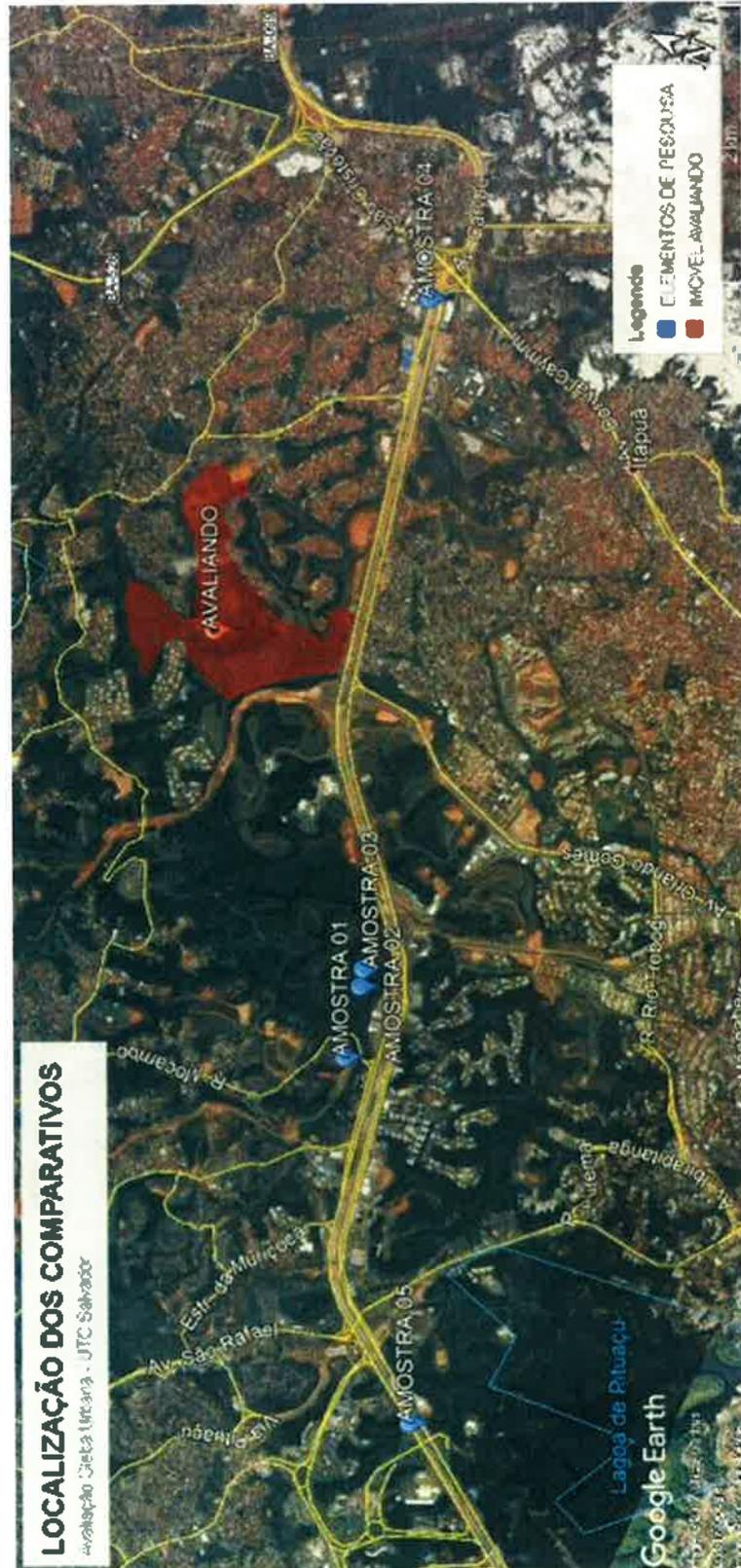
VISTA PARCIAL TERRENO MATRICULA 96.084 – DETALHE PARA AREA DE FUNDO MATRICULA 62.893



VISTA PARCIAL TERRENO MATRICULA 96.084



B - PESQUISAS DE ELEMENTOS:



Elemento Data:

Tipo de Imóvel



Localização

Endereço:

Setor	<input type="text"/>	Quadra	<input type="text"/>	Fator Frente Multipla	<input type="text" value="1,000"/>
Zona	<input type="text"/>	I.L 1	<input type="text"/>	I.L 2	<input type="text" value="1,8000"/>
Coef. Aproveitamento Max.	<input type="text"/>				
Tx. Ocupação Max.	<input type="text"/>				
Tx. Permeabilidade Mín.	<input type="text"/>				

Terreno

Frente	<input type="text"/>	m	Topografia	<input type="text" value="1,00"/>	<input type="text" value="Active até 10%"/>
Área	<input type="text" value="3.507,00"/>	m ²	Consistência	<input type="text" value="1,00"/>	<input type="text" value="Seco"/>
Prof. Equivalente	<input type="text"/>	m			

Construções

Grupo	<input type="text"/>	Idade	<input type="text"/>	anos	
Pav. Térreo	<input type="text"/>	m ²	Mezanino	<input type="text"/>	
Área Construída	<input type="text" value="0,00"/>	m ²	Pavimentos	<input type="text"/>	
Testada	<input type="text" value="0,00"/>	m	Profundidade	<input type="text"/>	
Padrão	<input type="text"/>				
Vida Referencial	<input type="text"/>	anos	k =	<input type="text" value="0,754"/>	
Padrão Construtivo	<input type="text" value="1,056"/>	Estado	<input type="text"/>	Valor Residual	<input type="text" value="20%"/>
				RN8	<input type="text" value="1.295,64"/>
				FOC	<input type="text" value="0,803"/>

Dados Econômicos

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

Fontes de Informação

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

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO =	2.851,44	m ²
VT = VI - VC		

Elemento Data:

Tipo de Imóvel



Localização

Endereço:

Setor	<input type="text" value="Quadra"/>	Fator Frente Multipla	<input type="text" value="1,000"/>
Zona	<input type="text"/>	I.L. 1	<input type="text" value="1,8000"/>
Coef. Aproveitamento Max.	<input type="text"/>	I.L.2	<input type="text"/>
Tx. Ocupação Max.	<input type="text"/>		<input type="text"/>
Tx. Permeabilidade Mín.	<input type="text"/>		<input type="text"/>

Terreno

Frente	<input type="text"/>	m	Topografia	<input type="text" value="1,00"/>	<input type="text" value="Plano"/>
Área	<input type="text" value="7.000,00"/>	m ²	Consistência	<input type="text" value="1,00"/>	<input type="text" value="Seco"/>
Prof. Equivalente	<input type="text"/>	m			

Construções

Grupo	<input type="text"/>	Idade	<input type="text"/>	anos	
Pav. Térreo	<input type="text"/>	m ²	Mezanino	<input type="text"/>	
Área Construída	<input type="text"/>	m ²	Pavimentos	<input type="text" value="0,00"/>	
Testada	<input type="text" value="0,00"/>	m	Profundidade	<input type="text"/>	
Padrão	<input type="text"/>				
Vida Referêndial	<input type="text"/>	anos k =	Valor Residual	<input type="text" value="20% RN8"/>	<input type="text" value="1.295,64"/>
Padrão Construtivo	<input type="text" value="1,056"/>	Estado	<input type="text" value="D"/>	Regular/Rep. simples	FOC <input type="text" value="0,200"/>

Dados Econômicos

Valor de Venda	R\$	<input type="text" value="21.000.000,00"/>
Valor Construção	R\$	<input type="text" value="0,00"/>
Valor Terreno	R\$	<input type="text" value="21.000.000,00"/>
Modalidade	V	<input type="text" value="Venda"/>
Natureza	Oferta	Fator Of. <input type="text" value="0,90"/>

Fontes de Informação

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

Informações Complementares

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

Elemento Data:

Tipo de Imóvel



Localização

Endereço:

Setor	<input type="text"/>	Quadra	<input type="text"/>	Fator Frente Multipla	<input type="text" value="1,000"/>
Zona	<input type="text"/>	I.L. 1	<input type="text"/>	I.L. 2	<input type="text" value="1,8000"/>
Coef. Aproveitamento Max.	<input type="text"/>				
Tx. Ocupação Max.	<input type="text"/>				
Tx. Permeabilidade Min.	<input type="text"/>				

Terreno

Frente	<input type="text"/>	m	Topografia	<input type="text" value="1,00"/>	<input type="text" value="Plano"/>
Área	<input type="text" value="5.000,00"/>	m ²	Consistência	<input type="text" value="1,00"/>	<input type="text" value="Seco"/>
Prof. Equivalente	<input type="text"/>	m			

Construções

Grupo	<input type="text"/>	Idade	<input type="text"/>	anos	
Pav. Térreo	<input type="text"/>	m ²	Mezanino	<input type="text"/>	
Área Construída	<input type="text"/>	m ²	Pavimentos	<input type="text"/>	
Testada	<input type="text"/>	m	Profundidade	<input type="text"/>	
Padrão	<input type="text"/>				
Vida Referencial	<input type="text"/>	anos	k =	<input type="text"/>	
Padrão Construtivo	<input type="text" value="1,056"/>	Estado	<input type="text"/>	Regular/Rep. simples	
				Valor Residual	<input type="text" value="20%"/>
				RN8	<input type="text" value="1.295,64"/>
				FOC	<input type="text" value="0,200"/>

Dados Econômicos

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

Fontes de Informação

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

Informações Complementares

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

Elemento Data:

Tipo de Imóvel



Localização

Endereço:

Sector Quadra Fator Frente Multipla

Zona I.L. 1

Coef. Aproveitamento Max. I.L.2

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 Regular/Rep. simples FOC

Dados Econômicos

Valor de Venda

Valor Construção

Valor Terreno

Modalidade

Natureza Fator Of.

Fontes de Informação

Fonte

Contato

Fone

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO = m²

Elemento Data:

Tipo de Imóvel



Localização

Endereço:

Setor	<input type="text"/>	Quadra	<input type="text"/>	Fator Frente Multipla	<input type="text" value="1,000"/>
Zona	<input type="text"/>	I.L. 1	<input type="text"/>	I.L. 2	<input type="text" value="1,8000"/>
Coef. Aproveitamento Max.	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Tx. Ocupação Max.	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Tx. Permeabilidade Min.	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Terreno

Frente	<input type="text"/>	m	Topografia	<input type="text" value="1,00"/>	<input type="text" value="Plano"/>
Área	<input type="text" value="6.264,00"/>	m ²	Consistência	<input type="text" value="1,00"/>	<input type="text" value="Seco"/>
Prof. Equivalente	<input type="text"/>	m			

Construções

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

Dados Econômicos

Valor de Venda	<input type="text" value="R\$"/>	<input type="text" value="21.924.000,00"/>
Valor Construção	<input type="text" value="R\$"/>	<input type="text" value="0,00"/>
Valor Terreno	<input type="text" value="R\$"/>	<input type="text" value="21.924.000,00"/>
Modalidade	<input type="text" value="V"/>	<input type="text" value="Venda"/>
Natureza	<input type="text" value="Oferta"/>	Fator Of. <input type="text" value="0,90"/>

Fontes de Informação

Fonte	<input type="text" value="Unimóveis"/>
Contato	<input type="text" value="Corretor Sr. João Henrique"/>
Fone	<input type="text" value="(71) 9159-0705"/>

Informações Complementares

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

Elemento Data:



Tipo de Imóvel

Localização

Endereço:

Sector Quadra Fator Frente Múltipla

Zona I.L. 1

Coef. Aproveitamento Max. I.L.2

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



C- CÁLCULOS DE HOMOGENEIZAÇÃO;

VALOR UNITÁRIO ORIGINAL DO TERRENO				
ELEMENTO	VALOR TOTAL (R\$)	FATOR OFERTA	ÁREA TOTAL (m ²)	VALOR UNITÁRIO (R\$)
1	10.000.000,00	1,00	3.507,00	2.851,44
2	21.000.000,00	0,90	7.000,00	2.700,00
3	15.000.000,00	0,90	5.000,00	2.700,00
4	16.500.000,00	0,90	7.912,00	1.876,90
5	21.924.000,00	0,90	6.264,00	3.150,00
6	9.000.000,00	0,90	5.374,00	1.507,26
Média				2.464,27
Desvio Padrão				631,21
Coef. Var.				25,61%

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

VALOR UNITÁRIO COM FATOR DE LOCALIZAÇÃO (L)				
ÍNDICE FISCAL PARADIGMA 1,80				
ELEMENTO	ÍNDICE FISCAL ELEMENTO	FATOR ÍNDICE FISCAL	DIFERENÇA (R\$) ÍNDICE FISCAL	VALOR UNIT. COM FATOR L (R\$)
1	1,80	1,00	0,00	2.851,44
2	1,80	1,00	0,00	2.700,00
3	1,80	1,00	0,00	2.700,00
4	1,40	1,29	536,26	2.413,15
5	1,80	1,00	0,00	3.150,00
6	1,00	1,80	1.205,81	2.713,06
Média				2.754,61
Desvio Padrão				240,83
Coef. Var.				8,74%

VALOR UNITÁRIO COM FATOR DE TOPOGRAFIA (T)					
FATOR TOPOGRAFIA PARADIGMA					
1,00					
ELEMENTO	ÍNDICE DEPRECIACÃO PESQUISA	FATOR TOPOGRAFIA APLICADO	DIFERENÇA (R\$) FATOR TOPOGRAFIA	VALOR UNIT. COM FATOR T (R\$)	
1	1,00	1,00	0,00	2.851,44	
2	1,00	1,00	0,00	2.700,00	
3	1,00	1,00	0,00	2.700,00	
4	1,00	1,00	0,00	1.876,90	
5	1,00	1,00	0,00	3.150,00	
6	0,80	1,25	376,81	1.884,07	
Média				2.527,07	
Desvio Padrão				527,11	
Coef. Var.				20,86%	

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

VERIFICAÇÃO DO SANEAMENTO DA AMOSTRA

QUADRO 01

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

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

AMPLITUDE (80%) = 10,82%

GRAU III

VERIFICAÇÃO DO FATOR GLOBAL

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

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



D - DOCUMENTAÇÃO DO AVALIANDO



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

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

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

R.03- 62.122- de acordo com a cédula de crédito comercial número 8.4.98.0849-00 emitida em data de 02 de outubro de 1.996, que arquivai uma das vias, o imóvel Objeto da presente matrícula, juntamente com o imóvel objeto da matrícula nº 62.893, foi F.B. & A. CONSTRUÇÕES LTDA, sediada nesta capital, inscrita no CGC. do F.B. sob o número 14.555.890/0001-02, dado em hipoteca de PRIMEIRO GRAU, à FINANCIADORA DE ESTUDOS E PROJETOS FINAEP, sediada em Brasília Distrito Federal e serviços nesta capital na Praia do Flamengo, nº 01 200, 13º Andar. inscrita no CGC. do MF. sob o número 33.749.086/0001-09, em garantia do financiamento no valor de R\$5.000.000,00, o qual será utilizado pela ULTRATEC ENGENHARIA S/A, sediada na Avenida Angélica, número 2.029-São-Paulo-SP, CGC. do MF. número 44.023.666/0001-08, cujo financiamento deverá ser quitado em 15 de outubro de

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



325.187

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

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

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

R:05- 62.122-DAJ Nº 772214 série AM em data de 15-10-1.997 de acordo com a Escritura pública de 15 de Outubro de 1.997, lavrada nas notas do Tabelião do Segundo Ofício desta capital, às folhas 167 a 168, do livro 766, O imóvel Objeto da presente matrícula foi havido por incorporação pela PATRIMONIAL VOLGA LTDA sediada nesta capital na Rua Humberto de Campos, número 226 (parte), Bairro da Graça, inscrita no CGC. do MF. sob o número 02.044.40790001-46 feita pela MULTICORP PATRIMONIAL LTDA, inscrita no CGC. do MF. sob o número 00.747.283/0001-30 que subscreveu 655.236 quotas do capital social no valor de R\$655.236,00. Tudo e Tudo mais conforme escritura que deu causa ao presente registro. O referido é verdade e dou fé. Salvador, 16 de Outubro de 1.997- A Oficial *Quodellio*

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

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

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





PODER JUDICIÁRIO

29

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

Ficha 2

BAHIA

1999

REGISTRO GERAL - ANO

Carla de Lello
Oficial Titular

MATRÍCULA Nº 62122 DATA continuação IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

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

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

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

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

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

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

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

C.20.10.0/86



325.187

06/09/2017 12:36:49 mpca

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

Wide ficha 3





PODER JUDICIÁRIO

29

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS

Ficha 3

BAHIA

REGISTRO GERAL - ANO 2004

Modelo
Oficial Titular

MATRÍCULA Nº 62122 DATA continuação IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

do Conjunto Habitacional Mussurunga II, seguindo com distancia de 16,71m, e azimute plano de 233°31'57" chega-se ao vertice P17, deste, confrontando neste trecho com a rua A? DO Conjunto Habitacional Mussurunga II, seguindo com distancia de 36,89m e azimute plano de 222°18'00" chega-se ao vertice P18, deste, confrontando neste trecho com a rua A, do Conjunto Habitacional Mussurunga II, seguindo com distancia de 35,99m, e azimute plano de 201°04'46" chega-se ao vertice P19-A deste, confrontando neste trecho com a rua A, do Conjunto Habitacional Mussurunga II, seguindo com distancia de 29,62m, e azimute plano de 209°39'22" chega-se ao vertice P20A, deste, confrontando neste trecho com a rua A, do Conjunto Habitacional Mussurunga II, seguindo com distancia de 45,09m, e azimute plano de 203°57'16" e chega-se ao vertice P21A, deste, confrontando neste trecho com o Conjunto Habitacional Mussurunga II, seguindo com distancia de 53,40m, e azimute plano de 261°29'08" chega-se ao vertice P22, deste, confrontando neste trecho com o Conjunto Habitacional Mussurunga II, seguindo com distancia de 78,62m, e azimute plano de 218°25'04" chega-se ao vertice P23, deste, confrontando neste trecho com o Conjunto Habitacional Mussurunga II, seguindo com distancia de 39,01m, e azimute plano de 271°28'08" chega-se ao vertice P24, deste, confrontando neste trecho com o Conjunto Habitacional Mussurunga II, seguindo com distancia de 39,22m, e azimute plano de 250°38'28" chega-se ao vertice P25, deste, confrontando neste trecho com o Conjunto Habitacional Mussurunga II, seguindo com distancia de 11,33m, e azimute plano de 277°42'42" chega-se ao vertice P26-V-26, deste, confrontando neste trecho com terras da Patrimonial Volga Ltda, seguindo com distancia de 85,54m, e azimute plano de 277°42'43" chega-se ao vertice P-27 V-25, deste, confrontando neste trecho com terras da Patrimonial Volga Ltda, seguindo com distancia de 61,22m, e azimute plano de 218°22'03" chega-se ao vertice P28-V24, deste, confrontando neste trecho com terras da Patrimonial Volga Ltda seguindo com distancia de 150,00m, e azimute plano de 325°54'39" chega-se ao vertice P29-V23, deste, confrontando neste trecho com terras da Patrimonial Volga Ltda, seguindo com distancia de 180,00m e azimute plano de 3°56'17" chega-se ao vertice P30-V22, deste, confrontando neste trecho com terras da Prefeitura Municipal de Salvador, Conjunto Habitacional Vila Verde, seguindo com distancia de 139,78m, e azimute plano de 65°04'46" chega-se ao vertice P31, deste, confrontando neste trecho com terras da Prefeitura Municipal do Salvador, Conjunto Habitacional Vila Verde, seguindo com distancia de 316,02m, e azimute plano de 60°28'31" chega-se ao vertice P32, deste, confrontando neste trecho com terras da Prefeitura Municipal do Salvador, Conjunto Habitacional Vila Verde, seguindo com distancia de 302,57m, e azimute plano de 40°56'19" chega-se ao vertice P33, deste, confrontando neste trecho com terras da Prefeitura Municipal de Salvador - Conjunto Habitacional Vila Verde, seguindo com distancia de 132,26m e azimute plano de 84°16'20" chega-se ao vertice P34, deste, confrontando neste trecho com terras da Prefeitura Municipal do Salvador, Conjunto Habitacional Vila Verde, seguindo com distancia de 45,62m, e azimute plano de 104°33'02" chega-se ao vertice P34A, deste confrontando neste trecho com terras da Prefeitura Muni-

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

C20.10.028



325.187

06/09/2017 12:36:49 mpoa

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

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

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

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

Vide ficha 4



325.187

06/09/2017 12:36:49 mpoa

pag. 6
Continua na página 07



PODER JUDICIÁRIO

2º

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS

Ficha 41

BAHIA

REGISTRO GERAL - ANO 2.006

Mendell
Oficial Titular

MATRÍCULA Nº 62.122 DATA continuação IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL ficha 02(dois)

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

AV-14-MAT-62.122-De acôrdo com a Escritura Pública de Hipoteca, datada de 09 de Outubro de 2009, lavrada nas notas do Tabelião do SEXTO Ofício de Notas, desta Capital, às fls. 143 do Livro número 1088 e sob número de ordem 608116, a CREDO RA-AGENCIA NACIONAL DO PETROLEO, GÁS NATURAL E BIOCOMBUSTÍVEIS - ANP, já qualificada, autorizou o Cancelamento da HIPOTECA DO PRIMEIRO GRAU, constante do REGISTRO-13 da presente Matrícula, o referido é verdade e dou fé. Salvador, 08 de Janeiro de 2.010. DAJ-033647; Valor R\$12.60; Pago em 28/12/2009; VIDE XEROX DA ESCRITURA ARQUIVADA. A SubOficial

REG. 14 MAT 62.122 Nos Termos de Acordo e Compromisso Firmado entre a Prefeitura Municipal do Salvador e a empresa PATROMINIAL VOLGA LTDA em data de 7 de Outubro de 2009, comparecem de um lado a PREFEITURA MUNICIPAL DO SALVADOR, pessoa juridica de direito público interno inscrita no CNPJ sob número 13.927.801/000149, neste ato representada pelo Ilmº Sr. Claudio Souza de Silva, brasileiro, casado, administrador, inscrito no CPF sob número 381. 634.035-00 residente e domiciliado nesta Capital, Superintendente da SUCON- Superintendência de Controle e Ordenamento do Uso do Solo do Município, Autarquia Municipal, inscrita no CNPJ sob número 33.794.298/0001-08, no uso de competência conferida pela Lei nº 3.994/89 e reorganizada pelas Leis nºs 4103, de 29 de junho de 1990 e 4305 de 15 de março de 1991, 5045 de 17 de agosto de 1995, 5245 de 06 de fevereiro de 1997, 5351 de 22 de janeiro de 1998 e a 6085 de 29 de janeiro de 2002, e pelo seu Regimento Interno aprovado mediante os Decretos nº 13.550 de 24 de abril de 202 e 19.404/2009 de 18 de março de 2009, representado a PREFEITURA MUNICIPAL DO SALVADOR, aqui denominada PMS/SUCON e do outro lado a empresa PATRIMONIAL VOLGA LTDA, empresa sediada na Avenida Lucaia, nº 337; Edifício Professor Jorge Novis, sala 506; Rio Vermelho, nesta Capital, inscrita no CNPJ sob número 02.044.407/0001-46, neste ato representada por seu diretor João de Teive e Argollo, brasileiro, casado, engenheiro, inscrito no CPF sob número 764.362.338-49 residente e domiciliado nesta Capital, para celebrarem, como efetivamente celebram, o presente Termo e Compromisso relativo ao parcelamento do tipo Loteamento Subgrupo de Uso CS-7.2, localizada na Marginal da Avenida 29 de Março, neste Capital, com superficie constituída pela área de 553.462,64m2, da Matrícula 62.893 e da área de 348.438,37m2 da presente matricula, composto de 25 lotes, sendo 4 deles destinados a comércio e serviços, tudo conforme consta dos processos administrativos SUCON nº 40.945/2008 e seus apensos, mediante clausula e condições seguintes: CLAUSULA PRIMEIRA: Pelo presente instrumento a Prefeitura Municipal do Salvador aprova o parcelamento sob a forma de loteamento, concedendo em favor do proprietário, Patrimonial Volga Ltda, licença para execução de empreendimento de loteamento do Subgrupo CS-7.2. CLAUSULA SEGUNDA -Distribuição de áreas: a área total ds gleba 901.895,01m2, sendo excluidas de projeto as seguintes área: A1. Área ocupadas por Terceiros: 25.219,91m2; A2. Área Reservada ao proprietário: 218.026,20m2. A3. Área doada á Prefeitura 28.975,38m2, destinada a implantação da Via Marginal da Avenida 29 de Março, resultante da seguinte área de Projeto: 629.673,52m2. B- Área Comercializavel:-373.008,58m2. B.1- Lotes (21 lotes) com área total de 369.114,33m2. B.2- Lotes Comerciais e Serviços (04 lotes) com a área total de 3.994,25m2. C

Áreas Públicas



325.187

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

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

AV-16/62.122 – RETIFICAÇÃO/RATIFICAÇÃO Prenotação 303.198

DATA: 26 de março de 2014

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



325.187



PODER JUDICIÁRIO

2º

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS Folha 05

2014 BAHIA

REGISTRO GERAL - ANO _____

Oficial Titular

MATRÍCULA Nº 62.122 DATA 26.03.2014 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

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

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

C.20.10.0/088



325.187

06/09/2017 12:36:49 mpoa

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





PODER JUDICIÁRIO

2º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS Polba 96
2014 BAHIA

REGISTRO GERAL - ANO _____

Oficial Titular

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

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

CERTIDÃO POSITIVA DE ÔNUS

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

Certifico ainda que a matrícula mencionada possui a(s) seguinte(s) prenotação(ões): AVERBAÇÃO- Protocolo nº 344841 de 28/08/2017 referente ao imóvel.

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

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

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

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

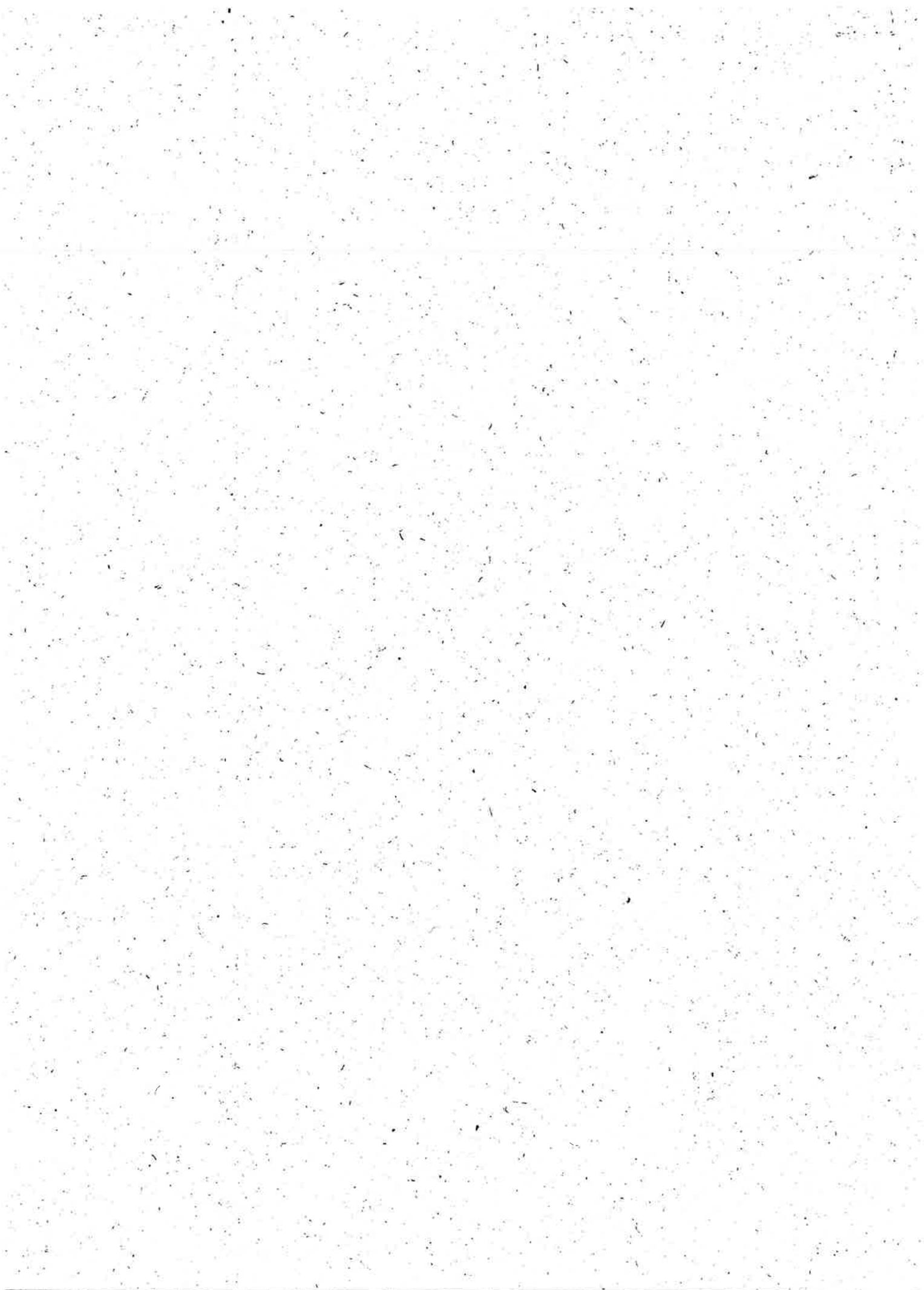
C.20.10.0/88



325.187

06/09/2017 12:36:51 mpoa

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





PODER JUDICIÁRIO

2º

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

BAHIA

Ficha 1

REGISTRO GERAL - ANO 1.995

Carla de Mello
Oficial Titular

MATRÍCULA Nº 62.893 DATA 14-03-1.995 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL - área de terreno próprio medindo 550.935,94m2, inscrita no cadastro Imobiliário municipal sob o numero 477.140-0, limitando-se ao Norte com terrenos da Estrada Velha do Aeroporto, numa extensão de 267,45m, a Leste com terrenos da Prefeitura Municipal do Salvador, em seis alinhamentos com 175,83m, 423,24m, 142,85m, 253,53m, 195,44 e 69,09m, com a Construtora Akyo Ltda em quatro alinhamentos com 180,00m, 150,00m, 126,66m e 12,90 com o Conjunto Habitacional de Mussurunga em seis alinhamentos com 110,14m, 254,24m, 194,40m, 123,17m, 193,36m e 20,12m com terras da F B & A CONSTRUÇÕES Ltda, em 171,97m, perfazendo a extensão total de 2.897,04m, ao sul limitando-se com a Avenida Luiz Vianna Filho com 401,94m e a Oeste limitando-se com o Rio Jaguaripe com 813,54m com terras da FB&A Construções Ltda em sete alinhamentos com 459,43m, 209,35m, 136,54m, 145,08m, 9,00m, 111,63m e 22,99m, perfazendo um total de 1.907,56m, fechando um polígono irregular, que abrange uma superfície de 550.935,94m2. PROPRIETÁRIOS:- CLEA MARIA VISCO / SPINOLA, do lar, viúva, inscrita no CIC, nº 000.243.765-15, MARIA HELENA VISCO VASCONCELOS e seu marido O senhor ALMAQUIO DA SILVA VASCONCELOS, ela do lar, é engenheiro, CIC: 000.656.685-53. REGISTRO ANTERIOR :- R. R. 01 e 02 na matrícula 57.363. O referido é verdade e dou fé. Salvador, 14 de março de 1.995- a sub-Oficial-designada- *Carla de Mello*

R. 01- 62.893- DAJ Nº 402.777 serie AJ paga em 16-03-95- de acordo com a escritura pública de 14 de março de 1.995, lavrada nas notas do Tabelião do 8º Ofício desta capital, à fôlha 109, do Livro 531, o imóvel objeto da presente matrícula foi havido por compra pelo preço de R\$721.826,08 (setecentos e vinte e um mil, setecentos e vinte e seis reais e oito centavos), quitados, pela F.B. & A. CONSTRUÇÕES LTDA, sediada nesta capital, inscrita no CGC, do ME, sob o nº 14.555.890/0001-02, aos proprietários acima qualificados. O referido é verdade e dou fé. Salvador, 14 de março de 1.995- a sub-Oficial-designada- *Carla de Mello*

R. 02- 62.893- de acordo com a escritura pública de 25 de Julho de 1.995, lavrada no Oitavo Ofício de Notas desta capital, a cargo da Senhora Rosalia Lomanto, às fôlhas 191 à 193, do livro 329, o imóvel objeto da presente matrícula foi pela F. B & A CONSTRUÇÕES LTDA, sediada nesta capital, à Avenida Luísa, 317, 1º andar, portadora do CGC. do ME, nº 14.555.890/0001-01 dado em PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA ao UNIBANCO-UNIÃO DE BANCOS BRASILEIROS S/A, sediado em São Paulo, Estado de São Paulo, à Avenida Euzebio de Matos, digo Euzebio Matos, CGC. do ME nº 33.700.394/0001-40, em garantia da dívida no valor de R\$3.825.651,90 (TRÊS MILHÕES, OIT CENTOS E VINTE CINCO MIL, SEISCENTOS E CINQUENTA E HUM REAIS E NOVENTA CENTAVOS), em data de 18 de Julho de 1.993. Tudo e tudo mais conforme Escritura que deu causa ao presente registro. O referido é verdade e dou fé. Salvador, 14 de agosto de 1.995- a sub-Oficial-designada- *Carla de Mello*

AV:03- 62.893- de acordo com a autorização de baixa datada de 24 de outubro de 1.995, dada pelo UNIBANCO UNIÃO DE BANCOS BRASILEIROS S/A, que arquivou, fica cancelada a HIPOTECA que gravou o imóvel objeto da presente matrícula. O referido é verdade e dou fé. Salvador, 17 de novembro de 1.995- a sub-Oficial-designada- *Carla de Mello*

R.04- 62.893- de acordo com a cédula de Crédito comercial número 8.4.96,0649-00 emitida em data de 02 de Outubro de 1.996, que arquivou uma das vias, O imóvel Objeto da presente matrícula, juntamente com o imóvel objeto da matrícula número 62.122, foi dado em PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA, por sua proprietária a F.B.&A CONSTRUÇÕES LTDA, sediada nesta capital, CGC. do ME, nº 14.555.890/0001-02, à FINANCIADORA DE ESTUDOS E PROJETOS - FINTEP, empresa pública federal, vinculada ao Ministério da Educação e do Desporto.

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



325.185

lada ao Ministério de Ciência e Tecnologia, regida pelo Estatuto aprovado pelo Decreto n.º 1.808 em 07 de fevereiro de 1.996, com sede em Brasília-DF. e serviços nesta cidade, na Praia do Flamengo, 200, 13º andar, CGC. nº 33.749.086/0001-09 em garantia do financiamento no valor de R\$5.000.000,00, o qual será utilizado pela ULTRATEC ENGENHARIA S/A, sediada na Avenida Angélica, número 2.029, São Paulo, CGC. do MF. nº 44.023.661/0001-08, o qual deverá ser quitado em data de 15 de Outubro de 1.998. Tudo e Tudo mais conforme cédula que deu causa ao presente registro. O referido é verdade e dou fé. Salvador, 04 de Outubro de 1.996 a Oficial *Quadrelli* Reg. Aux. 2213

R.05- 62.893 de acordo com a Certidão da escritura pública de 02 de agosto de 1.996, lavrada nas notas do Oitavo Ofício desta capital, às folhas 155 a 156, do livro 352; O imóvel objeto da presente matrícula, juntamente com o imóvel objeto da matrícula número 62.894, foi incorporado à Firma MULTICORR PATRIMONIAL LTDA, empresa sediada nesta capital, na Avenida Lucaia, 317, Primeiro andar Ed. Raphael Gordilho, Rio Vermelho, inscrita no CGC. do MF. nº 00.747.283/0001-30 pela FB& A CONSTRUÇÕES LTDA, sociedade estabelecida nesta capital, à Rua Agnelo de Brito número 81, segundo andar, CGC. do MF 14.555.890/0001-02, em virtude da mesma Firma FB& A CONSTRUÇÕES ter sido admitida na sociedade com 1.434,082 cotas no valor de R\$1.434.082,00. Tudo e tudo mais de acordo com a escritura que deu causa ao presente registro. O referido é verdade e dou fé. Salvador, 22 de Janeiro de 1.997- A Oficial *Quadrelli* CERTIFICO E DOU FE que o imóvel objeto da presente matrícula continua gravado por uma hipoteca consorjate registro 04 da presente. Salvador, 022 de janeiro de 1.997- A Oficial *Quadrelli*

R-6/ 62893 Nos termos do Instrumento Particular de Constituição de Sociedade Civil, datado de 3 de fevereiro de 1997, que me foi apresentado em três vias, uma das quais arqueei, a firma MULTICORR PATRIMONIAL LTDA, já qualificada representada por Nicolau Emanuel Marques Martins, brasileiro, casado, engenheiro civil, CPF 018.152.615-87, residente e domiciliado nesta Capital, e CARLOS MANOEL POLITANO LARANJEIRA, brasileiro, casado, administrador de empresas, inscrito no CPF sob nº 081.873.555-49, residente e domiciliado nesta Capital, incorporou o imóvel objeto da presente matrícula no valor de R\$655.237,00, para a PATRIMONIAL VOLGA LTDA, com sede nesta Capital, inscrita no CGC sob nº 02.044.407/0001-46 ficando assim o Capital social de R\$655.237,00, dividido em 655.237 quotas no valor unitário de R\$1,00, e todas as demais cláusulas e condições constantes do instrumento que arqueei uma via. Salvador, 26 de setembro de 1997. A Oficial DAJ 801942 R\$272,90 pago em 26.9.97 *Quadrelli*

Certifico que o imóvel objeto da presente Matrícula, continua gravado por uma hipoteca conforme consta do registro sob nº R-4, desta Matrícula. Salvador, 26 de setembro de 1997. A Oficial *Quadrelli*

Av-7/ 62893 Averbo nesta data o Aditivo Cédular do 1º grau, datado de 18 de janeiro de 1999, que me foi apresentado em três vias, uma das quais arqueei, ficando substituídos os avalistas AGENOR FRANK IN MAGALHÃES MEDEIROS E MARIA COENKA BASTOS MEDEIROS, pelo Sr. EDIZ ALBERTO OLIVEIRA TORRES e sua esposa D. VERA LUCIA VIEIRA TORRES, brasileiros, casados, ele economista, ela advogada, residentes e domiciliados em Belo Horizonte, CPF 018.060.920-34 e 221.877.900-53 e como avalista da financiada em substituição de FB&A CONSTRUÇÕES LTDA, a PATRIMONIAL VOLGA LTDA, ficando também excluída a CCESA ENGENHARIA LTDA. O saldo devedor, no valor de R\$3.891.761,24, será pago em 36 parcelas mensais e sucessivas, partir de 15 de setembro de 1998, até 15 de agosto de 2001, e todas as demais cláusulas e condições constantes do aditamento inicialmente citado, que juntamente com a Cédula produzem um só efeito devido. Salvador, 24 de fevereiro de 1999. A Oficial *Quadrelli*

Vide ficha 2



325.185

06/09/2017 12:39:38 mpos



PODER JUDICIÁRIO

29

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS Ficha 2:

BAHIA

REGISTRO GERAL - ANO 2001

Quadrelli
Oficial Titular

MATRÍCULA Nº 62.893 DATA continuação IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Av-8/ 62893 Nos termos do contrato particular de opção de compra, datado de 3 de agosto de 2001, que arqueei uma xerox autenticada, a PATRIMONIAL VOLGA LTDA, já qualificado, denominada outorgante e a EDIFER CONCESSÕES- DESENVOLVIMENTO DE PROJECTOS NA CONSTRUÇÃO S/A, com sede em Venda Nova, Amadora, Portugal, na rua das Fontainhas nº 62, denominada Outorgado, nas seguintes condições: A outorgante, na qualidade de proprietária do imóvel objeto da presente Matrícula, outorga ao Outorgado, em caráter irrevogável e irretratável (isto é, abrindo mão do direito de arrependimento previsto no Código Civil) e com exclusividade absoluta, até adta de 31 de julho de 2002, o direito de preferência e a opção de compra, no estado físico em que se encontra de parte desse imóveis com 400.000m², ao preço ajustado e acordado de R\$10.000.000,00. As partes definiram de comum acordo, os limites da área de 400.000m², a ser desmembrada da área total, de forma a proporcionar uma equitativa participação das áreas desmembrada e remanescente sobre áreas alagadas e de preservação ambiental, nos quais incidem as restrições públicas e físicas de uso e ocupação, assim como para preservar o direito de acesso de ambas as áreas à Avenida Luiz Viana Filho. O pagamento do preço se dará em moeda corrente nacional (monetariamente corrigido pela mesma taxa de variação do IBPM- FGV verificada entre Agosto de 2001 e a data de exercício da opção, ou por outra qual quer que venha a ser pactuada entre as partes e será feito na data do exercício da opção, assim entendida a data de assinatura da escritura definitiva de compra e venda, a qual será acordada entre as partes, por escrito com 10 dias de antecedência. O outorgado custear todas as taxas, honorários, impostos e demais custos incidentes sobre o ato de aquisição do imóvel. Caberá a outorgante o pagamento de todas as taxas, impostos (em especial IPTU) e demais encargos incidentes sobre o imóvel até a data da assinatura definitiva de compra e venda, devendo o mesmo ser entregue livre e desembaraçado de onus ou dívidas de qualquer natureza, e todas as demais cláusulas e condições constantes do contrato inicialmente citado, como Clausula Segunda a Quinta do mesmo. Salvador, 23 de outubro de 2001. A Oficial

Av-9/ 62893 Nos termos do que me foi requerido pela PATRIMONIAL VOLGA LTDA, já qualificada, em petição de 11 de maio de 2004, e demais documentos exigidos que arqueei, a área do terreno objeto da presente Matrícula, passou a ter uma área com 564.259,19m², conforme levantamento topográfico e Memorial descritivo, limitando-se ao Norte com Prefeitura Municipal do Salvador, terrenos da Estrada Velha do Aeroporto, a Leste com o Conjunto Habitacional Vila Verde, TEC Incorporações e Empreendimento s Imobiliários S/A e Conjunto Habitacional Missuranga II, ao Sul com a Avenida Luiz Viana Filho (Avenida Paralela), e a Oeste com o Rio Jaguaribe e Terras da EB&A Construções Ltda, tendo a seguinte descrição: Partindo do vertice V0, situado com afastamento do Posto de Abastecimento Leiro de 66,67m, coordenada UTM 8.571.182,3805-m Norte e 567.624.1626m - Leste, deste seguindo com a Linha de limite afastada 2,50m do meio-fio da Avenida da Luiz Viana Filho (Avenida Paralela), com distância de 335,26m e azimuth pla-

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

C.20.10.000



325.185

no de 259°25'52" chega-se ao vertice V-1, deste confrontando neste trecho com a margem esquerda do Rio Jaguaribe, com terras da FB&A Construções Ltda, no sentido contrario ao seu curso, seguindo com distancia de 206,68m, e azimute plano de 325°51'57" chega-se ao vertice V2, deste, confrontando neste trecho com a margem esquerda do Rio Jaguaribe, com terras de FB&A Construções Ltda), seguindo com distancia de 151,44m, e azimute plano de 326°12'47" chega-se ao Vertice V4, deste, confrontando neste trecho com a margem esquerda do Rio Jaguaribe (com terras da FB&A Construções Ltda), seguindo com distancia de 128,51m, e azimute plano de 327°06'33" chega-se ao vertice V5, deste, confrontando neste trecho com a margem esquerda do Rio Jaguaribe (com terras da FB&A Construções Ltda) seguindo com distancia de 107,37m e azimute plano de 313°04'33" chega-se ao Vertice V6 deste, confrontando neste trecho com a margem esquerda do Rio Jaguaribe, com terras da FB&A Construções Ltda, seguindo com distancia de 101,82m e azimute plano de 302°57'45" chega-se ao Vertice V8, deste, confrontando neste trecho com terras da FB&A Construções Ltda, seguindo com distancia de 307,94m, e azimute plano de 37°34'59" chega-se ao vertice V8, deste, confrontando neste trecho com terras da FB&A Construções Ltda, seguindo com distancia de 151,60m, e azimute plano de 40°12'22" chega-se ao vertice V9, deste confrontando neste trecho com terras da FB&A Construções Ltda, seguindo com distancia de 209,35m, e azimute plano de 353°09'44" chega-se ao vertice V10, deste, confrontando neste trecho com terras da FB&A Construções Ltda, seguindo com distancia de 136,54m, e azimute plano de 353°36'13" chega-se ao vertice V11, deste, confrontando neste trecho com terras da FB&A Construções Ltda, seguindo com distancia de 145,08m, e azimute plano de 293°00'19" chega-se ao vertice V12, deste, confrontando neste trecho com terras da FB&A Construções Ltda, seguindo com distancia de 8,93m, e azimute plano de 0°00'00" chega-se ao vertice V13, deste, confrontando neste trecho com terras da FB&A Construções Ltda, seguindo com distancia de 111,63, e azimute plano de 288°16'21" chega-se ao vertice V14, deste, confrontando neste trecho com terras da FB&A Construções Ltda, seguindo com distancia de 22,99m, e azimute plano de 311°02'32" chega-se ao vertice V15, deste, confrontando neste trecho com terras da FB&A Construções Ltda, seguindo com distancia de 267,45m, e azimute plano de 56°48'11" chega-se ao vertice V16, deste, confrontando neste trecho com terras da Prefeitura Municipal do Salvador, terras da Estrada Velha do Aeroporto, seguindo com distancia de 175,82m, e azimute plano de 171°18'16" chega-se ao vertice V17, deste, confrontando neste trecho com terras da Prefeitura Municipal do Salvador, (Terras da Estrada Velha do Aeroporto), seguindo com distancia de 423,24m, e azimute plano de 56°48'15" chega-se ao vertice V-18, deste, confrontando neste trecho com terras da Prefeitura Municipal do Salvador, (Conjunto Habitacional - Vila Verde), seguindo com distancia de 142,85m, e azimute plano de 205)46'20" chega-se ao vertice V19, deste, confrontando neste trecho com terras da Prefeitura Municipal do Salvador (Conjunto Habitacional Vila Verde), seguindo com distancia de 253,63m, e azimute plano de 198°38'55" chega-se ao vertice V20, deste, confrontando neste trecho com terras da Prefeitura Municipal do Salvador, Conjunto Habitacional Vila Verde, seguindo com distancia de 190,92m, e azimute plano de 193°17'38" chega-se ao vertice V21, deste, confrontando neste trecho com terras da Prefeitura Municipal do Salvador, Conjunto Habitacional Vila Verde, seguindo com distancia de 100,20m e azimute plano de 89°22'15" chega-se ao vertice P30-V-22, deste, confrontando neste trecho com terras da Colinas Sul e Leste da Tec Incorporações e Empreendimentos Imobiliarios S/A, seguindo com distancia de 180,00 e azimute plano de 183°56'17" chega-se ao vertice P29-V23, deste, confrontando neste trecho com terras da Colinas Sul e Leste da Tec Incorporações e Empreendi-

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

325.185

06/09/2017 12:39:38 mpoa

pag. 4
Continua na página 05

Wide ficha 3



PODER JUDICIÁRIO

29

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS Ficha 3

BAHIA

REGISTRO GERAL - ANO 2004

Qua delto
Oficial Titular

MATRÍCULA Nº 62893 DATA continuação IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Empreendimentos Imobiliários S/A, seguindo com distancia de 150,00m e azimute plano de 145°54'39" chega-se ao vertice P-28-V24, deste, confrontando neste trecho com terras das Colinas Sul e Leste, da Tec Incorporações e Empreendimentos Imobiliários S/A, seguindo com distancia de 61,22m, e azimute plano de 38°22'03" chega-se ao vertice P27-V25, deste, confrontando neste trecho com terras das Colinas Sul e Leste; da Tec Incorporações e Empreendimentos S/A, seguindo com distancia de 85,54m, e azimute plano de 97°42'43" chega-se ao vertice P26-V-26, deste confrontando neste trecho com o Conjunto Habitacional Mussurunga II, seguindo com distancia de 106,44m, e azimute plano de 191°02'05" chega-se ao vertice V27 deste, confrontando neste trecho com o Conjunto Habitacional Mussurunga II, seguindo com distancia de 254,24m, e azimute plano de 201°00'17" chega-se ao vertice V28, deste, confrontando neste trecho com o Conjunto Habitacional Mussurunga II, seguindo com distancia de 190,62m, e azimute plano de 180°11'12" chega-se ao vertice V29, deste, confrontando neste trecho com o Conjunto Habitacional Mussurunga II, seguindo com distancia de 126,33m, e azimute plano de 147°11'29" chega-se ao vertice V30, deste, confrontando neste trecho com o Conjunto Habitacional Mussurunga II, seguindo com distancia de 139,64m, e azimute plano de 79°15'19" chega-se ao vertice V31, deste, confrontando neste trecho com o Conjunto Habitacional Mussurunga II, seguindo com distancia de 66,67m, e azimute plano de 79°15'19" chega-se ao vertice V32, deste, confrontando neste trecho com o Posto de Abastecimento Leiro, seguindo com distancia de 162,04m, e azimute plano de 169°26'45" chega-se ao vertice V33, deste, confrontando neste trecho com a linha de limite afastada 2,50m, do meio fio da Avenida Luiz Viana Filho (Avenida Paralela), seguindo com distancia de 66,67m, e azimute plano de 259°25'52" chega-se ao vertice W, ponte inicial da descrição deste perimetro. Salvador, 13 de maio de 2004.

A Oficial *Qua delto*
DAJ 929991-R\$20,00

AV.10- 62.893 DAJ Nº 009229 serie 008 em data de 02-02-2.006 DE ACORDO COM a autorização de baixa datada de 23 de janeiro de 2.006, dada pela FINANCIADORA DE ESTUDOS E PROJETOS FINEP que arquivou uma das vias, fica cancelada a HIPOTECA registrada na presente matricula sob o numero 004. O referido é verdade e dou fé. Salvador, 02 de Fevereiro de 2.006- a sub-Oficial-substituta- *[assinatura]*

AV.11- 62.893-de acordo com o Termo Aditivo de Reti-ratificação emitido em data de 27 de janeiro de 2.006, que arquivou uma das vias, a PREFEITURA MUNICIPAL DO SALVADOR e a empresa NM EMPREENDIMENTOS LTDA com a inteviniencia e anuencia da SECRETARIA MUNICIPAL DO PLANEJAMENTO URBANISMO E MEIO AMBIENTE - SEPLAM, a SECRETARIA MUNICIPAL DOS TRANSPOTES E INFRAESTRUTURA - SETIN - e a PATRIMONIAL VOLGA LTDA, Sociedade Civil com sede nesta capital inscrita no CNPJ do MF sob o numero 03.044.407/0001-46, celebram, como efetivamente celebraram o mencionado termo de Aditivo de reti-ratificação ao TAC firmado em 30 de dezembro de 2.004, ja objetos de reti-ratificação anteriores em 14 de junho de 2.005, e 03 de janeiro de 2.006, relativo a construção de um empreendimento de urbanização na subcategoria de parcelamento sob a forma de Loteamento, integrante do sub-grupo de uso R constantes do Anexo 4 das Leis numeros 3377/84 e 3853/88 denominado Loteamento NM em uma gleba de 853.344,19m2 objetos do R. na matricula numero ///

C.20.10.024

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



325.185

85.644 cujo loteamento comercialmente identificado como ALPHAVILLE SALVADOR
2- ao qual será construído uma Via de Acesso dentro de uma área com 28.975,38m²
desmembrada da área objeto da presente matrícula, que é proprietária da PATRIMONIAL VOLGA que desde já autoriza a construção do trecho da Via Marginal partem
centes à Avenida 29 de Março, declarando que tem plena ciência de que as referidas áreas passarão a integrar o Patrimônio da Municipalidade na categoria de /
bem de uso comum do povo, transmitida ao Patrimônio Municipal sem qualquer ônus
ao mesmo. Tudo é tudo mais consoante TAC assinado em data de 27 de janeiro de /
2.006, que arqueei uma das vias, como parte complementar desta averbação, como
seliteralmente transcrito na mesma. O referido é verdade e dou fé. Salvador, 07
de Fevereiro de 2.006- A Oficial *(Assinatura)*

AV. 12- 62,893- DAJ Nº '811.648 e 811.649 série 010 em data de 25/07/2.006-R\$
22,00 cada uma de acordo com o que me foi requerido pela PATRIMONIAL VOLGA
LTDA, sociedade estabelecida nesta Capital, à Avenida Lucaia nº 337 Sala 303
parte inscrita no CNPJ do MF sob o número 02.044.407.0001-46 em documento data
do de 04 de Julho de 2.006, que arqueei uma das vias, dá área objeto da pre-
sente matrícula foi desmembrada uma porção menor com 10.796,66m² inscrita no
Cadastro Imobiliário Municipal sob o número 610.227-1 devidamente averbada na ma-
trícula de número 96.084 ficando a área remanescente da presente matrícula, após
o desmembramento de 553.462,64m² inscrita no cadastro Imobiliário Municipal sob
o número 477.140-0 com as seguintes medidas, limites e confrontações:- PARTINDO

do vértice VO, situado com afastamento do Posto de Abastecimento Leiro de 88,65m, coordenada UTM
8.571,170,1510m, Norte e 567.558,6215m Leste, deste, seguindo com a linha de limite afastada 2,50m do meio-fio
da Avenida Luiz Viana Filho (Av. Paralela) com distância de 335,26m e azimute plano de 259° 25'53" chega-se
ao vértice V1, deste, confrontando neste trecho com margem esquerda do Rio Jaguaribe (com terras da FB&A
Construções Ltda.) no sentido contrário ao seu curso, seguindo com distância de 206,68m e azimute plano de
325° 51'07" chega-se ao vértice V2, deste, confrontando neste trecho com margem esquerda do Rio Jaguaribe
(com terras da FB&A Construções Ltda.) seguindo com distância de 114,38m e azimute plano de 328° 05'17"
chega-se ao vértice V3, deste, confrontando neste trecho com a margem esquerda do Rio Jaguaribe (com terras
da FB&A Construções Ltda.), seguido com distância de 151,44m e azimute plano de 326° 12'47" chega-se ao
vértice V4, deste, confrontando neste trecho com a margem esquerda do Rio Jaguaribe (com terras da FB&A
Construções Ltda.), seguindo com distância de 123,51m e azimute plano de 327° 06'33" chega-se ao vértice V5,
deste, confrontando neste trecho com a margem esquerda do Rio Jaguaribe (com terras da FB&A Construções
Ltda.), seguindo com distância de 107,37m e azimute plano de 313° 04'33" chega-se ao vértice V6, deste,
confrontando neste trecho com a margem esquerda do Rio Jaguaribe (com terras da FB&A Construções Ltda.),
seguido com distância de 101,82m e azimute plano de 302° 57'45" chega-se ao vértice V7, deste, confrontando
neste trecho com terras da FB&A Construções Ltda.), seguindo distância de 307,94m e azimute plano de 37°
34'59" chega-se ao vértice V8, deste, confrontando neste trecho com terras da FB&A Construções Ltda,
seguido com distância de 151,60m e azimute plano de 40° 12'22" chega-se ao vértice V9, deste, confrontando
neste trecho (com terras da FB&A Construções Ltda.), seguido com distância de 209,35m e azimute plano de
353° 09'44" chega-se ao vértice V10, deste, confrontando neste trecho (com terras da FB&A Construções Ltda.),
seguido com distância de 136,54m e azimute plano de 353° 36'13" chega-se ao vértice V11, deste, confrontando
neste trecho (com terras da FB&A Construções Ltda.), seguido com distância de 145,08m e azimute plano de
293° 00'19" chega-se ao vértice V12, deste, confrontando neste trecho (com terras da FB&A Construções Ltda.),
seguido com distância de 8,93m e azimute plano de 0° 00'00" chega-se ao vértice V13 deste, confrontando neste
trecho (com terras da FB&A Construções Ltda.), seguido com distância de 111,63m e azimute plano de 288°
16'21" chega-se ao vértice V14 deste, confrontando neste trecho (com terras da FB&A Construções Ltda.),
seguido com distância de 22,99m e azimute plano de 311° 02'32" chega-se ao vértice V15, deste, confrontando
neste trecho (com terras da FB&A Construções Ltda.), seguido com distância de 267,45m e azimute plano de
56° 48'11" chega-se ao vértice V16, deste, confrontando neste trecho da Prefeitura Municipal do Salvador
(Terras da Estrada Velha do Aeroporto), seguido com distância 175,82m e azimute plano de 171° 18'16" chega-
se ao vértice V17, deste confrontando neste trecho com terras da Prefeitura Municipal do Salvador (Terras da
Estrada Velha do Aeroporto), seguido com distância de 423,24m e azimute plano de 56° 48' 15" chega-se ao
vértice V18, deste, confrontando neste trecho com terras da Prefeitura Municipal do Salvador (Conjunto
Habitacional Vila Verde), seguido com distância de 142,85m e azimute plano de 205° 46'20" chega-se ao vértice
V19, deste, confrontando neste trecho com terras da Prefeitura Municipal do Salvador (Conjunto Habitacional
Vila Verde), seguido com distância de 253,63m e azimute plano de 198° 38'55" chega-se ao vértice V20, deste,
confrontando neste trecho com terras da Prefeitura Municipal do Salvador (Conjunto Habitacional Vila Verde),
Vide ficha 04



 PODER JUDICIÁRIO	 OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS BAHIA	Ficha 4.
	REGISTRO GERAL - ANO _____	 Oficial Titular

MATRÍCULA Nº 62.893 DATA continuação IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

seguinte com distância de 190,92m e azimute plano de 193.º 17'38" chega-se ao vértice V21, deste, confrontando neste trecho com Terras da Prefeitura Municipal do Salvador (Conjunto Habitacional Vila Verde), seguindo com distância de 100,20m e azimute plano de 89º22'15" chega-se ao vértice P30=V22, deste, confrontando neste trecho com terras das Colinas Sul e Leste da Tec Incorporações e Empreendimentos Imobiliários S/A, seguindo com distância de 180,00m e azimute plano de 183º 56'17" chega-se ao vértice P29=V23, deste, confrontando neste trecho com terras das Colinas Sul e Leste da Tec. Incorporações e Empreendimentos S/A, seguindo com distância de 150,00m e azimute plano de 145º 54'39" chega-se ao vértice P28=V24, deste confrontando neste trecho com terras das Colinas Sul e Leste da Tec. Incorporações e Empreendimentos Imobiliários S/A, seguindo com distância de 61,22m e azimute plano de 38º 22'03" chega-se ao vértice P27=V25, deste, confrontando neste trecho com terras das Colinas Sul e Leste da Tec. Incorporações e Empreendimentos Imobiliários S/A, seguindo com distância de 85,54m e azimute plano de 97º 42'43" chega-se ao vértice P26=V26, deste, confrontando neste trecho com o Conjunto Habitacional Mussurunga II, seguindo com distância de 106,44m e azimute plano de 191º 02'05" chega-se ao vértice V27, deste, confrontando neste trecho com o Conjunto Habitacional Mussurunga II, seguindo com distância de 254,24m e azimute plano de 201º 00'17" chega-se ao vértice V28, deste, confrontando neste trecho com o Conjunto habitacional Mussurunga II, seguindo com distância de 190,62m e azimute plano de 180º 11'16" chega-se ao vértice V29, deste, confrontando neste trecho com o Conjunto Habitacional Mussurunga II, seguindo com distância de 126,33m e azimute plano de 147º 11'29" chega-se ao vértice V30, deste, confrontando neste trecho com o (Conjunto Habitacional Mussurunga II), seguindo com distância de 139,64m e azimute plano de 79º 15'19" chega-se ao vértice V31, segue, confrontando neste trecho com as terras da Patrimonial Volga Ltda, seguindo com distância de 161,84m e azimute plano de 179º 27'31" chega-se ao VO, ponto inicial da descrição deste perímetro. O referido é verdade e dou fé. Salvador, 28 de Julho de 2006. A Oficial.

Av. 13/07/62893 Averbando nesta data o cancelamento da promessa de venda objeto do R-8 desta Matrícula, de acordo com petição de 27 de março de 2007 retornando o imóvel para a PATRIMONIAL VOLGA LTDA, já qualificada. Salvador, 28 de março de 2007. A Oficial

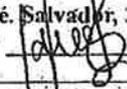
REG. 14 MAT 62.893 Nos Termos de Acordo e Compromisso Firmado entre a Prefeitura Municipal do Salvador e a empresa PATRIMONIAL VOLGA LTDA em data de 7 de Outubro de 2009, comparecem de um lado a PREFEITURA MUNICIPAL DO SALVADOR, pessoa jurídica de direito público interno inscrita no CNPJ sob número 13.927.801/000149, neste ato representada pelo Ilmº Sr. Claudio Souza de Silva, brasileiro, casado, administrador, inscrito no CPF sob número 381.634.035-00 residente e domiciliado nesta Capital, Superintendente da SUCON- Superintendencia de Controle e Ordenamento do Uso do Solo do Município, Autarquia Municipal, inscrita no CNPJ sob número 33.794.298/0001-08, no uso de competência conferida pela Lei nº 3.994/89 e reorganizada pelas Leis nºs 4103, de 29 de junho de 1990 e 4305 de 15 de março de 1991, 5045 de 17 de agosto de 1995, 5245 de 06 de fevereiro de 1997, 5351 de 22 de janeiro de 1998 e a 6085 de 29 de janeiro de 2002, e pelo seu Regimento Interno aprovado mediante os Decretos nº 13.550 de 24 de abril de 2002 e 19.404/2009 de 18 de março de 2009, representado a PREFEITURA MUNICIPAL DO SALVADOR; aqui denominada PMS/SUCON e do outro lado a empresa PATRIMONIAL VOLGA LTDA, empresa sediada na Avenida Lucaia, nº 337, Edifício Professor Jorge Novis, sala 506, Rio Vermelho, nesta Capital, inscrita no CNPJ sob número 02.044.407/0001-46, neste ato representada por seu diretor João de Teive e Argollo, brasileiro, casado, engenheiro, inscrito no CPF sob número 764.362.338-49 residente e domiciliado nesta Capital, para celebrarem, como efetivamente celebram, o presente Termo e Compromisso relativo ao parcelamento do tipo Loteamento Subgrupo de Uso CS-7.2, localizada na Marginal da Avenida 29 de Março, neste Capital, com superfície constituída pela área de 553.462,64m2, e a área de 348.438,37m2 na matrícula 62.122, neste Ofício, composto de 25 lotes, sendo 4 deles destinados a comércio e serviços, tudo conforme consta dos processos administrativos SUCON nº 40.945/2008 e seus apensos, mediante

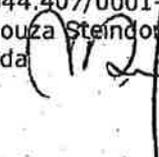
condições seguintes: CLAUSULA PRIMEIRA: Pelo presente instrumento, a Prefeitura Municipal do

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



325.185

CLAUSULA PRIMEIRA: Pelo presente instrumento a Prefeitura Municipal do Salvador aprova o parcelamento sob a forma de loteamento, concedendo em favor do proprietário, Patrimonial Volga Ltda, licença para execução de empreendimento de loteamento do Subgrupo CS-7.2. **CLAUSULA SEGUNDA** -Distribuição de áreas: a área total da gleba 901.895,01m², sendo excluídas de projeto as seguintes áreas: A1. Área ocupadas por Terceiros: 25.219,91m²; A2. Área Reservada ao proprietário: 218.026,20m². A3. Área doada à Prefeitura 28.975,38m², destinada a implantação da Via Marginal da Avenida 29 de Março, resultante da seguinte área de Projeto: 629.673,52m². B- Área Comercializável: 373.008,58m². B.1- Lotes (21 lotes) com área total de 369.114,33m². B.2-Lotes Comerciais e Serviços-(04 lotes) com a área total de 3.894,25m². C Áreas Públicas-256.664,94m², com a seguinte composição; c.1- Área Verdes -162.163,53m²; c.2 Sistema Viário 56.635,24m²; c.3-Institucional-37.866,17m². **CLAUSULA TERCEIRA**-Como medida mitigadora de impacto pela execução do empreendimento a Patrimonial Volga Ltda, desde de já, se obriga a executar as seguintes obras. A. a terraplanagem da Av. Tamburugy, no trecho compreendido entre a Avenidas Luiz Viana Filho, sentido Centro/Aeroporto e o pontilhão do rio Trobogy; B- Urbanização do novo sistema viário do bairro de mussurunga no trecho compreendido entre o Posto de Abastecimento de veículos (Rei da Pamonta) e a Avenida 29 de março, incluindo a Via Marginal da Avenida Luiz Viana Filho, conforme projeto básico elaborado pela SEDHAM; **CLAUSULA QUARTA** : As áreas públicas existentes no loteamento serão transferidas para o domínio público no ato do registro da alteração do projeto do loteamento junto ao competente Cartório de Registro de Imóveis; **CLAUSULA QUINTA:** Para complementação do loteamento e em cumprimento às exigências legais a complementação do loteamento e em cumprimento às exigências legais a empresa deverá apresentar, para aprovação junto à SUCON, num prazo máximo de 90 dias a contar da data de assinatura deste termo, os projetos complementares e equipamentos urbanos de abastecimento de água potável, eletrificação pública, esgotamento sanitário, drenagem, pavimentação devidamente aprovados pelas empresas concessionárias dos serviços e de paisagismo, todos acompanhados de seu memorial descritivo e justificativas, de acordo com a legislação Municipal; **CLAUSULA SEXTA:** Em todos os projetos referido na cláusula anterior deverá a empresa atender as condicionantes dos órgãos responsáveis, bem como das concessionárias de Serviços Públicos, em especial quanto à largura dos passeios definidos em 3,00m e quanto ao raio de 11,00m para a caixa da pista nos dispositivos de torção das vias; **CLAUSULA SÉTIMA:** A empresa deverá apresentar licenciamento ambiental, nos termos da legislação em vigor, expedido pelo órgão competente, quando do início das obras; **CLAUSULA OITAVA:** A empresa deverá inteiramente às suas expensas, executar as obras de infra estrutura do empreendimento (rede de água potável, de energia elétrica e iluminação pública, sistema de escoamento pluvial e esgotamento sanitário, contenções necessárias, pavimentação asfáltica e pavimentação de passeios) rigorosamente de acordo com o projeto aprovado e concluí-las integralmente no prazo previsto na legislação vigente. **CLAUSULA NONA:** O prazo para a conclusão das obras será aquele previsto no anexo 8 das leis 3377/84 e 3853/88. **CLAUSULA DÉCIMA:** A inobservância de quaisquer das condições deste termo de acordo, sujeitará a Empresa acordante e/ou aquela responsável pela execução do empreendimento às multas previstas em lei, aplicáveis em dobro em caso de reincidência, sem prejuízo de outras imposições legais; **CLAUSULA DÉCIMA PRIMEIRA:** Como garantia à plena execução das obras de infra-estrutura e em atendimento ao disposto nas Leis 3377/84, fica caucionada uma área no total de 149.212,91m², correspondente a 40,00% da área comercializável, composta pelos seguintes lotes : 13 com 27.449,73m²; 15 com 25.692,91m²; 16 com 32.454,91m²; 17 com 29.295,71m²; 18 com 15.138,24m²; 22 com 1.208,13m²; 23 com 3.423,36m²; 24 com 3.489,15m²; 25 com 11.060,77m² totalizando 40,00% da área comercializável. **CLAUSULA DECIMA SEGUNDA**-O Município de Salvador declara que áreas de preservação permanente que integram os lotes do loteamento são comercializáveis, ficando assegurado o seu uso para efeito de cálculo do índice de utilização zonal. **CLAUSULA DECIMA TERCEIRA:** Os proprietários de gleba, seus herdeiros e sucessores a qualquer título, na melhor forma do direito, responsabilizam-se pelo fiel cumprimento deste Termo de Acordo e Compromisso. E assim, juntamente com as testemunhas infrafirmadas, afirmo de que produzam seus legais e jurídicos efeitos. O referido é verdade e dou fé. Salvador, 29 de Março de 2010. DAJ Nº 140512. R4 26,30. Serie 601. pago dia 02.02.2010. Oficial ou Suboficial 

AV-15/62.893 . CERTIDÃO PREMONITÓRIA - Proceder-se a esta averbação para fazer constar nos termos do art. 615-A do Código de Processo Civil, a existência da Ação de Execução de Título Extrajudicial sob nº 0156026-03.2012.8.26.0100 processada no Juízo da 21ª Vara Cível da Comarca de São Paulo, tendo como partes: PATRI SETE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ 09.133.421/0001-65 e executados TEC INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, CNPJ 03.670.300/0001-08 e PATRIMONIAL VOLGA LTDA, CNPJ 02.044.407/0001-46, consoante Certidão expedida pela citada Vara, assinada pela Sra. escritora Elisete de Souza Steindorfer em data de 18.03.2013, que arqueei. Salvador, 12 de junho de 2013. A Oficial Designada 
Pasta 2/2013, doc. 118
DAJE nº 005/838354



325.185

06/09/2017 12:39:38 mpoa



PODER JUDICIÁRIO

2º

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS

BAHIA

REGISTRO GERAL - ANO _____
2014

[Handwritten Signature]
Oficial Titular

MATRÍCULA Nº 62.893 DATA 26.03.2014 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

AV-16/62.893 – RETIFICAÇÃO/RATIFICAÇÃO Prenotação 303.198

DATA: 26 de março de 2014

Nos termos do requerimento datado de 04 de fevereiro de 2014, firmado pelas empresas PATRIMONIAL VOLGA LTDA e a UTC DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., juntamente com a PREFEITURA MUNICIPAL DO SALVADOR, através da SUCOM – SUPERINTENDENCIA DE CONTROLE E ORDENAMENTO DO USO DO SOLO DO MUNICIPIO, antes qualificadas, fica averbado nesta data o Termo de reti - ratificação ao termo de acordo e compromisso firmado em 07 de outubro de 2009, relativo a modificação de projeto de parcelamento do solo do tipo loteamento convencional, L-1 da lei 8.167/2012, com acesso por via marginal 29 de março, inserido em Corredor Regional Avenida 29 de março da Lei 7.400/2008, na gleba com a superfície de 901.901,01m² (novecentos e um mil novecentos e um metros quadrados e um decímetro quadrado), constituída pela soma das áreas de 553.462,64m² de propriedade da PATRIMONIAL VOLGA LTDA, e 348.438,37m² (trezentos e quarenta e oito metros quadrados e quatrocentos e trinta e sete decímetros quadrados) pertencente a UTC DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A ambas as áreas advindas de incorporação, havido pela primeira da MULTICORP LTDA, consoante o R-6 e AV-12 AV-13, na matrícula nº 62.893, e pela segunda, primitivamente denominada Patrimonial Itinga Ltda, posteriormente Itinga S/A e em seguida TEC INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, DA PATRIMONIAL VOLGA LTDA, conforme o R-7, AV-12 e AV-15, na Matrícula 62.122, todo no Cartório desse Ofício, ficando excluídas do projeto de Loteamento as áreas ocupadas por terceiros e as áreas reservadas aos proprietários, tudo conforme consta dos processos administrativos nº 40.945/2008 e 57.731/2012 – SUCOM, cujas plantas, documentos e memorial descritivo são parte integrantes e indissociáveis deste Termo, mediante cláusulas e condições seguintes: **Cláusula Primeira** – Pela presente instrumento a Prefeitura Municipal do Salvador concederá as empresas **PATRIMONIAL VOLGA e UTC DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A**, Alvará de Licença para Modificação de Projeto de empreendimento de Loteamento Convencional denominado L-1, pelo Artigo 71 da Lei 8.167/2012, composto de 24 (vinte e quatro) lotes, em gleba localizada no Corredor Municipal de Avenida 29 de março da Lei 7.400/2008 – PDDU. **Cláusula Segunda** – Distribuição de áreas: a. área total da gleba 901.901,01m² (novecentos e um mil novecentos e um metros quadrados); a.2 – Área reservada aos proprietários – 218.026,20m² (duzentos e dezoito mil e vinte e seis metros quadrados e vinte decímetros quadrados) subdividida em duas (2) áreas com 45.617,44m² (quarenta e cinco mil seiscentos e dezessete metros quadrados e quarenta e quatro decímetros quadrados) e 172.409,38m² (cento e setenta e dois mil quatrocentos e

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

C.20.10.079



325.185

nove metros quadrados e trinta e oito decímetros quadrados); a.3 - Área doada a PREFEITURA MUNICIPAL DO SALVADOR/PMS destinada a implantação da Via Marginal da Avenida 29 de março 28.975,38m² (vinte e oito mil novecentos e setenta e cinco metros quadrados e trinta e oito decímetros quadrados); a.4 - Área de interferência do Decreto de Desapropriação nº 2.3679/2012 excluída de poligonal do Loteamento: 4.505,93m² (quatro mil, quinhentos e cinco metros quadrados e noventa e três decímetros quadrados) compreendendo duas (2) áreas sendo uma com 4.183,61m² (quatro mil cento e oitenta e três metros quadrados e sessenta e um decímetros quadrados) e a outra medindo 322,32m² (trezentos e vinte dois decímetros quadrados); a.5 - Área do Loteamento - 625.173,59m² (seiscentos e vinte e cinco mil cento e setenta e três metros quadrados e cinquenta e nove decímetros quadrados). b. - Área Comercializável (lotes): 381.373,72m² (trezentos e oitenta um mil trezentos e setenta e três metros quadrados e setenta e dois decímetros quadrados), composta de 24 lotes assim discriminados: lote 1- 40.163,58m² (quarenta mil cento e sessenta e três metros quadrados e cinquenta e oito decímetros quadrados), lote 2 - 17.055,48m² (dezessete mil e cinquenta e cinco metros quadrados e quarenta e oito decímetros quadrados), lote 3 - 1.540,36m² (um mil cinco metros quadrados e quarenta e oito decímetros quadrados), lote 4 - 24.179,76m² (vinte e quatro mil cento e setenta e nove metros quadrados e setenta e seis decímetros quadrados), lote 5 - 1.839,70m² (um mil oitocentos trinta e nove metros quadrados e setenta decímetros quadrados), lote 6 - 37.256,86m² (trinta e sete mil duzentos e cinquenta e seis metros quadrados e oitenta e seis decímetros quadrados); lote 7 - 15.863,71 (quinze mil seiscentos e sessenta e três metros quadrados e setenta e um decímetros quadrados), lote 8 - 15.648,54m² (quinze mil seiscentos e quarenta oito metros quadrados e cinquenta quatro decímetros quadrados); lote 9 - 13.159,69 (treze mil cento e cinquenta e nove metros quadrados e sessenta e nove decímetros quadrados), lote 10 - 37.890,60m² (trinta e sete mil e oitocentos e noventa metros quadrados e sessenta decímetros quadrados), lote 11 - 1.957,83m² (um mil novecentos e cinquenta e sete metros quadrados e oitenta e três decímetros quadrados); lote 12 - 2.125,29 (dois mil cento e vinte e cinco metros quadrados e vinte e nove decímetros quadrados); lote 13 - 38.766,80m² (trinta e oito mil setecentos e sessenta e seis metros quadrados e oitenta decímetros quadrados), lote 14 - 20.152,54m² (vinte mil cento e cinquenta e dois metros quadrados e cinquenta e quatro decímetros quadrados), lote 15 - 1.667,40m² (um mil e seiscentos e sessenta e sete metros quadrados e quarenta decímetros quadrados); lote 16 - 1.842,72 (um mil e oitocentos quarenta e dois metros quadrados e setenta e dois decímetros quadrados); lote 17 - 15.652,14 (quinze mil seiscentos e cinquenta e dois metros quadrados e quatorze decímetros quadrados), lote 18 - 10.809,66m² (dez mil e seiscentos e nove metros quadrados e sessenta e seis decímetros quadrados); lote 19 - 25.917,91m² (vinte e cinco mil e novecentos e dezessete metros quadrados e noventa e um decímetros quadrados); lote 20 - 26.635,16m² (vinte e seis mil e seiscentos trinta e cinco metros quadrados e dezesseis decímetros quadrados); lote 21 - 1.777,92m² (um mil setecentos e setenta e sete metros quadrados e noventa e dois decímetros quadrados); lote 22 - 1.767,98m² (um mil setecentos e sessenta e sete metros quadrados e noventa e oito decímetros quadrados); lote 23 - 18.784,37m² (dezoito mil setecentos e oitenta e quatro metros quadrados e trinta e sete decímetros quadrados); e lote 24 - 9.317,72 (nove mil trezentos e dezessete metros quadrados); d - Áreas Públicas - 243.799,87m² (duzentos e quarenta e três mil setecentos e noventa e nove metros quadrados e oitenta e sete decímetros quadrados), com a seguinte composição: d.1= Área verdes - 101.374,64m² (cento e um mil trezentos e setenta e quatro metros quadrados e sessenta e quatro decímetros quadrados); d.2 - Área de Lagos - 65.181,16m² (sessenta e cinco mil cento e oitenta e um metros quadrados e dezesseis decímetros quadrados); d.3 - Área Institucional - 31.494,60m² (trinta e um mil quatrocentos e noventa e quatro metros quadrados e





PODER JUDICIÁRIO



OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS

BAHIA

2014

REGISTRO GERAL - ANO _____

Oficial Titular _____

MATRÍCULA Nº 62.893 DATA 26.03.2014 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

e sessenta decímetros quadrados); d-4 - Sistema Viário - 45.749,47m² (quarenta e cinco mil setecentos e quarenta e nove metros quadrados e quarenta e sete decímetros quadrados); Cláusula Terceira - Como medidas mitigadoras de impacto pela execução do empreendimento, a PATRIMONIAL VOLGA LTDA, e a UTC DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A obrigam-se a executar as obras seguintes: a. terraplenagem da Av. Tamburugy, no trecho compreendido entre a Av. Luiz Viana Filho, sentido Centro/Aeroporto e o pontilhão do Rio Trobogy, a qual já foi executada pelas loteadoras e recebida pela PREFEITURA MUNICIPAL DO SALVADOR/PMS, do que a mesma confere plena quitação; e, b. urbanização do novo sistema viário do bairro de Mussurungá, no trecho compreendido entre o posto de abastecimento de veículos (Rei da Pamonha) e a Av. 29 de março, incluindo a via marginal da Av. Luiz Viana Filho, conforme projeto básico elaborado pela SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E TRANSPORTE/SEMUT (antiga SEDHAM) que integra este TAC devidamente rubricado pelas partes; Cláusula Quarta - Como garantia a plena execução das obras de infraestrutura do Loteamento e em atendimento ao disposto das Leis 3377/84 e 3853/88 e 8167/2012, fica caucionada à PMS a área de 258.392,23 m² (duzentos e cinquenta e oito mil trezentos e noventa e dois metros quadrados e vinte e três decímetros quadrados, correspondente a 41,33% (quarenta e um vírgula trinta e três por cento) da área comercializável, composta dos seguintes lotes: lote 4 - com 24.179,76m² (vinte e quatro mil cento e setenta e nove metros quadrados e setenta e seis decímetros quadrados); lote 6 - com 37.256,86m² (trinta e sete mil duzentos e cinquenta e seis metros quadrados e oitenta e seis decímetros quadrados); lote 8 - com 15.648,54m² (quinze mil seiscentos e quarenta e oito metros quadrados e cinquenta e quatro decímetros quadrados); lote 9 - com 13.159,69m² (treze mil e cinquenta e nove metros quadrados e sessenta nove decímetros quadrados); lote 10 - com 37.890,60m² (trinta e sete mil oitocentos e noventa metros quadrados e sessenta decímetros quadrados), lote 13 - com 38.766,80m² (trinta e oito mil setecentos e sessenta e seis metros quadrados e oitenta decímetros quadrados), lote 14 - 20.152,54m² (vinte mil e cento e cinquenta e dois metros quadrados e cinquenta e quatro decímetros quadrados), lote 19 - com 25.917,91m² (vinte cinco mil novecentos e dezessete metros quadrados e noventa e um decímetros quadrados), lote 20 - com 26.635,16m² (vinte e seis mil seiscentos e trinta e cinco metros quadrados e dezessês decímetros quadrados), lote 23 - com 18.784,37m² (dezoito mil setecentos e oitenta e quatro metros quadrados e trinta e sete decímetros quadrados); Cláusula Quinta - A liberação dos lotes caucionados somente se dará mediante a constatação da conclusão das obras por vistoria da Administração Pública; Cláusula Sexta - As áreas de preservação permanente - APP, que integram os lotes do Loteamento são consideradas como área do terreno para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento; Cláusula Sétima - Salvo o que fora alterado pelo presente ficam ratificadas as demais cláusulas e condições do Termo Original, que integra o presente instrumento; Cláusula Oitava-A, inobservância de quaisquer das condições deste Termo de Acordo sujeitará o acordante e/ou aquela responsável pela execução do empreendimento às multas prevista em lei, sem prejuízo de outras imposições

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

C-20.18.088



325.185

legais; E assim, por estarem acordados e compromissados, assinam este Termo, juntamente com as testemunhas Infrafirmadas, afim de que produzam seus legais e jurídicos efeitos. E a vista dos documentos, eu, Ana Conceição Rebouças, Secretária Executiva do GASUP/SUCOM, lavrei o presente ato, que lido e achado de acordo, vai assinado pela Acordante e Testemunhas. DAJE 9999/008/555604/R\$42,32 pago em 18/02/2014. Registrado pela Oficial designada Marlucy de Santana Menezes

Av.17/62.893- CANCELAMENTO- prenotação 337.116

DATA- 10 de fevereiro de 2017.

Atendendo requerimento passado nesta cidade, em 23 de janeiro de 2017, pela UTC DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A e PATRIMONIAL VOLGA LTDA, instruído pelo Ofício GAB nº 937/2016, expedido pela Secretária de Urbanismo da Prefeitura de Salvador, procedo esta averbação para fazer constar o cancelamento do Termo de Acordo e Compromisso-TAC, objeto desta matrícula, em virtude do empreendimento não ter sido implantado, tampouco foram os lotes comercializados, inexistindo inconveniência ou prejuízo ao desenvolvimento urbano da cidade. DAJE 002/045250 R\$49,76 P-02/2017 doc.091.

AV-20/62.893 - RENUMERAÇÃO DE ATOS - Processo Interno nº 159 em 20/06/2017: Procedo-se a presente averbação de ofício, para constar que encerrou-se o sistema de numeração adotado anteriormente ao presente ato, obedecendo-se a partir deste a ordem de numeração, conforme previsão do artigo 232, da lei 6.015/73. Dou fé. Salvador, 20/06/2017. O OFICIAL ou o SUBOFICIAL.

AV-21/62.893-ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL: Prenotado em 15/05/2017 nº 340.680: Conforme requerimento datado de 19 de abril de 2017 e alteração contratual com transformação da sociedade empresária limitada para sociedade por ações, apresentada e arquivados, fica averbada nesta data, a alteração da denominação do PATRIMONIAL VOLGA LTDA para PATRIMONIAL VOLGA S.A.. Dou fé. Salvador, 20/06/2017. O OFICIAL ou o SUBOFICIAL.

DAJE 18, 367286 - R\$0,00 - 201706.1568.AB160187-9.

mpo

CERTIDÃO POSITIVA DE ÔNUS

CERTIFICO, que revendo os livros e fichários deste 2º Ofício de Registro de Imóveis de Salvador, e na conformidade do previsto pelo parágrafo 1º do art. 19 da lei 6.015/73 LRP, que a presente é cópia reprográfica autêntica desta matrícula nº 62.893 arquivada cronologicamente no Registro Geral, pertinente ao imóvel na mesma descrito, o qual se acha gravado com **Certidão Premonitória**, conforme AV-15, nos termos do registro da matrícula a que a presente se reporta. O referido é verdade e dou fé. Salvador, 06 de setembro de 2017. O Oficial/Escrevente Autorizado.

Numero do Protocolo: 325.185
DAJE: 167556 Serie: 19
DAJE Valor: 76,16

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

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



325.185

06/09/2017 12:42:03 mpoa

Selo de Autenticidade
Tribunal de Justiça do Estado da Bahia
Ato Notarial ou de Registro
1568.AB173706-1
NQS13B51FL
Consulte:
www.tjba.jus.br/autenticidade

2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SALVADOR

Rua Miguel Calmon, nº 287 - Edf. União - Térreo - Comércio - CEP: 40015-010 - Salvador - BA



PODER JUDICIÁRIO

2º

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

BAHIA

REGISTRO GERAL - ANO _____

Qua. Mello
Oficial Titular

MATRÍCULA Nº 96.084 DATA 28/07/2006 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL ÁREA DE TERRENO próprio medindo 10.796,66m², inscrita no Cadastro Imobiliário Municipal sob nº 610.227-1, com as seguintes medidas, limites e confrontações: Partindo do vértice VO, situado com afastamento do Posto de Abastecimento Leiro de 88,65m, coordenada UTM 8.571.170, 1510m Norte e 567.558,6215m Leste, seguindo com distancia de 161,84m e azimute plano de 359º 27'31", segue-se neste trecho a OESTE, com as terras da TEC Incorporações e Empreendimentos Imobiliários S/A chega-se ao vértice V31, deste, confrontando neste trecho ao NORTE com o Conjunto Habitacional Mussurunga II, seguido com distancia de 66,67m e azimute plano de 79º 15'19" chega-se ao vértice V32, deste, a LESTE confrontando neste trecho com o posto de abastecimento Leiro, seguindo com distancia de 162,04m e azimute plano de 169º 26'45" chega-se ao vértice V33, deste, confrontando neste trecho ao SUL com a linha de limite afastada 2,50m do meio fio da Avenida Luiz Viana Filho (Av. Paralela), seguindo com distancia de 66,67m e azimute plano de 259º 25'52" chega-se ao vértice VO, ponto inicial da descrição deste perímetro. PROPRIETÁRIA: PATRIMONIAL VOLGA LTDA, sociedade estabelecida nesta Capital, à Avenida Lucaia, nº 337, sala 303 (parte), inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.044.407/0001-46. REGISTRO ANTERIOR: - na matrícula nº 62.893, deste Ofício. O referido é verdade e dou fé. Salvador, 28 de Julho de 2.006. A Oficial ou Sub-Oficial *[assinatura]*

AV-01 - MAT. 96.084, DAJ Nº 811649 série 010, em 25 de Julho de 2.006 De acordo com o que foi requerido em documento datado de 04 de Julho de 2.006, a Área objeto da presente Matrícula foi desmembrada da sua maior porção, tornando-se uma área independente e autônoma. O referido é verdade e dou fé. Salvador, 28 de Julho de 2.006. A Oficial ou Sub-Oficial. *[assinatura]*

AV-02-96.084- De acordo com o Mandado de Intimação passado em data de 17 de março de 2009, pelo Dr. Marcelo Silva Britto, Juiz de direito da 13ª Vara Cível e Comercial da comarca de Salvador, conforme Ação de Protesto nº 2408438-2/2009, fica averbado o Protesto contra alienação do imóvel objeto da presente matrícula, por se tratar de área objeto de litígio entre a Patrimonial Volga Ltda re Cícero Alves Caldeira Neto. O referido é verdade e dou fé. Salvador 06 de abril de 2009. Subtitular Substituta Legal. *[assinatura]*

AV-3/96084-ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL: Prenotado em 15/05/2017 nº 340.680: Conforme requerimento datado de 19 de abril de 2017 e alteração contratual apresentada com transformação da sociedade empresária limitada para sociedade por ações, apresentada e arquivados, fica averbada nesta data, a alteração da denominação do PATRIMONIAL VOLGA LTDA para PATRIMONIAL VOLGA S.A. Dou fé. Salvador, 20/06/2017. O OFICIAL ou o SUBOFICIAL. *[assinatura]*
DAJE 18., 367276 - R\$54,24 - 201706.1568.AB160188-7. mcp

CERTIDÃO POSITIVA DE ÔNUS

CERTIFICO, que revendo os livros e fichários deste 2º Ofício de Registro de Imóveis de Salvador, e na conformidade do previsto pelo parágrafo 1º do art. 19 da lei 6.015/73 LRP, que a presente é cópia reprográfica autêntica desta matrícula nº 96.084 arquivada cronologicamente no Registro Geral, pertinente ao imóvel na mesma descrito, o qual se acha gravado com Ação de Protesto, conforme Av.02, nos termos do registro da matrícula a que a presente se reporta. O referido é verdade e dou fé. Salvador, 05 de setembro de 2017. O Oficial/Escrevente Autorizado. *[assinatura]*

Numero do Protocolo: 325.186
DAJE: 167623 Serie: 19
DAJE-Valor: 76,16

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

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

C.20.10.088

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



325.186

05/09/2017 16:17:58 csj

Selo de Autenticidade
Tribunal de Justiça do Estado da Bahia
Ato Notarial ou de Registro
1568.AB173533-6
CS00AAORP2
Consulte:
www.tjba.jus.br/autenticidade

ARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
UA-PORTUGAL Nº 154 COMÉRCIO CEP: 40.015-001
SALVADOR-BAHIA pag. 1

PMS - Prefeitura Municipal de Salvador
Secretaria Municipal da Fazenda
Diretoria de Receita Municipal - Coordenadoria de Cadastros
Certidão de Dados Cadastrais Utilizados para Cálculo do IPTU 2017

Inscrição Imobiliária	489415-4				
Contribuinte	TEC INCORPORAÇÕES E EMP.IMOBILIÁRIOS S/A				
CPF/CNPJ	03.670.800/0001-08				
Endereço	Rua Desembargador Moacyr Pitta Lima	Nº Métrico	0	Nº de Porta	317
Loteamento		Quadra		Lote	
Conjunto		Edifício		Bloco	
Sub-Unidade	Nº Sub-Unidade	Bairro	MUSSURUNGA I	CEP	41.490-450
Complemento					
Área Terreno(m²)	341.225,00				
Fração Ideal	0,00				
Área Construída(m²)	0,00				
Área Total(m²)	0,00				
Valor Venal IPTU	R\$ 66.772.716,49				
Tipo Imóvel	Terreno				
Padrão Construtivo	C4				
Logradouro Tributário	9738 - Rua Desembargador Moacyr Pitta Lima				
Data Lançamento	01/01/1995				
Situação Cadastral	Ativo				
Situação Fiscal (IPTU)	Contribuinte				
Data de Emissão	29/09/2017 09:47:58				

Ressalvado o direito de a Fazenda Pública do Município do Salvador atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel em 2017.

Código de Controle da Certidão: 7DFD9FDC2AAE8B0AB9524ED0874048EA

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na página da Secretaria Municipal da Fazenda (<http://www.sefaz.salvador.ba.gov.br>), através do código de controle da certidão acima.

PMS - Prefeitura Municipal de Salvador
Secretaria Municipal da Fazenda
Diretoria de Receita Municipal - Coordenadoria de Cadastros
Certidão de Dados Cadastrais Utilizados para Cálculo do IPTU 2017

Inscrição Imobiliária	610227-1				
Contribuinte	PATRIMONIAL VOLGA LTDA				
CPF/CNPJ	02.044.407/0001-46				
Endereço	Avenida Luís Viana	Nº Métrico	0	Nº de Porta	SN
Loteamento		Quadra		Lote	
Conjunto		Edifício		Bloco	
Sub-Unidade	Nº Sub- Unidade	Bairro	MUSSURUNGA I	CEP	41.490-000
Complemento					
Área Terreno(m²)	10.476,00				
Fração Ideal	0,00				
Área Construída(m²)	0,00				
Área Total(m²)	10.476,37				
Valor Venal IPTU	R\$ 14.996.289,24				
Tipo Imóvel	Terreno				
Padrão Construtivo	C4				
Logradouro Tributário	4923 - Avenida Luís Viana				
Data Lançamento	01/01/2006				
Situação Cadastral	Ativo				
Situação Fiscal (IPTU)	Contribuinte				
Data de Emissão	29/09/2017 09:50:07				

Ressalvado o direito de a Fazenda Pública do Município do Salvador atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel em 2017.

Código de Controle da Certidão: F07EDFC992632AB1E79E6760271A293C

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na página da Secretaria Municipal da Fazenda (<http://www.sefaz.salvador.ba.gov.br>), através do código de controle da certidão acima.

PMS - Prefeitura Municipal de Salvador
 Secretaria Municipal da Fazenda
 Diretoria de Receita Municipal - Coordenadoria de Cadastros
Certidão de Dados Cadastrais Utilizados para Cálculo do IPTU 2017

Inscrição Imobiliária	477140-0				
Contribuinte	PATRIMONIAL VOLGA LTDA				
CPF/CNPJ	02.044.407/0001-46				
Endereço	Avenida Luís Viana	Nº Métrico	0	Nº de Porta	SN
Loteamento		Quadra		Lote	
Conjunto		Edifício		Bloco	
Sub-Unidade	Nº Sub-Unidade	Bairro	PARALELA	CEP	41.730-101
Complemento					
Área Terreno(m²)	530.052,00				
Fração Ideal	0,00				
Área Construída(m²)	0,00				
Área Total(m²)	530.052,00				
Valor Venal IPTU	R\$ 758.764.137,48				
Tipo Imóvel	Terreno				
Padrão Construtivo	B4				
Logradouro Tributário	4923 - Avenida Luís Viana				
Data Lançamento	01/01/1995				
Situação Cadastral	Ativo				
Situação Fiscal (IPTU)	Contribuinte				
Data de Emissão	29/09/2017 09:40:27				

Ressalvado o direito de a Fazenda Pública do Município do Salvador atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel em 2017.

Código de Controle da Certidão: 5F90070E12732755AB6A515C4C2B0E60

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na página da Secretaria Municipal da Fazenda (<http://www.sefaz.salvador.ba.gov.br>), através do código de controle da certidão acima.

Notificação de adesão ao Plano de Recuperação Judicial de UTC Participações S.A e outras
– Credores Classe II Colaboradores Debêntures

Ao Grupo UTC

Avenida São Gabriel, 301, 10º andar

Jardim Paulista, São Paulo, Brasil

CEP: 01435-001

A/C: Sr. Cesar Almeida

C/C

Ao Administrador Judicial

Rua Major Quedinho, 111, 18º andar

Centro, São Paulo, Brasil

CEP: 01050-030

A/C: Dr. Orestes Laspro

Ref: Exercício da Opção – Créditos Classe II Colaboradores Debêntures

Prezados Senhores,

[Qualificação do Credor], na qualidade de Credor Classe II devidamente habilitado nos autos do processo de recuperação judicial do Grupo UTC que tramita perante a 02ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca de São Paulo sob o nº 1069420-76.2017.8.26.0100, vem declarar, para todos os fins e efeitos de direito e nos termos definidos no Plano de Recuperação Judicial do Grupo UTC (“Plano”), exercer seu direito de adesão ao Plano, nos termos e condições estabelecidos nas cláusulas 1.25 e 4.4.

O pagamento devido ao Credor nos termos do Plano deverá ser realizado por meio de Transferência Eletrônica Disponível (TED) para conta bancária de titularidade do Credor, com os seguintes dados bancários: [nome completo do Credor]; [CPF]; [banco]; [agência]; [conta corrente].

Ato contínuo, o Credor reconhece que o pagamento de seu crédito nos termos da opção eleita implicará, de pleno direito, a quitação ampla, geral e irrestrita das obrigações do Grupo UTC relativas a tal crédito.

Os documentos legais que confirma a capacidade do signatário estão anexos.

Notificação de adesão ao Plano de Recuperação Judicial de UTC Participações S.A e outras
– Credores Classe II Colaboradores Debêntures

Por fim, o credor declara-se ciente de que a opção feita neste ato é irrevogável, irretratável, final, definitiva e vinculante, nos termos das Clausulas 1.25 e 4.4 do Plano.

Atenciosamente,

[Nome/Denominação Social]

ANEXO 13

Ativos Jurídicos cujos recebíveis serão destinados à Conta de Pagamentos Prioritários

Contraparte	Processos	Obra
CHESF	0012492-28.2010.4.05.8300	Hidrelétrica de Xingó - Indenizatória
DER MARANHÃO	48679-54.1995.8.10.0001	Avenida Litorânea em São Luis
DERSA	0033917-46.2003.8.26.0100	Ligação Campinas - Sorocaba
DERSA	0021604-87.2002.8.26.0053	Rodoanel Oeste
DERSA	0032199-48.2002.8.26.0053	Rodoanel Oeste
PETROBRAS	0430719-67.2015.8.19.0001	REFAP



LAUDO DE AVALIAÇÃO TÉCNICA VALOR DE MERCADO



CLIENTE:



IMÓVEL: ÁREA INDUSTRIAL – MAT.2098

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

LAUDO AVALIAÇÃO

FICHA DE RESUMO

SOLICITANTE: UTC PARTICIPAÇÕES S.A

IMÓVEL: ÁREA INDUSTRIAL – TERRENO/BENFEITORIAS.

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

QUADRO DE ÁREAS:

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

OBJETIVO: DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO.

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

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

RESULTADO DA AVALIAÇÃO – DATA BASE: OUTUBRO/2.017:

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

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

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



LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. SOLICITANTE

UTC PARTICIPAÇÕES S.A

2. OBJETO DA AVALIAÇÃO

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

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

3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação do valor de mercado do Imóvel.

4. CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

4.1. VISTORIA

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

4.2. DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

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

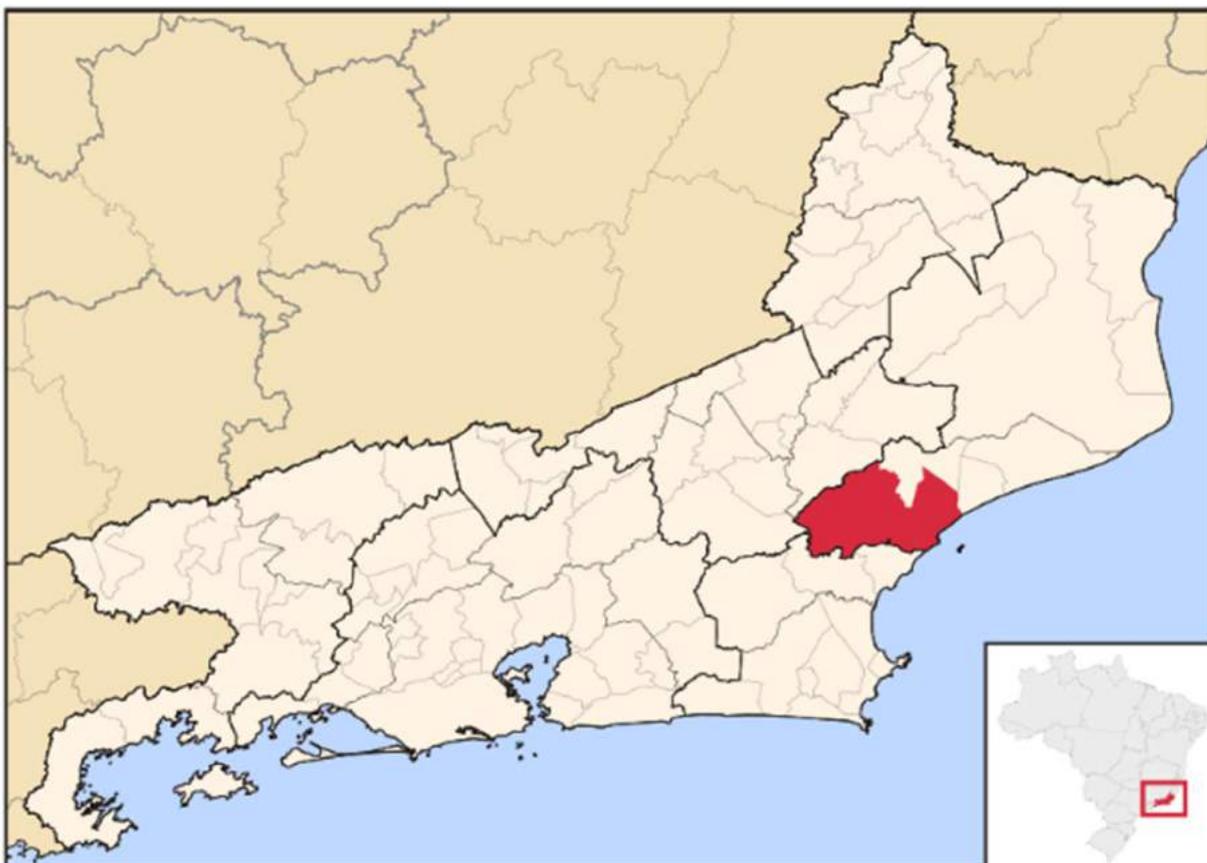
4.3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

4.3.1. DO MUNICÍPIO DE MACAÉ

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

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

MAPA DE INDICAÇÃO DO MUNICÍPIO DE MACAÉ



Fonte: Enciclopédia Colaborativa Digital Wikipédia

4.3.2. DO LOCAL

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

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

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

MAPA RODOVIÁRIO

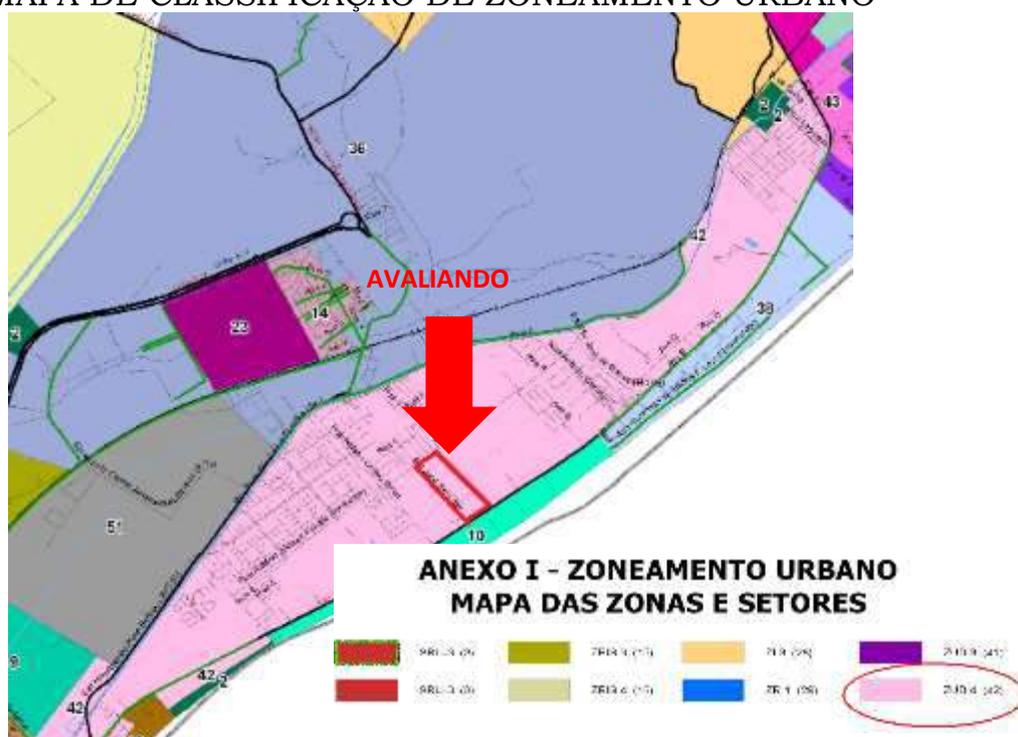


Fonte: site de pesquisa geográfica Google Mapas (Editado pelo autor)

4.3.3. DO ZONEAMENTO

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

MAPA DE CLASSIFICAÇÃO DE ZONEAMENTO URBANO



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

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

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

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

4.3.4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

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

IMAGEM DE SATÉLITE



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

4.3.4.1. DO TERRENO

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

4.3.4.2. EDIFICAÇÕES

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

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



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

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

Edificações administrativas: representam um total de 4.982,92m²

Padrão construtivo 2.1.2. Escritório Simples s/elevador

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

Galpões: representam um total de 3.988,44m²

Padrão construtivo 2.2.2. Galpão Padrão Simples.

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

Coberturas: representam um total de 237m²

Padrão construtivo 3.1.2. Cobertura Padrão Médio.

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

A área total de edificações é de 9.208,36m²

5. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

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

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

CONDIÇÕES DE LIQUIDEZ: MODERADA

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

6. METODOLOGIA EMPREGADA E PROCEDIMENTOS

6.1. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

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

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

* Quando a diferença for inferior a 30%

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

* Quando a diferença for superior a 30%

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

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

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

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

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

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

6.2. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

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

$$V_t = S \times q$$

Sendo,

V_t = Valor do terreno, R\$;

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

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

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

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

Vt = Valor do terreno, R\$;

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

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

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

VT = R\$ 24.911.100,00

Data Base: outubro/2017

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

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

6.3. BENFEITORIAS – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

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

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

O fator Foc é determinado pela expressão:

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

R = coeficiente residual correspondente ao padrão;

K = coeficiente de Ross/Heidecke.

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

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

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

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

7. CALCULO DO VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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

VI = VT + VB, onde:

Sendo:

VI = Valor Total do Imóvel, R\$;

VT = Valor Total do Terreno, R\$;

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

Valor Total Calculado para o imóvel:

Data Base: outubro/2017

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

8. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

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

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

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

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

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

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

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



9. ENCERRAMENTO

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

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

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

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

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

Entendemos que os documentos fornecidos pelo Contratante são confiáveis.

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

São Paulo, 20 de outubro de 2.017.

WILLIAM LOPES CAMPOS
Engenheiro Civil
CREA/SP: 5069388805

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

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



10. ANEXOS

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



A – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



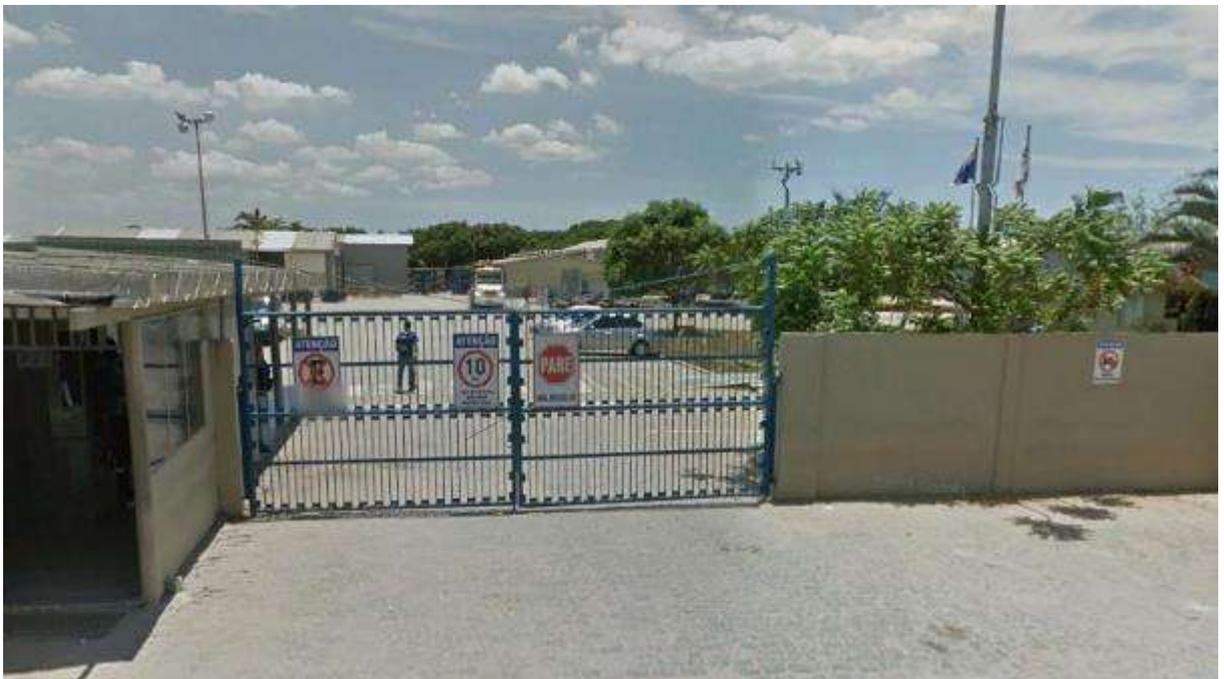
VISTA PARCIAL RODOVIA AMARAL PEIXOTO SENTIDO CARAPEBUS – ACESSO À RUA JOSÉ RECORDER



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



VISTA PARCIAL RUA JOSE RECORDER SENTIDO RODOVIA AMARAL PEIXOTO



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



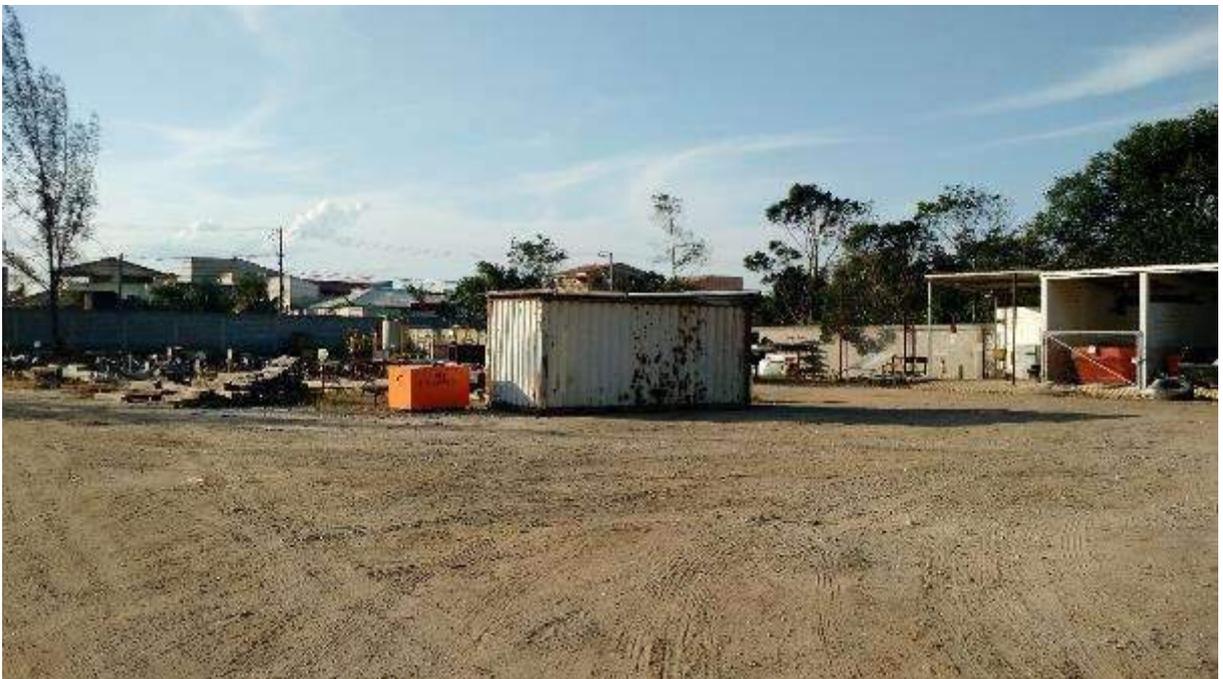
VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL – DETALHE GALPÃO



VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL – DETALHE GALPÃO



VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL – DETALHE DEPÓSITO DE RESÍDUOS



VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL – DEPOSITO DE MATERIAL RADIATIVO



VISTA PARCIAL INTERNA DO GALPAO – DETALHE AREA INTERNA DA PRODUCAO



VISTA PARCIAL INTERNA DO GALPAO – ESCRITORIO DE PLANEJAMENTO



VISTA PARCIAL INTERNA DO GALPAO – DETALHE AREA DE PRODUCAO



VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL - AREA DE DEPOSITO DE MATERIAL



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



VISTA PARCIAL INTERNA DA BASE – ESTOCAGEM DE MATERIAL



VISTA PARCIAL INTERNA DA BASE



VISTA IPARCIAL NTERNA DA BASE – GALPAO DE EPI's



VISTA PARCIAL INTERNA DA BASE



VISTA PARCIAL INTERNA DA BASE – DETALHE PARA ESTACIONAMENTO



VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL – DETALHE PARA REFEOTÓRIO



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



VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL – DETALHE ESCRITÓRIO



VISTA PARCIAL INTERNA DA BASE – DETALHE AREA INTERNA DE ESCRITÓRIO

VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL – DETALHE AREA INTERNA DE ESCRITÓRIO



VISTA PARCIAL INTERNA DA BASE – DETALHE AREA INTERNA DE ESCRITÓRIO



VISTA PARCIAL INTERNA DA BASE – DETALHE AREA INTERNA DE ESCRITÓRIO



VISTA PARCIAL INTERNA DA BASE – DETALHE DO PREDIO DE ESCRITÓRIOS



VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL – DETALHE AREA INTERNA DE ESCRITÓRIO



VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL – DETALHE CISTERNA



VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL – DETALHE CAIXAS DE ÁGUA



VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL – DETALHE BANHEIROS



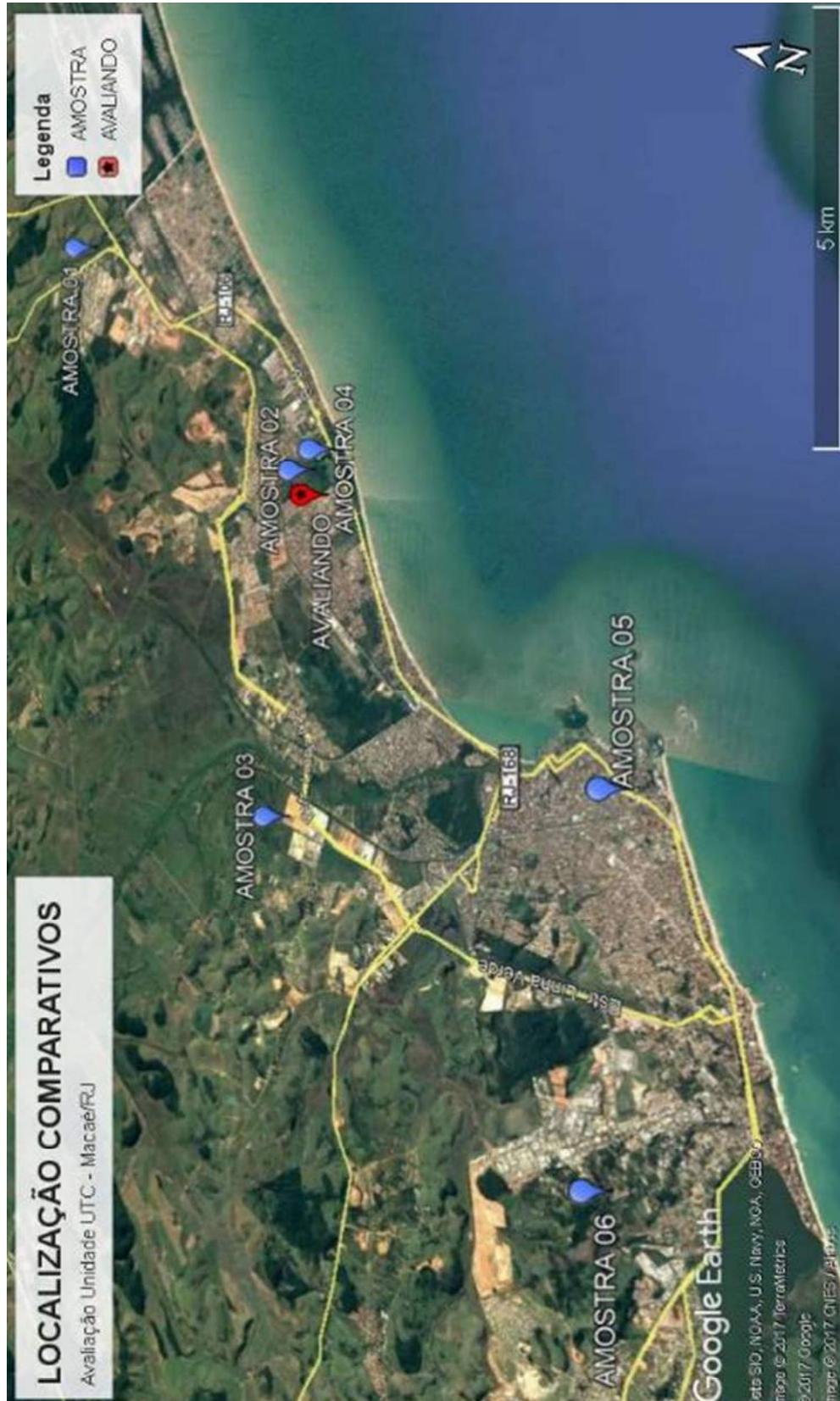
VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL – DETALHE GERADOR



VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL



B – PESQUISAS DE ELEMENTOS



Elemento Data:

Tipo de Imóvel



Localização

Endereço:

Setor Quadra Fator Frente Multipla

Zona I.L. 1

Coef. Aproveitamento Max.

Tx. Ocupação Max.

Tx. Permeabilidade Min.

Terreno

Frente m Topografia

Área m² Consistência

Prof. Equivalente m

Construções

Grupo Idade anos

Pav. Térreo m² Mezanino

Área Construída m² Pavimentos

Testada m Profundidade m

Padrão

Vida Referencial anos k = Valor Residual RN8

Padrão Construtivo Estado FOC

Dados Econômicos

Fontes de Informação

Valor de Venda Fonte

Valor Construção Contato

Valor Terreno Fone

Modalidade

Natureza Fator Of.

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO = m²

Elemento Data:

Tipo de Imóvel



Localização

Endereço:

Setor Quadra Fator Frente Multipla

Zona I.L. 1

Coef. Aproveitamento Max.

Tx. Ocupação Max.

Tx. Permeabilidade Min.

Terreno

Frente m Topografia

Área m² Consistência

Prof. Equivalente m

Construções

Grupo Idade anos

Pav. Térreo m² Mezanino

Área Construída m² Pavimentos

Testada m Profundidade m

Padrão

Vida Referencial anos k = Valor Residual RN8

Padrão Construtivo Estado FOC

Dados Econômicos

Fontes de Informação

Valor de Venda Fonte

Valor Construção Contato

Valor Terreno Fone

Modalidade

Natureza Fator Of.

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO = m²

Elemento

Data:



Tipo de Imóvel

Localização

Endereço:

Setor Quadra Fator Frente Multipla

Zona I.L. 1

Coef. Aproveitamento Max.

Tx. Ocupação Max.

Tx. Permeabilidade Min.

Terreno

Frente m Topografia

Área m² Consistência

Prof. Equivalente m

Construções

Grupo Idade anos

Pav. Térreo m² Mezanino

Área Construída m² Pavimentos

Testada m Profundidade m

Padrão

Vida Referencial anos k = Valor Residual RN8

Padrão Construtivo Estado FOC

Dados Econômicos

Fontes de Informação

Valor de Venda Fonte

Valor Construção Contato

Valor Terreno Fone

Modalidade

Natureza Fator Of.

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO = m²

Elemento Data:

Tipo de Imóvel

Localização

Endereço:

Setor Quadra Fator Frente Multipla

Zona I.L. 1

Coef. Aproveitamento Max.

Tx. Ocupação Max.

Tx. Permeabilidade Min.

Terreno

Frente m Topografia

Área m² Consistência

Prof. Equivalente m

Construções

Grupo Idade anos

Pav. Térreo m² Mezanino

Área Construída m² Pavimentos

Testada m Profundidade m

Padrão

Vida Referencial anos k = Valor Residual RN8

Padrão Construtivo Estado FOC

Dados Econômicos

Fontes de Informação

Valor de Venda Fonte

Valor Construção Contato

Valor Terreno Fone

Modalidade Venda

Natureza Fator Of.

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO = m²

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

Elemento Data:

Tipo de Imóvel

Localização

Endereço:

Setor Quadra Fator Frente Multipla

Zona I.L. 1

Coef. Aproveitamento Max.

Tx. Ocupação Max.

Tx. Permeabilidade Min.

Terreno

Frente m Topografia

Área m² Consistência

Prof. Equivalente m

Construções

Grupo Idade anos

Pav. Térreo m² Mezanino

Área Construída m² Pavimentos

Testada m Profundidade m

Padrão

Vida Referencial anos k = Valor Residual RN8

Padrão Construtivo Estado FOC

Dados Econômicos

Valor de Venda

Valor Construção

Valor Terreno

Modalidade

Natureza Fator Of.

Fontes de Informação

Fonte

Contato

Fone

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO = m²

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

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

Elemento

Data:

Tipo de Imóvel



Localização

Endereço:

Setor Quadra Fator Frente Multipla

Zona I.L. 1

Coef. Aproveitamento Max. Vagas de Garagem

Tx. Ocupação Max.

Tx. Permeabilidade Min.

Terreno

Frente m Topografia

Área m² Consistência

Prof. Equivalente m

Construções

Grupo Idade anos

Pav. Térreo m² Mezanino

Área Construída m² Pavimentos

Testada m Profundidade m

Padrão

Vida Referencial anos k = Valor Residual RN8

Padrão Construtivo Estado FOC

Dados Econômicos

Fontes de Informação

Valor de Venda Fonte

Valor Construção Contato

Valor Terreno Fone

Modalidade

Natureza Fator Of.

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO = m²



C – CÁLCULOS DE HOMOGENEIZAÇÃO

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

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

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

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

VALOR UNITÁRIO COMPOSTOS

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

VERIFICAÇÃO DO SANEAMENTO DA AMOSTRA

QUADRO 01

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

QUADRO 02

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

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

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

AMPLITUDE (80%) = 27,60%

GRAU III

VERIFICAÇÃO DO FATOR GLOBAL

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

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

CÁLCULO DE VALOR DAS EDIFICAÇÕES

out/17

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

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

Item	Edificação	Área Const. (m²)	Classificação	Coef. Base R8N	R8N PINI (R.J)	CUB (R\$/m³)	Idade Aparente Ie (anos)	Vida Referencial Ir (anos)	Ie/Ir (%)	Valor Residual R	Estado da Edificação	Coefficiente Ross/Heideck K	Fator de Adequação Foc	Valor de Reposição (R\$)	Valor da Edificação (R\$)	Observações
24	Galpão	200,00	Galpão Padrão Simples	0,726	1.426,90	1.035,93	13,00	60,00	0,22	0,20	C	0,844	0,8752	207.185,88	181.329,08	Área levantada através de foto de satélite, obtida pelo software Google Earth Pro.
25	Galpão	109,01	Galpão Padrão Simples	0,726	1.426,90	1.035,93	13,00	60,00	0,22	0,20	C	0,844	0,8752	112.926,66	98.833,42	Área levantada através de foto de satélite, obtida pelo software Google Earth Pro.
26	Escritório	333,34	Escritório Padrão Simples Sem Elevador	1,206	1.426,90	1.720,84	18,00	70,00	0,26	0,10	C	0,815	0,8335	573.625,27	478.116,66	Área levantada através de foto de satélite, obtida pelo software Google Earth Pro.
27	Galpão	525,00	Galpão Padrão Simples	1,206	1.426,90	1.720,84	18,00	70,00	0,26	0,20	C	0,815	0,8520	903.441,74	769.732,36	Área levantada através de foto de satélite, obtida pelo software Google Earth Pro.
Total		9.047,08												12.939.642,43	11.085.339,60	



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

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 (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 – 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



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

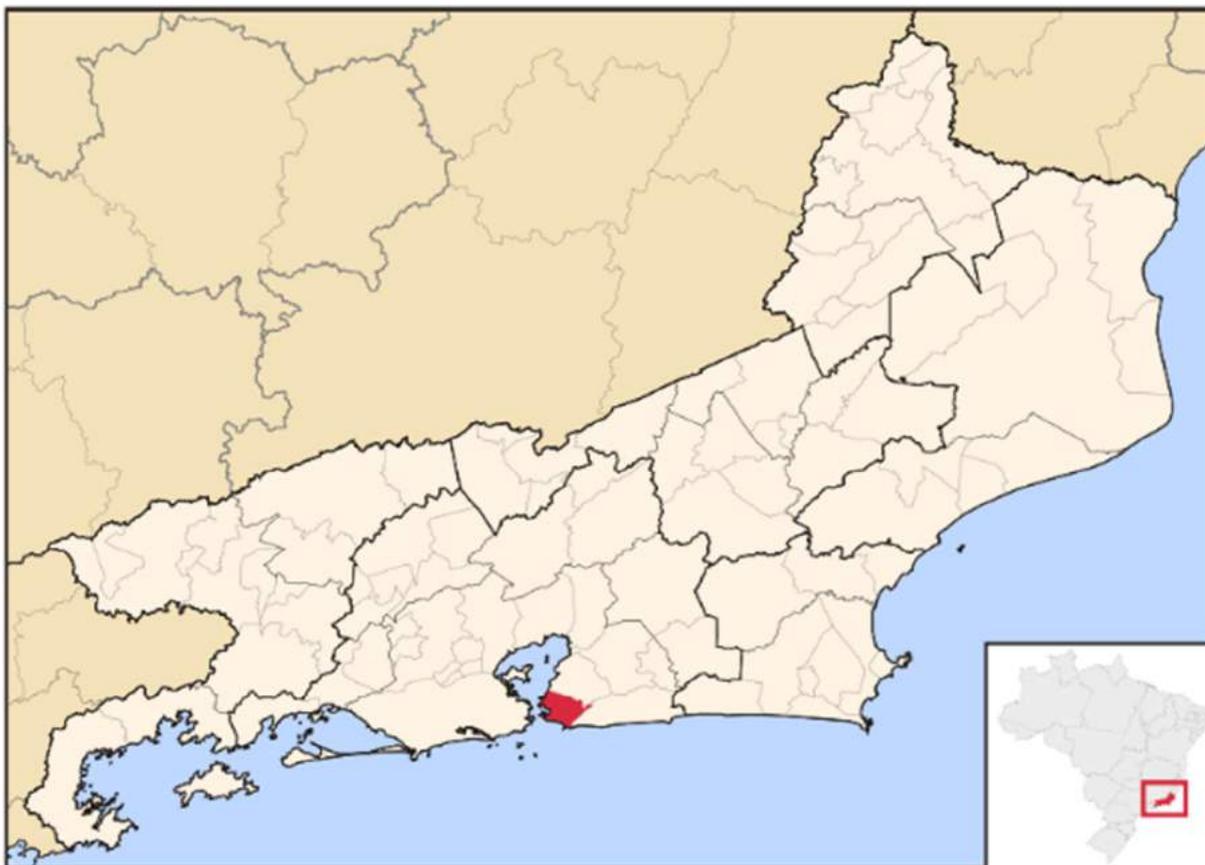
4.3.1. DO MUNICÍPIO DE NITERÓI

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

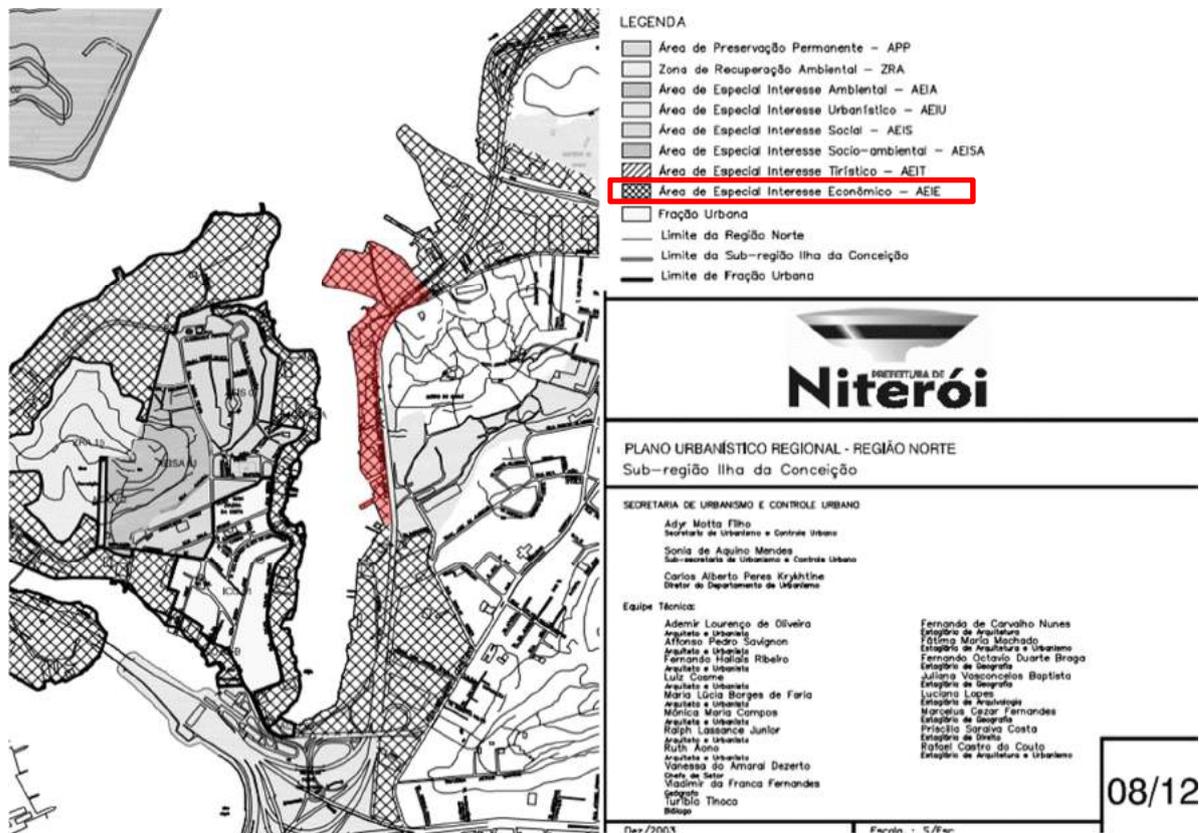


Fonte: site de pesquisa geográfica Google Maps

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



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

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 ²)	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	Coef. Base RSN	RSN FIN (BA)	CUB (R\$/m²)	Idade Aparente (anos)	Vida Referencial IR (anos)	Ie/Ir (%)	Valor Residual R	Estado da Edificação	Coefficiente Rss/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



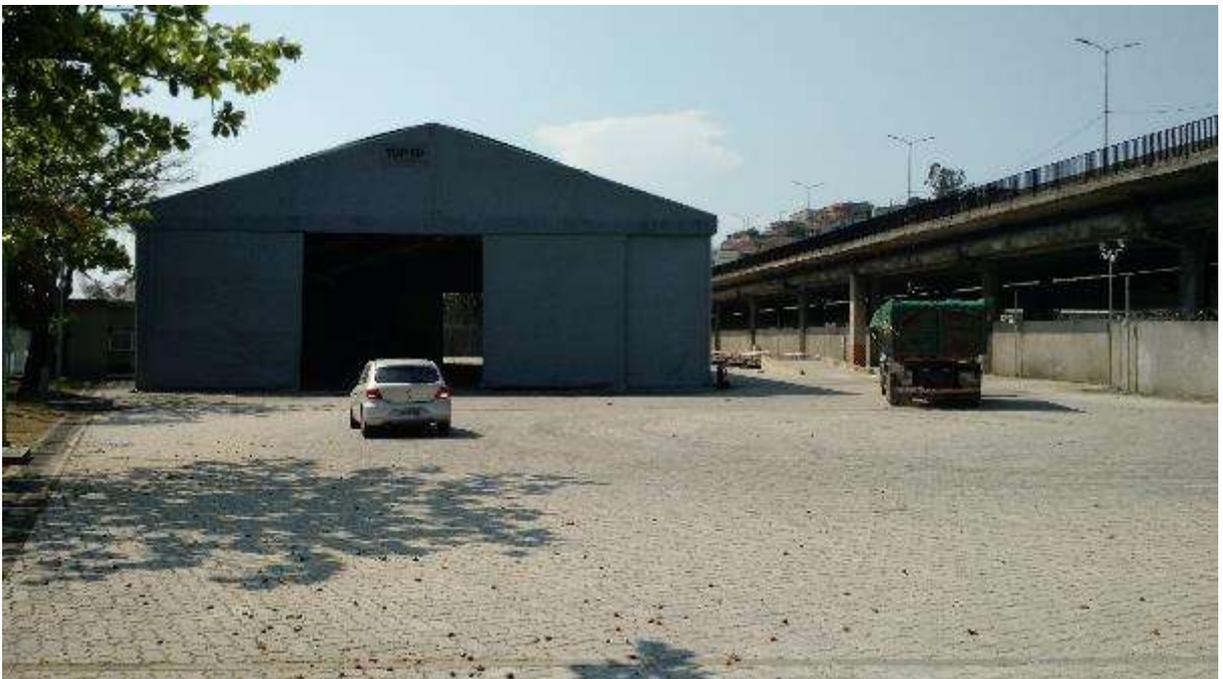
ÁREA 01 - VISTA PARCIAL DO IMÓVEL AVALIANDO – DETALHE PARA ACESSO A AREA SOB O VIADUTO DA BR - 101



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



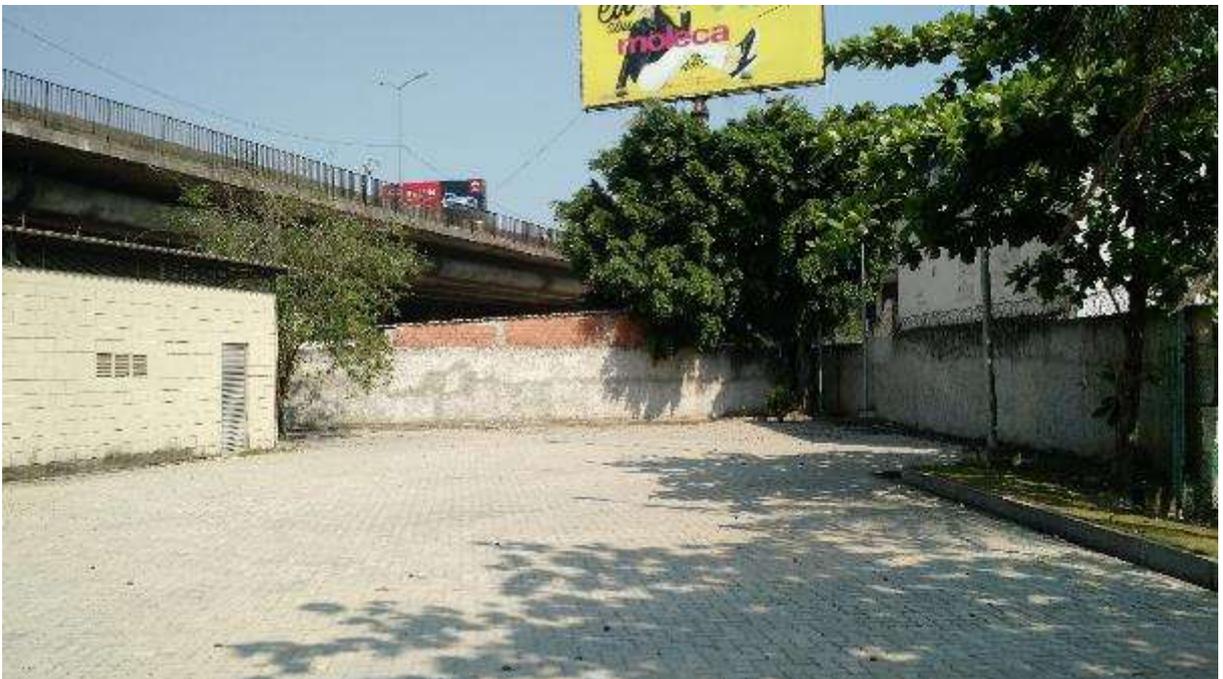
ÁREA 01 - VISTA PARCIAL DO IMÓVEL AVALIANDO – DETALHE PARA ESCRITÓRIO RECEITA FEDERAL



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



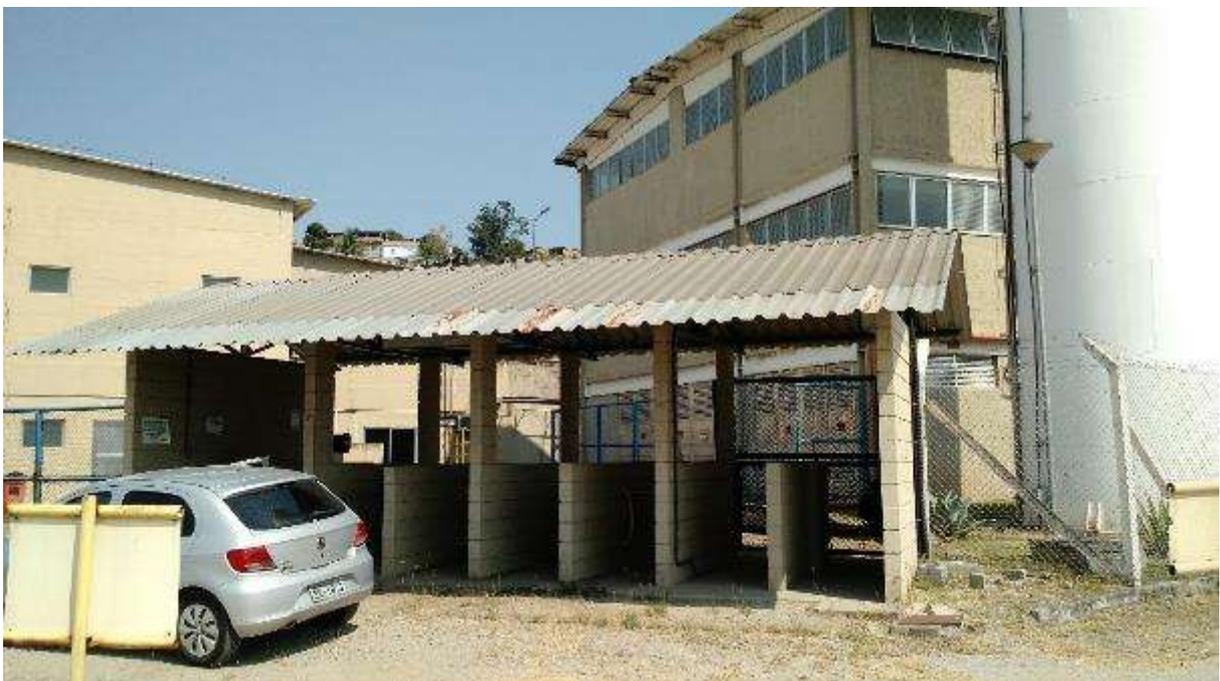
VISTA PARCIAL DO IMÓVEL – DETALHE PARA O ACESSO A AVENIDA DO CONTORNO PORTAO 3



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



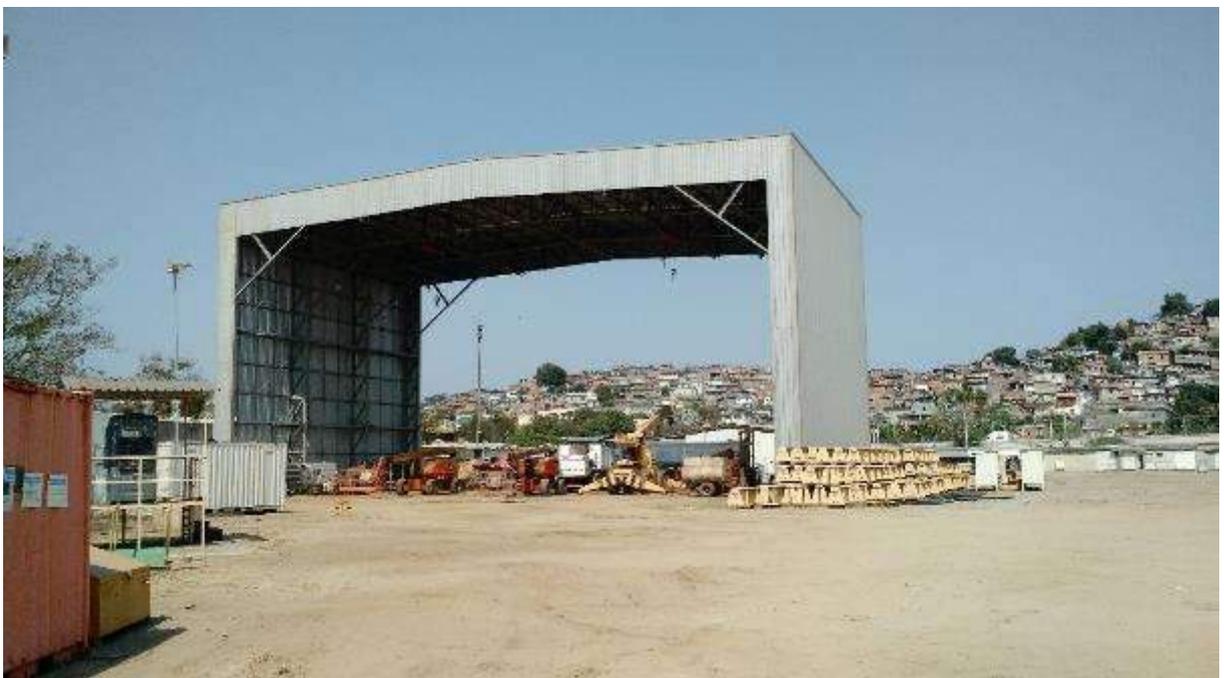
ÁREA 04 - VISTA PACIAL DO IMÓVEL AVALIANDO
DETALHE PARA PRÉDIO DE VESTIÁRIO/SANITÁRIO EM CAMPO



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



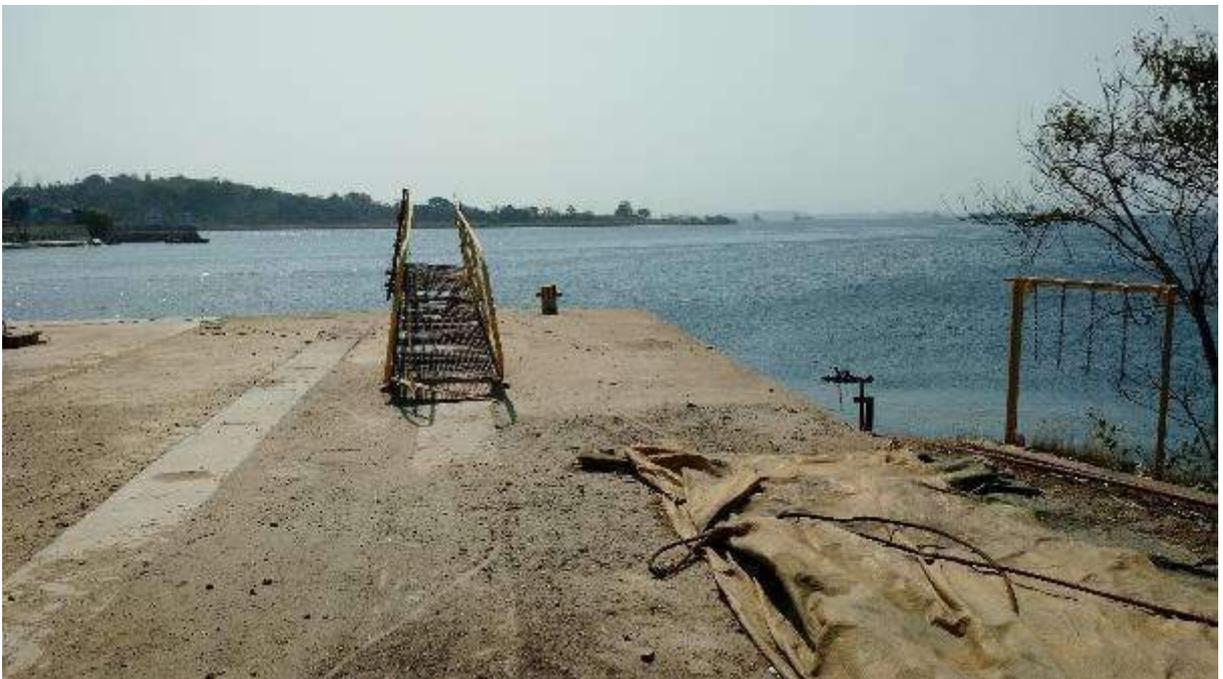
ÁREA 05 – VISTA PARCIAL DO IMÓVEL AVALIANDO – DETALHE PARA GALPÃO MÓVEL 02



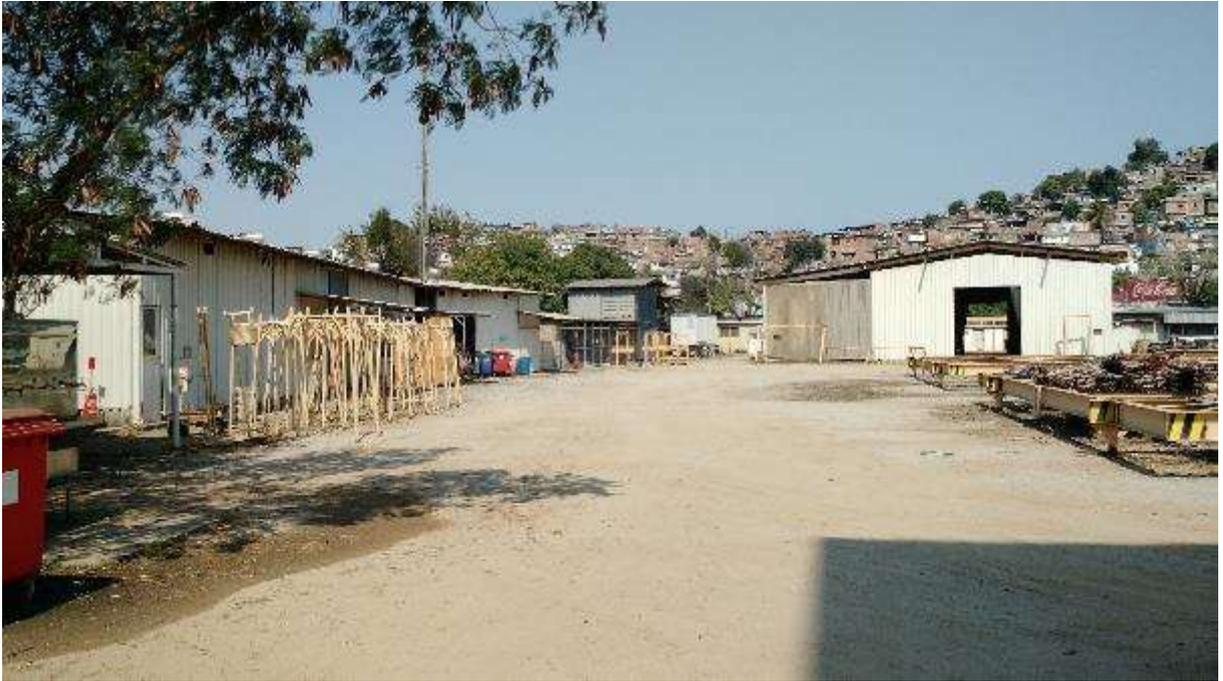
ÁREA 05 – VISTA PARCIAL DO IMÓVEL AVALIANDO - PIER



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



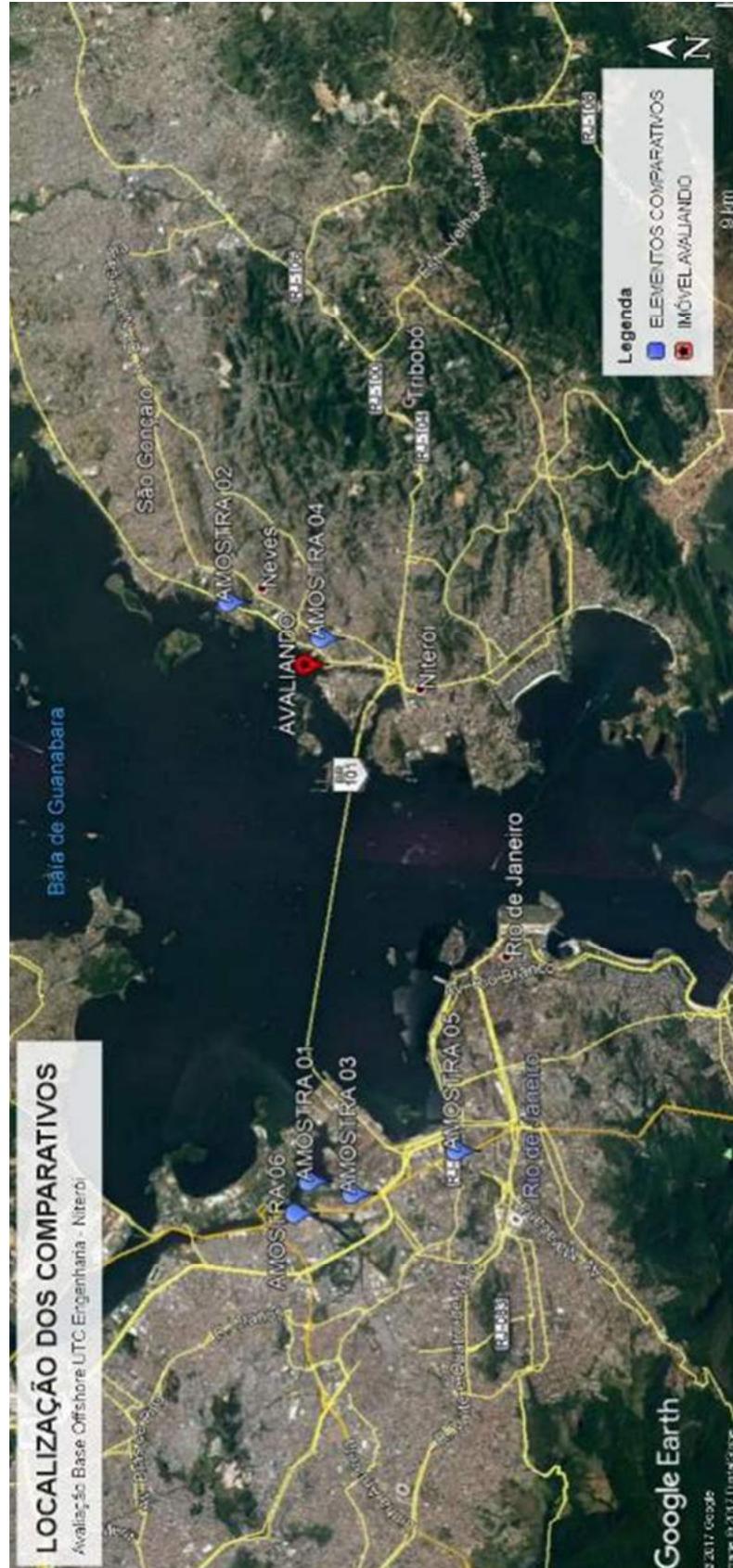
ÁREA 06 – VISTA PARCIAL DO IMÓVEL AVALIANDO



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

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

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

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

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 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

Fontes de Informação

Valor de Venda Fonte

Valor Construção Contato

Valor Terreno Fone

Modalidade

Natureza Fator Of.

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

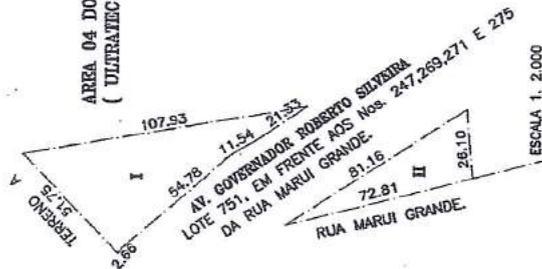
751, EM FRENTE AOS Nos. 247,269,271 E 275 DA RUA MARUI GRANDE



AREA DENOMINADA CONTROL

A confrontação e mencionada em escritura como sendo EBIN

AREA 04 DO QUADRO DE AREAS (ULTRATEC COBRENA)



Todas 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,

QUADRO DE AREAS - ULTRATEC e COBRENA		
DOCUMENTAÇÃO	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
II) - 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
171 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
lanhã , 85 (ESCRITURA)	3.611,83 m ²	
lanhã , 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
TOTAIS (m ²)	77.031,59 m ²	73.114,21 m ²
Area Real (diferença encontrada) >>		- 3.917,38 m ²

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



N. CONTRATO
ENG RESP.
CREA N.

CLIENTE OU USUARIO

EMPREENDIMENTO OU PROGRAMA

AREA OU UNIDADE
ULTRATEC E COBRENA

TÍTULO
LEVANTAMENTO TOPOGRAFICO

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

PROJ. Leonardo Valente C.R.C. RJ 271.032/04-02	DES. Leonardo Valente C.R.C. RJ 271.032/04-02	VERIF.	APROV.
ESCALA 1:1.000		FOLHA 1 de 2	
DATA 12/08/04	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 ²)	Área Construída (m ²)
Terreno	11.869,00	686,00

OBJETIVO: DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO.

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

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

RESULTADO DA AVALIAÇÃO – DATA BASE: OUTUBRO/2.017:

R

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

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

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



LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. SOLICITANTE

UTC PARTICIPAÇÕES S.A

2. PROPRIETÁRIO

UTC PARTICIPAÇÕES S.A

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO

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

3.1. Tipo do Bem: Terreno com edificação.

3.2. Ocupante do Imóvel: Desocupado.

3.3. Tipo de Ocupação: Desocupado.

4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação do valor de mercado do Imóvel.

5. CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

5.1. VISTORIA

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

5.2. DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

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

5.3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

5.3.1. DO MUNICÍPIO DE JOÃO PESSOA

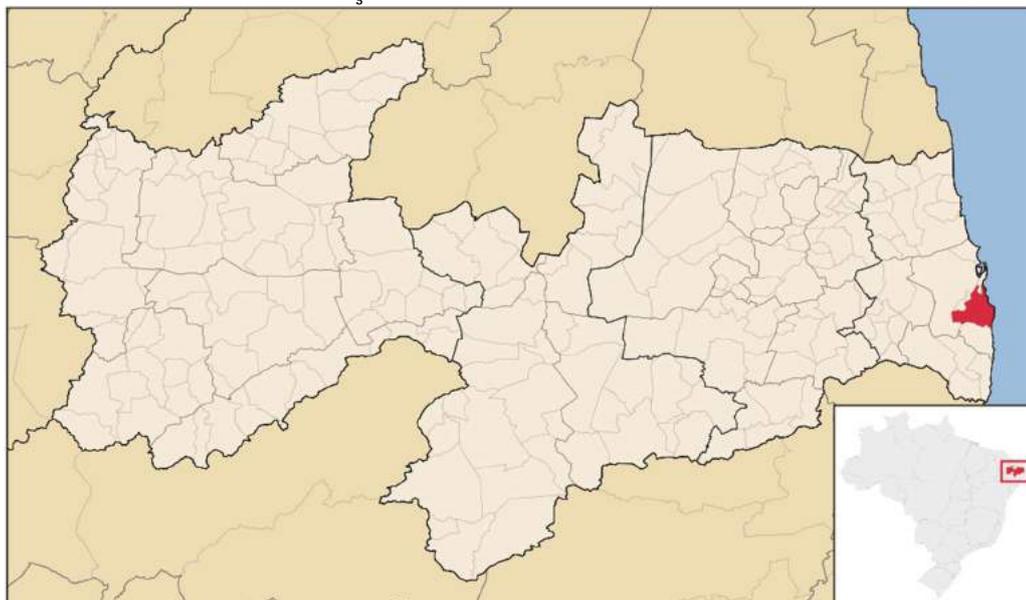
João Pessoa é capital e principal centro financeiro e econômico do estado da Paraíba, representando 30,7% da economia paraibana, também é o maior índice de desenvolvimento humano (IDH) da Paraíba, com 0,763. Com 769.604 habitantes, João Pessoa é a 8ª cidade mais populosa do nordeste brasileiro e a 23ª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

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

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

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

MAPA DE INDICAÇÃO DO MUNICÍPIO DE JOÃO PESSOA



Fonte: Enciclopédia Colaborativa Digital Wikipédia

5.3.3. SITUAÇÃO CADASTRAL

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

5.3.4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

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

IMAGENS DE SATÉLITE





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

5.3.4.1. DO TERRENO

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

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

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

Área Total: 11.869,00 m²

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

5.3.4.2. DAS EDIFICAÇÕES

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

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

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



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

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

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

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

6. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

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

O atual cenário da economia brasileira ainda é de grande retração, e consequentemente, 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 superestimativa 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