

ANEXO 02

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 216.13619-D

1 - SOLICITANTE

Nome: RAUL KORMANN

2 - IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Endereço: Rua Maranhão, n.º 1238 esquina com Rua Goiás.

Bairro: Agua Verde.

Município: Curitiba.

Estado: PR.

3 - OBJETIVO

Determinação do Valor Venal de Mercado.

4 - LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA



A localização do imóvel analisado aparece apontada em vermelho.

4.1 - CONFIGURAÇÃO BÁSICA.

Antes de constituir-se um bairro, a região era formada por fazendas e chácaras, cortada por um rio esverdeado (em função de algas que formavam essa coloração) que recebeu a denominação de "Rio Água Verde", sendo assim, a localidade ficou conhecida por água verde e posteriormente "bairro água verde" em decorrência deste rio que corta a localidade.

O bairro possui como característica principal a mescla de bairro residencial e comercial, localizado próximo ao centro de Curitiba.

4.2. - O LOGRADOURO DE SITUAÇÃO

- Nome: Rua Maranhão;
- Começa: Av. República Argentina.
- Traçados altimétricos no local: regulares; Traçados planimétricos no local: regulares;
- Trata-se de via: com tráfego de veículos reduzido;
- Nº de pistas de rolamento: uma em mão dupla; Pavimentação da pista: asfalto; Pavimentação dos passeios: cimentado;
- Iluminação: através de lâmpadas a vapor de mercúrio;
- Características ocupacionais e de meio-ambiente: se enquadram perfeitamente no aspecto da localidade; Sob o aspecto construtivo, constatamos: residências unifamiliares de padrão médio alto de idades e tipos variados;
- Drenagem Pluvial: rede subterrânea; Esgotos sanitários: rede subterrânea; Rede de abastecimento de água: canalizada; Gás: engarrafado;

4.3 - DESCRIÇÃO DA UNIDADE:

Trata-se de uma casa residencial de 2 pavimentos, não foi realizada vistoria interna no imóvel.

- Caracterização: lote urbano.
- Acessos: direto, pelo logradouro.
- Configuração geométrica: regular.
- Topografia: área plana.
- Dimensões:
 - Frente: 27,00 metros.
 - Fundos: 27,00 metros.
 - Lateral direita: 35,00 metros.
 - Lateral esquerda: 35,00 metros.
- **Área total: 945,00 m²**, conforme matrícula de nº 50056.
- Conotação básica: Casa residencial de esquina.
- Localização no terreno: ocupa-o parcialmente.
- Trata-se de edificação: terminada que, aparentemente, não sofreu alterações em relação ao projeto original.
- Perfil da edificação: Casa residencial de 2 pavimentos.
- Distribuição ocupacional dos espaços:
 - ✓ **Não foi realizada vistoria interna no imóvel.**
- Equipamentos e Instalações:
 - * Instalações elétricas: convencionais, com eletrodutos embutidos e pontos de tomadas e luz nos compartimentos.
 - * Instalações hidráulicas: convencionais, com tubulações embutidas na alvenaria, em colunas, de acordo com o projeto.

- Padrão de edificação: Simples, segundo NBR-12721/07 da ABNT.
- Materiais empregados no acabamento/revestimento da edificação:
 - * Fachada: Pintura.
- Idade aparente: 20 anos.
- Idade remanescente: 40 anos.
- Estado de conservação: regular (2,0 C) conforme tabela de Ross-Heidecke.
- **Área construída: 587,00 m²**, conforme IPTU de inscrição: 09.2.0078.0124.007.

OBS¹: Conforme acordado com o cliente não foi realizada vistoria interna no imóvel.

OBS²: Os aspectos aqui descritos foram estimados a partir da vistoria externa realizada.

5- Definição do Valor

No presente caso definimos em **R\$ 2.600.000,00** o valor justo de venda para a unidade referenciada em seu estado atual.

Rio de Janeiro, 03 de Julho de 2016.

Atenciosamente

EMBRAP/PRAXIS - Avaliação Patrimonial Ltda.
Departamento de Avaliações
CREA Nº 98-02-91067-3-RJ



PAULO TABAH DE ALMEIDA
CREA Nº 86.101301-9-D-RJ



BRUNO SÉRGIO M. FIGUEIREDO
CAU A 3598-0

4.1 - CONFIGURAÇÃO BÁSICA.

Situada no interior do Maciço Costeiro de Niterói, a Região de Pendotiba possui, como limites, o Município de São Gonçalo e as Regiões de Planejamento Leste, Oceânica, Praias da Baía e Norte, e foi definida pelo Plano Diretor de Niterói como sendo constituída pelos seguintes bairros: Badu, Cantagalo, Ititioca, Largo da Batalha, Maceió, Maria Paula, Matapaca, Muriqui, Sapê e Vila Progresso.

A região abriga cerca de 50.000 habitantes, ou seja, pouco mais de 10% do total da população do município, que se distribuem num espaço de cerca de 25,5 km², representando cerca de 20% da área do município. Ou seja, a região apresenta uma densidade demográfica baixa em relação ao resto da cidade.

A maior parte dos bairros da Região foi criada pelo Decreto nº 4895 de 1986. Antes desta data tais bairros eram reconhecidos apenas como algumas localidades existentes em Pendotiba. Desse modo, seus limites são, ainda hoje, desconhecidos para boa parte da população, que prefere se identificar como residente em Pendotiba (que não chega a constituir-se como um bairro).

O grande impulso para o desenvolvimento da região foi dado no período das décadas de 70 e 80, quando algumas construtoras compraram grandes lotes de terra, mantendo-os como reserva de valor, para posteriormente construírem alguns dos luxuosos condomínios residenciais horizontais que hoje se espalham pela região.

Tal processo detonou a configuração do espaço atual, no qual se verifica que ao longo dos núcleos de população de baixa renda, desenvolvem-se verdadeiras "ilhas" de população com rendimentos mais elevados, que habitam os condomínios.

A Região de Pendotiba teve um incremento populacional considerável nos últimos anos, sobretudo após a década de 80 e as atividades econômicas têm-se dinamizado, recentemente, beneficiadas pelo aumento da população e pela melhoria da infra-estrutura básica da Região.

Destaca-se o Largo da Batalha como principal pólo econômico, onde se concentram os serviços e um comércio melhor estruturado do que nos demais bairros, ressaltando-se os supermercados, farmácias, bares e restaurantes, bancos, agências de automóveis, serviços médicos e odontológicos entre outros. No restante dos bairros, o comércio encontra-se muito disperso situado, sobretudo ao longo das extensas vias que cortam a Região.

Existem algumas opções de lazer: destacam-se as casas noturnas situadas principalmente ao longo da estrada Caetano Monteiro e os clubes sociais e desportivos. Alguns condomínios possuem estrutura própria de lazer (quadras, piscinas,...), mas a população em geral encontra, como alternativa, as praias da Região Oceânica ou pólos de lazer e cultura - no Centro, Icaraí ou mesmo no Rio de Janeiro - acessíveis sobretudo pela relativa proximidade.

As desigualdades sociais são mais perceptíveis no espaço de Pendotiba do que no restante do município. Em praticamente todos os bairros, núcleos de extrema pobreza intercalam-se com condomínios residenciais horizontais de médio e alto padrão construtivo.

Os principais problemas urbanos e ambientais de Pendotiba estão relacionados com a insuficiência de uma rede de saneamento básico que responda pela crescente demanda.

Tal problema não alcança os moradores dos condomínios residenciais, por possuírem alternativas tanto para o abastecimento de água, quanto para o esgotamento sanitário, estando ambas fora do alcance das comunidades de baixa renda. No entanto, há sinais de reversão com os projetos de municipalização dos serviços.

O serviço de transporte coletivo é aparentemente insuficiente para atender às necessidades da população.

O imóvel avaliando está situado em Vila Progresso, um dos bairros de Pendotiba. O bairro é restrito a meia dúzia de ruas sinuosas que partem, de forma geral, da Estrada Caetano Monteiro, principal via da região.

O bairro é formado por loteamentos e condomínios que, de forma geral, abrigam residências unifamiliares, chácaras e clubes. O local é muito arborizado, com topografia irregular, áreas protegidas e razoavelmente urbanizado.

4.2. - O LOGRADOURO DE SITUAÇÃO

- Nome: Rua Independência;
- Começa: Estrada Caetano Monteiro
- Traçados altimétricos no local: irregulares; Traçados planimétricos no local: irregulares;
- Trata-se de via: com tráfego de veículos reduzido;
- Nº de pistas de rolamento: uma em mão dupla; Pavimentação da pista: asfalto; Pavimentação dos passeios: cimentado somente em alguns trechos;
- Iluminação: através de lâmpadas a vapor de mercúrio;
- Características ocupacionais e de meio-ambiente: se enquadram perfeitamente no aspecto da localidade; Sob o aspecto construtivo, constatamos: residências unifamiliares com idades e tipos variados;
- Drenagem Pluvial: rede subterrânea; Esgotos sanitários: rede subterrânea; Rede de abastecimento de água: canalizada; Gás: engarrafado;

4.3 - DESCRIÇÃO DA UNIDADE:

Trata-se de imóvel composto de terreno e benfeitorias.

- Área de terreno: 7.250,00 m²
- Área construída: 50,00m²

5- Definição do Valor

No presente caso definimos em **R\$ 1.200.000,00** o valor justo de venda para a unidade referenciada em seu estado atual.

Rio de Janeiro, 03 de Julho de 2016.

Atenciosamente

EMBRAP/PRAXIS - Avaliação Patrimonial Ltda.
Departamento de Avaliações
CREA Nº 98-02-91067-3-RJ



PAULO TABAH DE ALMEIDA
CREA Nº 86.101301-9-D-RJ



BRUNO SÉRGIO M. FIGUEIREDO
CAU A 3598-0

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 216.13619-B

1 - SOLICITANTE

Nome: ALOÉS INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA

2 - IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Endereço: Rua Oswaldo Vieira de Souza S/n

Bairro: Boa Vista.

Município: São Gonçalo.

Estado: RJ.

3 - OBJETIVO

Determinação do Valor Venal de Mercado.

4 - LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA



A localização do imóvel analisado aparece apontada em vermelho.

4.1 - CONFIGURAÇÃO BÁSICA.

São Gonçalo foi fundado 1579. Em 1890, o então Distrito de São Gonçalo é emancipado politicamente e desmembrado de Niterói. De lá para cá, o município se desenvolveu consideravelmente.

Com a terceira maior população do Estado do Rio de Janeiro (889.828 habitantes), segundo dados do IBGE 2000, o município de São Gonçalo é hoje uma das principais cidades do estado. A proximidade com a cidade do Rio de Janeiro, da qual dista apenas 20 quilômetros, e a ligação com outros municípios fazem de São Gonçalo um ponto estratégico para negócios, além de passagem, quase obrigatória, para as áreas turísticas do estado, como a Região dos Lagos.

Localizado na região metropolitana do Estado do Rio, no lado oriental da Baía de Guanabara, São Gonçalo tem uma área de 251 quilômetros quadrados atravessada pelas duas principais vias de acesso ao Norte do Estado: a Rodovia Amaral Peixoto e a Niterói-Manilha, integradas ao sistema BR-101, o que garante o acesso fácil às demais regiões do país.

Hoje, São Gonçalo luta para firmar seu espaço, com um parque industrial variado, que inclui firmas como Plastigel, Tintas Internacional, Eletro Vidro, Comercial Gerdau, CCPL, Quaker Alimentos, os laboratórios farmacêuticos B. Braun e Herald's, além de confecções, principalmente em jeans.

O comércio gonçalense é um dos mais ativos da região, com grandes redes de supermercado, é o caso do Makro, Carrefour, Champion, Extra e o Sam's Club (do grupo americano Wal Mart) e o São Gonçalo Shopping Rio, às margens da BR-101, na altura do bairro do Boa Vista.

As estradas vicinais são precárias, em contraponto com a malha rodoviária que se mostra bem mais desenvolvida, facilitando, assim, a comunicação entre o Rio de Janeiro, Niterói e os outros municípios. Todavia, não é sempre que esta malha rodoviária se apresenta num bom estado de conservação.

O município é atendido por um ramal da antiga Estrada de Ferro Central do Brasil, contudo, em mau estado de conservação.

Deve-se destacar a recente duplicação da RJ-106, entre Tribobó e Maricá, numa extensão de 31,5 quilômetros. Como o trecho de Tribobó a Maricá é densamente povoado, a duplicação deve amenizar os constantes engarrafamentos de trânsito, especialmente nos feriados longos, quando as viagens chegam a se estender por até seis horas, e a recuperação da RJ-104, entre Niterói e Tribobó e duplicação da RJ-106, que começa em Tribobó.

O "Rodo" de São Gonçalo é área central do distrito.

O imóvel avaliando está situado em Boa Vista, um dos bairros de São Gonçalo. O bairro é composto de unidades mista (comercial, residencial e industrial), de forma geral, a Rua Oswaldo Vieira de Souza, trata-se de via secundária.

4.2. - O LOGRADOURO DE SITUAÇÃO

- Nome: Rua Oswaldo Vieira de Souza;
- Começa: Travessa Frederico Marques
- Traçados altimétricos no local: irregulares; Traçados planimétricos no local: irregulares;
- Trata-se de via: com tráfego de veículos reduzido;
- Nº de pistas de rolamento: uma em mão dupla; Pavimentação da pista: asfalto; Pavimentação dos passeios: cimentado somente em alguns trechos;
- Iluminação: através de lâmpadas a vapor de mercúrio;
- Características ocupacionais e de meio-ambiente: se enquadram perfeitamente no aspecto da localidade; Sob o aspecto construtivo, constatamos: residências unifamiliares com idades e tipos variados;

- Drenagem Pluvial: rede subterrânea; Esgotos sanitários: rede subterrânea; Rede de abastecimento de água: canalizada; Gás: engarrafado;

4.3 - DESCRIÇÃO DA UNIDADE:

- Caracterização: lote urbano comercial.
- Características especiais: terreno com frente para Rua Magalhães Bastos.
- Acessos: diretos, pelo logradouro.
- Forma: irregular.
- Topografia: área plana.
- Dimensões: 48,70 m fazendo lateral com a área II, defletindo a direita forma um segmento de reta que mede 385,30 m onde encontra ao lado esquerdo diversas invasões defletindo a direita forma a em um segmento de reta de 89,52 m, onde encontra a Marinha com vegetação de mangue, defletindo a direita em linha sinuosa de 413,50 m, tendo ao lado esquerdo a Baía da Guanabara, chega-se ao ponto de partida perfazendo um perímetro de 937,02 m². Área total e área da União 27.602,53 m² - conforme a matrícula, nº 51199.

5- Definição do Valor

No presente caso definimos em **R\$ 6.500.000,00** o valor justo de venda para a unidade referenciada em seu estado atual.

Rio de Janeiro, 03 de Julho de 2016.

Atenciosamente

EMBRAP/PRAXIS - Avaliação Patrimonial Ltda.
Departamento de Avaliações
CREA Nº 98-02-91067-3-RJ



PAULO TABAH DE ALMEIDA
CREA Nº 86.101301-9-D-RJ



BRUNO SÉRGIO M. FIGUEIREDO
CAU A 3598-0

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 216.13619-C

1 - SOLICITANTE

Nome: ALOÉS INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA

2 - IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Endereço: Rua Visconde de Itaúna, n.º 2903

Bairro: Paraíso.

Município: São Gonçalo.

Estado: RJ.

3 - OBJETIVO

Determinação do Valor Venal de Mercado.

4 - LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA



A localização do imóvel analisado aparece apontada em vermelho.

4.1 - CONFIGURAÇÃO BÁSICA.

São Gonçalo foi fundado 1579. Em 1890, o então Distrito de São Gonçalo é emancipado politicamente e desmembrado de Niterói. De lá para cá, o município se desenvolveu consideravelmente.

Com a terceira maior população do Estado do Rio de Janeiro (889.828 habitantes), segundo dados do IBGE 2000, o município de São Gonçalo é hoje uma das principais cidades do estado. A proximidade com a cidade do Rio de Janeiro, da qual dista apenas 20 quilômetros, e a ligação com outros municípios fazem de São Gonçalo um ponto estratégico para negócios, além de passagem, quase obrigatória, para as áreas turísticas do estado, como a Região dos Lagos.

Localizado na região metropolitana do Estado do Rio, no lado oriental da Baía de Guanabara, São Gonçalo tem uma área de 251 quilômetros quadrados atravessada pelas duas principais vias de acesso ao Norte do Estado: a Rodovia Amaral Peixoto e a Niterói-Manilha, integradas ao sistema BR-101, o que garante o acesso fácil às demais regiões do país.

Hoje, São Gonçalo luta para firmar seu espaço, com um parque industrial variado, que inclui firmas como Plastigel, Tintas Internacional, Eletro Vidro, Comercial Gerdau, CCPL, Quaker Alimentos, os laboratórios farmacêuticos B. Braun e Herald's, além de confecções, principalmente em jeans.

O comércio gonçalense é um dos mais ativos da região, com grandes redes de supermercado, é o caso do Makro, Carrefour, Champion, Extra e o Sam's Club (do grupo americano Wal Mart) e o São Gonçalo Shopping Rio, às margens da BR-101, na altura do bairro do Boa Vista.

As estradas vicinais são precárias, em contraponto com a malha rodoviária que se mostra bem mais desenvolvida, facilitando, assim, a comunicação entre o Rio de Janeiro, Niterói e os outros municípios. Todavia, não é sempre que esta malha rodoviária se apresenta num bom estado de conservação.

O município é atendido por um ramal da antiga Estrada de Ferro Central do Brasil, contudo, em mau estado de conservação.

Deve-se destacar a recente duplicação da RJ-106, entre Tribobó e Maricá, numa extensão de 31,5 quilômetros. Como o trecho de Tribobó a Maricá é densamente povoado, a duplicação deve amenizar os constantes engarrafamentos de trânsito, especialmente nos feriados longos, quando as viagens chegam a se estender por até seis horas, e a recuperação da RJ-104, entre Niterói e Tribobó e duplicação da RJ-106, que começa em Tribobó.

O "Rodo" de São Gonçalo é área central do distrito.

O imóvel avaliando está situado em Boa Vista, um dos bairros de São Gonçalo. O bairro é composto de unidades mista (comercial, residencial e industrial), de forma geral, a Rua Oswaldo Vieira de Souza, trata-se de via secundária.

4.2. - O LOGRADOURO DE SITUAÇÃO

- Nome: Rua Visconde de Itaúna;
- Começa: Rua Manuel Duarte
- Traçados altimétricos no local: irregulares; Traçados planimétricos no local: irregulares;
- Trata-se de via: com tráfego de veículos reduzido;
- Nº de pistas de rolamento: uma em mão dupla; Pavimentação da pista: asfalto; Pavimentação dos passeios: cimentado somente em alguns trechos;
- Iluminação: através de lâmpadas a vapor de mercúrio;

- Características ocupacionais e de meio-ambiente: se enquadram perfeitamente no aspecto da localidade; Sob o aspecto construtivo, constatamos: residências unifamiliares com idades e tipos variados;
- Drenagem Pluvial: rede subterrânea; Esgotos sanitários: rede subterrânea; Rede de abastecimento de água: canalizada; Gás: engarrafado;

4.3 - DESCRIÇÃO DA UNIDADE:

Trata-se de uma casa residencial de 2 pavimentos, não foi realizada vistoria interna no imóvel.

- Caracterização: lote urbano.
- Acessos: direto, pelo logradouro.
- Configuração geométrica: regular.
- Topografia: área plana.
- Dimensões:
 - Frente: 9,87 metros.
 - Fundos: 9,87 metros.
 - Lateral direita: 27,13 metros.
 - Lateral esquerda: 27,13 metros.
- **Área total: 263,77,00 m²**, conforme matrícula de nº 11066.

OBS: Identificamos divergência de área de terreno entre o IPTU e matrícula fornecidos, por critério de garantia será utilizado a área que consta na matrícula.

- Conotação básica: Casa residencial.
- Localização no terreno: ocupa-o totalmente.
- Trata-se de edificação: terminada que, aparentemente, não sofreu alterações em relação ao projeto original.
- Perfil da edificação: Casa residencial de 2 pavimentos.
- Distribuição ocupacional dos espaços:

✓ **Não foi realizada vistoria interna no imóvel.**

- Equipamentos e Instalações:
 - * Instalações elétricas: convencionais, com eletrodutos embutidos e pontos de tomadas e luz nos compartimentos.
 - * Instalações hidráulicas: convencionais, com tubulações embutidas na alvenaria, em colunas, de acordo com o projeto.
- Padrão de edificação: Simples, segundo NBR-12721/07 da ABNT.
- Materiais empregados no acabamento/revestimento da edificação:
 - * Fachada: Pintura.
- Idade aparente: 20 anos.
- Idade remanescente: 40 anos.
- Estado de conservação: regular (2,0 C) conforme tabela de Ross-Heidecke.
- **Área construída: 104,00 m²**, conforme IPTU de inscrição: 23610000.

OBS¹: Conforme acordado com o cliente não foi realizada vistoria interna no imóvel.

OBS²: Os aspectos aqui descritos foram estimados a partir da vistoria externa realizada.

5- Definição do Valor

No presente caso definimos em **R\$ 346.000,00** o valor justo de venda para a unidade referenciada em seu estado atual.

Rio de Janeiro, 03 de Julho de 2016.

Atenciosamente

EMBRAP/PRAXIS - Avaliação Patrimonial Ltda.
Departamento de Avaliações
CREA Nº 98-02-91067-3-RJ



PAULO TABAH DE ALMEIDA
CREA Nº 86.101301-9-D-RJ



BRUNO SÉRGIO M. FIGUEIREDO
CAU A 3598-0

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 216.13619-E

1 - SOLICITANTE

Nome: Aloés Indústria e Comércio Ltda.

2 - IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Endereço: Alameda Santos, nº 211.

Bairro: Vila Mariana.

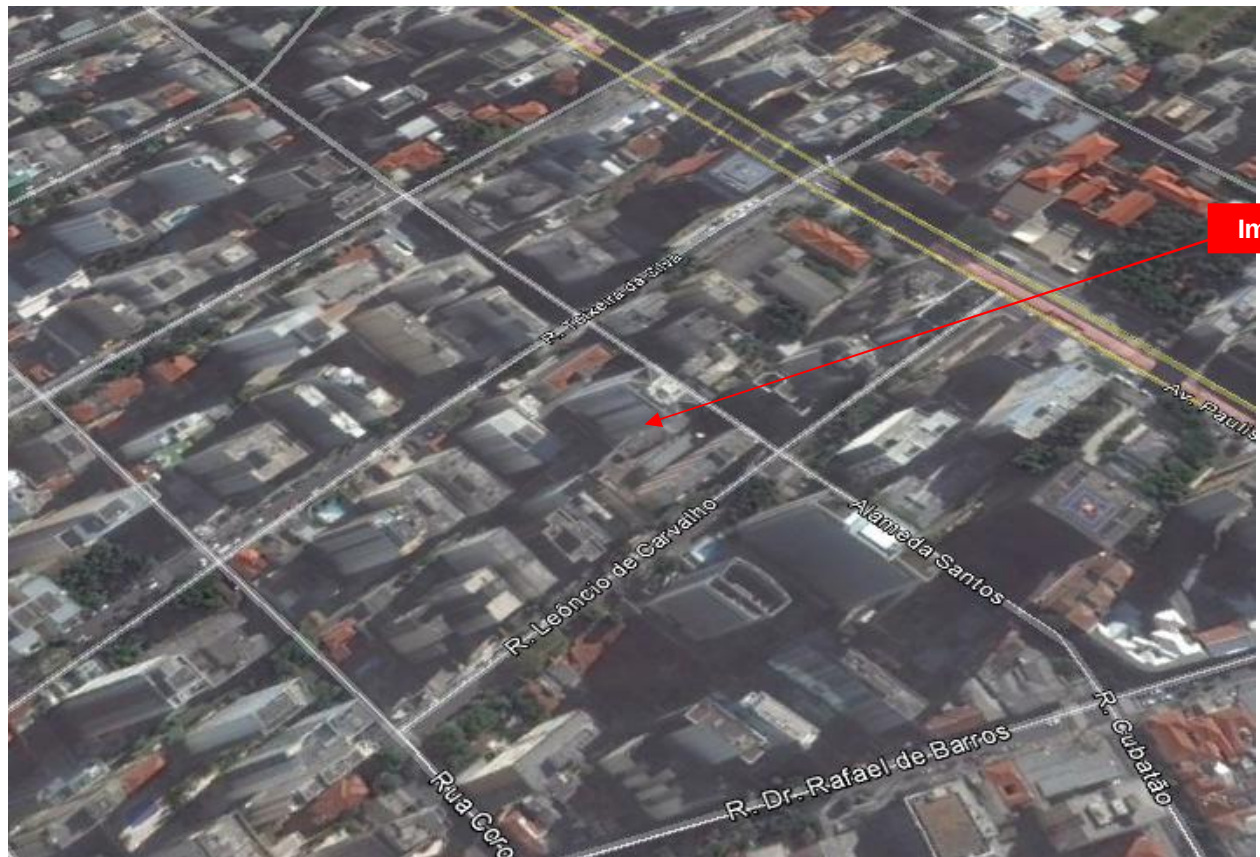
Município: São Paulo.

Estado: SP.

3 - OBJETIVO

Determinação do Valor Venal de Mercado.

4 - LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA



A localização do imóvel analisado aparece apontada em vermelho.

4.1 - CONFIGURAÇÃO BÁSICA.

Vila Mariana (originalmente Cruz das Almas) é um bairro nobre e tradicional da cidade de São Paulo, localizado na zona sul, situado no distrito homônimo (Vila Mariana). É administrado pela Subprefeitura de Vila Mariana.

O bairro faz parte do Centro Expandido e fica próximo à região central da cidade.

Na Vila Mariana encontram-se quatro estações de metrô: Ana Rosa, Vila Mariana, Santa Cruz e Chácara Klabin.

A Vila Mariana possui alguns dos colégios mais tradicionais da cidade e tem localização privilegiada, estando perto de hospitais (públicos e particulares), centros de comércio, espaços para lazer, shoppings, entre outros.

4.2. - O LOGRADOURO DE SITUAÇÃO

- Nome: Rua Alameda Santos;
- Começa: Av. Conselheiro Rodrigues Alves.
- Traçados altimétricos no local: regulares; Traçados planimétricos no local: regulares;
- Trata-se de via: com tráfego de veículos intenso;
- Nº de pistas de rolamento: uma em mão única; Pavimentação da pista: asfalto; Pavimentação dos passeios: cimentado;
- Iluminação: através de lâmpadas a vapor de mercúrio;
- Características ocupacionais e de meio-ambiente: se enquadram perfeitamente no aspecto da localidade; sob. o aspecto construtivo, constatamos: residências unifamiliares de padrão médio alto de idades e tipos variados;
- Drenagem Pluvial: rede subterrânea; Esgotos sanitários: rede subterrânea; Rede de abastecimento de água: canalizada; Gás: engarrafado;

4.3 - DESCRIÇÃO DA UNIDADE:

Trata-se de um conjunto de salas localizadas no 12º andar do Ed. Paulista Boulevard, não foi realizada vistoria interna no imóvel.

O edifício possui um total de 20 andares com lajes a partir de 360 m² e conta com 4 elevadores sociais.

O Paulista Boulevard possui ar-condicionado Individual e um total de 274 vagas de estacionamento.

- Conotação básica: Sala comercial.
- Localização no terreno: ocupa-o parcialmente.
- Trata-se de edificação: terminada que, aparentemente, não sofreu alterações em relação ao projeto original.
- Perfil da edificação: salas interligadas com banheiro.
- Distribuição ocupacional dos espaços:

✓ **Não foi realizada vistoria interna no imóvel.**

- Equipamentos e Instalações:
 - * Instalações elétricas: convencionais, com eletrodutos embutidos e pontos de tomadas e luz nos compartimentos.
 - * Instalações hidráulicas: convencionais, com tubulações embutidas na alvenaria, em colunas, de acordo com o projeto.
- Padrão de edificação: médio/alto, segundo NBR-12721/07 da ABNT.

- Materiais empregados no acabamento/revestimento da edificação:
 - * Fachada: Pintura.
- Idade aparente: 20 anos.
- Idade remanescente: 40 anos.
- Estado de conservação: regular (2,0 C) conforme tabela de Ross-Heidecke.
- **Área construída – Sala 1203: 27,45 m² de área privativa; 39,74m² de área comum; totalizando 67,19m² de área total, conforme matrícula: 94336.**
- **Área construída – Sala 1204: 27,45 m² de área privativa; 39,74m² de área comum; totalizando 67,19m² de área total, conforme matrícula: 94337.**
- **Área construída – Sala 1205: 27,45 m² de área privativa; 39,74m² de área comum; totalizando 67,19m² de área total, conforme matrícula: 94338.**

OBS¹: Conforme acordado com o cliente não foi realizada vistoria interna no imóvel.

OBS²: Os aspectos aqui descritos foram estimados a partir da vistoria externa realizada.

5- Definição do Valor

No presente caso definimos em **R\$ 1.100.000,00** o valor justo de venda para a unidade referenciada em seu estado atual.

Rio de Janeiro, 03 de Julho de 2016.

Atenciosamente

EMBRAP/PRAXIS - Avaliação Patrimonial Ltda.
Departamento de Avaliações
CREA Nº 98-02-91067-3-RJ



PAULO TABAH DE ALMEIDA
CREA Nº 86.101301-9-D-RJ



BRUNO SÉRGIO M. FIGUEIREDO
CAU A 3598-0

TRABALHO SOLICITADO POR



**PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR VENAL DO IMÓVEL
- TERRENO E BENFEITORIAS - SITUADO À RUA JUMECY RODRIGUES
GOMES, S/Nº, (CONFLUÊNCIA DAS RODOVIAS BR-116 E RJ-145) PIRAÍ -
RJ.**



Aspecto geral frontal da propriedade.

RESUMO DA AVALIAÇÃO:

Valor de mercado	R\$ 23.700.000,00
Valor de liquidez forçada	R\$ 17.400.000,00

Data: 09 de Julho de 2012

RELATÓRIO: 212.10658

Rua Conde de Bonfim, 106, sl.205, Tijuca, Rio de Janeiro (RJ), CEP 20520-053; Telefaxes: 2254-9962/2568-1520/3872-6047/3872-6123
embrap@embrappraxis.com.br www.embrappraxis.com.br

INTRODUÇÃO/SUMÁRIO

Para a realização deste relatório foi feita vistoria no local e no imóvel. A vistoria do imóvel objetivou a determinação de padrão construtivo e estado de conservação. Não foram feitas medições nem análises estruturais. Assim, não entramos no mérito do imóvel apresentar problemas nas instalações elétricas e hidráulicas ou vícios ocultos. Da mesma forma não foram feitas análise de solo de qualquer espécie.

As descrições, conclusões e comentários sobre o bem avaliado se baseiam nos dados colhidos “in loco” e através de documentos subsidiários cedidos para a elaboração do trabalho.

Este trabalho está restrito ao campo da engenharia de avaliações. Não realizamos análises de documentação nem pesquisas cartoriais que comprovem aspectos legais quanto à direito de propriedade, posse, hipotecas, execuções, etc.

Todas as informações obtidas do Cliente ou de terceiros e reproduzidas neste relatório foram consideradas como fidedignas.

O valor buscado será o de mercado, a ser calculado por comparatividade e se restringirá ao imóvel – terreno e benfeitorias – não levando em consideração qualquer negócio ou atividade nele desenvolvida. Para tal, o presente trabalho foi desenvolvido em conformidade com as normas da ABNT, segundo as NBR-14653-1/2011 e NBR-14653-2/2011, buscando a apuração, de resultados com o Grau de Fundamentação 1.

Todos os mapas, plantas, escrituras, certidões, estudos de aproveitamento, análises contábeis, relatórios técnicos e informações fornecidas por órgãos competentes, sejam oriundos de nossos arquivos ou cedidos para a execução deste trabalho, serão analisados e anexados a este relatório sempre que considerados complementares e esclarecedores.

O estudo assim definido será desenvolvido a seguir, em acórdância com os dados obtidos junto aos documentos disponíveis quando de sua elaboração.

Conceitualmente o trabalho partirá do plano geral- Região/Localidade -para o específico- a propriedade propriamente dita- sempre que a análise desta abrangência regional for fator de importância para a definição de valor.

Para a ordenação dos resultados deste projeto, este volume foi dividido em 5 partes:

- Parte A: trata da apresentação geral da Região de localização do Objeto da Avaliação, baseada em comentários, mapas e fotos.
- Parte B: trata da descrição do Objeto da Avaliação.
- Parte C: trata dos Critérios e Cálculos de Avaliação;
- Parte D: apresenta a conclusão da avaliação e a Chancela da EMBRAP/PRAXIS;
- Parte E: apresenta fotos e documentos complementares, estes quando disponíveis;

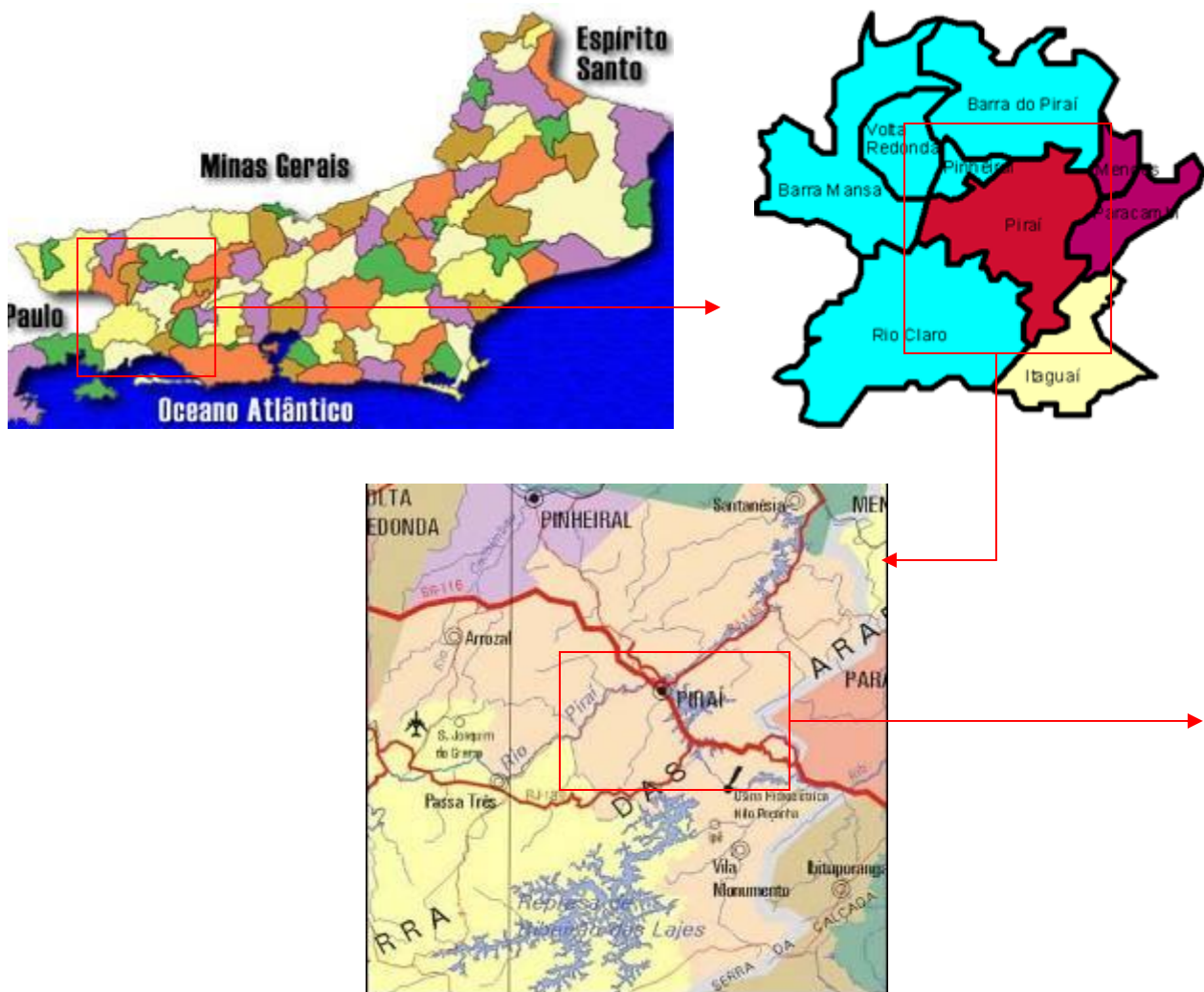
PARTE A - LOCAL

A.1. INFORMAÇÕES CADASTRAIS:

- Endereço: Quadra A, lotes 1, 7, 11, 15 e 22; Quadra C, lotes 10 e 17.
- Bairro: Loteamento Santa Rosa.
- Distrito: sede (1º).
- Município: Pirai.
- Estado: RJ.

A.2. LOCALIZAÇÃO NOS MAPAS:

A localização do município no contexto estadual pode ser visualizada em vermelho na figura a seguir; depois, apresentamos o mapa do município e a posição aproximada do imóvel analisado:





A.3 – VISUALIZAÇÃO NO GOOGLE EARTH





A.4 - CONSIDERAÇÕES SOBRE O MUNICÍPIO

Piraí localiza-se na microrregião do Vale do Paraíba Fluminense na mesorregião do Sul Fluminense, numa altitude média de 387 metros. O município está inserido na Região do Médio Paraíba, que também abrange os municípios de Barra do Piraí, Barra Mansa, Itatiaia, Pinheiral, Porto Real, Quatis, Resende, Rio Claro, Rio das Flores, Valença e Volta Redonda - uma posição geográfica estratégica, estando localizado entre duas grandes metrópoles - Rio de Janeiro e São Paulo, numa extensão de 52 Km de Rodovia Presidente Dutra.

A população estimada para o município é de 25 000 habitantes, que se distribuem numa área de 504,6 km², correspondentes a 8,1% da área da Região do Médio Paraíba e é subdividido nos distritos de Piraí (sede), Vila Monumento (2º distrito), Arrozal (3º distrito) e Santanésia (4º distrito).

O município tem como principais atividades econômicas a agricultura, pecuária, silvicultura, exploração florestal, pesca, indústrias, produção e distribuição de eletricidade, construção civil, comércio e prestação de serviços.

A cidade apresenta um reticulado que se desenvolve paralelo à margem do Rio Piraí, em local de topografia plana, com dois eixos principais que ligam o centro aos bairros periféricos. A rodovia BR-116 (Via Dutra) cruza o município, que também é servido pela RJ-145, que acessa Barra do Piraí e Mendes, ao norte, e pela RJ-139, que alcança Rio Claro, ao sul. Em leito natural, a RJ-141 dirige-se para Pinheiral, a noroeste.

O município de Piraí foi muito marcado pela evasão populacional e pelo empobrecimento repentino provocado pelo processo de privatização da Light. Após sua privatização, mais de mil pessoas, num

município, na época com 22 000 habitantes, foram despedidos. Os esforços do município, com adoção ampla de incentivos fiscais, a criação do Projeto de Inclusão Digital e a modernização da gestão municipal aparentemente inverteram o processo de abandono, com resultados positivos.

Atualmente Pirai possui três Condomínios Industriais. Nesses condomínios encontramos diversas empresas, tais como: AmBev, Alóes Alóes, IMBP, IFER, Pastifício Santa Amália, Maria Moura Confeções, DPI, SINASC, Injeções Termoplásticas, Kedelícia, Cobra Tecnologia, Masgovi, Usimateq, Rede Construir, Produtos Goiana, Tuko, JRO, TECNOCELL, etc.

Hoje o sistema de abastecimento de água tratada é administrado pela Companhia Estadual de Águas e Esgotos - CEDAE, que mantém no município a sede da Superintendência Regional, responsável pela captação, tratamento e distribuição em quase todos os municípios da região sul do Estado do Rio de Janeiro.

As atividades agropecuárias no município estão organizadas com base em pequenas propriedades e apresentam um grande potencial de desenvolvimento e diversificação da produção. O cadastro de propriedades rurais do INCRA registra mais de 800 propriedades agrícolas, que, na verdade, em sua maior parte significam pequenos sítios cujos proprietários não desenvolvem nenhuma atividade produtiva e utilizam a propriedade como área de lazer. Entretanto, as propriedades que são produtivas contam com uma boa fertilidade do solo, no qual é possível desenvolver uma produção agrícola variada

A.4. O BAIRRO:

Vila Santa Rosa é um loteamento residencial unifamiliar, também conhecido como condomínio da LIGTH desenvolvido às margens de um dos braços da Represa de Ribeirão das Lajes, em terreno ondulado, a cerca de 6,3 km a sudeste da sede municipal, sendo que cerca de 4,3 km desta distância pela Estrada BR-116.

A.5. LOGRADOUROS DE SITUAÇÃO:

Os logradouros do Condomínio são todos semelhantes e apresentam, nos trechos considerados, pistas de rodagem em asfalto, com passeios pavimentados e apresentam pouco movimento de veículos e pedestres.

Também apresentam:

- Traçados altimétricos no local: irregulares; traçados planimétricos no local: irregulares.
- Largura total entre alinhamentos: variado; pavimentação dos passeios: cimentado; largura das pistas: cerca de 9 m; largura dos passeios: 3 m.
- Iluminação: através de lâmpadas a vapor de mercúrio;
- Características ocupacionais e de meio-ambiente no trecho: residencial unifamiliar.
- Drenagem pluvial: subterrânea; esgotos sanitários: canalizados; água: canalizada; gás: engarrafado.
- Telefones.
- Transportes coletivos: ônibus.
- Comércio: padaria e mercadinho.
- Posto de coleta dos correios.
- Posto de saúde.

PARTE B – A PROPRIEDADE

B.1. CARACTERIZAÇÃO GERAL DO IMÓVEL:

Trata-se de propriedade formada por terreno e benfeitorias. Ocupa parte do loteamento de cunho industrial, designado Parque Industrial de Pirai.

B.2. TERRENO:

- O terreno que integra o imóvel em questão é constituído do desmembramento do lote 1 com área remanescente de 32.900,00 m².

Lotes	Frente Rua XV de Novembro (m)	L. Esquerdo (m)	Lateral Direita (m) para Rodovia Presidente Dutra	Fundos (m)
Área remanescente	229,00	36,50 + 24,00 + 48,00 + 100,00	90,10	43,00 + 172,00 + 20,00

Em termos globais, a área apresenta configuração irregular e topografia plana, acima do nível dos logradouros de situação.

B.3. BENFEITORIAS:

Sobre o terreno acima descrito encontra-se implantado um conjunto de edificações e benfeitorias de fins industriais de médio padrão construtivo, que exhibe idade aparente de 10 anos e estado geral de conservação, regular e necessitando de reparos simples:

B.3.1. BENFEITORIAS.

O conjunto é formado basicamente por um total de 04 edificações, além de construções auxiliares e benfeitorias de apoio, que totalizam 1.431,09 m².

Item	GALPÃO	Setor	Área m2
1		Produto acabado	3.135,00
2		Fabrica	4.978,24
3		Área da matéria prima	2.665,76
4		Área do Ospray	207,00
5		Área da oficina	670,00
6		Vestiários	216,00
7		Lazer	49,00
8		Secador	50,00

9		Sub-estação	98,00
10		Compressores	147,00
11		Refeitório	210,00
12		Casa de bombas	9,00
13		Base de concreto	9,00
14		Guarita	50,00
15		Estacionamento e deposito	910,00
		Sub-total	13.404,00
16		Castelo d' água	51.000 L
17		Pavimentação	19.496,00
		Total	32.900,00

B.3.1.1. Guarita

- conotação básica: Guarita (sala da guarda, sala e 01 banheiro).
- Localização no terreno: ocupa parcialmente.
- Trata-se de edificação: terminada e em uso, que não sofreu alteração ao projeto original.
- Aspectos construtivos:
 - o Infra-estrutura: fundações rasas.
 - o Superestrutura: concreto armado.
 - o Laje em concreto.
 - o Cobertura: laje impermeabilizada.
 - o Painéis perimetrais: alvenaria de tijolos maciços.
 - o Painéis divisórios internos: alvenaria de tijolos.
- Equipamentos e Instalações:
 - o Instalações elétricas: convencionais, com eletrodutos embutidos e pontos de tomadas e luz nos compartimentos.
 - o Instalações hidráulicas: convencionais, com tubulações embutidas na alvenaria, em colunas, de acordo com o projeto.
 - o Sistema anti-incêndio: extintores individuais.
- Padrão de edificação: Normal, segundo NBR-12.721/92 da ABNT.
- Materiais empregados no acabamento/revestimento da unidade.
 - o cerâmico na fachada;
 - o materiais básicos:
 - Pisos: Cerâmica.
 - Paredes: emassado e pintado e azulejos.
 - Tetos/forros: emassado e pintado.
 - Esquadrias:
 - Portas: madeira.
 - Janelas: alumínio anodizado.
 - Vidros: translúcidos, lisos.
 - Ferragens: convencionais, cromadas.
 - Peças sanitárias: convencionais, porcelanizadas.
 - Iluminação: lâmpadas fluorescentes, embutidas.
- Estado de conservação: regular.
- Idade aparente: 10 anos.
- Área Total: cerca de 50 m².

B.3.1.2. Galpão Industrial + prédio administrativo + oficina.

- Conotação básica: Galpão principal (produto acabado, Fabrica, área da matéria prima, área ospray), composto, duas áreas de docas com total de 05 baias, prédio administrativo com 03 pavimentos e oficina.
- Localização no terreno: ocupa o parcialmente.
- Trata-se de edificação: terminada e em uso, que sofreu alteração ao projeto original.
- Aspectos Construtivos:
 - o Infra-estrutura: fundações profundas.
 - o Superestrutura: em concreto.
 - o Cobertura: cobertura de laje parte em concreto e parte metálica apoiadas nas estruturas.
 - o Painéis perimetrais: blocos de concreto.
 - o Painéis divisórios internos: alvenaria de tijolos.
- Equipamentos e Instalações:
 - o Instalações elétricas: convencionais, com eletrodutos embutidos e pontos de tomadas e luz nos compartimentos.
 - o Instalações hidráulicas: convencionais, com tubulações embutidas na alvenaria, em colunas, de acordo com o projeto.
- Padrão de edificação: médio-alto, segundo NBR-12721/92 da ABNT.
 - Pisos:
 - o Externos: concreto;
 - o Internos: concreto liso industrial no galpão e oficina; e granito e cerâmico no prédio administrativo.
 - Paredes:
 - o Externas: concreto;
 - o Internas: concreto e azulejo;
 - Tetos: laje aparente e telhas metálicas apoiadas na estrutura metálica;
 - Soleiras, rodapés e peitoris: acompanhando adequadamente o material dos pisos;
 - Portas e janelas: aço, madeira e alumínio;
- Idade aparente: 10 anos; idade remanescente: 90 anos.
- Estado de conservação: bom.
- P/D = 10 m
- Área Total: cerca de 11.656,00 m².

B.3.1.3. Vestiários (m/f), refeitório, compressores e prédio do secador.

- Conotação básica: Trata-se de 04 prédios independentes, compostos de um pavimento.
- Localização no terreno: ocupa-o parcialmente.
- Trata-se de edificação: terminada e em uso, que não sofreu alteração ao projeto original.
- Aspectos Construtivos:
 - o Infra-estrutura: fundações rasas.
 - o Superestrutura: metálica.
 - o Cobertura: termo acústico.
 - o Painéis perimetrais: termo acústico.
 - o Painéis divisórios internos: divisórias removíveis.
- Equipamentos e Instalações:
 - o Instalações elétricas: convencionais, com eletrodutos embutidas.
 - o Instalações hidráulicas: não observadas.
- Padrão de edificação: Normal, segundo NBR-12721/92 da ABNT.
 - Pisos:
 - o Externos: concreto liso;
 - o Internos: cerâmico.
 - Paredes:

- o Externas: painéis termo acústico;
- o Internas: Azulejo;
- Tetos: rebaixo em gesso;
- Idade aparente: 10 anos; idade remanescente: 30 anos.
- Estado de conservação: necessitando de reparos simples.
- Área Total - Vestiário: cerca de 216,00 m².
- Área Total - Refeitório: cerca de 210,00 m².
- Área total – Compressores: cerca de 147,00 m²
- Área Total - Secador: cerca de 50,00 m².

B.3.1.4. Prédio Sub-estação

- conotação básica: Prédio composto de um pavimento.
- Localização no terreno: ocupa parcialmente.
- Trata-se de edificação: terminada e em uso, que não sofreu alteração ao projeto original.
- Aspectos construtivos:
 - o Infra-estrutura: fundações rasas.
 - o Superestrutura: concreto armado.
 - o Laje em concreto.
 - o Cobertura: laje impermeabilizada.
 - o Painéis perimetrais: alvenaria de tijolos maciços.
 - o Painéis divisórios internos: alvenaria de tijolos.
- Equipamentos e Instalações:
 - o Instalações elétricas: convencionais, com eletrodutos embutidos e pontos de tomadas e luz nos compartimentos.
 - o Instalações hidráulicas: convencionais, com tubulações embutidas na alvenaria, em colunas, de acordo com o projeto.
 - o Sistema anti-incêndio: extintores individuais.
- Padrão de edificação: Normal, segundo NBR-12.721/92 da ABNT.
- Materiais empregados no acabamento/revestimento da unidade.
 - o Concreto aparente na fachada;
 - o materiais básicos:
 - Pisos: concreto liso.
 - Paredes: concreto aparente.
 - Tetos/forros: emassado e pintado.
 - Esquadrias:
 - Portas: metálicas.
 - Janelas: metálicas.
 - Vidros: translúcidos, lisos.
 - Ferragens: convencionais, cromadas.
 - Peças sanitárias: convencionais, porcelanizadas.
 - Iluminação: lâmpadas fluorescentes, embutidas.
- Estado de conservação: regular.
- Idade aparente: 10 anos.
- Área Total: cerca de 98,00 m².

B.3.1.5. Cobertura (Lazer).

Edificação térrea erigida sobre estrutura metálica, com cobertura de telhas metálicas, sem fechamentos laterais e piso em cerâmico.

- Idade aparente: 5 anos; idade remanescente: 45 anos.

- Estado de conservação: regular.
- Área Total: cerca de 49,00 m².

B.3.1.6. Telheiro (deposito de descarte e estacionamento).

Edificação térrea, erigida sobre estrutura metálica, com cobertura de telhas metálicas, com fechamentos laterais em placas termo acústico e piso em concreto liso.

- Idade aparente: 10 anos; idade remanescente: 40 anos.
- Estado de conservação: necessitando de reparos simples.
- Área Total: cerca de 910,00 m².

B.3.1.7. Base de concreto de tanque.

Piso pavimentado em concreto, protegido por mureta com sistema de drenagem.

- Idade aparente: 5 anos; idade remanescente: 45 anos.
- Estado de conservação: regular.
- Área Total: cerca de 9,00 m².

B.3.1.8. Casa de bombas.

Edificação térrea, erigida sobre estrutura de concreto armado, com cobertura de laje, com fechamentos laterais em alvenaria de tijolos e piso em concreto liso.

- Idade aparente: 10 anos; idade remanescente: 45 anos.
- Estado de conservação: regular.
- Área Total: cerca de 9,00 m².

Área total construída total: 13.404,00 m², conforme quadro de áreas acima.

Outras benfeitorias auxiliares completam a propriedade, quais sejam:

Delimitação frontal em cercas de arame com mourões em concreto e muros de alvenaria com estrutura de concreto armado, abrangendo extensão aproximada de 1.830,24 m².

Pavimentação em asfalto, totalizando 19.496,00 m².

Castelo d`água de estrutura metálica com capacidade de 51.000 litros.

PARTE C - AVALIAÇÃO

C.1. PREMISSAS:

Para a determinação do valor do imóvel avaliando deve-se estabelecer o melhor método de cálculo a adotar, entre os possíveis. No presente caso, devido às características específicas do imóvel analisado, adotamos o Método do Custo de Reprodução, que incorpora os Métodos Comparativo e de Quantificação de Custos para a determinação do valor da propriedade.

C.1.1. PARA O TERRENO:

Para a apuração do valor do terreno adotamos o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado. Este método identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes de amostra, sendo que esta, preferencialmente, deve ser com atributos mais semelhantes possíveis aos do bem avaliando, com fontes de informação identificada e diversificada, e de preferência contemporâneos com a data de referência da avaliação.

O procedimento de avaliação seguirá, neste caso, o tratamento por fatores das amostras.

C.1.2. PARA AS CONSTRUÇÕES:

No caso das construções utilizamos preferencialmente o Método da Quantificação de Custos. Para tal, nos baseamos em pesquisa constante que realizamos junto às publicações especializadas - Boletim de Custos, Revista de Preços, construções, Catálogo de Referência da EMOP, SINAPI etc., além de contatos permanentes que mantemos com uma série de Empresas Construtoras, atuantes tanto no setor da construção civil como industrial.

Na análise individual de cada edificação, anotamos sua idade e seu padrão e suas condições atuais de conservação; os preços modulares apresentados são acrescidos por índices relativos de depreciação.

C.1.3. VALOR TOTAL:

Obtido através do somatório das partes. Ao valor final apurado acrescentamos o índice referente ao chamado "negócio em marcha" ou "coisa pronta", que é o elemento adicional de valor possuído por uma unidade em operação, além dos custos financeiros pelo uso do capital.

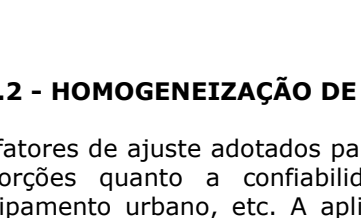
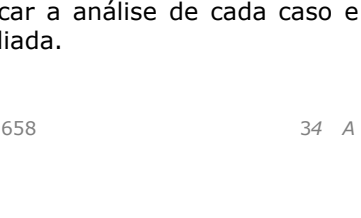
C.1.4. NÍVEL DE FUNDAMENTAÇÃO:

É importante, também, enfatizar, que o presente trabalho será desenvolvido através dos procedimentos matemáticos recomendados pelas NBR-14653-1/2/4 da Associação Brasileira de Normas Técnicas buscando a apuração de resultados com o nível de "Fundamentação I".

C.2 – VALOR DO TERRENO

C.2.1 – PESQUISA DE MERCADO

C.2.1.1 - RELAÇÕES DOS ELEMENTOS:

	Elemento Comparativo 1	Ref.:	Data:09/07/2012
	Empreendimento:		
	Endereço:	Rodovia Presidente Dutra km 245	
	Bairro:	Varjão	Cidade: Pirai UF: RJ
	Fonte/ telefone:	Felix 24 - 3348-2914	Setor Urbano: 1,0000
	Área terreno (m²):	47.500,00	Testada: 190,00
	Topografia:	plano / pratic. plano	Esquina: NÃO
	Preço de venda	R\$ 2.375.000,00	R\$/m² construído R\$ 50,00
	Status	A VENDA	
	Obs.:		
	Elemento Comparativo 2	Ref.:	Data:09/07/2012
	Empreendimento:		
	Endereço:	Rodovia dos Metariugicos, proximo da Dutra	
	Bairro:	Metariugicos	Cidade: Volta Redonda UF: RJ
	Fonte/ telefone:	Morada (24) 3347-3919	Setor Urbano: 1,0000
	Área terreno (m²):	12.000,00	Testada: 50,00
	Topografia:	plano / pratic. plano	Esquina: NÃO
	Preço de venda	R\$ 1.300.000,00	R\$/m² construído R\$ 108,33
	Status	A VENDA	
	Obs.:		
	Elemento Comparativo 3	Ref.:	Data:09/07/2012
	Empreendimento:		
	Endereço:	Rodovia Presidente Dutra , proximo da entrada de Volta Redonda - saida 258	
	Bairro:		Cidade: Volta Redonda UF: RJ
	Fonte/ telefone:	Investe (24) 3346-5809	Setor Urbano: 1,0000
	Área terreno (m²):	7.200,00	Testada: 150,00
	Topografia:	plano / pratic. plano	Esquina: NÃO
	Preço de venda	R\$ 960.000,00	R\$/m² construído R\$ 133,33
	Status	A VENDA	
	Obs.:		
	Elemento Comparativo 4	Ref.:	Data:09/07/2012
	Empreendimento:		
	Endereço:	Rodovia Presidente Dutra , proximo da saida de Volta Redonda sentido RJ	
	Bairro:		Cidade: Volta Redonda UF: RJ
	Fonte/ telefone:	Investe (24) 3346-5809	Setor Urbano: 1,0000
	Área terreno (m²):	8.000,00	Testada: 150,00
	Topografia:	plano / pratic. plano	Esquina: NÃO
	Preço de venda	R\$ 850.000,00	R\$/m² construído R\$ 106,25
	Status	A VENDA	
	Obs.:		
	Elemento Comparativo 5	Ref.:	Data:09/07/2012
	Empreendimento:		
	Endereço:	Rodovia Presidente Dutra - Seropedica proximo ao pedagio	
	Bairro:		Cidade: Seropedica UF: RJ
	Fonte/ telefone:	Angela (21) 7857-7196	Setor Urbano: 1,0000
	Área terreno (m²):	15.800,00	Testada: 150,00
	Topografia:	plano / pratic. Plano	Esquina: NÃO
	Preço de venda	R\$ 1.000.000,00	R\$/m² construído R\$ 63,29
	Status	A VENDA	
	Obs.:		

C.2.2 - HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS & RESULTADO:

Os fatores de ajuste adotados para homogeneizar as amostras colhidas em pesquisa servem para corrigir distorções quanto a confiabilidade das amostras, a localização, área, topografia, existência de equipamento urbano, etc. A aplicação de um ou mais desses fatores irá variar de acordo com o que indicar a análise de cada caso e objetivará, sempre, equiparar as amostras à realidade da propriedade avaliada.

Nº	Endereço	Área Terreno (m²)	Setor Urbano	Testada	Topografia		Preço Pedido (R\$)
Aval.	Rua Xv de Novembro	32.900,00	1,0000	229,00	plano / pratic. plano	1,00	-
1	Rodovia Presidente Dutra km 245	47.500,00	1,0000	190,00	plano / pratic. plano	1,00	2.375.000,00
2	Rodovia dos Metarlúgicos, proximo da Dutra	12.000,00	1,0000	50,00	plano / pratic. plano	1,00	1.300.000,00
3	Rodovia Presidente Dutra , proximo da entra	7.200,00	1,0000	150,00	plano / pratic. plano	1,00	960.000,00
4	Rodovia Presidente Dutra , proximo da saída	8.000,00	1,0000	150,00	plano / pratic. plano	1,00	850.000,00
5	Rodovia Presidente Dutra - Seropédica prox	15.800,00	1,0000	150,00	plano / pratic. Plano	1,00	1.000.000,00
		Pesos					Unitário seco médio

Unitário do Terreno (R\$/m²)	Fatores de Ajustes para Terreno								Unit. Homg (R\$/m²)	Unit. Saneado (R\$/m²)
	Oferta	Local.	Área	Topografia	Testada	Profundidade	Esquina	Outros		
-	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	-	-
50,00	0,90	1,30	1,047	1,00	1,05	1,00	1,30	1,50	125,14	125,14
108,33	0,90	1,00	0,882	1,00	1,20	1,00	1,30	1,00	134,08	134,08
133,33	0,90	0,80	0,827	1,00	1,11	1,30	1,30	1,00	149,15	149,15
106,25	0,90	1,00	0,838	1,00	1,11	1,30	1,30	1,00	150,53	150,53
63,29	0,90	1,20	0,912	1,00	1,11	1,00	1,30	1,30	117,16	117,16
92,24										135,21

HOMOGENEIZAÇÃO	
Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	135,21
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	175,78
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	94,65

SANEAMENTO	
Número de elementos saneados	5
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	135,21
Desvio Padrão	14,64
Coeficiente de Variação	10,83%
t de Student	1,53
Limite Superior (R\$/m²)	145,23
Limite Inferior (R\$/m²)	127,13
Intervalo de Confiabilidade	13,38%

FORMAÇÃO DE VALOR	
Área do Terreno(m²)	32.900,00
Unitário (R\$/m²)	135,21
Valor de Mercado p/ Venda (terreno) (R\$)	4.448.483,36

VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$)	R\$ 4.448.000,00
Valor do imóvel por m² terreno (R\$/m²):	135,21

Considerando os atributos do objeto perante o campo amostral, escolhemos, para a presente avaliação, o valor central do intervalo, ou seja: R\$ 4.448.4483,36 que arredondamos para **R\$ 4.448.000,00.**

C.3 – VALOR DAS BENFEITORIAS:

Na definição dos custos unitários básicos empregados, utilizamos como fonte de referência a revista Construção e o livro TCPO 8 da editora Pini, de acordo com as características individuais das mesmas.

O valor das benfeitorias, será obtido segundo a expressão:

$$VB = \{ ((S \times BDI \times Cub) - VR) \times d \} \times DF , \text{ onde:}$$

VB = Valor da edificação.

S = Área construída.

BDI = Bonificação e despesas indiretas.

Cub = Custo unitário básico, de acordo com as características individuais.

VR = Valor residual.

D = Porcentual de depreciação física, segundo Hoss-Reidecke.

DF = Depreciação funcional.

Assim teremos, para as definições abaixo:

CÁLCULO DA DEPRECIAÇÃO			
Adotaremos o método Ross-heidecke			
Estado	Condições Físicas	Classificação	Coefic. Heidecke
1	Novo - não sofreu nem necessita de reparos	ótimo - O	0,0000
1,5		muito bom - MB	0,0032
2	Regular - Requer ou recebeu reparos pequenos	bom - B	0,0252
2,5		intermediário - I	0,0809
3	Requer reparações simples	regular - R	0,1810
3,5		deficiente - D	0,3320
4	Requer reparações importantes	mau - M	0,5260
4,5		muito mau - MM	0,7520
5	Sem valor ~ = Valor de demolição (residual)	demolição - DM	1,0000

Nº do Ítem	Descrição	Área Constr.	Idade Ap. (anos)	Vida Útil (anos)	Estado de conserv.	Kd	Fator Acab. (Fa)
01	Guarita	50,00	10	50	Regular	0,8580	1,0000
02	Galpão	11.656,00	10	100	Bom	0,9447	1,0000
03	Vestiário	216,00	10	50	Necessitando de reparos simples	0,7210	1,0000
04	Refeitório	210,00	10	50	Necessitando de reparos simples	0,7210	1,0000
05	Compressores	147,00	10	50	Necessitando de reparos simples	0,7210	1,0000
06	Secador	50,00	10	50	Necessitando de reparos simples	0,7210	1,0000

07	Sub-estação	98,00	10	50	Regular	0,9212	1,0000
08	Cobertura	49,00	10	50	Regular	0,8580	1,0000
09	Telheiro	910,00	10	50	Regular	0,8580	1,0000
10	Casa de bombas	9,00	10	50	Regular	0,8580	1,0000
11	Base de concreto	9,00	10	50	Regular	0,8580	1,0000
12	Caste d`água	51000 L	14	50	Regular	0,8580	1,0000
13	PAVIMENTAÇÃO	19.496,00	10	50	Regular	0,8580	1,0000
14	Fechamentos Laterais e Fundos	1.830,24	10	50	Regular	0,8580	1,0000
Total		13.404,00					

Unit. Básico (R\$/m²)	Unit. x Fa (R\$/m²)	V. Reposição (R\$)	V. Atual R\$	Unit./m² R\$	% do total	Observações
764,24	764,24	38.212,20	32.786,07	655,72	0,09%	Enquadramento R8N - Valor Médio - Escritório - Padrão Simples
1.646,06	1.646,06	19.186.521,98	18.125.507,32	1.555,04	47,09%	Enquadramento R8N - Valor superior- Galpão padrão médior
764,24	764,24	165.076,70	119.020,30	551,02	0,31%	Enquadramento R8N - Valor Médio-Prédio Padrão simples
764,24	764,24	160.491,24	115.714,18	551,02	0,30%	Enquadramento R8N - Valor Médio-Prédio Padrão simples
764,24	764,24	112.343,87	80.999,93	551,02	0,21%	Enquadramento R8N - Valor Médio-Prédio Padrão simples
764,24	764,24	38.212,20	27.551,00	551,02	0,07%	Enquadramento R8N - Valor Médio-Prédio Padrão simples
1.181,64	1.181,64	115.800,60	106.675,51	1.088,53	0,28%	Enquadramento R8N - Valor Médio-prédio padrão médio
117,58	117,58	5.761,22	4.943,13	100,88	0,01%	Enquadramento R8N - Valor Médio-Cobertura padrão simples
117,58	117,58	106.994,16	91.800,99	100,88	0,24%	Enquadramento R8N - Valor Médio-Cobertura padrão simples
764,24	764,24	6.878,20	5.901,49	655,72	0,02%	Enquadramento R8N - Valor Médio-Prédio Padrão simples

587,88	587,88	5.290,92	4.539,61	504,40	0,01%	Enquadramento R8N - Valor Médio-Prédio Padrão simples
VB	10.000,00	10.000,00	8.580,00	8.580,00	0,02%	Revista pini
25,77	25,77	502.411,92	431.069,43	22,11	1,12%	Revista pini
57,49	57,49	105.220,50	90.279,19	49,33	0,23%	Enquadramento Revista "Guia da Construção" - Composição - Muro em bloco de concreto
		20.559.215,72	19.245.368,15		50,00%	

C.4. RESULTADO DA AVALIAÇÃO:

O valor do imóvel para mercado será obtido pela somatória dos valores do terreno e das edificações, haja vista que há adequação entre estes.

Valor do Terreno : R\$ 4.448.000,00

Valor das Edificações: R\$ 19.245.368,15

Custo de Reedição : (R\$ 4.448.000,00 + R\$ 19.245.368,15) = R\$ 23.693.368,15.

Custo de Reedição Arredondado: R\$ 23.693.368,15, que arredondamos para R\$ 23.700.000,00.

C.5. VALORES DE LIQUIDEZ FORÇADA:

No caso de uma liquidação forçada, definimos o tempo aproximado em que o mercado absorveria o imóvel e descontamos do valor de mercado as despesas que incorrerão ao longo deste tempo.

Tempo de absorção prevista: 15 meses

Despesas gerais: Vigilância; Correção de problemas; ITBI; Despesas Cartoriais; Despesas condominiais; IPTU Anual.

IMÓVEIS	Valor de Liquidação Forçada (R\$)
IMÓVEL	17.400.000,00

Imóvel	Galpão	Matrícula	2.883
Endereço	Rua Jumecy Gomes s/n	Laudo	212.10658

DADOS DA AVALIAÇÃO			
Valor de mercado (100% imóvel)	R\$23.700.000,00	Data-base	jul/12
Valor da fração ideal		Fração ideal	

DESPESAS				
Natureza	Valor (R\$)	1ª Cobrança	Periodicidade	Prazo(meses)
Taxa anual de IPTU / ITR	30.000,00	jul/12	mensal	24
Valor de reinvestimento	1.000.000,00			
Valor do Condomínio		jul/12	mensal	
Cartório e Registros	5.000,00		única	24
Vigilância	15.000,00	jul/12	mensal	24
Consumo(água, energia, gás e tel)	15.000,00	jul/12	mensal	24
Manutenção esporadica	-			
Taxa de Administração 4,0%	7.900,00	jan/00	mensal	24
Limpeza constante	1.000,00	jan/00	mensal	24
Extinção de Condomínio		jul/14	única	

RECEITAS				
Natureza	Valor (R\$)	1ª receita	Periodicidade	Prazo(meses)
Aluguel vigente				
Venda pelo valor de avaliação	23.700.000,00	jul/14		
Valorização no período 10,00%	2.370.000,00	jul/14	única	24

PRAZOS DE COMERCIALIZAÇÃO					
Cenário Pessimista		Cenário Realista		Cenário Otimista	
24	meses	9	meses	6	meses

TAXAS			
Taxa de desconto		Taxa de aplicação	
Para cálculo do VP		Para cálculo de Receitas	
1,50%		0,92%	

SELEÇÃO DE CENÁRIO			
☒ Cenário Pessimista	☐ Cenário Realista	☐ Cenário Otimista	
RESULTADO			
valor de VFE de todo imóvel	R\$ 17.397.800,00	Cenário	Pessimista
Valor de VFE da fração ideal		fração ideal	
Redução verificada	R\$ 6.302.200,00	redução %	26,59%

C.6. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:

Na presente avaliação foi atingido o Grau de Fundamentação I, conforme quadro abaixo:

Item	Descrição	Pontos	Grau		
			III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	3	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Coleta de dados de mercado	2	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autos do laudo	Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	1	12	6	3
4	Identificação dos dados de mercado	1	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
5	Extrapolação conforme B.5.2	1	Não admitida	Admitida apenas para uma variável	Admitida
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para cada conjunto de fatores	1	0,90 a 1,10	0,80 a 1,20	0,50 a 1,50
Total pontuação atingida		9	Itens obrigatórios atingidos: todos no mínimo do grau I		

C.7. PARECER TÉCNICO DE INSPEÇÃO AMBIENTAL IMOBILIÁRIO:

INTRODUÇÃO

O presente parecer tem por finalidade apresentar os dados obtidos na "Fase 1" da Inspeção Ambiental, segundo a Norma de Inspeção Ambiental Imobiliária do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE/SP.

"Fase 1" – Inspeção Inicial: Consiste na verificação visual do imóvel, juntamente com questionamentos feitos aos proprietários ou envolvidos, e nas verificações da vizinhança, da ocupação anterior, de documentos obrigatórios disponíveis e de plantas baixas; geralmente é baseada no preenchimento de um questionário guia. Essa avaliação apresenta como resultado a caracterização da área como suspeita ou não de contaminação.

Dados do Imóvel

Área do Terreno	Uso Atual	Uso Anteriores	Ocupação Subterrânea
212.10658	Construção	terreno	Subsolo da Obra

<i>Detalhamento da Vegetação no Empreendimento</i>	Não foi possível observar a vegetação do local, uma vez que na data da vistoria a obra já se apresentava terminada, com remoção da vegetação nativa.
--	--

<i>Detalhamento da Vegetação na região circunvizinha</i>	As ruas da região não são pavimentadas, com exemplares arbóreos diversificados
--	--

ÁGUAS E DESPEJOS LÍQUIDOS

Tipos de corpo de água natural existente:	Não existem
Tipos de corpo de água artificial:	Não existem
Existe vegetação aquática e/ou peixes no corpo de água:	Não existem
Abastecimento de água:	Rede Pública
Existe Laudo analítico da água de abastecimento?	Não
Tipo de unidade de tratamento, coleta e descarte:	Rede Pública
Distância da unidade até o ponto de abastecimento:	10 m
Qual a provável composição do despejo	Despejo doméstico
Existe sistema de coleta de águas pluviais?	Não
Qual o destino das águas pluviais?	Rede Pública

RESÍDUOS SÓLIDOS E ASPECTOS FÍSICOS

Tipo de resíduo/sucata existente no local:	Sim
Existe Erosão	Não
Tipo de relevo em que está inserida a propriedade:	Plano e aclave
Observações Básicas Referente ao Solo	Não foi fornecida nenhum relatório

OBSERVAÇÕES GERAIS

ITEM DE OBSERVAÇÃO	SIM	NÃO	INCONCLUSIVO
1 - A propriedade já foi utilizada para fins industriais?	X		
2 - Alguma propriedade vizinha ou confrontante já foi utilizada para fins industriais?	X		
3 - Existe alguma indústria química, metalúrgica, têxtil, eletroeletrônica nas imediações?	X		
4 - A propriedade é (ou já foi) utilizada como posto de gasolina, oficina mecânica, lavanderia, hospital, manuseio de explosivos, laboratório fotográfico, aterro de lixo, entulho, resíduos, estocagem de sucatas para reciclagem ou processamento?		X	
5 - Alguma propriedade vizinha é (ou já foi) utilizada como posto de gasolina, oficina mecânica, lavanderia, hospital, manuseio de explosivos, laboratório fotográfico, aterro de lixo, entulho, resíduos, estocagem de sucatas para reciclagem ou processamento		X	
6 - Existe alguma evidência de ter havido depósito e/ou derramamento de pesticidas, líquidos de baterias, tintas, solventes, óleos ou outro produto químico oriundo de tambores, bombonas ou sacos?		X	

7 - Alguma evidência de aterro utilizando terra contaminada ou suja?		X	
8 - Há evidência de vegetação danificada ou mal formada?		X	
9 - Existe algum tubo de drenagem que vai até o corpo d' água local?		X	
10 - Existem manchas de óleo sobre o corpo d' água?		X	
11 - O local está incluído em alguma relação de Áreas Contaminadas (Acs), Áreas Potencialmente Contaminadas (Aps), Áreas Suspeitas de Contaminação (Ass), mapeadas pelos órgãos públicos?		X	
12 - Existe no local algum transformador e/ou capacitor elétrico que possam indicar a presença de PCBs (ascarel)?		X	
13 - O local faz parte de alguma Unidade de Conservação: APA, APP, ARIE, RPPN, RE, RF, RD Sustentável?		X	
14 - Existe algum aterro industrial, sanitário, clandestino, lixo nas imediações?		X	
15 - Existe no local evidência de queima de material em valas, no chão ou em baias?		X	
16 - Existe manchas no solo ou piso da propriedade?		X	
17 - Existe ou existiu algum tanque subterrâneo?		X	
18 - Existe ou existiu algum tanque sobre o solo?		X	
19 - Algum odor é percebido no interior, perto das paredes, de drenos ou pisos manchados?		X	
20 - Já foi realizada alguma avaliação ambiental na área?		X	
21 - Existe algum auto de infração, algum processo, alguma violação legal registrada para a atividade ou para a propriedade?		X	
22 - A ocupação está de acordo com o Zoneamento Municipal?	X		
23 - Existem poços de monitoramento?		X	
24 - Existe material suspeito de ser asbesto?		X	
25 - Existem no local antena de transmissão de TV, de celulares (ERB), linhas de transmissão de alta tensão?		X	
26 - Existem tambores estocados/enterrados na propriedade?		X	
27 - Alguma área da propriedade com depressão evidente?		X	
28 - Próximos às divisas da propriedade, existe alguma evidência de escoamento temporário ou permanente para dentro ou para fora da propriedade?		X	
29 - Existem indícios de contaminação por material radioativo?		X	
30 - Há indícios de armazenamento de refrigerantes?		X	
31 - A propriedade é (ou já foi) utilizada como restaurante, consultório odontológico, salão de beleza/barbearia, laboratório de análises clínicas, centro médico, clínica de estética?		X	
31 - A propriedade é (ou já foi) utilizada como restaurante, consultório odontológico, salão de beleza/barbearia, laboratório de análises clínicas, centro médico, clínica de estética?		X	
32 - Alguma propriedade vizinha é (ou já foi) utilizada como restaurante, consultório odontológico, salão de beleza/barbearia, laboratório de análises clínicas, centro médico, clínica de estética?		X	
33 - A propriedade possui máquinas/equipamentos que possam comprometer o meio ambiente?	X		
34 - Os resíduos das máquinas/equipamentos são tratados adequadamente?		X	
35 - Há ocorrência de emissão de gases que possam poluir o meio ambiente?		X	
36 - A atividade praticada no imóvel necessita, por parte das autoridades competentes, de alvará de funcionamento?	X		

ITEM DE OBSERVAÇÃO	SIM	NÃO	INCONCLUSIVO
33 - A propriedade possui máquinas/equipamentos que possam comprometer o meio ambiente?	X		
36 - A atividade praticada no imóvel necessita, por parte das autoridades competentes, de alvará de funcionamento?	X		
39 - A descarga do esgoto é através de fossa séptica?		X	
40 - Existem vazamentos que possam comprometer o imóvel?		X	
41 - Existem manchas na fachada do imóvel que possam indicar ataque de qualquer agente contaminante?		X	
42 - A propriedade já foi utilizada como curtume?		X	
43 - A propriedade já foi utilizada como matadouro?		X	
44 - A propriedade já foi utilizada para processamento de gêneros alimentícios?		X	
45 - A piscina existente no imóvel se encontra enterrada no solo?		X	

Conclusões

A inspeção Ambiental foi conduzida juntamente com a preparação deste documento, envolveu apenas a inspeção visual da propriedade e de suas vizinhanças. Certificamos que todos os dados e os fatos utilizados nesta inspeção são a mais pura expressão da verdade, baseado nas informações obtidas visualmente e de entrevistas com a vizinhança. Tendo em vista os dados e fatos registrados nesta inspeção, concluímos que o imóvel possui suspeitas de danos ambientais.

Sendo assim recomendamos a realização de uma avaliação ambiental do tipo Fase II.

OBS.: Documentação disponibilizada:

nº.94/2717, subscrevo e assino.

R.4 – 2.883 – DOAÇÃO COM ENCARGOS – PROTOCOLO: 6722, L.º I-B, fls. 35)- OUTORGANTE DOADORA: PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRAI, acima qualificada; OUTORGADA DONATÁRIA: ALOÉS PIRAI INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., com endereço na Rua 15 de Novembro - Condomínio Industrial de Pirai, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 04.415.844/0001-54, com seu contrato social registrado na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro; **FORMA DO TÍTULO, SUA PROCEDÊNCIA E CARACTERIZAÇÃO: Escritura de doação, lavrada nas Notas deste 1º Ofício no Livro nº 130, fls. 048/049, em 10/01/2007; **VALOR DO CONTRATO:** R\$80.000,00; **ITD:** na importância de R\$3.200,00 foi recolhido no Banco do Brasil S/A., em 28/12/2006, pelo DARJ - ITD nº. 4.03.006887-0, conforme certificado na escritura. **CONDIÇÕES DO CONTRATO:** A presente doação é pela Doadora feita nos termos da lei Municipal nº.840 de 30 de outubro de 2006, que autorizou, de pelo conhecimento da Donatária, do teor seguinte: “**LEI N.º 840, de 30 de Outubro de 2.006.**” **Artigo 1º -** Fica o Prefeito Municipal de Pirai, autorizado a doar com encargos, à sociedade comercial denominada **ALOÉS PIRAI INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA.,** com endereço na Rua 15 de Novembro - Condomínio Industrial de Pirai, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 04.415.844/0001-54, com seu contrato social registrado na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro, área de terra com 32.900,00 m², situada no 1º Distrito do Município de Pirai, localizada na margem da Rodovia Presidente Dutra - BR-116 (no sentido Rio – São Paulo), desmembrada de maior porção que integra o patrimônio municipal, e que foi adquirida através de desapropriação, com registro no Cartório do 1º Ofício de Notas na matrícula nº 2883,**

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

FICHA



VERSO



ficha 180, livro 2Q, desta Comarca de Pirai. § 1º - A área a ser alienada, descrita a seguir, para efeito da doação ora autorizada foi objeto de desmembramento administrativo, devidamente registrado no Registro de Imóveis da Comarca de Pirai. "Área" composta de 32.900,00m²," acima descrita e caracterizada. § 2º - Os galpões edificados pelo Município de Pirai na área acima descrita, serão objetos de Termo de Concessão de Uso, bem como, de Termos Aditivos com as modificações e atualizações que se mostrarem necessárias, observadas as obrigações assumidas no instrumento firmado em 26 de dezembro de 2001, sendo de conhecimento do Município de Pirai, as edificações da casa de força, vestiários e refeitório, realizadas pela empresa. Artigo 2º - A escritura de doação que formalizará a alienação em favor da sociedade industrial mencionada no artigo 1º, conterá a inscrição integral desta Lei e consignará as seguintes obrigações para as partes contratantes, além de outras que forem, em atendimento ao interesse público, estabelecidas pelo Prefeito Municipal: I - **MUNICÍPIO DE PIRAI**: além da doação do imóvel, e de outras vantagens que puderem ser concedidas pelo Poder Executivo, dentro de sua limitação e competência, se obriga ainda à concessão dos incentivos abaixo listados, destinados, exclusivamente, em benefício da implantação e construção da expansão do parque industrial da empresa donatária, a saber: Redução de tributos nas seguintes condições: a.1) IPTU - fica estabelecida a fixação de alíquota diferenciada e progressiva para vigorar durante os 10 primeiros anos de efetivo funcionamento da nova unidade fabril da empresa, iniciando-se com 0,1% nos primeiros 3 anos; passando a 0,2% durante o 4º, 5º e 6º ano; 0,3% durante o 7º e 8º ano; 0,4% durante o 9º e 10º ano, voltando-se à alíquota normal estabelecida em lei a partir do 10º ano. a. 2) ISS - fica estabelecida alíquota diferenciada de 1,5% para vigorar durante os 10 primeiros anos de efetivo funcionamento da empresa, somente para construção civil da nova unidade. b) Assessoramento e parceria na busca de incentivos Estaduais e Federais. c) Tratamento isonômico com relação a vantagens e incentivos concedidos a outras empresas privadas, que porventura venham se instalar no Município, obedecidos os princípios estabelecidos para implementação destas. d) Implementação das obras necessárias à instalação de rede elétrica e telefônica, de acordo com demanda de carga solicitada, bem como, de rede de água potável e de esgoto, até a proximidade do imóvel, visando atender às normas técnicas exigidas pelo projeto, e para o regular funcionamento da empresa. II - **DONATÁRIA**: obriga-se ao seguinte: a) Submeter à prévia aprovação dos órgãos competentes da Prefeitura Municipal de Pirai os projetos arquitetônicos e civis das construções a serem levadas a efeito no imóvel doado, apresentando no ato da celebração da escritura, todas as certidões negativas de débitos ou outro documento comprobatório de regularidade fiscal junto aos órgãos Municipais, Estaduais e Federais e Concessionárias de Serviços Públicos; b) Executar as instalações de uso operacional, segundo cronograma físico a ser apresentado, discutido e aprovado pelas Secretarias Municipais de Indústria, Comércio e Desenvolvimento Econômico; Planejamento, Ciência e Tecnologia; Fazenda; Obras e Desenvolvimento Urbano; Saúde e Meio Ambiente compatível com as etapas das obras e os respectivos cronogramas de desembolsos e custos; c) Observar, no que couber, as normas técnicas pertinentes às condições de higiene, segurança e meio ambiente. d) Responsabilizar-se e assumir todos os danos causados a terceiros ou ao Município, em decorrência de sua ação ou omissão. e) Não modificar, ampliar ou restringir o projeto, sem prévia aprovação dos órgãos competentes do Município, utilizando o terreno exclusivamente para o fim indicado e estabelecido, como objetivo, em seu contrato social, autorizando que prepostos devidamente credenciados pelo Município, acompanhem periodicamente as obrigações assumidas no presente inciso. f) Responsabilizar-se pelos ônus administrativos e tributários, na forma da legislação aplicável. g) Iniciar a construção de sua nova unidade fabril em até 06 (seis) meses a contar da data de entrega da área pelo Município, com as obras de infraestrutura necessárias, concluindo-as em até 02 (dois) anos, iniciando suas atividades em até 02 (dois) meses após o término das obras de expansão de sua nova unidade. h) Assegurar no início das atividades de sua nova unidade fabril, a geração de 70 (setenta) novos postos de trabalho diretos, além dos 250 (duzentos e cinquenta) empregos existentes, bem como, mantê-los durante a vigência do termo de doação, objetivando a geração de mais empregos, no decorrer de suas atividades empresariais; i) Priorizar, sempre que possível, a oferta de empregos em seu quadro de funcionários, para pessoas residentes no Município de Pirai, dando preferência ao comércio, prestadores de serviços e produtos do Município de Pirai; j) Encaminhar semestralmente, à Secretaria Municipal de Indústria, Comércio e Desenvolvimento Econômico, comprovante do número de empregados, através de guia da GFIP com autenticação do banco recebedor ou outro documento equivalente. k) Apresentar relatório situacional da empresa e todas as certidões negativas de débitos ou outro documento comprobatório de regularidade fiscal junto aos órgãos Municipais, Estaduais e Federais e Concessionárias de Serviços Públicos, anualmente no mês de janeiro, de acordo com formulário a ser apresentado pela Secretaria Municipal de Indústria, Comércio e

Continua às Fls.127, do Livro 2-X.

REGISTRO GERAL

LIVRO 2-X

MATRÍCULA
2883

FICHA
Nº 127



JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
REGISTRO DE IMÓVEIS - CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO
MUNICÍPIO DE PIRAI



Continuação da Matrícula nº.2.883, às Fls.077, do Livro 2-T.

Comércio e Desenvolvimento Econômico. I) Comunicar à Secretaria Municipal de Indústria, Comércio e Desenvolvimento Econômico todas alterações efetuadas em seu Contrato Social. **Artigo 3º** - Como contrapartida social ao apoio do Município de Pirai ao empreendimento, a empresa compromete-se, a fornecer mensalmente durante o seu funcionamento no imóvel, os materiais descritos no anexo I da presente Lei, a contar da data da assinatura da escritura pública de doação. **Artigo 4º** - O imóvel descrito na presente Lei e as construções e benfeitorias levadas a efeito no mesmo pelo Município, reverterão ao patrimônio do mesmo se a donatária paralisar sem motivação suas atividades, observado o disposto no § 4º, do artigo 17 da Lei 8.666/93, in verbis: "Art. 17. A alienação de bens da Administração Pública, subordinada à existência de interesse público devidamente justificado, será precedida de avaliação e obedecerá às seguintes normas: § 4º A doação com encargo será licitada e de seu instrumento constarão, obrigatoriamente os encargos, o prazo de seu cumprimento e cláusula de reversão, sob pena de nulidade do ato, sendo dispensada a licitação no caso de interesse público devidamente justificado;" **Artigo 5º** - O imóvel ora doado reverterá sem ônus de espécie alguma, ao Patrimônio Municipal, inclusive as benfeitorias e edificações nele existentes, se, dentro do prazo de 06 (seis) meses, contados a partir do término da obra de infra-estrutura, se necessário, a donatária não iniciar no mesmo a construção de sua unidade Industrial, ou no prazo de até 02 (dois) anos contados a partir do término do prazo para iniciar a construção, não conclui-la, ou, se, após a conclusão, nela não iniciar as suas atividades dentro do prazo de 02 (dois) meses. § 1º Os prazos constantes do "caput" deste artigo poderão ser prorrogados através de Lei específica, desde que ocorram fatos supervenientes, devidamente comprovados e comunicados ao Executivo Municipal. § 2º O imóvel objeto da presente doação reverterá ao Patrimônio Municipal, com todas as benfeitorias e instalações nele existentes, sem qualquer indenização ou direito a retenção se, a qualquer tempo, ocorrer a dissolução da empresa ou deixar de utilizá-lo para os fins colimados em seu contrato social, e/ou descumprir as finalidades específicas da presente doação que, neste caso ficará revogada de pleno direito. § 3º - Caso a paralisação se dê por força maior, ou outros motivos justificáveis a juízo do Município, que impeçam, restrinjam ou inviabilizem a atividade normal desenvolvida nas unidades instaladas no imóvel, as partes se comporão no sentido de serem resguardados os direitos e interesses recíprocos. § 4º - A presente doação onerada resolver-se-á, se a empresa, der ao imóvel destinação diversa da estabelecida na alínea "e" do inciso II do artigo 2º da presente lei, ou deixar de cumprir qualquer cláusula do termo de doação, não podendo, nesse caso, pleitear indenização referente a benfeitorias ou opor embargos de retenção, o que só poderá ser levada a efeito com a aquiescência do Município de Pirai. § 5º - Constatada eventual infração contratual, o Município notificará a donatária para que ofereça defesa escrita no prazo de 05 (cinco) dias, que será apreciada no prazo máximo de 30 (trinta) dias, caso rejeitadas as razões de defesa, deverá a donatária desocupar imediatamente o imóvel, devolvendo-o ao Município. § 6º - Ocorrendo às hipóteses elencadas nos parágrafos do presente artigo, assegurada a ampla defesa e o contraditório, o Município encaminhará Projeto de Lei ao Legislativo solicitando a revogação da doação, revertendo o imóvel ao patrimônio municipal, com a imediata averbação no Registro de Imóveis, independentemente de anuência da donatária. **Artigo 6º** - Decorridos mais de 10(dez) anos, após o início das atividades da donatária, com o cumprimento integral de todos os encargos elencados no inciso II, do artigo 2º desta Lei, fica assegurado a mesma, o direito de manter a propriedade do imóvel, bastando, para tanto, que indenize o Município na forma descrita nos parágrafos seguintes. § 1º - Cumpridos todos os encargos estabelecidos no inciso II, do artigo 2º desta Lei, fica assegurado à donatária o direito de manter a propriedade do imóvel doado, bastando, que para tanto, indenize o Município referente aos valores gastos com a desapropriação da área e pelas melhorias de infra estrutura nela introduzidas, cujos valores deverão ser atualizados pelos índices da inflação, em espécie, à vista ou em até 24 vezes, com juros de 6% ao ano, ficando o imóvel incorporado definitivamente ao patrimônio da donatária. § 2º - Vencido o prazo de que trata o caput, e cumpridas todas as obrigações constantes desta Lei, deixará de incidir sobre o imóvel o encargo de reversão ao Patrimônio Municipal, devendo a empresa solicitar formalmente a retirada dos mesmos, que depois de avaliada pela Comissão Municipal de Avaliação, e aprovada, será encaminhada à Câmara Municipal para aprovação de Lei específica para tal fim. **Artigo 7º** - Fica expressamente vedado à donatária alienar o imóvel doado e as construções e benfeitorias que lhe sejam próprias, bem como locá-los, ceder o seu uso ou dá-los em comodato, exceto para fins de prestação de garantia real, tais como, hipoteca, caução, enfiteuse, que se fizerem necessárias para a liberação de financiamentos, observadas as disposições legais contidas no § 5º do artigo 17 da Lei 8.666/93, in verbis: "Art. 17. A alienação de bens da Administração Pública, subordinada à existência de interesse público devidamente justificado, será precedida de avaliação e obedecerá às seguintes normas: § 5º Na hipótese do parágrafo anterior, caso o

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

FICHA



VERSO

donatário necessita oferecer o imóvel em garantia de financiamento, a cláusula de reversão e demais obrigações serão garantidas por hipoteca em segundo grau em favor do doador." **Artigo 8º** - As despesas decorrentes da presente Lei, serão atendidas através da verba própria do orçamento em vigor que, em sendo necessário, será suplementada. **Artigo 9º** - A presente Lei entrará em vigor na data de sua publicação. **Artigo 10º** - Revogam-se as disposições em contrário. PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRAI, em 10 de Novembro de 2.006. (a.) Arthur Henrique Gonçalves Ferreira - Prefeito". **EMOLUMENTOS:** R\$451,22 (Tabela 5, item 1) + R\$92,46 (20% Lei 3.217/99) + R\$7,46 (MÚTUA DOS MAGISTRADOS) + R\$0,14 (ACOTERJ) + R\$2,54 (INFORMÁTICA) + R\$3,39 (Microfilmagem) + R\$5,16 (Certidão de Prenotação) + R\$23,12 (5% FUNDPERJ) + R\$23,12 (5% FUNPERJ). Pirai, 16 de Janeiro de 2.007. Eu, Marco Antônio de Oliveira Pires (Marco Antônio de Oliveira Pires) Substituto, Mat. 94/2717, subscrevo e assino no impedimento do Oficial.//--- (R). 1 ato RJ161037 BJB

1º Ofício de Pirai-RJ.

R. Barão do Pirai 464, Lj.6 - Centro.

Certifico que a presente cópia é a reprodução autêntica da Matrícula a que esta se refere, extraída nos termos do Artigo 1º parágrafo 1º, Lei 8813/73, dela constando todos os eventuais ônus que recaiam sobre o imóvel.
Pirai, Rio de Janeiro 24/06/2010.

MARCO ANTONIO DE OLIVEIRA PIRES - Mat. 94/2717



PARTE D - CONCLUSÃO

Definimos, conforme cálculos desenvolvidos no item anterior, os seguintes valores para os imóvel considerado neste trabalho: Rua Jumecy Rodrigues Gomes s/n.º Piraí (RJ):

Valor de Mercado adotado	Valor de Liquidez adotados
23.700.000,00	17.400.000,00

Para a obtenção destes valores foram usadas as técnicas que, a nosso ver, eram as mais indicadas no presente caso, de acordo com as premissas e cenário adotados. Por outro lado, a propriedade foi considerada como inteiramente livre e desembaraçada de todo e qualquer ônus ou restrição, nesta data.

Este trabalho foi realizado pela Equipe Técnica do Departamento de Avaliações da EMBRAP/Praxis.

Para quaisquer esclarecimentos adicionais, colocamo-nos à sua inteira disposição.

Atenciosamente

EMBRAP/PRAXIS - Avaliação Patrimonial Ltda.
Departamento de Avaliações
CREA Nº 98-02-91067-3-RJ

PAULO TABAH DE ALMEIDA
CREA Nº 86.101301-9-D-RJ

BRUNO SÉRGIO M. FIGUEIREDO
CREA Nº 43.073-D-RJ

Rio de Janeiro, 09 de Julho de 2012.

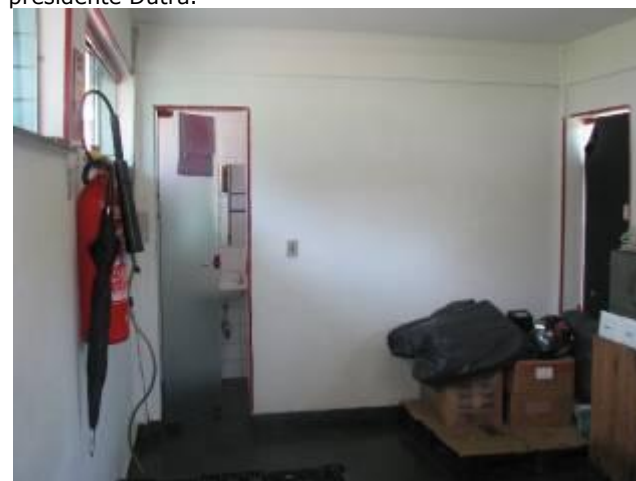
PARTE E - FOTOS



Logradouro e acesso principal.



RJ 145 e Rodovia presidente Dutra.



Guarita – vista externa e interna.



Aspectos externos e internos do depósito e estacionamento.



Aspectos externos – Galpão e parte administrativa.



Aspectos internos do galpão



Aspectos internos do galpão



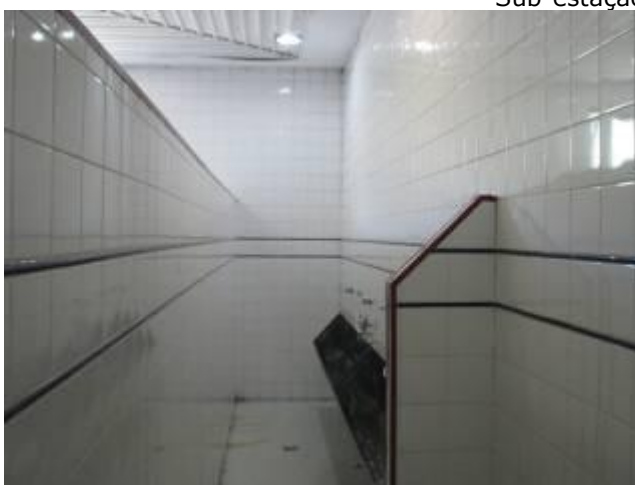
Aspectos internos (galpão e área administrativa).



Aspectos internos do setor administrativo.



Sub-estação e vestiários.



Aspectos internos do prédio dos vestiários.



Secador e cobertura (lazer).



Aspectos do refeitório



Base de concreto e casa de bombas.



Castelo d água, muros e cercas.



Pavimentação.

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 216.13619-F

1 - SOLICITANTE

Nome: Aloés Indústria e Comércio Ltda.

2 - IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Endereço: Rodovia SP-088 trecho denominado Rodovia Professor Alfredo Rolim de Moura e ou Estrada Mogi-Salesópolis, Km 59.

Bairro: Cocuera.

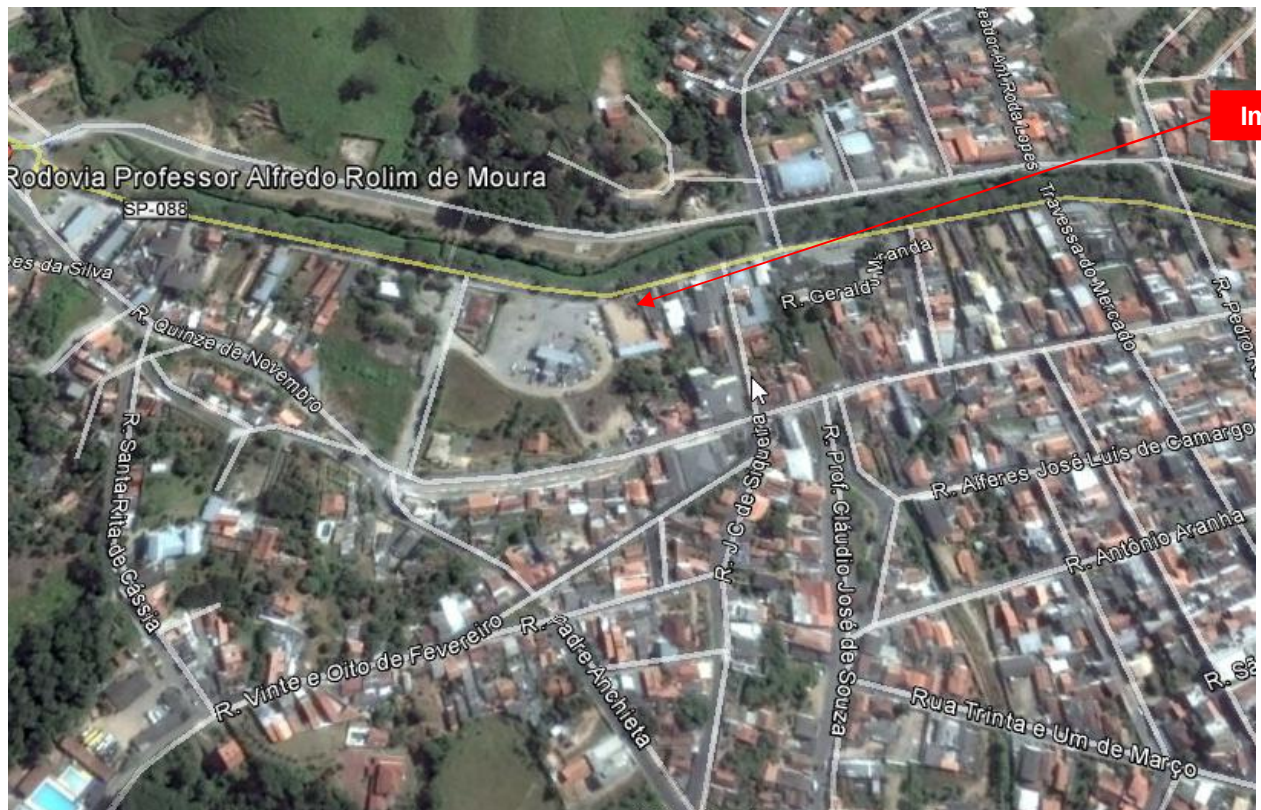
Município: Mogi das Cruzes.

Estado: SP.

3 - OBJETIVO

Determinação do Valor Venal de Mercado.

4 - LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA



A localização do imóvel analisado aparece apontada em vermelho.

4.1 - CONFIGURAÇÃO BÁSICA.

Salesópolis é um dos 29 municípios paulistas considerados estâncias turísticas pelo Estado de São Paulo, por cumprirem determinados pré-requisitos definidos por Lei Estadual. Tal status garante a esses municípios uma verba maior por parte do Estado para a promoção do turismo regional. Também, o município adquire o direito de agregar junto a seu nome o título de Estância Turística, termo pelo qual passa a ser designado tanto pelo expediente municipal oficial quanto pelas referências estaduais.

Seus limites são Santa Branca a norte, Paraibuna a nordeste, Caraguatatuba a leste, São Sebastião a sudeste, Bertioga a sul, Biritiba-Mirim a oeste e Guararema noroeste.

4.2. - O LOGRADOURO DE SITUAÇÃO

A SP-88 é formada por três distintas rodovias: "Mogi-Dutra", "Mogi-Salesópolis" e "Estrada das Pitãs", possuindo uma extensão total de 97 quilômetros.

Seu trajeto inicia-se no entroncamento com a Rodovia Presidente Dutra (BR-116), no município de Arujá. O trecho entre Arujá e Mogi das Cruzes é conhecido como "Rodovia Mogi-Dutra" (Rodovia Pedro Eroles), possuindo ainda um entroncamento com a Rodovia Ayrton Senna (SP-70). O trecho entre Arujá e a Rodovia Ayrton Senna de oito quilômetros possui pista simples, com uma faixa de rolamento em cada sentido, possuindo alguns pontos com terceira faixa. Há a previsão de duplicação neste trecho, mas isso será realizado depois que ocorrer a privatização da rodovia. Há também a intenção de se colocar uma praça de pedágio na altura do quilômetro 43 da rodovia.

Já o trecho entre a Rodovia Ayrton Senna e o município de Mogi das Cruzes foi duplicado e modernizado em 2004, possuindo duas ou três faixas de rolamento em cada sentido. Este trecho duplicado cruza a Serra do Itapeti, possuindo 14 viadutos num trecho de 10 quilômetros, o maior deles com cerca de um quilômetro de extensão, na subida da serra. A Rodovia Mogi-Dutra termina no entroncamento com o Anel Viário de Mogi das Cruzes.

No trecho urbano de Mogi das Cruzes a SP-88 não possui um traçado determinado começando na "Avenida Miguel Gemma", no bairro do Socorro, onde inicia-se a "Rodovia Mogi-Salesópolis", ligando os municípios de Mogi das Cruzes, Biritiba Mirim e Salesópolis, todas da Região Metropolitana de São Paulo. Na saída de Mogi das Cruzes há um trecho duplicado de cerca de 8 quilômetros. Entre Mogi das Cruzes e Biritiba Mirim o traçado cruza o Cinturão Verde, área na várzea do Rio Tietê que é responsável por 60% da produção de hortifrutigranjeiros do eixo Rio-São Paulo, sendo também a maior produtora no país neste ramo. Logo após o trecho urbano de Biritiba Mirim, próximo à ponte sobre o Rio Tietê, há uma interseção com a rodovia SP-92, mais conhecida como Estrada de Casa Grande, que serve a bairros rurais de Biritiba Mirim e ao Sistema Produtor Rio Claro da Sabesp. A rodovia percorre também as margens do lago do Reservatório de Paraitinga, integrante do Sistema Produtor do Alto Tietê, responsável pelo abastecimento de parte da Região Metropolitana de São Paulo. Seu traçado é dominado por retas entre Mogi das Cruzes e Biritiba Mirim e por curvas, aclives e declives suaves entre Biritiba Mirim e Salesópolis, com pista simples e uma faixa de rolamento em cada sentido. Possui um trecho reconstruído em 2004, devido ao alagamento do antigo traçado pelo reservatório acima mencionado. No início do trecho urbano de Salesópolis, há uma interseção com a "Rodovia Nilo Máximo" (SP-77), com acesso às cidades de Santa Branca e Jacareí.

Já o trecho compreendido entre Salesópolis e o entroncamento com a Rodovia dos Tamoios (SP-99) é popularmente conhecido por "Estrada das Pitãs", cortando os municípios de Salesópolis e Paraibuna. Nesta rodovia fica o acesso ao Parque Nascentes do Tietê, onde se localiza a nascente do Rio Tietê, que corta do estado de São Paulo. Seu traçado é sinuosíssimo, com inúmeras curvas e trechos com a aclividades/declividade bastante acentuados, possuindo poucas retas, incluindo ainda um trecho de serra. Este trecho é utilizado principalmente para o escoamento da produção das fazendas de eucalipto, que ocupam a maior parte da região por onde passa a Estrada das Pitãs. Próximo à Salesópolis há um entroncamento com a "Estrada da Petrobrás", ou futura Estrada do Sol que liga a

SP-88 à "Rodovia Rio-Santos" (BR-101/SP-55), no bairro do porto novo em Caraguatatuba, em um trajeto bem acidentado, mas com belas paisagens, sem qualquer tipo de pavimentação, que acompanha o oleoduto que ali passa.

O trecho da SP-88 compreendido entre Mogi das Cruzes e a Rodovia dos Tamoios, de cerca de 80 quilômetros, recebeu melhorias entre 2008 e 2010, com o recapeamento de toda a sua extensão, construção de terceira-faixa em vários trechos, implantação de paradas de emergência, novos sistemas de drenagem, obras de contenção de encostas e a duplicação de um trecho de 5 km entre Mogi das Cruzes e o distrito de Cocuera.

4.3 - DESCRIÇÃO DA UNIDADE:

Trata-se de um terreno sem benfeitorias;

Lote urbano com área total de 13.332,00 m². 33,33m de frente e fundos; por 400,00 m de ambos os lados;

5- Definição do Valor

No presente caso definimos em **R\$ 650.000,00** o valor justo de venda para a unidade referenciada em seu estado atual.

Rio de Janeiro, 03 de Julho de 2016.

Atenciosamente

EMBRAP/PRAXIS - Avaliação Patrimonial Ltda.
Departamento de Avaliações
CREA Nº 98-02-91067-3-RJ



PAULO TABAH DE ALMEIDA
CREA Nº 86.101301-9-D-RJ



BRUNO SÉRGIO M. FIGUEIREDO
CAU A 3598-0

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 216.13619-F

1 - SOLICITANTE

Nome: Aloés Indústria e Comércio Ltda.

2 - IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Endereço: Rodovia BA 160.

Município: Paratinga.

Estado: BA.

3 - OBJETIVO

Determinação do Valor Venal de Mercado.

4 - LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA



A localização do imóvel analisado aparece apontada em vermelho.

4.1 - CONFIGURAÇÃO BÁSICA.

Paratinga é um município brasileiro no interior do estado da Bahia, Região Nordeste do país. Situa-se na microrregião de Bom Jesus da Lapa e mesorregião do Vale São-Franciscano da Bahia localizando-se a uma distância de 710 quilômetros a oeste da capital estadual, Salvador e 749 quilômetros a leste da capital federal, Brasília.

Ocupa uma área de aproximadamente 2 956 387 km², e sua população no censo demográfico de 2010 era de 30 230 habitantes, segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, sendo então o nonagésimo segundo mais populoso do estado e terceiro de sua microrregião.

Parte do propósito de povoação do interior do Brasil, Paratinga foi colonizada no século XVII pelo sertanista Antônio Guedes de Brito, Conde da Torre. O município tornou-se local importante da região

por abrigar um porto estratégico do qual, populações passavam pelo Rio São Francisco. Foi o centro do poder econômico e político dos Guedes de Brito e seu território abrangia até a divisa com o estado de Minas Gerais. Com o passar dos anos, o território foi reduzido com a emancipação de vários municípios, como Bom Jesus da Lapa, Ibotirama e Macaúbas. Mesmo com seu tamanho diminuído, ainda abriga em seu espaço pontos turísticos, como as Águas Termais do Paulista e do Brejo das Moças.

Desde o século XX, Paratinga perdeu sua influência política e econômica. O Índice de Desenvolvimento Humano e urbanização do município são baixos, além dos altos índices de analfabetismo e abandono escolar entre jovens. No entanto, dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) apontam melhoras em seus indicadores nos últimos anos. Cidade de história e cultura rica, até hoje preservam-se casas com características barrocas e, em certas regiões rurais, o município abriga arte rupestre.

4.2. - O LOGRADOURO DE SITUAÇÃO

Estrada vicinal de acesso a propriedade.

4.3 - DESCRIÇÃO DA UNIDADE:

Trata-se de três propriedades contíguas localizadas em Paratinga, local ainda sob análise do avaliador.

Área "A" – 9.672.28,29 ha

Área "B" – 9.126.83,32 ha

Área "C" – 8.408.54,56 ha

Área "D" – 6.813.26,95 ha

5- Definição do Valor

No presente caso definimos em **R\$ 3.120.000,00** o valor justo de venda para a unidade referenciada em seu estado atual.

Rio de Janeiro, 03 de Julho de 2016.

Atenciosamente

EMBRAP/PRAXIS - Avaliação Patrimonial Ltda.
Departamento de Avaliações
CREA Nº 98-02-91067-3-RJ

PAULO TABAH DE ALMEIDA
CREA Nº 86.101301-9-D-RJ

BRUNO SÉRGIO M. FIGUEIREDO
CAU A 3598-0

TRABALHO SOLICITADO POR



PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR VENAL DAS MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS LOCALIZADOS NAS UNIDADES DE PIRAÍ-RJ E SÃO GONÇALO-RJ.



Aspecto geral frontal da propriedade.

RESUMO DA AVALIAÇÃO:

Valor de mercado	São Gonçalo - RJ	R\$ 4.198.000,00
Valor de Mercado	Piraí-RJ	R\$ 1.635.000,00

Data: 03 de Julho de 2016

RELATÓRIO: 216.13619-H&I

Rua Conde de Bonfim, 106, sl.205, Tijuca, Rio de Janeiro (RJ), CEP 20520-053; Telefaxes: 2254-9962/2568-1520/3872-6047/3872-6123
embrap@embrappraxis.com.br www.embrappraxis.com.br

A.1. PREMISSAS:

Em nossos relatórios os bens são listados de forma a apresentar, como elementos definidores:

- identificação do bem;
- valor atual de mercado.

O valor de um bem pode ser obtido por diversos meios, entre os quais destacamos:

- a) Consulta a fornecedores nacionais ou estrangeiros: quase sempre restrita à obtenção do valor de reposição ou "de novo".
- b) Pesquisa direta ao mercado de usados (Método Comparativo): é um bom indicador no caso de máquinas, equipamentos ou sistemas convencionais e de pequeno porte; a EMBRAP o utiliza sistematicamente nos casos de avaliação de veículos, móveis, utensílios e determinados tipos de máquinas onde o volume de informações enseja resultados qualitativamente confiáveis. Neste caso, as formulações matemáticas são dispensáveis.
- c) Formulações matemáticas: abrangem as informações obtidas nos métodos anteriores, completando-as com índices e fatores de ajustes, possibilitando a obtenção de resultados tecnicamente realistas.

A.2. VALOR

Aos valores obtidos são acrescidos, quando necessário, de fatores de ajuste que levam em consideração as reais condições de uso dos itens considerados. Os fatores de ajustes já estão inclusos nos valores apresentados na listagem a seguir:

Item:	Quantidade:	Descrição:	Vida Útil V.U(anos)	Idade Remanescente estimada	Valor Unitário Original:	Valor Unitário:	Valor Total:	Valor Total do Item	DATA DE AQUISIÇÃO	Valor Residual(%)	valor de:
1	1	Máquina para fabricação e condicionamento de fraldas descartáveis Olvel de trabalho igual a superior a 150 metros por minutos marca Cleveland tipo E ano 1997 (MAQ 02) (OBS: máquina ruim faltando peças)	15	8	-	R\$ 20.000,00	R\$ 20.000,00	R\$ 20.000,00	13/11/1997	80%	usado
2	1	Máquina para fabricação de fraldas descartáveis infantil marca M R JOA Curt G mo delo LDC#35 série WM 2396-1531 ano 2001(MAQ 05)	15	8	3.251.279,33	R\$ 320.000,00	R\$ 320.000,00	R\$ 320.000,00	10/03/2001	60%	usado
3	1	Máquina para fabricação de fraldas descartáveis marca M R JOA Curt G mo delo J4-M BABY-Diaper série WM 3329-1911 ano 2004 (MAQ 07)	15	8	9.819.027,20	R\$ 980.000,00	R\$ 980.000,00	R\$ 980.000,00	21/06/2004	100%	usado
4	1	Máquina para fabricação de fraldas descartáveis marca Fameccanica modelo 220411 série 216-8771 ano 2004 (MAQ 03)	15	8	-	R\$ 150.000,00	R\$ 150.000,00	R\$ 150.000,00	01/01/2004	100%	usado
5	1	Máquina automática empacotadora de produtos em filme plástico com sistema de atmosfera modificada e capacidade igual ou superior de 500 g por minutos marca Optima modelo LBV3LH série 25163 ano 2004 (acoplada na MAQ 03)	15	5	390.196,97	R\$ 70.000,00	R\$ 70.000,00	R\$ 70.000,00	10/07/1998	100%	usado
6	1	Máquina para fabricação de fraldas descartáveis com capacidade igual ou superior a 400 fraldas por minutos marca M R JOA Curt G modelo J4-M BABY-Diaper série WM 2559-1575 ano 2004 (MAQ 03)	15	5	4.228.717,61	R\$ 420.000,00	R\$ 420.000,00	R\$ 420.000,00	13/05/1998	100%	usado
7	1	Máquina para fabricação de fraldas descartáveis marca M R JOA Curt G mo delo J4-M BABY-Diaper série WM 2960-1807 ano 2001(MAQ 06)	15	8	11590.533,43	R\$ 1.100.000,00	R\$ 1.100.000,00	R\$ 1.100.000,00	25/11/2001	100%	usado
8	1	Máquina integrada para fabricação de absorvente feminino modelo L74 e GV3 marca M R JOA Curt G modelo WINGS-UP série FM 8112-1803 ano 2001(MAQ 212 na Intagem de Pirai)	15	8	1931.885,49	R\$ 190.000,00	R\$ 190.000,00	R\$ 190.000,00	05/10/2001	100%	usado
9	1	Máquina para embalar pallets em filme plástico com capacidade igual ou superior a 40 pallets hora com controle lógico programável modelo Gevas VHP-B marca Crono Tec anos 1997	15	5	223.005,82	R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00	31/12/1997	100%	usado
10	1	Empilhadeira a gás natural com capacidade de carga até 2200kg marca Clark modelo C25L série P232L-2263.9663CNF ano 2011	15	10	73.000,00	R\$ 50.000,00	R\$ 50.000,00	R\$ 50.000,00	18/01/2011	100%	usado
11	1	Grupo Gerador de 1137 KVA, 910 KW, 0,8COS 0, 60 herts, 380 Volts, 1728 Amps marca Caterpillar modelo C32 ano 2009	15	9	410.000,00	R\$ 360.000,00	R\$ 360.000,00	R\$ 360.000,00	01/01/2009	100%	usado
12	1	Grupo Gerador de 906 KVA, 725 KW, 0,8COS 0, 60 herts, 220 Volts, 2378 Amps marca Caterpillar modelo 3412 ano 2008	15	8	410.000,00	R\$ 260.000,00	R\$ 260.000,00	R\$ 260.000,00	02/01/2008	100%	usado
13	1	Grupo Gerador de 906 KVA, 725 KW, 0,8COS 0, 60 herts, 220 Volts, 2380 Amps marca Caterpillar modelo 3412 ano 2000	15	8	410.000,00	R\$ 260.000,00	R\$ 260.000,00	R\$ 260.000,00	03/01/2000	100%	usado
				total:	-	R\$ -	R\$ 0,00	R\$ 4.98.000,00			

Item:	Quantidade:	Descrição:	Vida Útil V.U(anos)	Idade Remanescente estimada	Valor Unitário Original:	Valor Unitário:	Valor Total:	Valor Total do Item	DATA DE AQUISIÇÃO	Valor Residual(%)	valor de:
1	1	Máquina para fabricação de fraldas descartáveis para incontinência (fralda geriátrica) com capacidade de produzir por serial- 7180 modelo PC610 MCMINUTO, completa contendo embalador manual aplicador de polímetro ABS(gel) modelo - PC MC 610 EXP - KENDALL CONFAB RETALL GROU- GEVAS ano 2000 (MAQ 41 J)	15	8	1.332.362,08	R\$ 130.000,00	R\$ 130.000,00	R\$ 130.000,00	26/04/2000	80%	novo
2	1	Máquina integrada para fabricação de absorvente feminino modelo C 36 ano 2001 (MAQ 23 I)	15	8	1.477.471,57	R\$ 140.000,00	R\$ 140.000,00	R\$ 140.000,00	10/10/2001	60%	novo
3	1	Máquina integrada para fabricação de absorvente feminino modelo L67 marca SHEBOYGAN modelo CONVERTER série FM8132-1362 ano 2001 (MAQ 22 H)	15	8	2.366.225,13	R\$ 230.000,00	R\$ 230.000,00	R\$ 230.000,00	12/11/2001	100%	usado
4	1	Máquina integrada para fabricação de absorvente feminino FAMECANICA DATA SPA E PRODEC S/A ano 2007 (MAQ 24 L)	15	10	1.797.214,36	R\$ 180.000,00	R\$ 180.000,00	R\$ 180.000,00	01/07/2007	100%	usado
5	1	Máquina integrada para fabricação de absorvente feminino FAMECANICA DATA SPA E PRODEC S/A ano 2007 (MAQ 24 L)	15	10	1.424.636,37	R\$ 140.000,00	R\$ 140.000,00	R\$ 140.000,00	01/07/2007	100%	usado
6	1	Máquina integrada para fabricação de absorvente feminino marca WINKLER+DUNNBIER ano 2007 (MAQ 195)	15	10	1.045.298,50	R\$ 100.000,00	R\$ 100.000,00	R\$ 100.000,00	02/08/2007	100%	usado
7	1	Máquina integrada para fabricação de absorvente feminino marca WINKLER+DUNNBIER ano 2007 (MAQ 195)	15	10	810.973,39	R\$ 80.000,00	R\$ 80.000,00	R\$ 80.000,00	02/08/2007	100%	usado
8	1	Máquina integrada para fabricação de absorvente feminino marca WINKLER+DUNNBIER ano 2007 (MAQ 195)	15	10	762.505,09	R\$ 70.000,00	R\$ 70.000,00	R\$ 70.000,00	06/08/2007	100%	usado
9	1	Máquina integrada para fabricação de absorvente feminino marca CUT G. JOA INC ano 2007 (MAQ 195)	15	10	969.008,73	R\$ 90.000,00	R\$ 90.000,00	R\$ 90.000,00	10/08/2007	100%	usado
10	1	Máquina integrada para fabricação de absorvente feminino marca CUT G. JOA INC ano 2007 (MAQ 25 M)	15	10	798.301,39	R\$ 80.000,00	R\$ 80.000,00	R\$ 80.000,00	22/08/2007	100%	usado
11	1	Máquina integrada para fabricação de absorvente feminino marca WINKLER+DUNNBIER ano 2007 (MAQ 25 M)	15	10	1.684.483,01	R\$ 170.000,00	R\$ 170.000,00	R\$ 170.000,00	22/08/2007	100%	usado
12	1	Máquina integrada para fabricação de absorvente feminino marca WINKLER+DUNNBIER ano 2007 (MAQ 25 M)	15	10	1.731.233,58	R\$ 170.000,00	R\$ 170.000,00	R\$ 170.000,00	22/08/2007	100%	usado
13	1	Empilhadeira a gás natural com capacidade de carga até 2500kg marca Clarck modelo SAC25 ano 2013	15	13	75.380,00	R\$ 55.000,00	R\$ 55.000,00	R\$ 55.000,00	02/01/2013	100%	usado
				total:	-	R\$ -	R\$ 0,00	R\$ 1.635.000,00			

5- Definição do Valor

No presente caso definimos em R\$ 5.833.000,00 o valor justo de venda para a unidade referenciada em seu estado atual.

Rio de Janeiro, 03 de Julho de 2016.

Atenciosamente

EMBRAP/PRAXIS - Avaliação Patrimonial Ltda.
Departamento de Avaliações
CREA Nº 98-02-91067-3-RJ



PAULO TABAH DE ALMEIDA
CREA Nº 86.101301-9-D-RJ



BRUNO SÉRGIO M. FIGUEIREDO
CAU A 3598-0